

PARGAS STAD PARAISTEN KAUPUNKI

NORRA CENTRUM (07) STADSDEL, DETALJPLANÄNDRING POHJOIS-KESKUSTAN (07) KAUPUNGINOSA, ASEMAKAAVAMUUTOS

Ändring av detaljplanen för del av kvarter 2 samt för del av gatuområdet Strandvägen i **Norra Centrum (07) stadsdel** i Pargas.

Asemakaavan muuttaminen osalle korttelia 2 sekä osalle Rantatien katualueesta **Pohjois-Keskustan (07) 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:
Riktgivande tomterna 6, 14, 15 och 16 i kvarter 2 samt för en del av gatuområdet Strandvägen i **Norra Centrum (07)** stadsdel i **Pargas**.
Detaljplaneändringen kräver en ändring av tomtindelningen.

Genom detaljplaneändringen bildas

Tomterna 17 – 22 i kvarter 2 samt en del av gatuområdena Sotargränd och Sandåkersgatan och en led för gång- och cykeltrafik i Norra Centrum (07) stadsdel i Pargas

Planen har utarbetats på planläggningsenheten i Pargas stad. Inledandet av planändringen har kungjorts per tidningsannons den 6.11.2020.

Godkännande av planändringen:

Bygg- och miljönämnden 16.9.2020, §145
Bygg- och miljönämnden
Stadsstyrelsen
Stadsfullmäktige

1.2 Planområdets läge

Planområdet ligger i stadens kärncentrum och kantas i norr av gatuområdet Sotargränd, i öster till Strandvägen, i söder till gång- och cykelvägen Famnen och i väster till Sandåkersgatan.

1.3 Planens namn och syfte

Planprojektet går under arbetsnamnet Norra Famnen och syftet med detaljplaneändringen är att revidera den föråldrade detaljplanen genom att minska på området ämnat för bostadsvåningshus och ändra delar av kvarteret till enskilda tomter för fristående småhus. Ett par gamla egnahemshus som i byggnadsinventeringen av området konstaterats ha skyddsvärden förses med skyddsbezeichnungar som möjliggör att byggnadernas lokala kulturhistoriska och stadsbildsmässiga värden kan bevaras. För att ändå samtidigt möjliggöra en förtätning av stadskärnan anvisas den västra delen av planområdet invid Sandåkersgatan också i fortsättningen för bostadsvåningshus.

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: Sammanfattning av byggnadsinventeringsuppgifter
Bilaga 6: Preliminära illustrationer av de planerade bostadsvåningshusen
Bilaga 7: Visuellt granskning av stadsbildens planerade siluett
Bilaga 8: Programmet för deltagande och bedömning
Bilaga 9: Detaljplanen som utgår

3. Utgångsläge

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planändringsområdet ligger mitt i stadens kärncentrum och omfattar ett lummigt område med diverse äldre bostadshus direkt bakom stadshuset samt det så kallade ämbetshusets fastighet direkt norr om stadshuset. Den ikraftvarande planen för det nu aktuella planområdet är till betydande delar fortfarande inte genomförd och är över 13 år gammal och bedöms därför som föråldrad. Ämbetshusets fastighet är med i planändringen på grund av plantekniska orsaker.

Väster om planområdet ligger ett större område med flervåningshus byggt på 1970- och 1980-talet som omfattar de centrala delarna av den så kallade Parsbybacken, ända från Sandåkersgatan och fram till Parsbyvägen, mitt emot skolområdet för Malms skola. Söder om planområdet ligger också ett flervåningshus, som är byggt 2009. I norr kantas planområdet av Sotargränd och ett äldre småhusområde som norröver angränsar till Skärgårdsvägen. Öster om planområdet ligger byggnader för offentlig förvaltning och handel som kantar Strandvägen.

Planområdet är till största delen i Pargas stads ägo, endast den sydöstra bostadsfastigheten och ämbetshusets fastighet är i privat ägo. Den privatägda småhusfastigheten är bebodd, likaså den av staden ägda småhusfastigheten direkt väster om ämbetshuset, invid Sotargränd. De övriga av staden ägda småhusen har till en del varit uthyrda tidigare och till en del stått tomma en längre tid. Hyresavtalen för en del av småhusen har sagts upp under hösten. I det så kallade ämbetshusets fastighet fungerar diverse offentliga instanser som bland annat polis, utskökningsverket och stadens rådgivningscentral för seniorer; Seniorum. Fastigheten fungerar också som utgångspunkt för ortens postutdelning och inhyser även mindre privata företags kontorsutrymmen.

3.1.2 Naturmiljön

På den sydvästra delen av planområdet utgör naturmiljön närmast igenvuxna gamla trädgårdar med där tillhörande perenner och träd. Området är lummigt och invid Sandåkersgatan växer stora lövträd och några enstaka barrträd. Ämbetshusets fastighet är i sin helhet anlagd gårdsplan med asfalterat parkeringsområde kantade av planterade häckar och mindre odlingsbassänger för perenner. Bakom ämbetshuset ligger ett mindre grusbelagt parkeringsområde som är i stadens ägo.

Planområdet sluttar upp mot höghusområdet i väster som ligger högre upp i terrängen. Berggrunden på området utgör glimmergnejs och förekommande jordarter är lera på området i öster, vid ämbetshuset, och till övriga delar moränsand.

På planområdet finns inga naturskyddsområden eller -objekt. Inga grundvattenområden finns heller på området.

3.1.3 Den byggda miljön

Samhällsstruktur:

Planändringsområdet ligger i stadens direkta kärncentrum. Området kantas av ett höghusområde med inslag av fristående äldre småhus och av större byggnader för offentlig service och affärsverksamhet. Området kantas dessutom av ett befintligt gatunät. Själva planområdet är mycket glest bebott och ineffektivt utnyttjat med tanke på sitt centrala läge och det kommunaltekniska nät som redan finns tillgängligt invid.

Byggnadsbeståndet är till större delar gammalt och förfallet och största orsaken till detta är att stora delar av område sedan 1997 ägts av ett större byggföretag, som aldrig påbörjat utvecklande och byggande för att förverkliga området enligt den nuvarande detaljplanen från mitten av 1990-talet. Staden har lyckats få området i sin ägo först i slutet av 2018. och delar av kvarter 2 i Norra Centrum stadsdel som inte förverkligats enligt den ikraftvarande planen har varit med i stadens planläggningsöversikt och planläggningsprogram till och från i olika omfattning sedan år 2005 för att revideras i och med att detaljplanen till vissa delar redan läge varit till betydande del ogenomförd och därför är föråldrad.

Stads- och tätortsbild:

Planområdet ligger mitt i en redan tätt bebyggd stadsstruktur. Den invidliggande flervåningshusbebyggelsen är främst från 70- och 80-talet med undantag för det flervåningshus som ligger söder om som är byggt först 2009. Norr om planområdet ligger ett motsvarande äldre småhusområde som det nu aktuella området. Till skillnad från planändringsområdet är det område till större delar privatägt och bebott. Söder om planområdet ligger ett större parkeringsområde och Pargas stadshus.

Boende:

På planområdet finns bara två småhusfastigheter som för tillfället används för boende. Befolkningsmängden på området är således mycket låg.

Service:

Planområdet stödjer sig på tjänsterna i centrum. Inom en radie på knappa 500m kring planområdet ligger ett stort utbud av service som t.ex. dagligvarubutik, bibliotek, skola, busstation, yrkesskola mm. och inom en radie på 1 km ligger också service som apotek, hälsocentral, brandstation, daghem och så vidare.

Rekreation:

Närmaste allmänna rekreativområde utgörs av Centralparken som ligger öster om Strandvägen, under 100 meter från planområdet. Där hittar man möjligheter till ett omfattande utbud av aktiviteter som äventyrsgolf, lekpark, utemotionsredskap, volleybollplaner och långa promenadleder som löper längs Sundet som är kanalen som går i nord-sydlig riktning genom hela centrum. Inte långt ifrån ligger även flera allmänna badstränder, några idrottshallar, en ishall samt en utomhus idrottsbana.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen (bilaga 5):

På planområdet finns inga skyddade byggnader, varken som objekt eller som skyddsområden och inte heller fornminnen eller minnesmärken. På basen av uppgifter i byggnadsinventering som utförts år 2014 kan ändå konstateras att det finns ett uppenbart behov att revidera den nuvarande detaljplanen i och med att det på området finns en del byggnader som bevarats i sitt ursprungliga skick och klassats ha kulturhistoriska och/eller stadsbildsmässiga värde på en lokal nivå. Vidare kan konstateras att det 1979 byggda så kallade ämbetshuset har planerats av arkitektbyrå Sigvard Eklund och är en representant för sin tids offentliga byggande. Byggnaden har på grund av sitt stadsbildsmässigt centrala läge och genom sitt användningsändamål en samhällelig betydelse för området.

Trafik:

Planområdets fastigheter har belastat det omkringliggande befintliga gatunätet marginellt i och med att området är mycket glest bebott ineffektivt utnyttjat. Största trafikmängden på planområdet utgörs av trafiken till och från parkeringsfältet väster om ämbetshuset samt trafiken till och från ämbetshusets parkering invid Strandvägen och byggnadens servicetrafik som trafikerar norr om och bakom byggnaden.

På själva planområdet finns inga egentliga gatuområden, endast den infartsvägen som leder till den grusbelagda parkeringsplanen bakom ämbetshuset och delar av servicetrafikleden som löper från Strandvägen till Sotargränd, som betjänar ämbetshusets och den norröver liggande affärsfastighetens servicetrafik. Delområdena för gång- och cykeltrafik som är anvisade mellan stadshuset och ämbetshuset samt bakom stadshuset i den nuvarande detaljplanen löper bara delvis i enlighet med dessa i terrängen. Från Sandåkersgatan och Sotargränd ligger flera befintliga infarter till småhusen på planområdet. Den sydostliga småhusfastigheten har sin infart söder ifrån genom parkeringsområdet bakom stadshuset.

Större trafikleder invid planområdet är Skärgårdsvägen som löper ca 130 meter norr om planområdet och Strandvägen öster om som är huvudleden som löper i nord-sydlig riktning genom kärncentrum.

Teknisk service:

En del av de befintliga huvudbyggnaderna på planområdet är anslutna till stadens vatten- och avloppsnät som kantar planområdet och som också delvis löper genom planområdet bakom ämbetshuset och stadshuset. Fjärrvärmenätet löper genom planområdet på ungefär samma ställe och av planområdets byggnader är endast ämbetshuset anslutet till fjärrvärmen.

