

PARGAS STAD PARAISTEN KAUPUNKI

STORÄNG (26) OCH LÖVNÄS (22) STADSDELAR, DETALJPLAN OCH -ÄNDRING ISONIITYN (26) JA LEHTINIEMEN (22) KAUPUNGINOSAT, ASEMAKAAVA JA -MUUTOS

Detaljplan och -ändring för Storäng II-området i Storäng (26) stadsdel i Pargas.
Detaljplan omfattande kvarteren 13–17, invidliggande park- och närreklamationsområden samt gatuområdena Kuuselavägen, Humlevägen, Fjärilvägen och Onnelastigen.

Ändring av detaljplanen för ett område för fritids- och rekreationsanläggningar samt för gatuområdet Kuuselavägen och flyttande av stadsdelsgräns.

Isoniitty II alueen asemakaava ja -muutos Paraisten Isoniityn (26) kaupunginosassa.

Asemakaava käsittää korttelit 13–17, viereisiä puisto- ja lähivirkistysalueita sekä Kuuselantien, Kimalaistien, Perhostien sekä Onnelanpolun katualueita.

Asemakaavamuuotos, joka käsittää urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta sekä Kuuselantie katualuetta ja kaupunginosanrajan siirto.



BESKRIVNING MED BILAGOR SELOSTUS SEKÄ LIITTEET

Pargas stad, Livskraftssektorn, ansvarsområdet planläggning
Paraisten kaupunki, Elinvoimatoimiala, vastuualue kaavoitus

DETALJPLANEBSKRIVNING

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

DETALJPLAN OCH DETALJPLANÄNDRING

ÄNDRING AV DETALJPLANEN FÖR:

- ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar samt för gatuområdet Kuuselavägen och flyttande av stadsdelsgränsen i Storäng (26) stadsdel
- en liten del av gatuområdet Kuuselavägen i Lövnäs (22) stadsdel

DETALJPLAN FÖR:

- kvarteren 13, 14, 15, 16 och 17 samt park- och närrekreationsområden och gatuområdena Kuuselavägen, Humlevägen, Fjärilvägen och Onnelastigen i Storäng (26) stadsdel i Pargas

GENOM DETALJPLAN OCH DETALJPLANÄNDRINGEN BILDAS:

- kvarter 13 tomt 1 - 3, kvarter 14 tomt 1 – 11, kvarter 15 tomt 1–2, kvarter 16 tomt 1–10, kvarter 17 tomt 1–8 samt
- invidliggande park- och närrekreationsområden, två mindre områden för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning, gatuområdena Lövnäsgränden, Kuuselavägen, Humlevägen, Fjärilvägen och Onnelastigen samt delområdena Kuuselasstigen, Fjärilstigen och Humlestigen ämnade för gång- och cykeltrafik i Storäng (26) stadsdel i Pargas
- en lite del av gatuområdet Lövnäsgränden i Lövnäs (22) stadsdel

Planen har utarbetats vid ansvarsområdet planläggning i Pargas stad.

Inledandet av detaljplaneringen och -ändringen har meddelats per tidningsannons den 30.11.2022.

Godkännande av planändringen:

Bygg- och miljönämnden	___.__.2023, § ___
Bygg- och miljönämnden	___.__.2023, § ___
Stadsstyrelsen	___.__.2023, § ___
Stadsfullmäktige	___.__.2023, § ___

1.2 Planområdets läge

Planområdet ligger i östra delen av stadens centrum, till största delen på ett område utan detaljplan, direkt nordost om Storängens befintliga egnahemshusområde. Planområdet angränsar i väster till Kalkvägens gatuområde och ett befintligt småhusområde i Storäng stadsdel, i norr till områden för företags- och verksamhetsbyggnader samt till dem tillhörande närrekreationsområden i Lövnäs stadsdel. Till övriga delar kantas planområdet av obebyggda åker- och skogsområden.

1.3 Planens namn och syfte

Planprojektet går under namnet **Detaljplan och ändring av detaljplan för nordöstra delen av Storäng (26) stadsdel, Storäng II**. Syftet med detaljplanen är att utöka stadens utbud på tomter för fristående småhus invid redan befintlig samhällsstruktur med tillhörande gatu- och kommunaltekniskt nät. Man har samtidigt för avsikt att arbeta fram en fungerande process för internt samarbete för att möjliggöra och främja en mera naturlig dagvattenhantering på nya områden som planeras i staden. Man kommer också att lägga fokus vid sätt att med hjälp av

planläggning stävja klimatförändring genom bland annat bestämmelser och rekommendationer om hållbara byggnadslösningar och användning av förnybara energiformer. Projektet som finns med i stadens planlägningsprogram för 2023 är i enlighet med generalplanen för Pargas centrum.

1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

- Bilaga 1: Planområdets läge
- Bilaga 2: Utdrag ur landskapsplanen
- Bilaga 3: Utdrag ur generalplanen
- Bilaga 4: Utdrag ur gällande detaljplan
- Bilaga 5: Markägoförhållandena
- Bilaga 6: Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 7: Illustration
- Bilaga 8: Detaljplan som utgår

1.5 Bakgrundsmaterial som hänvisas till i beskrivningen (inte bifogat)

- Dagvattenutredning (Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma 17.10.2023), Sitowise Oy
- Bullerutredning (Meluselvitys 11.10.2023), Sitowise Oy
- Trafikutredning (Liikenneselvitys 10.10.2023), Sitowise Oy
- Naturinventering 2017 (Paraisten keskustaseudun osayleiskaavan luontoselvitys), Hanna Hakamäki
- Bakgrundsmaterial om landskap, miljö och samhällsstruktur 2018, Pargas stad
- Utredning över kommersiella och offentliga tjänster 2019, Pargas stad
- Konditionsgranskning av byggnader på fastigheten Solbacka 6:23 (Kuntoarvio Kuuselantie 42, Parainen), Restart Oy, Jonne Lindholm

3. Utgångsläge

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Planområdet är till största delar obebyggd åkermark i relativt jämn terräng som sluttar lätt ner mot ett större utfallsdike. Endast en liten del i nordöstra hörnet av planområdet är en skogbevuxen sluttning.

