

PARGAS STAD PARAISTEN KAUPUNKI

NORRBY (21) STADSDEL, DETALJPLANÄNDRING NORRBYN (21) KAUPUNGINOSA, ASEMAKAAVAMUUTOS

Ändring av detaljplanen för tomt 5 i kvarter 4 och för en del av det intilliggande parkområdet i **Norrby (21) stadsdel** i Pargas

Asemakaavan muuttaminen korttelin 4 tontille 5 ja osalle viereistä puistoaluetta **Norrbyn (21) kaupunginosassa** Paraisilla



BESKRIVNING MED BILAGOR SELOSTUS SEKÄ LIITTEET

Pargas stad, Miljöavdelningen, Planläggningsenheten
Paraisten kaupunki, Ympäristöosasto, Kaavoitusyksikkö

PARGAS
SKÄRGÅRDSSTADEN



PARAINEN
SAARISTOKAUPUNKI

DETALJPLANEBSKRIVNING

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Planarbetet omfattar en detaljplaneändring för:

Tomt 5 i kvarter 4 i Norrby stadsdel (21) i Pargas stad samt en del av ett intilliggande parkområde.

Genom detaljplanändringen bildas

Tomt 6 i kvarter 4 i Norrby stadsdel (21) i Pargas stad.

Planen har utarbetats på planläggningsenheten i Pargas stad. För arbetet har svarat planläggningsarkitekt Turkka Michelsson.

En annons om att en planändring inletts publicerades i Pargas Kungörelser och skickades till intressenterna 21.3.2019.

Godkännande av planändringen:

Bygg- och miljönämnden	12.6.2019 § 90
	16.10.2019 § x
Stadsstyrelsen	xx.xx.2019 § x
Stadsfullmäktige	xx.xx.2019 § x

1.2 Planområdets läge

Planområdet ligger nära stadens centrum öster om Kyrksundet och norr om Skärgårdsvägen, vid Norrby strandväg. Området gränsar till Norrby strandväg i öst, till ett parkområde i norr och väst och delvis till tomt 1 i kvarter 18 och för en liten del till ett parkområde samt tomt 3 i kvarter 3 i söder.

1.3 Planens syfte

Genom detaljplaneändringen anvisas en större tomt för ett företag i området, LM-instruments. Företaget har vuxit och byggt ut verksamhetslokalerna så att den nuvarande byggrätten som detaljplanen tillåter har använts. Företaget vill säkerställa ytterligare byggmöjligheter och verksamhetsförutsättningar på tomten och orten.

1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

- Bilaga 1: Planområdets läge
- Bilaga 2: Utdrag ur landskapsplanen
- Bilaga 3: Utdrag ur delgeneralplanen
- Bilaga 4: Utdrag ur gällande detaljplan
- Bilaga 5: Detaljplanen som utgår
- Bilaga 6: Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 7: Fotografier över området

3. Utgångsläge

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Ändringsområdet hör till ett kvarter i ett småindustriområde nära centrum. I grannskapet till ändringsområdet finns främst kvartersområden för egnahemshus.

Detaljplaneändringen medför inte betydande miljökonsekvenser. Konsekvenserna av planen bedöms som en del av det egentliga planläggnings- och planeringsarbetet.

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Största delen av planändringsområdet utgörs av en tomt som har anvisats för verksamhetsbyggnader och där det finns ett industriföretag. Företagsbyggnaderna har byggts i flera etapper. Det obebyggda markområdet är huvudsakligen trafik- och parkeringsområde samt lastområden. I och med den senaste tillbyggnaden har tomten blivit trång, och företaget och staden har ingått ett arrendeavtal om en del av ett intilliggande grönområde, en åker, där det finns parkeringsplatser. Planändringsområdet omfattar också en liten del av åkermark som senast använts som betesmark och som planlagts som parkområde. Avsikten är att införliva detta område till tomten. Ändringsområdet är en del av ett område för småindustri och verksamhetsbyggnader nära centrum i grannskapet av ett småhusområde och kommersiella tjänster. Terrängen i området är flack.

