

PARGAS STAD PARAISTEN KAUPUNKI

BLÄSNÄS (14) STADSDEL, DETALJPLANÄNDRING BLÄSNÄSIN (14) KAUPUNGINOSA, ASEMAKAAVAMUUTOS

Ändring av detaljplanen för kvarter 4 i Bläsnäs (14) stadsdel i Pargas
Asemakaavan muuttaminen korttelille 4 Bläsnäsin (14) 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 koskee asemakaavamuutosta:

Paraisten **Bläsnäsin (14)** kaupunginosan korttelissa 4.

Asemakaavamuutos edellyttää tonttijaon muuttamista.

Asemakaavamuutoksen myötä syntyy

Paraisten Bläsnäsin (14) kaupunginosan

korttelin 4 tontit 3–4, korttelin 25 tontti 1 sekä

lähivirkistysalue, yleinen pysäköintialue ja Norrgårdsbacken – Norrgårdinmäki -niminen katualue.

Kaava on laadittu Paraisten kaupungin kaavoitusyksikössä.

Kaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu lehti-ilmoituksella 21.3.2019.

Kaavamuutoksen hyväksyminen:

Rakennus- ja ympäristölautakunta 12.6.2019, §89

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee kaupungin ydinkeskustasta luoteeseen Vapparintien ja Norrgårdintien välisellä alueella Bläsnäsin kaupunginosassa. Kortteli 4 käsittää kokonaisuudessaan tontin 1.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on pienentää sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten aluetta ja muuttaa osia korttelista yleiseksi lähivirkistysalueeksi ja yksittäisiksi tavanomaiseen asumiseen tarkoitetuiksi tonteiksi. Vanhan tiilisen kerrostalon käyttötarkoitus on suunniteltu muutettavan asuinkerrostaloksi siten, että rakennuksen paikalliset kulttuurihistorialliset arvot voidaan säilyttää suojelumääräyksellä.

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: Valokuvia alueesta

Liite 6: Poistuva asemakaava

Liite 7: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Muutosalueella on vanha 1900-luvun alun tiilirakennus, vuonna 2018 rakennettu vanhusten erityisasumisen yksikkö, pieni vanha ja huonokuntoinen asuinrakennus 1800-luvun lopulta tai 1900-luvun alusta

sekä pari vanhempaa talusrakennusta vanhan tiilirakennuksen pihapiirissä. Ns. Norrgårdin vanha tiilirakennus, joka on alun perin rakennettu mielisairaalaksi, on myöhemmin toiminut muun muassa pensionaattina, taideklinikkana ja erilaisten toimintojen, kuten kansalaisopiston, toimitalona. Vanhan tiilirakennuksen länsipuolella kohoaa korkea ja suhteellisen jyrkkä metsäinen kumpare. Suunnilleen samalla paikalla, jossa vastarakennettu erityisasumisen yksikkö nyt sijaitsee, on sijainnut myös 1900-luvun alussa rakennettu rakennus, joka on ensin toiminut vaivaistupana ja myöhemmin kunnalliskotina. Rakennus purettiin 1960-luvun lopussa, kun lähemmäs keskustaa rakennettiin vuonna 1967 uusi kunnalliskoti. Kiinteistöllä on aikoinaan ollut yhteensä kolme suurehkoa rakennusta, jotka ovat palvelleet erilaisia terveyden- ja köyhäinhuollon muotoja. Näistä on jäljellä enää vanha tiilirakennus. Rakennusta, joka alun perin on ollut vain yksikerroksinen, on laajennettu vuonna 1937 rakentamalla siihen toinen kerros ja ullakkokerros. Vuodelle 1932 päivätyistä piirustuksista käy ilmi, että ullakkokerrokseen on samalla ollut tarkoitus rakentaa lapeikkunat sekä pohjoisen että etelän suuntaan. Suunnitelmat ovat tämän jälkeen ilmeisesti muuttuneet, eikä rakennuksessa ole lapeikkunoita, vaan ainoastaan tavanomaiset kattoikkunat. Rakennus on toiminut psykiatrisena sairaalana aina 1980-luvun loppuun asti. Sen jälkeen rakennus on ollut vaihtelevassa käytössä ja toiminut muun muassa taideklinikkana, majoitusrakennuksena ja kaupungin kansalaisopiston kurssitalana.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Lähellä keskusta-aluetta sijaitseva kaavamuutosalue käsittää yhden korttelin, jossa on kolme olemassa olevaa päärakennusta: yksi uusi, joka palvelee vanhusten erityisasumisen yksikkönä ja hoivakotina, ja kaksi vanhaa, jotka tällä hetkellä ovat tyhjillään. Kaava-alue sijaitsee suhteellisen tiheään rakennetun pientaloalueen läheisyydessä vehreässä ympäristössä hevostallin vieressä ja sitä reunustavat usealta puolelta hevostaat. Norrgårdintien toisella, kaakkoispuolella on laaja sosiaalitoimen ja terveydenhuollon korttelialue, jossa tuotetaan suuri osa kaupungin terveydenhuollon palveluista.

3.1.2 Luonnonympäristö

Vanhaa tiilirakennusta ympäröivä alue koostuu suurimmaksi osaksi vehreästä sekametsästä ja sitä leimaa korkea ja jyrkkä metsäinen kallio, jolta on näkymät ympäröivään alueeseen. Suurin osa alueesta on luonnontilaista, kahden suuren rakennuksen piha-alueita lukuun ottamatta. Korkean kallion päällä ja ympäristössä kasvaa runsaasti kieloa ja paikoitellen myös metsäorvokkia. Norrgårdin vanhan tiilirakennuksen eteläpuolella kasvaa iso kataja. Heti palvelutalon aidatun oleskelupihan länsipuolella kohoaa pieni ja osin paljas kallionnyppylä, joka kehystää pihaa luontevasti. Viereisen hevostallialueen ja kaava-alueen välissä on kapea metsikkö, jossa kasvaa sekä lehti- että havupuita. Hevostallialue sijaitsee maastossa huomattavasti matalammalla korkeustasolla kuin suuri osa viereisestä kaava-alueen eteläosasta.

