

Bygg- och miljönämnden	§ 39	14.03.2018
Bygg- och miljönämnden	§ 54	18.04.2018
Bygg- och miljönämnden	§ 93	13.06.2018
Bygg- och miljönämnden	§ 149	17.10.2018
Bygg- och miljönämnden	§ 96	10.06.2020
Bygg- och miljönämnden	§ 144	15.09.2021

Generalplan för Pargas centrum

191/10.02.02/2018

Bygg- och miljönämnden 14.03.2018 § 39

Beredare

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888

Föredragande

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Den gällande delgeneralplanen för centrumregionen i Pargas fastställdes 1995 och planen behöver uppdateras speciellt beträffande stadskärnan. I praktiken behöver särskilt detaljplaneområdet och eventuella utvidgningar av det granskas. De viktigaste teman i planläggningsarbetet är

- harmonisering av centrumområdet
- utökning av boendemöjligheterna
- tjänster som utvecklas
- fungerande trafiklösningar och förbättrad trafiksäkerhet
- utveckling av nätet av grönområden och rekreationsområden speciellt med tanke på stränderna.

Målsättningen för planläggningen bör vara en utveckling av centrumregionen så att skärgårdsstadens särprägel bevaras även för framtiden. Planområdet omfattar Pargas centrum med närområden, Kyrklandet och östra delar av Ålön medräknat.

I uppdateringen av delgeneralplanen för centrumregionen är avsikten att pröva ett nytt sätt att göra upp en generalplan som en kontinuerligt fortlöpande process som framskrider per fullmäktigeperiod i cykler om fyra år. Detta gör det möjligt att ta fasta på sådana teman och problem som är aktuella just under den perioden. Med andra ord är vår strävan att få planläggningsprocessen att bli mer flexibel så att det finns möjlighet att snabbare kunna reagera på förändrade behov inom markanvändning.

Den nya generalplanen ska ses som ett slags temabaserad plan för markanvändning, trafik och tjänster som ger ramarna och drar upp linjerna för utveckling av centrumregionen och som genomförs och kompletteras sedan på detaljplanenivå. Alla detaljer kan inte lösas i den nya generalplanen på grund av dess strategiska karaktär och storskalighet, utan det lämnas utrymme för behövlig prövning på detaljplanenivå. I synnerhet det faktum att samhällsstrukturen i centrumregionen har bevarats enhetlig och harmonisk och att en betydande del av centrumregionen redan har en detaljplan gör det möjligt att tillämpa detta temabaserade förhållningssätt som är mer strategiskt jämfört med tidigare förhållningssätt.

Syftet med uppdateringen av generalplanen är att göra upp en plan som är mera strategisk och på en mera allmän plan i förhållande till den tidigare planen, vilket ger möjligheter till ingående lösningar på detaljplanenivå. Målet är att göra upp en generalplan som gör det möjligt att utveckla centrumregionen enligt stadens strategi och de mål som sätts upp gemensamt. Målsättningen med planen preciseras och kompletteras i samarbete med intressenterna.

Det har utarbetats ett program för deltagande och bedömning (PDB) som ett led i planläggningen. Programmet för deltagande och bedömning kommer att publiceras samtidigt som planen kungörs och vid behov uppdateras programmet då arbetet framskrider. Planeringen görs i samarbete med flera olika aktörer och staden önskar livligt deltagande i arbetet. Planläggarna har som mål att i olika skeden av arbetet ordna möten för allmänheten där man kan påverka målsättningen med och innehållet i planen och även informera om hur planläggningsarbetet fortskrider i bloggstil på stadens webbplats.

Det görs separata utredningar om bl.a. befolkning, trafik, tjänster och rekreatiomsområden som underlag för arbetet. Konsekvenserna av planen bedöms utifrån utredningar och andra tillgängliga grundfakta, besök i terrängen och granskningar av olika alternativ.

Den preliminära tidsplanen för delgeneralplanen har fastställts enligt följande:

Planarbetet inleds, programmet för deltagande och bedömning utarbetas, målsättningen fastställs	Början av 2018
Utredningar görs	Vintern-sommaren 2018
Beredningsfas, planutkastet	Början av 2019
Eventuella tilläggsutredningar	Våren-sommaren 2019
Planförslaget	Början av 2020
Planen godkänns	2020

Bilaga	2. Programmet för deltagande och bedömning
Kompletterande material	Bakgrundsmaterial om landskapet, miljön och samhällsstrukturen (utkast, tillgängligt än så länge på finska)
Förslag	Bygg- och miljönämnden beslutar inleda arbetet med att göra upp en generalplan för centrum i Pargas. Nämnden diskuterar preliminärt målsättningen med planen och arbetet med att göra upp den.
Beslut	Förslaget godkändes.

Delgivning

Beredare
Föredragande

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Generalplanen för centrum i Pargas har kungjorts anhängig 12.4.2018 och det nästa steget i planläggningsprocessen är att sätta upp målen. Markanvändnings- och bygglagen, markanvändnings- och byggförordningen och ett flertal speciallagar och -bestämmelser ställer många krav på en generalplan bland annat med avseende på innehållet, utformningen och processen. Därutöver kan staden själv besluta om vilka mål den vill sätta upp för ett enskilt planarbete. Eftersom målet är att upprätta en strategisk generalplan är det ändamålsenligt om också de mål som sätts upp för planen är av strategisk karaktär, dock så att de på ett praktiskt plan styr de val som görs i planlösningen. Att fastställa målen är speciellt viktigt för att de enskilda lösningarna sedan kan göras så att de stödjer de strategiskt viktiga målen. Också bedömningen av generalplanens konsekvenser görs med beaktande av de uppsatta målen.