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Det ca 12,57 h stora planområdet ligger i utkanten av centrumområdet och omfattar i huvudsak ett större åkerområde öster om ett befintligt småhusområde i Storäng stadsdel. På planområdet ligger fyra befintliga egnahemsgårdstun av vilka tre är i privat ägo. Området är relativt plant bortsett från två av gårdstunerna som ligger på små kullar och nordöstra kanten av planområdet var terrängen stiger lätt mot norr.

3.1.2 Naturmiljön

Planområdet består till största delen av ett åkerområde som huvudsakligen kantas av barrträdsdominerad hedskog, som till stora delar utgör ekonomiskog. Närområdenas skog har delvis avverkats.

För området har uppgjorts en naturinventering 2017 i samband med uppgörande av generalplan för Pargas centrumområden.

På själva planområdet finns inga hotade naturtyper. På planområdet har inte hittats utrotningshotade eller sällsynta växter, djur eller naturtyper. En bit utanför planområdet har konstaterats förekomst av både skogsknipprot (*Epipactis helleborine*) och tvåblad (*Listera ovata*) som bägge hör till Orchidaceae-släktet. Även enstaka exemplar av nattviol (*Plantathera bifolia*), som hör till samma släkte, förekommer planområdets närområden. Inga förekomster av dessa fredade arter har påträffats inom själva planområdet.

Planområdet ligger inte inom något grundvattenområde och jordmånen består i huvudsak av lerjord. Endast mindre områden främst vid de befintliga gårdstunen utgör berggrund.

3.1.3 Den byggda miljön

Samhällsstruktur:

Planområdet ligger direkt invid ett befintligt småhusområde i östra delen av stadens centrum. I närheten finns motionsspår och andra rekreationsleder. Området väster- och sydväst om planområdet är ett relativt tätt bebyggt egnahemsområde som bebyggs i omgångar, främst på 80-talet, 2000-talet och på 2010-talet med tillhörande park- och rekreationsområden. I södra delen av det befintliga bostadsområdet finns också en lekpark. Norr om planområdet, bakom ett närrekreationsområde, ligger Lövnäs arbetsplatsområde som är planlagt för verksamhetsbyggnader och olika typer av företagsbyggnader samt för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. Lövnäs arbetsplatsområde är ännu till stora delar oförverkligat. På området finns uppfört stadens fjärrvärmeverk och ett fåtal för diverse företagsverksamhet uppförda byggnader, av vilka merparten ligger i norra delen av stadsdelen. Öster och söder om planområdet finns främst glesbebyggelse dominerat av skogs- och åkerområden.

Samlarleden Kalkvägen i väster och landsvägen Skärgårdsvägen i nordväst är de närmaste större trafiklederna.

Som konstateras i det sammanställda bakgrundsmaterialet om landskap, miljö och samhällsstruktur som gjorts i samband med generalplaneringen av Pargas centrum 2018, har den målmedvetet styrda utvecklingen av samhällsstrukturen möjliggjort att alla tjänster som hör till centrumområdet finns tillgängliga i staden. Det nu aktuella planområdet är en naturlig fortsättning på den ansvarsfullt styrda utvecklingen. I landskapsstrukturen placerar sig planområdet i en mellanzon mellan en större bergsrygg i norr som hör till en helhet som sträcker sig norrut mot Hessundet och västerut mot Bläsnäsviken, och en mindre bergsrygg i söder som sträcker sig söderut mot Tennby och Prästgården och i öster mot Muddaisfjärden.

Stads- och tätortsbild:

Området utgör ett randområde till en relativt tätbebyggd stadsstruktur som i öster kantas av vida skogs- och åkerområden för att sedan ännu längre österut övergå i glesbebyggd landsbygd. För bostadsområdet invid gäller inga skyddsbestämmelser och området har huvudsakligen byggts under 1980–2010-talet.

På planområdet finns fyra befintliga gårdstun;

- **Lillbacka 6:49**, egnahemshus byggt på slutet av 70- och början av 80-talet med tillhörande ekonomibyggning.
- **Tallkulla 6:41**, huvudbyggnaden ursprungligen byggd på 40-talet, men har senare ändrats i flera omgångar genom tillbyggnader i fasaderna och ändringar av formen på taket och har således inte kvar något av sina tidstypiska drag. Den större ekonomibyggningen är ett nybygge från mitten av 90-talet, men är till sin storlek och placering på ungefär samma ställe som den ekonomibyggning som man kan se på flygbilder från slutet av 40-talet. Den mindre boden ser ut att fortfarande kunna ha sin ursprungliga form och placering. I Egentliga Finlands ansvarsmuseums inventeringsportal har gårdstunet konstaterats ha landskapsmässiga värden. I inventeringen konstateras att det gjorts många ändringar i bostadsbyggnaden och efter att inventeringen utförts 2017 har det gjorts flera ändringar som förändrat byggnadens utseende ytterligare.