Maakuntakaavassa ja keskustaseudun osayleiskaavassa alueelle on merkitty pohjavesialue, joka ulottuu aina kaava-alueelle asti. ELY-keskuksella on marraskuussa 2017 ollut nähtävillä kuulutus koskien pohjavesialueiden kartoitusta ja luokitusta Paraisten kaupungin alueella ja siinä on ehdotettu pohjavesialueiden luokka- ja rajausmuutoksia. Bläsnäsin pohjavesialueen luokitus ehdotettiin poistettavan sillä perusteella, että pohjaveden antoisuus on alhainen eikä pohjavettä hyödynnetä. Bläsnäsin pohjavesialueen luokitus on tämän jälkeen muutettu niin, että alueen luokitus on poistettu, koska kuulemisvaiheessa ei jätetty eriviä mielipiteitä eikä uutta, erilaista tietoa alueesta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne:

Kaavamuuotosalue sijaitsee keskustan läheisen pientaloalueen reunalla, hevostallialueen ja siihen liittyvien hakojen välittömässä läheisyydessä. Lähistöllä on myös muun tyyppisiä virkistysalueita, kuten golfkenttä ja uimaranta.

Kaupunki- ja taajamakuva:

Alue on suhteellisen tiiviisti rakennetun kaupunkirakenteen reuna-alueita. Viereiset rakennuskorttelit ovat omakotikortteleita, joiden rakennuskanta on eri aikakausilta, mutta lähimmät rakennukset ovat etupäässä 1980- ja 1990-luvuilta. Heti kaava-alueen eteläpuolella on hevostalli ja siihen liittyvät maneesirakennus ja haat, joita Vapparintien katualue reunustaa. Kaava-alueen länsi- ja pohjoispuolella on laajoja avoimia ja rakentamattomia alueita, joita leimaavat hevoshaat, niityt ja golfkentän osat. Merkittävä voimajohtolinja ulottuu heti kaava-alueen ulkopuolelle pohjoisessa ja luoteessa.

Asuminen:

Kaavamuuotosalueella ei tällä hetkellä ole tavanomaisia asuinrakennuksia, mutta alueella on lähinnä muistisairaille vanhuksille tarkoitettu tehostetun erityisasumisen yksikkö. Aluetta rajaa koillisessa kapea viheralue, joka puolestaan rajautuu omakotikortteleihin.

Palvelut:

Ympäröivät asuinalueet tukeutuvat keskustan palveluihin. Jo alle 1 kilometrin säteellä kaava-alueesta on tarjolla kattavasti palveluita, kuten esimerkiksi päivittäistavarakauppa, terveyskeskus, paloasema ja päiväkotit.

Virkistys:

Heti kaava-alueen eteläpuolella on hevostalli ja siihen liittyvät haat. Vapparintien toisella, länsipuolella on golfkenttä ja viereisen asuinalueen koillispuolella on yleinen uimaranta siihen liittyvine virkistysalueineen.

Liikenne:

Aivan kaavamuuotosalueen vieressä kulkevan Norrgårdintien liikennekuormitus on kohtuullinen ja tie palvelee lähinnä alueen asukkaita ja pientä osaa asiakkaita, jotka käyvät tien kaakkoispuolella sijaitsevassa sosiaalitoimen ja terveydenhuollon korttelissa. Kaava-alueen lounaispuolella, hevostallin toisella puolella kulkeva Vapparintie on suurempi liikenneväylä, joka johtaa Ålön saaren pohjoisosiin ja joka myös ennen Vapparintien ja Norrgårdintien risteystä palvelee suurta osaa Finbyn kaupunginosan asuinalueiden liikenteestä.

Varsinaisella kaava-alueella ei ole katualueita eikä jalankulku- ja pyöräilyalueita. Vanhalle tiilirakennukselle johtaa vain sisäinen sisäänkäyntitie palvelutalon ohitse.

Kaava-alueen eteläosan halki kulkee pieni kulkuväylä, joka johtaa hevostallilta hakoihin maneesirakennuksen länsipuolelle.

Tekninen huolto:

Alueelle on rakennettu kaupungin vesi- ja viemäriverkko. Myös kaukolämpöverkko ulottuu kaava-alueelle ja vastarakennettu palvelutalo on liitetty kaukolämpöön.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on suurimmaksi osaksi kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta noin 0,5 hehtaarin suuruista määrää alaa, joka käsittää Norrgårdin vanhan tiilirakennuksen ja sen välittömän pihapiirin. Kaupunki on myynyt kyseisen alueen rakennuksineen yksityiselle toimijalle, jonka tarkoituksena on muuttaa kiinteistö asuinkäyttöön. Alue, jolla palvelutalo sijaitsee, on vuokralla yksityisellä palveluntuottajalla vuoteen 2057 asti.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava (liite 2)

20.3.2013 vahvistetussa maakuntakaavassa alueelle on osoitettu seuraavat merkinnät ja määräykset:

- A "Taajamatoimintojen alue"
- pv "Pohjavesialue"
- Kaupunkikehittämisen kohdealue

Yleiskaava (liite 3)

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

- PA "Palvelujen ja asumisen alue"
- VU "Urheilutoimintojen alue"
- u "Omaleimainen alueen osa, jolla on ympäristö- ja erityisiä maisemallisia arvoja"
- pv "Pohjaveden muodostumisalue"

Asemakaava

Alueella on voimassa 13.11.1984 vahvistettu asemakaava. Alue on kaavassa osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

Rakennusjärjestys

Paraisten kaupunginvaltuusto hyväksyi Paraisten kaupungin rakennusjärjestyksen uudistuksen 20.9.2016.

Päätökset ja suunnitelmat

Kaupunginhallitus on vuonna 2016 päättänyt myydä vanhan ns. Norrgårdin rakennuksen, koska kaupungilla ei enää ole käyttöä rakennukselle. Lopullinen päätös rakennuksen ja noin 0,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen myynnistä tehtiin kaupunginhallituksessa vuonna 2018. Nykyinen omistaja on kaupanteon yhteydessä ilmoittanut aikovansa muuttaa rakennuksen asuinkäyttöön. Poikkeamishakemus käyttötarkoituksen muuttamista varten on jätetty maaliskuun 2019 lopussa.

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

Asemakaavan muuttaminen on tullut ajankohtaiseksi vuonna 2018 tehdyn myyntipäätöksen myötä, koska Norrgårdin vanhan tiilirakennuksen uusi omistaja aikoo muuttaa rakennuksen asuinkäyttöön. Asian valmistelussa kaupunginhallitukselle vuonna 2016 on todettu, että tarvittaessa voidaan tehdä kaavamuuotos esimerkiksi asuinkäyttöä varten.

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, sekä kaupungin eri hallintokunnat ja muut viranomaiset.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavamuutoksen laatiminen alueelle tuli ajankohtaiseksi Norrgårdin vanhan tiilirakennuksen ja siihen liittyvän noin 0,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen myymisen myötä. Asemakaavamuutos pantiin vireille kaupunginhallituksen myyntipäätöksen mukaisesti julkaisemalla ilmoitus kaavamuutoksen vireilletulosta Paraisten Kuulutuksissa 21.3.2019.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Vuorovaikutus on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallisille on varattu tilaisuus olla yhteydessä kaavoittajaan luonnosvaiheessa. Samanaikaisesti kaupunki on pyytänyt valmisteluaineistosta lausuntoja ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen maakuntamuseolta, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta ja Carunalta. Varsinais-Suomen liitto on ilmoittanut, ettei se anna lausuntoa, koska sillä ei ole huomautettavaa suunnitelmista eivätkä ne ole maakuntakaavan vastaisia.

