

PROGRAMMET FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Ändring av detaljplanen för en del av kvarter 5 i Kyrksundsstrandens (34) stadsdel; "Solbågen"

1. Planområdet

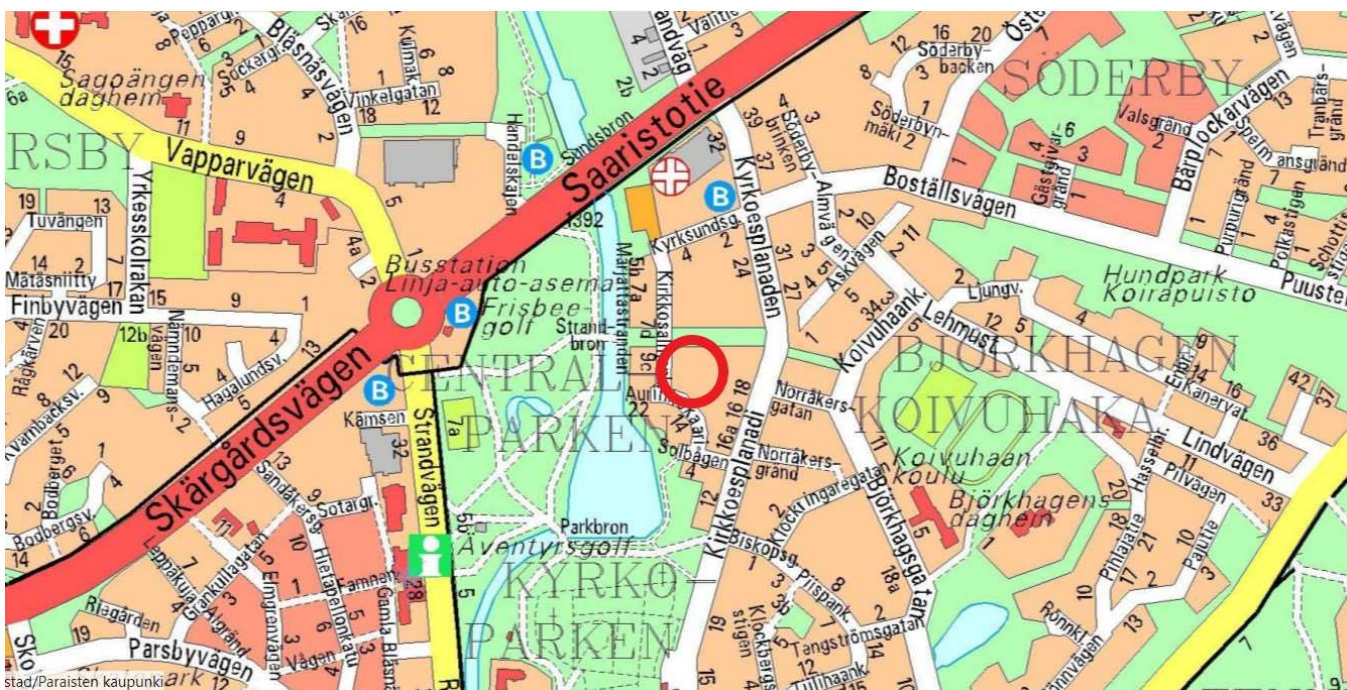
Planområdet ligger i Pargas stadskärna i Kyrksundsstrandens stadsdel. En plan har upprättats för området i början av 2000-talet. Delar av planen har inte genomförts och det har blivit nödvändigt att se över en del av planen. Planområdet på ca 6 300 m² omfattar tomterna 1, 9, 10 och 11 i kvarter 5 och det avgränsas av småhustomterna 2, 8, 4 och 12 i samma kvarter. I sydväst och väst avgränsas planområdet av en gata och i norr av en park.

OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

Asemakaavamuutos osalle korttelia 5 Kirkkosalmenrannan (34) kaupunginosassa; "Aurinkokaari"

1. Kaava-alue

Kaava-alue sijaitsee Paraisten ydinkeskustassa Kirkkosalmenrannan kaupunginosassa. Alueelle on laadittu asemakaava 2000-luvun alussa. Kaava on jäänyt osin toteutumatta ja on tullut tarpeelliseksi kaavallinen tarkastelu osalle aluetta. Noin 6300 m² suuruinen kaava-alue käsittää korttelin 5 tontit 1, 9, 10, ja 11 ja rajautuu saman korttelin asuinpientalojen tontteihin 2, 8, 4 ja 12. Lounaassa ja lännessä kaava-alue rajautuu katuun ja pohjoisessa puistoon.



2. Markägoförhållandena

Planområdet ägs i sin helhet av Pargas stad.

3. Utgångspunkterna och målsättningen för planändringen

En detaljplan för området blev klar år 2004. Målet med detaljplanen var ett tätt, lågt bostadsområde i stadens centrum i närheten av service. Enligt planen kunde man ha byggt småhus i bolagsform, ett modernt, urbant bostadsområde i trä. Tomtindelningen i området genomfördes så att varje tomt hade minst två småhus och de flesta hade fler. För några tomter har en ny tomtindelning gjorts, egnahemshustomter. Det har varit utmanande att genomföra även dem. Målet är

2. Maanomistus

Kaava-alue on kokonaan Paraisten kaupungin omistuksessa.

3. Kaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet

Alueelle on valmistunut asemakaava vuonna 2004. Asemakaavan tavoitteena oli tiivis, matala asuinalue kaupungin keskustassa palveluitten lähellä. Kaavan mukaan olisi voitu toteuttaa yhtiömuotoista pientalorakentamista, nykyaikaista puukaupunkiasuinalueita. Tonttijako alueelle toteutettiin siten, että tonteilla oli vähintään kaksi pientaloa, useimmilla

att i och med ändringen av detaljplanen få till stånd ett småhusområde som med större säkerhet kan genomföras. På orten byggs med större sannolikhet fristående småhus som privata projekt och helst på tomter för ett hus. Egenskaperna av den ursprungliga planen beaktas och den nya planen bör styra byggandet med målet att erbjuda en bra byggd miljö med fastighetsvisa valmöjligheter och lösningar.

4. Planläggningsläget

Landskapsplan

I planområdet gäller landskapsplanen för Åboland (fastställd 20.3.2013) och Egentliga Finlands etapplandskapsplan för markanvändning, service och trafik i tätorterna (godkänd 11.6.2018). I sammanställningen av landskapsplanerna anvisas planområdet i sin helhet som ett område för centrumfunktioner och det ligger i ett målområde för stadsutveckling samt i en konsulteringszon som bygger på Seveso III-direktivet för anläggningar som tillverkar eller upplagar farliga kemikalier.

