

## GENERALPLAN FÖR PARGAS CENTRUM, UTKAST

### Åsikter (sammanfattning) och bemötanden 1.6.2021

#### 1. Åsikt

Parkområdet i Storäng syns inte i planutkastet, är det meningen att ta bort området?

#### Bemötande

Frågan har besvarats per e-post och den har på begäran antecknats som åsikt. Det är inte meningen att ta bort eller ändra användningsändamålet för parkområdet som anvisas i detaljplanen. Bostadsområdena som föreslås i utkastet till generalplan omfattar kvartersparker, men de anvisas inte på plankartan på grund av skalan i generalplanen. I nya områden avgörs parkernas läge, omfattning och eventuella funktioner i detaljplanen. Utkastet till generalplan har utarbetats i en generell skala, 1:10 000, och det är meningen att granska utkastet i denna skala, fastän det går att zooma in på kartan digitalt.

Åsikten föranleder inte ändringar i planen.

#### 2. Åsikt

Vad betyder exploateringsgraden som anvisas i planutkastet i praktiken i Norra Centrum? Lönar det sig att renovera sitt hus mera?

#### Bemötande

Frågorna har besvarats per e-post. A-1-beteckningen innebär att byggandet görs betydligt tätare än det är i nuläget. I den gällande generalplanen har kvarteret anvisats som ett område där man bygger i 2–3 våningar. I detaljplanen har området anvisats för våningshus och radhus, men eftersom den nuvarande detaljplanen inte genomförts, måste en ny detaljplan upprättas för området. Staden har under de senaste åren köpt fastigheter i området för att revidera detaljplanen. Det är svårt att bedöma tidtabellen för detaljplanläggningen och hur den kommer att påverka just den fastigheten som ägs av åsiktsyttrarna. Den nuvarande situationen och byggnaderna i området är inte i enlighet med detaljplanen, varför ett sedvanligt bygglov inte kan beviljas för fastigheten.

Åsikten föranleder inte ändringar i planen.

#### 3. Åsikt

Det nya bostadsområdet i Rödjan kommer att sänka värdet på fastigheten. Skogsområdet är i flitig användning som rekreationsområde och det används även av skolor och daghem. Skogsområdet borde bevaras som det är. I Pargas stads handlingsplan sägs det att man vill bevara närskogsområden. Planerna jobbar med andra ord nu mot varandra.

#### Bemötande

Generalplanen är en helhetslösning i vilken markanvändningen oundvikligen ändras för vissa områden. I planutkastet har dock särskild uppmärksamhet fästs vid områden för rekreation och nätet som de bildar. I planutkastet anvisas rikligt med närnaturområden med VL-beteckning och det är kort väg till områdena för närrekreation från alla bostadsområden.

Det enhetliga AP-området som anvisas i generalplanen innebär inte direkt att det bostadsområde som faktiskt uppförs till slut blir lika stort. Storleken på och avgränsningen av bostadsområden fastställs i detaljplanläggningskedet. Innanför och i kanterna av bostadsområdena kan man bevara grönområden som kan omfatta såväl byggda parker som skogsområden.

I stadens strategi är ett mål förtätning och tillväxt av centrumområdet (mera invånare, arbetstillfällen och service i centrum) och den nya generalplanen bidrar för sin del till att uppnå stadens mål. Det kompletterande byggandet i stadskärnan sker inom den befintliga strukturen och de nya bostadsområdena i kanten av centrum ligger oundvikligen i befintliga åker- eller skogsområden.

I generalplanen föreslås inte en stor gatuområdesreservering i enlighet med den gällande detaljplanen (Dalvägen), vilket på ett betydande sätt tryggar ett större rekreationsområde mellan Finby och Rödjan i enlighet med detaljplanen.

Åsikten föranleder inte ändringar i planen.

#### 4. Åsikt

Åsiktsyttrarna vill bevara sin stora tomt när Storängsområdet utvecklas. De önskar att man i utvecklingen av området kan kombinera bevarandet av det gamla och utvecklandet av nytt till en bra helhet. De önskar att staden primärt fokuserar markutvecklingen till områdena som är i stadens egen ägo. De önskar samarbete i samband med detaljplanläggningen av området. De önskar att deras närområden anvisas som grönområde.

#### Bemötande

Generalplanen tar inte ställning till storleken på tomterna. Att bevara tomten som den är kan vara möjligt, men det avgörs i detaljplanläggningen. Att kombinera bevarandet av det gamla och utvecklandet av nytt till en fungerande helhet är också målet för planläggaren, men detaljerna avgörs i detaljplanläggningen. Staden detaljplanlägger i regel markområden i dess ägo, men i detta fall är det ändamålsenligt att ta med åsiktsyttrarens tomt i detaljplanen så att dess situation inte blir oklar i mitten av den kommande nya stadsstrukturen. Detaljplanläggningen kommer att göras i samarbete och växelverkan med intressenter och invånare. Det är inte meningen att ta bort eller ändra användningsändamålet för parkområdet som anvisas i detaljplanen för Storäng. Läget av parker i nya bostadsområden avgörs i den kommande detaljplanläggningen.

Åsikten föranleder inte ändringar i planen.

#### 5. Åsikt

Åsiktsyttraren vill att AP- och A-1-områdena på hans fastighet i Norrby förstoras. Staden har i samband med en markaffär muntligen lovat att han får bygga en strandbastu.

#### Bemötande

Det finns ingen anteckning om en strandbastu i köpebrevet eller andra handlingar. Det har inte varit fråga om en strandbyggplats. I de preliminära utkasterna som utarbetas under förhandlingarna har några tomter anvisats i en sluttning i de södra delarna av fastigheten, men stranden har lämnats obebyggd. Det är omotiverat att utvidga A-1-området i riktning mot stranden. Byggplatserna på fastigheten planeras i samband med den kommande detaljplanläggningen, alltså avgörs de inte i generalplanen. Även den exakta avgränsningen av tomterna sker först i detaljplanläggningen.

I en skärgårdsstad är det speciellt viktigt att havsstränderna reserveras för allmän rekreation. Grönområdet mellan Norrbystrand och Ljusudda är ett av de största obebyggda strandområdena i centrum och det ska bevaras som fri strand för rekreativ användning. Stranden har anvisats som rekreativ område även i den gällande generalplanen och i landskapsplanen som styr planläggningen i kommunerna. I utkastet till generalplan sträcker sig bostadsområdet närmare stranden än i den gällande generalplanen och landskapsplanen, med beaktande av terrängen och landskapet. Det är inte ändamålsenligt att utvidga det nya bostadsområdet närmare stranden än så.

Åsikten föranleder inte ändringar i planen.

#### 6. Åsikt

Åsiktsyttraren är intresserad av eventuella konsekvenser av planen för fastigheten han äger och dess närområden i Norrby. Innebär AP-beteckningen någon förändring jämfört med tidigare generalplan och vilka är de konkreta planerna för området intill Norrby strandväg? Finns det några konkreta planer för utbyggnad av A-1-områdena? Hänvisar man i citatet från planbeskrivningen till A-1-området i Norrbystrand? Företagaren på campingplatsen slutar. Kommer detta att påverka planerna för området? Finns det någon risk för att generalplanen medför negativa följder för fastigheten som åsiktsyttraren äger? Åsiktsyttraren är intresserad av att utöka byggrätten på sin tomt. Han önskar att hans fastighet tas med när en detaljplan upprättas för området. När kunde detaljplanläggningen inledas och hur länge tar planläggningen? Hur kan den återstående byggrätten på tomten utredas?

#### Bemötande

Frågorna har besvarats per e-post och de har på begäran antecknats som åsikt.

