

PARGAS STAD PARAISTEN KAUPUNKI

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

Ändring av detaljplanen för kvarter 4 i Bläsnäs (14) stadsdel i Pargas
Asemakaavan muuttaminen korttelille 4 Bläsnäsin (14) kaupunginosassa Paraisilla



BESKRIVNING MED BILAGOR SELOSTUS SEKÄ LIITTEET

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

DETALJPLANEBSKRIVNING

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Planarbetet omfattar en ändring av detaljplanen för:

Kvarter 4

i **Bläsnäs (14)** stadsdel i **Pargas**.

Detaljplaneändringen kräver en ändring av tomtindelningen.

Genom detaljplaneändringen bildas

Kvarter 4 tomt 3 - 4, kvarter 25 tomt 1 samt

Ett närreklamationsområde, en allmän parkeringsplats och gatuområdet
Norrgårdsbacken – Norrgårdinmäki

i Bläsnäs (14) stadsdel i Pargas

Planen har utarbetats på planläggningsenheten i Pargas stad.

Inledandet av planändringen har kungjorts per tidningsannons den
21.3.2019.

Godkännande av planändringen:

Bygg- och miljönämnden 12.6.2019, §89

Bygg- och miljönämnden

Stadsstyrelsen

Stadsfullmäktige

1.2 Planområdets läge

Planområdet ligger nordväst om stadens kärncentrum i ett område
mellan Vapparvägen och Norrgårdsvägen i Bläsnäs stadsdel. Kvarter 4
omfattar i sin helhet tomt 1.

1.3 Planens namn och syfte

Syftet med detaljplaneändringen är att minska på området ämnat för
byggnader för social verksamhet och hälsovård och ändra delar av
kvarteret till allmänt område för närreklamation och till enskilda tomter för
sedvanligt boende. Användningsändamålet för den gamla
flervåningsbyggnaden i tegel är planerad att ändras till ett
flervåningshus för bostäder där byggnadens lokala kulturhistoriska
värden genom skyddsbezeichnung kan bevaras.

1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

Bilaga 1: Planområdets läge

Bilaga 2: Utdrag ur landskapsplanen

Bilaga 3: Utdrag ur generalplanen

Bilaga 4: Utdrag ur gällande detaljplan

Bilaga 5: Fotografier från området

Bilaga 5: Detaljplanen som utgår

Bilaga 6: Programmet för deltagande och bedömning

3. Utgångsläge

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

På ändringsområdet finns en gammal tegelbyggnad från början av
1900-talet, ett 2018 byggt specialboende för äldre, en liten gammal
bostadsbyggnad i dålig kondition från slutet av 1800-talet eller början

av 1900-talet samt ett par äldre ekonomibyggnader i gårdstunet till den gamla tegelbyggnaden. Den sk. Norrgårds gamla tegelbyggnaden som ursprungligen byggts för att inhysa ett sinnessjukhus har senare fungerat som bl.a. pensionat, konstklirik och som utrymmen för diverse verksamhet inom bl.a. medborgarinstitutet. Väster om den gamla tegelbyggnaden reser sig en hög och relativt brant skogbevuxen kulle. Ungefär på samma plats som det nybyggda specialboendet har det också funnits en byggnad som uppförts i början av 1900-talet för att först fungera som fattiggård och senare som kommunalhem. Byggnaden revs i slutet på 60-talet då det 1967 byggdes en ny kommunalgård närmare centrum. På fastigheten har i tiderna funnits sammanlagt tre större byggnader som betjänat hälso- och fattigvård i olika former. Av dess står endast den gamla tegelfastigheten kvar. Byggnaden, som ursprungligen bara varit i en våning, har 1937 utvidgats genom att förse den med en till våning samt en vindsvåning. På ritningar daterade 1932 framgår att man samtidigt planerat att förse vindsvåningen med takkupor både mot norr och mot söder. Planerna har uppenbarligen ändrats efter det här, och byggnaden har inga takkupor, bara sedvanliga takfönster. Byggnaden har fungerat som mentalvårdssjukhus ända fram till slutet av 1980-talet, och har därefter varit i varierande användning och fungerat bl.a. som konstklirik, inkvarteringsbyggnad och utrymmen för stadens medborgarinstituts kurser.

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planändringsområdet nära centrumområdet omfattar ett kvarter med tre befintliga huvudbyggnader, en ny som betjänar specialboende och -vård för äldre samt två gamla som för tillfället står tomma. Planområdet ligger invid ett relativt tätt bebyggt småhusområde i en lummig miljö invid ett häststall och kantas av hästhagar från flera håll. På andra sidan, sydost om Norrgårdsvägen ligger ett större kvartersområde för social verksamhet och hälsovård var en stor del av stadens hälsovårdsservice produceras.

3.1.2 Naturmiljön

Området kring den gamla tegelbyggnaden består till största delen av lummig blandskog samt präglas av en hög och brant trädbevuxet berg med utsikt över området runt om. Största delen av området utöver gårdsområdena kring de två större byggnaderna är i naturtillstånd. På och kring det höga berget växer rikligt med liljekonvalj och ställvis också skogsviol. På södra sidan om Norrgårds gamla tegelfastighet växer en större enbuske. Direkt väster om serviceboendets inhägnade vistelsegård är en liten upphöjd och delvis bar bergsklack som ramar in gården på ett naturligt sätt. Mellan det angränsande häststallsområdet och planområdet växer ett smalt skogsparti bestående av både löv- och barrträd. Häststallsområdet ligger på en betydligt lägre höjdnivå i terrängen än större delen av den angränsande södra delen av planområdet.

