



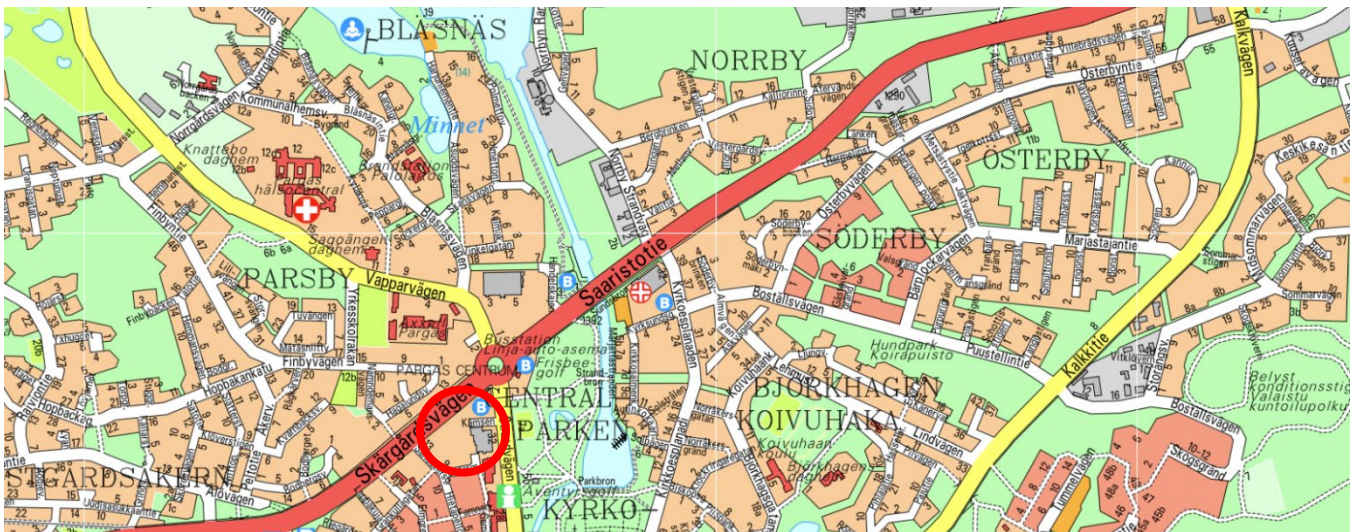
## PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Detaljplanändring för kvarter 1 och delar av kvarter 2, för delar av invidliggande torg- och parkområden samt för delar av Sandåkerгатans gatuområde i Norra Centrum (07) stadsdel. Detaljplan för del av Skärgårdsvägens trafikområde.

Projektnamn; Pargas nya räddningsstation.

### 1. Planområde

Det ca 2,5 ha stora planområdet ligger i Pargas kärncentrum och gränsas i norr av Skärgårdsvägen, i väster av Sandåkersgatan och av ett smalt parkområde, i söder av Sotagränd och ett affärskvarter och i öster av Strandvägen.



### 2. Markägoförhållanden

På planområdet finns några mindre privatägda fastigheter samt ett större outbrutet område som bland annat omfattar en kallstation för bränsledistribution. Delarna inom Skärgårdsvägens landsvägsområde är statsägt och de resterande delarna av planområdet är i Pargas stads ägo.

### 3. Planläggningsprojektets utgångspunkter och målsättningar

Planprojektet har blivit aktuell i samband med att Egentliga Finlands räddningsverk tillsammans med staden gjort utredningar för att hitta en ny plats för en räddningsstation i Pargas då den nuvarande börjar vara i slutet på sin livscykel. Utifrån räddningsväsendets uträkningar är platsen direkt sydväst om segelrondellen den mest optimala med tanke på verksamhetsområdet och för att uppnå en

## OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

Asemakaavamuutos korttelille 1 ja osalle korttella 2, viereisten tori- ja puistoalueiden osille sekä osalle Hietapellonkadun katualueesta Pohjois-Keskustan (07) kaupunginosassa. Asemakaava Saaristotien liikennealueen osalle.

Hankkeen nimi; Paraisten uusi pelastusasema.

### 1. Kaava-alue

Noiin 2,5 ha:n kokoinen kaava-alue sijaitsee Paraisten ydinkeskustassa, rajautuen pohjoisessa Saaristotiehen, lännessä Hietapellonkatuun ja kapeaan puistoalueeseen, etelässä Nuohoojankujaan ja liikekortteliin ja idässä Rantatiehen.