3.1.2 Naturmiljön

Den nuvarande tomten i ändringsområdet har utnyttjats i sin helhet. Gårdsområdet har för det mesta belagts med asfalt. Buskar och träd har planterats i gräsmattan. En del av ändringsområdet är tidigare åkermark som under de senaste åren använts som betesmark.

3.1.3 Den byggda miljön

Samhällsstruktur:

Området ligger vid Skärgårdsvägen, landsväg 180, som går genom Pargas centrum. De tomter som ligger närmast ändringsområdet har planlagts för småindustri och alldeles nära finns ett småhusområde. Tjänsterna i centrum är i omedelbar närhet.

Stads- och tätortsbild:

Planändringsområdet utgör en del av ett kvarter för verksamhetsbyggnader väster om Norrby strandväg. Företagen i kvarteret medför inte olägenheter för de intilliggande bostäderna. Industribyggnaderna har en eller två våningar. Pargas avloppsreningsverk ligger norr om ändringsområdet.

Boende:

I planområdet finns inga bostäder. På andra sidan, dvs. på östra sidan, av Norrby strandväg finns ett småhusområde.

Service:

Den närmaste dagligvaruhandeln ligger på 250 meters avstånd vid Skärgårdsvägen. Avståndet till tjänsterna i centrum är knappa en kilometer.

Arbetsplatser:

Företaget i området har 100 anställda.

Trafik:

Området ligger vid Norrby strandväg och gränsen mot gatuområdet är ca 130 meter. Därigenom är det vid behov möjligt att ordna flera tomtanslutningar. På gatan mot kvarteret för industribyggnader finns en kombinerad gång- och cykelbana som har separerats från körbanan. Anslutningen till Skärgårdsvägen är på ca 100 meters avstånd. Parkeringen har ordnats på tomten.

Teknisk service:

Området omfattas av stadens vatten- och avloppsnät och fjärrvärmenät.

3.1.4 Markägoförhållanden

Största delen av planområdet ägs av LM-instruments Oy och resten av Pargas stad.

3.2 Planeringsituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Landskapsplanen (bilaga 2):

I Egentliga Finlands landskapsplan för Åboland som fastställdes 20.3.2013 av miljöministeriet anges följande beteckningar och bestämmelser för området:

- et, reningsverket i Pargas, ändringsområdet blir under beteckningen et.

I planen anges dessutom följande beteckningar och bestämmelser för området som ligger utanför planområdet, men i dess omedelbara närhet:

- C, område för centrumfunktioner i Pargas, kommuncenter/regioncentrum, porten till skärgården
- A, tätortsområden som stödjer sig på Pargas centrum

Generalplan:

I den gällande generalplanen som fastställts 20.6.1995 anges beteckningen KLT, område för affärs- och industribyggnader, för en del av ändringsområdet och beteckningen VP, park, för en del av ändringsområdet.

En uppdatering av delgeneralplanen för centrumregionen i Pargas är anhängig.

Detaljplan (bilaga 3):

För tomt 5 gäller en plan från 3.10.2006 och för parkområdet en plan från 22.5.1980. Området har anvisats som kvartersområde för verksamhetsbyggnader samt som parkområde. I detaljplanen anvisas 3 000 m² vy bygggrätt.

Byggnadsordning:

Stadsfullmäktige godkände byggnadsordningen för Pargas stad 20.9.2016 och den har tillämpats sedan 12.11.2016.

Tomtindelning och -register:

Området är infört i ett fastighetsregister som förs av Pargas stad. Med anledning av planändringen ska en bindande tomtindelning utarbetas för området.

Beslut och planer:

Initiativet till denna detaljplaneändring har kommit från ett företag i området.

Baskarta:

Baskartan är i skala 1:1000 och den fyller de krav som ställs i föreskrifterna i MBL 54 a §. Baskartan är upprättad och kompletterad av mättningsbyrån.

4. Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Initiativet till uppgörandet av planen har tagits av en privat markägare. Planprojektet ingår i stadens planläggningsprogram 2019.

4.2 Deltagande och samarbete

4.2.1 Intressenter

Intressenterna i denna detaljplaneändring är fastighetsägaren, grannarna, stadens miljöavdelning och sektion för tekniska stödtjänster, närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland och Egentliga Finlands förbund.