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

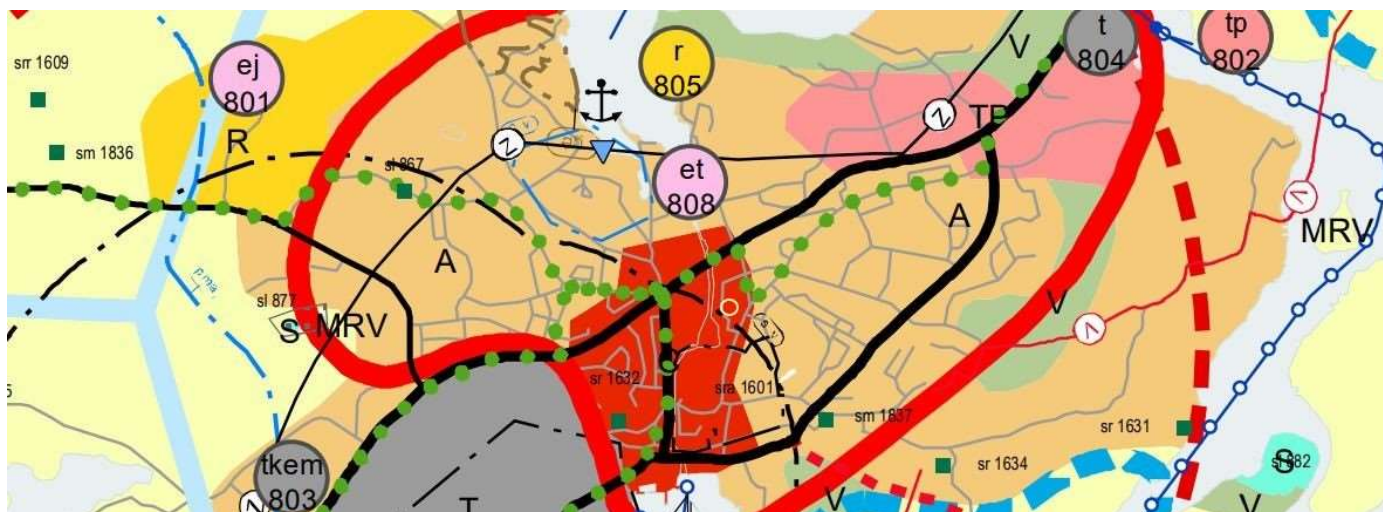
tonteilla useampia. Muutamille tonteille on tehty uusi tonttijako, omakotitalokohtaisia tontteja. Niidenkin toteuttamisessa on ollut haasteita. Tavoitteena on asemakaavanmuutoksen myötä saada aikaan varmemmin toteutettavissa oleva pientaloalue. Paikkakunnalla todennäköisimmin erillispientaloja toteutetaan yksityisinä hankkeina ja mieluiten yhden talon tonteille. Alkuperäisen kaavan piirteitä huomioidaan ja uuden kaavan tulee ohjata rakentamista tavoitteena hyvä rakennettu ympäristö tarjoten kiinteistökohtaisia valinnan mahdollisuuksia ja ratkaisuja.

4. Kaavutilanne

Maakuntakaava

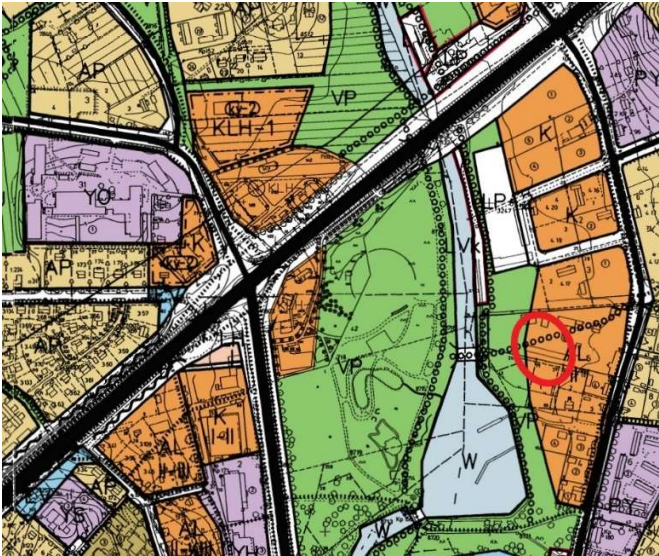
Kaava-alueella on voimassa Turunmaan maakuntakaava (vahvistettu 20.3.2013) ja Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakunta-kaava (hyväksytty 11.6.2018). Maakuntakaavayhdistelmä-kaava-alue on kokonaisuudessaan osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, ja sijaitsee kaupunkikehittämisen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

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



Generalplan

I delgeneralplanen för centrumregionen (fastställd 20.6.1995) har planområdet delvis anvisats som ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorslokaler (AL, II våningar) och delvis som park (VP). I området har även en fri-luftsled anvisats med en beteckning som anvisar ledens generella läge.



