

PARAISTEN KAUPUNKI

PAPPILANMALMIN (2) KAUPUNGINOSA
ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELI 3

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



10.9.2026

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	6
1.4. Asemakaavan esitystapa	6
2. Lähtökohdat	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö	7
Rakennettu ympäristö	8
Rakennettu kulttuuriympäristö	11
Tekninen huolto	14
Liikenne	14
Maanomistus	14
2.2. Suunnittelutilanne	14
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	14
Maakuntakaava	15
Yleiskaava	18
Asemakaava	19
Rakennusjärjestys	21
Kaavan pohjakartta	21
Rakennuskiellot	21
3. Suunnittelun vaiheet	22
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	22
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	22
Viranomaisyhteistyö	22
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	22
Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos	22
Kaavaehdotus	22
Kaavan hyväksyminen	22

4. Asemakaavan kuvaus 23

4.1.	Kaavan rakenne	23
	Mitoitus.....	24
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
4.2.	Aluevaraukset	24
	Korttelialueet	25
4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	25
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	25
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	27
	Ilmastovaikutukset	28

5. Asemakaavan toteutus 30

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	30
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	30
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	30

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Asemakaavakartan pienennös selityksineen

TAUSTAMATERIAALI:

Suunnittelutyön taustamateriaalina on hyödynnetty voimassa olevan Paraisten keskustan yleiskaavan yhteydessä laadittuja selvityksiä.

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	10.9.2026	Kuulutettu vireille ja asetettu nähtäville __.__.2026 (kaavoitusyksikkö)
1.0	Kaavaehdotus	__.__.____	Käsitelty kaupunkikehityslautakunnassa __.__.____ § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

PARAINEN
PAPPILANMALMIN (2) KAUPUNGINOSA
ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELI 3

Kaavakoodi:

Asemakaavan muutos koskee:

Paraisten Pappilanmalmin (2) kaupunginosan korttelin 3 tontteja 3 ja 4.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Paraisten Pappilanmalmin (2) kaupunginosan korttelin 3 tontit 5–9.

Suunnitteluorganisaatio

Asemakaavan laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä.

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	___.___.2026
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä	
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	___.___.2026 alkaen
Kaupunkikehityslautakunta	___.___.___ § ___
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.___. - ___.___.___
Kaupunkikehityslautakunta	___.___.___ § ___
Kaupunginhallitus	___.___.___ § ___
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.___.___ § ___

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Paraisten Pappilanmalmin (2) kaupungin-
osassa Kankurinkadun ja Tennbyntien risteyksen kaakkoispuolella,
Paraisten keskustan välittömässä läheisyydessä. Alue on osa kes-
kustan taajamarakennetta ja sijoittuu keskeisten palveluiden sekä
olemassa olevan kunnallistekniikan vaikutuspiiriin.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite
2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa voimassa olevan asemakaavan korttelin 3 sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten sekä asuinrakennusten (YSA) tontille 4 neljä erillispientalojen rakennuspaikkaa (AO) sekä vahvistaa AO-tontilla 3 olemassa oleva rakentaminen. Tontilla 4 on aiemmin sijainnut päiväkotikoulu leikkipiha-rakenteineen, jotka on alueelta sittemmin purettu. Suunnittelualueen tontit ovat tällä hetkellä yksityisomistuksessa.

Kaavatyössä tarkistetaan tontti- ja korttelialuerajaukset kaavan tavoitteiden edellyttämällä tavalla. Kaavatyön yhteydessä tarkastellaan lisäksi korttelialueen sisäisen liikennöinnin mahdollisia muutostarpeita ja osoitetaan tarvittavat ajoyhteydet sekä tonttiliittymät liikenneturvallisuus huomioiden.

Suunnittelualueen länsiosa (tontti 3) kuuluu osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Muilta osin asemakaavan muutoksella ei toteutuessaan arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

1.4. Asemakaavan esitystapa

Asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (nykyinen alueidenkäyttölaki) 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koskee voimassa olevan asemakaavan korttelin 3 erillispientalojen (AO) tonttia 3 sekä sosiaalitointia ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten sekä asuinrakennusten (YSA) tonttia 4. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Tennbyntiehen, lännessä Kankurinkatuun, idässä kevyen liikenteen katualueeseen ja etelässä osin Kankurinkatuun sekä kevyen liikenteen katualueeseen.

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 0,4 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijoittuu rakennetun pientalo- ja keskustaympäristön yhteyteen. Alueen luonnonympäristö koostuu pääosin hoide-
tuista piha-alueista, yksittäisistä puista ja puuryhmistä sekä muista rakennettuun ympäristöön liittyvistä viheralueista. Alueella ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja, mutta olemassa olevaa puustoa voidaan pitää kaupunkikuvan kannalta merkittävänä.



Kuva suunnittelualueen tontilta 4 kohti koillista ja Tennbyntietä. Alueella on sijainnut aikaisemmin päiväkotia, joka on sittemmin purettu. Kuvassa erottuvat aluetta reunustavat kookkaat maisemapuut.

Pappilanmalmin alueen maasto on korkeussuhteiltaan yleisesti vaihtelevaa, jossa rakentaminen sijoittuu maaston tasaisemmille osille, kun taas luonnontilaisempaa puustoa ja kallioalueita esiintyy erityisesti mäkien lakialueilla. Korkeuserot luovat alueelle vaihtelevan kaupunkikuvan ja muodostavat paikoin pitkiä näkymiä ympäröivään maisemaan. Suunnittelualue sijoittuu 9 m – 14 m mpy, jossa maastonkorkeus kasvaa kohti luodetta.

Suunnittelualueella ei sijaitse Natura 2000- verkoston alueita tai muita suojelualueita. Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle tai maiseman arvoalueelle.

Suunnittelualueen maaperä on karkeaa hiettaa:



Kuvassa suunnittelualueen rajausta violetilla.

Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on osa keskustan taajamarakennetta ja sijoittuu keskeisten palveluiden, liikenteen, sekä olemassa olevan kunnallistekniikan vaikutuspiiriin.

Suunnittelualue sijoittuu pääväyliin nähden noin 150 m Kalkkitiestä pohjoiseen ja hieman alle kilometri Saaristotiestä etelään. Kokoojakaduista Kalkkitiestä erkaneva Tennbyntie kulkee suunnittelualueen pohjoispuolelta kohti Kirkkoesplanadia ja keskustaa.

Palvelut

Välittömästi suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee mm. Koivuhaan päiväkotia, koulu, urheilukenttä sekä asemakaavan mukaista puisto- ja virkistysaluetta. Suunnittelualueen eteläpuolella Kalkkitien varrella sijaitsee puutarha- ja rautakaupan lisäksi Paraisten

terveysasema. Tennbyn kaupunginosassa sijaitsee pienempi päivittäistavarakauppa, mutta valtaosa Paraisten keskustan kaupallisista palveluista sijoittuu kuitenkin Kauppiaskadun, Rantatien ja Saaristotien varteen.