4.2.2 Anhängiggörande

Initiativet till detaljplaneändringen har tagits av en markägare, LM-instruments Oy, ett företag i området. Ett meddelande om att en ändring av detaljplanen har inletts och att planeringsmaterialet från utkastskedet har framlagts skickades till intressenterna. En annons om att en planändring inletts publicerades också i Pargas Kungörelser och skickades till intressenterna.

4.2.3 Deltagande och växelverkan

Planläggningsenheten har förhandlat om planeringsprinciperna med mättningsbyrån och sektorn för tekniska stödtjänster.

Bygg- och miljönämnden behandlade ändringsförslaget 12.6.2019 för att kunna framlägga förslaget offentligt. Planförslaget var framlagt 17.8-16.9.2019. Samtidigt begärdes utlåtande om förslaget av NTM-centralen i Egentliga Finland, Egentliga Finlands förbund, räddningsverket i Egentliga Finland, Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes) samt Caruna Ab. Inga anmärkningar mot eller utlåtanden om förslaget lämnades in.

4.3 Mål för detaljplanen

Behovet att ändra detaljplanen har blivit aktuellt, eftersom LM-instruments Oy behöver mer utrymme för sin verksamhet och eftersom byggrätten i detaljplanen har använts i sin helhet i samband med den senaste tillbyggnaden. Snart efter tillbyggnaden har det uppstått ett behov av nya tillbyggnader och en större tomt.

Målet med detaljplaneändringen är att utreda huruvida företaget kan bygga tillbyggnader på den nuvarande platsen och säkerställa företagets verksamhetsförutsättningar på fastigheten.

5. Redogörelse för detaljplanen

5.1 Planens struktur

Planändringsområdet omfattar till största delen den tomt som anvisats för verksamhetsbyggnader samt en liten del av en åker som planlagts som park och som senast använts som fårhage. Genom detaljplaneändringen anvisas hela ändringsområdet för verksamhetsbyggnader. All byggrätt har anvisats för den ursprungliga tomtens område och tomtens utbyggnadsdel reserveras som parkeringsområde med ingen byggrätt.

5.1.1 Dimensionering

Ändringsområdet är en del av kvarter 4 som förutom tomten i ändringsområdet även omfattar två industritomter för icke-miljöstörande industri. Byggrätten på tomterna har anvisats med ett exploateringsstal, $e = 0,3$. Användningsändamålet för tomten i ändringsområdet är kvartersområde för verksamhetsbyggnader, och byggrätten har anvisats som våningsyta på 3 000 m² vy, vilket motsvarar tomtexploateringen $e=0,4$. För att företaget på tomten kan utvidga sin verksamhet, behövs 5200 k-m² byggrätt. Om tomten utvidgas med 2 719 m², kan denna byggrätt beviljas.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Ändringsområdet i sin helhet bildar en tomt för verksamhetsbyggnader som en del av ett kvarter för verksamhets- och industribyggnader. Ingen byggrätt eller byggnadsyta har anvisats för tillbyggnaden till kvarteret och tomten, utan landskapet mellan de byggda kvarteren och Kyrksundet har bevarats öppet. Ändringar som gäller miljöns kvalitet eller stadsbild är ringa.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

I ändringsområdet har en tomt anvisats för verksamhetsbyggnader. Tomten bildar ett kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY-11).

5.3.3 Trafik- och gatuområden

I öst gränsar planområdet till Norrby strandväg som ansluter till Skärgårdsvägen ca 100 meter söderut. Planområdet omfattar inget gatuområde. Tomtgränsen mot gatan är så pass lång att det kan ordnas flera tomtanslutningar.

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

I planändringen har den tidigare tomten och det tidigare kvartersområdet utvidgats, men tillbyggnadsrätten har anvisats för den ursprungliga tomtens område. I ändringen har byggnadsytan markerats så att den inte omfattar den öppna strandängen utan håller sig i linje med de ursprungliga byggnadsytorna. Våningsantalet har ökat med en våning, eftersom det i samband med den senaste tillbyggnaden som ett mindre undantag har beviljats tillstånd att bygga ventilationsmaskinrum så att våningsantalet överskrids. Den utvidgade tomten möjliggör att parkeringen kan fokuseras på tomtens västra kant och att servicetrafiken kan ordnas i sina egna områden. Den utvidgade tomten ger möjlighet att ordna uteområdena på ett tydligare sätt, vilket har en positiv effekt på stadsbilden.