ELY-keskus on kommentissaan todennut, että vanhalle sairaalarakennukselle on osoitettu sr-merkintä, joka on hyvä täydentää ehdotukseen sen lisäksi, että kulttuuriympäristöä käsitellään tarkemmin kaavaselostuksessa. ELY-keskus on lisäksi esittänyt, että kaavaselostuksessa olisi myös hyvä käsitellä AP-alueen ja viereisen hevostallin yhteensovittamista. Varsinais-Suomen maakuntamuseo on lausunnossaan painottanut, että vanhan tiilirakennuksen suojelumerkintä tulee laatia siihen muotoon, että rakennuksen ulkoasun yleisilme säilyy, vaikka rakennuksen käyttötarkoitus muuttuisikin. Maakuntamuseo katsoo lisäksi lausunnossaan, että pieni vaaleankeltainen rakennus heti hevostallin takana Norrgårdintien vieressä kuuluu kokonaisuuteen ja tulee huomioida kaavassa säilytettävänä kohteena.

Pelastuslaitos toteaa, että asuinkerrostalojen korttelialueella on huomioitava asuinkerrostalojen varatiejärjestelyjen mahdollistuminen joko omatoimisesti tai pelastuslaitoksen toimenpitein, mikäli asuinhuoneistot suunnitellaan yhden uloskäytävän varaan. Lisäksi painotettiin pelastusteiden suunnittelun tärkeyttä korttelissa. Caruna toteaa kommentissaan, että kaavan myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa ja tämä vaatii pienjännitekaapelointeja.

Osallisille varataan tilaisuus esittää mielipiteensä ehdotuksesta ehdotuksen nähtävilläoloaikana. Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti 12.6.2019 kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville, mikä toteutettiin 17.8.–16.9.2019. Nähtävilläolosta ilmoitettiin alueen maanomistajille ja vuokralaisille kirjeitse sekä kuuluttamalla siitä Åbo Underrättelserissä ja Turun Sanomissa. Nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta pyydettiin lausuntoja edellä mainituilta viranomaisilta. Näistä ainoastaan Varsinais-Suomen maakuntamuseolla oli mielipiteitä kaavaehdotuksesta. He ovat edellyttäneet, että mikäli halutaan jättää pieni vaaleankeltainen torppa kaavasta pois, rakennuksen huono kunto pitää todeta kuntoarvioraportilla. Kaavoittaja on neuvotellut suunnitteluperiaatteista kaupungin eri hallintokuntien kanssa työn aikana.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuntojen rakentaminen alueelle ja sen myötä myös pienentää sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa varten varattua aluetta. Samaan aikaan tavoitteena on, että vanhan tiilirakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen voidaan turvata asemakaavan suojelumääräyksellä ja mahdollistaa samalla rakennukselle muunlainen käyttötarkoitus.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Suuren osan alueesta käyttötarkoitus muuttuu erilaisiksi erillispientalojen, paritalojen ja rivitalojen korttelialueiksi. Vanhan tiilisen kerrostalon alue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään, ja sen länsipuolella oleva alue osoitetaan lähivirkistyskäyttöön, koska ilman suuria toimenpiteitä alue on luontonsa ja maastonsa vuoksi soveltumaton rakentamiseen tarkoitettu tonttimaaksi.

Kaavamutoksella muodostetaan myös katualue palvelemaan asemakaavamutoksessa osoitettuja ohjeellisia tontteja sekä yleinen pysäköintialue. Hevostallin alueiden välittömään läheisyyteen ei ole osoitettu mitään muuta asumista, joten kaava ottaa huomioon hevostallitoiminnan ja alueelle suunnitellun asumisen yhteensovittamisen siten, että molemmilla toiminnoilla on edellytykset toimia turvallisesti rinta rinnan.

5.1.1 Mitoitus

Nykyisessä kaavassa hieman yli 3 hehtaarin suuruiselle tontille on osoitettu tehokkuusluku 0,3 eli tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus on 9 222 k-m². Asemakaavan muutosehdotuksessa YSA-tontille on osoitettu sama tehokkuusluku kuin aikaisemmin, AP-tontille tehokkuusluvaksi on osoitettu 0,25. AK-tontilla päärakennukselle on osoitettu suunnilleen jo käytetyn rakennusoikeuden mukainen rakennusoikeus eli 1 000 k-m², koska rakennukselle on annettu suojelumerkintä, sekä talusrakennuksille 350 k-m². Lähivirkistykseen ja pysäköintiin osoitetuille alueille ei ole osoitettu rakennusoikeutta, mutta alueen läntiseen reunaan on osoitettu rakennusala vanhan torpan kohdalle mahdollistamaan sen säilyminen osana yleisiä alueita. Rakennusalaan ei ole osoitettu rakennusoikeutta, ja tämä tarkoittaa käytännössä, että rakennusala palvelee ainoastaan nykyisen rakennuksen säilyttämistä. Rakennukselle ei ole osoitettu tonttia eikä se siksi ole tarkoitettu asumista varten, vaan yleishyödylliseen käyttöön.

Kaavaehdotuksessa osoitettu yhteenlaskettu rakennusoikeus on suunnilleen puolet siitä määrästä, joka alueelle on osoitettu vuodelta 1984 peräisin olevassa kaavassa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen nykyisessä asemakaavassa ei ole ollut suojelumääräyksiä ja se on ollut suhteellisen joustava sallien suuria rakennusaloja ym. Vanhalle tiilirakennukselle annettavilla suojelumääräyksillä sekä AK- ja YSA-tonttien yksityiskohtaisemmilla aluemääräyksillä, joissa edellytetään ympäristön ja uudisrakennusten ulkoasun huomioon ottamista, voidaan paremmin ohjata paikallisesti arvokkaiden rakennusten lähiympäristön suunnittelua ja laatua ja niiden kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Pientä torppaa, joka Varsinais-Suomen maakuntamuseon lausuntojen mukaan tulisi huomioida kaavassa säilytettävänä kohteena, ei ole edellytyksiä korjata ja ottaa käyttöön johtuen sen huonosta kunnosta ja asumiseen soveltumattomasta sijainnista hevostallin ja kokoojaväylän välittömässä yhteydessä.