I landskapsplanen och centrumregionens delgeneralplan finns utmärkt ett grundvattenområde som sträcker sig ända in på planområdet. I november 2017 har NTM-centralen haft framlagt en kungörelse gällande kartläggning och klassificering av grundvattenområden i Pargas stads område var man föreslår ändring av avgränsningar och klassificeringar. Bläsnäs grundvattenområde föreslås avskaffas på de grunder att grundvattenkapaciteten är låg och att grundvattnet inte används. Bläsnäs grundvattenområdesklassificering har därefter ändrats så att området avskaffats i och med att inga avvikande åsikter eller ny avvikande information om området inkommit under hörandeskedet.

3.1.3 Den byggda miljön

Samhällsstruktur:

Planändringsområdet ligger i utkanten av ett småhusområde nära centrum, direkt invid ett häststallsområde med tillhörande hagar. I närheten finns även andra typer av rekreationsområden som en golfbana och en badstrand.

Stads- och tätortsbild:

Området utgör ett randområde till en relativt tät bebyggd stadsstruktur. De invidliggande byggnadskvarteren är kvarter för egnahemshus där byggnadsbeståndet är från olika tider, men de närmaste är främst från 80-talet och 90-talet. Direkt söder om planområdet ligger ett häststall med tillhörande manegebyggnad och hagar, som kantas av gatuområdet för Vapparvägen. Väster och norr om planområdet ligger större öppna och obebyggda områden som präglas av hästhagar, ängar och delar av en golfbana. En betydande kraftlinje sträcker sig direkt utanför planområdet i norr och i nordväst.

Boende:

För tillfället finns inga sedvanliga bostäder på planändringsområdet men på området finns en enhet för intensifierat specialboende främst för åldringar med minnessjukdomar. Området angränsas i nordost av ett smalt grönområde som i sin tur angränsar till kvarter för egnahemshus.

Service:

De omgivande bostadsområdena stödjer sig på tjänsterna i centrum. Redan inom en radie på högst 1 km från planområdet ligger ett stort utbud av service som t.ex. en dagligvaruhandel, en hälsocentral, en brandstation och ett daghem.

Rekreation:

Direkt söder om planområdet ligger ett häststall med tillhörande hagar. Väster om, på andra sidan Vapparvägen ligger en golfbana och nordost om invidliggande bostadsområde finns en allmän badstrand med tillhörande rekreationsområden.

Trafik:

Trafikbelastningen Norrgårdsvägen som ligger direkt invid planändringsområdet är måttlig och betjänar främst invånarna i området samt en liten del av kunderna som besöker kvarteret för social verksamhet och hälsovård som ligger sydost om vägen. Vappavägen sydväst om planområdet, på andra sidan häststallet, är en större trafikled som leder ut till norra delarna av Ålön och som också innan korsningen Vapparvägen-Norrgårdsvägen betjänar en stor del av trafiken till bostadsområdena i Finby stadsdel.

På själva planområdet finns inga gatuområden eller områden för gång- och cykeltrafik. Endast en intern infartsväg leder förbi serviceboendet och fram till den gamla tegelbyggnaden.

Genom södra delen av planområdet går en liten led som leder från häststallet till hagarna väster om manegebyggnaden.

Teknisk service:

Till området har byggts stadens vatten- och avloppsnät. Även fjärrvärmenätet sträcker sig in på planområdet och det nybyggda serviceboendet är anslutet till fjärrvärmen.

3.1.4 Markägareförhållandena

Planområdet ägs till största del av staden, förutom till ett ca 0,5 ha stort outbrutet område som omfattar Norrgårds gamla tegelbyggnad och dess direkta gårdstun. Det här området med tillhörande byggnader har staden sålt till en privat aktör som har för avsikt att ändra om fastigheten till bostäder. Området var serviceboendet står är utarrenderat till en privat serviceproducent fram till år 2057.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Landskapsplanen (bilaga 2)

I landskapsplanen som fastställts 20.3.2013 anges följande beteckningar och bestämmelser för området:

- A "Område för tätortsfunktioner"
- pv "Grundvattenområde"
- Målområde för stadsutveckling

Generalplanen (bilaga 3)

I delgeneralplanen för centrumregionen som fastställts av miljöcentralen 20.6.1995 anges följande beteckningar och bestämmelser för området:

- PA "Område för service och bostäder"
- VU "Område för idrottsverksamhet"
- u "Delområde som har särskilt värde för landskapsbilden"
- pv "Grundvattenområde"

Detaljplan

För området gäller en detaljplan som fastställts 13.11.1984. Området anvisas i planen som kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård.

Byggnadsordning

Pargas stadsfullmäktige godkände revideringen av byggnadsordningen för Pargas stad 20.9.2016.

Beslut och planer

Stadsstyrelsen har 2016 beslutat sälja den gamla sk. Norrgårds byggnaden eftersom det visat sig att staden inte längre har någon användning för den. 2018 gjordes det slutliga försäljningsbeslutet i stadsstyrelsen för byggnaden med ett markområde på ca 0,5 ha. Den nuvarande ägaren har vid köpet meddelat att de har för avsikt att göra om byggnaden till bostäder. En ansökan om undantag för denna ändring av användningsändamål har lämnats in i slutet av mars 2019.

Baskarta

Baskartan är i skalan 1:1000 och den fyller de krav som ställs på detaljplanekartor i förordningen 1284/1999. Baskartan är upprättad och kompletterad av stadens mättningsbyrå.

4. Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Planeringsstart och beslut som gäller denna

En ändring av detaljplanen har blivit aktuell i och med försäljningsbeslutet 2018 och i och med att den nya ägaren till Norrgårds gamla tegelbyggnad har för avsikt att göra om byggnaden till bostäder. I beredningen till stadsstyrelsen 2016 har man konstaterat att en planändring kan göras vid behov för t.ex. bostadsändamål.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är markägare samt arrendetagare på planändringsområdet samt invånare i närområdet, de som har besittningsrätt i området, samfund, företagare och övriga instanser vars boende, arbete eller övriga förhållanden i hög grad kan påverkas av planen samt stadens olika förvaltningar och övriga myndigheter.

4.3.2 Anhängiggörande

Uppgörandet av en planändring för området blev aktuell i och med försäljningen av Norrgårds gamla tegelfastighet med ett tillhörande ca. 0,5 ha stort markområde. Detaljplaneändringen inleddes i enlighet med stadsstyrelsens försäljningsbeslut genom att ett meddelande om inledning av planändringen publicerades i Pargas Kungörelser 21.3.2019.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Växelverkan har genomförts enligt programmet för deltagande och bedömning. Intressenterna har beretts tillfälle att stå i kontakt med planläggaren under utkastskedet. Samtidigt har staden begärt utlåtanden om beredningsmaterialet från NTM-centralen, Egentliga Finlands Förbund, Egentliga Finlands landskapsmuseum, Egentliga Finlands Räddningsverk och från Caruna. Egentliga Finlands förbund har meddelat att de inte ger utlåtande i och med att de inte har något att anmärka om planerna och de är inte i strid med landskapsplanen.

NTM-centralen har i sina kommentarer konstaterat att den gamla sjukhusbyggnaden har anvisats sr-beteckning som är bra att komplettera till förslaget tillsammans med att kulturmiljön behandlas närmare i planbeskrivningen. Vidare har de framfört att det skulle vara bra att i planbeskrivningen också behandla och samordna AP-området med det intilliggande häststallet. Egentliga Finlands landskapsmuseum har i sitt utlåtande framhållit att byggnaden den gamla tegelbyggnadens skyddsbezeichnung bör formuleras så, att det allmänna intrycket av byggandens exteriör bevaras fastän byggnadens användningsändamål skulle ändra. De anser dessutom i sitt utlåtande att den lilla ljusgula byggnaden direkt bakom häststallet invid Norrgårdsvägen hör till helheten och bör uppmärksammas i planen som ett objekt som ska bevaras.

Räddningsverket konstaterar att man i kvartersområdet för flervåningshus bör uppmärksamma möjliggörande av reservutgångar från lägenheterna som kan utnyttjas på egen hand eller med hjälp av räddningsverkets åtgärder ifall lägenheterna planeras förlita sig till en utgång. Även vikten av att planera räddningsvägar i kvarteret framhölls. Caruna konstaterar i sin respons att planen medför en ökad elförbrukning i området och att det här kommer att kräva flera småspänningsdragningar.

Intressenterna bereds tillfälle att framföra åsikter om förslaget under den tid förslaget är framlagt offentligt. Bygg- och miljönämnden beslöt 12.6.2019 om att lägga planförslaget offentligt fram till påseende, vilket utfördes under tiden 17.8-16.9.2019. Om påseendet meddelades per brev till markägarna och arrendetagarna på området samt genom kungörelse i Åbo Underrättelser och Turun Sanomat. Vid påseendet begärdes utlåtanden om planförslaget av tidigare nämnda myndigheter. Av dessa har endast Egentliga Finlands landskapsmuseum haft synpunkter om planförslaget. De har förutsatt att ifall man väljer att lämna bort det lilla ljusgula torpet ur planen så bör byggnadens dåliga kondition konstateras genom en konditionsbedömningsrapport. Planläggaren har förhandlat om planeringsprinciperna med de olika förvaltningarna inom staden under arbetets gång.

4.4 Mål för detaljplanen

Målet för planändringen är att möjliggöra byggande av bostäder på området och att därmed också minska området avsett för social verksamhet och hälsovård. Samtidigt har man som mål att bevarandet av den gamla tegelbyggnadens kulturhistoriska värden ska kunna tryggas genom skyddsbezeichnung i detaljplanen och samtidigt möjliggöra annat användningsändamål för byggnaden.

5. Redogörelse för detaljplanen

5.1 Planens struktur

Användningsändamålet ändras för en stor del av området till olika kvartersområden för fristående småhus, parhus och radhus. Området med det gamla flervåningshuset i tegel ändars till kvartersområde för flervåningshus där miljön bevaras och området väster om anvisas för närrekreation på grund av att områdets natur och terräng gör den olämplig som tomtmark för byggande utan större ingrepp. Genom planändringen bildas också ett gatuområde för att betjäna de riktgivande tomterna som anvisas i detaljplanändringen samt ett allmänt parkeringsområde. Inget annat boende är anvisat direkt invid häststallets områden, så planen beaktar samordnande av häststallsverksamheten och det planerade boendet på området så att båda funktionerna har förutsättningar att tryggt fungera sida vid sida till varandra.