5.4.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Planändringen har inga större konsekvenser för naturen eller naturmiljön.

6. Genomförande av planen

6.1 Genomförande och tidsplanering

Genomförande av planen baserar sig på företagets behov av att expandera. Även om byggandet inte inleds omedelbart, kan företaget i och med den utvidgade tomten organisera användningen av uteområdena så att de är mer ändamålsenliga.

Bilagor

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Pargas 25.5.2019

Planläggningsenheten

Miljöavdelningen i Pargas stad



Planområdet
Kaava-alue



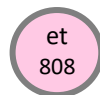
UTDRAG UR SAMMANSTÄLLNING AV LANDSKAPSPLANER
 OTE MAAKUNTAKAAVAYHDISTELMÄSTÄ

Lojoregionens, Åboregions kranskommuner, Åbolands och Vakka-Suomis landskapsplaner (godkänd 13.12.2010, fastställd 20.3.2013)
 Etappplanskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik (godkänd 11.6.2018)

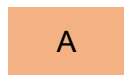
Loimaan seudun, Turunseudun kehuskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaava (hyväksytty 13.12.2010, vahvistettu 20.3.2013)
 Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyväksytty 11.6.2018)



Målområde för stadsutveckling
 Kaupunkikehittämisen kohdealue



et
 808 Reningsverk, Pargas reningsverk
 Jätevedenpuhdistamokohde,
 Paraisten puhdistamo

