

# PARGAS STAD PARAISTEN KAUPUNKI

## NORRA CENTRUM (07) STADSDEL, DETALJPLANÄNDRING POHJOIS-KESKUSTAN (07) KAUPUNGINOSA, ASEMAKAAVAMUUTOS

**Ändring av detaljplanen** för del av kvarter 2 samt för del av gatuområdet Strandvägen i **Norra Centrum (07) stadsdel** i Pargas.

**Asemakaavan muuttaminen** osalle korttelia 2 sekä osalle Rantatien katualueesta **Pohjois-Keskustan (07) kaupunginosassa** Paraisilla.



BESKRIVNING MED BILAGOR  
SELOSTUS SEKÄ LIITTEET

Pargas stad, Miljöavdelningen, Planläggningsenheten  
Paraisten kaupunki, Ympäristöosasto, Kaavoitusyksikkö

# ASEMAKAAVAN SELOSTUS

## 1. Perus- ja tunnistetiedot

### 1.1 Tunnistetiedot

Kaavatyö käsittää asemakaavan muuttamisen:

Korttelin 2 ohjeellisille tonteille 6, 14, 15 ja 16 ja osalle Rantatien katualuetta

**Paraisten Pohjois-Keskustan (07)** kaupunginosassa.

Asemakaavamuutos edellyttää tonttijaon muuttamista.

### **Asemakaavamuutoksen myötä syntyy**

Korttelin 2 tontit 17–22 sekä

osa Nuohoojankujan ja Hietapellonkadun katualueista ja kevyen liikenteen väylä

Paraisten Pohjois-Keskustan (07) kaupunginosassa.

Kaava on laadittu Paraisten kaupungin kaavoitusyksikössä.

Kaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu lehti-ilmoituksella 6.11.2020.

Kaavamuutoksen hyväksyminen:

Rakennus- ja ympäristölautakunta 16.9.2020, § 145

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa ja rajautuu pohjoisessa Nuohoojankujan katualueeseen, idässä Rantatiehen, etelässä Sylimiseen kevyen liikenteen väylään ja lännessä Hietapellonkatuun.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavahanke kulkee työnimellä Norra Famnen ja kaavamuutoksen tarkoituksena on uudistaa vanhentunut asemakaava pienentämällä asuinkerrostaloille tarkoitettua aluetta ja muuttamalla osia korttelista erillisiksi erillispientalojen tonteiksi. Muutamat vanhat omakotitalot, joilla alueen rakennusinventoinnissa on todettu olevan suojeluarvoja, saavat suojelumerkinnät, jotka mahdollistavat rakennusten paikallisten kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyttämisen. Jotta kaupungin ydinkeskustan tiivistäminen samalla mahdollistuisi, kaava-alueen läntinen osa Hietapellonkadun varrella osoitetaan jatkossakin asuinkerrostaloille.

### 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: Rakennusinventointitietojen tiivistelmä

Liite 6: Alustavat luonnokset suunnitelluista asuinkerrostaloista

Liite 7: Kaupunkikuvan suunnittelun siluetin visuaalinen tarkastelu

Liite 8: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 9: Poistuva asemakaava

### 3. Lähtötilanne

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuuotosalue sijaitsee keskellä kaupungin ydinkeskustaa ja se käsittää vehreän alueen, jolla on erilaisia vanhoja asuintaloja aivan kaupungintalon takana, sekä niin sanotun virastotalon kiinteistön suoraan kaupungintalosta pohjoiseen. Kyseisen kaava-alueen voimassa oleva kaava on merkittävilta osin vielä toteuttamatta. Se on yli 13 vuotta vanha ja arvioidaan näin ollen vanhentuneeksi. Virastotalon kiinteistö on otettu mukaan kaavamuutokseen kaavateknisistä syistä.

Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee laajahko 1970- ja 1980-luvuilla rakennettu kerrostaloalue, joka käsittää niin sanotun Parsbynmäen keskeiset osat, aina Hietapellonkadulta Parsbyntielle saakka, vastapäätä Malms skolan koulualueetta. Lisäksi kaava-alueen eteläpuolella on kerrostalo, joka on rakennettu vuonna 2009. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Nuohoojankujaan ja vanhempaan pientaloalueeseen, joka pohjoisessa rajautuu Saaristotiehen. Kaava-alueen itäpuolella Rantatien varrella sijaitsee julkisen hallinnon ja liike-elämän rakennuksia.

Kaava-alue on suurelta osin Paraisten kaupungin omistuksessa, ainoastaan kaakonpuoleinen asuinkiinteistö ja virastotalon kiinteistö ovat yksityisomistuksessa. Yksityisessä omistuksessa oleva pientalokiinteistö on asuttu, kuten myös kaupungin omistama pientalokiinteistö suoraan virastotalosta länteen, Nuohoojankujan varrella. Muut kaupungin omistamat pientalot ovat aikaisemmin osittain olleet vuokrattuina ja osittain tyhjiällä pidemmän aikaa. Joidenkin pientalojen vuokrasopimukset on sanottu irti syksyn aikana. Niin sanotussa virastotalon kiinteistössä toimii erilaisia julkisia tahoja, kuten muun muassa poliisi, ulosottovirasto ja kaupungin senioreiden neuvontakeskus Seniorum. Kiinteistö toimii myös kaupungin postinjakelun lähtöpisteenä ja siinä on myös pienten yksityisyritysten toimistotiloja.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueen lounaisosassa luontoympäristö koostuu lähinnä umpeenkasvaneista vanhoista puutarhoista ja niiden perennoista ja puista. Alue on vehreä ja Hietapellonkadun varrella kasvaa suuria lehtipuita ja muutamia havupuita. Virastotalon kiinteistöllä on kokonaisuudessaan rakennettu piha-alue, jolla on istutetuilla pensasaidoilla ja pienillä perennojen istutusaitailla rajattu asfaltoitu pysäköintialue. Virastotalon takana on kaupungin omistama sorapäällysteinen pieni pysäköintialue.

Kaava-alue viettää länteen kohti kerrostaloaluetta, joka on korkeammalla maastossa. Alueen kallioperä koostuu kiillegneissistä ja esiintyvät maalajit ovat savi itäosan alueella ja virastotalon kohdalla ja muilta osin hiekkamoreeni.

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelualueita tai -kohteita. Alueella ei myöskään ole pohjavesialueita.

##### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

**Yhdyskuntarakenne:**

Kaavamuutosalue sijaitsee kaupungin välittömässä ydinkeskustassa. Alue rajautuu kerrostaloalueeseen, jolla on myös muutamia vanhempia erillispientaloja, ja suurempiin julkisten palvelujen ja liike-elämän rakennuksiin. Lisäksi alue rajautuu olemassa olevaan katuverkkoon. Itse kaava-alue on hyvin harvaan asuttu ja tehottomasti hyödynnetty, kun ajatellaan sen keskeistä sijaintia ja läheistä jo käytettävissä olevaa kunnallisteknistä verkkoa.

Rakennuskanta on suurelta osin vanhaa ja ränsistynyttä ja suurin syy tähän on se, että suuria osia alueesta on vuoden 1997 jälkeen omistanut suuri rakennusyrittäjä, joka ei ikinä aloittanut alueen kehittämistä ja rakentamista nykyisen 1990-luvun puolivälissä hyväksytyin asemakaavan toteuttamiseksi. Kaupunki on vasta vuoden 2018 lopussa onnistunut saamaan alueen omistukseensa. Pohjois-Keskustan kaupunginosan korttelin 2 osia, joita ei ole toteutettu voimassa olevan kaavan mukaisesti, on silloin tällöin ja eri laajuuksissa ollut mukana kaupungin kaavoituskatsauksessa ja kaavoitusohjelmassa vuodesta 2005 lähtien, jotta niitä voitaisiin uudistaa, koska asemakaava joiltain osin on jo pitkään ollut merkittävältä osin toteuttamatta ja näin ollen vanhentunut.

#### **Kaupunki- ja taajamakuva:**

Kaava-alue sijaitsee keskellä jo tiiviisti rakennettua kaupunkirakennetta. Viereinen kerrostaloasutus on pääosin 1970- ja 1980-luvulta lukuun ottamatta eteläpuolella sijaitsevaa kerrostaloa, joka on rakennettu vasta vuonna 2009. Kaava-alueen pohjoispuolella on kyseistä aluetta vastaava vanhempi pientaloalue. Toisin kuin kaavamuutosalue tämä alue on suurelta osin yksityisomistuksessa ja asuttu. Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee suurempi pysäköintialue ja Paraisten kaupungintalo.

#### **Asuminen:**

Kaava-alueella on vain kaksi pientalokiinteistöä, joita tällä hetkellä käytetään asumiseen. Alueella on näin ollen erittäin vähän asukkaita.

#### **Palvelut:**

Kaava-alue tukeutuu keskustan palveluihin. Vajaan 500 metrin säteellä kaava-alueesta on suuri laaja valikoima palveluita, kuten päivittäistavarakauppa, kirjasto, koulu, linja-autoasema, ammattikoulu ym., ja kilometrin säteellä on myös palveluita, kuten apteekki, terveyskeskus, paloasema, päiväkotit ja niin edelleen.

#### **Virkistys:**

Lähin yleinen virkistysalue sijaitsee Keskuspuistossa Rantatien itäpuolella, alle 100 metriä kaava-alueelta. Siellä on tarjolla paljon erilaisia aktiviteetteja, kuten seikkailugolf, leikkipuistoja, ulkokuntoilulaitteita, rantalentopallokenttiä ja pitkiä kävelyreittejä, jotka kulkevat pitkin Suntain, eli koko keskustan läpi pohjoisesta etelään kulkevan kanavan varrella. Lähellä on myös useita yleisiä uimarantoja, muutamia urheiluhalleja, jäähalli ja ulkourheilukenttä.

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot (liite 5):**

Kaava-alueella ei ole suojeltuja rakennuksia, ei kohteina tai suojelualueina, eikä myöskään muinaismuistoja tai muistomerkkejä. Vuonna 2014 tehdyn rakennusinventoinnin tietojen perusteella voidaan kuitenkin todeta, että nykyisen asemakaavan uudistamiselle on ilmeinen tarve, koska alueella on joitain alkuperäisessä kunnossa säilyneitä rakennuksia, jotka on todettu kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunkikuvallisesti merkittäviksi paikallisella tasolla. Lisäksi voidaan todeta, että vuonna 1979 rakennettu niin sanottu virastotalo on arkkitehtitoimisto Sigvard Eklundin suunnittelema ja se edustaa aikansa julkista rakentamista. Kaupunkikuvallisesti keskeisen sijaintinsa takia rakennuksella on käyttötarkoituksensa vuoksi yhteiskunnallinen merkitys alueelle.

#### **Liikenne:**

Olemassa oleva ympäröivä katuverkko on rasittanut kaava-alueen kiinteistöjä vähäisesti, koska alue on erittäin harvaan asuttu ja tehottomasti hyödynnetty. Kaava-alueen liikennemäärä koostuu suurelta osin liikenteestä virastotalon länsipuolella sijaitsevalle pysäköintialueelle ja sieltä pois sekä liikenteestä Rantatien varrella sijaitsevalle virastotalon pysäköintialueelle ja sieltä pois ja rakennuksen huoltoliikenteestä, joka kulkee rakennuksen pohjoispuolella ja takana.