- **Solbacka 6:24**, egnahemshus byggt i början av 50-talet med tillhörande samtida ekonomibyggnad. Huvudbyggnaden har till största delar behållit sitt ursprungliga utseende, endast den öppna verandan har i något skede ändrats till en inbyggd veranda. I Egentliga Finlands ansvarsmuseums inventeringsportal har gårdstunet konstaterats ha historiska och miljömässiga värden på en lokal nivå.
- **Onnela 8:15**, egnahemshus byggt på i slutet på 1940-talet med tillhörande ekonomibyggnader byggda ungefär samtidigt. Omfattande ändringar och tillbyggnader har gjorts i huvudbyggnaden på 2010-talet och i den större ekonomibyggnaden har utförts fasadändringar ungefär samtidigt. I Egentliga Finlands ansvarsmuseums inventeringsportal finns gårdstunet inventerat men har inte värderats.

I sammanställningen av bakgrundsmaterial om landskap, miljö och samhällsstruktur som gjorts i samband med generalplaneringen av Pargas centrum 2018 är planområdets åkerområde antecknat som enhetligt öppet åkerlandskap på kartan över landskapsvärden i centrumområdet som finns som bilaga i sammanställningen.

Boende:

Planområdet är till största delar obebyggd åkermark. På planområdet finns endast fyra bostadshus av varierande ålder, av vilka tre är bebodda för tillfället. I väster angränsar planområdet till ett befintligt småhusområde som i utredningen om kommersiella och offentliga tjänster som uppgjorts 2019, konstateras ha en betydligt lägre befolkningstäthet än i stadens äldre och mera centrala bostadsområden. På Storängens detaljplanerade område har, i jämförelse mellan åren 2014–2018, konstaterats haft en befolkningstäthet på ca 220 personer. I början av år 2023 har befolkningstätheten varit ca 210 personer.

Service:

Bostadsbyggnaderna på planområdet stödjer sig på tjänsterna i centrum. Inom en radie på ca 2 km från planområdet ligger största delen av Pargas centrums utbud av service som till exempel flera dagligvaruaffärer, hälsocentral, brandstation, bibliotek, diverse affärer för detaljhandel, daghem med mera. Närmaste lågstadium och daghem ligger ca 1,5 km från planområdet och närmaste gruppdagvårdsenheter ligger på ännu kortare avstånd. Närmaste dagligvaruhandel ligger ca 1,6 km från planområdet och närmaste detaljhandel endast ca 300 meter ifrån. Avståndet längs befintliga leder till en del av servicen kan vara aningen längre än det som anges ovan. Närmaste busshållplatserna ligger ca 300 m nordväst om och 350 m sydväst om det planerade bostadsområdet

Rekreation:

Sydväst om planområdet ligger Tennbys motionsslinga som är upplyst och öster om planområdet löper flera stigar och rutter för rekreation. I Norrbyåsen stadsdel. På ett avstånd under 1 km nordväst om planområdet finns bland annat en idrottsanläggning med gym, spelplaner och inomhus-konstgräsplan samt även ett par andra motionsutrymmen. I samband med det befintliga bostadsområdet i Storäng stadsdel, ca 300 meter från planområdet finns en lekpark. Knappa 700 meter sydväst om planområdet finns en gräsplan för bollspel.

Trafik:

Trafiknätet i närområdet består av uppsamlingsgata Kalkvägen som sträcker sig från södra delen av kärncentrum till Skärgårdsvägen där den ansluter sig via cirkulationsplatsen närmast Hessundsbron. Storäng stadsdels nuvarande bostadsområde ansluter sig till Kalkvägen söderut via Boställsvägen och i norr via Lövnäsvägen. Från bostadsområdet leder också en separat gång- och cykelled, Sommarstigen, ut till Kalkvägens gång- och cykelled så att den via övergångsställe naturligt även ansluter till gång- och cykelleden som ligger längs Bärplockarvägen och sträcker sig från Kalkvägen via Österby och Björkhagen stadsdelar vidare mot servicen i kärncentrum.

Invid bostadsområdets alla tre gatuanslutningar till Kalkvägen finns busshållplatser som främst servar busstrafiken mellan Pargas och Åbo men även i viss mån den lokala elevtransportverksamheten. Trafiken på Kuuselavägen består främst av trafik till och från egnahemshustomterna.

På själva planområdet ligger hela Kuuselavägens gatuområde samt en privat väg som leder till två av egnahemsfastigheterna på området. Planområdet angränsar till gatuområdena Lövnäsvägen, Midsommarvägen och Kalkvägen.

Teknisk service:

Stadens vatten-, avlopps och dagvattennät sträcker sig direkt väster om planområdet, ända fram till nuvarande Kuuselavägens gatuområde och en av planområdets bostadsfastigheter är redan ansluten till stadens kommunaltekniska nät.

3.1.4 Markägarförhållandena (bilaga 5)

Planområdet ägs till största del av staden (fastigheterna 445-465-6-42, 445-465-8-14, 445-465-6-23, 445-465-8-18, 445-465-8-20, 445-465-6-37, 445-465-6-35, 445-480-5-6 och 445-26-9901-0 Storängs gator 26K). Endast tre mindre bostadsfastigheter (445-465-6-41, 445-465-6-49 och 445-465-8-15) är i privat ägo.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Landskapsplanen (bilaga 2)

I landskapsplanen som fastställdes 20.3.2013, etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik som godkändes 11.6.2018 och etapplandskapsplanen för naturvärden och -resurser som godkändes 14.6.2021 anges följande beteckningar och bestämmelser för området:

- A "Område för tätortsfunktioner"
- V "Område för rekreation"
- Målområde för stadsutveckling
- i östra kanten av planområdet anvisat en riktgivande friluftsled
- Område för strategisk utveckling som stöder sig på skärgårdens Ringväg

Generalplanen (bilaga 3)

I generalplanen för Pargas centrum som godkändes av stadsfullmäktige 30.5.2022 anges följande beteckningar och bestämmelser för området:

- AP "Nytt småhusdominerat bostadsområde"
- VL "Område för närrekreation"
- förbindelseväg med parallellt löpande gång- och cykelväg
- riktgivande friluftsled

Detaljplan (bilaga 4)

Största delen av planområdet saknar detaljplan.