3.1.4 Markägareförhållandena

Planområdet ägs till största delar av staden. Endast de två mindre fastigheter som utgör gårdstun för egnahemshuset som ligger i planområdets sydöstra hörn samt ämbetshusets fastighet är privatägda.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Landskapsplanen (bilaga 2)

I landskapsplanen som fastställdes 20.3.2013 och etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik som godkändes 11.6.2018 anges följande beteckningar och bestämmelser för området:

- C "Område för centrumfunktioner"
- sv "Skydds- eller konsultationszon"
- Målområde för stadsutveckling

I Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser som är under arbete anges inga nya bestämmelser för planområdet. Bara innehållet av sådana bestämmelser som redan finns med i den ovannämnda sammanställningen av landskapsplanerna. Gränsningen av konsultationszonen som grundar sig på Seveso III-direktivet är aningen justerad enligt läget år 2019.

Generalplanen (bilaga 3)

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

- AL "Område för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader"
- YH "Område för förvaltnings- och ämbetsverksbyggnader"
- IIIIIII "Huvudled för lätttrafikled"

I den nya generalplanen som är under arbete för stadens centrumområden är det nu aktuella planeändringsområdet anvisat dels som område för centrumfunktioner (C) och dels som område som bostadsområde för tät bebyggelse som lämpar sig nära centrum och som ska förändras avsevärt (A-1). I utkastet finns också anvisat en gång- och cykelförbindelse genom planområdet.

Detaljplan

För området gäller en detaljplan som fastställdes 3.4.1995. Området anvisas delvis som kvartersområde för bostadsvåringshus och delvis som kvartersområde för förvaltnings- och ämbetsverksbyggnader samt för ett mindre kvartersområde för bilplatser.

Byggnadsordning

Pargas stadsfullmäktige godkände revideringen av byggnadsordningen för Pargas stad 20.9.2016 och en revidering av denna 12.5.2020.

Beslut och planer

Bygg- och miljönämnden har 16.9.2020 beslutat att inleda uppgörande av en detaljplanändring för det nu aktuella, mera begränsade planområdet än vad som omfattats tidigare i staden planläggningsöversikt, i och med att en privat aktör visat intresse för att utveckla och bebygga en del av det av staden ägda området. Bygg- och miljönämnden har också på ovannämnda möte föreslagit att stadsstyrelsen och stadsfullmäktige beslutar ingå avtal om planeringsreservering med Priima-Yhtiöt-gruppen som hör under Kaarinan Yrityspalvelut Oy. Stadsstyrelsen och stadsfullmäktige godkände detta förslag på sina möten 12.10.2020 respektive 10.11.2020.

Byggförbud

För planområdet har utfärdats byggförbud enligt 53 § för ändring av detaljplan. Beslutet om byggförbud har gjorts av stadsstyrelsen 12.10.2020, §206.

Utredningar och inventeringar

- Byggnadsinventering över planområdets byggnadsbestånd, 2014. Uppgifter finns bl.a. införda i Egentliga Finlands regionala ansvarsmuseums inventeringsportal MIP.
- Kulturmiljöutredning, 2018; (Laura Ruohonen) uppgjord i samband med utarbetande av generalplan för centrumområdet.
- Landskapsutredning, 2018; bakgrundsmaterial om landskap, miljö och samhällsstruktur; sammanställd av staden i samband med utarbetande av generalplan för centrumområdet.
- Utredning över kommersiella och offentliga tjänster, 2019; sammanställd av staden i samband med utarbetande av generalplan för centrumområdet.
- Centrumområden, Åldersfördelningen på centrumområdet (2018); statistik sammanställd av staden i samband med utarbetande av generalplan för centrumområdet.
- Stadsbildsmässig utredning, 2019; (Iina Paasikivi) uppgjord i samband med utarbetande av generalplan för centrumområdet.

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 för stora områden av kvarter 1 och 2 i Norra Centrum stadsdel har varit aktuell redan en längre tid och med att den nuvarande detaljplanen för dessa områden till största delen är oförverkligad att den blivit föråldrad.

Den nu aktuella detaljplanändringen omfattar en mindre del av detta område, och närmare bestämt till största delar ett område som staden lyckats köpa upp i slutet av år 2018.

Bygg- och miljönämnden har 16.9.2020 beslutat att inleda uppgörande av en detaljplanändring för det nu aktuella området. Bygg- och miljönämnden har också på ovannämnda möte föreslagit att stadsstyrelsen och stadsfullmäktige beslutar ingå avtal om planeringsreservering med Priima-Yhtiöt-gruppen som hör under Kaarinan Yrityspalvelut Oy. Stadsstyrelsen och stadsfullmäktige godkände detta förslag på sina möten 12.10.2020 och 10.11.2020.

Den 16.9.2020 har bygg- och miljönämnden också föreslagit att utfärda byggförbud för planområdet, vilket stadsstyrelsen godkänt 12.10.2020.

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. Intressenter är också stadens olika förvaltningsenheter, Egentliga Finlands NTM-central, det regionala ansvarsmuseet i Egentliga Finland, Egentliga Finlands förbund, Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes), vattentjänstverket, Caruna Oy och det lokala telefonbolaget.

4.3.2 Anhängiggörande

Detaljplaneändringen inleddes i enlighet med bygg- och miljönämndens beslut genom att meddela dess inledande och framläggande av beredningsmaterial per annons i Åbo Underrättelser och Turun Sanomat 6.11.2020.

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. Behöriga myndigheter har samtidigt delgivits inledandet och framläggande av beredningsmaterialet.

NTM-centralen har kommenterat beredningsmaterialet genom att framhålla att det i den fortsatta planeringen skulle vara bra att lyfta fram områdets byggnadsinventering samt att överväga vilket våningsantal som skulle vara det mest passande med tanke på stadsbilden och den omkringliggande byggnationen. Vidare framhöll NTM-centralen att utlåtande om planen är nödvändig att begära från Säkerhets- och kemikalieverket TUKES i och med att planområdet ligger inom en konsulteringszon enligt SEVESO III direktivet. Det här kommer att utföras i samband med att planförslaget läggs fram offentligt.

Det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finlands har i sina kommentarer om beredningsmaterialet poängterat att fastigheterna Grönkullas och Åkervallas huvudbyggnader som ligger längst ner i planområdets sydöstra hörn bör förses med skyddsbezeichnungar och lämplig skyddsbestämmelse för att säkra deras bevarande. Vidare framhåller ansvarsmuseet att ämbetshuset också, delvis på grund av sitt centrala och stadsbildsmässigt betydande läge, har visst samhällsligt värde och att dess skyddsvärden därför borde utredas genom utredning över byggnadens särdrag.

Caruna Oy konstaterar i sin respons informerat om det befintliga distribueringsnätet för el kring området och att planen medför en ökad elförbrukning i området och att det här antagligen kommer att kräva nya småspänningsdragningar. De önskar också att ett skilt område anvisas i planen för den redan befintliga parktransformatorn. Den ligger dock norr om och utanför planområdet, så att anvisa ett område för den i detaljplanen blir aktuellt förs när det områdets plan revideras.

Med representanter för ägarna av ämbetshusets fastighet har hållits ett möte där de kunnat framföra sina åsikter och önskemål gällande detaljplanändringen för deras fastighets del. De hade bland annat önskemål om att eventuellt också kunna inreda bostäder i en del av sin befintliga byggnad. För att det här ska kunna förverkligas krävs det bland annat att det går att anvisa utrymme för vistelse på tomten. Tomten är relativt liten och till största delar bebyggd, så markägarna uppmanades att mera detaljerat fundera vad de önskar av fastighetens framtid för att man eventuellt ska kunna ta det med i ändringen, i mån av möjlighet.

Intressenterna bereds tillfälle att framföra åsikter om förslaget under den tid förslaget är framlagt offentligt. Bygg- och miljönämnden beslutar om att lägga planförslaget offentligt fram till påseende. Om påseendet meddelas per brev till markägarna och arrendetagarna på området samt genom tidningsannons. Vid påseendet begärs utlåtanden om planförslaget av olika myndigheter. Planläggaren har förhandlat om planeringsprinciperna med de olika förvaltningarna inom staden under arbetets gång.

4.4 Mål för detaljplanen

Målet med detaljplanändringen är att möjliggöra byggande av höghus på västra delen av planområdet för att kunna förtäta stadens kärncentrum och öka utbudet av bostadslägenheter i närheten av centrumområdets befintliga serviceutbud och infrastruktur. Samtidigt vill man möjliggöra bevarande av de kulturhistorisk och stadsbildsmässigt betydelsefulla egnahemshusen som ligger i det sydöstra hörnet av planområdet. Eftersom det så kallade ämbetshusets nuvarande fastighet av rent plantekniska orsaker kräver justering i samband med detaljplanändringen, ser man samtidigt över fastighetens planbeteckningar både med tanke på omfattning och användningsändamål eftersom bl.a. verksamheten i byggnaden ändrat en del sedan 90-talet.

5. Redogörelse för detaljplanen

5.1 Planens struktur

Den ikraftvarande detaljplanen från 1995 är för planområdets del till väsentliga delar oförverkligad och behöver därför uppdateras. Innehållsmässigt strävar den nuvarande planen till att förtäta stadskärnan, och det är enligt stadens strategier fortfarande vad man i huvudsak bör sträva till. Användningsändamålet för planområdets västra del anvisas därför som kvartersområde för byggande av flervåningshus som en naturlig fortsättning på det höghusområde som sträcker sig väster om Sandåkersgatan och delvis också söder om det nu aktuella planområdet. De delar av planområdet var det finns byggnader som i byggnadsinventeringen har konstaterats ha kulturhistorisk och/eller stadsbildsmässig betydelse, anvisas som kvartersområde för fristående småhus som är stadsbildsmässigt viktigt och där miljön bevaras. Huvudbyggnaderna i planområdets sydöstra hörn förses dessutom med skyddsbe-teckningar för att trygga deras bevarande.

De redan etablerade gång- och cykelrutterna i området tryggas genom att anvisa gatuområden och delområden inom kvarteren för ändamålet. En liten del av den sydvästra kanten till det nuvarande kvartersområdet invid Sandåkersgatan anvisas som del av Sandåkersgatans gatuområde för att bredda det från förut väldigt smala partiet av gatuområdet. Det här förbättrar möjligheterna att kunna avskilja trafikområde för gång- och cykeltrafik för att uppnå en bättre trafiktrygghet. Ett kvartersområde för bilplatser som ska betjäna en del av stadshusets och ämbetshusets parkeringsbehov har anvisats för ett område som redan i dagens läge är i sådan användning.

Körförbindelse för AO/s-tomten som ligger söder om kvartersområdet för bilplatser är anvisad som riktgivande genom LPA-området. AO/s-tomten i det sydöstra hörnet har sin nuvarande infart via det befintliga LPA-området söder om och kommer även att ha det i fortsättningen. Rätten till förbindelse genom LPA-området går att lösa genom stiftande av servitut. Infart till kvartersområdet för flervåningshus kan ske från Sandåkersgatans och Sotargränds gatuområden i väster och i norr.