Suunnittelualue kuuluu Varsinais-Suomen hyvinvointialueeseen sekä Turun työllisyysalueeseen.

Kaupunkikuva

Tennbyntien ja Kankurinkadun risteysalueella katutilaa rajaavat pääasiassa väljille tonteille sijoittuvat asuinrakennukset, runsas puusto sekä puutarhamaiset pihat. Alueen rakennuskanta koostuu pääasiassa erillispientaloista sekä niihin liittyvistä talousrakennuksista. Kaupunkikuvaa luonnehtivat vaihtelevat maastonmuodot, joiden vuoksi rakennukset sijoittuvat paikoin eri korkeusasemille. Kaupunkikuvallisesti Pappilanmalmi liittyy laajemmin Paraisten Vanhan Malmin historiallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja suunnittelualueen länsiosa kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).

Voimassa olevan Paraisten keskustan yleiskaavan yhteydessä laaditussa kaupunkikuvallisessa selvityksessä on Pappilanmalmin alue ja käsillä olevasta suunnittelualueesta noin 100 m päähän sijoittuvaa Runeberginkadun rakennuskantaa ja kaupunkikuvaa kuvailtu kerrokselliseksi asemakaava-alueeksi, jossa rakennuskannan rungon luovat ns. puolitoistakerroksista tyyppiä edustavat omakotitalot. Selvityksen mukaan vanhimmat yhtenäiset rakennusvaiheet ovat 1940-luvulta, mutta alueen tontitus on toteutunut laajemmin 1950-luvulla. Rakennuskantaa täydentävät 1960-, 1970- ja 1980-lukujen omakotitalot, joista suuri osa on rakennettu 1980-luvulla.

Suunnittelualueen rakennukset

Suunnittelualueen tontilla 3 on rakennettuna 1700-luvulta peräisin oleva ja sittemmin laajennettu asuinrakennus. Pihapiiriä täydentävät 2000-luvulla rakennetut ulkorakennukset. Tontti on ympäröity alueelle ominaiseen tapaan matalalla puuaidalla. Asuinrakennus on voimassa olevassa kaavassa osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi merkinnällä sr-14.

Suunnittelualueen tontti 4 on tällä hetkellä rakentamaton. Tontilla on aiemmin sijainnut julkinen rakennus, joka on ollut viimeksi päiväkotikäytössä. Rakennus on purettu vuonna 2025.



Tontilla 3 sijaitseva ja asemakaavassa suojeltavaksi osoitettu asuinrakennus.



Ulkorakennus tontilla 3.



*Kuva rakentamattomalta tontilta 4 kohti koillista ja Tennbyntietä. Kuvassa erot-
tuva keltainen rakennus sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella voimassa olevan ase-
makaavan mukaisella ET-alueella.*

Rakennettu kulttuuriympäristö

RKY-alue

Suunnittelualueen länsiosa sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuuteen (RKY) *Paraisten kirkko ja Vanha Malmi*. Paraisten hyvin alkuperäisessä asussaan säilynyt keskiaikainen kivikirkko on ollut laajan saaristoalueen emäseurakunnan kirkkona ja sijoittunut Turunmaan etelä- ja kaakkoissaaristosta Turkuun johtavan Kirkkosalmen tuntumaan. Paraisten harmaakivikirkon eteläpuolella sijaitseva Vanha Malmi muodostaa voimassa olevan yleiskaavan yhteydessä laaditun asutushistoriaselvityksen mukaan Paraisten historiallisen keskustan ja kirkon ympärille oli jo 1500-luvulle tultaessa kasvanut kauppa- ja asuinalue. Kunnallishallinnon syntyessä 1870-luvulla Malmi oli alueen hallinnollinen keskus.

Museoviraston RKY-aluetta koskevan kuvauksen mukaan Vanhan Malmin alue on ollut aikanaan käsityöläisten ja merimiesten asutama ja poikkeuksellisen hyvin 1800-luvun asussa säilynyt laaja puutaloalue. Isonjaon yhteydessä 1770 Malmin tontit mitattiin ja erotettiin ja lopullisen ulkoasunsa Malmi sai vasta isonjaon lopullisessa toimituksessa 1882–1886. Alueen kaavallinen järjestäminen tapahtui 1890.

Vanhan Malmin tiivis asuinalue reunustaa kirkonmäkeä itä- ja eteläpuolella. Mittakaava ja perinteinen rakennustapa luo alueelle yhtenäisiä katunäkymiä. Rakennuskanta koostuu käsityöläisten ja merimiesten perinteisistä puisista rakennuksista, jotka on sijoitettu pitkä sivu kujalle päin, ja jossa talousrakennukset muodostavat suljettuja pihapiirejä. Alueella sijaitsee lisäksi mökki, jossa Fredrika Runeberg äiteineen on asunut Turun palon jälkeen.



Lähde: Museovirasto.

Rakennussuojelu

Suunnittelualueen tontille 3 on voimassa olevassa kaavassa osoitettu suojeltava ja historiallisesti tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa merkinnällä sr-14. Kaavamääräyksen mukaan rakennuksessa suoritettavien muutos- ja korjaustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvallisesti merkittävä luonne sekä sen tyyli säilyy sekä julkisivujen että sisätilojen osalta.

Museon informaatioportaalin (MIP) mukaan kyseessä on ensimmäisen kerran vuonna 1908 lohkottu kantatalo Prestgården, jonka ensimmäinen osa on peräisin 1700-luvulta, ja jota on laajennettu ainakin 1850-luvulla. Pihapiiriin kuuluvat asuinrakennuksen lisäksi uudemmat sauna, grillikatos ja leikkimökki. Pihapiirissä Kankurin kadun laidalla kasvaa kaksi suurta tammaa. Asuinrakennus on säilyttänyt rakennusaikansa tyylipiirteet erittäin hyvin ja rakennuksessa on aikoinaan toiminut mm. Paraisten kansalaisopisto. Kiinteistön ympärillä on sekä Vanhan Malmin rakennuskantaa 1700-luvulta että 1960-luvun omakotitaloja. Kohde on historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas, jonka arvoluokka on maakunnallinen.



Asuinrakennus suunnittelualueen tontilla 3, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi merkinnällä sr-14. Tennbyntie kuvassa oikealla.