Den nordvästra delen av planområdet är planlagd som område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU-3). Till övriga delar är det från tidigare detaljplanerade området ett gatuområde. Kuuselavägens nuvarande gatuområde omfattas i tre olika detaljplaner godkända år 2000, 2003 och 2006.

Byggnadsordning

Pargas stadsfullmäktige godkände revideringen av byggnadsordningen för Pargas stad 20.9.2016. Den 12.5.2020 godkände fullmäktige ytterligare en revidering av byggnadsordningen där man bara ändrade bestämmelserna gällande solpaneler och jordvärmesystem.

Beslut och planer

Planprojektet har funnits med i stadens planlägningsprogram för 2022, som stadsstyrelsen har godkänt den 13.12.2021 § 406 och i det senaste för 2023 som stadsstyrelsen har godkänt den 13.2. 2023 § 36.

Baskarta

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

Trafikutredning

Sitowise Oy har gjort upp en trafikutredning och -analys sommaren 2023. I trafikutredningen har man redogjort för nuläget och jämfört två olika lösningar där den ena inte skulle möjliggöra genomfart mellan Storäng och Lövnäs och den andra även i fortsättningen skulle innehålla en intern förbindelse mellan stadsdelarnas huvudleder. I jämförelsen lyfts lösningen utan genomfart mellan Storäng och Lövnäs som den med mest fördelar för trafiksäkerheten. Trafikutredningen innehåller också beräkningar för hur mycket utrymme som behövs för de planerade gatuområdena och deras olika delfunktioner, med beaktande av det utrymme som en mera naturlig dagvattenhantering kan kräva av gatuområdena.

I utredningen estimeras trafikmängden för de olika gatuavsnitten utifrån det nu planerade området dimensionering samt med en uppskattning av trafikmängderna för de i stadens generalplan anvisade nya områden för småhus som reserverats invid det nu aktuella planområdet. I utredningen har man också tagit i beaktande trafik från Muddais med tanke på att matarleden Kuuselavägen i generalplanen anvisats en riktgivande vägsträckning för att binda den samman med Muddaisvägen.

I utredningen utgår man ifrån att den nya Kuuselavägen skulle utgöra en så kallad uppsamlingsgata/matarled och planområdets övriga gator skulle utgöra lokalgator för intern tomtrafik.

För planeringen av de interna tomtgatorna rekommenderas följande planeringsprinciper;

- * Genom trafikarrangemang sträva till att skapa omgivning där hastighetsnivåerna är låga.
- * Styra cykeltrafiken på de interna tomtgatorna till körbanan.
- * Vid korsande motorfordons-, fotgängar- och cykeltrafik sträva till att utnyttja sig av strukturella farthinder.
- * Begränsa hastigheten på de interna tomtgatorna till högst 30 km/h eller alternativt anvisa gatorna som gårdsgator.

Bullerutredning

Sitowise Oy har gjort upp en bullerutredning sommaren 2023. I bullerutredningen har man med hjälp av en 3D-terrängmodell och uppgifter om de befintliga gatorna och deras trafikmängder samt andra möjliga källor till buller beräknat områdets medianbullernivåer på dagen och på natten. I utredningen finns både uträkningar baserat på nuläget och på en uppskattning utifrån en situation där det nya bostadsområdet skulle vara förverkligat enligt planförslaget och även med generalplanens andra reserveringar för möjliga framtida bostadsområden invid inkluderade.

Man har beräknat nuläget för bullernivåerna (dagtid och nattid) i området samt gjort en prognos som är beräknad enligt de uppskattade trafikmängderna och -hastigheterna i trafikutredningen. Enligt beräkningarna underskrids riktvärdena för den genomsnittliga ljudnivån både dag- och nattid i områdets befintliga och i de planerade nya gårdstunen. I området eller dess närhet finns inga andra betydande bullerkällor än de befintliga och de planerade gatorna. Gatornas bullereffekt på omgivningen är begränsad på grund av de relativt små trafikmängderna och de planerade låga hastigheterna.

Man har också granskat ljudnivån som riktar sig mot befintliga och kommande bostadsbyggnaders fasader. De uppskattade ljudnivåerna är små och det är därför inte nödvändigt att i planen anvisa bestämmelser för ljudisolering av byggnaders konstruktioner i och med att normala fasadkonstruktioner beräknas vara tillräckliga med för att uppfylla de riktvärden som ställs för ljudnivån inomhus.

Dagvattenutredning

Sitowise Oy har sommaren 2023 gjort upp en dagvattenutredning var man har utrett planområdets dagvattensituation i nuläget och utifrån de dagvattenflöden som det planerade byggandet uppskattas orsaka. Planområdets jordmån utgörs till största del av lera och ställvis av berg. Området för utredningen ligger inte inom grundvattenområde.

Områdets terräng sluttar långsamt från norr mot ner mot söder. Utifrån analysen för avrinningsområden och uppgifter från de befintliga nätverken rinner områdets vatten huvudsakligen ut vid två mynningspunkter vid områdets sydvästra hörn. Torrläggningssmetoderna på området innefattar i huvudsak åker- och vägrensdiken. De interna flödesrutterna består av öppna fåror och diken, och till en bråkdel av byggt dagvattennätverk invid västra kanten av planområdet vid nuvarande Kuuselavägen. En del av planområdets tillrinningsområden ligger nordväst om planområdet men största delen av det vattnet mynnar inte ut i det nya bostadsområdet utan flödar i huvudsak via dagvattennätverket som finns i samband med det befintliga gatuområdet Kuuselavägen och fortsätter sedan västerut mot det befintliga bostadsområdet. Det är oklart om avrinningen från åkerområdet öster om planområdet rinner ut via det stora utfalldiket och det behöver utredas närmare i samband med planeringen av planområdets dagvattenanläggningar för att försäkra sig om att utloppsvägen och dagvattenanläggningarna är rätt dimensionerade så det inte uppstår risk för översvämning på planområdet.