I den gällande generalplanen har beteckningarna för området i fråga upphävts och således är området för tillfället inte planlagt. Att generalplanlägga området är ett steg mot detaljplanläggning. Området intill Norrby strandväg har en gällande detaljplan och för tillfället finns inga konkreta utvecklingsplaner för området. I det här skedet finns inte heller några konkreta planer för A-1-områdena förutom det pågående detaljplansprojektet för Strandbacken. Generalplanen möjliggör detaljplanläggning av området. I planbeskrivningen hänvisas till det nya bostadsområdet i Norrbystrand och i planen anvisas även andra nya bostadsområden bland annat vid Kyrksundet, i Storäng och i Rödjan. I generalplanen anvisas campingplatsen som ett område för service och utgångspunkten är att serviceverksamhet idkas i området även i fortsättningen. Om generalplanen genomförs medför den ändringar i åsiktsyttrarens närmiljö när området bebyggs. Å andra sidan möjliggör planen också detaljplanläggning av området i enlighet med åsiktsyttrarens önskemål. Utveckling av fastigheten och utökande av byggrätten kräver först en generalplan och sedan en detaljplan. Detaljplanläggningen är en separat process vars slutresultat man inte kan överenskomma på förhand eller känna till med säkerhet. Stadens strategiska mål är att förtäta bebyggelsen. Begäran om

att få med fastigheten i detaljplanen antecknas för kännedom. Detaljplanläggningen kunde inledas tidigast om några år och processen tar ungefär från ett till två år. I nuläget finns ingen byggrätt för nya bostadshus. Mängden återstående byggrätt (m<sup>2</sup>) beror på hur mycket byggrätt man redan utnyttjat på tomten, vilket måste utredas genom att granska byggloven.

Åsikten föranleder inte ändringar i planen.

## 7. Åsikt

Parkområdet intill företagets tomt på Norrbyåsen har smalnat. Åsiktsyttraren är nöjd med ändringen och önskar att samma ändring görs även i detaljplanen. Han är villig att köpa tillägsområdet.

### Bemötande

Utkastet till generalplan har utarbetats i skalan 1:10 000, vilket betyder att det är mer generellt än den gällande generalplanen från 1990-talet som utarbetats i skalan 1:5 000. Enskilda streck och områdesavgränsningar har alltså ritats mer generellt i planutkastet än i den gällande generalplanen. Den önskade ändringen av detaljplanen skulle kräva närmare undersökningar av bergs- och grönområdet. En skyddszon mellan bostads- och industriområdet måste dock bevaras i nödvändig utsträckning. Bredden på skyddszonen avgörs i detaljplanen.

Åsikten föranleder inte ändringar i planen.

## 8. Åsikt

Åsiktsyttrarna motsätter sig att en båthamn utvidgas till ett befintligt grönområde i ett strandområde i Skräbböle och understödjer att en rekreativ led anvisas i området. Båthamnen skulle orsaka en oskälig olägenhet och försämra landskapsvärdena och säkerheten av promenadstråket. Att utvidga hamnverksamheten öster om bron är motiverat. I strandområdet i Skräbböle finns båt- och bryggplatser som baserar sig på servitut. Eftersom det gäller begränsad rätt för enskilda fastigheter, finns det inga grunder eller behov av att ansluta platserna till stadens båtbrygga. Promenadstråket ska genomföras så att det inte medför olägenheter för bostadsområdet. Servicetrafik, parkering och förvaring av bilar, trailrar och båtar på gång- och cykelleden och i dess närhet ska förbjudas.

### Bemötande

I utredningen över gångvägar (Kävelyreitistöselvitys) som hör till planens bakgrundsmaterial har en förbindelse till stranden i Skräbböle som saknas anvisats, men i planutkastet har en friluftsled inte anvisats här. Leden är dock i enlighet med målen för planen och ett bra tillägg till strandstråket i planen och i planförslaget kan den således anvisas som en riktgivande friluftsled till båthamnsområdet och området för närrekreation.

Utveckling av båtlivets möjligheter och hamntjänster hör till målen för generalplanen och stranden i Skräbböle med sina befintliga bryggor är en naturlig plats för ett LV-område i enlighet med detta mål. Största delen av markområdet i LV-området som anvisas i generalplanen ägs av staden och i närheten finns redan befintliga båtlivstjänster, vilket förordar en LV-beteckning för stranden i Skräbböle. Förnyandet av Lillholmens bro förbättrar förutsättningarna för båtliv ytterligare. I planförslaget utvidgas även hamnområdet öster om bron.

Enligt hamnutredningen som hör till planens bakgrundsmaterial kommer båtlivets popularitet och behovet av båtplatser att öka i framtiden, vilket måste beaktas när generalplanen upprättas. LV-området i generalplanen innebär dock inte automatiskt allmänna båtbyggor, utan beteckningen kan omfatta mycket olika småbåtshamnsområden. De befintliga privata bryggorna i Skräbböle kan finnas i området även i fortsättningen och LV-området kan omfatta även till exempel parkaktiga delar. Det mer preciserade innehållet av LV-området avgörs genom detaljplanläggning och i en närmare plan för allmänna områden.

Markanvändningen i området vid stranden i Skräbböle med ett antal båtplatser som baserar sig på servitutsrätter är redan nu sådan att LV-beteckningen är motiverad. I den gällande planen anvisas inga körrätter till de befintliga bryggorna, vilket innebär att det behövs en körförbindelse till stranden och planerade parkeringsplatser i stället för de befintliga olovliga parkeringsplatserna. Till denna del förtydligar LV-beteckningen situationen i området.

Till sin natur är generalplanen en strategisk och generell plan och det är inte ändamålsenligt att ge detaljerade bestämmelser angående bland annat förvaring av båtar och trailrar i generalplanen. Sådana bestämmelser kan ges i detaljplaner.

## 9. Åsikt

Åsiktsyttrarna motsätter sig att ett bostadsområde anvisas i ett skogsområde i Rödjan. Det nya bostadsområdet sänker värdet på deras fastigheter och försämrar trivsamtheten och rekreationsområdet. Skogen i Rödjan är ett viktigt friluftss- och rekreationsområde. I stadens handlingsplan betonas vikten av att bevara närskogar och om planen genomförs går staden emot handlingsplanen. Skogen i Rödjan borde bevaras även för de närliggande skolornas och daghemmens skull samt för de beaktansvärda naturobjektens skull. Ett alternativ för placeringen av det nya bostadsområdet kunde vara TY-området på andra sidan av vägen.

### Bemötande

Generalplanen är en helhetslösning i vilken markanvändningen oundvikligen ändras för vissa områden. I planutkastet har dock särskild uppmärksamhet fästs vid områden för rekreation och nätet som de bildar. I planutkastet anvisas rikligt med närnaturområden med VL-beteckning och det är kort väg till områdena för närrekreation från alla bostadsområden.

Det enhetliga AP-området som anvisas i generalplanen innebär inte direkt att det bostadsområde som faktiskt uppförs till slut blir lika stort. Storleken på och avgränsningen av bostadsområden fastställs i detaljplanläggningsskedet. Innanför och i kanterna av bostadsområdena kan man bevara grönområden som kan omfatta såväl byggda parker som skogsområden.

I stadens strategi är ett mål förtätning och tillväxt av centrumområdet (mera invånare, arbetstillfällen och service i centrum) och den nya generalplanen bidrar för sin del till att uppnå stadens mål. Det kompletterande byggandet i stadskärnan sker inom den befintliga strukturen och de nya bostadsområdena i kanten av centrum ligger oundvikligen i befintliga åker- eller skogsområden.

I generalplanen föreslås inte en stor gatuområdesreservering i enlighet med den gällande detaljplanen (Dalvägen), vilket på ett betydande sätt tryggar ett större rekreationsområde mellan Finby och Rödjan i enlighet med detaljplanen.

Pargas är en industriort och till målen för planen hör att trygga verksamhetsförutsättningarna för nuvarande industriföretag och att reservera områden för företagare och småindustri vid goda förbindelser. Det finns alltså inte skäl att ta bort områdesreserveringar för industri i utkastet till generalplan och det finns inte skäl att ändra TY-området som nämns i åsikten till ett bostadsområde också på grund av störningarna som orsakas av det närliggande industriområdet i Sysilax.

Åsikten föranleder inte ändringar i planen.

## 10. Åsikt

Åsiktsyttraren lyfter fram gång- och cykelleder och praktiska problem som hänför sig till dem, bland annat stenkanter som är besvärliga för cyklisterna. Cykelleden Skärgårdens Ringväg är inte tillräckligt bra utmärkt, utan turister tappar bort sig bland annat längs med Kirjalaön. Åsiktsyttraren föreslår en gång- och cykelled till Cementvägen så att man kunde runda gruvan.

### Bemötande

Kompletteringen av gång- och cykelleder och -nät är viktiga teman i stadens strategi och arbetet med generalplanen. I utkastet till generalplan anvisas huvudlederna för den befintliga gång- och cykeltrafiken och utöver dessa anvisas de viktigaste behoven av att komplettera nätet med beteckningen "ny gång- och cykelväg". Med denna beteckning anvisas bland annat en gång- och cykelled i anslutning till Cementvägen i enlighet med önskemålet i åsikten. Resten av det som nämns i åsikten behandlas inte i generalplanen, utan i samband med annan, närmare planering.

