1) MUISTUTUS (suomeksi)

Vastaanottaja: Paraisten kaupunki / Kaupunkikehityslautakunta
Sähköposti: kaupunkikehityslautakunta@parainen.fi

Asia: MUISTUTUS – Asemakaavamuutos kortteleille 21, 22 ja osalle korttelista 20, leikkikentän alueelle, puistoalueiden osille ja osille Kestikievarinkujan, Marjastajantien ja Puustellintien katualueista Söderbyn (03) kaupunginosassa Paraisilla
Kaavatunnus: 44512021005
Kaavaehdotus nähtävänä: 12.2.–16.3.2026

Muistuttaja

Nimi: [redacted]
Osoite: **Marjastajantie 3, 21600 Parainen**
Sähköposti: [redacted]
Puhelin: [redacted]
Kiinteistötunnus: 445-003-0012-0004

Olen kaavahankkeen osallinen, koska asun ja/tai omistan kiinteistön kaava-alueen välittömässä läheisyydessä (Marjastajantie 3).

Muistutus

Teen muistutuksen kaavaehdotuksesta erityisesti Puustellintien ja Marjastajantien kulmaan osoitetun **AL-15**-korttelialueen osalta (asuinkerrostalo sekä mahdolliset liike- ja toimistotilat).

1) Varjostus, ilta-aurinko ja asumisviihtyisyys

AL-15-tontille osoitettu rakentaminen sijoittuu arviolta noin **20 metrin** etäisyydelle asuinrakennuksestani. Rakennusmassa ja kerrosluku voivat olennaisesti heikentää pihan ja asuinhuoneiden valoisuutta sekä **ilta-auringon** saantia.

Pyydän, että kaavaehdotuksen vaikutusten arviointia täydennetään **varjostus-/aurinkoselvityksellä**, jossa tarkastellaan vaikutuksia nimenomaisesti kiinteistölleni (Marjastajantie 3), erityisesti pihan oleskelualueille sekä asuinrakennuksen pääikkunoihin. Selvityksen tulee kattaa vähintään:

- kevät- ja syyspäiväntasaus sekä kesäkausi
- iltapäivä/ilta-ajat (esim. klo 16–21)
- vaihtoehtoiset massoitteluratkaisut (esim. porrastus tai rakennusalan/rakennusmassan siirto)

2) Yksityisyydensuoja (suorat näköyhteydet)

Asuinrakennukseni **keittiön ja kylpyhuoneen ikkunat** ovat suunnitellun rakennuspaikan suuntaan. Kerrostalorakentaminen näin lähelle lisää merkittävästi suoria näköyhteyksiä sisätiloihin ja piha-alueelle, erityisesti ylemmistä kerroksista ja mahdollisilta parvekkeilta.

Pyydän, että kaavaan sisällytetään yksityisyyttä turvaavia ratkaisuja, esimerkiksi:

- rakennusalan sijoittelun tarkistaminen ja/tai **etäisyyksien kasvattaminen** pientalokiinteistöihin päin
- rakennusmassan **porrastaminen** (matalampi osa pientaloihin päin)

- parvekkeiden ja suurten ikkuna-aukotusten sijoittelun ohjaaminen siten, että suorat näkymät pientaloihin vähenevät
- kaavamääräyksellä osoitettava **istutettava suojavyöhyke** tontin reunalle pientaloihin päin

3) Liikenne, pysäköinti ja liikenneturvallisuus

Uusi kerrostalorakentaminen (ja mahdolliset liike-/toimistotilat) lisää alueen ajoneuvoliikennettä (asukkaat, vieraat, huolto, jakelu) sekä kasvattaa pysäköintipainetta. Tämä heijastuu Marjastajantien lähiympäristöön ja liittymiin sekä jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuteen.

Pyydän, että kaavaehdotuksen yhteydessä laaditaan tai esitetään riittävällä tarkkuudella **liikenne- ja pysäköintivaikutusten arviointi**, jossa käsitellään vähintään:

- liikennemäärien kasvu ja vaikutukset Marjastajantielle sekä liittymiin
- huolto- ja pelastusajoneuvojen reitit ja toimivuus
- jalankulun ja pyöräilyn turvallisuus ja reittien jatkuvuus
- pysäköinnin riittävyys ja vaikutukset katuvarsipysäköintiin

Pyydän myös varmistamaan kaavamääräyksin ja tontin suunnitteluratkaisuin, että pysäköinti järjestetään tosiasiallisesti tontilla siten, ettei se siirry Marjastajantielle ja lähikaduille aiheuttaen haittaa lähiasukkaille.

4) Hulevedet, pintavesien hallinta ja kuivatuksen toimivuus

Kaavaselostuksessa todetaan alueella esiintyvän **savimaata** ja alueen olevan osin **rinnettä**. Kerrostalorakentaminen ja uudet pysäköinti-/liikennealueet lisäävät vettä läpäisemättömiä pintoja, mikä voi kasvattaa hulevesivirtaamia ja lisätä riskiä pintavesien ohjautumisesta naapuritonteille sekä kuivatuksen ongelmista rankkasateilla.

Pyydän, että kaavaehdotusta täydennetään **hulevesiselvityksellä / hulevesien hallintasuunnitelmalla**, jossa esitetään konkreettiset, mitoitukseen perustuvat ratkaisut (viivytys, imeytys, johtaminen) sekä varmistetaan, ettei hulevesistä aiheudu haittaa naapurikiinteistöille.