### 2. Maanomistus

Kaava-alueella on muutama yksityisesti omistettua pienempää kiinteistöä sekä yksi isompi määräala, joka käsittää muun muassa polttoainejakelun kylmäaseman. Saaristotien maantiealueen osat ovat valtion omistuksessa, ja loppuosa kaava-alueesta on Paraisten kaupungin omistuksessa.

### 3. Kaavoitushankkeen lähtökohdat ja tavoitteet

Kaavahanke on tullut ajankohtaiseksi, kun Varsinais-Suomen pelastuslaitos on yhdessä kaupungin kanssa tehnyt selvityksiä löytääkseen Paraistilta uuden paikan pelastusasemalle nykyisen ollessa elinkaarensa loppupäässä. Pelastustoimen laskelmien mukaan optimaalisin paikka toiminta-alueeseen nähden ja mahdollisimman nopeiden lähtövalmuisaikojen saavuttamiseksi sijaitsee heti



möjligast snabb uttryckningstid. Staden har beslutat att samtidigt revidera detaljplanen för det direkt invidliggande området av kvarter 2 samt för hela kvarter 1 och invidliggande gatu- och parkområden eftersom dessa inte förverkligats enligt detaljplanen från 1995.

Syftet med detaljplanen och -ändringen är att möjliggöra byggandet av en ny räddningsstation invid Skärgårdsvägen samt att granska de invidliggande egnahemshusens skyddsvärden och anvisa gårdstunens planbeteckningar som motsvarar den nuvarande användningen. Samtidigt granskas också kvartersområdet anvisat för servicestationsbyggnader så att det bättre motsvarar nuläget. Gatu- och trafikområdena inom planområdet planeras så att helheten får en ändamålsenlig struktur.

#### 4. Planläggningsläget Landskapsplan

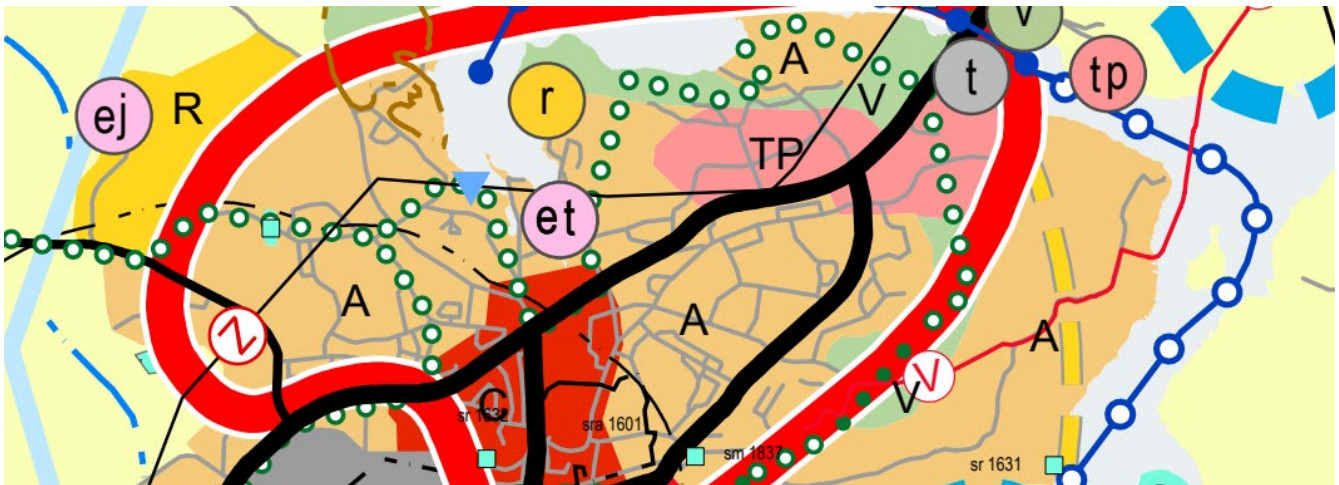
För planområdet gäller Åbolands landskapsplan (fastst.20.3.2013), etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik i Egentliga Finland (godk.11.6.2018) samt Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser (godk.14.6.2021). I sammanställningen av landskapsplanerna är planområdet anvisat som områden för centrumfunktioner (C) som ligger inom ett målområde för stadsutveckling.

purjekiertoliittymän lounaispuolella. Kaupunki on samalla päättänyt tarkistaa asemakaavaa suoraan vieressä olevan korttelin 2 osalle, korttelille 1 sekä vieressä olevien katu- ja puistoalueiden osille, koska nämä eivät ole toteutuneet 1995 laaditun asemakaavan mukaisesti.