Åsikten föranleder inte ändringar i planen.

## 11. Åsikt

Åsiktsyttrarna vill att generalplanen iakttar den gällande generalplanen på deras fastighet i Ljusudda. De vill att de nya byggplatserna i åkerområdet tas bort. De vill också att promenadstråket tas bort.

### Bemötande

Området detaljplanläggs som bäst och byggplatserna som nämns i åsikten har anvisats i förslaget till detaljplan. I utkastet till generalplan föreslås en friluftsled på Ljusuddavägen. Det är dock antagligen gång- och cykelleden i detaljplanen som upprättas som åsiktsyttrarna motsätter sig. Gatuförbindelserna och andra leder inom AP-områdena avgörs i detaljplanen. Responsen som hänför sig till detaljplanen behandlas i samband med detaljplanprocessen.

I generalplanens förslagsskede ses avgränsningen av rekreationsområdet (VL) över igen så att den bättre motsvarar den gällande generalplanen och detaljplanen som upprättas. Byggplatserna i AP-området i generalplanen avgörs genom detaljplanläggning. Skalorna i generalplanen och detaljplanen är olika, vilket innebär att planerna även har olika precision.



## 12. Åsikt

Åsiktsyttraren motsätter sig en friluftsled som anvisats till stranden av hennes fastigheter i Munkviken. Den sänker värdet på fastigheterna, orsakar olägenheter för boendet och ökar otryggheten. Det finns redan en gångväg mellan Munkviksvägen och stranden.

### Bemötande

I stadens strategi och handlingsplan sägs det att nätet av gång- och cykelleder samt friluftsleder utvidgas och utvecklas. Utöver detta omfattar målen för planen utveckling av strandstråk och att bilda nät av rekreationsleder. Strandområdet i sydspetsen av Munkviken anvisas i den gällande generalplanen och detaljplanen som ett rekreationsområde och detta område ägs huvudsakligen av staden. Området kan redan nu användas för rekreation. Situationen ändras alltså inte i och med den nya generalplanen och således behövs inga ändringar göras i generalplanen med anledning av detta.

Åsikten föranleder inte ändringar i planen.

## 13. Åsikt

Staden har glömt Skräbböle-Pjukalaområdet i planen. Området borde utvecklas och där borde finnas en plats för allmän tillvaro. Man borde kunna bygga för kommersiella ändamål, till exempel en kiosk, i PY-området.

### Bemötande

Skräbböle-Pjukalaområdet är i regel ett redan bebyggt småhusområde utan särskilt tryck på att genomföra ändringar eller förtätning och i planutkastet har områdena därför anvisats som A-områden i enlighet med andra motsvarande områden. Skräbböleområdet utvecklas i generalplanen bland annat genom att utvidga småbåtshamnsområdet vid stranden och i planens förslagsskede anvisas en friluftsled vid stranden så att stranden öppnas bättre som rekreationsområde för invånarna i området. PY-området är i första hand ämnat för offentlig service, men det är även möjligt att etablera andra typer av service i området. Den småskaliga, kommersiella tjänsten som avses i åsikten kan på basis av generalplanen etableras i området. I detaljplanen som styr byggandet är det aktuella området dock anvisat för idrotts- och rekreationsstjänster, vilket innebär att en ändring av detaljplanen krävs för att etablera kommersiell verksamhet i området.

## 14. Åsikt

Åsiktsyttraren framför synpunkter och önskemål i anslutning till Nordkalks industriområde och utmål. Den nya generalplanen ska inte försämra storindustrins ställning och verksamhet i Pargas. Industrins områdesreserveringar och verkningssområden ska beaktas tillräckligt i planläggningen. För hela utmålsområdet borde i regel generalplansbeteckningen EK (gruvområde) användas. Detta gäller bland annat området kring Manegen, Bantiplan och daghemmet bredvid. Området kring industrimuseet och utmålsområdet väster om Skärgårdsvägen borde anvisas som antingen gruv- eller industriområden. Markområdena utanför utmålet borde betecknas som industriområde eller när det gäller grönområden eventuellt som skyddsgrönområden. Skyddsgrönområdena borde anvisas som tillräckligt smala. Cementhamnsområdet borde utvidgas. Gång- och cykelleden på Cementvägen borde i sin helhet anvisas inom skyddsgrönområdet. Hakar borde läggas till i E-beteckningarna.

### Bemötande

Målet med generalplanen är att trygga verksamhetsförutsättningarna för befintliga industriföretag och Nordkalks önskemål beaktas i den mån det är möjligt när planförslaget utarbetas. När planen utarbetas måste dock behoven av industri och resten av samhället anpassas till varandra. Planläggaren känner till avgränsningen av utmålet. Hela utmålsområdet kan inte anvisas som gruvområde i generalplanen, eftersom det sträcker sig till bland annat daghemmet i stadskärnan, området kring industrimuseet och till bostadsområdet i närheten av Manegen. I utkastet till generalplan har dessa anvisats i enlighet med den gällande generalplanen och det finns ingen särskild orsak att ändra på detta. A-området vid Manegen har minskats i jämförelse med PK/AP-områdesreserveringen i den gällande generalplanen. Områdena kring Manegen och industrimuseet är en del av RKY-området (byggd kulturmiljö av riksintresse) och dessutom en del av ett regionalt värdefullt kulturhistoriskt område. Nordkalks verksamhet ska enligt de uppgifter staden har inte utvidgas till dessa områden inom den närmaste framtiden, vilket innebär att generalplanen inte försämrar bolagets verksamhet till denna del.

Lösningen i utkastet till generalplan följer i regel den gällande generalplanen i utmålsområdet och omkring den, och det finns inte skäl att ändra på lösningarna om det inte finns ett särskilt behov för det. De mest betydande ändringarna i utmålsområdet i jämförelse med den gällande generalplanen är utredningsområdena (SE) som är alldeles nya områdesreserveringar. Det finns betydande kulturhistoriska värden i utredningsområdena, men även olägenheter som orsakas av den närliggande industrin. Att lösa användningsändamålet för dessa områden förutsätter samarbete mellan staden och bolaget, ytterligare utredningar och en separat planläggningsprocess. SE-området i Pajbacka har i den gällande generalplanen betecknats som ett småhusdominerat bostadsområde eller alternativt som ett område för privat service och förvaltning (AP/PK). Utredningsområdet i Malmnäs är i den gällande generalplanen delvis ett PK-område och delvis alternativt ett PK- eller AP-område. Ingetdera utredningsområdena har alltså för tillfället anvisats för industri- eller gruvverksamhet i generalplanen.

Utkastet till generalplan förbättrar verksamhetsförutsättningarna för Nordkalk på flera ställen i jämförelse med den gällande generalplanen. Bland annat grönområdesreserveringarna (E->V) i området kring Hundbanan intill Skärgårdsvägen och söder om Cementvägen har tagits bort och dessa områden har i sin helhet reserverats för gruvverksamhet.

A-området mellan Skräbbölevägen och Malmnäsvägen följer huvudsakligen bostadsområdet som anvisats i den gällande generalplanen. Området är redan till stor del färdigt byggt, vilket innebär att bostadsområdet som anvisas i planen är i enlighet med nuläget, och det är inte meningen att anvisa mer byggande i området. VL-områdena i Malmnäs fungerar som närreklamationsområden för bosättningen i området och det finns inte skäl att ändra beteckningen.

LS-beteckningen för cementhamnen kan utvidgas i planens förslagsskede på det sätt som föreslås i åsikten.

Delen av utmålet väster om Skärgårdsvägen har i planutkastet i enlighet med den gällande generalplanen anvisats som industri- och skyddsgrönområde.

Skyddsgrönområdena i planutkastet har anvisats enligt den gällande generalplanen. I planförslaget kan skyddsgrönområdena omkring gruvområdet på vissa ställen göras lite smalare eller tas bort.

De önskade preciseringarna i planbeteckningarna kan göras i förslagsskedet.