Strategiarbetet som omfattar hela staden och där stadsbor varit delaktiga på bred front har fått som samlande rubrik "Kreativ skärgård" med fem identifierade tyngdpunktsområden: "*Mera kreativitet och entreprenörskap*", "*Individuella tjänster*", "*Mera stadskänsla*", "*Aktivare fritid i en grönnare stad*" och "*Lättare att besöka Pargas*". Den generalplan som nu ska upprättas för stadens centrumområde bidrar för sin del till att implementera stadens strategi, och med genomtänkta markanvändningslösningar kan vi inverka på hurdan stad vi utformar, hur vi kontrollerar och styr förändringen och hur bra stadens centrum kan möta framtida utmaningar. En strategisk generalplan bidrar till att principer och riktlinjer som gäller markanvändning blir uppfyllda.

Det bör ses som en utgångspunkt för generalplaneringen att Pargas ska utvecklas som en regional centralort för Åboland och skärgården och att markanvändningslösningarna görs med sikte på att harmonisera centrumstrukturen. Bygg- och miljönämnden har tidigare fört en preliminär diskussion kring målen och utifrån den diskussionen har planläggningsenheten identifierat fem grupper mål. Som underlag för diskussionen kring målen har planläggningsenheten också tagit fram ett utkast till dispositionsplan. I dispositionsplanen återges i stora drag både centrumområdets nuvarande struktur och nya markanvändningslösningar som för sin del bidrar till att uppfylla de nedan uppräknade målen. I det område som föreslås detaljplaneras har de olika delområdena återgivits i stora drag, medan dispositionsplanen utanför det område som föreslås detaljplaneras motsvarar den gällande delgeneralplanen för centrumregionen i Pargas.

Förslag till möjliga mål återges i fem olika grupper och deras rubriker är: "*1. Utveckla service och trygga arbetstillfällen*", "*2. Bättre fungerande och säkrare trafiklösningar*", "*3. Utöka boendemöjligheter*", "*4. Utveckla rekreativnätet i synnerhet med beaktande av stränderna och bevara viktiga naturområden och kulturmiljöer*" och "*5. Mål som relaterar till generalplanens styrande verkan*".

Som mål för generalplanen för Pargas centrum föreslås:

1. Utveckla service och trygga arbetstillfällena

- 1.1. Öka serviceutbudet i centrum. Trygga när servicen (t.ex. daghem och busshållplatser) i anslutning till bostadsområden.
- 1.2. Reservera områden för service, företagare och småindustri vid goda förbindelser.
- 1.3. Trygga verksamhetsförutsättningarna för nuvarande industriföretag.
- 1.4. Öka turistverksamhet i centrumområdet så att den får en mer betydande och mångsidigare roll än i dag.

2. Bättre fungerande och säkrare trafiklösningar

- 2.1. Göra förbättringar på de ställen i trafiknätet som inte är säkra.
- 2.2. Gynna kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik.
- 2.3. Utveckla strandstråk, båtlivets möjligheter och hamntjänster.

3. Utöka boendemöjligheter

- 3.1. Komplettera centrum med nya bostäder och bostadsområden.
- 3.2. Skapa förutsättningar för mångsidig bostadsproduktion innefattande olika hustyper och ägarunderlag.
- 3.3. Anpassa nybyggnationen till den befintliga byggda miljön och naturmiljön.
- 3.4. Fastställa ett mål för befolkningsutvecklingen i centrum.

4. Utveckla rekreationsnätet i synnerhet med beaktande av stränderna och bevara viktiga naturområden och kulturmiljöer

- 4.1. Bevara närnaturobjekt i anslutning till bostadsområden, skolor och daghem.
- 4.2. Göra rekreationslederna mångsidigare och skapa ett nät av dem. Öka Sundets och Centralparkens betydelse som en samlande pulsåder för rekreationslederna i centrum.
- 4.3. Skydda betydelsefulla kulturhistoriska miljöer och miljöer som är särskilt värdefulla som naturmiljöer från annan markanvändning. Fästa särskild vikt vid miljöer som bevarats enhetliga och harmoniska.
- 4.4. Bevara en karaktär i Pargas som är i en människovänlig skala och framhäver naturvärden och det gröna. Betona stadsstrukturens proportionerliga utveckling och skala.

5. Mål som relaterar till generalplanens styrande verkan

- 5.1. Fastställa det område som ska detaljplaneras.
- 5.2. Styra den nya markanvändningen huvudsakligen till markområden som ägs av staden.
- 5.3. Anvisa byggmöjligheterna fastighetsvis i centrumets randområde utanför det område som ska detaljplaneras.

För att säkerställa ett interaktivt planläggningsförfarande och för att uppnå en bra planlösning är det viktigt att höra invånare och andra intressenter när målen fastställs. Därför föreslår planläggningsenheten att det under våren görs en särskild enkät om målen för planen.

Förslag Bygg- och miljönämnden diskuterar vilka mål som ska sättas upp för generalplanen för Pargas centrum. För fastställande av målen beslutar nämnden att låta göra en invånarenkät och att höra intressenter. Samtidigt kartläggs intressenternas synpunkter på vilka aspekter som särskilt borde lösas genom generalplan. Som underlag för enkäten används ovanstående förslag till mål. Stadens olika förvaltningar bereds tillfälle att avge utlåtande.

Beslut Förslaget godkändes.

Bygg- och miljönämnden 13.06.2018 § 93

Beredare Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
Föredragande Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
förnamn.efternamn@pargas.fi

Planläggningsenheten arrangerade öppet hus i stadshuset fredagen den 25 maj och genomförde en nätenkät 9-30.5.2018 gällande generalplanens mål. Cirka 25 personer besökte stadshuset och 63 personer svarade på nätenkäten (41 på svenska och 22 på finska). Enkäten öppnades och kollades över 300 gånger. Dessutom diskuterade man temat en del i sociala medier.