Asemakaavan ja -muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden pelastusaseman rakentaminen Saaristotien varrelle sekä tarkistaa viereisten omakotitalojen suojeluarvoja ja osoittaa pihapiirit nykyisen käyttötarkoituksen mukaisilla kaavamääräyksillä. Samalla tarkistetaan myös huoltoasemarakennusten korttelialuetta vastaamaan paremmin nykytilannetta. Kaava-alueen katu- ja liikennealueet suunnitellaan niin, että kokonaisuus saadaan rakenteeltaan tarkoituksenmukaiseksi.

#### 4. Kaavatilanne Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Turunmaan maakuntakaava (vahv.20.3.2013), Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyv.11.6.2018) sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyv.14.6.2021). Maakuntakaavayhdistelmässä kaava-alue on osoitettu keskustatoimintojen (C) alueiksi, jotka sijaitsevat kaupunkikehittämisen kohdealueella.



#### Generalplan

I den nya, av stadsfullmäktige 30.5.2022 godkända generalplanen för Pargas centrum är området delvis anvisat som område för centrumfunktioner och delvis som bostadsområde som är nytt eller som förändras avsevärt. I norra kanten av planområdet är anvisat en ny gång- och cykelväg och ett behov av bullerbekämpning.

#### Yleiskaava

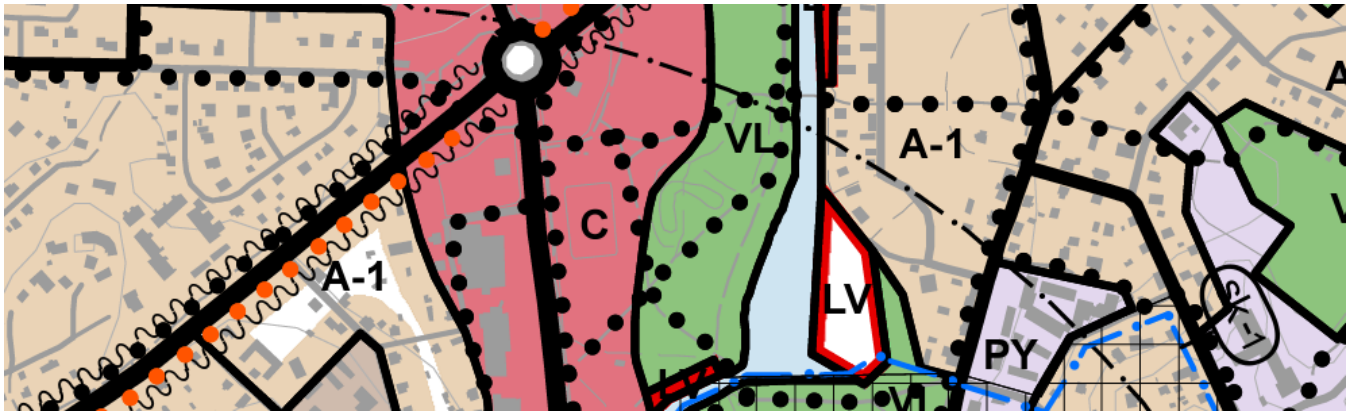
Uudessa, 30.5.2022 kaupunginvaltuustossa hyväksytyssä Paraisten keskustan yleiskaavassa kaava-alue on osoitettu osittain keskustatoimintojen alueeksi ja osittain asuntoalueeksi, joka on uusi tai olennaisesti muuttuva. Kaava-alueen pohjoisreunassa on osoitettu uusi kävely- ja pyöräilyreitti ja meluntorjuntatarve.





I generalplanen finns också noterat på området befintliga gång- och cykelleder.

Yleiskaavaan on myös merkitty alueen olevat kävely- ja pyöräilyreitit.