Itse kaava-alueella ei ole varsinaisia katualueita, ainoastaan sorapäällysteiselle pysäköintialueelle virastotalon takana johtava pääsytie ja osia Rantatieltä Nuohoojankujalle kulkevasta huoltoliikenneväylästä, joka palvelee virastotalon ja pohjoisessa sijaitsevan liikekiinteistön huoltoliikennettä. Kevyen liikenteen osa-alueet, jotka nykyisessä asemakaavassa on osoitettu kaupungintalon ja virastotalon väliin sekä kaupungintalon taakse, kulkevat vain osittain näiden mukaisesti maastossa. Hietapellonkadulta ja Nuohoojankujalta on useita olemassa olevia pääsytieitä kaava-alueen pientaloille. Kaakonpuoleisen pientalokiinteistön pääsytie kulkee eteläpuolelta kaupungintalon takana olevan pysäköintialueen läpi. Kaava-alueen viereisiä suurempia liikenneväyliä ovat Saaristotie, joka kulkee noin 130 metriä kaava-alueen pohjoispuolella, ja itäpuolella kulkeva Rantatie, joka on pohjoisesta etelään ydinkeskustan läpi kulkeva pääväylä.

#### **Tekninen huolto:**

Osa kaava-alueen olemassa olevista päärakennuksista on liitetty kaupungin vesi- ja viemäriverkkoon, joka kulkee kaava-alueen varrella ja osittain sen läpi virastotalon ja kaupungintalon takana. Kaukolämpöverkko kulkee kaava-alueen läpi kutakuinkin samasta kohtaa ja kaava-alueen rakennuksista virastotalo on ainoana liitetty kaukolämpöverkkoon.

### 3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on pääosin kaupungin omistuksessa. Ainoastaan kaava-alueen kaakkoiskulmassa olevat kaksi pientä kiinteistöä, jotka muodostavat omakotitalon pihapiirin, ja virastotalon kiinteistö ovat yksityisessä omistuksessa.

## 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 alueelle on osoitettu seuraavat merkinnät ja määräykset:

- C "Keskustatoimintojen alue"
- sv "Suoja- tai konsultointivöhyke"
- Kaupunkikehittämisen kohdealue

Valmisteilla olevassa Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa kaava-alueelle ei anneta uusia määräyksiä. Siinä esitetään ainoastaan edellä mainitussa maakuntakaavojen yhdistelmässä jo olevien määräysten sisältö. Seveso III -direktiiviin perustuvan konsultointivöhykkeen rajausta on muutettu hieman vuoden 2019 tilanteen mukaisesti.

#### **Yleiskaava** (liite 3)

Ympäristökeskuksen 20.6.1995 vahvistamassa keskustaseudun osayleiskaavassa alueelle on osoitettu seuraavat merkinnät ja määräykset:

- AL "Asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue"
- YH "Hallinto- ja virastorakennusten alue"
- IIIIII "Kevyen liikenteen pääreitti"

Uudessa valmisteilla olevassa kaupungin keskusta-alueiden yleiskaavassa kyseinen kaavamuutosalue on osoitettu osittain keskustatoimintojen alueeksi (C) ja osittain asuntoalueeksi tiiviille keskustan läheisyyteen soveltuvalla asumisella ja olennaisesti muuttavana alueena (A-1). Luonnoksessa on myös osoitettu kaava-alueen läpi kulkeva kevyen liikenteen reitti.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa 3.4.1995 vahvistettu asemakaava. Alue osoitetaan osittain asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja osittain hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi sekä pieneksi autopaikkojen korttelialueeksi.

### **Rakennusjärjestys**

Paraisten kaupunginvaltuusto hyväksyi Paraisten kaupungin rakennusjärjestyksen uudistamisen 20.9.2016 ja tämän uudistamisen 12.5.2020.

### **Päätökset ja suunnitelmat**

Rakennus- ja ympäristölautakunta on 16.9.2020 päättänyt käynnistää kyseistä, rajatumpaa kuin aikaisemmin kaupungin kaavoituskatsaukseen sisältynyttä kaava-aluetta koskevan asemakaavamuutoksen laatimisen, koska yksityinen toimija on osoittanut kiinnostusta kehittää ja rakentaa osa kaupungin omistamasta alueesta. Rakennus- ja ympäristölautakunta on myös edellä mainitussa kokouksessa ehdottanut, että kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto päättävät tehdä suunnitteluvarauspöytäkirjan Priima-Yhtiöt-ryhmään kuuluvan Kaarinan Yrityspalvelut Oy:n kanssa. Kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto hyväksyivät tämän ehdotuksen kokouksissaan 12.10.2020 ja 10.11.2020.

### **Rakennuskielto**

Kaava-alueelle on määrätty maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukainen rakennuskielto asemakaavamuutosta varten. Kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen rakennuskiellosta 12.10.2020 §:ssä 206.

### **Selvitykset ja inventoinnit**

- Rakennusinventointi kaava-alueen rakennuskannasta, 2014. Tietoja on muun muassa Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon MIP-inventointiportalissa.
- Kulttuuriympäristöselvitys, 2018 (Laura Ruohonen). Laadittu keskusta-alueen yleiskaavan laatimisen yhteydessä.
- Maisemaselvitys, 2018. Taustamateriaalia maisemasta, ympäristöstä ja yhdyskuntarakenteesta. Laadittu kaupungin toimesta keskusta-alueen yleiskaavan laatimisen yhteydessä.
- Kaupallisten ja julkisten palvelujen selvitys, 2019. Laadittu kaupungin toimesta keskusta-alueen yleiskaavan laatimisen yhteydessä.
- Keskusta-alueet, keskusta-alueiden ikäjakauma, 2018. Tilastot laadittu kaupungin toimesta keskusta-alueen yleiskaavan laatimisen yhteydessä.
- Kaupunkikuvallinen selvitys, 2019 (Iina Paasikivi). Laadittu keskusta-alueen yleiskaavan laatimisen yhteydessä.

### **Pohjakartta**

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

## 4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutos on ollut ajankohtainen suurille osille Pohjois-Keskustan kortteleille 1 ja 2 jo pidemmän aikaa, koska näiden alueiden nykyinen asemakaava suurelta osin on toteuttamatta ja siksi vanhentunut.

Vireillä oleva asemakaavamuutos käsittää pienen osan tästä alueesta ja lähemmin tarkasteltuna suurelta osin alueen, jonka kaupungin onnistui ostaa vuoden 2018 lopussa.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on 16.9.2020 päättänyt käynnistää kyseistä aluetta koskevan asemakaavamuutoksen laatimisen. Rakennus- ja ympäristölautakunta on myös edellä mainitussa kokouksessa ehdottanut, että kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto päättävät tehdä suunnitteluvaraussopimuksen Priima-Yhtiöt-ryhmään kuuluvan Kaarinan Yrityspalvelut Oy:n kanssa. Kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto hyväksyivät tämän ehdotuksen kokouksissaan 12.10.2020 ja 10.11.2020.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on 16.9.2020 myös ehdottanut, että kaava-alue asetetaan rakennuskieltoon, minkä kaupunginhallitus hyväksyi 12.10.2020.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaavamuutosalueen maanomistajat ja vuokralaiset sekä lähialueen asukkaat, alueen hallintaoikeuden haltijat, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat kaupungin eri hallintoyksiköitä, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen liitto, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes, vesihuoltolaitos, Caruna Oy ja paikallinen puhelinyhtiö.

#### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos käynnistettiin rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen mukaisesti ilmoittamalla sen vireilletulosta ja valmisteluaineiston nähtävälle asettamisesta Åbo Underrättelserissä ja Turun Sanomissa 6.11.2020.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Vuorovaikutus on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallisille on varattu tilaisuus olla yhteydessä kaavoittajaan luonnosvaiheessa. Asianomaisille viranomaisille on samalla annettu tiedoksi käynnistäminen ja valmisteluaineiston nähtävälle asettaminen.

ELY-keskus on kommentoinut valmisteluaineistoa toteamalla, että jatkosuunnittelussa olisi hyvä tuoda kaavaselostuksessa esiin alueen rakennusinventoinnit sekä harkita, mikä on kaupunkikuvan ja ympäröivän rakennuskannan kannalta sopiva kerrosuku alueelle. Lisäksi ELY-keskus totesi, että Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesin lausunto on tarpeen pyytää ja huomioida suunnittelualueen sijainti SEVESO III -direktiivin mukaisella konsultointivyöhykkeellä. Tämä tullaan toteuttamaan kaavaehdotuksen julkisesti nähtäväksi asettamisen yhteydessä.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo on kommenteissaan valmisteluaineistosta painottanut, että kaava-alueen kaakkoisnurkassa olevien kiinteistöjen Grönkullan ja Åkervallan asuinrakennukset tulee osoittaa suojelumerkinnällä ja asianmukaisella suojelumääräyksellä, jotta niiden säilyminen turvataan. Lisäksi vastuumuseo toteaa, että virastotalolla, osittain sen keskeisen ja kaupunkikuvallisesti merkittävän sijainnin takia, on yhteiskunnallista merkitystä ja että sen suojelutarpeet tulee selvittää laatimalla ominaispiirteiden selvitys.

Caruna Oy on palautteessaan informoinut alueen olemassa olevasta sähkön jakeluverkosta ja todennut, että kaava johtaa lisääntyneeseen sähkönkäyttöön alueella, mikä todennäköisesti tulee vaatimaan uusia pienjännitekaapelointeja. Yritys toivoo myös, että erillinen alue kaavassa osoitetaan jo olemassa olevalle puistomuuntamolle. Se sijaitsee kuitenkin kaava-alueen ulkopuolella pohjoiseen, joten alueen osoittaminen muuntamolle on ajankohtaista vasta sitten, kun kyseisen alueen kaava uudistetaan.

Virastotalon kiinteistön omistajien edustajien kanssa on pidetty kokous, jossa he ovat voineet esittää mielipiteensä ja toiveensa asemakaavamuutoksen suhteen oman kiinteistönsä osalta. He esittivät muun muassa toiveen siitä, että he myös mahdollisesti voisivat sisustaa asuntoja osassa olemassa olevaa rakennustaan. Tämän toteuttaminen vaatii muun muassa sitä, että tontille voidaan osoittaa oleskelutila. Tontti on suhteellisen pieni ja suurelta osin rakennettu, joten maanomistajia kehoitettiin pohtimaan yksityiskohtaisemmin, mitä toivovat kiinteistön tulevaisuudelta, jotta se mahdollisesti voitaisiin huomioida kaavamuutoksessa.

Osallisille varataan tilaisuus esittää mielipiteensä ehdotuksesta ehdotuksen nähtävilläoloaikana. Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville. Nähtäville asettamisesta ilmoitetaan alueen maanomistajille ja vuokralaisille ja lehti-ilmoituksella. Nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta pyydetään lausuntoja eri viranomaisilta. Kaavoittaja on neuvotellut suunnitteluperiaatteista kaupungin eri hallintokuntien kanssa työn aikana.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kerrostalojen rakentaminen kaava-alueen länsiosaan kaupungin ydinkeskustan tiivistämiseksi ja keskusta-alueen olemassa olevan palvelutarjonnan ja infrastruktuurin läheisyydessä sijaitsevien asuntojen tarjonnan kasvattamiseksi. Samalla halutaan mahdollistaa kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävien kaava-alueen kaakkoisnurkassa sijaitsevien omakotitalojen säilyminen. Koska niin sanotun virastotalon nykyinen kiinteistö puhtaasti kaavateknisistä syistä vaatii tarkistuksen asemakaavamuutoksen yhteydessä, tarkastetaan samalla kiinteistön kaavamerkinnot sekä laajuutta että käyttötarkoitusta ajatellen, koska muun muassa rakennuksen toiminta on muuttunut jonkin verran 1990-luvun jälkeen.