Området för det så kallade ämbetshusets fastighet justeras så att det till största delar följer den nuvarande fastighetsindelningen, men så att den riktgivande tomten förstörats aningen mot Strandvägen för att de nuvarande parkeringsplatserna inte ska ligga delvis ute på Strandvägens gatuområde. Området är anvisat som kvartersområde för bostads-, affärs-, kontors- och allmänna byggnader som är stadsbildsmässigt viktigt. Användningsändamålet är delvis justerat enligt hur byggnaden används för tillfället, och delvis enligt markägarens önskemål, utifrån de möjligheter som bedömts finnas i den befintliga byggnaden och utifrån möjligheterna i det tillhörande gårdsområdet. Infart till kvartersområde är möjligt både från Strandvägens och Sotargrändens gatuområden.

5.1.1 Dimensionering

I förslaget till detaljplanändring har kvartersområdet för flervåningshus en annan form och har minskats en aning från den nuvarande detaljplanen, så att området är lite under 0,5 ha stort och anvisas en byggrätt på 4000 m² vy för att byggas i högst fem våningar med en halv källarvåning. På tomten är dessutom anvisat ett område för underjordiska utrymmen för att möjliggöra anläggande av bilplatser under marknivå. Våningsantalet har valts så att det följer samma linje som det i kvartersområdet direkt söder om, som ligger i ungefär samma höjdlägen i den sluttande terrängen, medan de befintliga flervåningshusen på andra sidan om Sandåkersgatan och väster om planområdet alla är högre.

Utvecklingen av antalet bostäder och befolkningmängden för det anvisade AK-området är beräknad vara ca. 50 - 60 bostäder lite beroende på vilken storleks bostäder som byggs och invånarantalet skulle då ligga på runt 80 – 95 invånare. I och med att motsvarande område i dagens läge i praktiken är obebott, så skulle det betyda en markant ökning av invånare i området. Vilket är helt i enlighet med stadens fastslagna strategier och med den pågående generalplanen för Pargas centrumregion. Förtätning i området är också i enlighet med landskapsplanens mål för stadsutveckling för att förstärka landskapets attraktivitet.

Två separata kvartersområden har anvisats för fristående småhus, som är stadsbildsmässigt viktiga och där miljön ska bevaras. För det södra området är huvudbyggnadernas byggrätt definierad enligt de befintliga byggnaderna i och med att de i förslaget förses med skyddsbezeichnung. För den mindre byggplatsen har dessutom anvisats en byggnadsyta kring den andra lilla bostadsbyggnaden som finns i gårdstunet och byggrätt och våningsyta ungefär enligt nuvarande byggnads utformning för att möjliggöra att den kan iståndsättas för ursprungligt bruk. För det norra kvartersområde för samma ändamål har huvudbyggrätten och våningsantalet anvisats så att byggande på tomten kunde vara enhetligt med det södra AO/s-kvarterets skyddade huvudbyggnader för att kunna uppnå en harmonisk helhet. För dessa kvartersområden har anvisats delvis konstaterande ekonomibyggrätt- och ytor, i enlighet med det befintliga ekonomibyggnadsbeståndet, och delvis kompletterande ekonomibyggrätt som möjliggör mindre nybyggnader.

Utvecklingen av antalet bostäder och befolkningens mängden för de anvisade AO/s-områdena är beräknad vara ca. 3 – 4 bostäder, dvs enligt det befintliga byggnadsbeståndet och invånarantalet beräknas kunna ligga på runt 10 - 12 invånare sammanlagt. Två av bostäderna är redan från förut bebodda, så ökningen av möjliga invånare för dessa kvartersområden är marginell. Den förhållandevis låga befolkningstätheten i förhållande till det centrala läget motiveras med de skyddsvärden som en del av områdets byggnader har och den kulturhistoriska och stadsbildsmässiga betydelse deras befintliga gårdstun har.

För kvartersområdet som omfattar de så kallade ämbetshuset har anvisats 3600 m² vy byggrätt i tre våningar för bostads-, affärs-, kontors- och allmänna byggnader. Tomtens storlek är lite på 0,4 ha och den anvisade byggrätten och våningsantalet är i enlighet med det förverkligade på fastigheten. Effektiviteten ligger kring $e=0,9$ vilket stort motsvarar ett medeltal av sedvanlig effektivitet för fastigheter för offentliga byggnader och fastigheter för affärs- och kontorsbyggnader. På kvartersområdet finns i nuläget inga invånare, enbart arbetsplatser i byggnadens kontorsutrymmen. Om bostäder byggs i byggnadens andra och tredje våningar skulle det betyda en minskning av antalet arbetsplatser och motsvarande en ökning av antalet invånare. Antalet bostäder kan tänkas ligga mellan 15 – 20 st beroende på bostadsstorleken vilken delvis styrs av om man bygger om den nuvarande byggnaden eller om det är frågan om bostadsproduktion genom nybyggnad. Befolkningens möjliga ökning skulle ligga runt ca 25 – 35 personer. Möjligheten till både boende och arbetsplatser är i enlighet med stadens fastslagna strategier och med den pågående generalplanen för Pargas centrumregion. Förtätning i området är också i enlighet med landskapsplanens mål för stadsutveckling för att förstärka landskapets attraktivitet.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Områdets nuvarande detaljplan har inte innehållit skyddsbestämmelser och skulle därför inte möjliggjort bevarande av de numera lokalt kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefulla byggnaderna i planområdets sydöstra hörn. Genom skyddsbestämmelser och krav på anpassning av eventuella byggnadsåtgärder till småhusområdets traditionella omgivning i de fristående småhusens kvartersområden, kan man bättre styra utformningen och kvaliteten av närmiljön till de lokalt värdefulla byggnaderna och deras kulturhistoriska och stadsbildsmässiga värden. Genom att samtidigt anvisa bostadsbyggandet som är inplanerat i den nuvarande detaljplanen mera koncentrerat till området i väster invid Sandåkersgatan och så att det följsamt harmoniserar den siluett i stadsbilden som de redan befintliga flervåningshusen högre upp i backen bildar, uppnår man samtidigt målet att förtäta stadskärnan och att möjliggöra olika boendeformer. Planområdets västra delar präglas i dagens läge av igenvuxna och förfallna småhus, så en revidering av detaljplanen ger möjlighet till kvalitativt bostadsbyggande och en chans att utveckla området i en positiv riktning både med tanke på omgivningen och centrumets utveckling. För kvartersområdet för flervåningshus ställs dessutom krav på att de obebyggda delarna av tomtens ska förverkligas och hållas möjligast lummiga och parklika vilket ytterligare ökar trivselen och närmiljöns kvalitet.

Genom att uppgöra en detaljplanändring som både möjliggör byggande av nya bostadsvåningshus och bevarande av de gamla

byggnaderna som i inventeringen konstaterats lokalt värdefulla i sin omgivning, befrämjar man både förtätningen av stadens kärncentrum och byggnadsskydd, vilket är i enlighet med stadens strategi där ett delmål är att förtäta boendet i centrum, att skapa ett centrum för människor i alla åldrar och att staden ska kännetecknas av hög kvalitet på miljön.

Planändringen tar i beaktande de redan etablerade gång- och cykelrutterna på området och gatuområdet Sandåkersgatan breddas aningen vid det smalaste avsnittet för att bättre möjliggöra anläggande av trygga trafikområden för både fordon och fotgängare. Det ökar trafiksäkerheten längs gatan och ökar därmed också trivseln i området.

För planområdets östra kvartersområde som är anvisat för bostads-, affärs-, kontors- och allmänna byggnader har man understrukt att området är stadsbildsmässigt viktigt och man ställer bland annat krav på hur områden för avfallsservice ska anläggas och hållas i skick. Man ställer dessutom krav på att byggnadsåtgärderna och arkitekturen på området ska vara av hög kvalitet och ifall större ändringsarbeten planeras i den nuvarande byggnaden, krävs att en utredning över byggnadens särdrag uppgörs och att det områdesvisa ansvarsmuseet hörs.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden (bilaga 6 och 7)

Den västra delen av planändringsområdet är anvisat som kvartersområde för flervåningshus (AK-). I kvartersområdet är byggnadsytan formad och placerad så att höghusen kan placeras så nära de redan befintliga höghuskvarteren och gatuområdet Sandåkersgatan, som möjligt. Formen möjliggör också att byggnaderna placeras i samma riktning som de andra höghusen i stadsdelen för att på så sätt uppnå en sammanhängande helhet. Våningsantalet är också angivet med tanke på de redan befintliga höghusen invid och hur de placerar sig i terrängen för att tillsammans bilda en harmonisk siluett i stadsbilden. Planen anvisar också underjordiska utrymmen för parkering och planbestämmelsen styr utformandet av gårdsområdena till att anläggas och vårdas så lummiga och parklika som möjligt.

De områden i kvarteret som är anvisade som kvartersområden för fristående småhus, som är stadsbildsmässigt viktiga och där miljön ska bevaras, placeras sig som ett småskaligt randområde mellan tätare boendeformer och den mera offentliga och serviceinriktade delen av kvarteret som ligger invid Strandvägen. Bevarande av de här byggnaderna och deras gårdstun återstår som ett synligt skikt av områdets förflutna byggnads- och kulturhistoria. De två byggnader som i inventeringen konstaterats kulturhistoriskt och/eller stadsbildsmässigt värdefulla på en lokal nivå, har försetts med skyddsbeteckning som strävar till att bevara byggnadernas yttre stil och karaktär. Områdesbeteckningen för de fristående småhusens kvarter är formulerad så att den ska styra byggandet i småhusens gårdsmiljöer så att alla åtgärder anpassas till den traditionella småhusmiljön.

Kvartersområdet för bostads-, affärs-, kontors- och allmänna byggnader är i stort sett avgränsat enligt ämbetshusets befintliga fastighetsgränser, men så att det passar ihop med invid liggande befintliga gatu- och kvartersområden samt så att det aningen utvidgats för att motsvara hur fastighetens parkering förverkligats invid Strandvägen. Byggrätten och våningsantalet är angiven enligt det förverkligade. Användningsändamålet har formats så att det ger större möjligheter för utvecklande av verksamheten på fastigheten.

Kvartersområdet för bilplatser är anvisat för att betjäna både stadshusets och ämbetshusets fastigheter. På kvartersområdet har inte anvisats byggrätt eller byggande. Genom området har anvisats en riktgivande körförbindelse till en av småhustomterna. Det är beräknat att det går att anlägga ca 20 bilplatser på området, vilket beräknas vara tillräckligt tillsammans med de bilplatser som finns på fastigheterna tillsammans med de bilplatser som stadshusets fastighet enligt ikraftvarande detaljplan också har anvisade till ett annat LPA-område.