Huvudsakligen var responsen på de föreslagna målen positiv. De teman som kom tydligt fram var harmoniseringen av centrumområdet och utvecklingen i stadskärnan, Centralparkens framtid, behovet av strandstråk och båtlivets möjligheter. I flera svar sågs det som ändamålsenligt att göra stadsbilden enhetligare utan att ge avkall på stadsbildens småskalighet och grönska samt att betona närheten till havet och vatten. I några svar betonades att stigar och rekreation inte ska anvisas i områden som är i privat ägo.

Det ansågs vara speciellt viktigt att det skulle vara säkrare att röra sig, speciellt i trafiken. Med anknytning till förbättring av trafikarrangemang framfördes det många önskemål och även förslag till lösningar. Till exempel önskemålet om förbättrande av säkerheten vid anslutningen av Skärgårdsvägen, Kyrkoesplanaden och Norrby strandväg lyftes fram i flera svar.

I responsen lyftes fram även sådana frågor som är svåra att påverka eller som kan påverkas endast indirekt med hjälp av generalplanen eller planeringen av markanvändningen. Till sådana frågor hör t.ex. tidtabellerna för busstrafiken, affärslokalernas hyresnivå och utomhusbelysningen. Det är möjligt att indirekt påverka dessa aspekter genom att planera markanvändningen på ett bra och genomtänkt sätt så att man ökar möjligheterna, skapar förutsättningar till konkurrens och förtätar och styr samhällsstrukturen på ett hållbart sätt.

I många svar påpekades det att målen var allmänna. En del av de svarande ansåg att det var svårt att ta ställning till mål som var så allmänna. För generalplanearbetet är det kännetecknande att det är mer allmänt jämfört med t.ex. detaljplaneringen, men under arbetets gång kommer plankartan och de tillhörande planbeteckningarna att preciseras. I generalplanen kommer man att göra konkreta val och styra markanvändning på ett pragmatiskt sätt. Dessa val

bereds enligt de mål som sätts till arbetet. Även förslag som getts som praktiska lösningar beaktas vid utarbetandet av generalplanen.

Nästa steg i planlägningsarbetet är beredningen av planutkastet som föregås av ett myndighetssamråd. Strävan är att kunna framlägga planförslaget offentligt i början av 2019.

Målen som framfördes i enkäten:

1. Mål: Utveckla service och trygga arbetstillfällena

- 1.1 Öka serviceutbudet i centrum
- 1.2 Trygga närservicen (t.ex. daghem och busshållplatser) i anslutning till bostadsområden
- 1.3 Reservera områden för företagare och småindustri vid goda förbindelser
- 1.4 Trygga verksamhetsförutsättningarna för nuvarande industriföretag
- 1.5 Skapa förutsättningar för mångsidigare turistverksamhet

2. Mål: Fungerande och säkra trafiklösningar

- 2.1 Avlägsna otrygga ställen i trafiknätet
- 2.2 Gynna kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik
- 2.3 Utveckla strandstråk, båtlivets möjligheter och hamntjänster

3. Mål: Utöka boendemöjligheter

- 3.1 Komplettera centrum med nya bostäder och bostadsområden
- 3.2 Skapa förutsättningar för mångsidig bostadsproduktion innefattande olika hustyper och ägarunderlag
- 3.3 Anpassa nybyggnationen till den befintliga byggda miljön och naturmiljön och bevara den mänskliga skalan
- 3.4 Fastställa ett mål för befolkningsutvecklingen i centrum

4. Mål: Utveckla rekreationsnät och bevara värdefulla miljöer

- 4.1 Bevara närnaturobjekt i anslutning till bostadsområden, skolor och daghem
- 4.2 Skapa ett nät av rekreationslederna
- 4.3 Öka Kyrksundets och Centralparkens betydelse som en samlande pulsåder för rekreationslederna i centrum
- 4.4 Skydda betydelsefulla kulturhistoriska miljöer och miljöer som är särskilt värdefulla som naturmiljöer från annan markanvändning. Fästa särskild vikt vid miljöer som bevarats enhetliga och harmoniska

5. Mål: Generalplanens styreffekt

- 5.1 Fastställa det område som ska detaljplaneras
- 5.2 Styra den nya markanvändningen huvudsakligen till markområden som ägs av staden
- 5.3 Anvisa byggmöjligheterna fastighetsvis i centrums randområde utanför det område som ska detaljplaneras

Bilaga

3. Svaren på enkäten, svenskspråkiga svar
4. Vastaukset kyselyyn, suomenkieliset vastaukset

Förslag

Bygg- och miljönämnden godkänner målen ovan som mål för generalplanen för

centrum i Pargas

Beslut

Under diskussion föreslog ledamot Erica Helin att en punkt tilläggs under fjärde målrubriken:

4.5. Främjande av kvalitet och enhetlighet i stadsbilden

Ledamot Aya Lundsten föreslog ett tillägg till punkt 2.2 Gynna kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik *framom annan trafik*

Föredraganden omfattade förslagen. Föredragandens ändrade förslag godkändes.

Delgivning

Planläggningsenheten

Bygg- och miljönämnden 17.10.2018 § 149

Beredare

Planerare Anni Räsänen, tfn 040 488 5917

Föredragande

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Planeringsområdet för generalplanen för centrum har i planarbetets initiala skede omfattat området för hela gällande delgeneralplanen för centrumregionen i Pargas. Planområdet har därigenom omfattat sådana områden som ligger utanför det område som ska planläggas och där bygggrätten har presenterats fastighetsvis. I en dispositionsplan som utarbetats som grund för diskussionen om målen motsvarar randområden till innehållet den gällande delgeneralplanen och det planeras inga ändringar i dessa områden.

Med tanke på den strategiska karaktären av den nya generalplanen som är under arbete samt fokuset av revideringsbehov på centrum är det inte ändamålsenligt att ha randområden med i planen nu inför skisstadiet. Även den respons som myndigheterna och andra intressenter gett talar för att avgränsa randområdena från planområdet. Den nuvarande delgeneralplanen förblir i kraft för centrums randområden för att den fortfarande motsvarar användnings- och utvecklingsbehoven i dessa områden i tillräcklig grad. De holmar som ligger nära centrum planläggs inte.