I planutkastet har man uttryckligen strävat efter att inte anvisa sådan verksamhet som lätt kan störas av industriell verksamhet i omedelbar närhet av industriområdena. Till exempel nytt boende har inte anvisats, utan alla A-områden i närheten är befintliga eller anvisade i enlighet med den gällande generalplanen eller en aning mindre. SE-områdena har anvisats som utredningsområden till stor del just på grund av att de ligger mycket nära industri och därför inte kan anvisas som bostadsområden i enlighet med den gällande generalplanen.

#### 15. Åsikt

Vägförbindelsen till det nya bostadsområdet i Norrbystrand bör inte anvisas att anslutas till Betonggränd, eftersom det skulle orsaka säkerhetsrisker och olägenheter för näringsidkande på fastigheterna i industriområdet.

#### Bemötande

Den riktgivande vägsträckningen tas bort i planförslaget.

#### 16. Åsikt

Egnahemshustomter med egen strand och havsutsikt borde anvisas i planområdet, till exempel i strandområdet mellan Norrby och Ljusudda och i Bläsnäs. Åsudden i Bläsnäs eller LV-området norr om avloppsreningsverket kunde fungera som gästhamn.

#### Bemötande

Särskilt de nya bostadsområdena som anvisats i Norrbyområdet kommer att ligga vid vattnet och man strävar efter att utnyttja havsutsikten i detaljplanläggningen. I en skärgårdsstad är det också speciellt viktigt att havsstränderna reserveras för allmän rekreation. Grönområdet mellan Norrbystrand och Ljusudda är ett av de största obebyggda strandområdena i centrum och det ska bevaras som fri strand för rekreativ användning. Stranden har anvisats som rekreativområde även i den gällande generalplanen och i landskapsplanen som styr planläggningen i kommunerna. Om generalplanen som upprättas genomförs förtätas stadsstrukturen och nya bostadsområden byggs, vilket innebär att rekreativområdena på stränderna blir ännu viktigare. Utveckling av strandstråk och att förena rekreativleder till nät hör till målen för planen, vilket för sin del förordar att stränderna lämnas fria från byggande. Alla småbåtshamnar i generalplanen anvisas med samma LV-beteckning och planen definierar inte närmare hurdan verksamhet som drivs i hamnområdet. Detta avgörs genom detaljplanläggning.

Åsikten föranleder inte ändringar i planen.

#### 17. Åsikt

Åsiktsyttraren önskar att staden inte skulle växa särskilt mycket, eftersom tillväxt kan försämra trivsamenheten och förstöra naturen. Vassruggar där gäddan leker i Norrby och Munkviken bör inte förstöras. Att muddra stränderna försämrar miljöhållandena och håller vattnet grumligt. Åsiktsyttraren motsätter sig placeringen av flytande bostäder på de ställen där de föreslagits i planutkastet och föreslår alternativa placeringar väster om Ljusudda, mot Munkviken eller i riktning mot Prästgårdsviken från Munkvikens simstrand. Han föreslår att en brygga i Bläsnäs betecknas som LV-område.



## Bemötande

I stadens strategi är ett mål förtätning och tillväxt av centrumområdet (mera invånare, arbetstillfällen och service i centrum) och den nya generalplanen bidrar för sin del till att uppnå stadens mål. Småbåtshamnsoverområdena i Norrby som föreslås i utkastet till generalplan har i huvudsak redan anvisats i den gällande generalplanen och i detaljplanen, och de kunde genomföras på basis av dessa planer.

Idén med de flytande husen är att erbjuda nya slags möjligheter till boende i centrum, varför man vill placera ställena som reserveras för husen i stadskärnan i närheten av service och befintlig infrastruktur. De utvalda områdena är LV-områden i detaljplanerna, vilket också förordar att just dessa områden anvisas för flytande bostäder.

Det finns inte skäl att anvisa ett LV-område i närheten av Bläsnäs simstrand.

Åsikten föranleder inte ändringar i planen.

## 18. Åsikt

Åsiktsyttraren framför synpunkter och önskemål i anslutning till markområden och byggnader i församlingens ägo. Flera kulturhistoriskt viktiga objekt borde nämnas som enskilda objekt eller åtminstone i sammanställningen. Användningen av Runebergshuset för församlingsverksamhet bör säkerställas genom planbestämmelser. Utbyggnad borde kunna genomföras i A-området på Gamla Malmen. Grönområdena vid Kyrksundet bör bevaras. Området för centrumfunktioner kunde utvidgas till området kring Hyddans och Partels byggnader. Det bör reserveras utrymme för ett område för begravningsplats i form av till exempel en minneslund i Munkviken. Framtiden av Hassellunden i Munkviken bör diskuteras tillsammans med olika aktörer. Möjligheterna till att lyfta prästgården i Muddais till ett värdefullt objekt av riksintresse bör undersökas. Detta område kunde anvisas med en A-beteckning och A/res-området kunde utvidgas norr om Muddaisvägen. Att beteckna tomten som församlingen äger i Söderby som A-område är godtagbart, ifall beteckningen tillåter servicebode. Det skulle vara ändamålsenligt att anvisa tomten bredvid skolan i Parsby för boende i stället för offentlig service. När det gäller Finnängsvägen borde planen ändras så att den tillåter bostadsbyggande. Åsiktsyttraren kritiserar planeringsprocessen och önskar dialog med markägarna i ett tidigt skede av planeringsprocessen.

## Bemötande

Listan och värderingarna av kulturhistoriskt värdefulla objekt baserar sig på inventeringar gjorda av det regionala ansvarsmuseet (tidigare landskapsmuseet), alltså kommer dessa uppgifter från en part utanför arbetet med planen. Uppgifter eller värdeklassificeringar av objekt kan inte ändras genom generalplanen. Klockstapeln, begravningskapellet och bårhuset nämns i motiveringarna för kyrkans kulturhistoriska värden i bilaga 4B. Omnämmandet läggs även till i planbeskrivningen i förslagsskedet.

A-beteckningen hindrar inte utbyggnad och kompletterande byggande på enskilda tomter eller församlingens verksamhet i byggnaderna i A-området, till exempel i Runebergshuset. I A-områden kan det också finnas serviceboende på enskilda tomter. I planförslaget preciseras planbestämmelserna för bostadsområdena så att det tydligare framgår att det i dessa områden utöver boende tillåts sedvanliga tätortsfunktioner, såsom små arbetsplats- och servicekvarter. Byggandet i alla A-områden i utkastet till generalplan som nämns i åsikten styrs av detaljplanen.

Till planens mål hör att öka Kyrksundets och Centralparkens betydelse som en samlande pulsåder för rekreationslederna i centrum. C-beteckningen i centrum hindrar inte detta, eftersom den omfattar även parkområden.

Området för centrumfunktioner är redan nu tämligen stort för en liten stad och det finns inte skäl att utvidga det mer. Hyddan och Partel är snarare en del av området för offentlig service, närservice och förvaltning i omgivningen av kyrkan än av området för centrumfunktioner.

Situationen och områdesreserveringarna i Munkviken-Muddaisområdet utreds ännu innan planförslaget utarbetas.

Prästgården har betecknats som ett regionalt värdefullt objekt på basis av värderingen som ansvarsmuseet gjort. Beteckningen gäller inte bara huvudbyggnaden, utan värderingarna baserar sig i allmänhet på den helhet som flera byggnader bildar. Således har den värdefulla helheten beaktats i planen och detaljerna avgörs genom detaljplanläggning. Det är möjligt att bevara prästgårdens miljö som den är i detaljplanläggningen. I planförslaget justeras avgränsningarna av bostads- och grönområdena så att öppenheten i prästgårdens miljö bevaras. På basis av inventeringen som ansvarsmuseet gjort läggs även avgränsningen av prästgårdens kulturhistoriskt värdefulla område till i planen.

I förslagsskedet läggs en precisering om att exploateringstalet preciseras i samband med detaljplanläggningen till i planbestämmelsen för reservområden. På så sätt blir det mera spelrum för detaljplanläggningen som görs långt i framtiden.

Södra slutningen av vattentornsbacken norr om Muddaisvägen är mycket brant och det är inte förnuftigt att anvisa byggande där. Det skulle vara problematiskt att ordna förbindelser till Muddaisvägen på grund av terrängen och trafiksäkerheten. Vattentornsbacken är en naturlig del av det stora rekreationsområdet i Tennby. Den obebbyggda slutningen gör för sin del prästgårdens miljö lugnare och främjar bevarandet av områdets särdrag.