5.3.2 Övriga områden

Gatuområdet Sotargränd är utvidgat med en avstickare söderut mot det nu inplanerade LPA-området. En liten del av det tidigare kvartersområdet för flervåningshus har ändrats till del av det befintliga gatuområdet Sandåkersgatan för att bredda gatuområdet en aning vid dess smalaste parti.

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Genom att uppgöra en detaljplanändring som både möjliggör byggande av nya bostadsvåningshus och bevarande av de gamla byggnader som i inventeringen konstaterats lokalt värdefulla i sin omgivning, befrämjar man både förtätningen av stadens kärncentrum och byggnadsskydd, vilket är i enlighet med stadens strategi där ett delmål är att förtäta boendet i centrum, att skapa ett centrum för människor i alla åldrar och att stadens centrum ska kännetecknas av hög kvalitet på miljön. Förtätning av stadskärnor, att möjliggöra en mångsidig bostadsproduktion och bevarande av kulturmiljöer är också riksomfattande mål för områdesanvändning. En ökning av invånarantalet i stadens kärncentrum har positiva konsekvenser för serviceproducenter och näringsverksamheten i området och ökar efterfrågan på service. Planändringen har dessutom positiv inverkan på samhällsstrukturen i och med att den möjliggör att olika typer av boende kan sammanflätas med det på området redan befintliga serviceutbudet.

Stadsbilden påverkas främst av möjligheten att bygga flervåningshus på den västra delen av planområdet. Det planerade byggandet är noga granskat så att det ska harmonisera den redan etablerade siluetten i stadsbilden som höghusen högre upp i terrängen väster om utgör. Stadsbilden påverkas också positivt i och med att den nu aktuella planändringen möjliggör bevarandet av de i området varande stadsbildsmässigt viktiga småhusen som skyddas.

För det kommunala tekniska servicenätet som redan finns tillgängligt för planområdet har planändringen positiva konsekvenser i och med att befolkningsökning koncentreras till områden som utnyttjar den befintliga fysiska infrastrukturen.

Detaljplanändringen har också positiva konsekvenser med tanke på kommunal service som skolor, daghem, hälsovård, bibliotek och så vidare, i och med att den i planen beräknade ökningen i befolkningsmängd är belägen mycket nära invid redan tillgänglig service, och en ökning av användarna ger möjlighet att utveckla och förbättra utbudet.

5.4.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Planändringen har inga konsekvenser för naturens mångfald eller naturskyddet i och med att området i sin helhet består av från tidigare bebyggd miljö. Planen har positiva konsekvenser för den hållbara utvecklingen och för miljön i och med att en förtätning av stadskärnan minskar transportsträckor.

6. Genomförande av detaljplanen

6.2 Genomförande och tidsplanering

Området för detaljplanändringen kompletterar det omkringliggande höghusområdet och svarar på den efterfrågan av lägenheter som finns i centrum. Kommunalteknik i form av vatten-, avlopps- och fjärrvärmeledningar finns redan i området och behöver endast i mindre utsträckning kompletteras och byggas ut. Staden har i enlighet med stadsfullmäktiges beslut 10.11.2020 §37, ingått ett avtal om planeringsreservering med en privat aktör som har för avsikt att så fort som möjligt påbörja planeringen och förverkligande av höghus på det av staden ägda ca 4700 m² stora området som i planändringen är anvisat för flervåningshus.

De tomter som är anvisade för fristående småhus är redan i huvudsak bebyggda och planen möjliggör främst kompletterande ekonomi-byggnader och reparation av de skyddade byggnaderna.

Ämbetshusets fastighets byggnad är redan till sitt omfång i enlighet med detaljplanändringen. Eventuella ändringar av användningsändamål för delar av byggnaden i enlighet med vad planen tillåter blir aktuella ifall den privata fastighetsägaren väljer att förverkliga planens möjligheter.

Bilagor

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Pargas 25.1.2021, kompletterad _____

Planläggningsenheten

Pargas stad, miljöavdelningen



Planområdet
Kaava-alue



**SAMMANSTÄLLNING AV LANDSKAPSPLANERNA I
EGENTLIGA FINLAND
VARISINAIS-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)

C

Område för centrumfunktioner

Ett på riks-, landskaps- eller regionnivå betydande område för centruminriktade service-, förvaltnings- och andra blandade funktioner samt därtill anslutna trafikområden och parker. Innehåller även centrumboende.

Keskustatoimintojen alue.

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.

Målområde för stadsutveckling

Ett betydande område på internationell, riks- landskaps- eller regional nivå vilket i första hand ska utvecklas och som förstärker landskapets attraktivitet.

Kaupunkikehittämisen kohdealue

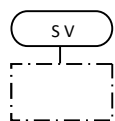
Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.

Skydds- eller konsultationszon

För anläggningar som tillverkar eller lagrar farliga kemikalier har definierats en konsultationszon enligt situationen år 2016 baserat på Seveso III-direktivet

Suoja- tai konsultointivyöhyke

Vaarallisia kemikaaleja valmistaville laitoksille on määritelty Seveso III-direktiivin perustuva vuoden 2016 tilanteen mukainen konsultointivyöhyke

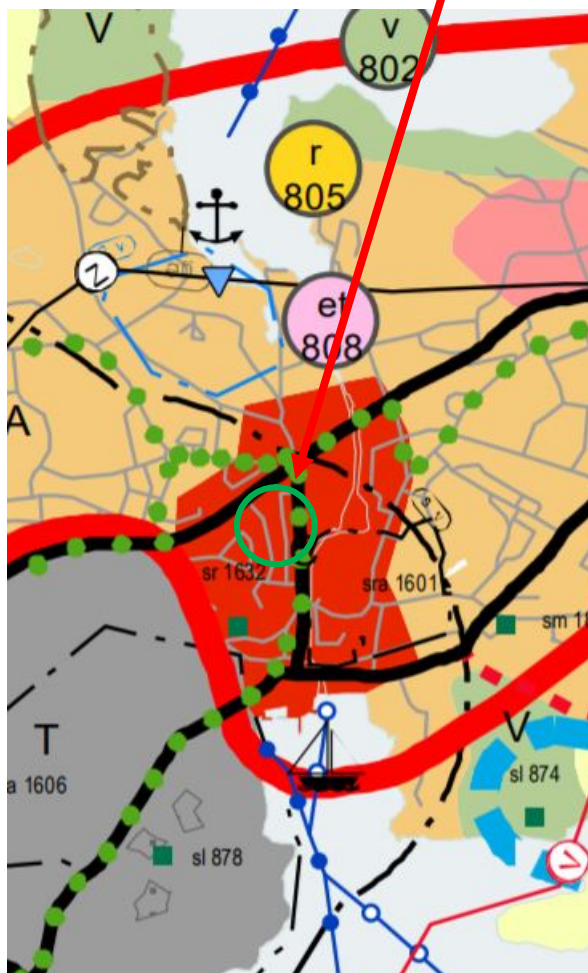


Planområdet ligger dessutom inom ett vidsträckt område för strategisk utveckling:



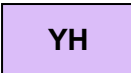



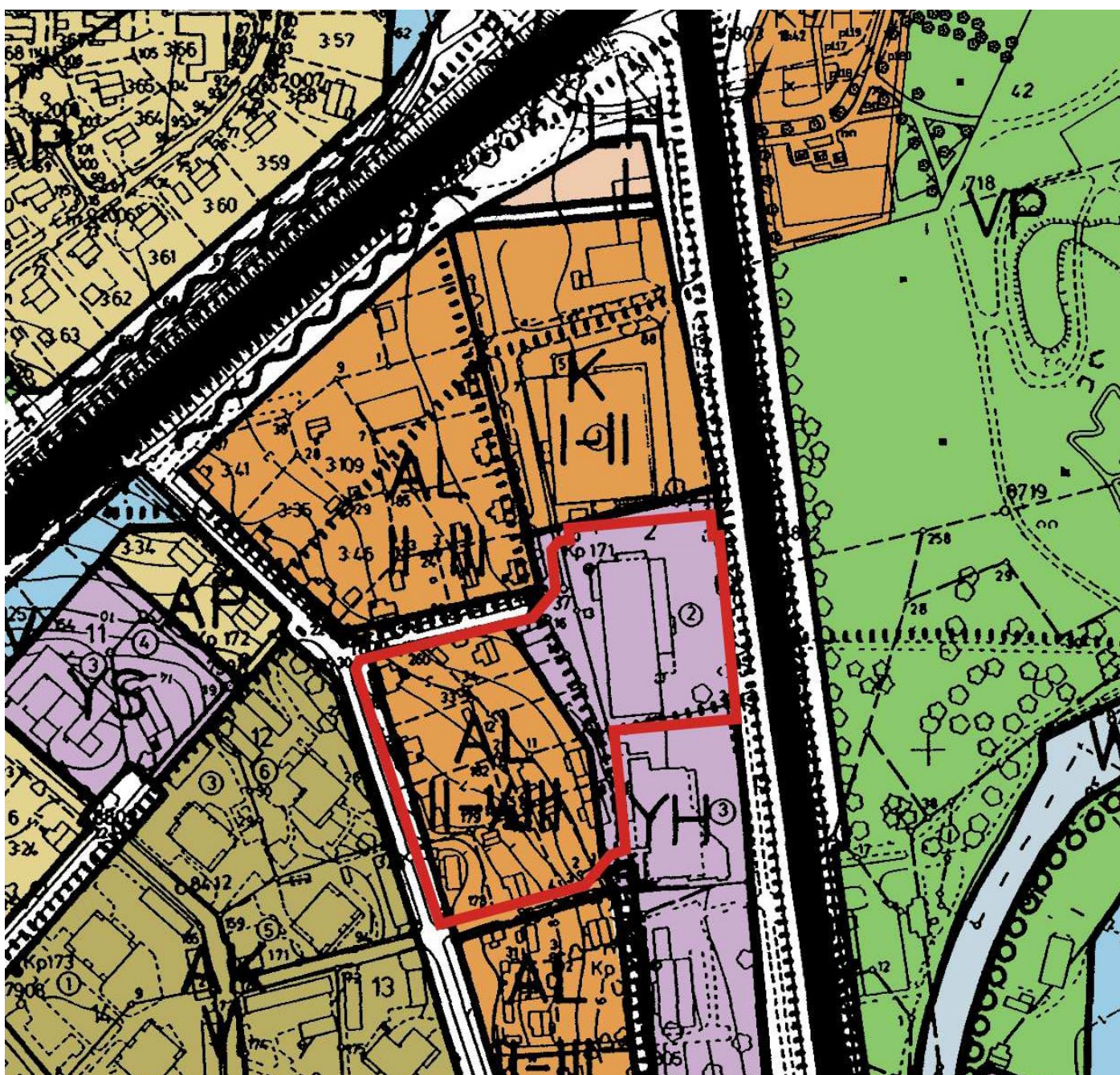
Område för strategisk utveckling som stöder sig på skärgårdens Ringväg. Saariston Rengastiehen tukeutuva kehittämisvyöhyke.