Kaupungin tilaamasta kuntoarviokertomuksesta käy ilmi, että rakennus on perustuksiltaan, hirsirungoltaan, ulkoverhoukseltaan ja kattorakenteiltaan tyydyttävässä ja kunnostettavassa kunnossa. Kertomuksesta käy kuitenkin ilmi, että rakennuksessa on paljon korjausvelkaa ja rakenteellisia ongelmia, ja ettei siinä ole edellä mainittujen rakennusosien lisäksi säilynyt juurikaan vanhoja ja säilyttämisen arvoisia rakenteita. Rakennuksesta on jossain vaiheessa purettu tulisijat ja piippu, ja myös vanhat ovet ja ikkunat on vaihdettu uusiin joskus 70-luvulla. Rakennuksen myöhemmin rakennettu kuisti on niin ikään niin huonossa kunnossa, ettei sitä kannata korjata. Raportin lopussa todetaan, että mikäli rakennus kunnostetaan asuinkäyttöön, se vaatii uudisrakentamiseen verrattavan rakennustyön suunnitteluineen.

Näihin tietoihin perustuen kaupunki katsoo, ettei rakennuksella ole jäljellä sellaisia erityisiä suojeluarvoja, jotka edellyttäisivät rakennuksen suojelua asemakaavassa. Rakennuksella voidaan kuitenkin katsoa olevan jonkinlainen käyttö- ja maisemallinen arvo ja sille on siksi osoitettu rakennusala, joka mahdollistaa sen korjaamisen ja säilymisen yleishyödylliseen käyttöön. Tällä hetkellä rakennus toimii musiikkibändin harjoitusilana.

Kaava-alueelle osoitettu yleinen katualue lisää liikenneturvallisuutta ja osoitettu yhteys hevostallilta hakoihin varmistaa jatkossakin turvallisen kulkuväylän tarkoitusta varten. Kaava-alueen yleinen virkistysarvo lisääntyy, kun osa alueesta osoitetaan yleiseksi lähivirkistysalueeksi. Varsinkin korkea kallio tarjoaa sekä ainutlaatuisen näkymän ympäröivään maisemaan että vehreän metsän virkistys- ja retkeilykäyttöön. Yleisen pysäköintialueen on kaavailtu palvelevan muun muassa hevostallia, pohjoispuolella sijaitsevaa palvelutaloa sekä muita lähitöillä sijaitsevia julkisia ja puolijulkisia laitoksia ja asuntoja.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaava-alue, joka nykyisessä kaavassa on kokonaisuudessaan muodostanut koko korttelin 4 ja samalla tontin 1, on jaettu isommaksi kortteliksi (nro 4), joka koostuu kahdesta ohjeellisesta tontista, ja pienemmäksi kortteliksi (nro 25), joka muodostaa kokonaisuudessaan yhden ohjeellisen tontin.

5.3.2 Muut alueet

Osa alueesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi ja tarkoitettu virkistys- ja vapaa-ajankäyttöön. Virkistysalueelle ei ole osoitettu rakentamista, mutta alueella olevalle, hevostallin takana sijaitsevalle pienelle torpalle on osoitettu niukka rakennusala. Rakennusosalalle ei ole osoitettu rakennusoikeutta, vaan ala on osoitettu vain mahdollistamaan olemassa olevan rakennuksen säilyminen ja korjaaminen. Pienelle osalle virkistysalueen etelärajan osoitetaan alueen osa, joka on varattu hevostallin yhteydelle hakoihin. Virkistysalueen pohjois- ja länsireunalle ja korttelin 4 pohjoisreunalle ulottuu kymmenen metriä leveä välittömästi kaava-alueen rajan ulkopuolella kulkevan voimajohdon vaara-alueen suojavyöhyke. Uusi Norrgårdsbacken – Norrgårdinmäki -niminen katualue, joka ulottuu umpikatuna Norrgårdintieltä alueen halki, on osoitettu toimimaan yhteytenä kaikille kaava-alueen ohjeellisille tonteille. Hevostallin pohjoispuolelle on osoitettu yleinen pysäköintialue. Alueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta ja sisäänajo alueelle Norrgårdintieltä on kielletty.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksella ei ole suurta vaikutusta kaupunkikuvaan, koska suuri osa uusien asuinrakennusten rakentamiseen tarkoitettua korttelialueesta sijaitsee Norrgårdin vanhan tiilirakennuksen ja olemassa olevan vanhusten palvelutalon uudisrakennuksen taakse jäävän rinteen

alapuolella. Alueen asukasmäärä kasvaa vanhaan tiilirakennukseen rakennettavien asuntojen myötä ja kun alueelle rakennetaan asuntoja uudisrakennuksina.

Vanhan tiilirakennuksen ja sen pihapiirin ympäristön suojelumerkintä edistää paikallisesti arvokkaan kulttuurihistoriallisen ympäristön ja kaupunkikuvan säilymistä. Samalla se edistää myös tiilirakennuksen säilymistä, koska rakennus saa sen aktiivista kunnossapitoa edistävän käyttötarkoituksen. Alueella liikkuvien ihmisten määrä lisääntyy, kuten myös liikennemäärät. Kaavamuuotos mahdollistaa korkean kumpareen säilyttämisen luonnontilaisena ja yleisön saavutettavissa virkistyskäyttötarkoitukseen.

Kaavan vaikutusten arviointi on suoritettu osana kaavoitus- ja suunnittelutyötä. Kaavamuutoksesta ei aiheudu huomattavia ympäristövaikutuksia.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Käyttötarkoituksen muuttaminen suuressa osassa aluetta julkisesta toiminnasta asuinkäyttöön on tarkoituksenmukaista, sillä kaupungilla ei ole kaupunginosassa kovin suurta tarvetta julkisten terveydenhuoltopalvelujen toimitiloille, koska siellä jo sijaitsee laaja kortteli, joka on kokonaan tarkoitettu kyseiseen toimintaan ja joka vielä on osittain hyödyntämättä. Yhtenä kaupungin strategiana on tiivistää kaupungin keskustaa ja tämä saavutetaan muun muassa osoittamalla enemmän asuinrakentamista jo asemaakaavoitetulle alueelle. Alueen rakennusoikeus pienenee hieman kaavamuutoksen myötä, mutta asemakaavalla on paremmat edellytykset toteutua, kun käyttötarkoitus vastaa kysyntää. Muutoksen myötä alueen kehittämismahdollisuudet lisääntyvät huomattavasti, mikä edesauttaa kaupungin keskustan tiivistämistä. Paikallisesti arvokkaaseen kulttuurihistorialliseen ympäristöön kaavalla on myönteisiä vaikutuksia, koska vanha tiilirakennus saa suojelumerkinnän ja muutetun käyttötarkoituksen myötä paremmat taloudelliset edellytykset kunnossapidettäväksi. Asemakaavamuutos ohjaa paremmin alueen rakentamista eikä salli yhtä laajamittaista rakentamista kuin nykyinen kaava sallii sekä mahdollisen rakennusmassan, toiminnan että rakennusoikeuden osalta.