Suunnittelualueen länsiosa on voimassa olevassa Paraisten keskustan yleiskaavassa osoitettu osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009), osaksi valtakunnallista tai seudullista kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluetta (sk-

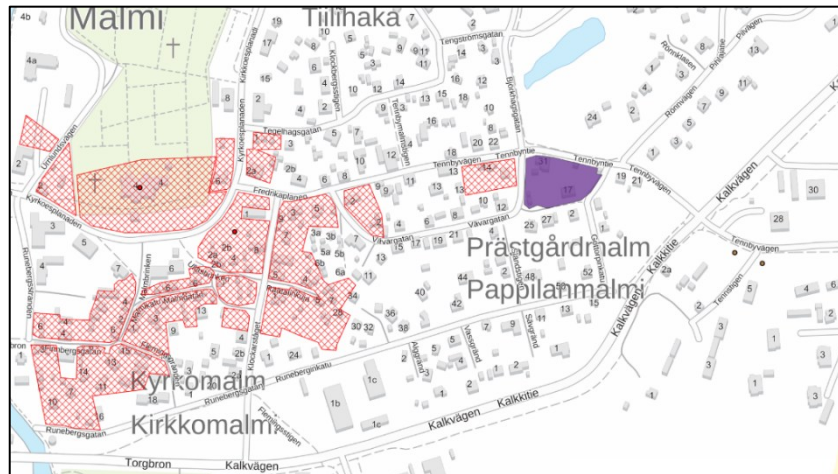
1) ja suunnittelualueelle on osoitettu valtakunnallisesti tai seudullisesti arvokas rakennus tai rakennetun ympäristön kokonaisuus.

RKY-aluetta koskevan yleiskaavamääräyksen mukaan rakentaminen ja muut toimenpiteet on toteutettava rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteet säilyttäen siten, että alueen valtakunnallisesti, seudullisesti ja paikallisesti merkittävät arvot säilyvät. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota arvokkaiden rakennusten ja niiden kaupunkikuvallisen aseman säilymiseen. sk-1-aluetta koskevan kaavamääräyksen mukaan rakentaminen ja muut toimenpiteet on toteutettava historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaiden rakennusten ja rakennetun ympäristön kokonaisuuksien ominaispiirteet säilyttäen.

Suunnittelualue sijoittuu niin ikään Varsinais-Suomen maakunta-kaavassa merkittävään rakennetun ympäristön aluekokonaisuuteen (sra 1601, Paraisten kirkko ja Vanha Malmi). sra-merkinnällä osoitettuun aluekokonaisuuteen kuuluvat maakunta-kaavan liitetaulukon mukaan kohteet Fredrika Runebergin äidin mökki (sr 1628, SU 685), harmaakivinen ja kolmilaivainen pitkäkirkko (sr 1630, SU 686) sekä Erik Bryggmanin suunnittelema siunauskappeli (sr 1637, SU 687). sra-merkinnän kohdetta koskevan suunnittelumääräyksen mukaan suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Rakennuksia ja muita rakenteita ei saa ilman erityisiä pakottavia syitä purkaa.

Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei sijaitse muinaisjäännöksiä. Lähin kiinteä muinaisjäännös (keskiaikainen asuinpaikka *Parainen Malmi* 1000013934) sijaitsee suunnittelualueen vieressä heti Kankurinkadun länsipuolella.



Kuvassa suunnittelualueen lähiympäristöön sijoittuvat kiinteät muinaisjäännökset sekä niiden aluerajaukset. Suunnittelualue kuvassa violetilla rajauksella.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on olemassa oleva kunnallistekninen verkosto ja hulevesiverkosto.

Liikenne

Paraisten kaupungin keskustaan on kulku pohjoisesta Saaristotien (mt 180) ja etelästä Saaristotiestä erkanevan Kalkkitien (mt 42652) sekä Rantatien kautta. Saaristotien vuorokausiliikenne Turun suunnasta ja suuntaan ennen keskustan kiertoliittymää on 10 530 ajoneuvoa/vrk (Liikennetiedot/Velho).

Suunnittelualueelle on kulku koillisesta Saaristotien, Koivuhaantien ja Tennbyntien kautta, kaakosta Kalkkitien ja Tennbyntien kautta, etelästä Kalkkitien, Lukkarinkujan ja Tennbyntien kautta ja lännestä Rantatien, Kirkkosillan, Kirkkoesplanadin ja Tennbyntien kautta.

Tontilleajo on suunnittelualueen tontilla 3 Kankurinkadulta. Tontilleajo on tontille 4 tapahtunut Tennbyntieltä, kun alueella on ollut päiväkotitoimintaa. Tontti 4 on tällä hetkellä rakentamaton.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston

vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaava

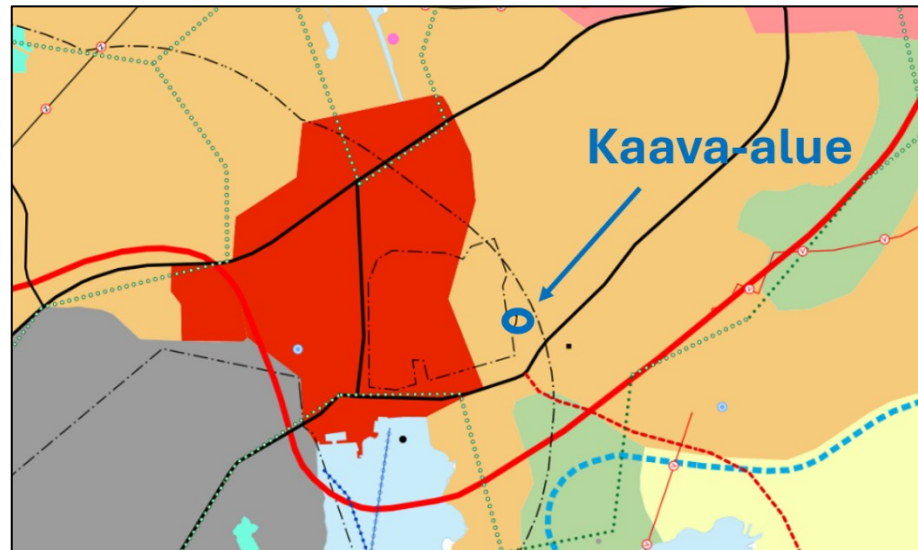
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 *Varsinais-Suomen maakuntakaavan*.

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaavan*. Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla (nykyinen alueidenkäyttölaki).

Suunnittelualue on voimassa olevissa maakuntakaavoissa taajamatoimintojen aluetta (A), kaupunkikehittämisen kohdealuetta sekä matkailun, retkeilyn ja virkistystyksen kehittämisen kohdealuetta. Suunnittelualue sijoittuu lisäksi merkittävään rakennetun ympäristön kokonaisuuteen (sra 1601, Paraisten kirkko ja Vanha Malmi) sekä osin Seveso III -direktiivin mukaiselle suoja- tai konsultointivyöhykkeelle (sv).

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä:



Voimassa olevat maakuntamääräykset

- A** TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK, LAVMK)
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.
Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.
SUUNNITTELMÄÄRÄYS:
Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen.

Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.
- [Red box]** KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE (TPLMK)
Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.
SUUNNITTELMÄÄRÄYS:
Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla.

Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä.

Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa.

Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista.

Kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatuvaylät on esitetty ohjeellisesti erillisellä liitekartalla.

Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukeväksi.

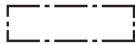
Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.
- [Yellow box]** MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (LAVMK)
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistysalueiden kehittämisen kohdealue

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:
Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.

Kasnas-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämissä kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä



MERKITTÄVÄ RAKENNETUN YMPÄRISTÖN KOKONAISUUS / -RYHMÄ / -ALUE (VSMK, SSMK, TKSMK)
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät vaalittavat rakennetut ympäristöt. Tunnusviittaa luetteloon inventoiduista rakennetun ympäristön kokonaisuuksista (sr), ryhmistä (srr) ja alueista (sra).
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS (VSMK, SSMK):
Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä.
SUOJELUMÄÄRÄYS (TKSMK):
Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Rakennuksia ja muita rakenteita ei saa ilman erityisiä pakottavia syitä purkaa.



SUOJA- TAI KONSULTOINTIVYÖHYKE (LAVMK)
Puolustusvoimien käytössä olevalle alueelle on määritelty suojaetäisyysalue. Vaarallisia kemikaaleja valmistaville tai varastoiville laitoksille on määritelty Seveso III-direktiivin (2012/18/EU) perustuva vuoden 2019 tilanteen mukainen konsultointivyöhyke.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:
Vyöhykkeelle sijoitettavien uusien toimintojen suunnittelu- ja rakennushankkeista on järjestettävä asiantuntijalausuntomenettely.

Maakuntakaavan yleismääräykset:

Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava ekologisia yhteyksiä ja yhtenäisiä jatkuvia luontovyöhykkeitä turvaavia. Toimenpiteiden on oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään ja vähennetään luonnonalaisten alueiden pirstoutumista.

Virkistys- tai suojelualueilla taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita var-ten osoitetuilla alueilla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n (nyk. alueidenkäytölaki) mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. Rakentamisrajoitus ei koske ohjeellisia eikä yhteystarvemerkeitä.

Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava vesiensuojelutavoitteita edistäviä. Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla, notkelmaisilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä valuma-alueilla on maankäytön ja toimenpiteiden oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään tai vähennetään ravinteiden ja muiden haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

Natura-alueisiin suoraan tai välillisesti kohdistuvien hankkeiden ja suunnitelmien vaikutukset on luonnonsuojelulain 65§:n mukaisesti arvioitava, jos hanke tai suunnitelma todennäköisesti merkittävästi heikentää niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon.

Vesien ja voimien vaihemaakuntakaava

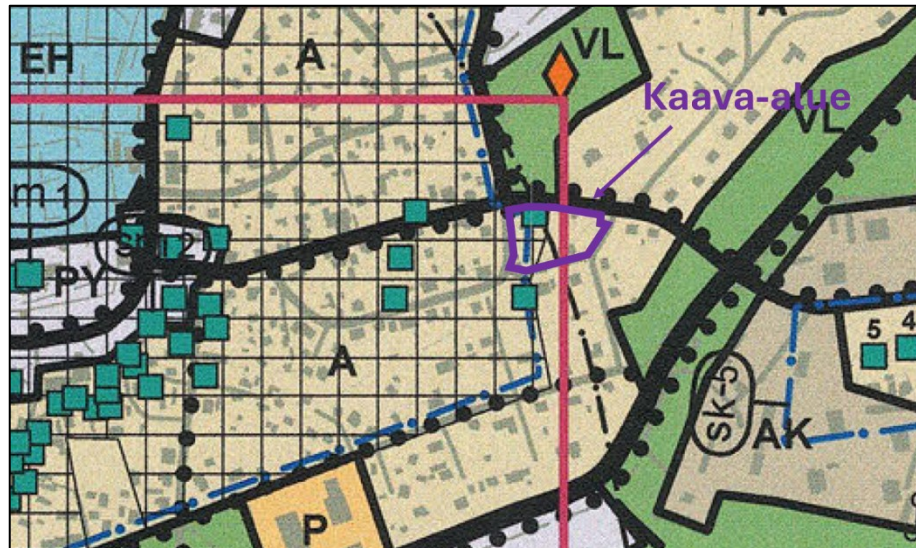
Maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 10.6.2024 käynnistää Varsinais-Suomen maakuntakaavan tarkistuksen. Maakuntakaava tullaan päivittämään vaihemaakuntakaavoina. Ensimmäisen vaiheen päivityksessä keskitytään puhtaan energian ja vesiensuojelun teemoihin. Vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan tavoitteena on ohjata Varsinais-Suomen alueiden maankäyttöä siten, että vesistöjen tila ja suojelu otetaan kattavasti huomioon suunnittelussa. Lisäksi maakuntakaavalla mahdollistetaan toimintavarmen ja monitasoisen energiahuollon kehittyminen siten, että se sovitetaan kestävästi yhteen muiden maankäytön arvojen ja tarpeiden kanssa. Vaihemaakuntakaavan suunnittelualueena on koko Varsinais-Suomi.

Vaihemaakuntakaavan valmisteluaineisto on nähtävillä 10.8.–30.9.2026. Suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavaluonnoksessa.

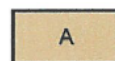
Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Paraisten kaupunginvaltuuston 30.5.2022 § 60 hyväksymä Paraisten keskustan yleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu asuntoalueeksi (A). Suunnittelualue sijoittuu länsiosassaan osin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) ja suunnittelualuetta koskee merkintä valtakunnallinen tai seudullinen kulttuurihistoriallisesti arvokas alue (sk-1). Suunnittelualueelle on osoitettu valtakunnallisesti tai seudullisesti arvokas rakennus tai rakennetun ympäristön kokonaisuus ja suunnittelualue kuuluu osaksi Seveso-direktiivin mukaisten laitosten konsultointiväyhyä (sv-1).

Kaava-alueen ohjeellinen raja voimassa olevassa yleiskaavassa violetilla:



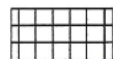
Suunnittelualueella voimassa olevat yleiskaavamääräykset:



BOSTADSOMRÅDE
ASUNTOALUE

I områdesreserveringen ingår även behövliga trafikområden, rekreationsområden och områden för samhällsteknisk försörjning. Även andra sedvanliga tätortsfunktioner, såsom service- och arbetsplatsfunktioner, får placeras i området på ett sådant sätt att de inte orsakar miljöstörningar.

Aluevaraus sisältää myös tarpeelliset liikennealueet, virkistysalueet ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Alueelle saa sijoittaa myös muita tavanomaisia taajamatoimintoja, kuten palvelu- ja työpaikkatoimintoja siten, etteivät ne aiheuta ympäristöhäiriöitä.