5.1.1 Dimensionering

I den nuvarande planen har tomten, som är just över 3 ha stor, anvisats ett exploateringsstal på 0,3 vilket betyder en sammanlagd byggrätt på 9222 m² vy. I förslaget till detaljplanändring har för YSA-tomten givits samma exploateringsstal som tidigare, för AP-tomten har anvisats $e=0,25$. För AK-tomten har för huvudbyggnaden anvisats ungefärligt enligt den redan använda byggrätten, det vill säga 1000 m² vy, i och med att byggnaden har försetts med skyddsbezeichnung samt 350 m² vy för ekonomibyggnader. Områdena anvisade för närrekreation och parkering har inte anvisats byggrätt, men i västra kanten av rekreationsområdet har anvisats en byggnadsyta kring det gamla torpet för att möjliggöra att det kan bibehållas som en del av de allmänna områdena. Byggnadsytan har inte anvisats byggrätt, vilket i praktiken betyder att den bara betjänar den nuvarande byggnaden i ett bevarande syfte. Byggnaden har inte anvisats en tomt och är därmed inte ämnad för boende utan för allmännyttiga ändamål.

Den i planförslaget sammanlagda anvisade byggrätten är ungefär hälften av vad som anvisas för området i planen från 1984.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Områdets nuvarande detaljplan har inte innehållit skyddsbestämmelser och har varit relativt flexibel med stora byggnadsytor mm. Med skyddsbestämmelserna för den gamla tegelbyggnaden tillsammans med de mera detaljerade områdesbestämmelserna för AK- och YSA-tomterna med krav på beaktande av miljön och utseendet på nybyggnationerna kan man bättre styra utformningen och kvaliteten av närmiljön till de lokalt värdefulla byggnaderna och deras kulturhistoriska och landskapsmässiga värden. Det lilla torpet som Egentliga Finlands landskapsmuseum i sina utlåtanden ansåg att också borde beaktas i planen som ett objekt som ska bevaras, har på grund av sin dåliga kondition och sitt för boende olämpliga läge direkt invid häststallet och helt fast vid matarleden Norrgårdsvägen inga förutsättningar att repareras och komma till bostadsanvändning.

Ur den konditionsbedömningsrapport som staden beställt framgår att byggnaden till sin grund, stockstomme, fasadbeklädnad och till sina takkonstruktioner är i nöjaktigt men reparerbart skick. Ur rapporten framgår dock att byggnaden har en stor reparationsskuld och konstruktionsmässiga problem och att det utöver de ovannämnda byggnadsdelarna inte finns nämnvärt av andra äldre byggnadskonstruktioner som är värda att spara. Från byggnaden har i något skede rivits både skorsten och eldstäder och även de gamla fönstren och dörrarna har bytts ut till nyare, antagligen något slag på 70-talet. Likaså är den senare tillbyggda farstun i så dåligt skick att den inte lönar sig att reparera. Rapporten konstaterar till slut att ifall byggnaden repareras för bostadsbruk krävs det med nybygge jämförbart byggnadsarbete och -planering.

Utifrån dessa uppgifter anser staden att byggnaden inte längre har sådana särskilda skyddsvärden som förutsätter att byggnaden skyddas i detaljplanen. Byggnaden kan dock ändå tänkas ha ett visst landskapsmässigt och bruksvärde och anvisas därför en byggnadsyta som möjliggör att den kan repareras och bevaras för allmännyttigt bruk. För tillfället fungerar byggnaden som träningslokal för ett musikband.

Det på planområdet anvisade allmänna gatuområdet ökar trafiksäkerheten och den anvisade förbindelsen från häststallet till hagarna garanterar en fortsatt trygg led för ändamålet. Det allmänna rekreativsvärdet på planområdet ökar i och med att en del av området anvisas som allmänt område för närrekreation. Speciellt det höga berget bjuder på både en enastående utsikt över landskapet och på lummig skog för rekreation och utflykter. Det allmänna parkeringsområdet är tänkt att betjäna bl.a. häststallet, serviceboendet norr om samt andra i närheten varande offentliga och halvoffentliga inrättningar och boenden.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Planområdet som i nuvarande planen i sin helhet utgjort hela kvarter 4 och samtidigt tomt 1 har delats upp till ett större kvarter (nr 4) bestående av 2 riktgivande tomter och ett mindre kvarter (nr 25) som i sin helhet utgör en riktgivande tomt.

5.3.2 Övriga områden

En del av området har anvisats som område för närrekreation och är avsett för rekreativ- och fritidsbruk. På rekreativområdet är inte anvisat byggande men en snäv byggnadsyta har anvisats för det lilla torpet bakom häststallet. För byggnadsytan har inte anvisats byggrätt, utan byggnadsytan är bara anvisad för att möjliggöra bevarandet och reparation av den befintliga byggnaden. På en liten del av rekreativområdets södra gräns anvisas en för häststallets förbindelse till hagarna reserverad del av område. I norra och västra kanten av rekreativområdet samt i norra kanten av kvarter 4 sträcker sig en tio meter bred skyddszon till faro-området kring kraftledningen som ligger direkt utanför planområdets gräns. Ett nytt gatuområde vid namn Norrgårdsbacken som sträcker sig som en återvändsgränd från Norrgårdsvägen genom området, har anvisats för att fungera som förbindelse för alla riktgivande tomter på planområdet. Ett allmänt område för parkering är anvisat norr om häststallet. För området är inte anvisat byggrätt och infart till området är förbjuden från Norrgårdsvägen.

5.4 Planens konsekvenser

Detaljplaneändringen har ingen större inverkan på stadsbilden i och med att större delen av kvartersområdet ämnat för byggande av nya bostadsbyggnader ligger nedan om slutningen bakom Norrgårds gamla tegelbyggnad och den befintliga nybyggnaden för åldringsboende. När det byggs till bostäder på området i form av nybyggnad och genom

bostäder som man bygger i den gamla tegelbyggnaden, kommer antalet invånare i området att öka.