Det nya planeringsområdet för generalplanen i centrum omfattar Pargas centrum med närområden, Kyrklandet och östra delar av Ålön medräknat. Den nya avgränsningen följer till stor del den avgränsning av område där byggandet förutsätter uppgörande av en detaljplan som anvisats i den gällande delgeneralplanen. I praktiken motsvarar det nya planområdet den nya avgränsningen av ett område som ska detaljplaneras som presenterats i dispositionsplanen.

Bygg- och miljönämnden godkände målen för generalplanen vid sitt möte 13.6.2018. I och med ändringen av planområdet förlorar en del av de mål som relaterar till generalplanens styrande verkan sin betydelse. Målet 5.1. "Fastställa det område som ska detaljplaneras" är onödigt, eftersom det nya planområdet i

sin helhet är ett område där det ska uppgöras en detaljplan. Målet 5.3. "Anvisa byggmöjligheterna fastighetsvis i centrumets randområde utanför det område som ska detaljplaneras" är onödigt i och med att randområden utesluts från planen. Endast punkt 5.2. "Styra den nya markanvändningen huvudsakligen till markområden som ägs av staden" förblir således i kraft av de mål som relaterar till generalplanens styrande verkan. För tydlighetens skull finns det skäl att numrera målet 5.2 som ett nytt mål 5.1.

På grund av de ändringar som föreslagits har programmet för deltagande och bedömning uppdaterats. Nästa steg i planlägningsarbetet är beredningen av planutkastet för planeringsområdet som avgränsats på nytt. Även arbetet med de utredningar som anknyter till planen fortsätter.

Bilaga	10. Reviderat program för deltagande och bedömning 11. Reviderad dispositionsplan 12. Reviderade teckenförklaringar för dispositionsplanen
Förslag	Bygg- och miljönämnden beslutar ändra avgränsningen av planeringsområdet för generalplanen för centrum i Pargas samt underpunkterna i målet 5. "Mål som relaterar till generalplanens styrande verkan" på förslaget sätt.
Beslut	Förslaget godkändes.
Delgivning	planläggningsenheten Bygg- och miljönämnden 10.06.2020 § 96
Beredare Föredragande	Planerare Anni Räsänen, tfn 040 488 5917 Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888 förnamn.efternamn@pargas.fi

Beredningsmaterialet för generalplanen har bearbetats under 2019 och vintern 2020 och nu är planutkastet färdigt.

Syftet med planarbetet har varit att göra upp en ny generalplan som är på en mera allmän plan och mera strategisk än den gällande delgeneralplanen för centrumregionen. De viktigaste teman i arbetet med generalplanen var enligt de mål som ställts för planen att utöka boendemöjligheter, utveckla tjänster och trygga arbetstillfällena, bättre fungerande och säkrare trafiklösningar, utveckla rekreativnätet och bevara värdefulla miljöer. Byggandet styrs inte direkt av den nya generalplanen, utan det ska utarbetas en detaljplan i hela generalplaneområdet då områdena börjar bebyggas och genomföras.

De bostadsområden som anvisas i den gamla delgeneralplanen har i stora drag redan byggts ut och därför anvisas det i den nya generalplanen nya bostadsområden eller områden som kan byggas tätare i syfte att utöka boendemöjligheterna i centrum. Beträffande harmonisering av centrumområdet och tjänster som utvecklas ska nätet av områden som reserveras för service och områdesreserveringarna speciellt i stadskärnan ses över. Genom att utveckla och

anvisa i generalplanen nya trafiklösningar och förbindelser i de nya bostadsområdena är syftet att få trafiknätet mer ändamålsenligt och säkrare.

I generalplaneutkastet anvisas det områden i huvudsak för boende, centrumfunktioner, service, arbetsplatser och industri samt som grönområden. Strukturen i generalplanen och avgränsningarna för områdesreserveringarna följer i stort den gamla delgeneralplanen för centrumregionen, men planbeteckningarna och -bestämmelserna är på en mera allmän plan jämfört med den tidigare planen. Målet med den nya generalplanen är att avgöra frågor som är aktuella för tillfället, vilket betyder att de största ändringarna gäller stadskärnan och områden som reserveras för service samt nya bostadsområden och vissa trafiklösningar.

Stadskärnan anvisas i generalplanen som område för centrumfunktioner (C), vilket gör det möjligt att placera olika funktioner i området från boende till service, arbetsplatser och rekreation. Beteckningen gör det möjligt att utveckla området mer flexibelt, utöka serviceutbudet och uppföra kompletterande byggande. Med beteckningen strävar man också efter ett mera stadsliknande utseende i stadskärnan. De kommersiella tjänsterna och speciellt de stora dagligvarubutikerna placeras i första hand i området för centrumfunktioner.

Det reserveras dessutom områden för service (P-1 och P-2) och områden för offentlig service, närservice och förvaltning (PY). Nya områden som reserveras för service är bl.a. områdena vid cirkulationsplatsen på Skärgårdsvägen och Kalkvägen samt Sollidens campingområde i Norrby. Detta skapar förutsättningar för en mångsidig utveckling av serviceutbudet då området vid cirkulationsplatsen lämpar sig bra t.ex. för utrymmeskrävande specialbutiker eller för en trafikbutik. Genom att anvisa Solliden som område för service utvidgas möjligheterna att utveckla området som turistmål.