Byggande av de nya bostadskvarteren och gatuområdena ökar mängden dagvattenavrinning som bildas. Den beräknade ökningen uppskattas vara ca 2,5 gånger så stor vid dimensionerad nederbörd jämfört med nuläget. Trots den ökade mängden dagvatten kan man med god hantering av dagvattnet förebygga negativ inverkan på närmiljön och de mottagande vattendragen. Dagvattnen bör inte ledas ut från området ohanterade. Det är viktigt att se till att flödesrutterna och konstruktionerna för hantering av dagvattnen är väl skyddade mot erosion. Det är också speciellt viktigt att förebygga erosion vid uppbyggnaden av området så att inte stora mängder fasta partiklar följer med dagvattnet.

På planområdet har staden som mål att använda sig av naturliga markbundna lösningar som till exempel genomsläppliga ytbeläggningar, rännor och växtbeklädda sänkor för att leda och för infiltrering av dagvatten, biofiltreringskonstruktioner för att hantera dagvattnen och fördröjande konstruktioner innan vattnet leds vidare till utloppen. Förutom de allmänna målen baserar sig dagvattenhanteringsbehov och mål på att säkerställa vattenkvaliteten i de mottagande vattendragen, vilket beaktas i hög grad i planutkastet.

Gatuområdenas grönremsor är tänkta att utnyttjas vid ledandet och hanteringen av dagvattnen. Dagvattnen från de nya kvarteren planeras ledas till de områdesvisa dagvattenhanteringssystemen som anvisats i park- och rekreationsområdena för att därifrån ha sina utlopp i det stora utfalldiket i planområdets södra kant.

Den fastighetsvisa hanteringen av dagvattnen går ut på att fördröja vattnet på fastigheten innan det leds vidare till det allmänna dagvattensystemet.

I utredningen har anvisats sammanlagt fem delområden för hanteringskonstruktioner för dagvatten. Av dessa är fyra dimensionerade för vart femte år återkommande 10 minuter ihållande regn. I det femte och största delområdet för dagvattenkonstruktioner har därutöver också tagits i beaktande de omfattande tillrinningsområdena som ligger nordväst om planområdet.

Tomternas utjämning bör förverkligas så att översvämningsskanalerna i första hand löper från tomterna ut gatuområdena och därifrån fortsättningsvis till utloppen. Områdena som är anvisade för att leda dagvatten ska också fungera som översvämningsskanaler. Hanteringskonstruktionerna för dagvatten dimensioneras för sedvanliga regnmängder och vid störtregn rör sig vattnet som ytlig avrinning till översvämningsskanalerna.

Utredningen rekommenderar bland annat ett fördröjningskrav på 0,60 m³/100 m² för AO-kvartersområdena och 0,75 m³/100 m² för AR-kvartersområdena. Den rekommenderar också att ett delområde för servitut anvisas i planen ifall rutten för dagvattenledning eller översvämningsskanal leder igenom fastigheter.

Naturinventering

För området har uppgjorts en naturinventering 2017 i samband med uppgörande av generalplan för Pargas centrumområden. På själva planområdet finns inga hotade naturtyper. På planområdet har inte hittats utrotningshotade eller sällsynta växter, djur eller naturtyper.

Arkeologisk inventering

För området har uppgjorts en arkeologisk inventering 2021 i samband med uppgörande av generalplan för Pargas centrumområden (T. Jussila & T. Sepänmaa, Mikrolitti Oy). På det aktuella planområdet har inte påträffats några fornminnen eller andra arkeologiska skyddsobjekt.

4. Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Uppgörande av detaljplan och ändring av detaljplan har blivit aktuell i och med stadsstyrelsens beslut att godkänna planläggningsprogrammet för 2022, där planområdet är med för att svara på den ökade efterfrågan efter småhusomter och för att utvidga stadens tomtutbud.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

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

4.3.2 Anhängiggörande

Uppgörandet av en detaljplan och -ändring för området har blivit aktuell i och med att stadens tomtutbud behöver utvidgas och områdets planering tagits med i stadens planläggningsprogram och planläggningsöversikt för 2022 och 2023. Detaljplanen inleddes genom att ett meddelande om inledning av planändringen publicerades i Pargas Kungörelser 30.11.2022.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Växelverkan har genomförts enligt programmet för deltagande och bedömning. Intressenterna har beretts tillfälle att stå i kontakt med planläggaren under utkastskedet och planläggaren har diskuterat olika planlösningsalternativ enskilt med alla markägare för att få en klar bild av deras behov och eventuella önskemål. Planens inledande och dess beredningsmaterial har delgivits berörda myndigheter samt Caruna och Partel.

Egentliga Finlands NTM-central har inte sett skäl i att avge ett utlåtande om utkastet men har givit kommentarer gällande beaktandet av hållbart byggande och stävjandet av klimatförändring i planläggningen. **Egentliga Finlands Förbund** har meddelat att de inte ger utlåtande om utkastet eftersom de inte har något att anmärka om det planerade och utkastet inte strider mot landskapsplanen eller annan planering. **Egentliga Finlands områdesvisa ansvarsmuseum** konstaterar i sitt utlåtande att områdets karaktär kommer att förändras kraftigt från öppet åkerområde till bebyggd miljö. De konstaterar vidare att det på området finns tre fastigheter som noterats i byggnadsinventeringen utförd 2017 och att den fortsatta planeringen på något sätt behöver beakta och styra bevarandet och ett behärskat och till gårdstunet anpassat tillbyggande av byggbeståndet främst på fastigheterna Solbacka och Tallkulla.

