

Asemakaavamuutos osalle korttelia 5 Kirkkosalmenrannan (34) kaupunginosassa, "Aurinkokaari"

338/10.02.03/2021

Rakennus- ja ympäristölautakunta 16.06.2021 § 104

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Turkka Michelsson, puh. 044 358 5894

EsittelijäKaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Keskeisellä paikalla kaupungin keskustassa, Kirkkosalmenrannan kaupunginosassa, vuonna 2004 hyväksytty asemakaava on jäänyt osin toteutumatta. Keskustan tonttitarjonnan monipuolistamiseksi aluetta tulisi tarkastella asemakaavanmuutoksen kautta uudelleen. Alue tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin ja keskustan palveluihin. Asemakaavan muutos tukee kaupungin strategiaa. Uusi alue poikkeaa alkuperäisestä toteutumattomasta asemakaavasta, mutta noudattaa samaa tiiviin keskusta-asuinalueen piirteitä ja täydentää mm. Vanhan Malmin aluetta ja jatkaa sen perinteitä. Asuntoalueen rakentamattomat tontit muodostavat tarpeettoman suuren alueen tarkasteltavaksi yhtäaikaaisesti. Noin 6300 m² suuruinen kaava-alue on valittu nyt kohteeksi, korttelin 5 tontit 1, 9, 10, ja 11. Tontti 1 on suurin ja ensisijainen kaavanmuutoksen aihe.

Nykyisen asemakaavan tavoitteena oli tiivis, matala asuinalue kaupungin keskustassa palveluitten lähellä. Kaavan mukaan alueelle olisi voitu toteuttaa yhtiömuotoista pientalo- ja pienkerrostalorakentamista, nykyaikaista puukaupunkiasuinaluetta. Tonttijako alueelle toteutettiin siten, että tonteilla oli vähintään kaksi pientaloa, useimmilla tonteilla useampia. Muutamille tonteille on tehty uusi tonttijako, omakotitalokohtaisia tontteja. Niidenkin toteuttamisessa on ollut haasteita. Nykyinen kaava mahdollistaa ja tavoitteli tontille 1 yhtiömuotoista pientalorakentamista ja tontille oli suunniteltu yleiselle kevyelle liikenteelle varattu alue istutuksineen. Aluetta on kehitetty tonttijakojen myötä jonkin verran kaavan alkuperäisestä ideasta poiketen. Kevyenliikenteen alue istutettavine puuriveineen on jakautunut usean tontin alueelle ja näin kevyenliikenteen tien rakentamisen velvoite jakaantuisi useamman kiinteistön osalle, yksittäisille omakotitalokiinteistöille. Näin sen toteutuminen ja ylläpito jäisi epävarmaksi ja vähintäänkin edellyttäisi uudenlaisia, hankaliakin sopimuskäytäntöjä. Tarkoituksenmukaisinta on kaavoittaa tämä tontteja rasittava osa katualueeksi. Tästä syystä tontit 9, 10, 11 on otettu mukaan asemakaavamuutokseen.

Tavoitteena on asemakaavanmuutoksella saada aikaan varmemmin toteutettavissa oleva pientaloalue. Paikkakunnalla todennäköisimmin erillispientaloja toteutetaan yksityisinä hankkeina ja mieluiten yhden talon tonteille. Alkuperäisen kaavan piirteitä huomioidaan ja uuden kaavan tulee ohjata rakentamista tavoitteena hyvä rakennettu ympäristö tarjoten myös mahdollisuuden kiinteistö- /talokohtaisiin valintoihin ja ratkaisuihin asemakaavan puitteissa.

Asemakaavanmuutos ei ole vuoden 2021 kaavoitusohjelmassa. Kaavoitusyksikkö ja mittautustoimisto näkevät , että asemakaavanmuutos olisi tarpeellinen ja ajankohtainen ja toteutunessaan merkittävä lisä ja kaupungin tonttitarjonnassa uutena vaihtoehtona.

Liite

27. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
28. Kaavaluonnos

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että asemakaavanmuutokseen Kirkkosalmenrannan (34) kaupunginosan korttelin 5 tonteille 1, 9, 10 ja 11 ryhdytään ja valmisteluaineisto asetetaan nähtäville kaavan vireille kuuluttamisen yhteydessä.

Päätös tarkistetaan heti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin. Päätös tarkastettiin heti.

**Jakelu lopullisen
päätöksen jälkeen**

Kaavoitusyksikkö, mittautustoimisto, rakennusvalvonta