Skyddsbebyggelsen på den gamla tegelfastigheten samt för miljön kring dess gårdstun främjar ett bevarande av den lokalt kulturhistoriska miljön och stadsbilden. Samtidigt främjas också bevarandet av tegelbyggnaden i och med att den får ett användningsändamål som främjar ett aktivt underhåll av byggnaden. Antalet människor som rör sig i området kommer att öka och trafikmängderna likaså. Planändringen gör det möjligt att bevara den höga kullen i naturtillstånd och tillgänglig för allmänheten att utnyttja för rekreation.

Konsekvenserna av planen har bedömts som en del av planläggnings- och planeringsarbetet. Planändringen medför inte betydande miljökonsekvenser.

5.4.1 Konsekvenserna för den byggda miljön

Ändringen av användningsändamålet för en stor del av området från offentlig verksamhet till bostadsändamål är ändamålsenlig i och med att staden inte har så stort behov för utrymmen för offentlig service inom hälsovården i stadsdelen när det redan finns ett omfattande kvarter helt invid ägnad helt för sådan verksamhet, och som ännu är delvist outnyttjat. Till en av stadens strategier hör att förtäta stadens centrum och det här uppnår man bl.a. med att anvisa mera bostadsbyggande inom det redan detaljplanerade området. Områdets bygggrätt minskar något i och med planändringen, men detaljplanen har större förutsättningar att bli förverkligad när ändamålet motsvarar efterfrågan. I och med ändringen ökar utvecklingsmöjligheterna av området avsevärt och bidrar till en förtätning av stadens centrum. För den lokalt värdefulla kulturhistoriska miljön har planen positiva konsekvenser i och med att den gamla tegelbyggnaden får en skyddsbebyggelse och genom ändrat användningsändamål får bättre ekonomiska förutsättningar att kunna underhållas. Detaljplanändringen styr bättre byggandet på området och tillåter inte lika storskaligt byggande som den nuvarande planen både med tanke på möjlig byggnadsmassa, verksamhet och bygggrätt.

6. Genomförande av detaljplanen

6.2 Genomförande och tidsplanering

Området för detaljplanändringen kompletterar det omkringliggande bostadsområdet och en efterfrågan på radhus, parhus och andra typer av småhustomter finns på området. Kommunalteknik i form av vatten-, avlopps- och fjärrvärmeledningar finns redan i området och behöver endast i mindre utsträckning kompletteras och byggas ut. Den gamla tegelfastigheten med tillhörande gårdsområde har redan sålts till en privat aktör som redan har lämnat in ansökningar om undantag och bygglov för att få ändra fastigheten till bostäder. Specialboendet är redan förverkligat och detaljplanändringen är för det området anpassad till verksamheten och byggnationen.

Marknadsföringen av den nya tomten kommer att påbörjas när tidtabellen för byggande av gatan är klar och försäljningen påbörjas direkt när gatan är byggd.

Bilagor

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Pargas 27.5.2019, kompletterad 9.3.2020

Planläggningsenheten

Pargas stad, miljöavdelningen



Planområdet
Kaava-alue



SAMMANSTÄLLNING AV LANDSKAPSPLANERNA I
EGENTLIGA FINLAND
VARISINAI-SUOMEN MAAKUNTAKAAVAOJEN
YHDISTELMÄ

Innefattar:

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

Käsittää:

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

Planområdet
Kaava-alue

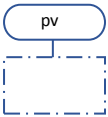
A

Område för tätortsfunktioner.

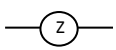
Betydande områden på riks-, landskaps- eller regionnivå för boende och andra tätortsfunktioner.

Taajamatoimintojen alue.