## 5. Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Voimassa oleva asemakaava vuodelta 1995 on kaava-alueen osalta merkittäviltä osin toteuttamatta ja se on siksi päivitettävä. Sisällöltään nykyinen kaava pyrkii tiivistämään ydinkeskustaa, mihin kaupungin strategioiden mukaan tulisi edelleen pääosin pyrkiä. Kaava-alueen länsiosan käyttötarkoitus osoitetaan siksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi luonnollisena jatkumona Hietapellonkadun länsipuolelle ja osittain myös kaava-alueen eteläpuolelle ulottuvalle kerrostaloalueelle. Ne kaava-alueen osat, joissa on rakennusinventoinnissa kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunkikuvallisesti merkittäviksi todettuja rakennuksia, osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi, joka on kaupunkikuvallisesti tärkeä ja jolla ympäristö on säilytettävä. Lisäksi kaava-alueen kaakkoisnurkan asuinrakennuksille annetaan suojelumerkinnot niiden säilymisen turvaamiseksi.

Alueen jo vakiintuneet kevyen liikenteen reitit turvataan osoittamalla korttelien katualueita ja osa-alueita tähän tarkoitukseen. Pieni osa nykyisen Hietapellonkadun viereisen korttelialueen lounaisreunasta osoitetaan osaksi Hietapellonkadun katualuetta aikaisemmin erittäin kapean katualueen osan leventämiseksi. Tämä parantaa mahdollisuuksia erottaa kevyen liikenteen liikennealue paremman liikenneturvallisuuden saavuttamiseksi. Kaupungintalon ja virastotalon pysäköintitarpeiden osittaista palvelemista varten on osoitettu autopaikkojen korttelialue, joka jo nykyisin on tällaisessa käytössä.

Ajoyhteys autopaikkojen korttelialueen eteläpuolella sijaitsevalle AO/s-tontille on osoitettu ohjeellisena LPA-alueen läpi. Kaakkoisnurkan AO/s-tontin nykyinen pääsytie on olemassa olevan LPA-alueen eteläpuolella, missä se tulee olemaan jatkossakin. Oikeus yhteyteen LPA-alueen läpi voidaan ratkaista rasitteen perustamisella. Ajo asuinkerrostalojen korttelialueelle voi tapahtua Hietapellonkadun ja Nuohoojankujan katualueilta lännestä ja pohjoisesta.

Niin sanotun virastotalon aluetta on tarkistettu niin, että se suurelta osin noudattaa nykyistä kiinteistöjakoa, mutta niin että ohjeellista tonttia on suurennettu hiukan Rantatien suuntaan, jotta nykyiset pysäköintipaikat eivät olisi osittain Rantatien katualueella. Alue on osoitettu asuin-, liike- ja toimisto- sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi, joka on kaupunkikuvallisesti tärkeä. Käyttötarkoitusta on osittain tarkistettu rakennuksen nykyisen käytön mukaan ja osittain maanomistajan toivomusten mukaan olemassa olevan rakennuksen ja siihen liittyvän piha-alueen arvioitujen mahdollisuuksien mukaan. Ajo korttelialueelle on mahdollinen sekä Rantatien että Nuohoojankujan katualueilta.

#### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutosehdotuksessa asuinkerrostalojen korttelialue on erimuotoinen ja sitä on hiukan pienennetty nykyisestä asemakaavasta niin, että alueen pinta-ala on hiukan alle 0,5 hehtaaria ja että sille osoitetaan 4 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, joka voidaan rakentaa enintään viiteen kerrokseen puolikkaalla kellarikerroksella. Lisäksi tontille on osoitettu alue maanalaisille tiloille maanalaisten autopaikkojen rakentamisen mahdollistamiseksi. Kerrosluku on valittu niin, että se noudattaa samaa linjaa kuin välittömästi eteläpuolella sijaitseva korttelialue, joka on kutakuinkin samalla korkeudella viettävässä maastossa, kun taas olemassa olevat asuinkerrostalot Hietapellonkadun toisella puolella ja kaava-alueen länsipuolella kaikki ovat korkeampia.

Osoitetun AK-alueen asuntojen määrän ja asukasluvun kehityksen arvioidaan olevan noin 50–60 asuntoa riippuen rakennettavien asuntojen koosta, jolloin asukasluku olisi noin 80–95 asukasta. Koska vastaava alue nykyään on käytännössä asumaton, tämä tarkoittaisi merkittävää kasvua alueen asukasmäärään. Tämä on täysin linjassa kaupungin vahvistettujen strategioiden ja voimassa olevan Paraisten keskusta-alueen yleiskaavan kanssa. Alueen tiivistäminen vastaa myös maakuntakaavan tavoitteita kaupunkikehityksestä maakunnan vetovoimaisuuden vahvistamiseksi.

Kaksi erillistä korttelialuetta on osoitettu erillispientaloille, jotka ovat kaupunkikuvallisesti tärkeitä ja joilla ympäristö on säilytettävä. Eteläisen alueen asuinrakennusten rakennusoikeus on määritelty olemassa olevien rakennusten mukaan, koska ehdotuksessa niille annetaan suojelumerkintä. Lisäksi pienemmälle rakennuspaikalle on osoitettu rakennusala pihapiirissä olevan toisen pienen asuinrakennuksen viereen ja rakennusoikeutta ja kerrosalaa kutakuinkin nykyisen rakennuksen muodon mukaisesti, jotta se voitaisiin kunnostaa alkuperäiseen käyttöönsä. Samasta syystä pohjoisen korttelialueen päärakennusoikeus ja kerrosluku on osoitettu niin, että rakentaminen tontilla olisi eteläisen AO/s-korttelin suojeltujen asuinrakennusten mukaista harmonisen kokonaisuuden saavuttamiseksi. Näille korttelialueille on osoitettu osittain todettuja talousrakennusoikeuksia ja -aloja olemassa olevan talousrakennuskannan mukaisesti ja osittain täydentävää talousrakennusoikeutta, joka mahdollistaa pienempiä uudisrakennuksia. Osoitettujen AO/s-alueiden asuntojen määrän asukasluvun kehityksen arvioidaan olevan noin 3–4 asuntoa, mikä olemassa olevan rakennuskannan ja nykyisen asukasluvun mukaan arvioidaan tarkoittavan yhteensä 10–12 asukasta. Kaksi asunnoista on jo asuttuja, joten näiden korttelialueiden mahdollinen asukasmäärän kasvu olisi vähäinen. Suhteellisen alhainen väestötiheys suhteessa keskeiseen sijaintiin on perusteltavissa joidenkin alueen rakennusten suojeluarvoilla ja niiden olemassa olevan pihapiirin kulttuurihistoriallisella ja kaupunkikuvallisella merkittävyydellä.

Niin sanotun virastotalon sisältävälle korttelialueelle on osoitettu 3 600 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta kolmikerroksisia asuin-, liike-, toimisto- ja yleisiä rakennuksia varten. Tontti on pinta-alaltaan noin 0,4 hehtaaria ja osoitettu rakennusoikeus ja kerrosluku on toteutetun kiinteistön mukainen. Tehokkuus on noin  $e = 0,9$ , mikä suurin piirtein vastaa julkisten rakennusten ja liike- ja toimistorakennusten kiinteistöjen normaalin tehokkuuden keskiarvoa. Korttelialueella ei tällä hetkellä ole asukkaita, vaan ainoastaan työpaikkoja rakennuksen toimistotiloissa. Jos asuntoja rakennetaan rakennuksen toiseen ja kolmanteen kerrokseen, se tarkoittaisi työpaikkojen määrän vähenemistä ja vastaavasti asukasmäärän kasvua. Asuntojen määrän voidaan ajatella olevan 15–20 kappaletta riippuen asuntojen koosta, jota osittain ohjaa se tehdäänkö nykyiseen rakennukseen muutoksia vai onko kyse asuntotuotannosta uudisrakentamisen kautta. Asukasmäärän mahdollinen kasvu olisi noin 25–35 henkilöä. Mahdollisuus sekä asumiseen että työpaikkoihin on kaupungin vahvistettujen strategioiden ja voimassa olevan Paraisten keskusta-alueen yleiskaavan mukainen. Alueen tiivistäminen vastaa myös maakuntakaavan tavoitteita kaupunkikehityksestä maakunnan vetovoimaisuuden vahvistamiseksi.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen nykyinen asemakaava ei ole sisältänyt suojelumääräyksiä, eikä siksi olisi mahdollistanut kaava-alueen kaakkoisnurkassa sijaitsevien nykyään paikallisella tasolla kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten säilyttämistä. Suojelumääräyksillä ja vaatimuksilla sovittaa mahdolliset rakentamistoimenpiteet pientaloalueen perinteiseen ympäristöön erillispientalojen korttelialueilla voidaan paremmin ohjata lähiympäristön muotoa ja laatua suhteessa paikallisesti arvokkaisiin rakennuksiin ja niiden kulttuurihistoriallisiin ja kaupunkikuvallisiin arvoihin. Samalla osoittamalla nykyiseen asemakaavaan suunniteltu asuinrakentaminen keskitetympään länteen Hietapellonkadun varrella olevalle alueelle ja niin, että se harmonisesti myötäilee kaupunkikuvan siluettia, jonka korkeammalla määssä sijaitsevat asuinkerrostalot muodostavat, saavutetaan tavoite tiivistää ydinkeskustaa ja mahdollistaa erilaiset asumisen muodot. Kaava-alueen läntisissä osissa on tätä nykyä umpeenkasvaneita ja ränsistyneitä pientaloja, joten asemakaavan uudistaminen mahdollistaa laadukkaan asuinrakentamisen ja alueen myönteisen kehittämisen sekä ympäristöä että keskustan kehitystä ajatellen. Lisäksi asuinkerrostalojen korttelialueelle asetetaan vaatimuksia tontin rakentamattomien osien toteuttamisesta ja niiden pitämisestä mahdollisimman vehreinä ja puistomaisina, mikä parantaa viihtyisyyttä ja lähiympäristön laatua.

Laatimalla asemakaavamuutos, jolla mahdollistetaan uusien asuinkerrostalojen rakentaminen ja niiden vanhojen rakennusten säilyttäminen, joilla inventoinnin perusteella on paikallista arvoa omissa ympäristössään, edistetään sekä kaupungin ydinkeskustan tiivistämistä että rakennussuojelua. Tämä vastaa kaupungin strategiassa asetettua osatavoitetta, jonka mukaan keskustan asumista tiivistetään, keskusta on kaikenikäisille tarkoitettu alue ja keskustalle on tunnusomaista ympäristön korkea laatu.

Kaavamuutos huomioi alueen jo vakiintuneet kevyen liikenteen reitit ja Hietapellonkadun katualuetta levennetään hiukan kapeimmassa kohdassa sekä ajoneuvojen että jalankulkijoiden turvallisten liikennealueiden rakentamisen mahdollistamiseksi. Tämä lisää kadun liikenneturvallisuutta ja kasvattaa sen myötä myös alueen viihtyisyyttä.

Kaava-alueen itäisen asuin-, liike-, toimisto- ja yleisille rakennuksille osoitetun korttelialueen osalta on painotettu alueen olevan kaupunkikuvallisesti tärkeä ja että muun muassa alueen jätehuollon järjestämiselle ja kunnossapidolle asetetaan vaatimuksia. Lisäksi asetetaan vaatimuksia siitä, että alueen rakentamistoimenpiteiden ja arkkitehtuurin on oltava korkealaatuisia ja mikäli nykyiseen rakennukseen suunnitellaan suurempia muutostöitä, se vaatii selvityksen tekemistä rakennuksen ominaispiirteistä ja alueellisen vastuumuseon kuulemista.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet (liitteet 6 ja 7)

Kaavamuutosalueen läntinen osa on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-6). Korttelialueen rakennusala on muotoiltu ja sijoitettu niin, että kerrostalot voidaan sijoittaa mahdollisimman lähelle jo olemassa olevia asuinkerrostalokortteleita ja Hietapellonkadun katualuetta. Muoto mahdollistaa myös rakennusten sijoittamisen samansuuntaisesti kuin kaupunginosan muut kerrostalot yhtenäisen kokonaisuuden saavuttamiseksi. Kerrosluku on myös määrätty jo olemassa olevat kerrostalot ja niiden maastoon sijoittuminen huomioiden harmonisen siluetin muodostamiseksi kaupunkikuvaan. Kaava osoittaa myös maanalaiset pysäköintitilat ja kaavamääräys ohjaa piha-alueiden muotoilua niin, että ne rakennetaan ja pidetään mahdollisimman vehreinä ja puistomaisina.