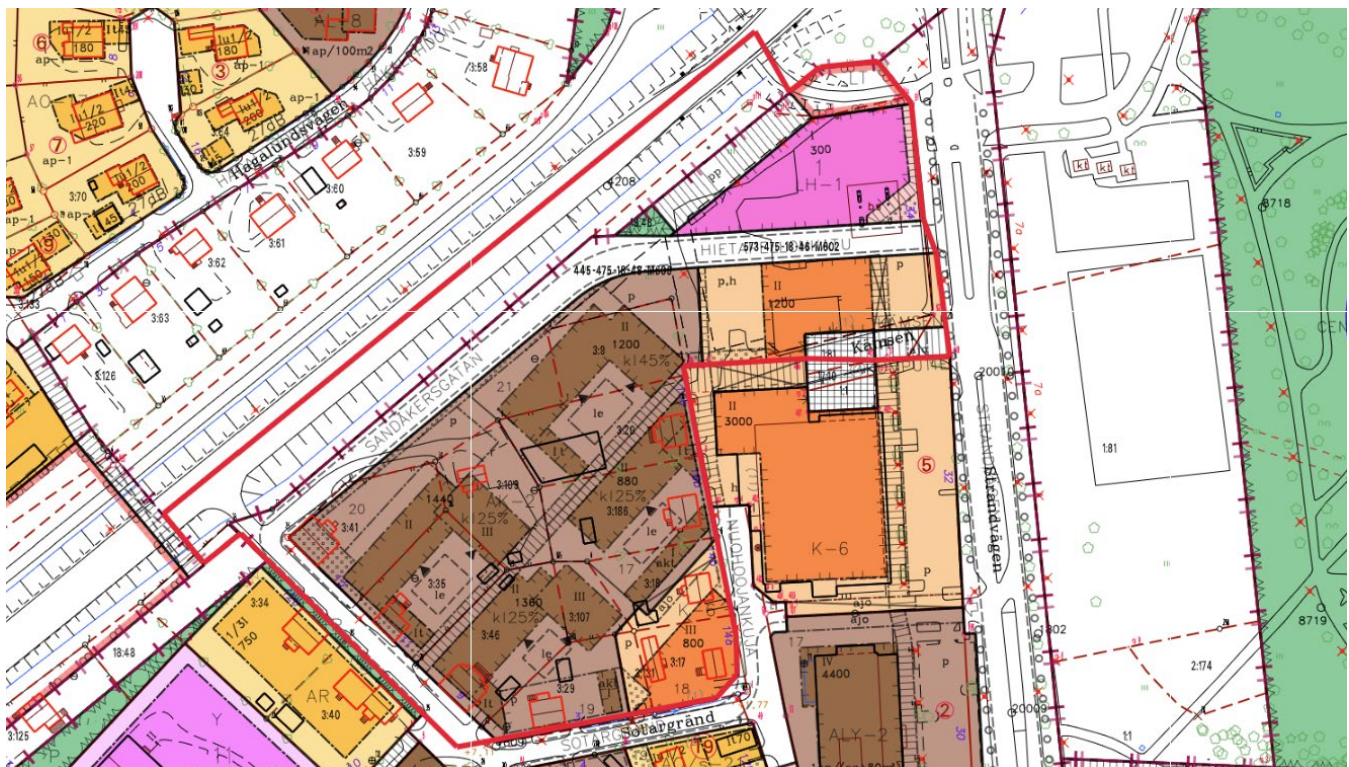


### Detaljplan

Detaljplanen för planområdet är till största del fastställd 3.4.1995 och anvisar ett större område som kvartersområde för flervåningshus (AK-2), två mindre områden som kvartersområden för affärs- och kontorsbyggnader (K-6) och ett område för kvartersområde för servicestationsbyggnader. En liten del av planområdets detaljplan är fastställd 12.5.1982 och anvisar en liten del av ett parkområde, ett område för gång- och cykeltrafik samt en del av ett trafikområde i närheten av Segelrondellen vid Skärgårdsvägen. En liten del av planområdet är inte detaljplanerat.

### Asemakaava

Kaava-alueen asemakaava on pääosin vahvistettu 3.4.1995 ja osoittaa yhden laajahkon alueen asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-2), kaksi pienehköä aluetta liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi (K-6) sekä yhden alueen huoltoasemarakennusten korttelialueeksi. Pieni osa kaava-alueen asemakaavasta on vahvistettu 12.5.1982 ja osoittaa pienen puistoalueen osan, alueen kävely- ja pyöräilyliikenteelle sekä Saaristotien purjekiertoliittymän läheisyydessä olevan liikennealueen osan. Pieni osa kaava-alueesta on vailla asemakaavaa.