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



Grundvattenområde
Pohjavesialue



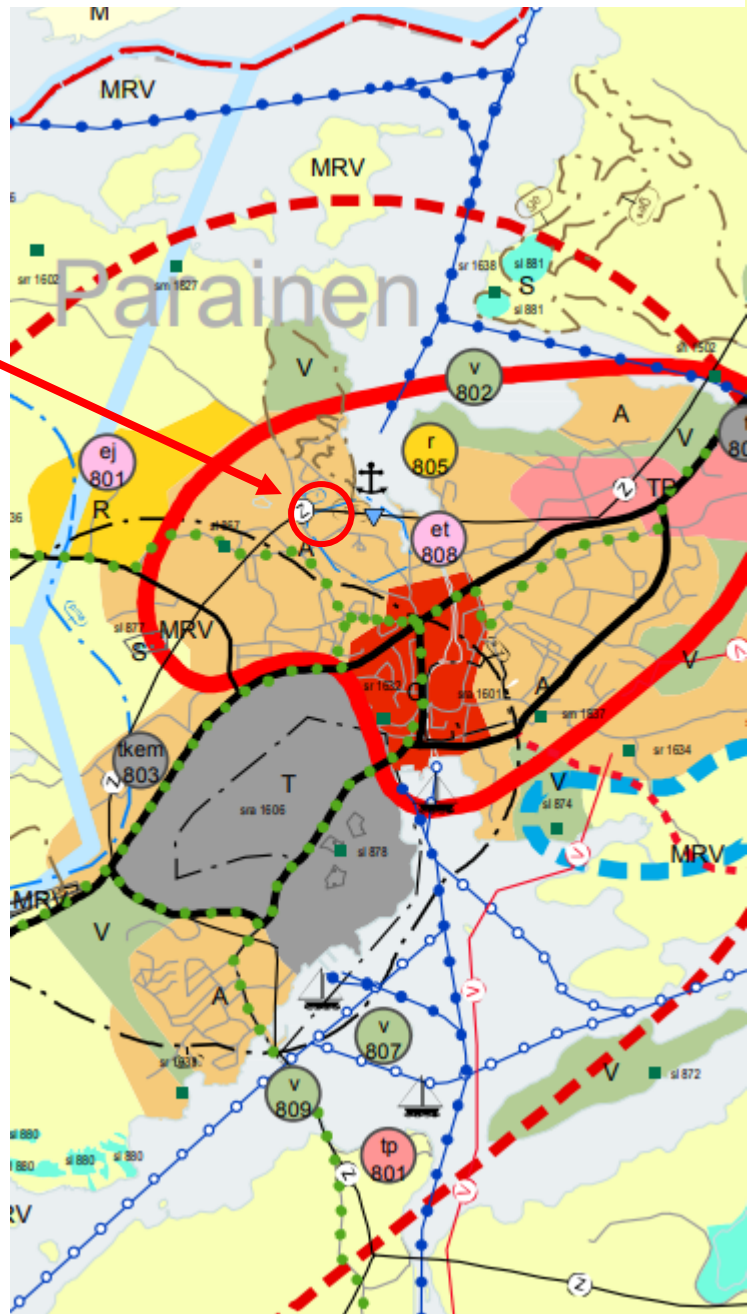
Högspänningslinje
Suurjännitelinja



Målområde för stadsutveckling
Kaupunkikehittämisen kohdealue

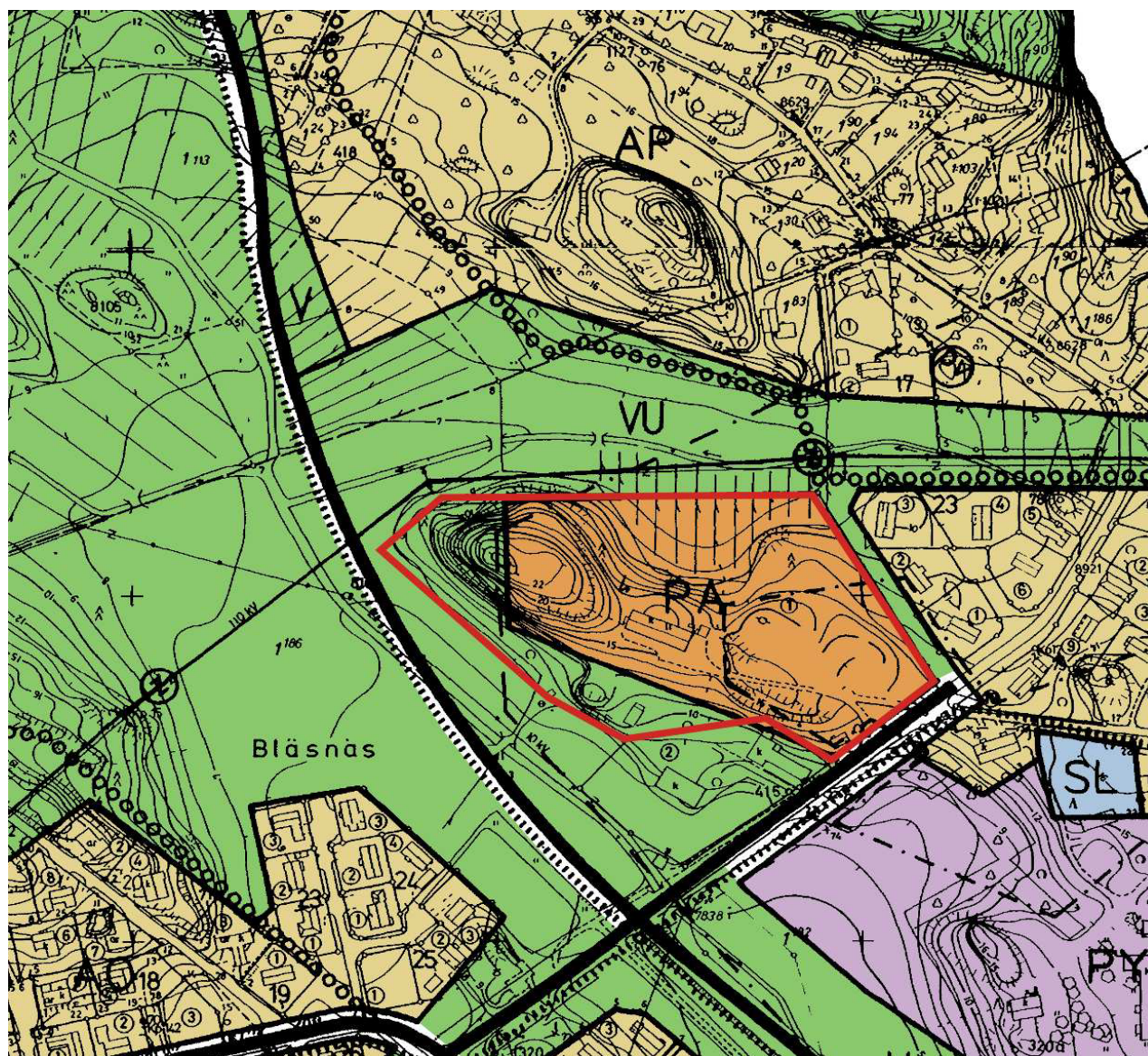


Område för strategisk utveckling
som stöder sig på skärgårdens
Ringväg
Saariston Rengastiehen tukeutuva
kehittämisvyöhyke