BYGGT KULTURMILJÖ AV RIKSINTRESSE (RKY 2009)
VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ (RKY 2009)

Byggnad och andra åtgärder bör utföras så att särdrag i den byggda kulturmiljön bevaras. Även områdets betydande värden på nationell, regional och lokal nivå ska bevaras. I området ska särskild uppmärksamhet fästas vid att bevara värdefulla byggnader och deras stadsbildsmässiga ställning. Museimyndigheten ska höras vid betydande ändringar av stadsbilden.

Rakentaminen ja muut toimenpiteet on toteutettava rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteet säilyttäen siten, että alueen valtakunnallisesti, seudullisesti ja paikallisesti merkittävät arvot säilyvät. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota arvokkaiden rakennusten ja niiden kaupunkikuvallisen aseman säilymiseen. Kaupunkikuvan merkittävistä muutoksista tulee kuulla museoviranomaista.



KULTURHISTORISKT VÄRDEFULLT OMRÅDE PÅ NATIONELL ELLER REGIONAL NIVÅ
VALTAKUNNALLINEN TAI SEUDULLINEN KULTTUURIHISTORIAALISESTI ARVOKAS ALUE

Byggnade ska genomföras och andra åtgärder vidtas så att särdragen i helheterna för de historiskt, byggnadshistoriskt och miljömässigt värdefulla byggnaderna och byggda miljöerna bevaras. Siffran i beteckningen hänvisar till förteckningen i planbeskrivningen.

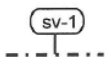
Rakentaminen ja muut toimenpiteet on toteutettava historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaiden rakennusten ja rakennetun ympäristön kokonaisuuksien ominaispiirteet säilyttäen. Numero merkinnän yhteydessä viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.



NATIONELLT ELLER REGIONALT VÄRDEFULL BYGGNAD ELLER HELHET I DEN BYGGDA MILJÖN
VALTAKUNNALLISESTI TAI SEUDULLISESTI ARVOKAS RAKENNUS TAI RAKENNETUN YMPÄRISTÖN
KOKONAISUUS

Arkitektoniskt, kulturhistoriskt och/eller stadsbildsmässigt värdefullt objekt i den byggda miljön vars särdrag ska bevaras. Värdefulla byggnader får inte rivas. Reparations- och ändringsarbeten i byggnaderna bör vara av sådan art att byggnadernas kulturhistoriska värden och särdrag bevaras. Siffran i beteckningen hänvisar till förteckningen i planbeskrivningen.

Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo ja ominaispiirteet säilyvät. Numero merkinnän yhteydessä viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.



KONSULTATIONSZON FÖR ANLÄGGNINGAR ENLIGT SEVESODIREKTIVET
SEVESO-DIREKTIIVIN MUKAISTEN LAITOSTEN KONSULTOINTIVYÖHYKE

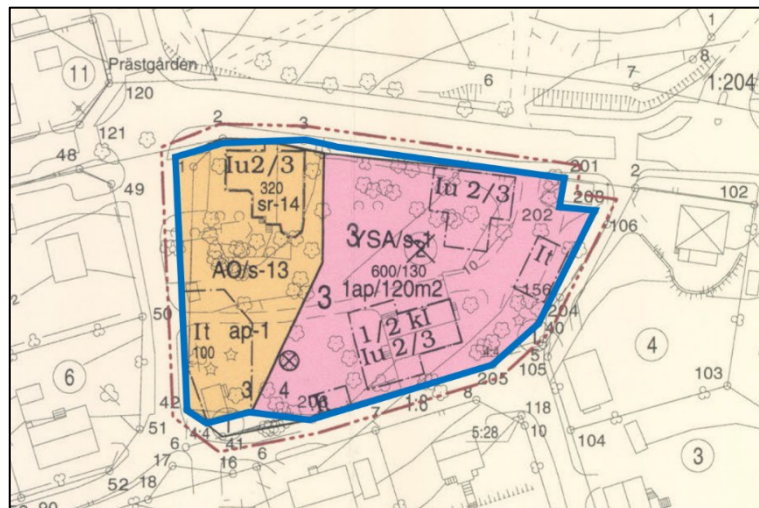
Säkerhets- och kemikalieverket Tukes och räddningsmyndigheten ska begäras av utlåtande i fråga om detaljplaner och byggande med betydande konsekvenser i området.

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

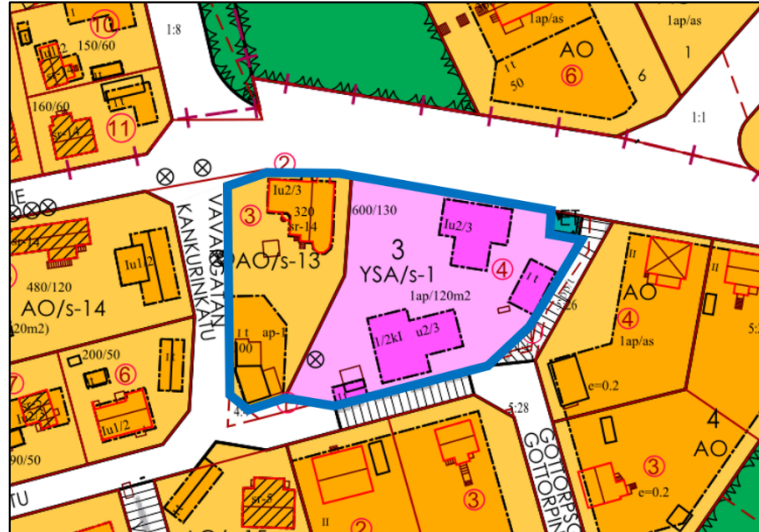
Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Paraisten kaupunginvaltuuston 27.8.2002 hyväksymä Pappilanmalmin (02) asemakaavan muutos, jossa suunnittelualue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AO/s-13) sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten sekä asuinrakennusten korttelialueeksi (YSA/s-1). AO-tontille suunnittelualueen länsiosaan on osoitettu suojeltava rakennus (sr-14) ja YSA-tontin eteläosaan suojeltava puu.

Suunnittelualueen ohjeellinen raja voimassa olevassa asemakaavassa:



Suunnittelualueen ohjeellinen rajausta Paraisten ajantasa-asema- kaavassa:



Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavamääräykset:

AO/s-13

Kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras.

Av den på de enskilda tomterna tillåtna våningsytan får högst 1/3 användas för kontors-, affärs- och icke miljöstörande verkstadsutrymmen. Man borde sträva till att nuvarande byggnadsbestånd bevaras. Växtligheten och anläggningar som stödmurar på tomten bör bevaras eller ersättas med nya vid behov. På kvartersområdet bör tomterna inhägnas med brädstaket eller häckar som anpassar sig till den ursprungliga miljön på området.

Vid om-, till- och nybyggnad bör åtgärderna anpassas till den omgivande traditionella miljön. Byggnaderna, tillbyggnaderna och konstruktionerna skall till omfång, form, färgsättning, form för tak och taktäckor, taklutning samt öppningar särskilt anpassa sig till miljön. Som huvudsakligt fasadmateriäl skall användas täckmålade trä och som takläggningssmaterial taktegel eller falsad plåt.