Planområdet
Kaava-alue




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


-  Planområdet
Kaava-alue
-  **AL** Område för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue.
-  **YH** Område för förvaltnings- och ämbetsverksbyggnader.
Hallinto- ja virastorakennusten alue.
-  Huvudled för lätt trafik
Kevyen liikenteen pääreitti



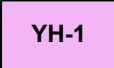
UTDRAG UR AJOURVARANDE DETALJPLAN
OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

 Planområdet
Kaava-alue

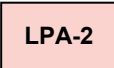
På området gällande detaljplanebestämmelser:
Alueella voimassa olevat asemakaavamääräykset:

 AK-2

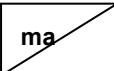
Kvartersområde för bostadsvåningsghus.
Asuinkerrostalojen korttelialue.

 YH-1

Kvartersområde för förvaltnings- och ämbetsverksbyggnader.
Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.

 LPA-2

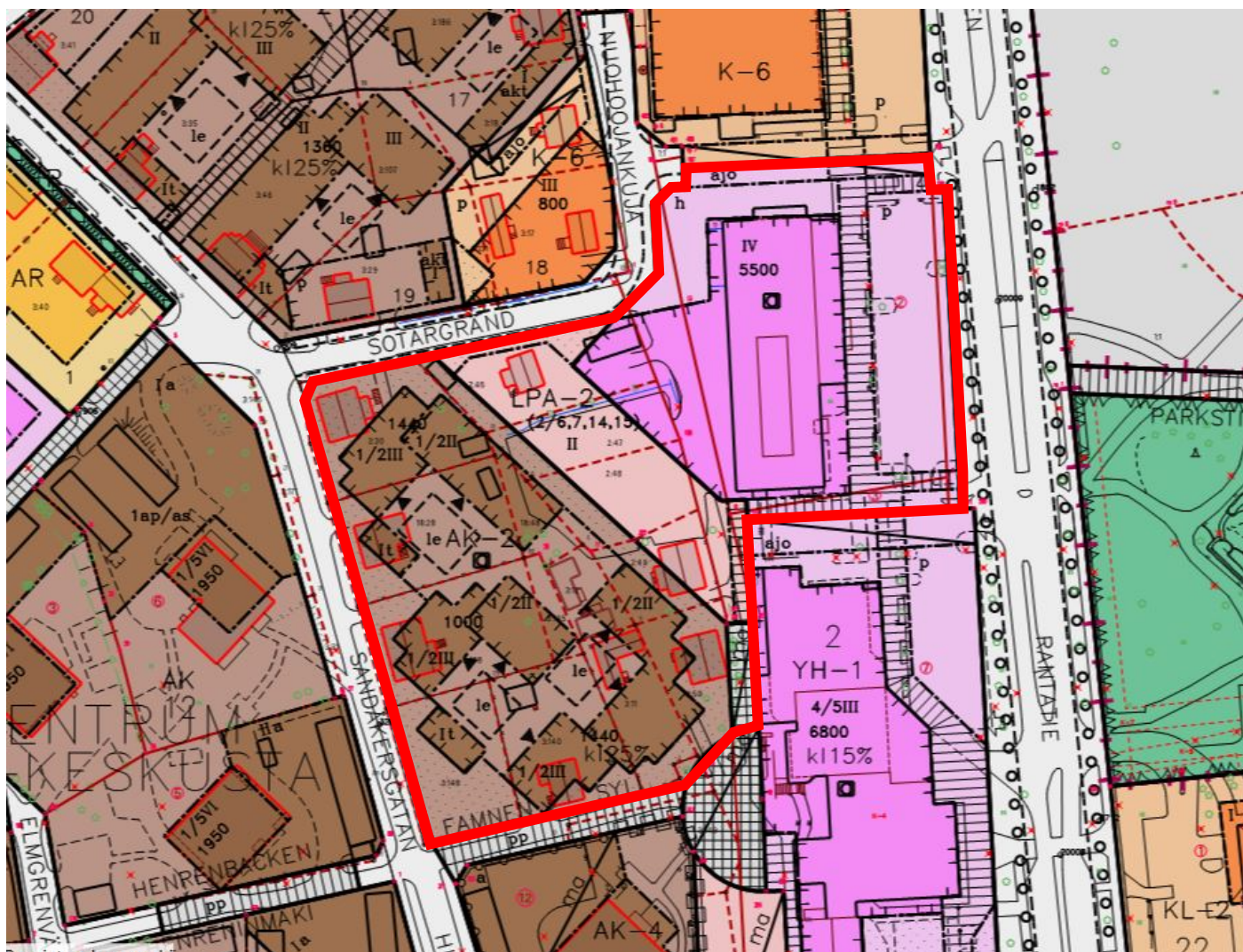
Kvartersområde för bilplatser.
Autopaikkojen korttelialue.

 ma

Utrymme under markplanet.
Maanalainen tila.

 a

En del av kvartersområdets bilplatser är anvisade på LPA-kvartersområdet.
Korttelialueen autopaikkoja on asemakaavassa osoitettu LPA-korttelialueelle.



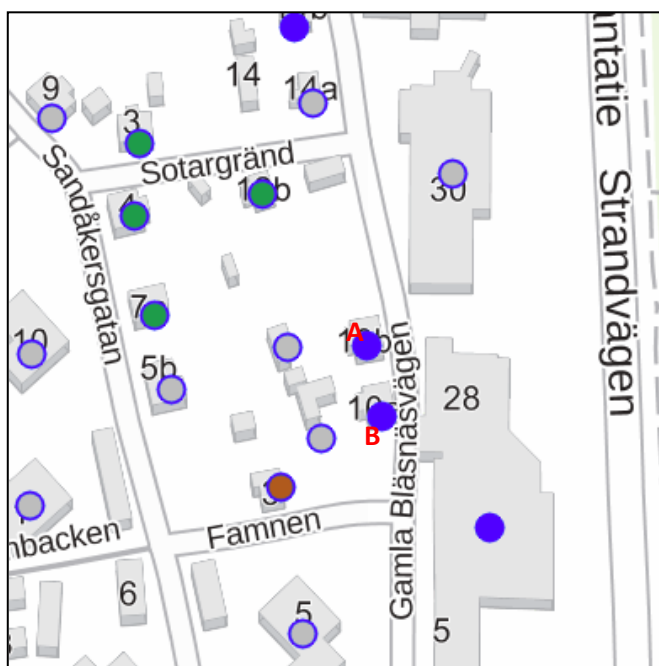
SAMMANFATTNING AV BYGGNADSinVENTERINGSupPGIFTER
RAKENNUSINVENTOINTITIEToJEN YHTEENVETO

Kort sammanfattning som redogör för byggnadsinventeringen som utförts i området 2014 - 2016 i samarbete med Egentliga Finlands områdesvisa ansvarsmuseum (material från Åbo museicentrals inventeringsportal MIP).

I planändringen har man anvisat skyddsbeteckningar på de huvudbyggnader som konstaterats kulturhistoriskt och/eller stadsbildmässigt betydelsefulla på en lokal nivå. De här byggnadernas kvartersområde och kvartersområdet för ytterligare en byggnad med landskapsmässig värdering, har anvisats som stadsbildmässigt viktiga där miljön ska bevaras.

Lyhyt yhteenveto jossa selostettu alueella vuonna 2014 - 2016 yhteistyössä Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon kanssa tehtyä rakennusinventoointia (aineisto Turun museokeskuksen inventointiportalista MIP).

Kaavamutoksessa on osoitettu suojelumerkintöjä niihin päärakennuksiin, joita on todettu kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunkikuvallisesti merkittäviksi paikallisella tasolla. Näiden ja yhden maisemallisen arvotuksen saaneen rakennuksen korttelialueet on merkitty kaupunkikuvallisesti tärkeiksi ja jolla ympäristö on säilytettävä.



Karta över de inventerade byggnaderna på planområdet
Kartta mihin merkitty alueella inventoidut rakennukset

- Lokalt /Paikallinen
- Landskapsmässig / Maisemallinen
- Historisk / Historiallinen
- Ingen värdering / Ei arvotusta

A) Grönkulla 2:49 ●

I egnahemshuset från 1915, som är i måttlig kondition har endast gjorts små ändringar.

Fastighetens kulturhistoriska värden: byggnadshistoriskt och miljömässigt värdefull på lokal nivå.

Kohtalaisessa kunnossa olevassa omakotitalossa vuodelta 1915 on vain tehty vähäisiä muutoksia. Kiinteistön kulttuurihistorialliset arvot: rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas paikallisella tasolla.



Foto/valokuva: Silja Koskimies (MIP)

B) Åkervalla 2:50 ●

Egnahemshuset från 1930, är i god kondition.

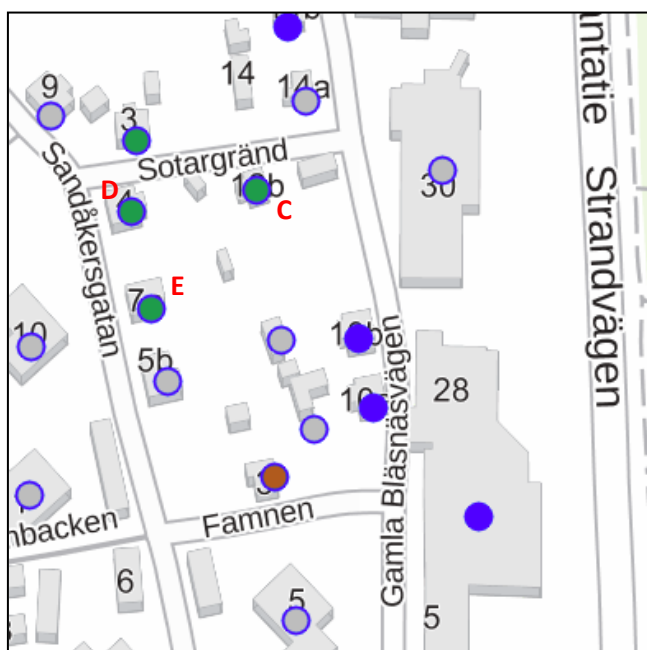
Fastighetens kulturhistoriska värden: byggnadshistoriskt och miljömässigt värdefull på lokal nivå.

Hyvässä kunnossa oleva omakotitalo vuodelta 1930.

Kiinteistön kulttuurihistorialliset arvot: rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas paikallisella tasolla.