6. Asemakaavan toteutus

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutosalue täydentää ympäröivää asuinalueita, ja alueella on kysyntää rivitaloille, paritaloille ja muun tyyppisille pientalotonteille. Alueella on jo kunnallistekniikka vesi-, viemäri- ja kaukolämpöputkien muodossa ja sen täydentämiseen ja laajentamiseen on vain vähäistä tarvetta. Vanha tiilirakennus piha-alueineen on jo myyty yksityiselle toimijalle, joka on jo jättänyt poikkeamishakemuksen ja rakennuslupahakemuksen saadakseen muuttaa kiinteistön asuinkäyttöön. Erityisasumisen yksikkö on jo toteutettu ja asemakaavamuutos on sen alueen osalta sovitettu toimintaan ja rakennuksiin.

Uuden tontin markkinointi aloitetaan, kun aikataulu kadun rakentamisesta varmistuu ja myynti aloitetaan heti, kun katu on rakennettu.

Liitteet

Asemakaavan seurantalomake

Parainen 27.5.2019, täydennetty 9.3.2020

Kaavoitusyksikkö

Paraisten kaupunki, ympäristöosasto

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)

Käsitää:

- **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)

Planområdet
Kaava-alue

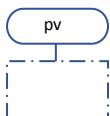
A

Område för tätortsfunktioner.

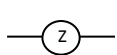
Betydande områden på riks-, landskaps- eller regionnivå för boende och andra tätortsfunktioner.

Taajamatoimintojen alue.

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.