Garagedörrar får ej placeras i fasaderna som vetter mot gatan.

Erillspientalöjens kortteliäue, jolla ympäristö säilytetään.

Tontille sallitusta kokonaiskerroslasta saa käyttää enintään 1/3 toimisto-, liike- ja ympäristöä häiritsemättömiin verastiloihin.

Nykyisen rakennuskannan säilyttämiseen tulisi pyrkiä. Kasvillisuus sekä tontilla olevat rakennelmat kuten tukimuurit on säilytettävä tai tarpeen mukaan korvattava uusilla. Kortteliäueella tontit on aidattava alueen alkuperäiseen ilmeeseen sopivin lauta- tai pensasaidoin.

Korjaus-, lisä- ja uudisrakentamisessa toimenpiteet on sopeutettava ympäröivään perinteiseen ympäristöön. Rakennusten, laajennusosien ja rakennelmien tulee kootaan, muodoitaa, värikyseittä, katto- ja räystäs- muodoitaa, kattokaltevuudeltaan ja aukotuksestaan sopeutua ympäristöön. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta ja katemateriaalina kattotiiliä tai konesaumattua peltiä.

Autotallin ovia ei saa sijoittaa kadulle päin oleviin julkisivuihin.

YSA/s-1	Kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård samt bostadsbyggnader. Vid om-, till- och nybyggnad bör åtgärderna anpassas till den omgivande traditionella miljön. Byggnaderna, tillbyggnaderna och konstruktionerna skall till omfång, form, färgsättning, form för tak och taktäckor, taklutning samt öppningar särskilt anpassa sig till miljön. Som huvudsakligt fasadmaterial skall användas täckmålade trä och som takläggningssmaterial taktegel eller falsad plåt. Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten sekä asuinrakennusten korttelialue. Korjaus-, lisä- ja uudisrakentamisessa toimenpiteet on sopeutettava ympäröivään perinteiseen ympäristöön. Rakennusten, laajennusosien ja rakennelmien tulee kooltaan, muodoiltaan, värikseltään, katto- ja räystäsmuodoiltaan, kattokaltevuudeltaan ja aukotukseltaan sopeutua ympäristöön. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta ja katemateriaalina kattotiiliä tai konesaumattua peltiä.
sr-14	Byggnad som skall skyddas. Historiskt värdefull eller ur stadsbildens synpunkt betydelsefull byggnad som inte får rivas. Ombyggnads- och reparationsarbeten som utförs i byggnaden bör vara sådana, att byggnadens historiskt värdefulla eller stadsbildsmässigt betydelsefulla karaktär samt dess stil bevaras både när det gäller fasadytor och utrymmen inomhus. Om byggnadens historiska utseende har förvanskats med olämpliga ändringar skall byggnaden i samband med ombyggnads- och reparationsarbeten återställas genom restaurering eller ombyggas på annat sätt som passar ihop med byggnaden och miljön. Suojeltava rakennus. Historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien muutos- ja korjaustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvallisesti merkittävä luonne sekä sen tyylisäily sekä julkisivujen että sisätilojen osalta. Mikäli rakennuksen historiallinen asu on turmeltu sopimattomin muutoksin, on rakennus muutos- ja korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan joko entistään tai muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla.
	Träd som skall skyddas. Suojeltava puu.

Rakennusjärjestys

Paraisten uusi rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.7.2025.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta täyttää alueidenkäyttölaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset (AKL 54 a §).

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty kaava-alueen kiinteistöjen maanomistajan aloitteesta.

Kaavahanke sisältyy vuoden 2026 kaavoitusohjelmaan (15. Merituuli).

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 10.9.2026.

Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 10.9.2026 päivätyn kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on kuulutettu __.__.2026 kaupungin ilmoituslehdessä ja verkkosivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä __.__.2026 lähtien.

Kaavaehdotus

Paraisten kaupunkikehityslautakunta on käsitellyt __.__.____ päivätyn kaavaehdotuksen __.__.____ § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.____ välisen ajan.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISKÄSITTELYN JÄLKEEN)

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa muodostetaan neljä uutta erillispientalojen (AO) rakennuspaikkaa rakentamattomalle voimassa olevan asemakaavan tontille 4. Voimassa olevan asemakaavan mukainen tontti 3 säilyy pääosin ennallaan, mutta sen kaakkoisrajaa on siirretty vähäisesti tontin laajentamiseksi. Kaavamuutoksessa voimassa olevan asemakaavan tontti 3 muodostaa rakennuspaikan 5 ja tontti 4 rakennuspaikat 6–9. Alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

Rakennuspaikka 5 on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti merkinnällä AO/s-13 (erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään). Rakennuspaikalla sijaitseva asuinrakennus säilyy suojeltuna merkinnällä sr-14, ja eteläosaan on osoitettu yksikerroksisen talousrakennuksen rakennusala, jonka rakennusoikeus on 100 k-m². Rakennuspaikan kaakkoisosassa sijaitseva maisemallisesti merkittävä puu säilytetään suojeltavana. Rakennusoikeutta, kerroslukua, autopaikoitusta ja suojelua koskevat määräykset vastaavat voimassa olevan asemakaavan tonttia 3 koskevia määräyksiä.

Rakennuspaikoille 6–9 on osoitettu rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta talousrakennuksineen 150–180 k-m². Pohjoisimpien rakennuspaikkojen kerrosluku on Iu^{2/3} ja eteläisimpien I. Talousrakennusten kerrosluvuksi on määrätty I. AO-määräyksillä ohjataan rakentamisen sopeuttamista arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sekä mm. julkisivu- ja kattomateriaaleja. Lisäksi ympäristöä muuttavien toimenpiteiden tulee soveltua perinteiseen ympäristöön ja katualueeseen rajoittuvat tontinosat tulee aidata lautaita pensasaidoin.

Yleisten määräysten mukaan maisemallisesti merkittävät puut ja puuryhmät tulee säilyttää. Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueella rakennusten ja rakennelmien tulee sopeutua ympäristöönsä mittakaavan, materiaalien ja värityksen osalta.

Rakennuspaikalle 5 kuljetaan edelleen Kankurinkadulta. Rakennuspaikkojen 6–9 ajoneuvoliittymä on osoitettu Tennbyntielle hieman nykyistä liittymää lännemmäksi ja tontille ajo mahdollistettu osoit-

tamalla korttelialueelle erikseen ajoyhteys (ajo). Korttelin 3 Tennbyntien suuntainen pohjoisreuna on osoitettu liittymäkieltomerkinällä lukuun ottamatta tätä kyseistä liittymää.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,39 hehtaaria.