Korttelin alueet, jotka on osoitettu erillispientalojen korttelialueiksi, jotka ovat kaupunkikuvallisesti tärkeitä ja joilla ympäristö on säilytettävä, sijoittuvat pienipiirteisenä reuna-alueena tiiviimpien asumismuotojen ja Rantatien varrella sijaitsevan julkisemman ja palvelupainotteisemman korttelin osan väliin. Näiden rakennusten ja niiden pihapiirien säilyttäminen jättää näkyvän jäljen alueen menneestä rakennus- ja kulttuurihistoriasta. Ne kaksi rakennusta, jotka inventoinnissa on todettu kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi paikallisella tasolla, ovat saaneet suojelumerkinnän, jolla pyritään säilyttämään rakennusten ulkoinen tyyli ja luonne. Erillispientalojen korttelin aluemarkinta on muotoiltu niin, että se ohjaa rakentamista pientalojen pihaympäristöissä tavalla, jolla kaikki toimenpiteet sovitetaan perinteiseen pientaloympäristöön.

Asuin-, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue on suurelta osin rajattu virastotalon olemassa olevien kiinteistörajojen mukaisesti, mutta niin, että se sopii yhteen viereisten olemassa olevien katu- ja korttelialueiden kanssa, ja sitä on hiukan laajennettu vastamaan kiinteistön pysäköintialueen toteutusta Rantatien varrella. Rakennusoikeus ja kerrosluku on määrätty toteutetun mukaisesti. Käyttötarkoitus on muotoiltu niin, että se antaa enemmän mahdollisuuksia kiinteistön toiminnan kehittämiseen.

Autopaikkojen korttelialue on osoitettu palvelemaan sekä kaupungintalon että virastotalon kiinteistöjä. Korttelialueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta tai rakentamista. Alueen läpi on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys yhdelle pientalotontista. On arvioitu, että alueelle voidaan rakentaa noin 20 autopaikkaa, minkä arvioidaan olevan riittävä määrä, kun ne lisätään kiinteistöllä oleviin autopaikkoihin ja niihin kaupungintalon kiinteistön autopaikkoihin, jotka voimassa olevan asemakaavan mukaan on osoitettu toiselle LPA-alueelle.

### 5.3.2 Muut alueet

Nuohoojankujan katualuetta on laajennettu pienellä haaralla etelään nyt suunniteltua LPA-aluetta kohti. Pieni osa aikaisemmasta asuinkerrostalojen korttelialueesta on muutettu osaksi olemassa olevaa Hietapellon katualuetta, jotta katualuetta voitaisiin hiukan leventää kapeimmasta kohdasta.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Laatimalla asemakaavamuutos, jolla mahdollistetaan uusien asuinkerrostalojen rakentaminen ja niiden vanhojen rakennusten säilyttäminen, joilla inventoinnin perusteella on paikallista arvoa omassa ympäristössään, edistetään sekä kaupungin ydinkeskustan tiivistämistä että rakennussuojelua. Tämä vastaa kaupungin strategiassa asetettua osatavoitetta, jonka mukaan keskustan asumista tiivistetään, keskusta on kaikenikäisille tarkoitettu alue ja keskustalle on tunnusomaista ympäristön korkea laatu. Keskusta-alueiden tiivistäminen, monipuolisen asuntotuotannon mahdollistaminen ja kulttuuriympäristöjen säilyttäminen ovat myös valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Suuremmalla asukasmäärällä kaupungin ydinkeskustassa on myönteisiä vaikutuksia alueen palveluntuottajille ja elinkeinotoiminnalle ja se kasvattaa palvelujen kysyntää. Lisäksi kaavamuutoksella on myönteinen vaikutus yhdyskuntarakenteeseen, koska se mahdollistaa erityyppisten asumismuotojen yhdistämisen alueen olemassa olevaan palvelutarjontaan.

Kaupunkikuvaan vaikuttaa ensisijaisesti mahdollisuus rakentaa kerrostaloja kaava-alueen läntiseen osaan. Suunniteltua rakentamista on

tarkasteltu huolellisesti, jotta se sopisi jo vakiintuneeseen kaupunkisiluettiin, jonka länteen päin korkeammalla maastossa sijaitsevat kerrostalot muodostavat. Kaupunkikuvaan vaikuttaa myös myönteisesti se, että vireillä oleva kaavamuutos mahdollistaa alueen kaupunkikuvallisesti tärkeiden suojeltujen pientalojen säilyttämisen.

Kaavamuutoksella on myönteisiä vaikutuksia kaava-alueella jo käytävissä olevaan kunnallistekniseen huoltoverkkoon, koska asukasmäärän lisääntyminen keskittyy alueille, jotka hyödyntävät olemassa olevaa fyysistä infrastruktuuria.

Asemakaavamuutoksella on myönteisiä vaikutuksia myös ajatellen kunnallisia palveluja, kuten kouluja, päiväkoteja, terveydenhuoltoa, kirjastoa ja niin edelleen, koska kaavassa arvioitu asukasmäärän lisääntyminen sijoittuu hyvin lähelle jo käytävissä olevia palveluja, ja käyttäjien lisääntyminen antaa mahdollisuuden kehittää ja parantaa tarjontaa.

#### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luonnon monimuotoisuudelle tai luonnonsuojelulle, koska alue kokonaisuudessaan koostuu aikaisemmin rakennetusta ympäristöstä. Kaavalla on myönteisiä vaikutuksia kestäväälle kehitykselle ja ympäristölle, koska ydinkeskustan tiivistäminen lyhentää kuljetusetäisyyksiä.

## 6. Asemakaavan toteutus

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutosalue täydentää ympäröivää kerrostaloaluetta ja vastaa keskustan asutuskäytintään. Alueella on jo kunnallistekniikka vesi-, viemäri- ja kaukolämpöputkien muodossa ja sen täydentämiseen ja laajentamiseen on vain vähäistä tarvetta. Kaupunki on kaupunginvaltuuston 10.11.2020 §:ssä 37 tekemän päätöksen mukaisesti tehnyt aluevaraussopimuksen yksityisen toimijan kanssa, jonka aikomuksena on aloittaa mahdollisimman nopeasti kerrostalojen suunnittelu ja toteuttaminen kaupungin omistamalle noin 4 700 m<sup>2</sup> kokoiselle alueelle, joka kaavamuutoksessa on osoitettu asuinkerrostaloille.

Erillispientaloille osoitetut tontit ovat jo pääasiassa rakennettuja ja kaava mahdollistaa ensisijaisesti täydentäviä talousrakennuksia ja suojeltujen rakennusten korjaamisen.

Virastotalon kiinteistön rakennus on jo laajuudeltaan asemakaavamuutoksen mukainen. Mahdolliset muutokset rakennuksen osien käyttötarkoituksiin kaavan sallimissa rajoissa tulevat ajankohtaisiksi, jos yksityinen kiinteistönomistaja päättää toteuttaa kaavan antamat mahdollisuudet.

## **Liitteet**

Asemakaavan seurantalomake

Parainen 25.1.2020, täydennetty \_\_\_\_\_

**Kaavoitusyksikkö**

**Paraisten kaupunki, ympäristöosasto**



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)

**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)

C

**Område för centrumfunktioner**

Ett 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.**

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

**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**

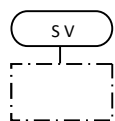
Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.

**Skydds- eller konsultationszon**

För anläggningar som tillverkar eller lagrar farliga kemikalier har definierats en konsultationszon enligt situationen år 2016 baserat på Seveso III-direktivet

**Suoja- tai konsultointivyöhyke**

Vaarallisia kemikaaleja valmistaville laitoksille on määritelty Seveso III-direktiivin perustuva vuoden 2016 tilanteen mukainen konsultointivyöhyke