Foto/valokuva: Silja Koskimies (MIP)



C) Niittyranta 2:50

Egnahemshuset från 1922, var har gjorts flera ändringar, är i god kondition.

Fastighetens kulturhistoriska värden: landskapsmässig

Hyvässä kunnossa oleva omakotitalo vuodelta 1922, johon tehty useampi muutos.

Kiinteistön kulttuurihistorialliset arvot: maisemallinen



Foto/valokuva: Silja Koskimies (MIP)

D) Ängstorp 2:30

I egnahemshuset från 1934, som är i god kondition har gjorts senare ändringar.

Fastighetens kulturhistoriska värden: landskapsmässig

Hyvässä kunnossa olevassa omakotitalossa vuodelta 1934 on tehty myöhempiä muutoksia.

Kiinteistön kulttuurihistorialliset arvot: maisemallinen



Foto/valokuva: Silja Koskimies (MIP)

E) Parsbybacken 2/7 18:28

I egnahemshuset från 1934, som är i måttlig kondition har gjorts senare ändringar.

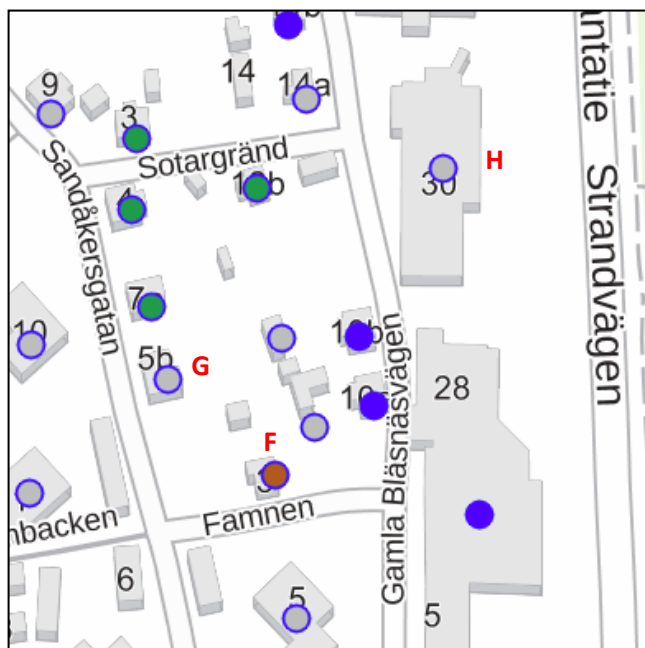
Fastighetens kulturhistoriska värden: landskapsmässig

Kohtalaisessa kunnossa olevassa omakotitalossa vuodelta 1934 on tehty myöhempiä muutoksia.

Kiinteistön kulttuurihistorialliset arvot: maisemallinen



Foto/valokuva: Silja Koskimies (MIP)



G) Malmbo 3:108 ●

Egnahemshuset från 1957, som är i måttlig kondition har bevarat sitt ursprungliga utseende.

Fastighetens kulturhistoriska värden: ingen värdering

Kohtalaisessa kunnossa oleva omakotitalo vuodelta 1957 on säilynyt alkuperäisessä asussaan.

Kiinteistön kulttuurihistorialliset arvot: ei arvotusta



Foto/valokuva: Silja Koskimies (MIP)

F) Rosenbrink 3:140 ●

I egnahemshuset från 1920 - 30-talet, som är i måttlig kondition har gjorts flera större ändringar 1950.

Fastighetens kulturhistoriska värden: historisk

Kohtalaisessa kunnossa olevassa omakotitalossa 1920 - 30-luvulta on tehty useampi suurempi muutos 1950.

Kiinteistön kulttuurihistorialliset arvot: historiallinen



Foto/valokuva: Silja Koskimies (MIP)

H) Rantatie 30 k 2 tontti 2 (Virastotalo) ●

Ämbetshuset från 1979 har planerats av Arkitektbyrå Sigvard Eklund Ky.

Fastighetens kulturhistoriska värden: ingen värdering.

Arkitektitöimisto Sigvard Eklund Ky:n suunnittelema Virastotalo vuodelta 1979.

Kiinteistön kulttuurihistorialliset arvot: ei arvotusta



Foto/valokuva: Teija Mustonen (MIP)

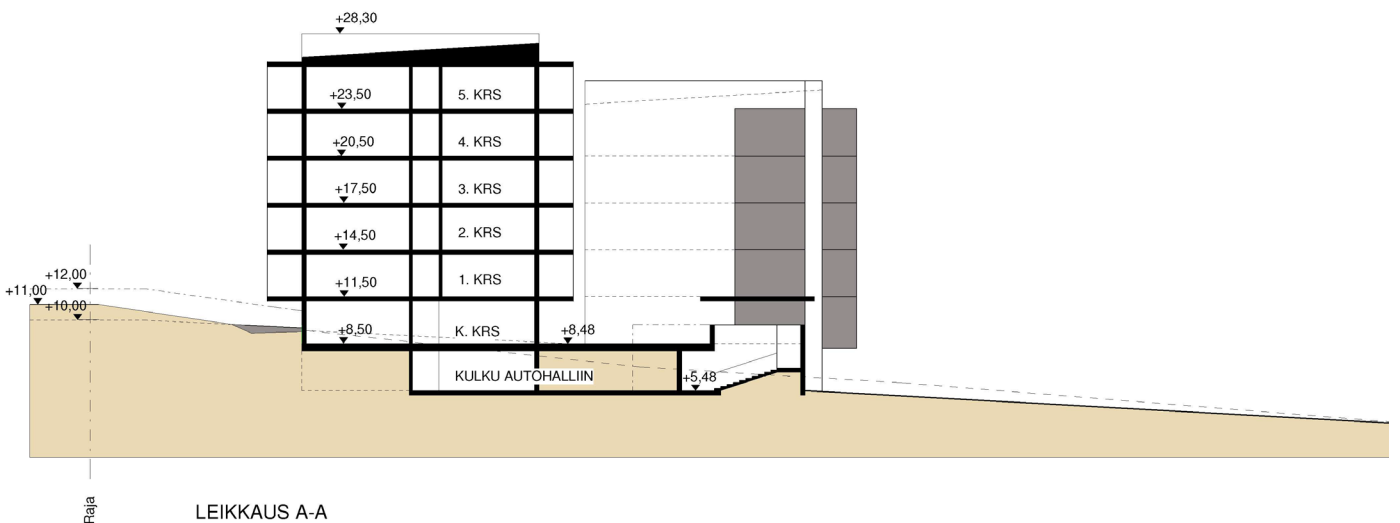
PRELIMINÄRA ILLUSTRATIONER AV DE PLANERADE BOSTADSVÅNINGSHUSEN
ALUSTAVAT LUONNOKSET SUUNNITELUISTA ASUINKERROSTALOISTA



PIHATASO 1

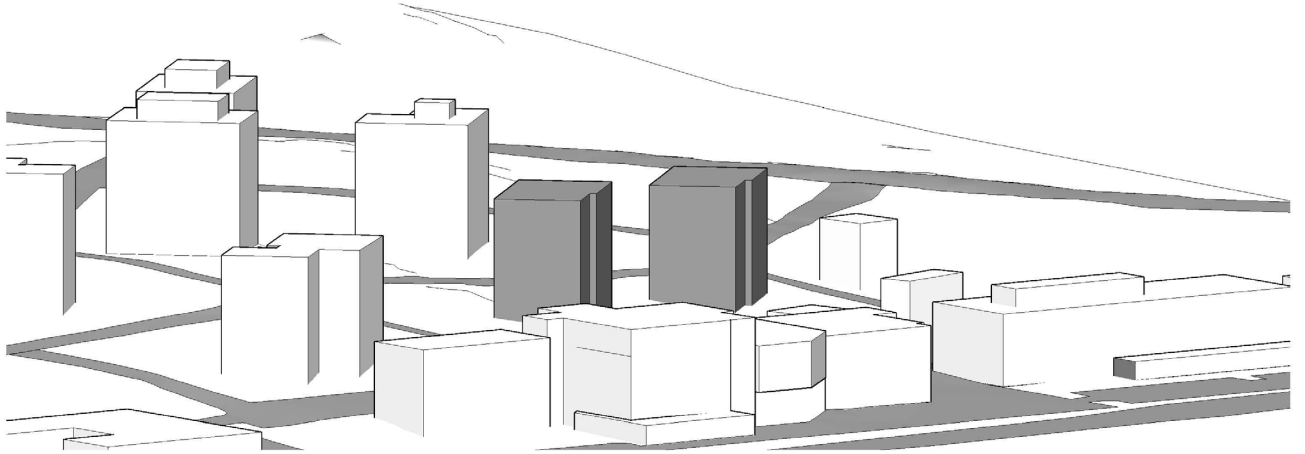


PIHATASO 2

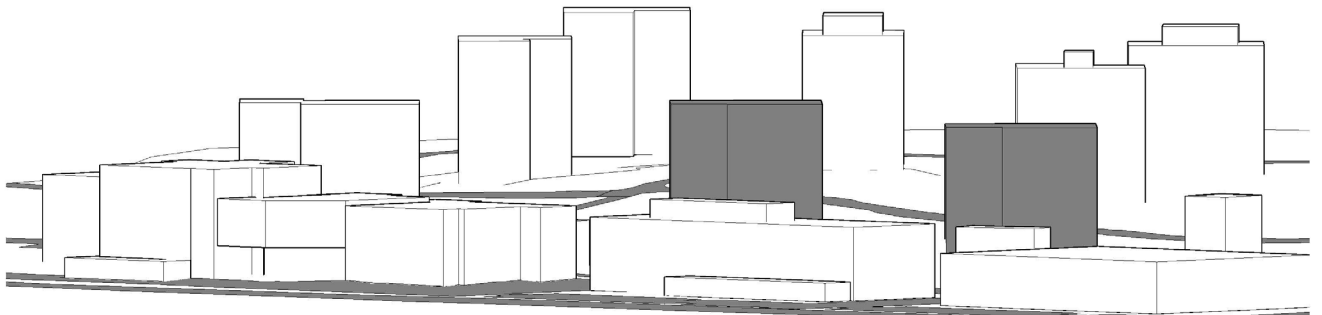


LEIKKAUS A-A

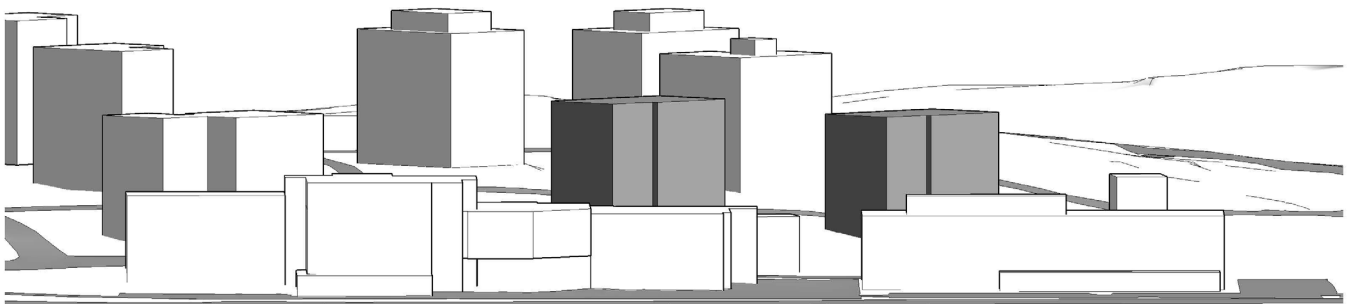
VISUELL GRANSKNING AV STADSBILDENS PLANERADE SILUETT
KAUPUNKIKUVAN SUUNNITELLUN SILUETIN TARKASTELU