Delgeneralplanen för centrumregionen 1995
Keskustaseudun osayleiskaava 1995

I utkastet av den nya generalplanen för Pargas centrum som är under arbete anvisas största delen av planområdet som ett bostadsområde för tät bebyggelse som lämpar sig nära centrum (A-1). Områdets målsatta exploateringstal är $e^{\circ}0,20-0,30$. I utkastet anvisas även en gång- och cykelväg till ett parkområde som avgränsar planändringen i norr. Till denna del återger utkastet till delgeneralplan den genomförda detaljplanen.

Detaljplan

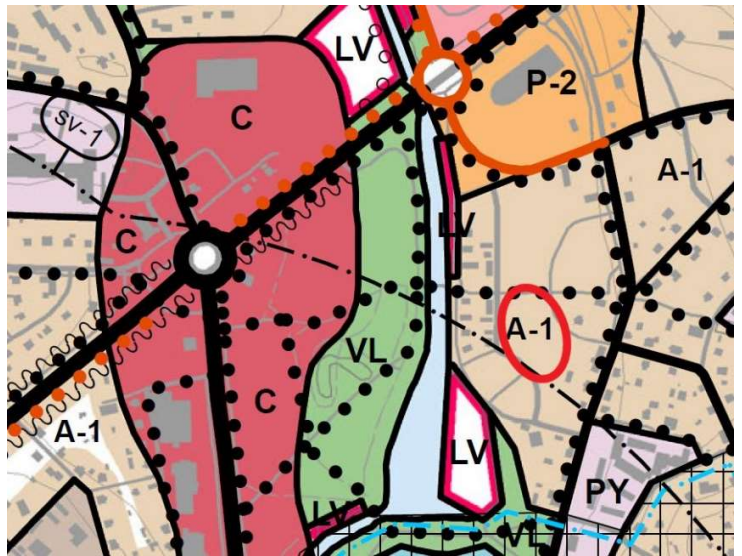
Detaljplanen som gäller i planområdet har godkänts 14.12.2004 och anvisar området som ett kvartersområde för småhus (AP-3).

5. Utredningar

I samband med det pågående arbetet med generalplanen för Pargas centrum har vidsträckta utredningar gjorts och de kommer även att utnyttjas i planeringen av detaljplaneändringen (bland annat den stadsbildsmässiga utredningen för

Yleiskaava

Keskustaseudun osayleiskaavassa (vahvistettu 20.6.1995) kaava-alue on osoitettu osittain asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi (AL, II kerrosta) ja osittain puistoksi (VP). Alueelle on myös osoitettu ulottumaan ulkoilureitti, merkintä, joka osoittaa reitin yleispiirteisen sijainnin.



Utkastet av den nya generalplanen
Luonnos uudeksi osayleiskaavaksi

Työn alla olevan Keskustan uuden yleiskaavan luonnoksessa suurin osa kaava-alueesta on osoitettu asuntoalueeksi tiiviille keskustan läheisyyteen soveltuvalle asumiselle (A-1). Alueen tavoitteellinen tehokkuusluku on $e^{\circ}0,20-0,30$. Luonnoksessa on myös osoitettu kevyen liikenteen reitti puistoalueelle, johon kaavanmuutos rajoittuu pohjoisessa. Osayleiskaavaluonnos onkin näiltä osin toteutuneen asemakaavan toteava.

Asemakaava

Kaava-alueella voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 14.12.2004 ja osoittaa alueen asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-3).

5. Selvitykset

Meneillä olevan Parainen keskustan yleiskaavatyön yhteydessä on tehty laajoja selvityksiä, joita tullaan hyödyntämään myös asemakaavan muutoksen suunnittelussa (mm. keskusta-alueen kaupunkikuvallinen selvitys, kaupallisten ja julkisten palvelujen selvitys, kävelyreitistöselvitys).

centrumområdet, utredningen av kommersiella och offentliga tjänster och utredningen av promenadstråk).