Caruna Oy har meddelat att området kommer att kräva nya kabelnät och eventuellt också plats för nya parktransformatorer.

Endast en åsikt om utkastet har inkommit från en invånare i närheten av planområdet. I åsikten ifrågasätts behovet av en ny anslutning till Kalkvägen och också att förbindelsen skulle sträcka sig vidare till Muddais och med hänvisning till lösningens trafiksäkerhet, områdets trivsamt och den ekonomiska lönsamheten. Intressenten framför också att det skulle vara viktigt med öppna diken i nya bostadsområden med tanke på klimatförändringen och att sådana inte syns i utkastet.

Vid arbete med planförslaget har staden hört de privata markägarna på området och strävat till att i mån av möjlighet kunna ta deras önskemål i beaktande vid uppgörande av förslaget.

Intressenterna bereds tillfälle att framföra åsikter om förslaget under den tid förslaget är framlagt offentligt. Bygg- och miljönämnden beslutar om att lägga planförslaget offentligt fram till påseende. Om påseendet meddelas per brev till markägarna på själva planområdet samt per tidningsannons.

Vid påseendet begärs utlåtanden om planförslaget av berörda myndigheter.

Planläggaren har diskuterat planeringsprinciperna med de olika ansvarsområdena inom staden under arbetets gång.

4.4 Mål för detaljplanen

Målet för detaljplanen är att utvidga stadens utbud av tomter för fristående småhus samt radhus och andra kopplade småhus på ett i stadens ägo varande område inom centrumområdet och som är en naturlig fortsättning på ett redan befintligt småhusområde. Ett delmål för planen är också att främja en mera naturlig hantering av dagvatten och att med planen styra byggandet till mera hållbara lösningar för att främja stävjandet av klimatförändring. Det här medför att andelen park- och närreklamationsområden kommer att vara relativt stor och att man strävar till att satsa på att skapa kvalitativa grönområden både för invånare och för att stöda naturens mångfald.

5. Redogörelse för detaljplanen

5.1 Planens struktur

Planområdet består av fem nya kvarter för fristående småhus, småhus, radhus och andra kopplade småhus. Områdets egnahemstomter är av varierande storlek, men i huvudsak ca 820 m²- 1120 m² stora. I samband med de redan befintliga gårdstunet är de anvisade egnahemstomterna lite större. Mellan bostadskvarteren anvisas rikligt med park- och närrekreationsområden för att bibehålla en öppen och grönskande omgivning och för att bättre möjliggöra en naturlig hantering av områdets dagvatten. Park- och rekreationsområdenas andel är lite under 36 % av planområdets areal. Utöver det utökas områdets grönska ytterligare genom den planerade grönlängan med tillhörande trädplanteringar som anvisats riktgivande på gatuområdet för Kuuselavägen och som är tänkt att ska stöda och också ska kunna dra nytta av den naturliga hanteringen av dagvatten på området. Fem små områden för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning anvisas inom planområdet av vilka ett ligger invid Midsommarvägen där det redan finns en befintlig parktransformator.

Ett gatuområde med ny infart från Kalkvägen anvisas som uppsamlingsgata med utrymme för led för så väl cykel- som fotgängartrafik. Uppsamlingsgatan kantar det nya bostadsområdet och är tänkt att i framtiden kunna mynna ut i Muddaisvägen. Den lokala bostadsgatan som är anvisad att betjäna majoriteten av planområdets nya bostadstomter, ansluter till uppsamlingsgatan i planområdets östra kant. Tomterna i kvarteret för fristående småhus som ligger längst norrut anvisas en gemensam anslutningspunkt till uppsamlingsgatan.

5.1.1 Dimensionering

Området är i nuläget till största del obebyggt. För de 28 nya egnahemstomterna har anvisats en 150 – 250 m² vy stor huvudbyggnadsrätt och 45 – 60 m² vy ekonomibyggnadsrätt per tomt, beroende på tomtens storlek och vilket våningsantal man valt att tillåta. För radhustomterna har anvisats byggrätt genom exploateringsstal $e=0,25$ och exploateringsstal för garage och skyddstak för bilar $e=0,055$. För tomterna anvisade för småhus har likaså anvisats byggrätt genom exploateringsstal $e=0,16$ där planbestämmelsen styr att högst 75 % får användas för bostadsändamål. För planområdet har anvisats sammanlagt lite under 12 690 m² vy byggrätt, av vilket endast en liten del anvisats för redan befintliga byggnader. Områdena anvisade för närrekreation har inte anvisats byggrätt. För gårdstunet kring den av staden ägda bebyggda fastigheten anvisas utöver det befintliga endast en mindre ekonomibyggrätt samt möjlighet till en begränsad tillbyggnad av det befintliga bostadshuset. Det områdesvisa exploateringsstalet är $e^a= 0,1$.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Området är till största del obebyggt och de anvisade kvartersområdena för fristående småhus är en naturlig fortsättning på den befintliga stadsstrukturen. Öster om gårdstunet för bostadsbyggnaden som i planen anvisats skyddsbezeichnungar, har man planlagt mindre egnahemstomter med byggrätt och planbestämmelser som styr att byggandet på tomterna blir mera småskaligt. Planområdets alla byggnadsytor är formade så att de möjliggör en optimal placering av byggnaderna i förhållande till väderstrecken för möjlighet att utnyttja solpaneler placerade på byggnadernas tak som energikälla. I kvarter 17 som kantar till ett vidare öppet grönområde har man valt att anvisa egnahemstomterna för enplansbyggnader för att göra övergången från den öppna terrängen till de bebyggda bostadskvarteren mjukare och mera naturlig.