I utkastet till generalplan strävar man efter att koncentrera serviceområdeshelheter. Tomten intill Parsbyvägen är en naturlig del av området för offentlig service vid Malms skola och den har redan i den gällande generalplanen anvisats för offentliga byggnader och det finns inte skäl att ändra användningsändamålet. Det är möjligt att placera funktioner som kan anses vara service, till exempel serviceboende, i PY-området.

TY-området söder om Finnängsvägen har betecknats i planen i enlighet med den gällande generalplanen, eftersom det inte finns något särskilt tryck på markanvändningen i detta område eller andra särskilda skäl att ändra planen. Detaljplanen för Jonsäng som upprättats på 1960-talet är föråldrad när det gäller området i norr som inte genomförts. Det finns inte skäl att anvisa ett bostadsområde i enlighet med den föråldrade detaljplanen i den nya generalplanen, speciellt inte eftersom bostadsområdet inte ens anvisats i den gällande generalplanen från 1990-talet. Området ligger i närheten av en industrianläggning med risk för storolycka och det är inte motiverat att anvisa ett nytt bostadsområde.

Växelverkan i planeringsprocessen har genomförts i betydligt större utsträckning än lagstiftningen förutsätter. Under planens inledande skede ordnades en webbenkät som var öppen för alla och ett tillfälle som var öppet för alla i stadshuset. På grund av pandemin kunde ett möte för allmänheten inte ordnas i samband med planutkastet, men man publicerade videon i vilka planutkastet presenterades. Planutkastet var framlagt på webbplatsen betydligt längre än vad som förutsätts i lagen.

## 19. Åsikt

Åsiktsyttrarna är oroliga över konsekvenserna för deras fastighet i Blåsnes när Norrby strandväg flyttas och båtplatser anvisas i Kyrksundet på Norrbynsidan. Grönområdet mellan vägen och Kyrksundet är viktigt för att dämpa buller och störande körljus samt för att bevara bakgårdarnas avskildhet. Att flytta vägen närmare Kyrksundet och båtplatserna på Norrbynsidan ökar bullret. Dessa ändringar sänker värdet på fastigheten och minskar intresset för att bo i området. Åsiktsyttrarna önskar att planen ändras så att de negativa konsekvenserna minimeras.

## Bemötande

Korsningen av Skärgårdsvägen, Norrby strandväg och Kyrkoesplanaden är mycket farlig och en av de mest centrala frågorna som generalplanen ska lösa är att förbättra trafiksäkerheten i korsningen. Enligt planläggaren uppnås detta bäst genom att bygga en cirkulationsplats. Cirkulationsplatsen kan dock inte byggas på samma ställe som nuvarande korsning, varför sträckningen av Norrby strandväg måste ändras. Att flytta vägen förutsätter detaljplanläggning och gatuplanering efter generalplanläggningen. I dessa planer kan olägenheterna för den motliggande stranden minimeras genom olika slags konstruktioner och planteringar.

Intresset för båtliv förväntas växa och staden vill även i fortsättningen erbjuda båtplatser i centrum. Därför har ett antal LV-områden anvisats vid Kyrksundet. Största delen av LV-området på Norrbynsidan har redan anvisats i den gällande generalplanen och i detaljplanerna. LV-reserveringen på den motsatta stranden sett från den aktuella fastigheten är en ny beteckning.

Utvecklingen av stränderna vid Kyrksundet och förbättringen av service höjer antagligen värdet på fastigheten i stället för att sänka värdet.

Trafikmängderna på Norrby strandväg blir betydligt mindre än på närliggande lv 180 Skärgårdsvägen vars buller det är motiverat att fästa uppmärksamhet vid.

Åsikten föranleder inte ändringar i planen.

## 20. Åsikt

Gatan Solstrand lämpar sig inte för den nuvarande tunga trafikeringen. Gång- och cykeltrafiken och trafiken till bostadsfastigheterna kunde anvisas via Solstrand. Biltrafikförbindelsen till campingplatsen skulle det vara bäst att anvisa norrifrån, till exempel genom industriområdet. I andra hand kunde vägförbindelsen till campingplatsen ledas via Norrby strandväg. Åsiktsyttrarna understödjer cirkulationsplatsen på Norrby strandväg och nya friluftsleder i Norrbyområdet.

## Bemötande

Generalplanen tar inte ställning till gatuförbindelser inom bostadsområden. I planen anvisas endast huvud- och matargator. I Norrbyområdet anvisas endast Norrby strandväg. Sträckningar och detaljer av andra gator avgörs genom detaljplanläggning och gatuplaner. Den riktgivande vägsträckningen som i planutkastet anvisas mellan Norrby och industriområdet på Norrbyåsen tas bort från planförslaget, vilket innebär att en vägförbindelse till campingplatsen inte kan anvisas den vägen.

Åsikten föranleder inte ändringar i planen.



## 21. Åsikt

Åsiktsyttrarna vill att det detaljplanlagda bostadsområdet i Jonsäng anvisas också i generalplanen och att området inte anvisas som industriområde (TY). Det är inte önskvärt att utöka industrin och tung trafik på Sydmovägen, eftersom den ökade trafiken och bullret stör de närliggande bostadsområdena. Områdena borde anvisas antingen som bostadsområden eller grönområden. I planbeskrivningen finns vilseledande fakta och påståenden på sida 39. I planbeskrivningen sägs det att området saknar detaljplan, fastän området har en detaljplan.

## Bemötande

I planutkastet har TY-området anvisats i enlighet med den gällande generalplanen, eftersom det inte finns särskilt tryck på markanvändningen i detta område eller andra särskilda skäl att ändra planen. Området kan användas på samma sätt som nu oberoende av generalplanen, eftersom en lösning i enlighet med generalplanen, alltså att genomföra TY-området, skulle förutsätta detaljplanläggning av området och en ändring av detaljplanen.

Detaljplanen för Jonsäng som upprättats på 1960-talet har föråldrats när det gäller området i norr som inte genomförts. Det finns inte skäl att anvisa ett bostadsområde i enlighet med den föråldrade detaljplanen i den nya generalplanen, speciellt inte eftersom bostadsområdet inte ens anvisats i den gällande generalplanen från 1990-talet. Området ligger i närheten av en industriplanläggning med risk för storolycka och det är inte motiverat att anvisa ett nytt bostadsområde.

Pargas är en industriort och till målen för planen hör att trygga verksamhetsförutsättningarna för nuvarande industriföretag och att reservera områden för företagare och småindustri vid goda förbindelser. Det finns alltså inte skäl att ta bort områdesreserveringar för industri i utkastet till generalplan och det finns inte skäl att ändra TY-områden till bostadsområden på grund av störningarna som orsakas av just det närliggande industriområdet i Sysilax.

Åsiktsyttrarna har kanske missförstått texten på sidan 39 i planbeskrivningen. På sidan 39 i beskrivningen beskrivs industriområden i planutkastet och de jämförs med den gällande generalplanen. Utöver detta konstateras det i texten att en del av de industriområden som anvisats i den gamla generalplanen ännu inte har detaljplanlagts och genomförts. Här hänvisas det alltså till att en lösning i enlighet med generalplanen inte har genomförts i detaljplanerna. Det aktuella området har i den gällande generalplanen anvisats i huvudsak som TY/PK-område, inte bostadsområde.

Anmärkningen föranleder inte ändringar i planen.

## 22. Åsikt

Åsiktsyttraren vill att planområdet utvidgas till hans fastighet i Lövnäs och nya tomter anvisas i området. Han önskar att friluftsleden som löper genom hans fastighet tas bort från planen. Han önskar få information om hur Lövnäsvägen ska fortsätta på gränsen av planområdet.

## Bemötande

Kantområdena har avsiktligt lämnats bort från generalplaneområdet. I den gamla generalplanen som fortsätter att gälla i kantområdena har bygggrätten anvisats fastighetsvis medan generalplanen som nu upprättas är strategisk till sin natur och den styr inte byggande direkt. De byggplatser som anvisats för den aktuella fastigheten i den gällande generalplanen har redan bebyggts.

Den aktuella fastigheten ligger utanför planområdet, vilket innebär att denna plan inte kan påverka friluftsleden och trafikleder som anvisats på fastigheten i en annan plan. Med andra ord gäller generalplanen för centrumregionen i Pargas och lösningar i enlighet med den även i fortsättningen på denna fastighet.

Åsiktsyttrarna kan lämna in en anhållan om planläggning till staden och en eventuell planläggning genomförs då som en separat process.