I generalplaneutkastet anvisas nya och varierande bostadsområden inom den nuvarande samhällsstrukturen som naturlig utvidgning av centrum och som förlängning av de gamla bostadsområdena, med goda förbindelser till stadskärnan. De nya bostadsområdena och de områden som kompletteras bidrar till att bevara och utveckla tjänsteutbudet i centrum och utökar den stadsliknande karaktären av centrum. Som nya områden eller områden som förändras avsevärt anvisas i generalplanen de nya områdena i Norrbystrand, Storängen, Rödjan och Muddais samt en del av kvarteren i Norra Centrum. Av dessa områden innebär de nya bostadsområdena i Storängen och Rödjan helt nya områdesreserveringar jämfört med den gamla delgeneralplanen för centrumregionen. De nya områdena i Muddais anvisas som reservområden, dessa områden har det längsta tidsperspektivet.

Staden har inte ställt upp något kvantitativt befolkningsmål, men i stadens strategi har det skrivits som mål "mera invånare, arbetstillfällen och service i centrum". Tillväxtmålet för centrum ställs till 0,5 % i generalplanen, vilket innebär ca 40 nya invånare varje år. Tillväxtmålet är återhållsamt och målet är att vända minskningen av invånarantalet under de senaste åren till en motsvarande ökning. Här är det alltså fråga om befolkningstillväxten i planområdet, målet kan avvika från befolkningsutvecklingen i staden som helhet.

Beroende på hur de nya bostadsområdena kommer att genomföras anvisas det i generalplanen plats för 2 400–3 400 nya invånare och för ca 1 650–2 400 invånare i de områden som byggs ut i först. Avsikten är att nya invånare kan bosätta sig även i de nuvarande bostadsområdena där bebyggelsen kommer att byggas tätare och i det nya området för centrumfunktioner, men invånarantalet för dessa områden har inte räknats ut separat. Det finns gott om reserveringar för bostadsområden i förhållande till tillväxtmålet i generalplanen, områdena kan detaljplaneras och tas i bruk i etapper på en lång sikt vid behov.

Nya bostadsområden nära stadskärnan som reserveras för tät bebyggelse och gamla bostadsområden som ska kompletteras anvisas som A-1-områden. För att nå målet med tät bebyggelse anvisas dessa områden med ett exploateringsstal (ea) på 0,20–0,30. Exploateringsstalet anger byggnadernas totala våningsyta i förhållande till områdets markareal, dvs. exploateringsstalet beskriver områdets täthet (områdeseffektivitet). Områdeseffektiviteten i A-1-områdena kan uppnås med mycket varierande fördelning mellan olika bostadstyper, men det ges inga bestämmelser i generalplanen om hurdana bostadshus som ska byggas i ett visst område.

Nya områden för småhus längre bort från centrum samt områden som ska byggas tätare anvisas som AP-områden. Exploateringsstalet för dem är 0,13–0,20, vilket motsvarar områdeseffektiviteten för tätbebyggda områden för fristående småhus. Områden för småhus som är i huvudsak färdigt utbyggda anvisas med grundbeteckningen A, det finns knappast möjligheter till kompletterande byggande i dem. De nuvarande områdena för flervåningshus anvisas med grundbeteckningen AK.

Vid sidan av traditionella bostadsområden anvisas det i planen två objekt där placeringen av flytande bostäder kan utredas. Uppförandet av dem förutsätter en detaljplan och noggranna utredningar. Havsområdena utanför Munkviken och Norrby är naturliga platser för denna typ av bostadsform, som betonar Pargas karaktär som en havsnära småstad.

I generalplaneutkastet anvisas områden för arbetsplatser i kontorslokaler (TP) och olika industriområden för storindustri och småindustri (T, T/kem, TY). Det anvisas inte helt nya reserveringar för industriområden, eftersom det finns gott om reservområden. Det anvisades redan i den gamla delgeneralplanen reserveringar för industriområden som inte har bebyggts bl.a. i anslutning till industriområdet i Sysilax och vid Sydmovägen.

Den mest betydande förändringen i generalplaneutkastet för ett säkrare och mer fungerande trafiknät är flyttningen av korsningen av Skärgårdsvägen, Norrby strandväg och Kyrkoesplanaden och ombyggnaden av korsningen till en cirkulationsplats. Trafiksäkerheten förbättras även av nya leder för gång- och cykeltrafik bl.a. i Norrbyåsen och söder om Skärgårdsvägen i Norra Centrums stadsdel.

Bostadsområdena i generalplaneutkastet skils åt av grönområden som leder från utkanten av centrumområdet till större rekreationsområden. Största delen av

grönområdena anvisas som områden för närrekreation (VL). Friluftslederna och gång- och cykelvägarna bildar ett täckande nät i planen, man kommer runt hela centrum längs med lederna som följer stränderna i så stor utsträckning som möjligt. Generalplanen knyter Centralparken och Kyrksundet närmare centrum och stadens verksamheter. En del av parken och stränderna vid sundet omfattas av området för centrumfunktioner, vilket gör det möjligt att placera olika tjänster i området. Längs Kyrksundet anvisas också nya småbåtshamnar som ökar båtlivstjänster och antalet båtplatser i centrum.

En del av tidigare bostadsområden för kalkbolagets personal nära Nordkalks dagbrotts- och industriområden anvisas i generalplaneutkastet som utredningsområden (SE). Det är svårt att anvisa dessa områden för ett visst användningsändamål, ss. för boende, utan grundliga utredningar och konsekvensbedömningar eftersom det finns så många olika värden som behöver samordnas i områdena och dessutom medför den närliggande industri- och gruvverksamheten störningar. Framtiden för utredningsområdena förblir olöst i generalplanen. Områdena har emellertid en gällande detaljplan.

Generalplanen uppdateras för att motsvara den gällande lagstiftningen vad gäller skyddsbe-teckningar från olika myndighetsregister och andra informativa beteckningar. Dessa beteckningar gäller både naturmiljön och kulturmiljön. I generalplanen anvisas bara sådana områden som naturskyddsområden (SL) som har fridlysts eller avses fridlysas med stöd av naturvårdslagen.