AKSONOMETRIA



NÄKYMÄ KOILLISESTA



NÄKYMÄ IDÄSTÄ

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Detaljplanändring för delar av kvarter 2 i Norra Centrum (07) stadsdel; Norra Famnen

1. Planområde

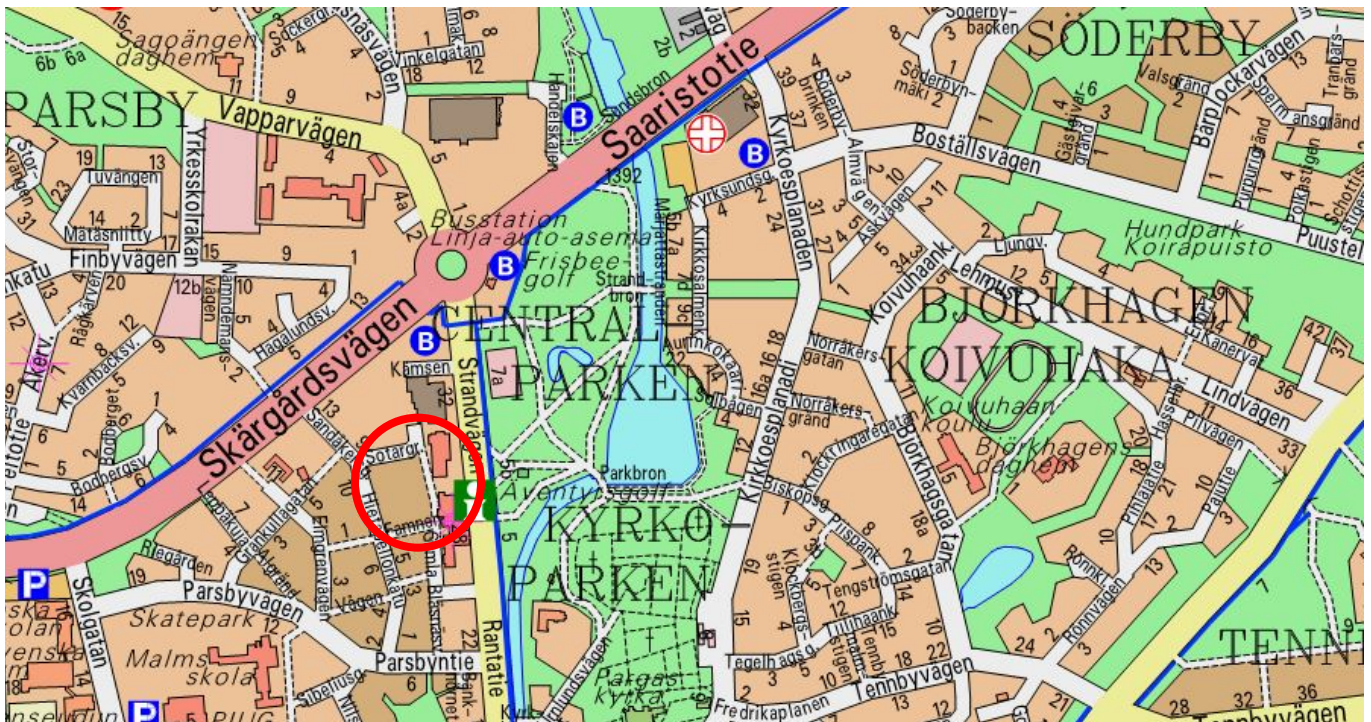
Det ca 1,27 ha stora planområdet ligger i Pargas kärncentrum i Norra Centrum stadsdel. Planområdet gränsas i väster av Sandåkersgatan, i norr av Sotargränd och tomt 5 i kvarter 2, i öster till Strandvägen och stadshusets fastighet och i söder till lätrafikleden Famnen, tomt 12 i kvarter 2 samt parkeringsområdet som ligger bakom stadshuset.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavamuutos osalle korttelia 2 Pohjois-keskustan (07) kaupunginosassa; Norra Famnen

1. Kaava-alue

Noin 1,27 ha kokoinen kaava-alue sijaitsee Paraisten ydinkeskustassa Pohjois-keskustan kaupunginosassa. Kaava-alue rajautuu lännessä Hietapellonkatuun, pohjoisessa Nuohoojankujaan ja tonttiin 5 korttelissa 2, idässä Rantatiehen ja kaupungintalon kiinteistöön ja etelässä Syli-nimiseen kevyenliikenteen väylään, korttelin 2 tonttiin 12 sekä kaupungintalon takana olevaan pysäköinti-alueeseen.



2. Markägförhållanden

Planområdet ägs till största delen av Pargas stad. Endast det gamla ämbetshusets fastighet och en liten egenhemshusfastighet i sydöstra hörnet av planområdet är privatägda.

3. Planändringens utgångspunkter och målsättning

Uppgörande av en detaljplanändring av stora delar av kvarter 2 i Norra Centrum stadsdel har varit aktuellt redan i flera år eftersom den nuvarande detaljplanen för kvarteret är över 13 år gammal och till väsentliga delar oförverkligad. Under våren 2020 har privata aktörer visat intresse för att utveckla och bebygga det av staden ägda

2. Maanomistus

Kaava-alue on pääosin Paraisten kaupungin omistuksessa. Ainoastaan vanhan virastotalon kiinteistö sekä kaava-alueen kaakkoiskulmassa oleva pieni omakotikiinteistö ovat yksityisessä omistuksessa.

3. Kaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet

Asemakaavan muuttaminen on ollut ajankohtainen jo jonkin aikaa suurelle osalle korttelia 2 Pohjois-keskustan kaupunginosassa, koska nykyinen asemakaava on yli 13 vuotta vanha ja merkittävältä osin toteuttamatta. Keväällä 2020 yksityinen toimia on osoittanut kiinnostuksensa lähteä kehittämään ja rakentamaan kaupungin

området mellan cykel- och gångleden Famnen och Sotargränd. Staden väljer därför att i detta skede påbörja en detaljplanändring som omfattar det ovannämnda området samt de omkringliggande fastigheter som i den nuvarande detaljplanen till sin helhet eller delvis utgör sådana delar av de nuvarande planbestämelseområdena att de måste inkluderas i planändringen.

Syftet med detaljplanändringen är att möjliggöra byggande av höghus på västra delen av planområdet samt bevarande av de egnahemshus som ligger närmast stads- huset. Samtidigt granskas också detaljplanen för det gamla ämbetshuset både till omfattning och användningsändamål eftersom bl.a. verksamheten i byggnaden ändrat en del sedan 90-talet.

4. Planläggningsläget

Landskapsplan

För planområdet gäller Åbolands landskapsplan (fastställd 20.3.2013) och etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik i Egentliga Finland (godkänd 11.6.2018). I sammanställningen av landskapsplanerna är planområdet i sin helhet anvisat som område för centrumfunktioner och ligger inom ett målområde för stadsutveckling samt inom en konsultationszon baserat på Seveso-III direktivet som definierats för anläggningar som tillverkar eller lagrar farliga kemikalier.

I Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser som är under arbete har inga nya beteckningar anvisats för planområdet.

omistamaa, Syli-nimisen kävely- ja pyöräilytien ja Nuohojakujan väliin sijoittuvaa aluetta. Kaupunki katsoo siksi tässä vaiheessa tarkoituksenmukaiseksi aloittaa asemakaavamuutos, joka käsittää yllä mainitun alueen sekä niitä ympäröivät kiinteistöt, jotka nykyisessä kaavassa joko kokonaan tai osittain ovat määräysalueita, mitkä tulee sisällyttää kaavamuutokseen.

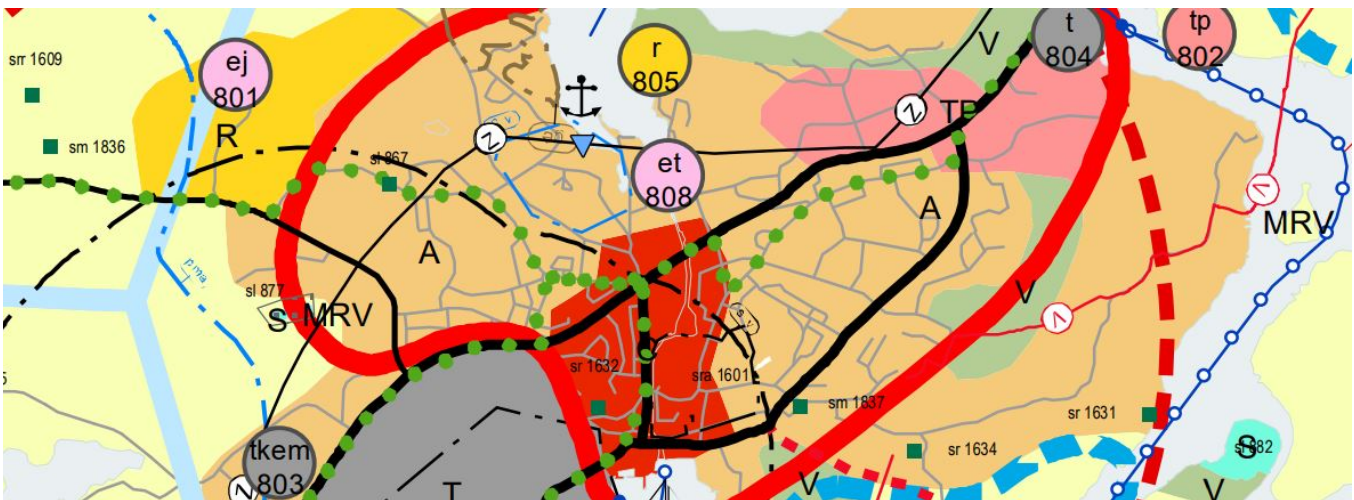
Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kerrostalojen rakentaminen kaava-alueen länsiosaan sekä kaupungintaloa lähimpänä olevien omakotitalojen säilyttäminen. Samalla asemakaava tarkistetaan myös Vanhan virastotalon kohdalta sekä käyttötarkoituksen että laajuuden suhteen, koska rakennuksen toiminta on muuttunut jonkin verran sitten 90-luvun.