Åsikten föranleder inte ändringar i planen.

## 23. Åsikt

Åsiktsyttrarna ifrågasätter storleken på det nya bostadsområdet i Storäng. Bostadsområdet förstör naturen och det behövs skolskjuts från området på grund av det långa avståndet. Åsiktsyttrarna motsätter sig den nya vägförbindelsen från Mudda-  
isvägen till Kuuselavägen. Korsningen av Kalkvägen och Lövnäsvägen är redan nu farlig. Det är positivt att rekreationsleder och grönområden anvisas i planen.



### Bemötande

En stor del av det nya bostadsområdet i Storäng som anvisas i utkastet till generalplan är för tillfället åker utan särskilda naturvärden. Den nya riktgivande vägsträckningen från Muddaisvägen till Kuuselavägen anvisas genom de nuvarande åker- och skogsområdena på den gamla vägbotten. Intill vägsträckningen finns för tillfället bara några enskilda bostadshus, främst intill Kuuselavägen. Denna vägsträckning har i planutkastet bedömts vara ett bättre alternativ än vägförbindelsen som anvisats genom motionsbanan i Tennby i den gällande generalplanen. Den vägsträckningen skulle skära av det enhetliga grönområdet och förkorta motionsbanan.

I planförslaget justeras vägsträckningen så att vägen i norr ansluter sig från Kuuselavägen direkt till Kalkvägen i stället för Lövnäsvägen så att trafiken som det nya bostadsområdet orsakar inte styrs till den befintliga korsningen.

I konsekvensbedömningen av utkastet till generalplan konstateras det att det torde bildas lite genomfartstrafik på den nya matargatan från Muddaisvägen mot Kalkvägen och Skärgårdsvägen. Även industriverksamhet stödjer sig på Muddaisvägen öster om planområdet, men även genomfartstrafiken som uppstår på grund av den kan beräknas vara liten och den anses inte orsaka någon betydande olägenhet för den trafikmässiga funktionen av gatan eller trafiksäkerheten.

Det enhetliga A- eller AP-området som anvisas i generalplanen innebär inte direkt att det bostadsområde som faktiskt uppförs till slut blir lika stort. Storleken på och avgränsningen av bostadsområden fastställs i detaljplanläggningsskedet. Innanför och i kanten av bostadsområdena kan man bevara grönområden som kan omfatta såväl byggda parker som skogsområden. Områdena kan detaljplanläggas i delar och stegvis enligt efterfrågan på tomter så att bara en del av bostadsområdet i generalplanen bebyggs åt gången.

Det kompletterande byggandet i stadskärnan sker inom den befintliga strukturen och de nya bostadsområdena i kanten av centrum ligger oundvikligen i befintliga åker- eller skogsområden.

Staden detaljplanlägger i första hand markområden i dess egen ägo. I Storängsområdet äger staden stora markområden, vilket innebär att det är naturligt att anvisa nytt boende där. Området ligger mycket nära stadskärnan och förbindelserna är goda. Skolskjutsar ordnas från nya områden enligt behov.

### 24. Åsikt

Åsiktsyttraren motsätter sig vägförbindelsen från Muddaisvägen till Kuuselavägen.

### Bemötande

Den nya riktgivande vägsträckningen från Muddaisvägen till Kuuselavägen anvisas genom de nuvarande åker- och skogsområdena på den gamla vägbotten. Intill vägsträckningen finns för tillfället några enskilda bostadshus, främst intill Kuuselavägen. Denna vägsträckning har i planutkastet bedömts vara ett bättre alternativ än vägförbindelsen som anvisats genom motionsbanan i Tennby i den gällande generalplanen. Den vägsträckningen skulle skära av det enhetliga grönområdet och förkorta motionsbanan.

I planförslaget justeras vägsträckningen så att vägen i norr ansluter sig från Kuuselavägen direkt till Kalkvägen i stället för Lövnäsvägen så att trafiken som det nya bostadsområdet orsakar inte styrs till den befintliga korsningen.

I konsekvensbedömningen av utkastet till generalplan konstateras det att det torde bildas lite genomfartstrafik på den nya matargatan från Muddaisvägen mot Kalkvägen och Skärgårdsvägen. Även industriverksamhet stödjer sig på Muddaisvägen öster om planområdet, men även genomfartstrafiken som uppstår på grund av den kan beräknas vara liten och den anses inte orsaka någon betydande olägenhet för den trafikmässiga funktionen av gatan eller trafiksäkerheten.

### 25. Åsikt

Åsiktsyttraren betonar vikten av att bevara naturen och djurens livsmiljöer samt vikten av möjligheten till naturupplevelser. Naturen ska vara tillgänglig utan bil från alla bostadsområden. Nya bostadsområden borde uppföras så att skog sparas och med beaktande av friluftsleder. Innanför bostadsområdena borde obebyggda områden med stigar lämnas. Åsiktsyttraren motsätter sig vägförbindelsen från Muddaisvägen till Kuuselavägen.

### Bemötande

Generalplanen är en helhetslösning i vilken markanvändningen oundvikligen ändras för vissa områden. I planutkastet har dock särskild uppmärksamhet fästs vid grön- och rekreationsområden och nätet som de bildar. I planutkastet anvisas rikligt med närnaturområden med VL-beteckning och det är kort väg till områdena för närrekreation från alla bostadsområden. I planutkastet föreslås även rikligt med riktgivande friluftsleder varav en del är nya i jämförelse med den gällande generalplanen. Även i konsekvensbedömningen av planutkastet konstateras det att det i planlösningen har bildats en stor helhet av rekreations- och grönområden och att planen sörjer för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation och för deras kontinuitet.

Detaljerna i de nya bostadsområdena avgörs genom detaljplanläggning. Det enhetliga A- eller AP-området som anvisas i generalplanen innebär inte direkt att det detaljplanlagda bostadsområde som faktiskt uppförs blir lika stort. Innanför bostadsområdena och vid kanterna planeras grönområden enligt behov i detaljplanen. De befintliga stigarna och rekreativskogarna beaktas i detaljplanerna i den mån det är möjligt.

Den riktgivande vägsträckningen som anvisats mellan Muddaisvägen och Kuuselavägen i planutkastet har bedömts vara ett bättre alternativ än vägförbindelsen som anvisats genom motionsbanan i Tennby i den gällande generalplanen. Den vägsträckningen skulle skära av det enhetliga grönområdet och förkorta motionsbanan. Enligt den planerade markanvändningen i den gällande generalplanen eller utkastet till generalplan finns det inget trafikmässigt behov för gatuförbindelsen mellan Muddaisvägen och Boställsvägen som föreslagits i den gällande generalplanen.

I planförslaget justeras vägsträckningen så att vägen i norr ansluter sig från Kuuselavägen direkt till Kalkvägen i stället för Lövnäsvägen så att trafiken som det nya bostadsområdet orsakar inte styrs till den befintliga korsningen.

I konsekvensbedömningen av utkastet till generalplan konstateras det att det torde bildas lite genomfartstrafik på den nya matargatan från Muddaisvägen mot Kalkvägen och Skärgårdsvägen. Även industriverksamhet stödjer sig på Muddaisvägen öster om planområdet, men även genomfartstrafiken som uppstår på grund av den kan beräknas vara liten och den anses inte orsaka någon betydande olägenhet för den trafikmässiga funktionen av gatan eller trafiksäkerheten.

## 26. Åsikt

Åsiktyttrarna motsätter sig att deras fastigheter i Prästgården i Muddais anvisas som AP/res-områden. Beteckningen orsakar markägarna värdeförlust och förhindrar att bygglov beviljas. För fastigheten Kirsirinne fråntar beteckningen möjligheten att bedriva näringsverksamhet. AP/res-reserveringarna är inte realistiska med beaktande av målet för befolkningstillväxten. Exploateringstalet 0,15–0,20 orsakar att byns landskapsmässigt harmoniska och vackra helhet bryts. Dessa åtgärder har vidtagits utan att höra intressenterna och bedöma konsekvenserna. AP/res-områdena borde anvisas på stadens egen mark och tas bort från privata markområden. Området Prästgårdsåker syns inte på stadens karta över markägoförhållanden. Åsiktyttrarna vill att fastigheterna i Muddaisområdet ges fastighetsbaserad byggrätt. Markområdet som ägs av församlingen har betecknats som VL-område och upptagits i stadens ägo.