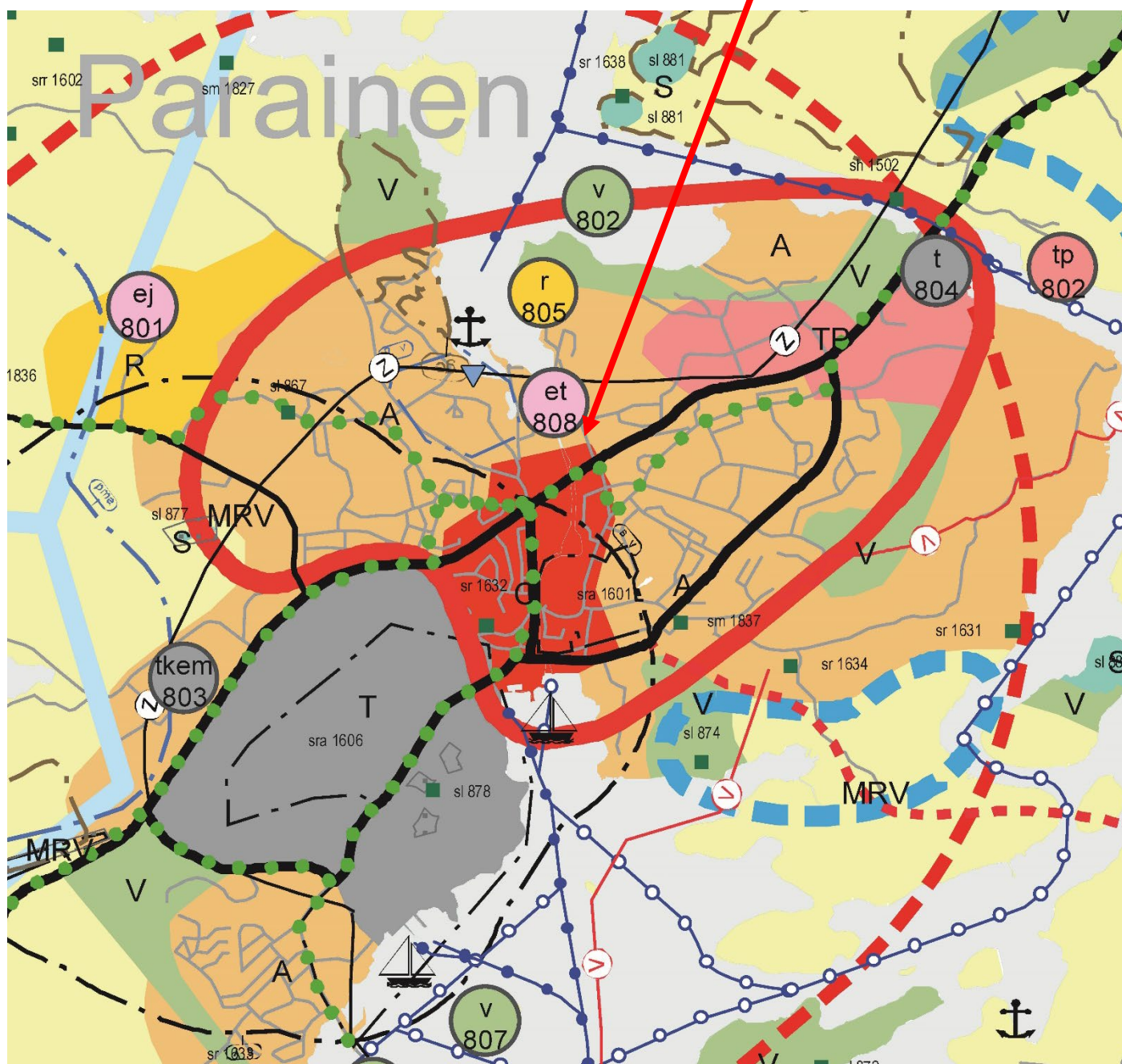


A Område för tätortsfunktioner
 Taajamatoimintojen alue






C Område för centrumfunktioner
 Keskustatoimintojen alue

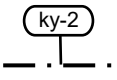