Parkområdet som sträcker sig från Kuuselavägen och Midsommarvägen österut mot gårdstunet för Tallkulla 6:41 möjliggör att gårdstunet som ligger upphöjt på en liten kulle även i fortsättningen utgör ett igenkännbart blickfång i landskapet.

Det nya tomterna anknyter naturligt till det invidliggande småhusområdet och tillsammans bildar de en småskalig och trivsamt helhet. Genom att i planbestämmelserna förutsätta att de delar av tomten som förblir obebyggda och som inte används för parkering eller körförbindelser ska planteras eller hållas möjligast naturenligen, vill man uppnå en så lummig kvartersmiljö som möjligt. I alla kvarter uppmanas fastighetsägare till att använda sig av gröna tak (tak försedda med växtlighet) på ekonomibyggnader eftersom sådana tak binder betydande mängder regnvatten och på så sätt minskar på mängden dagvatten som behöver hanteras på tomten. Så kallade gröna tak isolerar dessutom isolerar värmen på vintern och håller kylan på sommaren, vilket i sin tur bidrar till lägre energiförbrukning i ekonomibyggnaderna.

I söder har anvisats ett större närreklamationsområde kring det befintliga utfallsdiktet som i fortsättningen planerats knytas samman med en större rekreativ områdeshelhet kring det öppna fältet när staden i framtiden fortsätter planering av de invidliggande områdena. Det planerade gatuområdet som kantar planområdet i norr och öster är anvisat så brett att det finns utrymme för en grönremsa mellan körbanan och lederna för gång- och cykeltrafik. Det här ökar ytterligare på områdets växtlighet och bildar både ett estetiskt och ett damm- och bullerdämpande element kring det nya bostadsområdet och kan dessutom utnyttjas för avledning, infiltrering och behandling av dagvatten.

Planområdets park- och rekreativ områden är väl tilltagna för att rymma konstruktioner för hantering av dagvatten och översvämningssrutter och genom välplanerade val av växtlighet för områdena kan de också bidra till att öka den biologiska mångfalden. Det här kan man till exempel uppnå genom att anlägga och upprätthålla stadsängar som lockar till sig pollinerande insekter.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Genom detaljplanen bildas fem nya bostadskvarter (kv 13–17) med tomter främst för fristående småhus (AO), men också några för radhus och andra kopplade bostadshus (AP) samt för småhus (AP). Kvarter 13 innefattar två AO-tomter och en större AP-tomt som omfattar ett befintligt äldre gårdstun. Kvarter 14 innefattar sammanlagt 11 AO-tomter av vilka en omfattar ett befintligt äldre gårdstun som konstaterats ha historiska och miljömässiga värden på en lokal nivå och byggnaderna försetts med skyddsbestämmelser. Kvarter 15 innefattar två AO-tomter av vilka en är avgränsad så att den omfattar gårdstunet till en befintlig byggplats. Kvarter 16 innefattar sju AO-tomter, två större AR-tomter samt en större AP-tomt som omfattar ett befintligt gårdstun. Kvarter 17 innefattar 8 AO-tomter.

I kvartersområdena för fristående småhus tillåts en bostad per tomt och förutsätts att man anlägger en bilplats per tomt. Byggrätten och våningsantalen för de fristående småhusen varierar mellan 150–350 m² vy och I-II våningar. Tomterna direkt öster om gårdstunet som i planen anvisats med skyddsbestämmelser är anvisade för mindre egnahemshus byggda i en våning försedda med ett vindsplan som möjliggör byggnader som eftersträvar ungefär samma byggnadsmassa som den skyddade bostadsbyggnaden. För tomten med den i detaljplanen skyddade bostadsbyggnaden är anvisat två byggnadsytor för ekonomibyggnader; en för den befintliga ekonomibyggnaden och en ny. Byggnadsytan kring bostadsbyggnaden är utformad så att den möjliggör tillbyggnad av egnahemshuset i gaveln mot öster.

I kvarter 17 som i söder angränsar till ett större rekreativ område i öppen terräng har anvisats tomter för byggande av egnahemshus i ett plan. I kvarter 15 längst i norr, där tomterna av terrängmässiga och lägesmässiga orsaker är större till sin areal, har man kunnat anvisa större huvudbyggnadsrätt och möjlighet att bygga i två våningar. De övriga tomterna på planområdet som anvisats för fristående småhus har anvisats en huvudbyggnadsrätt på 200–220 m² vy där byggnadskroppen kan vara uppförd i högst lu3/4 eller II våningar. I kvartersområdena med bestämmelsen

AO-40 får högst 80 % av huvudbyggnadsrätten användas i första våningen. Det här betyder således att ifall man väljer att bygga egnahemshuset i endast ett plan, kan högst 80 % av huvudbyggrätten utnyttjas.

För de två tomter som anvisats för radhus och andra kopplade småhus är byggnadsrätten angiven med hjälp av effektivitetstal, ett som bestämmer huvudbyggnadsrätten och ett som bestämmer ekonomibyggnadsrätten. På de två större tomterna som är anvisade för småhus (AP) har byggrätten angivits med ett effektivitetstal och en planbestämmelse som tillåter att högst 75% av den byggrätten får användas för bostadsbyggnader och resten får användas för ekonomibyggnader, vilket möjliggör att områdena vid behov kan delas in i mindre tomter beroende på hur man i framtiden önskar förverkliga byggandet.