## Bemötande

I Prästgården i Muddais medför den nya generalplanen endast små ändringar i jämförelse med den gällande generalplanen. I den gällande generalplanen har området redan anvisats som bostadsområde (AP och AO) och i utkastet till generalplan används beteckningen AP/res för området. Även avgränsningarna av områdena iakttar till stor del den gällande generalplanen. I planutkastet anvisas bostadsområdet söder om Muddaisvägen som en aning mindre än i den gällande generalplanen. Planen orsakar ingen värdeförlust för markägarna, eftersom området redan har en gällande generalplan och situationen inte förändras väsentligt.

Den nya generalplanen är strategisk till sin natur och inga bygglov inom planområdet kan beviljas på basis av den. Även i fortsättningen måste detaljplaner upprättas för hela generalplaneområdet och bygglov avgörs på basis av detaljplanen.

Fastigheten Kirsirinne anvisas redan i den gällande planen som AP-område, vilket innebär att dess situation inte förändras i och med den nya generalplanen. I bostadsområdena i generalplanen kan det också finnas andra tätortsfunktioner, såsom arbetsplatser och service, vilket innebär att generalplanen inte påverkar möjligheterna att bedriva näringsverksamhet på fastigheten i fråga. I planförslaget preciseras planbestämmelserna för bostadsområdena så att det tydligare framgår att det i dessa områden utöver boende tillåts sedvanliga tätortsfunktioner, såsom små arbetsplats- och servicekvarter.

Områdena i Muddais anvisas som reservområden med /res-beteckning just därför att de på lång sikt ska detaljplanläggas och genomföras. Det är ändamålsenligt att genomföra alla andra nya områden före dessa. I generalplanen finns det också skäl att förbereda sig för befolkningstillväxt. Dessa områden har dessutom redan i den gällande generalplanen anvisats som bostadsområden och områden som ska detaljplanläggas och det finns inte skäl att ändra på detta.

I förslagsskedet läggs en precisering om att exploateringstalet preciseras i samband med detaljplanläggningen till i planbestämmelsen för reservområden. På så sätt blir det mera spelrum för detaljplanläggningen som görs långt i framtiden.

Planutkastet har varit framlagt därför att intressenter ska höras och så att de ska kunna framföra sina åsikter. Intressenterna har redan tidigare beretts möjlighet att delta i planeringen under det inledande skedet och de kommer beredas möjlighet att lämna in anmärkningar även under förslagsskedet. En separat konsekvensbedömning av planutkastet har utarbetats och den kommer att vara en del av planmaterialet i förslagsskedet.

Den värdefulla byggnadshelheten och kulturmiljön vid prästgården har beaktats i planen med en skydds-beteckning. Detaljerna i området löses genom detaljplanläggning och det är möjligt att bevara prästgårdens nuvarande omgivning. I planförslaget justeras avgränsningarna av bostads- och grönområdena så att öppenheten i prästgårdens miljö bevaras. På basis av inventeringen som ansvarsmuseet gjort läggs även avgränsningen av prästgårdens kulturhistoriskt värdefulla område till i planen.

I generalplanen styrs den nya markanvändningen huvudsakligen till markområden som ägs av staden. Bostadsområdena i Prästgårdens by har redan anvisats i den gällande generalplanen, vilket innebär att det inte egentligen utgör ny markanvändning, utan områdena kunde detaljplanläggas redan på basis av den gällande generalplanen. Det skulle dock förutsätta markaffärer, markanvändningsavtal eller andra arrangemang med markägarna. AP-områdesreserveringarna har anvisats i planutkastet som nya områden eller områden som ändras väsentligt, eftersom den gamla generalplanen inte genomförts i dessa områden.

Avgränsningen av planområdet följer i regel området som måste detaljplanläggas enligt den gällande generalplanen. Den nya generalplanen som nu upprättas koncentrerar sig på utveckling av centrum och därför har kantområdena lämnats utanför planen. Utanför området som ska detaljplanläggas enligt den gamla generalplanen som fortsätter att gälla har byggrätten anvisats som fastighetsvisa byggplatser. Området som i åsikten nämns Prästgårdsåkeren har en gällande generalplan som det inte för tillfället finns behov av att ändra. Ifall det i framtiden finns behov att ändra planen, behandlas ändringen i en separat planeringsprocess.

På kartan på sidan 34 i planbeskrivningen presenteras endast den mark som ägs av staden inom planområdet, inte utanför det.

I den gällande generalplanen är södra delen av vattentornsbacken ett MU-område och sydöstra hörnet av planen ett MT-område. Dessa beteckningar som hänvisar till jord- och skogsbruk används inte i generalplanen som nu upprättas, utan dessa skogsområden har betecknats som VL-områden, såsom en stor del av grönområdena i planen. Generalplanen påverkar inte ägoförhållanden.

## 27. Åsikt

Åsiktyttrarna motsätter sig att delar av deras fastigheter ska höra till ett VL-område och vill att fastigheterna anvisas som bostadsområde i sin helhet. De motsätter sig även friluftsleden som anvisats på deras marker. Det skulle sänka värdet på fastigheterna. Åsiktyttrarna vill att deras tomter detaljplanläggs.

## Bemötande

Fastigheterna har inte detaljplanlagts i samband med annan detaljplanläggning i Ljusudda, eftersom staden och den dåvarande markägaren inte kunde komma överens om innehållet av detaljplanen. I generalplanens förslagsskede är det möjligt att förstora AP-området ända till stranden och ta bort VL-områdena från fastigheterna, eftersom det finns ett bostadshus i södra delen av fastigheten och en bastu som är i bruk vid stranden. Byggandet på fastigheten avgörs genom detaljplanläggning. Den riktgivande friluftsleden tas däremot inte bort. Det exakta läget av friluftsleden planeras i samband med detaljplanläggningen och den kan löpa till exempel mellan de två tomterna. I stadens strategi och handlingsplan sägs det att nätet av gång- och cykelleder samt friluftsleder utvidgas och utvecklas. Utöver detta omfattar målen för planen utveckling av strandstråk och att bilda nät av rekreationsleder. Friluftsleden i generalplanen förenar bryggområdena vid stranden och simstranden och den baserar sig på en stig som till övriga delar redan finns i området.

## 28. Åsikt

Åsiktyttrarna vill att ett A-1-område utvidgas på deras fastighet i Norrby. De vill diskutera antalet byggplatser på sitt markområde. Åsiktyttrarna motsätter sig friluftsleden till stranden som anvisats på deras fastighet. De motsätter sig även en förbindelse i södra delen av Norrby och som föreslagits i utredningen över gångvägar.

## Bemötande

Det är omotiverat att utvidga A-1-området mot stranden. Byggplatserna på fastigheten planeras i samband med den kommande detaljplanläggningen, alltså avgörs de inte i generalplanen. Även den exakta avgränsningen av tomterna sker först i detaljplanläggningen.

I en skärgårdsstad är det speciellt viktigt att havsstränderna reserveras för allmän rekreation. Grönområdet mellan Norrbystrand och Ljusudda är ett av de största obebyggda strandområdena i centrum och det ska bevaras som fri strand för rekreationsanvändning. Stranden har anvisats som rekreationsområde även i den gällande generalplanen och i landskapsplanen som styr planläggningen i kommunerna. I utkastet till generalplan sträcker sig bostadsområdet närmare stranden än i den gällande generalplanen och landskapsplanen, med beaktande av terrängen och landskapet. Det är dock inte ändamålsenligt att utvidga det nya bostadsområdet närmare stranden än så.

I stadens strategi och handlingsplan sägs det att nätet av gång- och cykelleder samt friluftsleder utvidgas och utvecklas. Utöver detta omfattar målen för planen utveckling av strandstråk och att bilda nät av rekreationsleder. Friluftsleden i generalplanen förenar bryggområdena vid stranden och simstranden och den baserar sig till stora delar på en stig som till övriga delar redan finns i området. Dessa fakta förordar placeringen av en riktgivande friluftsled i området. Den friluftsled som bilaga 4 i åsikten hänvisar till har däremot inte anvisats i generalplanen. Det gäller en förbindelse som man i utredningen över gångvä-

gar som hör till planens bakgrundsutredningar har observerat att saknas, men det har dock inte ansetts vara nödvändigt att anvisa förbindelsen i generalplanen.

Åsikten föranleder inte ändringar i planen.