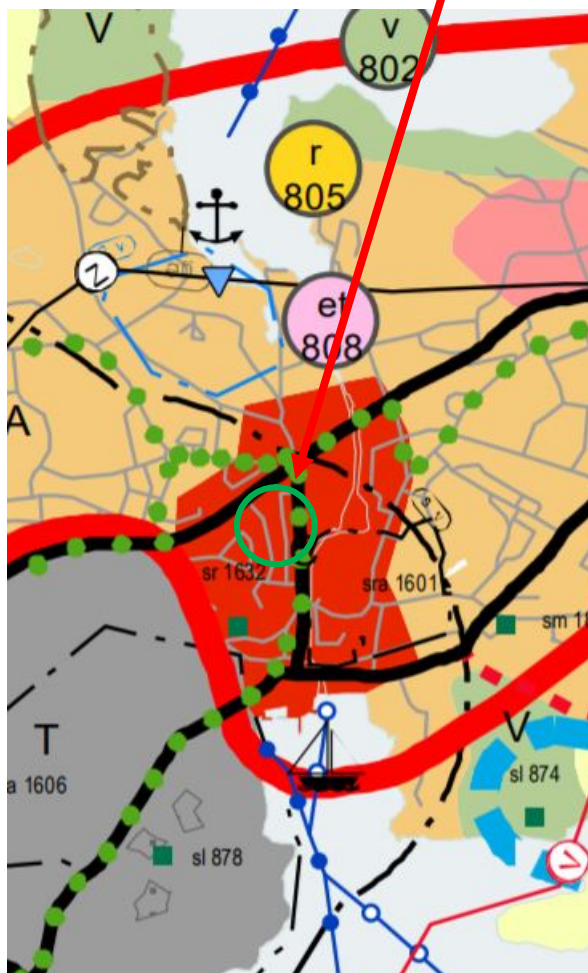


**Planområdet ligger dessutom inom ett vidsträckt område för strategisk utveckling:**



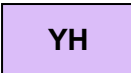



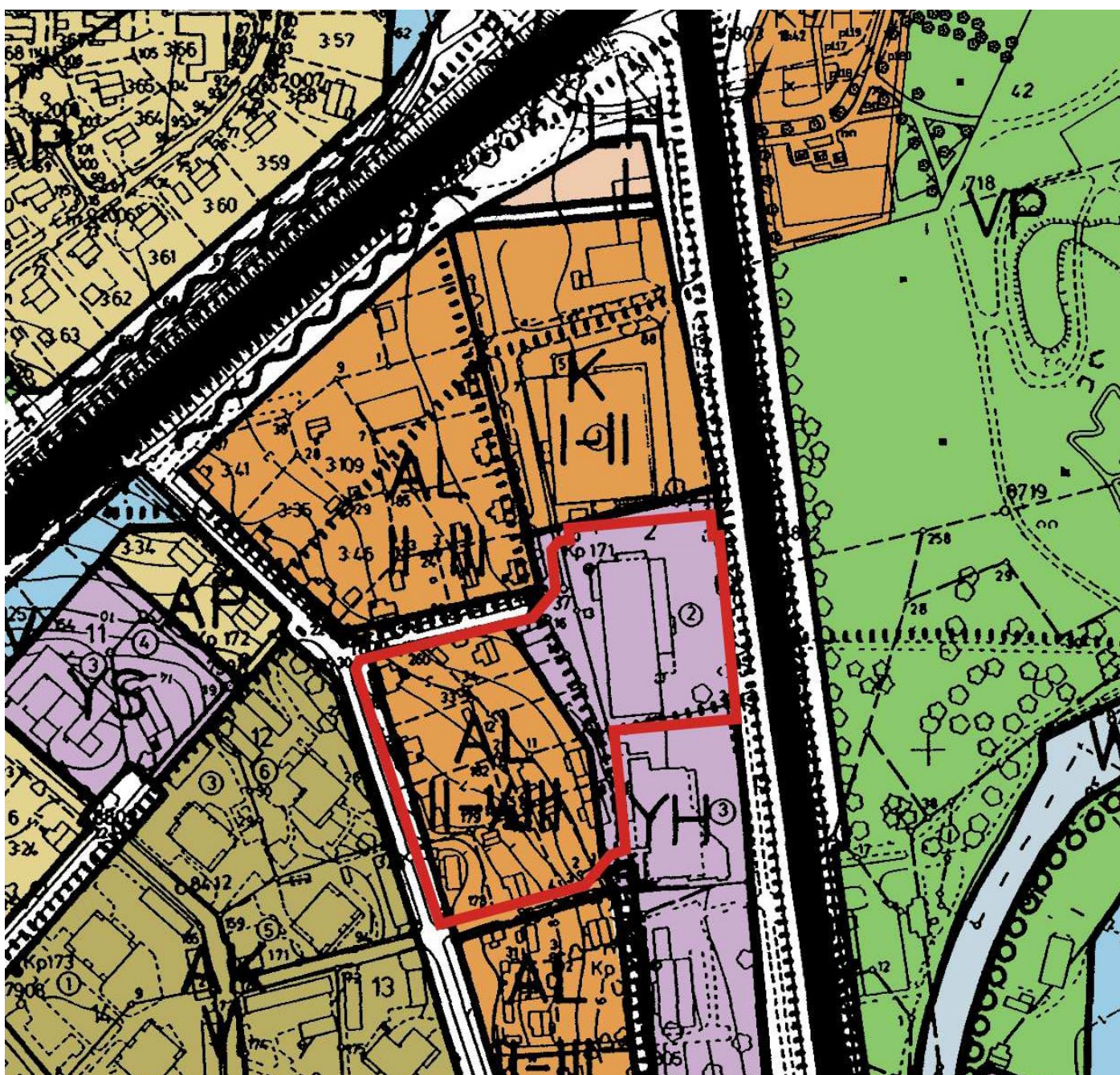
**Område för strategisk utveckling som stöder sig på skärgårdens Ringväg. Saariston Rengastiehen tukeutuva kehittämisvyöhyke.**

Planområdet  
Kaava-alue




UTDRAG UR DELGENERALPLAN FÖR CENTRUM REGIONEN  
 OTE KESKUSTASEUDUN OSAYLEISKAAVASTA  
 Fastställd 20.6.1995  
 Vahvistettu 20.6.1995

-  Planområdet  
Kaava-alue
-  **AL** Område för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.  
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue.
-  **YH** Område för förvaltnings- och ämbetsverksbyggnader.  
Hallinto- ja virastorakennusten alue.
-  Huvudled för lätt trafik  
Kevyen liikenteen pääreitti






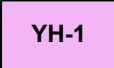
UTDRAG UR AJOURVARANDE DETALJPLAN  
OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

 Planområdet  
Kaava-alue

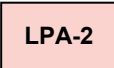
På området gällande detaljplanebestämmelser:  
Alueella voimassa olevat asemakaavamääräykset:

 AK-2

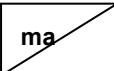
Kvartersområde för bostadsvåningsghus.  
Asuinkerrostalojen korttelialue.

 YH-1

Kvartersområde för förvaltnings- och ämbetsverksbyggnader.  
Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.

 LPA-2

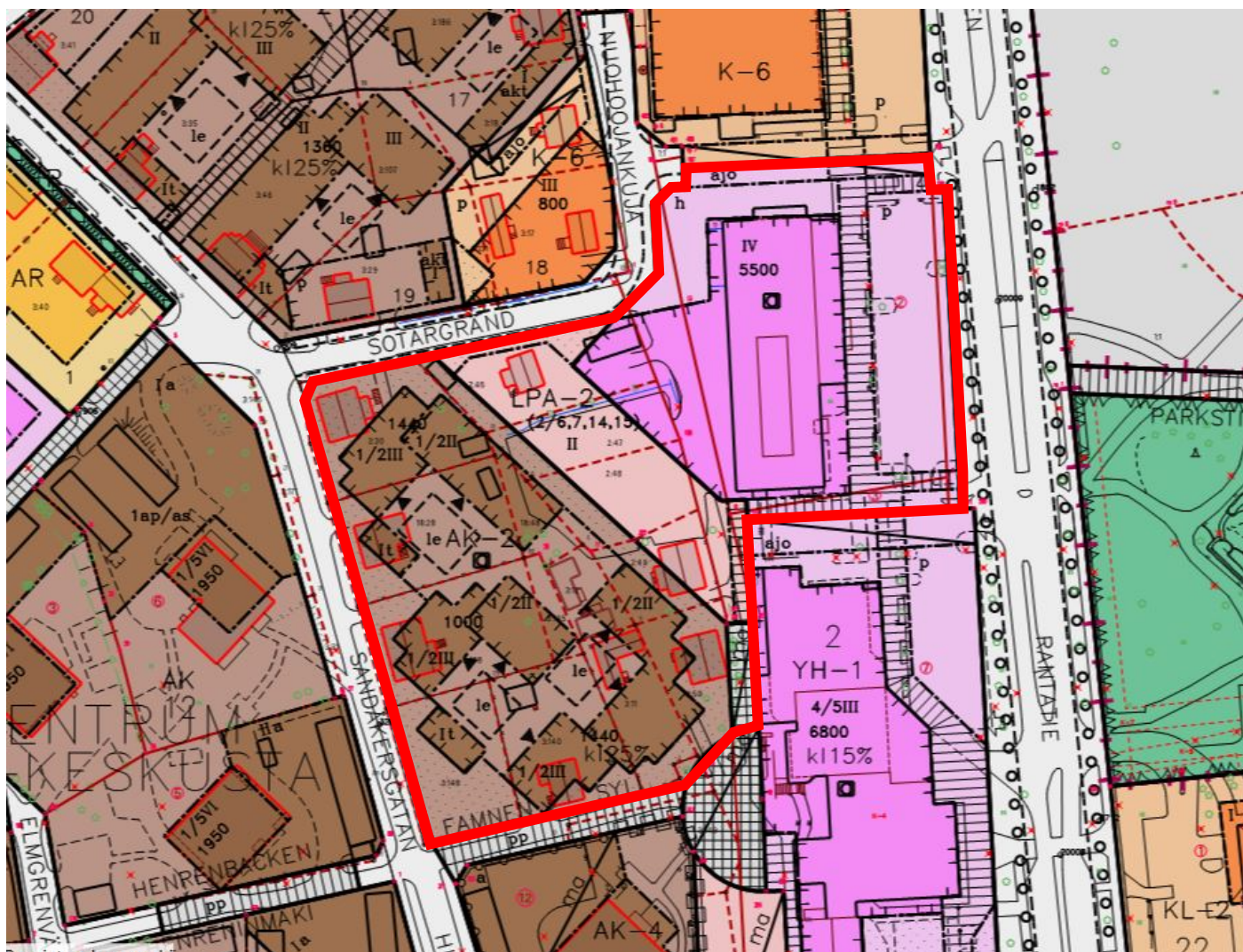
Kvartersområde för bilplatser.  
Autopaikkojen korttelialue.

 ma

Utrymme under markplanet.  
Maanalainen tila.

 a

En del av kvartersområdets bilplatser är anvisade på LPA-kvartersområdet.  
Korttelialueen autopaikkoja on asemakaavassa osoitettu LPA-korttelialueelle.



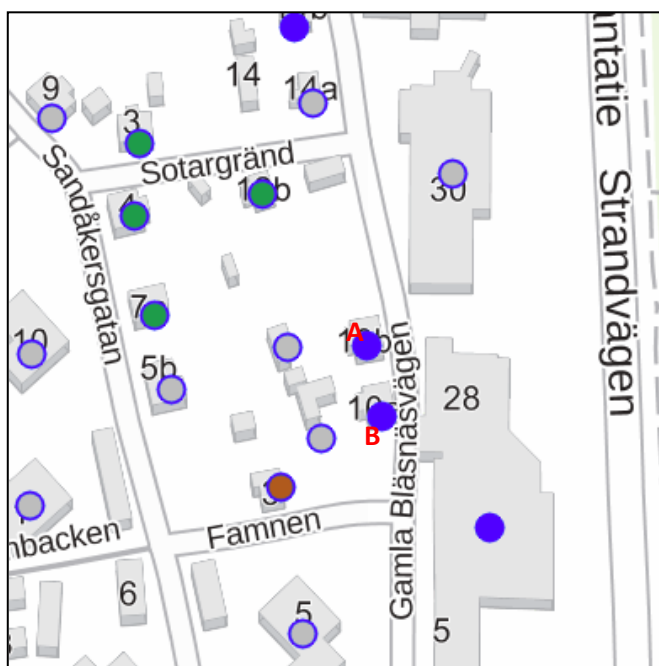
SAMMANFATTNING AV BYGGNAD SINVENTERINGSUPPGIFTER  
RAKENNUSINVENTOINTITIE TOJEN YHTEENVETO

**Kort sammanfattning** som redogör för byggnadsinventeringen som utförts i området 2014 - 2016 i samarbete med Egentliga Finlands områdesvisa ansvarsmuseum (material från Åbo museicentrals inventeringsportal MIP).

I planändringen har man anvisat skyddsbebyggelser på de huvudbyggnader som konstaterats kulturhistoriskt och/eller stadsbildmässigt betydelsefulla på en lokal nivå. De här byggnadernas kvartersområde och kvartersområdet för ytterligare en byggnad med landskapsmässig värdering, har anvisats som stadsbildmässigt viktiga där miljön ska bevaras.

**Lyhyt yhteenveto** jossa selostettu alueella vuonna 2014 - 2016 yhteistyössä Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon kanssa tehtyä rakennusinventointia (aineisto Turun museokeskuksen inventointiportalista MIP).

Kaavamutoksessa on osoitettu suojelumerkintöjä niihin päärakennuksiin, joita on todettu kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunkikuvallisesti merkittäviksi paikallisella tasolla. Näiden ja yhden maisemallisen arvotuksen saaneen rakennuksen korttelialueet on merkitty kaupunkikuvallisesti tärkeiksi ja jolla ympäristö on säilytettävä.



Karta över de inventerade byggnaderna på planområdet  
Kartta mihin merkitty alueella inventoidut rakennukset

- Lokalt /Paikallinen
- Landskapsmässig / Maisemallinen
- Historisk / Historiallinen
- Ingen värdering / Ei arvotusta

#### A) Grönkulla 2:49 ●

I egnahemshuset från 1915, som är i måttlig kondition har endast gjorts små ändringar.

Fastighetens kulturhistoriska värden: byggnadshistoriskt och miljömässigt värdefull på lokal nivå.

Kohtalaisessa kunnossa olevassa omakotitalossa vuodelta 1915 on vain tehty vähäisiä muutoksia. Kiinteistön kulttuurihistorialliset arvot: rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas paikallisella tasolla.



Foto/valokuva: Silja Koskimies (MIP)

#### B) Åkervalla 2:50 ●

Egnahemshuset från 1930, är i god kondition.