Områdets byggrätt är sammanlagt 7180 m<sup>2</sup> vy; 4880 m<sup>2</sup> vy för flervåningshus, 2000 m<sup>2</sup> vy för affärs- och kontorsbyggnader och 300 m<sup>2</sup> vy för servicestationsbyggnader. Detaljplanens planerliga byggrätt är i sin helhet outnyttjad. Kvarteret för flervåningshus har inte bebyggt enligt planen och innefattar endast sju egnahemshus med tillhörande ekonomibygnader som funnits då planen uppgjorts på 90-talet. Av kvartersdelarna som är avvisade för affärs- och kontorsbyggnader är den norra obebyggd och inom det södra delområdet befinner sig två av planområdets egnahemshus. I samband med kallstationen för bränsledistribution finns inga byggnader.

### 5. Utredningar

I samband med arbetet med den nya generalplanen för Pargas centrumområden har gjorts flera omfattande utredningar som kommer att utnyttjas i arbetet med det här planprojektet (bland andra stadsbildsmässig utredning av centrumområdet, utredning över kommersiella och offentliga tjänster, utredning över gångvägar). På planområdet har utförts en utredning av fladdermöss för de byggnaders del som behöver rivas för att kunna förverkliga den nya räddningsstationen. Spår av fladdermöss påträffades inte.

Övriga utredningar som kommer att göras;

- Bullerutredning
- Trafikutredning
- Dagvattenutredning

### 6. Intressenter

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

### 7. Deltagande och myndighetssamarbete

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

Bygg- och miljönämnden framlägger planförslaget offentligt. Tidpunkten för framläggandet meddelas på stadens

Alueen rakennusoikeus on yhteensä 7 180 k-m<sup>2</sup>; 4 880 k-m<sup>2</sup> asuinkerrostaloille, 2 000 k-m<sup>2</sup> liike- ja toimistorakennuksille ja 300 k-m<sup>2</sup> huoltoasemarakennuksille. Kaavan mukainen rakennusoikeus on kokonaisuudessaan hyödyntämättä. Asuinkerrostalojen korttelialue ei ole rakentunut kaavan mukaisesti ja käsittää ainoastaan seitsemän omakotitaloa talousrakennuksineen, jotka ovat olleet olemassa jo kaavan laatimisen aikana 90-luvulla. Liike- ja toimistorakennuksille osoitettuihin korttelinosista pohjoisempi on rakentamaton ja eteläisemmällä osa-alueella sijaitsee kaksi alueen omakotitaloista. Polttoainejakelun kylmäaseman yhteydessä ei ole rakennuksia.

### 5. Selvitykset

Paraisten keskustan yleiskaavatyön yhteydessä on tehty monia laajoja selvityksiä, joita tullaan hyödyntämään myös tämän kaavahankkeen suunnittelussa (muun muassa keskusta-alueen kaupunkikuvallinen selvitys, kaupallisten ja julkisten palvelujen selvitys, kävelyreitistöselvitys). Kaava-alueella on tehty lepakkoselvitys niiden rakennusten osalta, joita on tarpeen purkaa uuden pelastusaseman toteuttamiseksi. Selvityksen yhteydessä ei löydetty viitteitä lepakoista.

Muut selvitykset, jotka tullaan tekemään;

- Meluselvitys
- Liikenneselvitys
- Hulevesiselvitys

### 6. Osalliset

Osallisina kaavoitushankkeessa ovat kaava-alueen maanomistajat, lähialueen maanomistajat ja asukkaat, Paraisten kaupungin eri vastuualueet, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, vesihuoltolaitos, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Väylävirasto (VÄYLÄ), Caruna sekä muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuuksa saattaa huomattavasti vaikuttaa.

### 7. Osallistuminen ja viranomaisyhteistyö

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

Rakennus- ja ympäristölautakunta asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Nähtävillöiden ajankohta



officiella anslagstavla på stadens webbplats och per tidningsannonser. Under påseendetiden begärs även utlåtanden från berörda myndigheter. Planen godkänns slutligen i stadsfullmäktige. De som har bett om information om godkännandet under den tid som planen varit framlagd meddelas om att planen har godkänts. Även myndigheterna informeras om att planen godkänts samtidigt som informationen också publiceras på stadens officiella anslagstavla på webben. Det informeras på stadens webbsidor när planen träder i kraft.