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

- Planområdet
Kaava-alue
- PA
Område för service och bostäder
Palvelujen ja asumisen alue
- VU
Område för idrottsverksamhet
 På området får byggas planer och byggnader som betjänar idrottsverksamheten.
Urheilutoimintojen alue
 Alueelle saa rakentaa urheilutoimintaa palvelevia kenttiä ja huoltorakennuksia.
- u
Delområde som har särskilt värde för landskapsbilden
 Beteckningen visar områden på vilka särskild uppmärksamhet skall fästas vid skötseln av den bebyggda omgivningen samt den naturenliga omgivningen.
Omaleimainen alueen osa, jolla on ympäristö- ja erityisiä maisemallisia arvoja
 Merkintä osoittaa alueet, jolla tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön hoitoon.
- pv
Grundvattenområde
Pohjaveden muodostumisalue

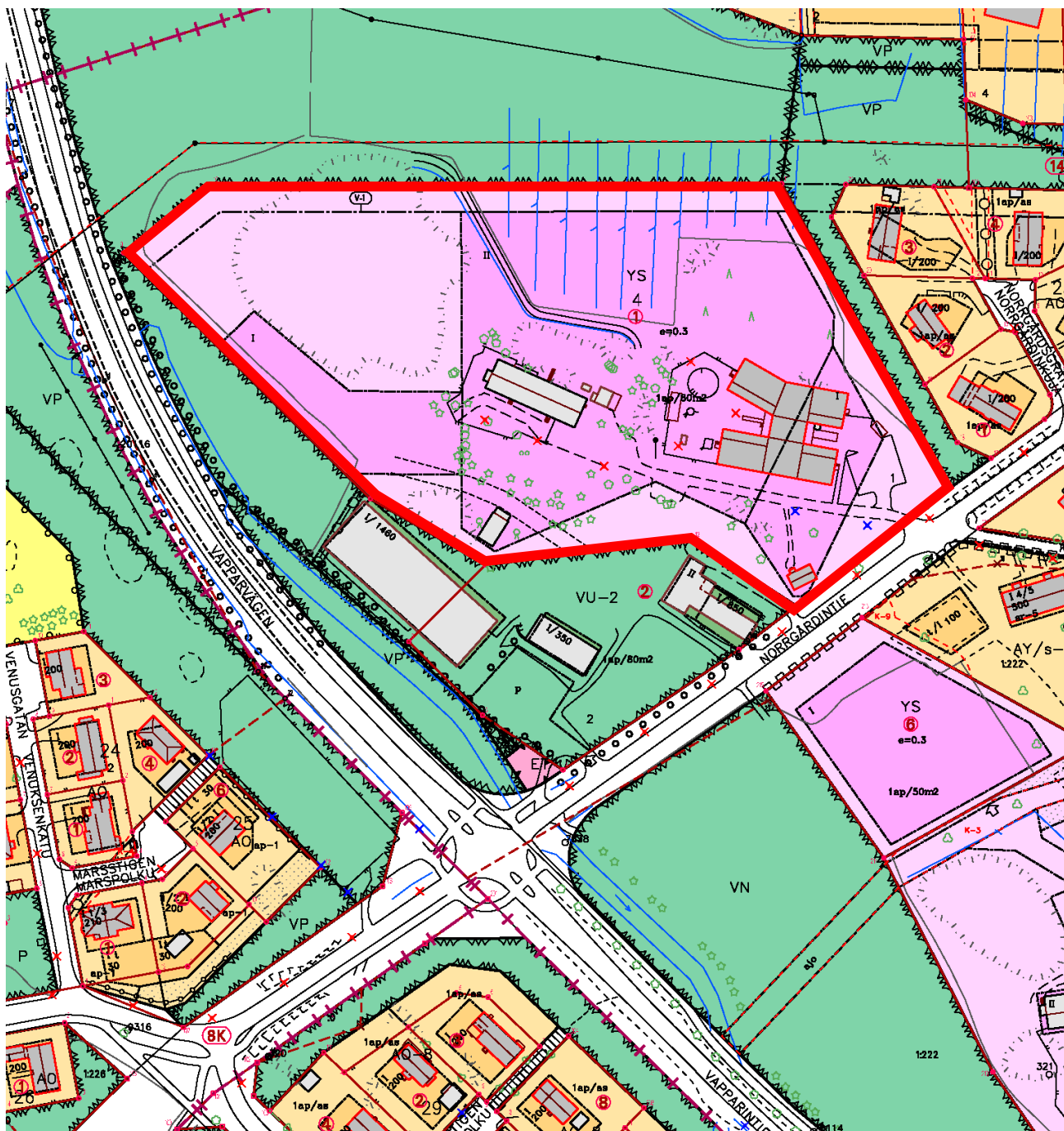


UTDRAG UR AJOURVARANDE DETALJPLAN
OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Planområdet
Kaava-alue

På området gällande detaljplanebestämmelser:
Alueella voimassa olevat asemakaavamääräykset:

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



FOTOGRAFIER FRÅN PLANOMRÅDET
VALOKUVIA KAAVA-ALUEESTA



Vy uppifrån berget mot sydväst
Näkymä kalliolta lounaaseen



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



Området norr om Norrgårds gamla tegelbyggnad
Alue Norrgårdin vanhan tiilirakennuksen pohjoispuolella