Planområdet
 Kaava-alue

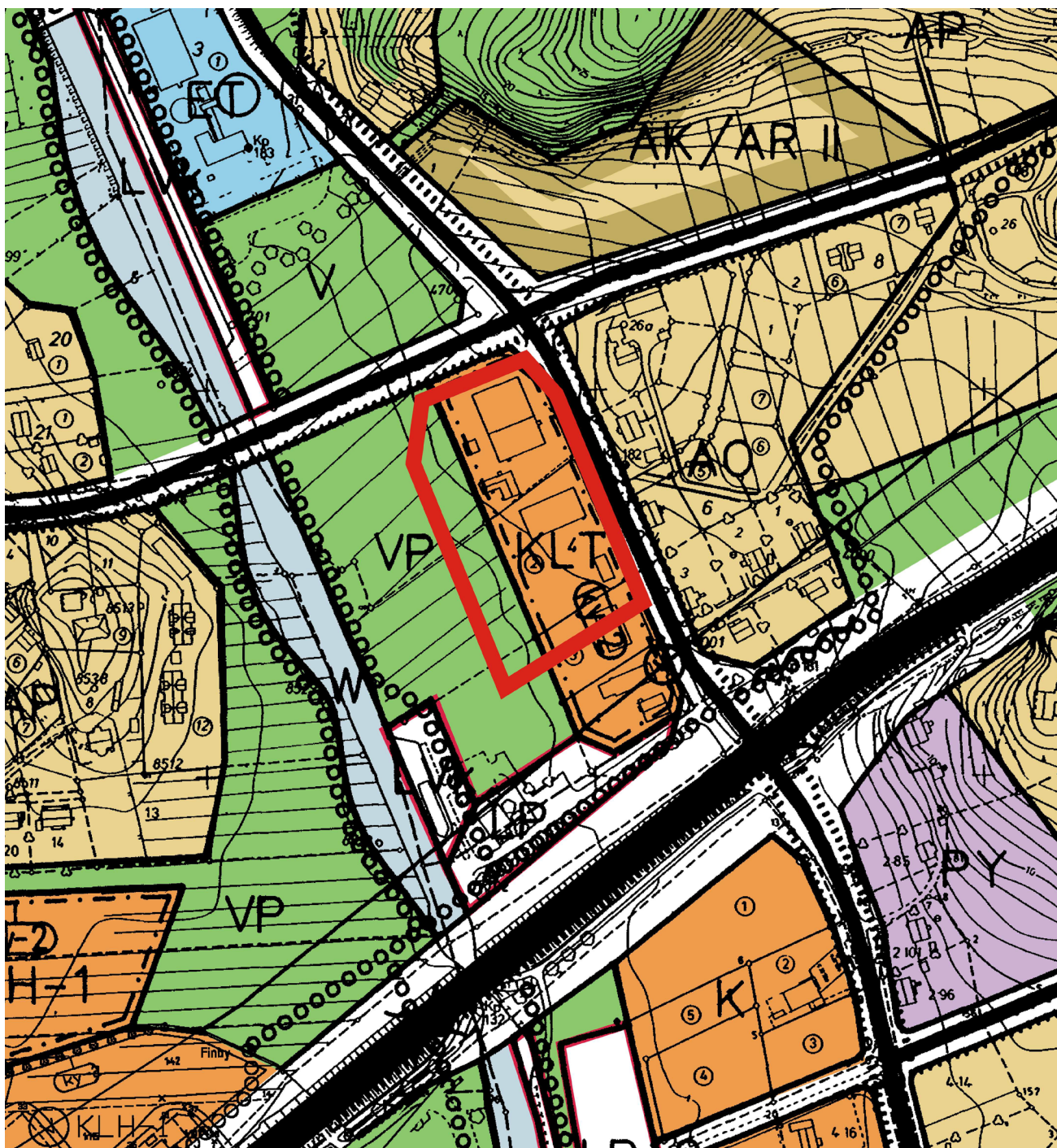


UTDRAG UR DELGENERALPLAN FÖR CENTRUM REGIONEN
 OTE KESKUSTASEUDUN OSAYLEISKAAVASTA
 Fastställt 20.6.1995
 Vahvistettu 20.6.1995