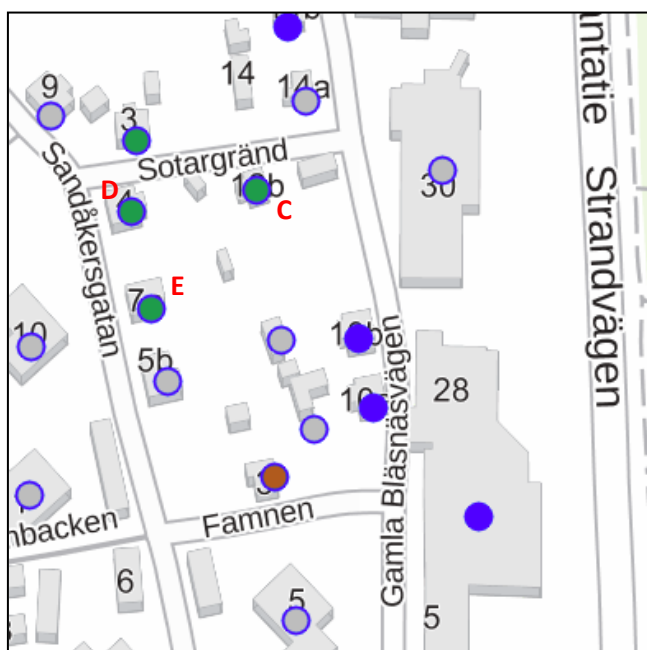
Fastighetens kulturhistoriska värden: byggnadshistoriskt och miljömässigt värdefull på lokal nivå.

Hyvässä kunnossa oleva omakotitalo vuodelta 1930.

Kiinteistön kulttuurihistorialliset arvot: rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas paikallisella tasolla.



Foto/valokuva: Silja Koskimies (MIP)



### C) Niittyranta 2:50

Egnahemshuset från 1922, var har gjorts flera ändringar, är i god kondition.

Fastighetens kulturhistoriska värden: landskapsmässig

Hyvässä kunnossa oleva omakotitalo vuodelta 1922, johon tehty useampi muutos.

Kiinteistön kulttuurihistorialliset arvot: maisemallinen



Foto/valokuva: Silja Koskimies (MIP)

### D) Ängstorp 2:30

I egnahemshuset från 1934, som är i god kondition har gjorts senare ändringar.

Fastighetens kulturhistoriska värden: landskapsmässig

Hyvässä kunnossa olevassa omakotitalossa vuodelta 1934 on tehty myöhempiä muutoksia.

Kiinteistön kulttuurihistorialliset arvot: maisemallinen



Foto/valokuva: Silja Koskimies (MIP)

### E) Parsbybacken 2/7 18:28

I egnahemshuset från 1934, som är i måttlig kondition har gjorts senare ändringar.

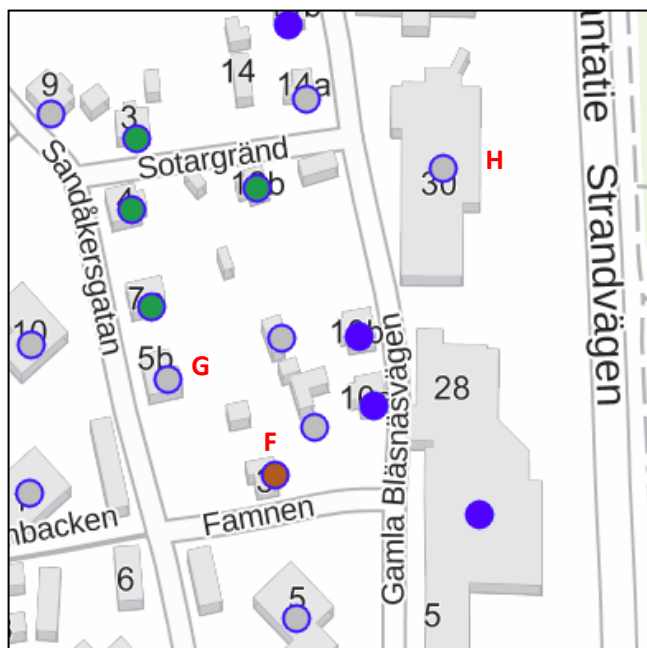
Fastighetens kulturhistoriska värden: landskapsmässig

Kohtalaisessa kunnossa olevassa omakotitalossa vuodelta 1934 on tehty myöhempiä muutoksia.

Kiinteistön kulttuurihistorialliset arvot: maisemallinen



Foto/valokuva: Silja Koskimies (MIP)



#### G) Malmbo 3:108 ●

Egnahemshuset från 1957, som är i måttlig kondition har bevarat sitt ursprungliga utseende.

Fastighetens kulturhistoriska värden: ingen värdering

Kohtalaisessa kunnossa oleva omakotitalo vuodelta 1957 on säilynyt alkuperäisessä asussaan.

Kiinteistön kulttuurihistorialliset arvot: ei arvotusta



Foto/valokuva: Silja Koskimies (MIP)

#### F) Rosenbrink 3:140 ●

I egnahemshuset från 1920 - 30-talet, som är i måttlig kondition har gjorts flera större ändringar 1950.

Fastighetens kulturhistoriska värden: historisk

Kohtalaisessa kunnossa olevassa omakotitalossa 1920 - 30-luvulta on tehty useampi suurempi muutos 1950.

Kiinteistön kulttuurihistorialliset arvot: historiallinen



Foto/valokuva: Silja Koskimies (MIP)

#### H) Rantatie 30 k 2 tontti 2 (Virastotalo) ●

Ämbetshuset från 1979 har planerats av Arkitektbyrå Sigvard Eklund Ky.

Fastighetens kulturhistoriska värden: ingen värdering.

Arkitektitöimisto Sigvard Eklund Ky:n suunnittelema Virastotalo vuodelta 1979.

Kiinteistön kulttuurihistorialliset arvot: ei arvotusta



Foto/valokuva: Teija Mustonen (MIP)

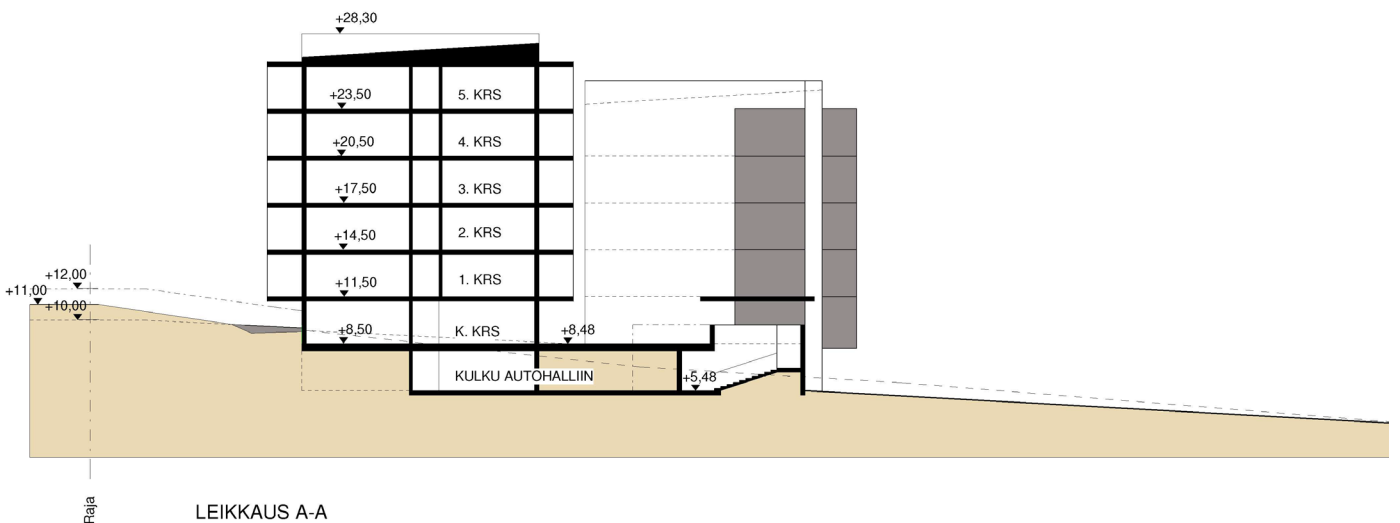
PRELIMINÄRA ILLUSTRATIONER AV DE PLANERADE BOSTADSVÅNINGSHUSEN  
ALUSTAVAT LUONNOKSET SUUNNITELUISTA ASUINKERROSTALOISTA



PIHATASO 1

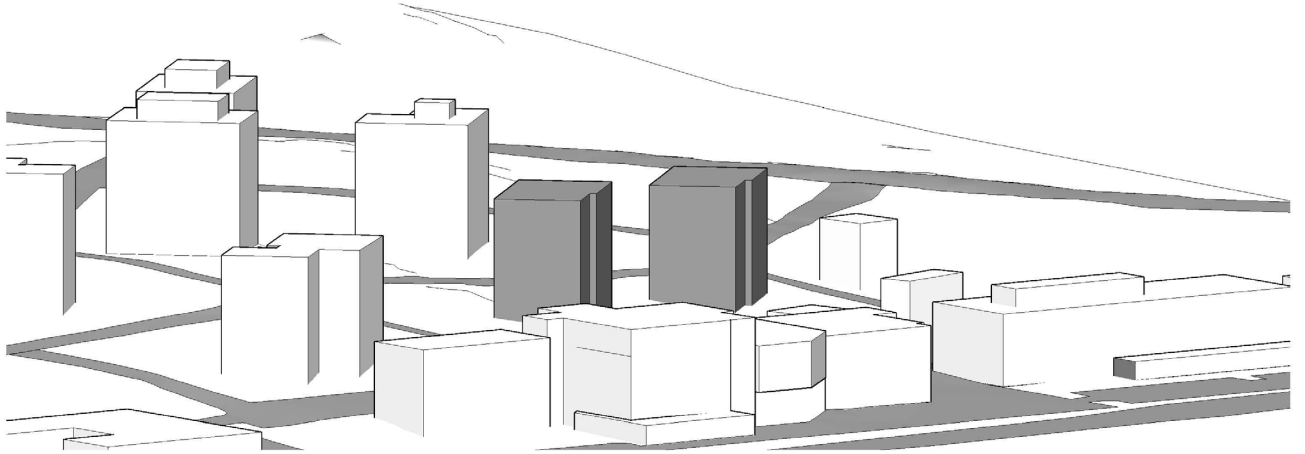


PIHATASO 2

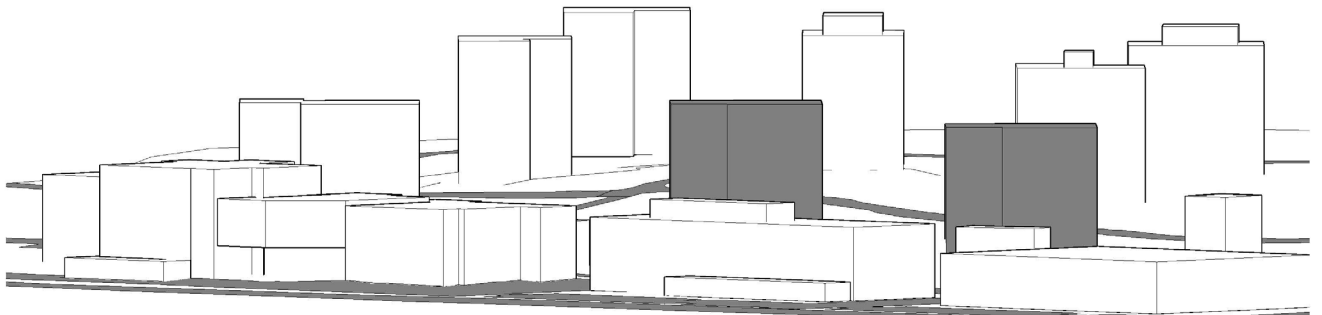


LEIKKAUS A-A

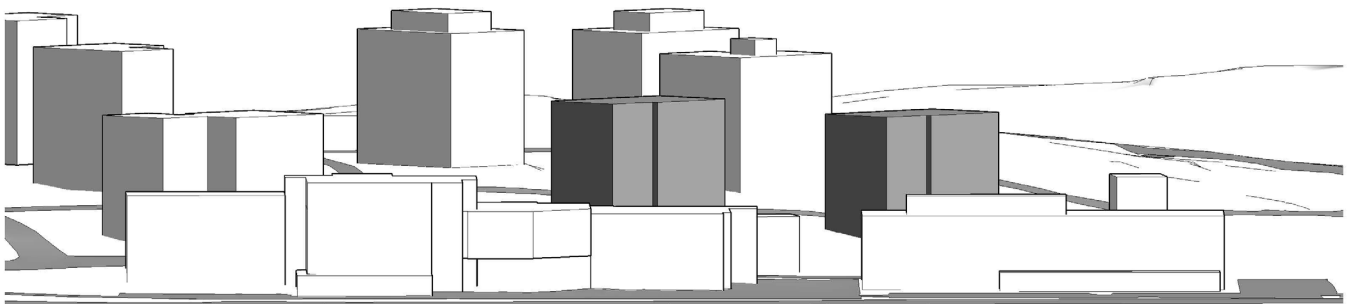
VISUELL GRANSKNING AV STADSBILDENS PLANERADE SILUETT  
KAUPUNKIKUVAN SUUNNITELLUN SILUETIN TARKASTELU