**Grundvattenområde
Pohjavesialue**



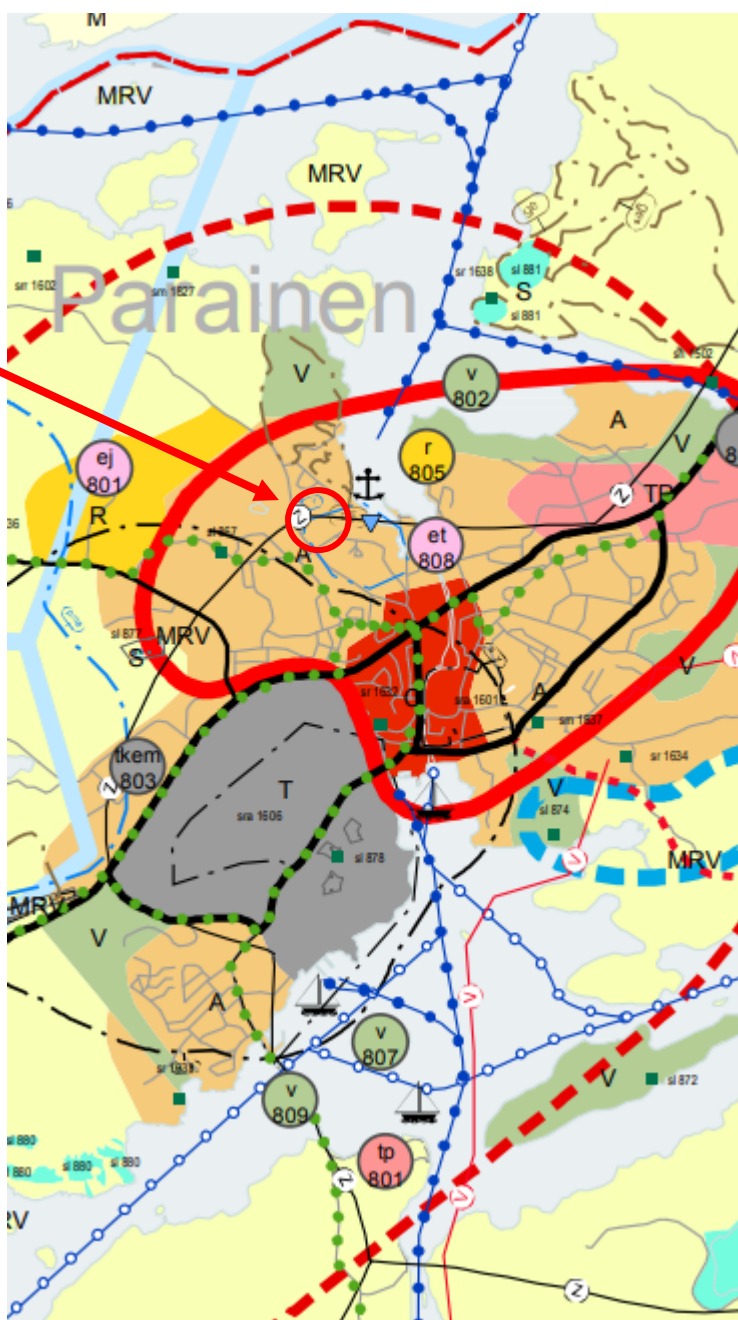
**Högspänningslinje
Suurjännitelinja**



**Målområde för stadsutveckling
Kaupunkikehittämisen kohdealue**



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



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

- Planområdet
Kaava-alue

- PA

Område för service och bostäder
Palvelujen ja asumisen alue

- VU

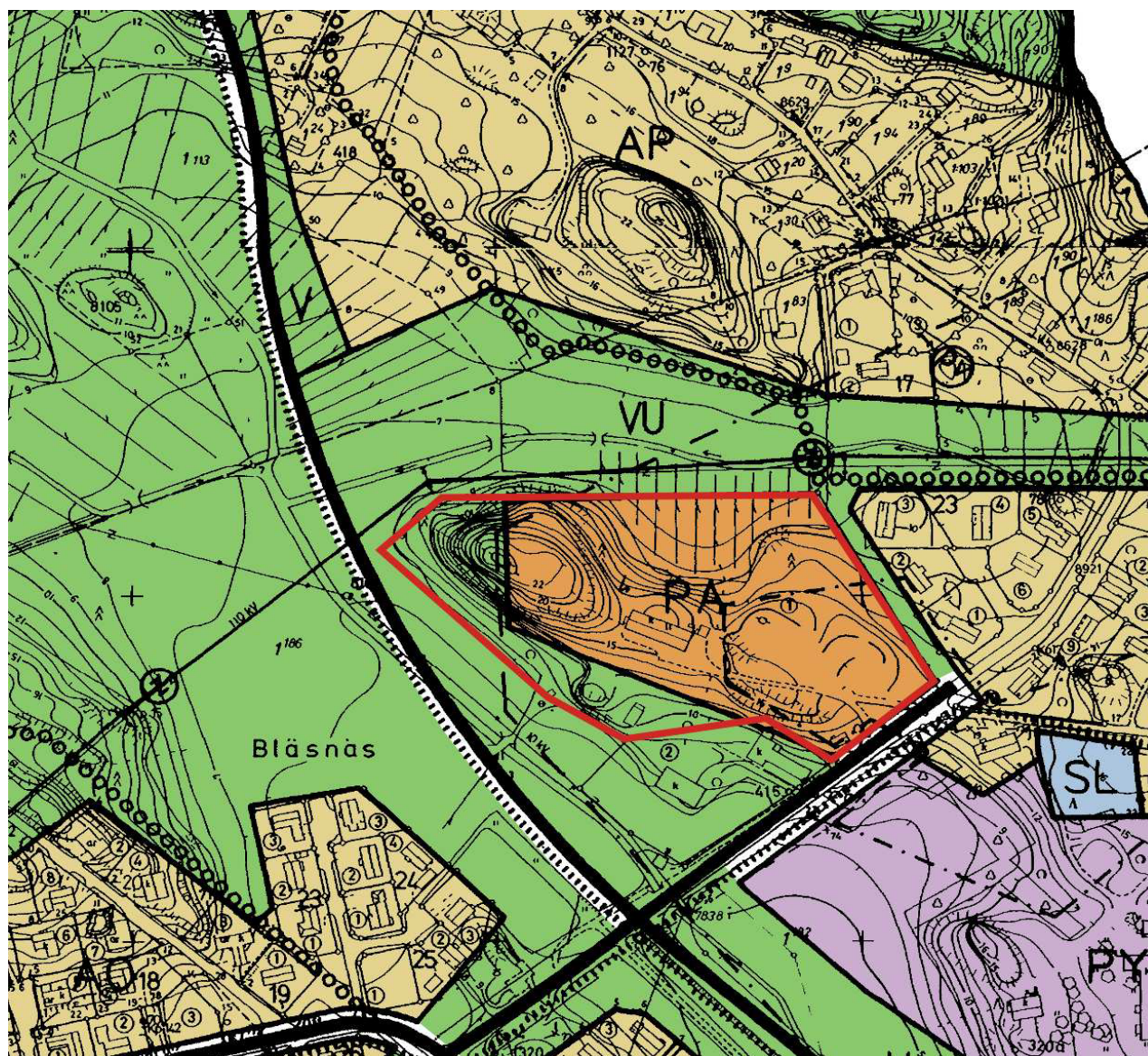
Område för idrottsverksamhet
På området får byggas planer och byggnader som betjänar idrottsverksamheten.
Urheilutoimintojen alue
Alueelle saa rakentaa urheilutoimintaa palvelevia kenttiä ja huoltorakennuksia.

- u

Delområde som har särskilt värde för landskapsbilden
Beteckningen visar områden på vilka särskild uppmärksamhet skall fästas vid skötseln av den bebyggda omgivningen samt den naturenliga omgivningen.
Omaleimainen alueen osa, jolla on ympäristö- ja erityisiä maisemallisia arvoja
Merkintä osoittaa alueet, jolla tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön hoitoon.

- pv

Grundvattenområde
Pohjaveden muodostumisalue

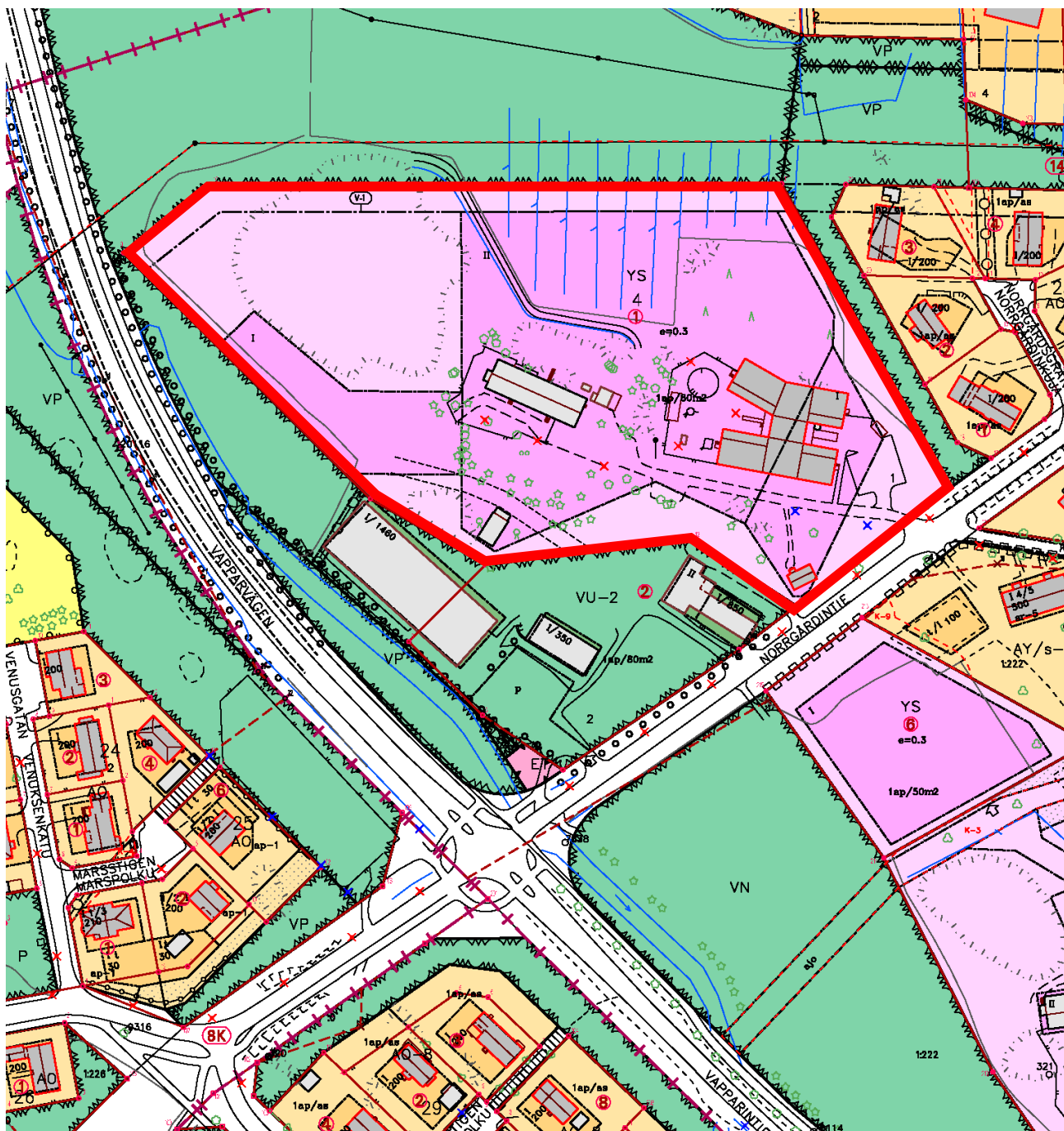


UTDRAG UR AJOURVARANDE DETALJPLAN
OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