Erillispientalojen korttelialuetta (AO) on osoitettu yhteensä 0,23 ha ja erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (AO/s-13) yhteensä 0,16 ha.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1).

Kerrosalat

AO-korttelialueelle on neljälle rakennuspaikalle osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 660 k-m² (2 x 180 k-m², 2 x 150 k-m²), josta talousrakennuksille on erikseen osoitettu 120 k-m² (4 x 30 k-m²).

AO/s-13-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 420 k-m², josta erilliselle talousrakennuksen rakennusosalalle 100 k-m².

Kaavamuutoksessa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1080 k-m². Kaavamuutoksessa rakennusoikeuden määrää voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna vähenee yhteensä 70 k-m².

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavamuutoksessa on tarkoituksenmukaisesti aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

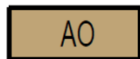
4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä on asemakaavakartan pienennös selityksineen (liite 3).

Korttelialueet

Kortteli 3 rakennuspaikat 6-9



Erillispientalojen korttelialue.

Korjaus-, lisä- ja uudisrakentamisessa toimenpiteet on sopeutettava ympäröivään perinteiseen ympäristöön. Rakennusten, laajennusosien ja rakennelmien tulee kooltaan, muodoiltaan, väriykseltään, katto- ja räystäsmuodoiltaan, kattokaltevuudeltaan ja aukotukseltaan sopeutua ympäristöön. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta ja kattomateriaalina kattotiiliä tai konesaumattua peltiä.

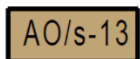
Kaikki ympäristöä muuttavat toimet tulee sopeuttaa perinteiseen ympäristöön. Korttelialueella tontit on katualueeseen rajoittuvalla reunalla aidattava alueen perinteiseen ympäristöön soveltuvin lauta- tai pensasaidoin.

Autotallin ovia ei saa sijoittaa kadulle päin oleviin julkisivuihin.

Rakennuspaikalle sijoitettavien talousrakennusten kerros-luku on I.

Alueelle on osoitettu ajoyhteys (ajo).

Kortteli 3 rakennuspaikka 5



Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Tontille sallitusta kokonaiskerrosalasta saa käyttää enintään 1/3 toimisto-, liike ja ympäristöä häiritsemättömiin verstastiloihin. Nykyisen rakennuskannan säilymiseen tulisi pyrkiä. Kasvillisuus sekä tontilla olevat rakennelmat, kuten tukimuurit, on säilytettävä tai tarpeen mukaan korvattava uusilla. Korttelialueella tontit on aidattava alueen alkuperäiseen ilmeeseen sopivin lauta- ja pensasaidoin.

Korjaus-, lisä- ja uudisrakentamisessa toimenpiteet on sopeutettava ympäröivään perinteiseen ympäristöön. Rakennusten, laajennusosien ja rakennelmien tulee kooltaan, muodoiltaan, väriykseltään, katto- ja räystäsmuodoiltaan, kattokaltevuudeltaan ja aukotukseltaan sopeutua ympäristöön. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta ja kattomateriaalina kattotiiliä tai konesaumattua peltiä.

Autotallin ovia ei saa sijoittaa kadulle päin oleviin julkisivuihin.

Alueelle on osoitettu suojeltava rakennus merkinnällä sr-14 sekä suojeltava puu.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuu-toksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia kunnan väestönkehitykseen ja väestörakenteeseen, kun uudet AO-rakennuspaikat 6-9 tulevat rakennetuiksi. Kaava-alue sijoittuu palveluihin nähden suotuisasti, sillä päiväkot-, koulu- ja terveysasemapalvelut sijaitsevat alueen välittömässä lähiympäristössä. Paraisten keskustan palveluihin on matkaa alle kilometri.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutos tukee yhdyskuntarakenteen tiivistymistä sitä hajauttamatta. Kaava-alue kuuluu osaksi Paraisten keskustaajamaa ja tukeutuu alueen palveluihin. Alueella on olemassa oleva kunnallistekninen sekä hulevesiverkosto. Kaavamuu-toksessa osoitettu asuminen sopeutuu hyvin ympäristöönsä sekä kaupunkikuvallisesti että maisemallisesti.

Kaavamuutoksessa on huomioitu alueen erityiset kulttuuriympäristöarvot, joihin uusi kaavan mukainen rakentaminen on annetuin kaavamääräyksiin sopeutettavissa. Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen/maankäyttö ei vaikeuta myöskään alueen liikennöintiä.

Yhdyskuntatalous

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia kuntatalouteen kasvavien verotulojen muodossa. Kaavamuutoksella arvioidaan olevan lisäksi positiivisia vaikutuksia etenkin palvelualojen yrityksille.

Kaavamuutoksella ei ole välittömiä haitallisia vaikutuksia yhdyskuntatalouteen eikä kaavamuutos edellytä uusien katualueiden tai teknisten verkostojen rakentamista.

Palvelut

Kaava-alueen lähiympäristöön sijoittuu koulu, päiväkotia ja terveysasema ja Paraisten keskustan palvelut sijaitsevat alle kilometrin päässä kaava-alueen länsipuolella. Suuremmat päivittäistavara-kaupat/supermarketit sijaitsevat pääosin Saaristotien varrella alle kilometrin päässä kaava-alueesta pohjoiseen. Kaava-alueen lähiympäristössä on laajalti virkistykseen soveltuvaa voimassa olevan asemakaavan mukaista puistoaluetta.

Kaavamuutos tukeutuu Paraisten keskustaaajaman sekä laajemmin Varsinais-Suomen hyvinvointialueen palveluihin. Kaava-alue kuuluu Turun työllisyysalueeseen.

Liikenne

Kaavamuutoksen mukaiselle korttelin 3 rakennuspaikalle 5 on kulku edelleen Kankurinkadulta ja rakennuspaikoille 6-9 on osoitettu kulku pohjoisesta Tennbyntieltä. Korttelialueen sisäinen liikennöinti on rakennuspaikoille 6-9 osoitettu ajoyhteydellä.

Kaavamuutoksen myötä alueen liikennöinti vähäisestään kasvaa uusien rakennuspaikkojen myötä. Kaavamuutoksella ei kuitenkaan arvioida olevan erityistä vaikutusta alueen liikenneturvallisuuteen. Korttelin 3 rakennuspaikoille 6-9 johtava ajoyhteys ja ajoneuvoliittymä on pyritty sijoittamaan Tennbyntielle siten, että liittymässä on riittävä näkemäalue kumpaankin suuntaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan rakennetun kulttuuriympäristön arvoja merkittävästi heikentäviä vaikutuksia. Kaava-alue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän Paraisten kirkon ja Vanhan Malmin rakennetun kulttuuriympäristön reuna-alueelle. Kaavamuutoksessa rakennuspaikalle 5 sijoittuva ja voimassa olevassa asemakaavassakin suojeltavaksi osoitettu 1700-luvulta peräisin oleva rakennus suojellaan edelleen ja alueen rakentamista ohjaavat voimassa olevat asemakaavamääräykset vahvistuvat lähes sellaisenaan.