AKSONOMETRIA



NÄKYMÄ KOILLISESTA



NÄKYMÄ IDÄSTÄ

## PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

### Detaljplanändring för delar av kvarter 2 i Norra Centrum (07) stadsdel; Norra Famnen

#### 1. Planområde

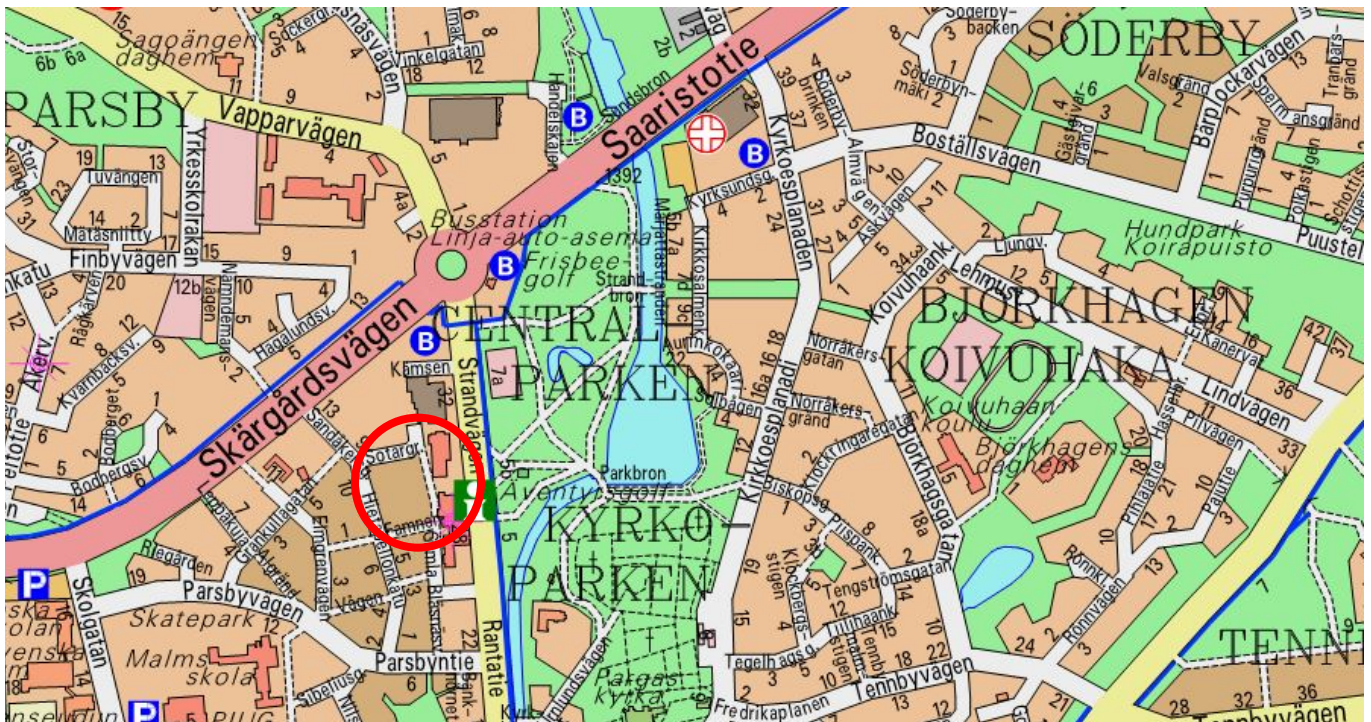
Det ca 1,27 ha stora planområdet ligger i Pargas kärncentrum i Norra Centrum stadsdel. Planområdet gränsas i väster av Sandåkersgatan, i norr av Sotargränd och tomt 5 i kvarter 2, i öster till Strandvägen och stadshusets fastighet och i söder till lätrafikleden Famnen, tomt 12 i kvarter 2 samt parkeringsområdet som ligger bakom stadshuset.

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

### Asemakaavamuutos osalle korttelia 2 Pohjois-keskustan (07) kaupunginosassa; Norra Famnen

#### 1. Kaava-alue

Noin 1,27 ha kokoinen kaava-alue sijaitsee Paraisten ydinkeskustassa Pohjois-keskustan kaupunginosassa. Kaava-alue rajautuu lännessä Hietapellonkatuun, pohjoisessa Nuohoojankujaan ja tonttiin 5 korttelissa 2, idässä Rantatiehen ja kaupungintalon kiinteistöön ja etelässä Syli-nimiseen kevyenliikenteen väylään, korttelin 2 tonttiin 12 sekä kaupungintalon takana olevaan pysäköinti-alueeseen.



#### 2. Markägförhållanden

Planområdet ägs till största delen av Pargas stad. Endast det gamla ämbetshusets fastighet och en liten egenhemshusfastighet i sydöstra hörnet av planområdet är privatägda.

#### 3. Planändringens utgångspunkter och målsättning

Uppgörande av en detaljplanändring av stora delar av kvarter 2 i Norra Centrum stadsdel har varit aktuellt redan i flera år eftersom den nuvarande detaljplanen för kvarteret är över 13 år gammal och till väsentliga delar oförverkligad. Under våren 2020 har privata aktörer visat intresse för att utveckla och bebygga det av staden ägda

#### 2. Maanomistus

Kaava-alue on pääosin Paraisten kaupungin omistuksessa. Ainoastaan vanhan virastotalon kiinteistö sekä kaava-alueen kaakkoiskulmassa oleva pieni omakotikiinteistö ovat yksityisessä omistuksessa.

#### 3. Kaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet

Asemakaavan muuttaminen on ollut ajankohtainen jo jonkin aikaa suurelle osalle korttelia 2 Pohjois-keskustan kaupunginosassa, koska nykyinen asemakaava on yli 13 vuotta vanha ja merkittävältä osin toteuttamatta. Keväällä 2020 yksityinen toimia on osoittanut kiinnostuksensa lähteä kehittämään ja rakentamaan kaupungin

området mellan cykel- och gångleden Famnen och Sotargränd. Staden väljer därför att i detta skede påbörja en detaljplanändring som omfattar det ovannämnda området samt de omkringliggande fastigheter som i den nuvarande detaljplanen till sin helhet eller delvis utgör sådana delar av de nuvarande planbestämelseområdena att de måste inkluderas i planändringen.

Syftet med detaljplanändringen är att möjliggöra byggande av höghus på västra delen av planområdet samt bevarande av de egnahemshus som ligger närmast stads- huset. Samtidigt granskas också detaljplanen för det gamla ämbetshuset både till omfattning och användningsändamål eftersom bl.a. verksamheten i byggnaden ändrat en del sedan 90-talet.

#### 4. Planläggningsläget

##### Landskapsplan

För planområdet gäller Åbolands landskapsplan (fastställd 20.3.2013) och etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik i Egentliga Finland (godkänd 11.6.2018). I sammanställningen av landskapsplanerna är planområdet i sin helhet anvisat som område för centrumfunktioner och ligger inom ett målområde för stadsutveckling samt inom en konsultationszon baserat på Seveso-III direktivet som definierats för anläggningar som tillverkar eller lagrar farliga kemikalier.

I Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser som är under arbete har inga nya beteckningar anvisats för planområdet.

omistamaa, Syli-nimisen kävely- ja pyöräilytien ja Nuohojakujan väliin sijoittuvaa aluetta. Kaupunki katsoo siksi tässä vaiheessa tarkoituksenmukaiseksi aloittaa asemakaavamuutos, joka käsittää yllä mainitun alueen sekä niitä ympäröivät kiinteistöt, jotka nykyisessä kaavassa joko kokonaan tai osittain ovat määräysalueita, mitkä tulee sisällyttää kaavamuutokseen.

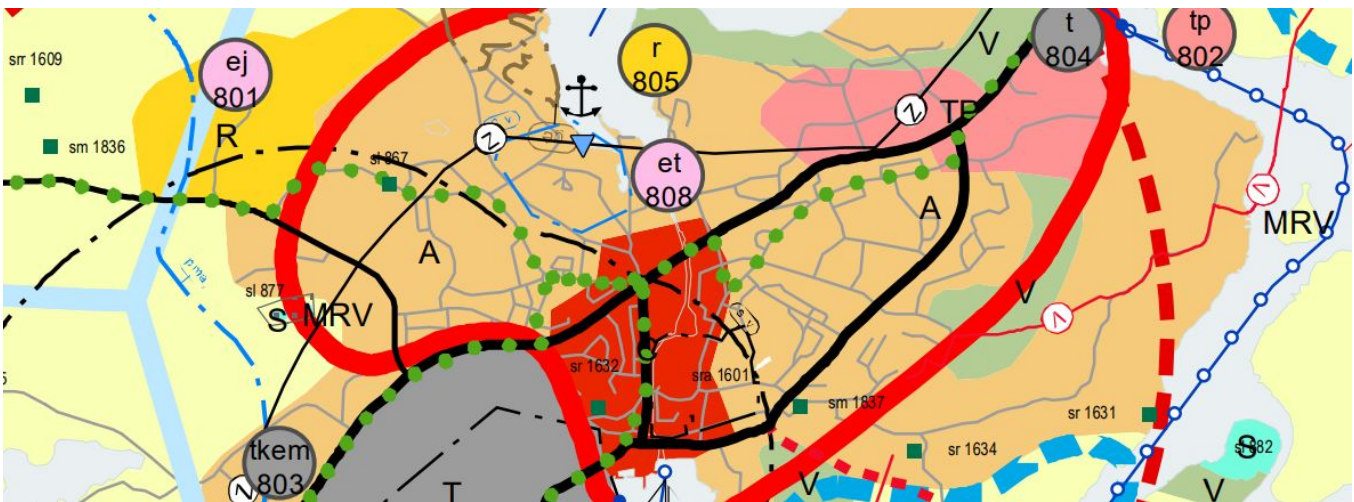
Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kerrostalojen rakentaminen kaava-alueen länsiosaan sekä kaupungintaloa lähimpänä olevien omakotitalojen säilyttäminen. Samalla asemakaava tarkistetaan myös Vanhan virastotalon kohdalta sekä käyttötarkoituksen että laajuuden suhteen, koska rakennuksen toiminta on muuttunut jonkin verran sitten 90-luvun.