— Planområdet
Kaava-alue

På området gällande detaljplanebestämmelser:
Alueella voimassa olevat asemakaavamääräykset:

YS Kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård
Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoja palvelevien rakennusten korttelialue



FOTOGRAFIER FRÅN PLANOMRÅDET
VALOKUVIA KAAVA-ALUEESTA



Vy uppifrån berget mot sydväst
Näkymä kalliolta lounaaseen



Högst uppe på berget i östra delen av planområdet
Kaava-alueen itäpäässä olevan kallion korkein kohta



Området norr om Norrgårds gamla tegelbyggnad
Alue Norrgårdin vanhan tiilirakennuksen pohjoispuolella



Vy från området norr om Norrgårds gamla
tegelbyggnad
Näkymä Norrgårdin vanhan tiilirakennuksen
pohjoispuolella olevalta alueelta



Stigen som leder till hästhagen sydväst om planområdet
Polku, joka johtaa kaava-alueen lounaispuolella olevaan
hevoshakaan



Den gamla förrådsbyggnaden vid gränsen till
häststallets områden.
Hevostalli-alueen vieressä oleva vanha
varastorakennus



Häststallets norra sida och i bakgrunden det lilla torpet
Hevostallin pohjoispuoli ja taustalla pieni torppa



Vy från Norrgårdsvägens håll
Näkymä Norrgårdintien suunnasta



Norrgårds gamla sjukhusbyggnad
Norrgårdin vanha sairaalarakennus



Norrgårds gamla sjukhusbyggnad
Norrgårdin vanha sairaalarakennus

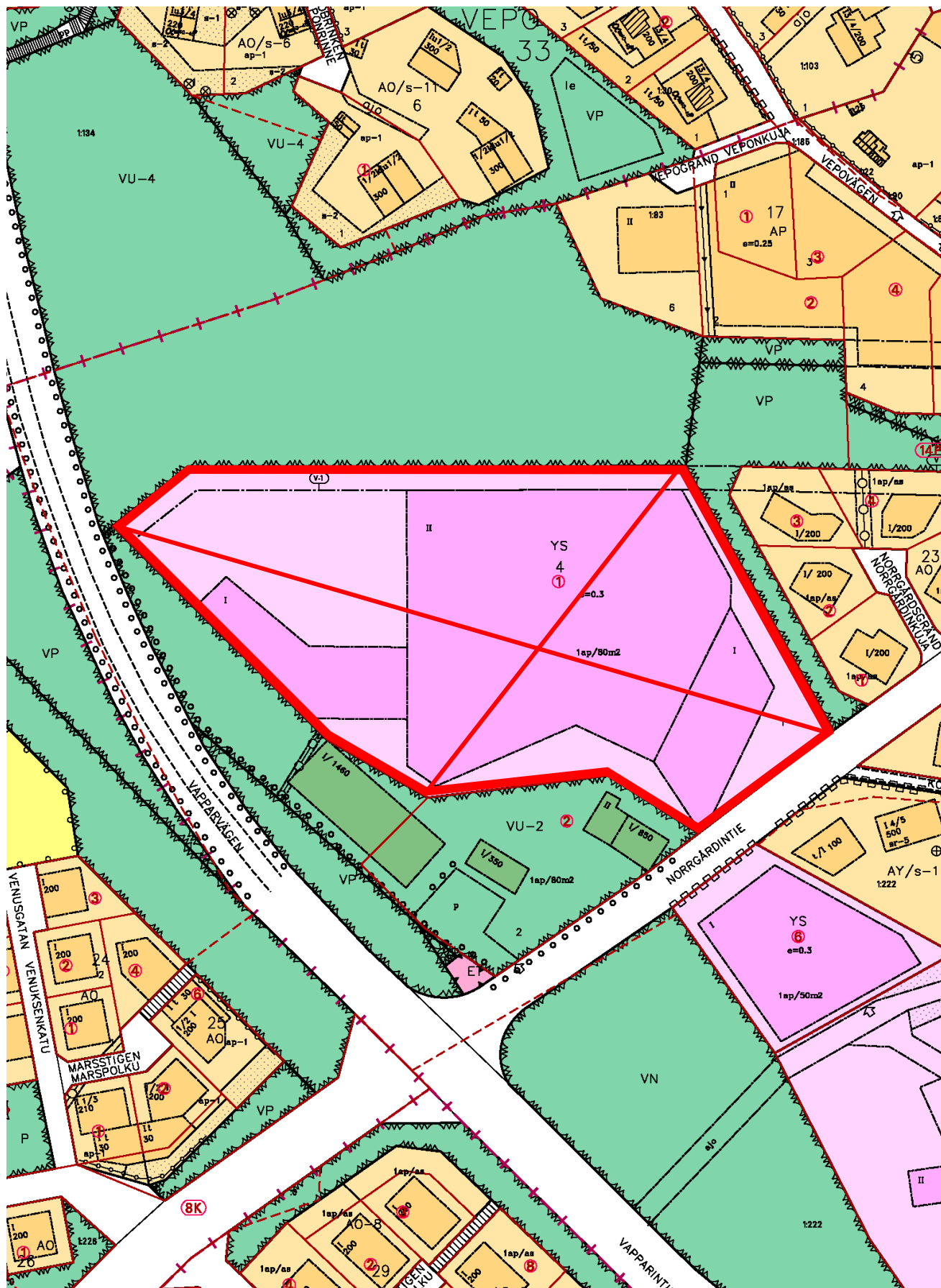


Tegelbyggnaden sett från norr
Tiilirakennus pohjoispuolelta katsottuna



Vy mot ången norr om planområdet
Näkymä kaava-alueen pohjoispuolella olevan niityn
suuntaan

DETALJPLAN SOM SKA AVLÄGSNAS
POISTETTAVA ASEMAKAAVA



Detaljplanändring för kvarter 4 i Bläsnäs (14) stadsdel; omfattar bl.a. den så kallade Norrgårds gamla tegelbyggnaden med näromgivning.

Programmet för deltagande och bedömning preciseras under planarbetets gång.