4. Kaavatilanne

Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Turunmaan maakuntakaava (vahvistettu 20.3.2013) ja Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyväksytty 11.6.2018). Maakuntakaavayhdistelmässä kaava-alue on kokonaisuudessaan osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, ja sijaitsee kaupunkikehittämisen kohdealueella sekä Seveso III-direktiiviin perustuvalla konsultointivyöhykkeellä, joka on määritelty vaarallisia kemikaaleja valmistaville tai varastoiville laitoksille.

Valmisteilla olevassa Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa kaava-alueelle ei ole osoitettu uusia merkintöjä.



Generalplan

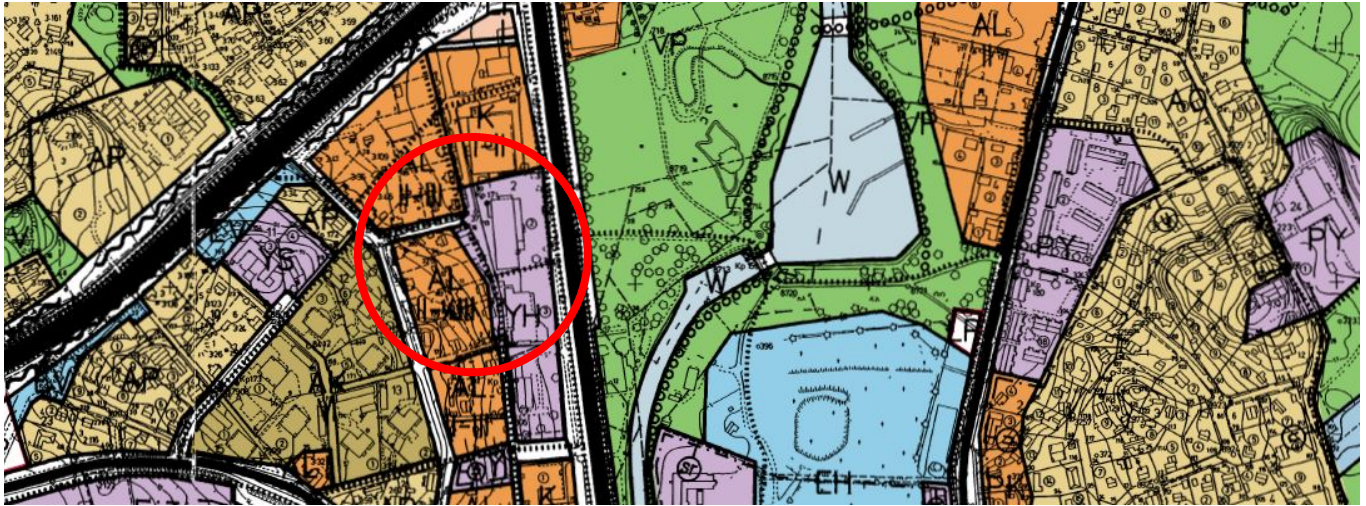
I Centrumregionens delgeneralplan (fastställd 20.6.1995) är planområdet delvis anvisat som område för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL, II - ½III våningar) och delvis som område för förvaltnings- och

Yleiskaava

Keskustaseudun osayleiskaavassa (vahvistettu 20.6.1995) kaava-alue on osoitettu osittain asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi (AL, II - ½III kerrosta) ja osittain

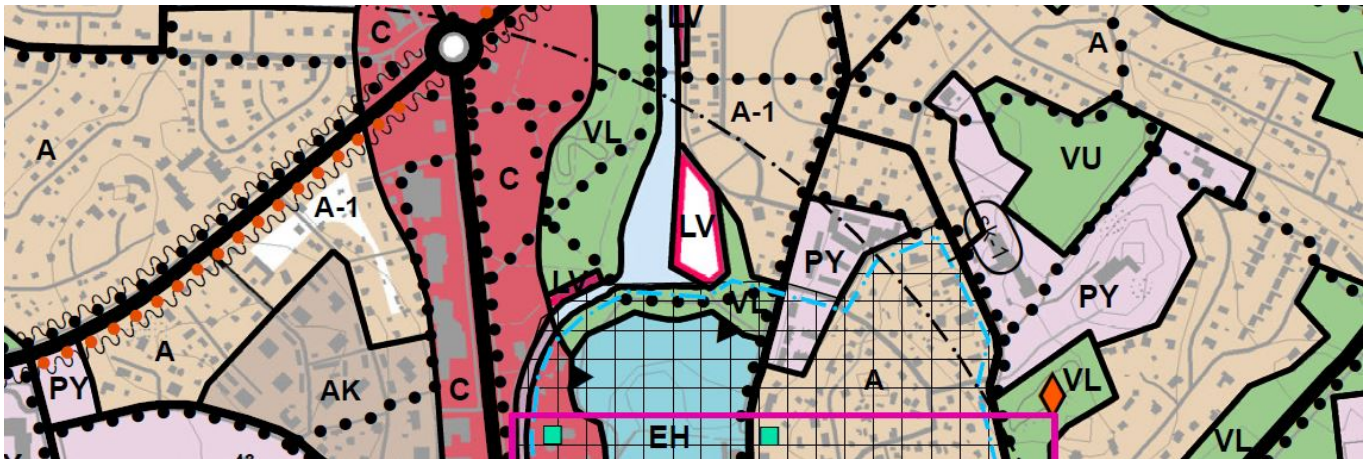
ämbetsbyggnader (YH). På planområdet är dessutom anvisat huvudleder för lätt trafik.

hallinto- och viristorakennusten alueeksi (YH). Alueelle on myös osoitettu kevyen liikenteen pääreittejä.



I utkastet till ny generalplan för centrum som är under arbete är området till största del anvisat för bostadsområde för tät bebyggelse som lämpar sig nära centrum och som område som förändras avsevärt (A-1). Till övriga delar är planområdet anvisat som område för centrumfunktioner (C). I utkastet finns också anvisat en gång- och cykelväg.

Työn alla olevan Keskustan uuden yleiskaavan luonnoksessa suurin osa kaava-alueesta on osoitettu asuntoalueeksi tiiviille keskustan läheisyyteen soveltuvalle asumiselle ja olennaisesti muuttuvana alueena (A-1). Muilta osin kaava-alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Luonnoksessa on myös osoitettu kevyen liikenteen reitti.



Detaljplan

Detaljplanen för planområdet är fastställd 3.4.1995 och anvisar den sydvästra delen som kvartersområde för bostadsvåningshus (AK-2), den nordöstra delen som kvartersområde för förvaltnings- och ämbetsverksbyggnader (YH-1) och mellan dessa har anvisats ett smalt kvartersområde för bilplatser (LPA-2).

5. Utredningar

Planområdets byggnader har inventerats redan år 2014. I samband med det pågående arbetet med den nya generalplanen för Pargas centrumområden har gjorts

Asemakaava

Kaava-alueella voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 3.4.1995 ja osoittaa lounaisosan alueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-2), koillisosan hallinto- ja viristorakennusten korttelialueeksi (YH-1) ja näiden väliin on osoitettu kapea autopaikkojen korttelialue (LPA-2).

5. Selvitykset

Kaava-alueen rakennukset on inventoitu jo vuonna 2014. Meneillä olevan Paraisten keskustan yleiskaavatyön yhteydessä on tehty laajoja selvityksiä, joita tullaan

omfattande utredningar som också kommer att utnyttjas i arbetet med detaljplanändringen (bl.a. stadsbildsmässig utredning av centrumområdet, utredning över kommersiella och offentliga tjänster, utredning över gångvägar).

6. Intressenter

Intressenter i detaljplanändringen är planområdets markägare, markägarna och invånarna i det närliggande området, stadens olika förvaltningsenheter, Egentliga Finlands NTM-central, Egentliga Finlands förbund, Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes), vattentjänstverket, Egentliga Finlands områdesvisa ansvarsmuseum, Caruna, det lokala telefonbolaget 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 beredningskedet.

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

Detaljplanändringen inleds med detta program för deltagande och bedömning hösten 2020. Planförslaget färdigställs och behandlas i bygg- och miljönämnden för att framläggas offentligt. Målet är att planen ska kunna godkännas av stadsfullmäktige sommaren 2021.

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 detaljplanändringsarbetet samt utifrån tillgänglig bakgrundsinformation och terrängbesök. Detaljplanändringens centrala konsekvenser bedöms och redovisas för i planbeskrivningen.

hyödyntämån myös asemakaavan muutoksen suunnittelussa (mm. keskusta-alueen kaupunkikuvallinen selvitys, kaupallisten ja julkisten palvelujen selvitys, kävelyreitistöselvitys).

6. Osalliset

Osallisina asemakaavamuutoksessa ovat kaava-alueen maanomistajat, lähialueen maanomistajat ja asukkaat, Paraisten kaupungin eri hallintoyksiköt, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), vesihuoltolaitos, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Caruna, paikallinen puhe-lyhtiö sekä muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos 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 kaava-ehdotuksen julkisesti nähtäville. Nähtävillöön ajankohta ilmoitetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa ja lehti-ilmoituksella. Nähtävillöön aikana pyydetään myös viranomaisilta lausuntoja. Lopuksi kaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa. Hyväksymisestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävillöölöaikana pyytäneet. Hyväksymisestä ilmoitetaan myös asianosaisille viranomaisille ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa. Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla.

8. Alustava aikataulu

Asemakaavamuutos aloitetaan tällä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla syksyllä 2020. Kaavaehdotus valmistuu ja käsitellään rakennus- ja ympäristölautakunnassa julkisesti nähtävälle asetettavaksi. Tavoite on, että kaupunginvaltuusto voisi hyväksyä kaavan kesällä 2021.

9. Vaikutusten arviointi

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

10. Kontaktpersoner

Planändringen utarbetas på Pargas stads planläggningsenhet och som kontaktpersoner fungerar:

Heidi Saaristo-Levin, planläggningschef

040 488 5888

heidi.saaristo-levin@pargas.fi

Charlotte Koivisto, planläggare

040 488 5906

charlotte.koivisto@pargas.fi

10. Yhteyshenkilöt

Kaavamuutos laaditaan Paraisten kaupungin kaavoitusyksikössä, ja yhteyshenkilöinä toimivat:

Heidi Saaristo-Levin, kaavoituspäällikkö

040 488 5888

heidi.saaristo-levin@parainen.fi

Charlotte Koivisto, kaavoittaja

040 488 5906

charlotte.koivisto@parainen.fi