#### 4. Kaavatilanne

##### Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Turunmaan maakuntakaava (vahvistettu 20.3.2013) ja Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyväksytty 11.6.2018). Maakuntakaavayhdistelmässä kaava-alue on kokonaisuudessaan osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, ja sijaitsee kaupunkikehittämisen kohdealueella sekä Seveso III-direktiiviin perustuvalla konsultointivyöhykkeellä, joka on määritelty vaarallisia kemikaaleja valmistaville tai varastoiville laitoksille.

Valmisteilla olevassa Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa kaava-alueelle ei ole osoitettu uusia merkintöjä.



##### Generalplan

I Centrumregionens delgeneralplan (fastställd 20.6.1995) är planområdet delvis anvisat som område för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL, II - ½III våningar) och delvis som område för förvaltnings- och

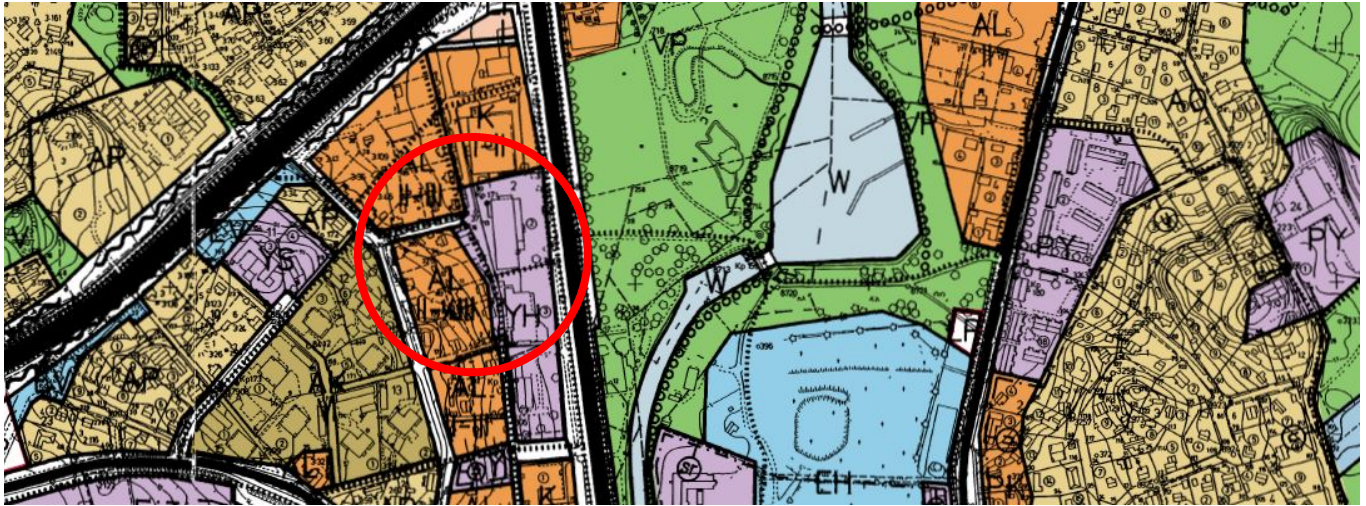
##### Yleiskaava

Keskustaseudun osayleiskaavassa (vahvistettu 20.6.1995) kaava-alue on osoitettu osittain asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi (AL, II - ½III kerrosta) ja osittain



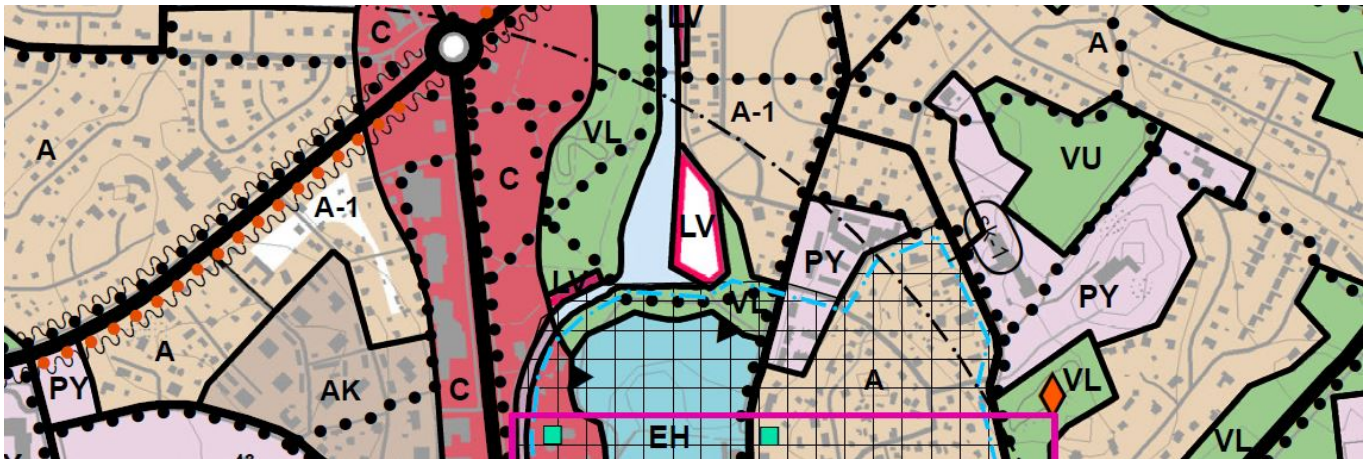
ämbetsbyggnader (YH). På planområdet är dessutom anvisat huvudleder för lätt trafik.

hallinto- och viristorakennusten alueeksi (YH). Alueelle on myös osoitettu kevyen liikenteen pääreittejä.



I utkastet till ny generalplan för centrum som är under arbete är området till största del anvisat för bostadsområde för tät bebyggelse som lämpar sig nära centrum och som område som förändras avsevärt (A-1). Till övriga delar är planområdet anvisat som område för centrumfunktioner (C). I utkastet finns också anvisat en gång- och cykelväg.

Työn alla olevan Keskustan uuden yleiskaavan luonnoksessa suurin osa kaava-alueesta on osoitettu asuntoalueeksi tiiviille keskustan läheisyyteen soveltuvalle asumiselle ja olennaisesti muuttuvana alueena (A-1). Muilta osin kaava-alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Luonnoksessa on myös osoitettu kevyen liikenteen reitti.



#### Detaljplan

Detaljplanen för planområdet är fastställd 3.4.1995 och anvisar den sydvästra delen som kvartersområde för bostadsvåningshus (AK-2), den nordöstra delen som kvartersområde för förvaltnings- och ämbetsverksbyggnader (YH-1) och mellan dessa har anvisats ett smalt kvartersområde för bilplatser (LPA-2).

#### 5. Utredningar

Planområdets byggnader har inventerats redan år 2014. I samband med det pågående arbetet med den nya generalplanen för Pargas centrumområden har gjorts

#### Asemakaava

Kaava-alueella voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 3.4.1995 ja osoittaa lounaisosan alueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-2), koillisosan hallinto- ja viristorakennusten korttelialueeksi (YH-1) ja näiden väliin on osoitettu kapea autopaikkojen korttelialue (LPA-2).

#### 5. Selvitykset

Kaava-alueen rakennukset on inventoitu jo vuonna 2014. Meneillä olevan Paraisten keskustan yleiskaavatyön yhteydessä on tehty laajoja selvityksiä, joita tullaan

omfattande utredningar som också kommer att utnyttjas i arbetet med detaljplanändringen (bl.a. stadsbildsmässig utredning av centrumområdet, utredning över kommersiella och offentliga tjänster, utredning över gångvägar).

## 6. Intressenter

Intressenter i detaljplanändringen är planområdets markägare, markägarna och invånarna i det närliggande området, stadens olika förvaltningsenheter, Egentliga Finlands NTM-central, Egentliga Finlands förbund, Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes), vattentjänstverket, Egentliga Finlands områdesvisa ansvarsmuseum, Caruna, det lokala telefonbolaget samt andra vars boende, arbete eller övriga förhållanden väsentligt kan påverkas av planändringen.

## 7. Deltagande och myndighetssamarbete

Inledandet av planarbetet och programmet för deltagande och bedömning meddelas i Pargas Kungörelser eller i Åbo Underrättelser och Turun Sanomat. Materialet finns att se på stadens webbplats under hela planprocessen. Intressenterna har möjlighet att delta i planeringen under beredningskedet.

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 bett 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

Detaljplanändringen inleds med detta program för deltagande och bedömning hösten 2020. Planförslaget färdigställs och behandlas i bygg- och miljönämnden för att framläggas offentligt. Målet är att planen ska kunna godkännas av stadsfullmäktige sommaren 2021.

## 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 detaljplanändringsarbetet samt utifrån tillgänglig bakgrundsinformation och terrängbesök. Detaljplanändringens centrala konsekvenser bedöms och redovisas för i planbeskrivningen.

hyödyntämån myös asemakaavan muutoksen suunnittelussa (mm. keskusta-alueen kaupunkikuvallinen selvitys, kaupallisten ja julkisten palvelujen selvitys, kävelyreitistöselvitys).

## 6. Osalliset

Osallisina asemakaavamuutoksessa ovat kaava-alueen maanomistajat, lähialueen maanomistajat ja asukkaat, Paraisten kaupungin eri hallintoyksiköt, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), vesihuoltolaitos, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Caruna, paikallinen puhe-lyhtiö sekä muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa.

## 7. Osallistuminen ja viranomaisyhteistyö

Kaavatyön aloittamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan Paraisten Kuulutuksissa tai Turun Sanomissa ja Åbo Underrättelser-lehdessä. Aineisto on esillä koko kaavaprosessin ajan kaupungin verkkosivuilla. Valmisteluvaiheessa osallisilla on mahdollisuus osallistua suunnitteluun.

Rakennus- ja ympäristölautakunta asettaa kaava-ehdotuksen julkisesti nähtäville. Nähtävillöön ajankohta ilmoitetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa ja lehti-ilmoituksella. Nähtävillöön aikana pyydetään myös viranomaisilta lausuntoja. Lopuksi kaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa. Hyväksymisestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävillöölöaikana pyytäneet. Hyväksymisestä ilmoitetaan myös asianosaisille viranomaisille ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa. Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla.

## 8. Alustava aikataulu

Asemakaavamuutos aloitetaan tällä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla syksyllä 2020. Kaavaehdotus valmistuu ja käsitellään rakennus- ja ympäristölautakunnassa julkisesti nähtävälle asetettavaksi. Tavoite on, että kaupunginvaltuusto voisi hyväksyä kaavan kesällä 2021.

## 9. Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutusten arviointi perustuu Paraisten keskustan yleiskaavatyön yhteydessä tehtyihin selvityksiin ja arviointeihin, asemakaavamuutoksen yhteydessä tehtäviin selvityksiin sekä muihin käytössä oleviin perustietoihin ja maastokäynteihin. Asemakaavamuutoksen keskeiset vaikutukset arvioidaan ja raportoidaan kaavaselostuksessa.

## 10. Kontaktpersoner

Planändringen utarbetas på Pargas stads planläggningsenhet och som kontaktpersoner fungerar:

**Heidi Saaristo-Levin**, planläggningschef

040 488 5888

heidi.saaristo-levin@pargas.fi

**Charlotte Koivisto**, planläggare

040 488 5906

charlotte.koivisto@pargas.fi

## 10. Yhteyshenkilöt

Kaavamuutos laaditaan Paraisten kaupungin kaavoitusyksikössä, ja yhteyshenkilöinä toimivat:

**Heidi Saaristo-Levin**, kaavoituspäällikkö

040 488 5888

heidi.saaristo-levin@parainen.fi

**Charlotte Koivisto**, kaavoittaja

040 488 5906

charlotte.koivisto@parainen.fi