Uusille AO-rakennuspaikoille 6-9 on annettu alueen rakentamista ohjaavia määräyksiä, joilla varmistetaan rakentamisen sopeuttaminen merkittävään kulttuuriympäristöön ja alueen perinteiseen rakennuskantaan. Kerrosluvut ja rakennuspaikkakohtaiset rakennusoikeudet ovat alueen ympäristöön ja maisemaan soveltuen maltillisia ja täydentävät alueen kaupunkikuvaa sijoittumalla tällä hetkellä täysin rakentamattomalle alueelle, mutta kulttuuriympäristöarvojen ja maiseman kannalta keskeiselle paikalle.

Virkistys

Kaavamuutoksella ei ole erityistä merkitystä virkistysalueen määrään. Kaavamuutoksessa osoitetaan asumista voimassa olevan asemakaavan AO- ja YSA-korttelialueille. Kaava-alueen ympäristössä on laajalti asemakaavoitettuja puisto- ja viheraleuita.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan jonkin verran alueen maisemaa muuttavaa vaikutusta, kun kaavamuutoksessa osoitetut uudet AO-rakennuspaikat tulevat rakennetuiksi. Kaavamuutoksessa on kuitenkin kaavamääräyksiin ohjattu rakentamista siten, että se sopeutuu alueen ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Kaavamuutoksessa on annettu määräys lisäksi korttelialueilla sijaitsevien maisemallisesti merkittävien puiden ja puuryhmien säilyttämisestä ja tontit tulee katualueeseen rajoittuvilta osin aidata alueen perinteiseen ympäristöön soveltuvalla lauta- tai pensasaidalla.

Kaava-alueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Kaavamuutoksen rakennuspaikka 5 on jo ennestään rakennettu ja rakennuspaikoilla 6-9 on aiemmin sijainnut päiväkotit leikkipiharakenteineen.

Pohjavedet ja pienilmasto

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutusta pienilmastoon eikä kaava-alue sijaitse pohjavesialueella.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Ilmastovaikutukset

Asemakaavan muutoksen ilmastovaikutukset johtuvat pääosin uusien AO-rakennuspaikkojen uudisrakentamisesta, rakentamiseen ja asumiseen liittyvästä energiankulutuksesta (mm. lämmitys, sähkönkulutus, rakennusmateriaalit jne.) sekä vähäisiltä osin myös liisääntyvästä liikennöinnistä. Pääosa rakennusmateriaalien ja -tuotteiden aiheuttamista päästöistä syntyy valmistusvaiheessa ja rakennusmateriaalien osuus uusien rakennusten elinkaaren aikaisista kasvihuonekaasupäästöistä on merkittävä. Kansallisen energia- ja ilmastostrategian (2026) mukaan ilmaston lämpenemistä aiheuttavista kasvihuonekaasuista Suomessa noin 70 prosenttia on peräisin energian tuotannosta ja kulutuksesta liikenne mukaan lukien. *Varsinais-Suomen ilmastotiekartan 2030* mukaan Varsinais-Suomen päästölähteistä suurin on tieliikenne, joka kattaa 25 % kokonaispäästöistä.

Kaavamuutoksen ilmastovaikutuksia voidaan vähentää jonkin verran esimerkiksi suosimalla uudisrakentamisessa vähäpäästöisiä materiaaleja sekä kiinnittämällä huomiota olemassa olevien rakennusten energiatehokkuuteen. Liikenteen aiheuttamia ilmastovaikutuksia voidaan pienentää esimerkiksi suosimalla vähäpäästöisiä kulkuneuvoja sekä vähentämällä liikennöinnin kokonaissuoritteita. Lisärakentaminen vaatii myös osittaista kasvillisuuden poistamista, jolla on suoraan vaikutusta hiilinielujen määrään. Hiilipäästöjä voidaan kuitenkin vähentää esimerkiksi säästämällä rakennuspaikalla kasvavaa puustoa ja kasvillisuutta mahdollisimman paljon.

Kaavamuutoksen ilmastokestävyyttä on kaavaluonnosvaiheessa tarkasteltu KILVA-työkalulla, jonka mukaan kaavamuutoksen vahvuudet liittyvät sen sijoittumiseen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen mahdollistaen samalla liikkumisen yksityisautoilun ohella esimerkiksi kävellen, pyöräillen tai joukkoliikenteen avulla sekä alueen ominaispiirteiden, kuten historiallisesti kerrostuneen rakennetun ympäristön säilyttämiseen. Kaavamuutoksen vahvuudet työkalun mukaan liittyvät myös puuston ja kasvillisuuden säilyttämiseen sekä puumateriaalin käyttöön rakennusmateriaalina.

Heikkoudet liittyvät esimerkiksi uusiutuvan energiantuotannon potentiaalin selvittämiseen ja mahdollistamiseen.

Vahvuuksiin liittyen, kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen sitä täydentäen, jolloin kaavamuutos johtaa melko vähäiseen hiilivaraston vähenemiseen etenkin, kun alueella olemassa oleva maiseman kannalta tärkeä puusto on pyritty kaavamääräyksiin säilyttämään. Kaavamuutoksen sijainti lisäksi edistää kestävästä liikkumista, joka parhaimmillaan vähentää yksityisautoiluun liittyviä liikennesuoritteita. Kaavamuutos edesauttaa lisäksi alueen merkittävien kulttuuriympäristöarvojen säilymistä.

Heikkouksiin liittyen, kaava-alueella ei ole kaavaluonnosvaiheessa katsottu tarpeelliseksi antaa erikseen määräyksiä esimerkiksi aurinkopaneelien sijoittamisesta rakennuspaikoille tai esimerkiksi maalämmön hyödyntämisestä rakennusten lämmityksessä, jotka kaavamuutoksen ja vähäisen omakotitalorakentamisen yhteydessä olisivat varmasti KILVA-työkalunkin tunnistamia uusiutuvan energiantuotannon potentiaalin mahdollistajia.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan.

Kaava-alueen toteuttamisessa tulee estää haitallisten vieraslajien leviäminen erityisesti maa-ainesten käsittelyn ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä. Haitallisten vieraslajien torjunnasta säädetään laissa vieraslajeista aiheutuvien riskien hallinnasta (1709/2015), jonka mukaisesti kiinteistön omistajan tai haltijan tulee huolehtia vieraslajien hävittämisestä ja leviämisen estämisestä. Tarvittavat torjuntatoimenpiteet toteutetaan alueen rakentamisen ja käytön yhteydessä voimassa olevaa lainsäädäntöä ja viranomaisohjeita noudattaen.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Paraisten kaupunki.

Turussa __.__.2026

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742