### 29. Åsikt

Säkerheten av fotgängare som korsar Skärgårdsvägen borde förbättras med en över- eller underfart vid Sandåkersgatan och Sundsbron.

### Bemötande

Trafiksäkerheten är ett viktigt tema i arbetet med generalplanen och problemen som nämns i åsikten har identifierats. I generalplanen anvisas dock inte över- eller underfarter för gång- och cykeltrafik, utan de avgörs genom detaljplanläggning. Vid Sandåkersgatan har en underfartsförbindelse för gång- och cykeltrafik anvisats i detaljplanen. Även byggandet av en cirkulationsplats i enlighet med utkastet till generalplan förbättrar säkerheten av gång- och cykeltrafiken på båda sidor om Kyrksundet.

Åsikten föranleder inte ändringar i planen.

### 30. Åsikt

Beteckningar för friluftsleder saknas i Malmnäs- och Skräbböleområdet. I den närmare planeringen av nya bostadsområden borde de befintliga stigarna beaktas så väl som möjligt. Det finns ingen mer detaljerad utredning över områdena från vilka SL-beteckningen tagits bort. Dagbrottet i Björkhagen och bergsområdet bakom idrottsplanen i Pajbacka är kalkpåverkade och skulle eventuellt behöva en luo-beteckning. Bläsnäs källa borde beaktas i planen. Kartläggningen av orkidéer i Malmnäs borde uppdateras och samtidigt borde eventuella andra hotade arter kartläggas. Väster om SL-området i Munkviken finns områden som borde tas med i SL-området eller åtminstone avgränsas med en luo-beteckning. Den riktgivande vägförbindelsen mellan Pargas och Kimitoön löper genom SL-området och grönområdet, vilket försämrar möjligheterna till rekreation i området och förändrar förekomsten av den skyddade naturtypen. Vägsträckningen borde löpa via det planerade bostadsområdet till det befintliga vägnätet. Åsiktsyttraren föreslår att några objekt inom värdeklass 2 i naturutredningen (Norrbyn luontoselvitys) avgränsas med luo-beteckning. Bredden på luo-beteckningen för tjärnen borde vara minst 20 meter på båda sidor. Man borde inte bygga vägförbindelsen som hamnfunktionerna förutsätter genom lundsänkan i Norrbystrand och därför föreslås det att LV-området tas bort och flyttas i anslutning till simstranden i östra delen av Norrbystrand. En kartläggning av svampar borde göras i det tidigare SL-området i Norrbystrand. Området för centrumfunktioner skär av grönområdena på båda sidor om sundet. Storleken på så centrala grönområden borde inte minskas utan en god orsak. Centralparken ska bevaras fri från byggande som ett parkaktigt område. Det skulle vara bra att göra en utredning över tillräckligheten av rekreationsområden redan på generalplanenivå.

### Bemötande

I utredningen över gångvägar har en förbindelse till stranden i Skräbböle som saknas anvisats, men i planutkastet har en friluftsled inte anvisats här. Leden är dock i enlighet med målen för planen och ett bra tillägg till strandstråken i planen och i planförslaget kan den således anvisas som en riktgivande friluftsled till båthamnsområdet och området för närrekreation. Friluftsleder anvisas inte i Malmnäsområdet, eftersom området anvisats som ett utredningsområde vars markanvändning avgörs i ett senare skede.

Detaljerna i de nya bostadsområdena avgörs genom detaljplanläggning. Det enhetliga A- eller AP-området som anvisas i generalplanen innebär inte direkt att det detaljplanlagda bostadsområde som faktiskt uppförs blir lika stort. Innanför bostadsområdena och vid kanterna planeras grönområden enligt behov i detaljplanen. De befintliga stigarna och rekreativskogarna beaktas i detaljplanerna i den mån det är möjligt.

I utkastet till generalplan anvisas med SL-beteckningar i enlighet med miljöministeriets anvisningar endast naturskyddsområden som grundats eller ska grundas med stöd av naturvårdslagen. När den föregående generalplanen upprättades på 1990-talet har praxisen varit annorlunda. På den tiden har flera områden till och med utan egentligt naturskyddsmässigt värde anvisats som SL-områden.

I Pargas finns väldigt mycket kalkpåverkan på grund av kalknedfallet och därför är det inte förnuftigt att anvisa varje kalkpåverkade objekt med luo-beteckning. På basis av naturinventeringar har de mest representativa och de viktigaste objekten till sin värdeklass anvisats som luo-objekt. Kalkbrottet i Björkhagen har inventerats separat och inga sådana naturvärden som skulle förutsätta en luo-beteckning har funnits i området. Bläsnäs källa är inte i naturtillstånd och förutsätter således inte en luo-beteckning. På grund av kulturhistoriska värden kan källan i förslagsskedet anvisas med samma beteckning som det gamla kalkbrottet i Björkhagen, alltså kulturhistoriskt viktigt objekt på lokal nivå.

Naturinventeringarna i anslutning till generalplanen koncentreras i områden där markanvändningen ändras, alltså huvudsakligen nya bostadsområden som anvisas i planen. I samband med inventeringarna har man separat kontrollerat några SL-områden som anvisats i den gällande generalplanen. Övriga SL- och S-objekt har kontrollinventerats sommaren 2021 för att utreda deras nuvarande naturvärden. I de S- och SL-objekt som tagits bort från generalplanen har inga sådana naturvärden som skulle förutsätta en skyddsbezeichnung funnits.

Utredningsområdena kräver i enlighet med sitt namn utredningar, och deras värden inventeras separat när markanvändningen i områdena avgörs. På strandremsan i Malmnäs och Norrbystrand finns det inget behov av att göra flera naturutredningar i samband med arbetet med generalplanen, men separata utredningar kan göras i anslutning till stadens andra projekt eller till exempel temat Aktivare fritid i en grönare stad i stadens strategi.

I planutkastet har SL-området i Munkviken anvisats på basis av avgränsningen för naturtyp som fåtts av NTM-centralen i Egentliga Finland. I planens förslagsskede måste avgränsningen eventuellt ses över på nytt. Sträckningsalternativ för vägförbindelsen mellan Pargas och Kimitoön har undersökts i samband med arbetet med landskapsplanen och i generalplanen anvisas sträckningen som riktgivande i enlighet med den gällande landskapsplanen.

Av praktiska skäl visas inga objekt av klass 2 i naturinventeringarna på plankartan. Alla objekt känns dock till och de beaktas i samband med detaljplanläggningen. Även skyddszone som tjärnen i Norrby kräver beaktas i samband med detaljplanläggningen. I generalplanen måste man lämna planeringsreserv för detaljplanläggningen så att det i den närmare planeringen är möjligt att finna en lösning som anpassar sig så väl som möjligt till skärgårdsmiljön, terrängformerna och andra ramvillkor i planeringen.

Det finns redan en befintlig körförbindelse till strandområdet i Norrby och en sådan behövs även i fortsättningen på grund av ett vägservitut. I den gällande generalplanen har ett förbindelsebehov anvisats mellan Norrbyholmen och fastlandet, men förbindelsebehovet tas bort nu. LV-området och körförbindelsen till stranden behövs dock även i fortsättningen för att kunna nå Norrbyholmen. Bryggan betjänar också invånarna av det nya bostadsområdet. Det finns redan ett stort LV-område vid stranden i Ljusudda och det finns inte skäl att anvisa ett nytt LV-område i anslutning till simstranden. Sådant som eventuellt stör rekreativ användning av stranden, såsom båtar som förvaras på stranden, löses inte i generalplanen.

Området för centrumfunktioner omfattar även områden för rekreation och beteckningen hotar inte grönområdena i Centralparken. Till målen för planen hör att öka Kyrksundets och Centralparkens betydelse som en samlande pulsåder för rekreativ lederna i centrum, alltså bevaras Sundets stränder också i fortsättningen som grönområden.

Ungefär en fjärdedel av planområdet anvisas som grönområden (VL, VU och VU-1) och utöver detta finns det bland annat inom bostadsområdena parkområden som inte anvisas separat på generalplanens precisionsnivå. I konsekvensbedömningen av planutkastet konstateras det att det i planlösningen har bildats en stor helhet av rekreativ- och grönområden vid sidan om annan markanvändning, och att planen sörjer för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation och för deras kontinuitet. Möjligheter till rekreation har också anvisats jämnt runt om i planområdet.