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



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



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



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



Vy från Norrgårdsvägens håll
Näkymä Norrgårdintien suunnasta



Norrgårds gamla sjukhusbyggnad
Norrgårdin vanha sairaalarakennus



Norrgårds gamla sjukhusbyggnad
Norrgårdin vanha sairaalarakennus

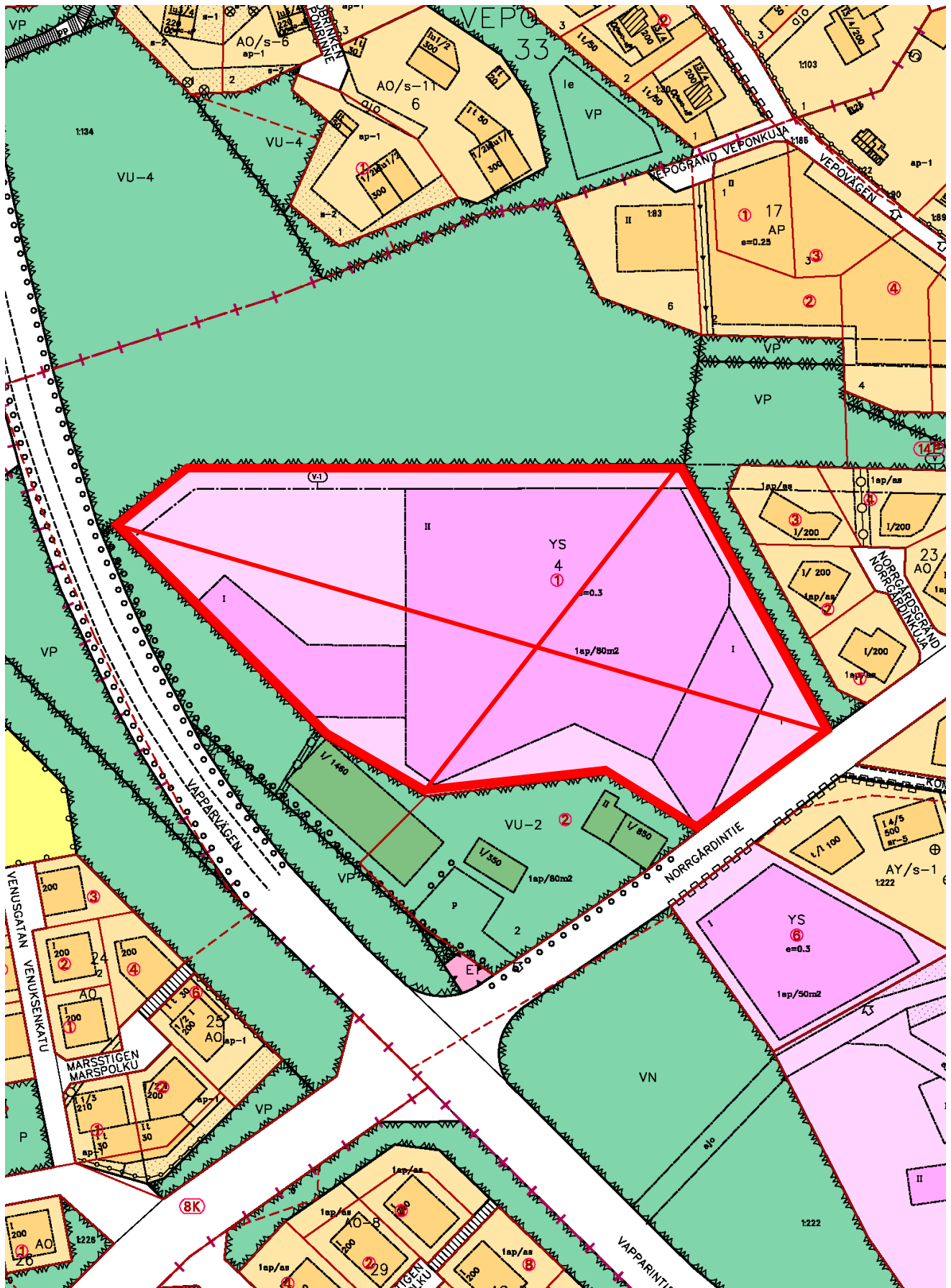


Tegelbyggnaden sett från norr
Tiilirakennus pohjoispuolelta katsottuna



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

DETALJPLAN SOM SKA AVLÄGSNAS
POISTETTAVA ASEMAKAAVA



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

Programmet för deltagande och bedömning preciseras under planarbetets gång.

1. Planläggningsområdet

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



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

2. Målsättningen med planläggningen

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

3. Intressenter

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma täsmentyy kaavatyön kuluessa.

1. Kaavoitettava alue

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



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

2. Kaavoituksen tavoitteet

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

3. Osalliset

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

4. Hur kan intressenterna delta i planeringen

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

Programmet för deltagande och bedömning är framlagt på stadens webbplats.

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

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

5. Preliminär planeringstidtabell

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

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

6. Kontaktperson

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

7. Samråd med myndigheterna

Det kommer vid behov att ordnas myndighetssamråd under arbetets gång.

8. Bedömning av planens konsekvenser

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

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

4. Miten osalliset voivat osallistua suunnitteluun

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungin verkkosivuilla.

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

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

5. Alustava suunnitteluaiakataulu

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

6. Yhteyshenkilö

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

7. Viranomaisneuvottelut

Työn kuluessa järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvotteluja.

8. Kaavan vaikutusten arviointi

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

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