### 8. Preliminär tidtabell

Uppgörandet av detaljplan och -ändring inleds med detta program för deltagande och bedömning hösten 2024. Planförslaget färdigställs och behandlas sedan i bygg- och miljönämnden så att planförslaget kan framläggas offentligt. Målet är att planen ska kunna godkännas av stadsfullmäktige i början av hösten 2025.

### 9. Konsekvensbedömning

Konsekvenserna av planen bedöms utifrån de utredningar och bedömningar som gjorts i samband med utarbetandet av generalplanen för Pargas centrum, utredningar som görs i samband med detaljplaneringsarbetet samt utifrån tillgänglig bakgrundsinformation och terrängbesök. Detaljplanändringens konsekvenser bedöms noggrannare och redovisas för i planbeskrivningen.

Placeringen av en ny räddningsstation direkt invid Skärgårdsvägen förkortar utryckningstiderna vid räddningsuppdrag och ökar säkerhet inom stationens verksamhetsområde. Endast brådskanse larmuppdrag kommer att ske via den direkta anslutningen till Skärgårdsvägen och kommer därför inte att påverka landsvägens trafiksäkerhet. Övrig utryckning och utryckningsfordonens returtrafik kommer att ske via stadens gatunät.

Tomten ämnad för räddningsstationen kommer att behöva fyllas upp i någon mån för att möjliggöra en smidig anslutning till Skärgårdsvägen vilket har negativa konsekvenser för miljön. Dessa konsekvenser kan minskas med att utnyttja sprängsten och jordmassor från närliggande byggprojekt som troligen kommer att pågå samtidigt, var det kommer att behöva sprängas berg för att jämna ut tomtmark.

En stor del av planområdet är för tillfället outnyttjat och innefattar flera äldre slitna och delvis fallfärdiga egna-hemshus som kommer att rivas. De hus på stadens markområden som står tomma är varken historiskt eller arkitektoniskt betydelsefulla och ett av dem är redan i så

ilmoitetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa ja lehti-ilmoituksella. Nähtävilläolon aikana pyydetään myös viranomaisilta lausuntoja. Lopuksi kaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa. Hyväksymisestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävilläoloaikana pyytäneet. Hyväksymisestä ilmoitetaan myös asianosaisille viranomaisille ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa. Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla.

### 8. Alustava aikataulu

Asemakaavan ja -muutoksen laatiminen aloitetaan tällä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla syksyllä 2024. Kaavaehdotus valmistuu ja käsitellään tämän jälkeen rakennus- ja ympäristölautakunnassa, jotta se voidaan asettaa julkisesti nähtäville. Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto voisi hyväksyä kaavan alkusyksystä 2025.

### 9. Vaikutusten arviointi

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

Uuden pelastusaseman sijoittaminen aivan Saaristotien varrelle lyhentää pelastustehtävien lähtövalmiusaikoja ja lisää turvallisuutta aseman toiminta-alueella. Vain kiireelliset hälytystehtävät tullaan järjestämään Saaristotien liittymän kautta, eivätkä siksi tule vaikuttamaan maantien liikenneturvallisuuteen. Muut hälytystehtävät ja hälytysajoneuvojen paluuliikenne tulee tapahtumaan kaupungin katuverkoston kautta.

Pelastusasemaa varten tarkoitettulla tontilla on tarpeen suorittaa jonkin verran maantäyttöä sujuvan liittymisen mahdollistamiseksi Saaristotielle. Tällä on kielteisiä ympäristövaikutuksia. Näitä kielteisiä vaikutuksia voidaan vähentää hyödyntämällä louhetta ja maamassoja läheisistä, todennäköisesti samanaikaisesti käynnissä olevista rakennusprojekteista, joissa on tarpeen räjäyttää kalliota tonttimaan tasoittamiseksi.

Suuri osa kaava-alueesta ei ole tällä hetkellä käytössä ja se käsittää useita vanhoja, kuluneita ja osittain rappeutuneita omakotitaloja, jotka on tarkoitus purkaa. Kaupungin mailla tyhjillään olevat rakennukset eivät ole historiallisesti tai arkkitehtonisesti merkittäviä ja yksi niistä on





dåligt skick att det utgör en risk för sin omgivning och kommer därför att rivas så fort som möjligt. Rivning av byggnader medför alltid negativa konsekvenser, eftersom en stor del av byggnaders klimatutsläpp kommer från tillverkning av byggmaterial och andra produkter som ingår i en byggnad, vilket betyder att man borde sträva till att så långt som möjligt bevara redan befintliga byggnader. Eftersom trafikens buller är problematiskt direkt invid Skärgårdsvägen för byggnader ämnade för boende, är det inte ur ett hälsoperspektiv ett bra alternativ att låta renovera eller i vissa fall nybygga de allra närmaste byggnaderna för boendeändamål. En större byggnadskropp för annat bruk än boende, i detta fall en räddningsstation, är mera ändamålsenlig att placera invid Skärgårdsvägen och bygganden kan på samma gång ha en bullerdämpande effekt och ge en mera trivsam miljö för bostadsbyggnaderna som ligger längre från landsvägen och fortfarande är i bostadsbruk.