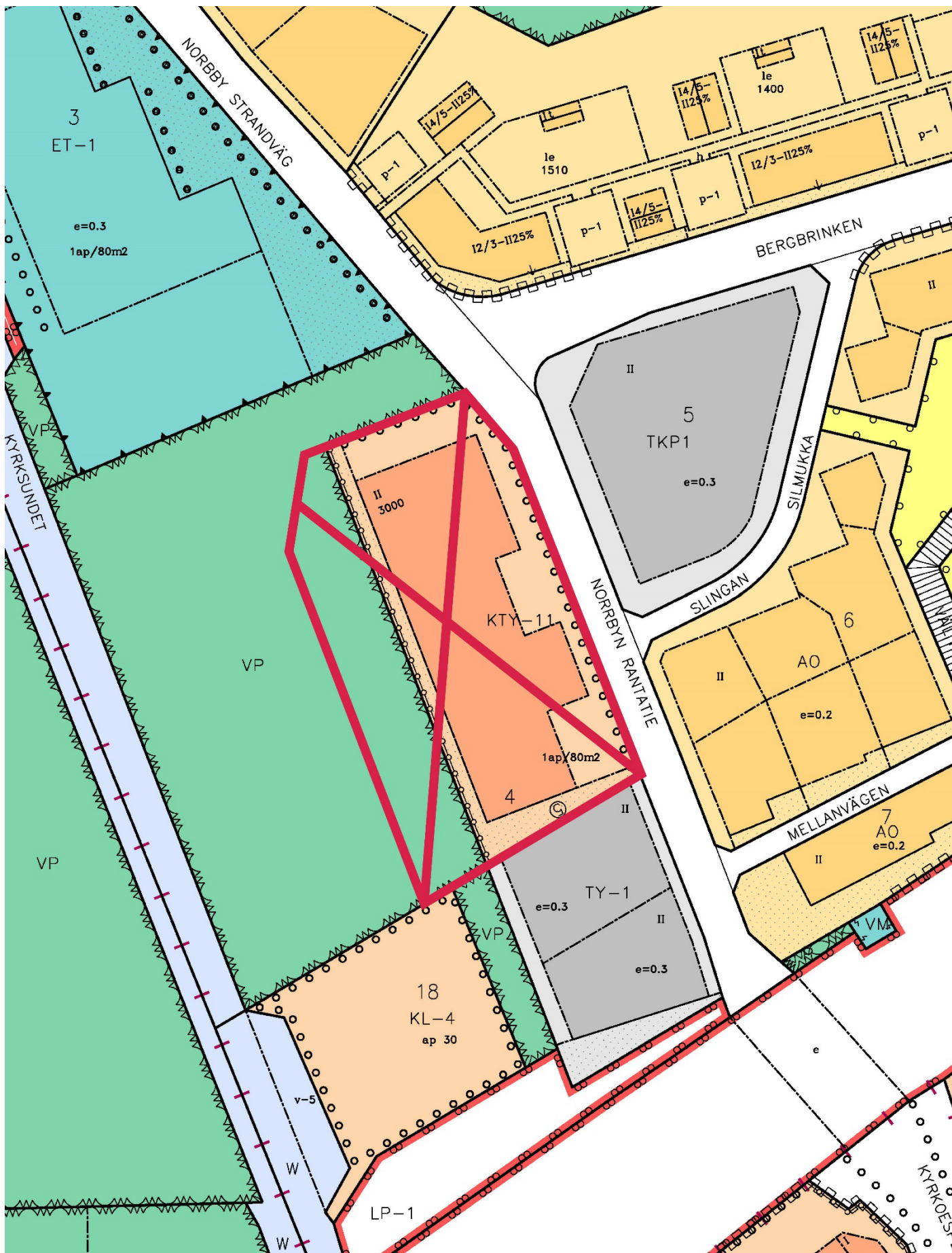
-  Planområdet
Kaava-alue

 **KLT** Område för affärs- och industribyggnader
Liike- ja teollisuusrakennusten alue
-  **VP** Park
Puisto

 **ky-2** Värdefullt delområde med hänsyn till
stadsbilden
Kaupunkikuvallisesti tärkeä alueen osa



DETALJPLAN SOM SKA AVLÄGSNAS
POISTETTAVA ASEMAKAAVA



**PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Ändring av detaljplanen gällande tomt 5 i kvarter 4 i Norrby (21) stadsdel, LM-instruments

Programmet för deltagande och bedömning preciseras under planarbetets gång.

1. Planläggningsområdet

Ändringen gäller tomt 5 i kvarter 4 och en del av det intilliggande parkområdet i Norrby stadsdel. Området som planläggs ligger nära stadens kärncentrum, på östrasidan av Kyrksundet och norr om Skärgårdsvägen invid Norrby Strandväg. Ändringsområdet gränsar i öst till Norrby Strandväg och i norr delvis till tomt 2 i kvarter 3 och delvis till ett parkområde, i väst till ett parkområde och i söder delvis till tomt 1 i kvarter 18, till ett mindre parkområde samt till tomt 3 i kvarter 3.

2. Målsättningen med planläggningen

Målet med detaljplaneändringen är att utvidga tomt nr 4 i kvarter 3. Planändringen påbörjas på tomtägarens initiativ. Tomten på ändringsområdet är avsedd för verksamhetsbyggnader för industri- och affärsbruk. Den planliga byggrätten 3000 k-m² på den 7581 m² stora tomten har använts i sin helhet. Målsättningen är att ansluta en liten del av invidliggande som bete använd park till del av tomten.

3. Intressenter

Intressenter i denna detaljplanändring är markägarna och invånarna samt företagen och samfunden på planläggningsområdet och i grannskapet, stadens olika förvaltningsenheter, närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland (NTM), Egentliga Finlands landskapsmuseum, vattentjänstverket, fjärrvärmebolaget samt el- och telefonbolagen.

4. Hur kan intressenterna delta i planeringen

Detaljplaneändringen ingår i stadens planläggningsprogram för 2019 och det har meddelats per tidningsannons att ändringen inleds. 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 kommer att kungöras på stadens officiella anslagstavla på stadens webbplats.

Därefter godkänns planen i stadsfullmäktige.

De som har bett om information om godkännandet under den tid planen var framlagd meddelas om att planen har godkänts.

Myndigheterna informeras om att planen har godkänts samtidigt som informationen också publiceras på stadens officiella anslagstavla på webben.

Likaså informeras det på stadens officiella anslagstavla på webben när planen har trätt i kraft.