I generalplanen ges separata allmänna bestämmelser som gäller hela planområdet. De stadsbildsmässigt enhetliga områdena med en egen allmän bestämmelse anvisas på en vinjettkarta i anslutning till plankartan. Syftet med denna bestämmelse är att främja kvalitet och enhetlighet i stadsbilden. Det har utarbetats flera bakgrundsutredningar som ett led i generalplanarbetet under 2017–2019. Bygg- och miljönämnden har tagit del av en utredning över kommersiella och offentliga tjänster 13.3.2019 och en stadsbildsmässig utredning 13.11.2019. Vid sidan av dessa utredningar har planläggningsenheten utarbetat i egen regi bakgrundsmaterial om landskapet, miljön och samhällsstrukturen. Bakgrundsmaterialet omfattar också en utredning över gångvägar, hamnutredning, utredning om dagvattenhantering, naturinventering, utredning om bebyggelsehistoria samt byggnadsinventeringar som finns sparade i Egentliga Finlands landskapsmuseums inventeringsportal (MIP).

Det har hållits två myndighetssamråd i anslutning till planprojektet. Ett preliminärt, informellt arbetsmöte hölls 20.6.2017 och det offentliga inledande myndighetssamrådet ordnades 20.9.2018. Representanter för staden, Egentliga Finlands NTM-central, Egentliga Finlands förbund och Egentliga Finlands landskapsmuseum deltog i myndighetssamrådet. Vid behov kan det ordnas flera samråd under planprocessens gång.

Respons angående beredningsmaterialet

I planprojektets inledande skede lämnades det in fyra skriftliga åsikter. En av åsikterna gäller en byggplats i ett område som senare lämnades utanför

planområdet med stöd av bygg- och miljönämndens beslut av 17.10.2018. Därför är det inte möjligt att ta ställning till denna åsikt inom denna planprocess.

En invånarförening i planområdet lämnade in sin åsikt. Den gäller rekreatiomsområdena och trafikarrangemangen invid det nya bostadsområdet i Norrbystrand. Det föreslås i åsikten att Stormparken utvidgas och att det dras en led för fotgängare och cyklister till området. Det föreslås även en förbindelse för fotgängare och cyklister från bostadsområdet i Ljusudda till badstranden i Norrbystrand. Det framförs ett önskemål om att biltrafiken från det nya bostadsområdet i Norrbystrand styrs i huvudsak direkt till Skärgårdsvägen och endast i en liten omfattning som genomfartstrafik via Industrigatan. Det önskas även en gång- och cykelväg längs Industrigatan. En del av åsikten gäller Norrbyholmen som i efterhand avgränsades från planområdet.

Tanken är att det nya bostadsområdet i Norrbystrand blir ett naturnära område där dess särskilda egenskaper i naturen, såsom en rännil och betydande bergsområden, anvisas i generalplanen med beteckningen *luo*. I kommande detaljplanering kommer man att beakta särskilt noggrant de särpräglade, småskaliga terrängformationerna med sina bergstoppar. Även den gamla avstjälpningsplatsen i Norrby och lakvattnet därifrån beaktas i generalplanen. Det anvisas grönområden och riktgivande friluftsleder runt det nya bostadsområdet i Norrbystrand och längs rännen som rinner genom området, vilket innebär att den önskade grönförbindelsen kommer att genomföras, även om Stormparken inte kan utvidgas i den omfattning som föreslås i åsikten. Däremot reserveras strandområdet för rekreation i enlighet med landskapsplanen.

I planutkastet anvisas den önskade förbindelsen för fotgängare och cyklister som riktgivande friluftsled från Ljusudda till badstranden i Norrbystrand. I generalplanen anvisas också en ny gång- och cykelväg längs Industrigatan enligt önskemålet i åsikten. De interna lederna för fotgängare och cyklister i det nya bostadsområdet i Norrbystrand avgörs inte i generalplanen, utan de kommer att planeras närmare vid detaljplanering. Syftet är att styra fordonstrafiken från det nya bostadsområdet i första hand genom Norrby Strandväg till Skärgårdsvägen såsom det föreslås i åsikten. Den riktgivande vägsträckningen från Norrby Strandväg till Industrigatan är avsedd som sekundär förbindelse för fordonstrafik.

Tredje åsikten har lämnats in av ett företag som verkar i Pargas. Den gäller trafikarrangemangen i Muddais område och förbindelserna från Muddais till Kalkvägen. En del av trafikarrangemangen gäller området som i efterhand avgränsades från planområdet. Det framförs ett önskemål i åsikten om en vägförbindelse från Muddaisvägen till Boställsvägen i enlighet med den gällande delgeneralplanen. Åsikten motiveras med att denna vägförbindelse förbättrar trafiksäkerheten och förkortar körsträckan från Muddais till Kalkvägen.

Den föreslagna vägförbindelsen som avses i åsikten har dragits genom ett grönområde och motionsbanan i Tennby. Området anvisas i landskapsplanen som rekreatiomsområde och det är inte ändamålsenligt att avbryta ett enhetligt grönområde med en vägsträckning. I stället för den vägsträckning som föreslås i åsikten anvisas det i generalplaneutkastet en riktgivande vägsträckning som följer

den nuvarande vägbotten genom det nya bostadsområdet i Storängen från Muddaisvägen till Kuuselavägen och Kalkvägen. Denna vägförbindelse svarar mot önskemålet i åsikten om en förbättring av trafiksäkerheten och förkortning av körsträckan. Genomfartstrafiken genom det nya området i Storängen avgörs så att trafiken inte medför störningar i bostadsområdet. Vägsträckningen kommer att undersökas i samband med konsekvensbedömningen i generalplaneutkastet som en del av trafiktematiken.