Vaatimukset / pyyntö

Edellä esitettyjen perusteiden vuoksi pyydän, että kaavaehdotusta muutetaan ja/tai täydennetään siten, että AL-15-tontin rakentamisen aiheuttamat varjostus- ja yksityisyyshaitat sekä liikenne-, pysäköinti- ja hulevesivaikutukset arvioidaan asianmukaisesti ja haittoja lievennetään (mm. rakennusmassan sijoittelu/porrastus, suojavyöhykkeet, parvekkeiden suuntaus).

Pyydän, että tämä muistutus liitetään kaava-aineistoon ja että saan tiedon kaavan jatkokäsittelystä.

2) ANMÄRKNING (på svenska)

Mottagare: Pargas stad / Stadsutvecklingsnämnden
E-post: kaupunkikehityslautakunta@parainen.fi

Ärende: ANMÄRKNING – Ändring av detaljplanen för kvarter 21, 22 och för del av kvarter 20 samt för ett lekplansområde, delar av parkområden och delar av gatuområdena Gästgivargränd, Bärplockarvägen och Boställsvägen i Söderby (03) stadsdel i Pargas
Planbeteckning: 44512021005
Planförslaget framlagt: 12.2–16.3.2026

Anmärkare

Namn: [redacted]
Adress: **Bärplockarvägen 3, 21600 Parainen/Pargas**
E-post: [redacted]
Telefon: [redacted]
Fastighetsbeteckning: 445-003-0012-0004

Jag är intressent i planärendet eftersom jag bor på/äger en fastighet i omedelbar närhet av planområdet (Bärplockarvägen 3).

Anmärkning

Jag lämnar härmed en anmärkning mot planförslaget, i synnerhet gällande kvartersområdet **AL-15** i hörnet av Boställsvägen och Bärplockarvägen/Marjastajantie (flervåningshusbebyggelse samt eventuella affärs- och kontorsutrymmen).

1) Skuggning, kvällssol och boendetrivsel

Byggandet inom AL-15 placeras enligt min bedömning cirka **20 meter** från min bostad. Byggnadens volym och våningsantal kan väsentligt försämra ljusförhållandena på gården och i bostaden samt minska tillgången till **kvällssol**.

Jag begär att konsekvensbedömningen kompletteras med en **skugg-/solutredning**, där effekterna bedöms specifikt för min fastighet (Marjastajantie 3), särskilt för gårdens vistelseytor och bostadens huvudsakliga fönster. Utredningen bör omfatta minst:

- vår- och höstdagjämning samt sommarsituation
- eftermiddag/kväll (t.ex. kl. 16–21)
- alternativa massningslösningar (t.ex. terrassering/stegning eller justering av byggnadens placering)

2) Integritetsskydd (direkt insyn)

Min bostads **kök- och badrumsfönster** vetter mot det planerade byggområdet. Flervåningshusbebyggelse på kort avstånd ökar risken för direkt insyn i bostaden och på gården, särskilt från högre våningar och eventuella balkonger.

Jag begär att planen kompletteras med integritetsskyddande lösningar, exempelvis:

- justering av byggnadens placering och/eller **ökade avstånd** mot småhusfastigheter
- **terrasserad/stegad** byggnadsvolym (lägre del mot småhusen)

- styrning av balkonger och större fönsterpartier för att minska direkt insyn
- ett planbestämt **planterings-/skyddsbälte** längs den sida som vetter mot småhusbebyggelsen

3) Trafik, parkering och trafiksäkerhet

Ny flervåningshusbebyggelse (och eventuella affärs-/kontorsutrymmen) innebär ökad biltrafik (boende, besökare, service, leveranser) samt ökat parkeringsbehov. Detta påverkar Marjastajantie, närliggande anslutningar/korsningar samt trafiksäkerheten för gående och cyklister.

Jag begär att planförslaget kompletteras med en tillräckligt detaljerad **trafik- och parkeringsbedömning**, som behandlar åtminstone:

- ökade trafikmängder och konsekvenser för Marjastajantie och anslutningar
- service- och räddningsfordons framkomlighet
- gång- och cykeltrafikens säkerhet och ruttkontinuitet
- parkeringslösningens tillräcklighet och risken för ökad gatuparkering

Jag begär dessutom att parkering i praktiken ordnas på tomten så att parkeringsbelastningen inte flyttas till Marjastajantie och närliggande gator.

4) Dagvatten, ytavrinning och dränering

I planbeskrivningen anges att området delvis har **lerjord** och att terrängen är delvis **sluttande**. Ny byggnation samt parkerings-/trafikytor ökar hårdgjorda ytor och kan öka dagvattenflöden, vilket kan leda till ytavrinning mot grannfastigheter och dräneringsproblem vid kraftiga regn.

Jag begär att planförslaget kompletteras med en **dagvattenutredning/dagvattenhanteringsplan** med konkreta, dimensionerade lösningar (fördröjning, infiltration, ledning) och att planbestämmelser säkerställer att dagvatten inte orsakar olägenhet för närliggande fastigheter.

Yrkanden / begäran

Med hänvisning till ovanstående begär jag att planförslaget ändras och/eller kompletteras så att skuggning och insyn samt trafik-, parkerings- och dagvattenpåverkan bedöms på ett korrekt sätt och att olägenheter lindras (bl.a. genom byggnadens placering/terrassering, skyddszoner och styrning av balkonger/fasad).

Jag begär att denna anmärkning biläggs planmaterialet och att jag informeras om den fortsatta behandlingen.