Genom att använda byggmaterial med så låg klimat- och miljöpåverkan som möjligt vid byggande av den nya räddningsstationen samt genom att använda sig av hållbara energiformer vid uppvärmning av byggnaden kan man också minimera de negativa miljökonsekvenserna som nybyggnad medför.

I samband med detaljplaneringen kommer man att lägga stor tyngdvikt vid att komplettera stadens nätverk för gång- och cykeltrafik för att skapa en infrastruktur som stöder hållbar trafik. Det är också viktigt att hitta en så trygg och ändamålsenlig lösning som möjligt för att främja det närliggande skolcentrets elevers hållbara skolresor. Ett sådant mål har också positiva hälsoeffekter.

Planprojektet kan komma att förutsätta markanvändningsavtal.

#### 10. Kontaktpersoner

Planen utarbetas på Pargas stads planläggningsenhet och som kontaktpersoner fungerar:

**Charlotte Koivisto**, planläggare

040 488 5906

charlotte.koivisto@pargas.fi

**Heidi Saaristo-Levin**, planläggningschef

040 488 5888

heidi.saaristo-levin@pargas.fi

jo niin huonossa kunnossa, että se muodostaa vaaran ympäristölleen ja tullaan siksi purkamaan mahdollisimman pian. Rakennusten purkamisella on aina kielteisiä vaikutuksia, koska suuri osa rakennusten ilmastopäästöistä tulee rakennusmateriaalien ja muiden rakennukseen kuuluvien tuotteiden valmistuksesta, joten olemassa olevia rakennuksia tulisi pyrkiä säilyttämään mahdollisimman pitkälle. Koska liikennemelu on asumiseen tarkoitetuille rakennuksille ongelmallinen Saaristotien välittömässä läheisyydessä, lähimpien rakennusten peruskorjaaminen tai joissakin tapauksissa uudisrakentaminen asumista varten ei ole terveydellisestä näkökulmasta hyvä vaihtoehto. Suurehkon, muuhun kuin asumiseen tarkoitettun rakennusrungon, tässä tapauksessa pelastusaseman, sijoittaminen Saaristotien varrelle on tarkoituksenmukaisempi ratkaisu. Rakennuksella voi samalla olla melua vaimentava vaikutus ja tarjota kauempana maantieltä oleville, vielä asuinkäytössä oleville asuinrakennuksille miellyttävämmän ympäristön.

Käyttämällä uuden pelastusaseman rakentamisessa rakennusmateriaaleja, joilla on mahdollisimman vähän ilmasto- ja ympäristövaikutuksia sekä hyödyntämällä kestäviä energiamuotoja rakennuksen lämmittämisessä, voidaan minimoida myös uudisrakentamisen aiheuttamat kielteiset ympäristövaikutukset.

Asemakaavoitustyön yhteydessä tullaan kiinnittämään erityistä huomiota kaupungin kävely- ja pyöräilyreitistön täydentämiseen, jotta saadaan luotua kestävää liikkuamista tukevaa infrastruktuuria. Mahdollisimman turvallisen ja asianmukaisen ratkaisun löytämiseen edistämään lähellä olevan koulukeskuksen oppilaiden kestäviä koulumatkoja on myös tärkeä tavoite, jolla on myös myönteisiä terveysvaikutuksia.

Kaavahanke saattaa edellyttää maankäytösopimuksia.

#### 10. Yhteyshenkilöt

Kaava laaditaan Paraisten kaupungin kaavoitusyksikössä, ja yhteyshenkilöinä toimivat:

**Charlotte Koivisto**, kaavoittaja

040 488 5906

charlotte.koivisto@parainen.fi

**Heidi Saaristo-Levin**, kaavoituspäällikkö

040 488 5888

heidi.saaristo-levin@parainen.fi