Fjärde åsikten har lämnats in av en privatperson. Den gäller Skolgatan och dess förlängning som i detaljplanen fått namnet Gamla Skolgatan och parkeringsområdet i ändan av denna gatustump. Det framförs ett önskemål i åsikten om en förbindelse för fordonstrafik från Gamla Skolgatan till Strandvägen. En sådan förbindelse har funnits tidigare, men den har slopats för fordonstrafik. Det finns en led för fotgängare och cyklister från Skolgatan och Gamla Skolgatan till Strandvägen. För tillfället styrs fordonstrafiken från Skolgatan via Sarlingatan till Skräbbölevägen, till parkeringsplatsen kommer man via Gamla Skolgatan. Från Skräbbölevägen finns en enkelriktad körförbindelse till parkeringsplatsen och Gamla Skolgatan. Den nuvarande trafiklösningen grundar sig på detaljplanen av 3.1.1996, men parkeringsplatsen vid Gamla Skolgatan och anslutningen till Skräbbölevägen genomfördes bara för några år sedan.

Målet med generalplanen är fungerande och trygga trafiklösningar och en priorisering av gång- och cykeltrafiken och därför kan en ny anslutning för fordonstrafik till Strandvägen och därmed en ny körbindelse i stadskärnan inte anses motsvara planens målsättningar. Om gatan och anslutningen till Strandvägen byggdes, skulle en del av outnyttjad bygggrätt i kvarter 7 i Södra Centrum enligt detaljplanen gå förlorad. Samtidigt skulle också möjligheten att bygga centrumområdet tätare och att avgränsa gatuutrymmet och Brankisplanen till en mera stadsaktig helhet gå förlorad. Områdets trafiklösning kommer att undersökas i samband med konsekvensbedömningen i generalplaneutkastet som en del av trafiktematiken.

Programmet för deltagande och bedömning

I samband med att generalplaneutkastet blev färdigt uppdaterades även programmet för deltagande och bedömning till den del som gäller tidsplanen för generalplanen och tidpunkten för framläggande av planförslaget. I programmet för deltagande och bedömning av 17.10.2018 konstaterades att de markägare som bor på annan ort meddelas per brev när planutkastet läggs fram och på motsvarande sätt när planförslaget läggs fram. Det är inte längre nödvändigt att informera markägare på annan ort per brev, eftersom den nu aktuella generalplanen inte längre styr byggandet till någon som helst del direkt efter att randområdena avgränsades från planområdet 17.10.2018. Enligt 19 § i markanvändnings- och byggförordningen ska ägare som bor på annan ort skriftligen meddelas om framläggande av ett generalplaneförslag endast om planen styr byggandet direkt. Detta betyder att framläggandet av generalplaneutkastet kommer att meddelas markägare på annan ort per brev enligt den ursprungliga planen, däremot skickas det inga brev om framläggandet av planförslaget. Detta har antecknats i programmet för deltagande och bedömning som uppdaterades 1.6.2020.

Konsekvensbedömning

Konsekvenserna av planutkastet har bedömts i samband med planprocessen, däremot har det ännu inte gjorts någon separat konsekvensbedömning i rapportform. Konsekvensbedömningen kommer att uppgöras om planutkastet som bygg- och miljönämnden godkänner och bedömningen kommer att bifogas till planmaterialet i förslagsskedet. Konsekvensbedömningen kommer att gälla bl.a. konsekvenserna av generalplanen för samhällsstruktur, natur, landskap, trafik, sociala förhållanden och kultur.

Det kommer att begäras in behövliga myndighetsutlåtanden om planutkastet och växelverkan med intressenterna genomförs enligt det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning. Utifrån konsekvensbedömningen och responsen om planutkastet kommer det att utarbetas ett planförslag som framläggs senare.

Bilaga

7. Generalplaneutkastet
8. Planbeteckningarna och -bestämmelserna
9. Planbeskrivningen

Förslag

Bygg- och miljönämnden beslutar ge beredningen ovan som stadens bemötande till dem som yttrat sig i det inledande skedet av generalplanarbetet. Bygg- och miljönämnden beslutar framlägga beredningsmaterialet för generalplanen för Pargas centrum offentligt som utkast och begär behövliga myndighetsutlåtanden om utkastet.

Beslut

Efter diskussion föreslog ledamot Folke Pahlman understödd av ordföranden Kurt Ekström att Skolgatan förlängs ända fram till Strandvägen.

Ordföranden föreslog att nämnden röstar om föredragandens förslag och ledamoten Folke Pahlmans förslag med namnupprop så att de som understöder föredragandens förslag röstar Ja och de som understöder Folke Pahlmans förslag röstar Nej.

Förslaget till omröstningsförfarande godkändes.

Vid omröstningen avgavs

8 Ja röster

2 Nej röster

0 Nedlagda röster

Nämnden beslöt sålunda godkänna föredragandens förslag.

Röstningsprotokollet bifogas protokollet som **bilaga 10**.

Delgivning

Bygg- och miljönämnden 15.09.2021 § 144

Planläggningsenheten, byggnadstillsynen, anmärkarna

Beredare
Föredragande

Planerare Anni Räsänen, tfn 040 488 5917
Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beredningsmaterialet för generalplanen för Pargas centrum var framlagt som utkast 29.6–14.8.2020. På grund av pandemiläget kunde inte möten för allmänheten ordnas, men en presentationsvideo där det centrala innehållet av planen behandlades publicerades på stadens webbplats.

Det inkom 14 utlåtanden om planutkastet från olika organ i staden och andra myndigheter. Från enskilda privatpersoner inkom 30 åsikter och en del av dem hade flera undertecknare. Största delen av den inkomna responsen gäller de nya bostadsområdena och trafiklösningarna som anvisas i planutkastet. Även nätet av grönområden och områden som reserveras för service behandlas i en stor del av responsen. En del av responsen på planutkastet gäller lösningar som i sig inte är nya, utan som anvisas på plankartan i enlighet med den gamla delgeneralplanen för centrumregionen. Flera åsikter gäller lösningar som anvisas på enskilda markägares mark.

Utlåtandena och sammandrag av de inkomna åsikterna samt stadens bemötanden av dem har sammanställts till två separata rapporter som finns som bilagor.