5. Preliminär planeringstidtabell

Planläggningen av området inleddes med detta program för deltagande och bedömning i februari 2019. Planförslaget blir färdigt under våren och behandlas i bygg- och miljönämnden så att planförslaget kan framläggas offentligt så att planen kan godkännas i stadsfullmäktige under åren 2019. Staden kungör att den nya planen har trätt i kraft.

6. Kontaktperson

Kontaktpersonen för detaljplanläggningen är
- planläggningsarkitekt Turcka Michelsson på Pargas stads planläggningsenhet, tfn 044 358 5894

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.

Asemakaavans muutos koskien Norrbyn (21) kaupunginosassa korttelin 4 tonttia 5, LM-instruments

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma täsmentyy kaavatyön kuluessa

1. Kaavoitettava alue

Muutos koskee Norrbyn kaupunginosassa korttelin 4 tonttia 5 ja osaa viereisestä puistoalueesta. Kaavoitettava alue on kaupungin keskustan tuntumassa Kirkkosalmen itäpuolella ja Saaristotien pohjoispuolella, Norrbyn Rantatien varrella. Aluetta rajaa idässä Norrbyn Rantatie, pohjoisessa osin korttelin 3 tontti 2 ja puistoalue, lännessä puistoalue ja etelässä osin korttelin 18 tontti 1, vähäinen puistoalue ja korttelin 3 tontti 3.

2. Kaavoituksen tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on korttelin 3 tontin 4 laajentaminen. Muutokseen ryhdytään tontin omistajan aloitteesta. Muutosalueen tontti on osoitettu toimitalarakennusta varten, teollisuus tai liiketoimintaa varten. 7581 m² suuruisella tontilla on asemakaavanmukaista rakennusoikeutta 3000 k-m², mikä on kokonaisuudessaan käytetty. Tavoitteena on liittää vähäinen osa viereisestä laidunkäytössä ollut puistoa osaksi tonttia.

3. Osalliset

Osallisina tässä asemakaavanmuutoksessa ovat suunnittelualueen ja naapuruston maanomistajat ja asukkaat, yritykset ja yhteisöt, kaupungin hallintoyksiköt, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen maakuntamuseo, vesihuoltolaitos, kaukolämpöyhtiö ja sähkö- ja puhelin-yhtiöt.

4. Miten osalliset voivat osallistua suunnitteluun

Asemakaavanmuutos sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan 2019 ja muutoksen aloittamisesta on ilmoitettu 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.

Vaiheesta ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävilläoloaikana pyytäneet. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan myös viranomaisille ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa.

Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan niin ikään kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa.

5. Alustava suunnitteluaika

Alueen kaavoitus aloitettiin helmikuussa 2019 osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Kaavaehdotus valmistuu kevään aikana ja se käsitellään rakennus- ja ympäristölautakunnassa julkisesti nähtävälle asetettavaksi niin, että kaupunginvaltuusto voi hyväksyä kaavan vuoden 2019 aikana. Kaupunki kuuluttaa uuden kaavan voimaantulon.

6. Yhteyshenkilö

Asemakaavoituksen yhteyshenkilönä toimii
- kaavoitusarkkitehti Turcka Michelsson Paraisten kaupungin kaavoitusyksikössä, puh. 044 358 5894

7. Viranomaisneuvottelut

Työn kuluessa järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvotteluita.

8. Kaavan vaikutusten arviointi

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

Asemakaavan muutoksen vaikutukset arvioidaan osana kaavaprosessia.



Vyn från Skärgårdsvägen norrut mot Norrby Strandvägen.
Näkymä Saaristotieltä Norrbyn Rantatietä pohjoiseen.



Norrby Strandvägen LM-instruments Ab
Norrbyn Rantatie LM-instruments Oy



Huvudingången, byggnader byggda vid olika tider har
anpassats på ett lyckat sätt.
Pääsisäänkäynti. Eri aikoina rakennetut rakennukset on
sovitettu onnistuneesti.



Vyn från norr.
Näkymä pohjoisesta.



Vyn från norr.
Växtligheten vid tomtgränsen kommer ätmistonen delvis att
avskäras.
Näkymä pohjoisesta.
Tontin rajalla olevaa kasvillisuutta ainakin osin karsitaan.



Vyn från söder.
Näkymä etelästä.