1. Planläggningsområdet

Detaljplanändringen gäller hela kvarter 4 i Bläsnäs (14) stadsdel i Pargas. Planområdet är till största del i stadens ägo förutom ett ca. 5000 m² stort outbrutet område där Norrgårds gamla byggnad står. Inom planområdet finns också ett relativt nybyggt, privatägt vårdboende som är uppfört på av staden arrenderad mark. I den ikraft varande detaljplanen är området anvisat som kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård.



Ändringsområdet gränsar i norr till ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar (omfattar beteshagar och ängar), i väst till Vapparvägen, i sydöst till Norrgårdsvägen och i sydväst till ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar (omfattar hagar, häststall, ridmanege och andra byggnader och konstruktioner som betjänar häststallets verksamhet).

2. Målsättningen med planläggningen

Syftet med detaljplanändringen är att möjliggöra byggande av bostäder i Norrgårds gamla fastighet samt att samtidigt anvisa en del av kvarteret som områden för nybyggnad av radhus och andra kopplade bostadshus eller för fristående småhus. En del av det nuvarande kvarteret har man för avsikt att ändra till område för närrecreation och området kring vårdboendet kommer att kvarstå som kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård.

3. Intressenter

Intressenter i denna detaljplanändring är den privata markägaren samt arrendetagaren på planområdet, rågrannarna, stadens olika förvaltningsenheter, närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland (NTM), Egentliga Finlands landskapsmuseum, räddningsverket, vattentjänstverket, fjärrvärmeverket samt el- och telefonbolagen.

Asemakaavamuutos Bläsnäs (14) kaupunginosan korttelille 4; käsittää mm. niin kutsutun Norrgårdin vanhan tiilirakennuksen lähiympäristöineen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma täsmentyy kaavatyön kuluessa.

1. Kaavoitettava alue

Asemakaavamuutos koskee koko korttelia 4 Bläsnäs (14) kaupunginosassa Paraisilla. Alue on pääosin kaupungin omistuksessa, pois lukien n. 5000 m² kokaisen määräalan, jossa Norrgårdin vanha rakennus sijaitsee. Kaava-alueella sijaitsee myös suhteellisen uusi, yksityisomistuksessa oleva hoivakoti, joka on rakennettu kaupungin vuokramaalle. Voimassa olevassa kaavassa alue on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi.



Muutos rajautuu pohjoisessa urheilu- ja virkistyspalvelu-alueeseen (käsittää laitumia ja niittyjä), lännessä Vapparintiehen, kaakossa Norrgårdintiehen ja lounaassa urheilu- ja virkistyspalvelualueeseen (käsittää laitumia, hevostallin, ratsastusmaneesin ja muita hevostallia palvelevia rakennelmia ja rakennuksia).

2. Kaavoituksen tavoitteet

Asemakaavahankkeen tavoitteena on mahdollistaa asuntojen rakentaminen Norrgårdin vanhaan kiinteistöön sekä samalla osoittaa osia korttelista rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tai erillispientalojen uudisrakentamista varten. Osa nykyisestä korttelista on myös tarkoitus osoittaa lähivirkistysalueeksi ja alue olemassa olevan hoivakodin ympärillä säilyy sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueena.

3. Osalliset

Osallisina tässä asemakaavamuutoksessa ovat suunnittelualueen yksityinen maanomistaja sekä maanvuokraaja, rajanaapurit, kaupungin hallintoyksiköt, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen maakuntamuseo, pelastuslaitos, vesihuolto- ja kaukolämpölaitos sekä sähkö- ja puhelinyhtiöt.

4. Hur kan intressenterna delta i planeringen

Planprojektet ingår i stadens planlägningsprogram för 2019 och om inledandet av planeringen annonseras per tidningsannonser.

Programmet för deltagande och bedömning är framlagt på stadens webbplats.

Intressenterna har möjlighet att delta i planeringen tillsammans med planeraren medan planen bereds. Bygg- och miljönämnden framlägger planförslaget offentligt. Framläggandet av planförslaget kungörs på stadens officiella anslagstavla på nätet. Därefter godkänns planen i stadsfullmäktige.

Information om godkännandet meddelas till de som när planen varit framlagd skriftligen begärt det och samtidigt uppgett sin adress. Myndigheterna informeras också om att planen har godkänts och informationen publiceras också på stadens officiella anslagstavla på nätet. Likaså informeras det på stadens officiella anslagstavla på nätet när planen har trätt i kraft.

5. Preliminär planeringstidtabell

Planläggningen av området inleds med program för deltagande och bedömning samt meddelas inledd under våren 2019. Planförslaget beräknas bli färdigt efter sommaren 2019 så att planförslaget kan framläggas offentligt.

Målet är att planen godkänns i stadsfullmäktige under år 2019. Staden kungör att den nya planen har trätt i kraft.

6. Kontaktperson

Kontaktpersonen för detaljplanändringen är planläggare Charlotte Koivisto på Pargas stads planlägningsenhet, tfn 040 488 5906

7. Samråd med myndigheterna

Det kommer vid behov att ordnas myndighetssamråd under arbetets gång.

8. Bedömning av planens konsekvenser

I 9 § i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs att miljökonsekvenserna ska utredas i behövlig omfattning när en plan utarbetas. Utredningarna ska omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser.

Konsekvenserna av detaljplaneändringen bedöms som en del av planprocessen och redogörs för i planbeskrivningen.

4. Miten osalliset voivat osallistua suunnitteluun

Kaavoitusprojekti sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan 2019 ja muutoksen aloittamisesta ilmoitetaan lehti-ilmoituksella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungin verkkosivuilla.

Valmisteluvaiheessa osallisilla on mahdollisuus osallistua suunnitteluun yhdessä suunnittelijan kanssa. Rakennus- ja ympäristölautakunta asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Asiasta ilmoitetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa. Tämän jälkeen kaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa.

Hyväksymisestä ilmoitetaan niille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan myös viranomaisille ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa. Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan niin ikään kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa.

5. Alustava suunnitteluaiakataulu

Alueen kaavoitus aloitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella sekä ilmoitetaan vireille ja valmisteluaineisto asetetaan nähtäville keväällä 2019. Kaavaehdotus arvioidaan valmistuvan kesän 2019 jälkeen julkisesti nähtäville asetettavaksi. Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan vuoden 2019 aikana. Kaupunki kuuluttaa uuden kaavan voimaantulon.

6. Yhteyshenkilö

Asemakaavoituksen yhteyshenkilönä toimii kaavoittaja Charlotte Koivisto Paraisten kaupungin kaavoitusyksikössä, puh. 040 488 5906

7. Viranomaisneuvottelut

Työn kuluessa järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvotteluja.

8. Kaavan vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä säädetään, että kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävät suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset arvioidaan osana kaavaprosessia ja esitetään osana asemakaava-selostusta.