Bakgrundsmaterialet för generalplanen har kompletterats efter utkastskedet. En separat konsekvensbedömning utarbetades i slutet av år 2020 och bygg- och miljönämnden tog del av rapporten 3.2.2021. Rapporten om konsekvensbedömningen har bifogats till bakgrundsmaterialet. På sommaren 2021 gjordes terrängbesök vid vissa naturobjekt för att komplettera naturinventeringarna. Besöken har inte orsakat ändringar i generalplanen.

Planmaterialet har bearbetats på basis av responsen på utkastet och konsekvensbedömningen och planförslaget har nu blivit färdigt. De mest centrala ändringarna på plankartan är ändringar i vissa trafiklösningar, områden som reserveras för service, området för centrumfunktioner samt områdesreserveringarna i Munkviken och Muddais.

Sträckningen av den riktgivande vägen genom det nya bostadsområdet i Storäng har ändrats så att vägen ansluter sig direkt till Kalkvägen söder om den nuvarande korsningen av Lövnäsvägen och Kalkvägen. Den riktgivande vägförbindelsen från det nya bostadsområdet i Norrbystrand till industriområdet på Norrbyåsen som anvisas i planutkastet har tagits bort i planförslaget. Nätet av gång- och cykelleder har kompletterats med nya förbindelser bland annat längs med Sydmovägen, Muddaisvägen och Skärgårdsvägen. Riktgivande friluftsleder har lagts till i strandområdet i Skräbböle och Norrbystrandsområdet.

Avgränsningarna av områdena som reserveras för service är i planförslaget i huvudsak desamma som i planutkastet, men planbeteckningarna- och bestämmelserna för dem har ändrats. Den mest betydande ändringen är att planen preciserar hur omfattande service kan etableras i områdena. Områden där storenheter inom detaljhandeln kan etableras anvisas med KM-beteckning och

andra områden för privat service anvisas med P-beteckning. I områdena för kommersiell service (KM-1 och KM-2) får man placera enheter av lokal betydelse, alltså storenheter inom detaljhandeln på under 6000 m²vy. Dessa områden ligger i huvudsak i närheten av Skärgårdsvägens och Kalkvägens cirkulationsplats och de konkurrerar inte med handeln i centrum. Stora butiker inom dagligvaruhandeln tillåts endast i stadskärnan.

I planförslaget har området för centrumfunktioner utvidgats så att det omfattar fastigheten intill Vapparvägen som för tillfället används av yrkesutbildningen. Området som ligger centralt befrias för annan användning när skolan flyttar till det nya skolcentret som ska byggas.

En reservering för en begravningsplats (EH) med en urn-/minneslund har lagts till i skogsområdet i Munkviken. För att nå området anvisas även en ny riktgivande vägsträckning. I planutkastet anvisades området som SL- och VL-områden. Det finns dock ett verkligt behov för en ny urnlund och således är det motiverat att anvisa områdesreserveringen i generalplanen. I den gamla delgeneralplanen för centrumregionen anvisades en stor reservering för en begravningsplats som alternativt markanvändningsändamål för området, men nu anvisas EH-området som betydligt mindre. EH-området gör SL-området som anvisas i planutkastet något mindre. Det aktuella naturskyddsområdet har tills vidare inte grundats och dess slutliga avgränsning är oklar.

Avgränsningarna mellan bostads- och grönområdena i Muddais har justerats i planförslaget så att grönförbindelsen mellan Munkviken och Tennby bevaras. Samtidigt tryggas de landskapsmässiga och kulturhistoriska värdena och prästgårdens öppenhet bevaras. I planbestämmelsen för de reservområden för boende (/res) som anvisats i Muddaisområdet har justeringen "exploateringstalet preciseras i samband med detaljplanläggningen" lagts till. Detta sänker det målsatta exploateringstalet för bostadsområdesreserveringen så att planläggningen som sker längre in i framtiden ska ha fler lösningsalternativ.

På basis av myndigheternas synpunkter har några ändringar gjorts på plankartan. Bland annat har de områden med värdefull byggd miljö som det regionala ansvarsmuseet inventerat och värderat lagts till på kartan. Kyrkan har betecknats med en separat srk-beteckning som markerar att den är en byggnad som skyddas med stöd av kyrkolagen. På plankartan har också de objekt som ändrats i myndigheternas register uppdaterats efter utkastskedet, såsom fornlämningsobjekt och avgränsningarna av naturskyddsområdena i Malmnäs.

Några ändringar av teknisk natur har gjorts på plankartan, såsom små justeringar i planområdets gräns och andra små justeringar av områdesavgränsningarna. En del av dessa ändringar baserar sig på önskemål från markägare.

Uppgifterna i planbeskrivningen har uppdaterats efter utkastskedet och beskrivningen har kompletterats med bland annat konsekvensbedömningen och ett avsnitt som gäller genomförandet och uppföljningen av planen.

Bilagor

3. Förslaget till generalplan
4. Planbeteckningar och -bestämmelser

5. Planbeskrivningen med bilagor
6. Bemötanderapporterna, 2 st. (de ursprungliga åsikterna fås på begäran)

Förslag

Stadsstyrelsen tar del av bemötandena av åsikterna och utlåtandena i utkastskedet som planläggningsenheten utarbetat.
Stadsstyrelsen beslutar att offentligt framlägga förslaget till generalplan för Pargas centrum. Under tiden då planförslaget är framlagt begärs utlåtanden av myndigheter.
Planläggningsenheten befullmäktigas att göra tekniska ändringar i kartmaterialet innan planförslaget framläggs.

Beslut

Efter diskussion föreslog föredraganden följande tillägg; som en teknisk justering förstoras LV-området i gästhamnen söderut.
Föredragandens ändrade förslag godkändes. Beslutet justerades genast.

**Delgivning efter slutligt
beslut**

Planläggningsenheten