6. Intressenter

Intressenter i ändringen av detaljplanen är markägarna i planområdet, markägarna och invånarna i närområdet, olika förvaltningsenheter i Pargas stad, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland, Egentliga Finlands förbund, Säkerhets- och kemikalieverket TUKES, vattentjänstverket, Egentliga Finlands landskapsmuseum, Caruna, det lokala telefonbolaget och andra vars boende, arbete eller andra omständigheter kan påverkas betydligt av planändringen.

7. Deltagande och myndighetssamarbete

Inledandet av planarbetet och programmet för deltagande och bedömning kungörs i Pargas Kungörelser eller Turun Sanomat och Åbo Underrättelser. Materialet är framlagt på stadens webbsida under hela planläggningsprocessen. Intressenterna har möjlighet att delta i planeringen medan planen bereds.

Bygg- och miljönämnden framlägger planförslaget offentligt. Tiden då förslaget är framlagt meddelas på stadens officiella anslagstavla på webben och genom tidningsannonser. Under tiden då förslaget är framlagt inbegärs även utlåtanden av myndigheter. Till slut godkänns planen i stadsfullmäktige. De som har bitt om information om godkännandet under den tid planen var framlagd meddelas om att planen har godkänts. Även berörda myndigheter informeras om att planen har godkänts samtidigt som informationen också publiceras på stadens officiella anslagstavla på webben. Ikraftträdandet av planen meddelas på stadens webbsida.

8. Preliminär tidsplan

Ändringen av detaljplanen inleds med detta program för deltagande och bedömning sommaren 2021. Planförslaget blir klart och behandlas i bygg- och miljönämnden för att framläggas offentligt. Målet är att stadsfullmäktige godkänner planen i början av år 2022.

9. Konsekvensbedömning

Konsekvensbedömningen av planen baserar sig på utredningar och bedömningar som gjorts i samband med arbetet med generalplanen för Pargas centrum, utredningar som görs i samband med ändringen av detaljplanen samt andra tillgängliga grunduppgifter och terrängbesök. De centrala konsekvenserna av ändringen av detaljplanen bedöms och rapporteras i planbeskrivningen.

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 maakuntamuseo, Caruna, paikallinen puhelinyhtiö 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 suunniteluun.

Rakennus- ja ympäristölautakunta asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Nähtävilläolon ajankohta ilmoitetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa ja lehti-ilmoituksella. Nähtävillä olon aikana pyydetään myös viranomaisilta lausuntoja. Lopuksi kaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa. Hyväksymisestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävilläoloaikana pyytäneet. Hyväksymisestä ilmoitetaan myös asianosaisille viranomaisille ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa. Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla.

8. Alustava aikataulu

Asemakaavamuutos aloitetaan tällä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla kesällä 2021. Kaavaehdotus valmistuu ja käsitellään rakennus- ja ympäristölautakunnassa julkisesti nähtävälle asetettavaksi. Tavoite on, että kaupunginvaltuusto voisi hyväksyä kaavan vuoden 2022 alussa.

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 upprättas på planläggningsenheten i Pargas stad och kontaktpersonerna är:

Turkka Michelsson, planläggningsarkitekt
044 358 5894
turkka.michelsson@pargas.fi

Heidi Saaristo-Levin, planläggningschef
040 488 5888
heidi.saaristo-levin@pargas.fi

10. Yhteyshenkilöt

Kaavamuutos laaditaan Paraisten kaupungin kaavoitus-yksikössä, ja yhteyshenkilöinä toimivat:

Turkka Michelsson, kaavoitusarkkitehti
044 358 5894
turkka.michelsson@parainen.fi

Heidi Saaristo-Levin, kaavoituspäällikkö
040 488 5888
heidi.saaristo-levin@parainen.fi