I de allmänna bestämmelserna är angivet att områdets byggnader i huvudsak ska vara byggda av trä och ha träfasader. Fasaderna ska vara målade i ljusa färger. Huvudbyggnaderna ska förses med sadeltak och som taktäckningsmaterial ska användas tegel eller slät plåt med maskin- eller klickfals. Taken ska vara tegelröda eller mörkgråa och den tillåtna taklutningen för huvudbyggnaderna är 25°-40°. För ekonomibyggnader och skyddstak tillåts även pulpettak och att taken utförs som gröna tak/sedumtak. Ekonomibyggnadernas och skyddstakens högsta tillåtna fasadhöjd är 5,5 m och ekonomibyggnader får bara uppföras i en våning. Dörrar och öppningar till möjliga garage eller biltak får inte placeras i fasader som vetter mot gata ifall avståndet till gatan är under 10 meter. Genom en sådan bestämmelse ökar man trafiksäkerheten när det bättrar på möjligheterna att i god tid observera möjlig trafik på gatan och på så sätt alltid finns också utrymme att vända fordonen på tomten så att man inte behöver backa direkt ut på gatuområdet.

5.3.2 Övriga områden

På planområdet har anvisats ett helt nytt parkområde samt en fortsättning på det befintliga parkområdet i sydvästra kanten av planområdet. Det har också anvisats större och mindre närrekreationsområden som angränsar till de nya bostadskvarteren och till de anvisade gatuområdena. Områdena för park och närrekreation är inte anvisade byggrätt, men är försedda med olika bestämmelser och riktgivande delområden ämnade för anläggning av konstruktioner för naturlig hantering av dagvatten. I parkområdet som placerar sig mellan Kuuselavägen och Midsommarvägen har man i planen föreslagit att kunde utnyttjas för anläggande av en stadsäng, och genom parkområdet är anvisat delområden ämnade för anläggande av leder för gång- och cykeltrafik. Tillsammans med gatuområdet Fjärilvägen och den på det södra närrekreationsområdet anvisade delområdet för gång- och cykeltrafik bildas det en naturlig kortare färdled genom bostadsområdet för att smidigare till fots eller med cykel röra sig mellan bostadsområdet och Kalkvägen där regelbundna bussturer mellan Pargas centrum och Åbo trafikerar. Delområdet för leden fortsätter söderut mot ett obebyggt område som i framtiden är tänkt att liksom det nu aktuella planområdet planeras för småhusboende.

I planen anvisade nya gatuområden är Onnelastigen-Onnelanpolku, Fjärilvägen-Perhostie och Humlevägen-Kimalaistie. Gatuområdet som i den gällande planen har namnet Kuuselavägen upphör i sin nuvarande form men namnet Kuuselvägen bibehålls och används för samlargatan som sträcker sig från det nya avtaget vid Kalkvägen öster ut kantande det planerade nya bostadsområdet. Den delen av tidigare Kuuselavägen som leder in mot Storängens befintliga bostadsområde får samma namn som huvudleden genom det området; Midsommarvägen-Keskikesäntie. Gatuområdet som sträcker sig söderut från Lövnäsvägen och som i detaljplanändringen görs till en återvändsgränd får namnet Lövnäsgränden-Lehtiniemenkuja. De delområden på park- och närrekreationsområdena som är anvisade för gång och cykeltrafik får namnen Kuuselastigen-Kuuselanpolku, Fjärilstigen-Perhospolku samt Humlestigen-Kimalaispolku.

Fem små områden för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning anvisas; ett för att betjäna den befintliga parktransformatorn i planområdets västra del invid Midsommarvägen och de övriga är utplacerade invid gatuområden och rekreationsområden.

5.4 Planens konsekvenser

Detaljplanens- och ändringens kvartersområden för fristående småhus och annan typ av småskaligt boende kompletterar och fortsätter på ett naturligt sätt det redan befintliga egnahemshusområdet som ligger direkt väster om. På själva planområdet bor i dagens läge lite över 10 invånare. Befolkningen på bostadsområdet direkt invid består ungefär till hälften av barnfamiljer och till hälften av invånare i den övre medelåldern eller äldre boende i hushåll på främst 1 - 2 personer. Utbyggnaden av småhusområdet i enlighet med den nu aktuella detaljplanen- och ändringen medför en uppskattad ökning i befolkningsmängden med lite under 200 invånare och antagligen också en förnyring av åldersstrukturen då den största målgruppen för nya egnahemstomter brukat vara småbarnsfamiljer eller yngre par som håller på att bilda familj. Antalet människor som rör sig i området kommer således att öka och trafikmängderna likaså. I och med det ypperliga läget nära stadens kärncentrum och både Skärgårdsvägen och Kalkvägen och den kollektivtrafik som trafikerar längs dessa trafikleder, finns alla förutsättningar för att i stor utsträckning färdas till fots, med cykel eller med hjälp av allmänna transportmedel.

Serviceutbudet eller antalet arbetsplatser på området kommer inte att förändras. Inom nära räckhåll från planområdet finns ett stort utbud på både kommersiell och kommunal service, och en ökning av invånare i Pargas centrum medför större kundunderlag för denna service vilket bättrar på lönsamheten och effektiv användning av redan befintligt serviceutbud. I utredningen över kommersiell och offentlig service från 2019 ligger planområdet så att centrums all service är väl tillgängligt. Inom centrumområdet finns flera enheter för dagvårdsverksamhet och enheter för både finskspråkig och svenskspråkig grundskola, högstadium och gymnasium. Närmast till ligger fyra gruppdagvårdsenheter, ett större tvåspråkigt daghem och ett finskt lågstadium, som alla ligger inom en radie på ca 1,5 km från planområdet.

Genom att utvidga ett befintligt bostadsområde i centrum och på så sätt koncentrera boendet och det medföljande servicebehovet till en plats som ligger nära intill redan befintliga kollektivtrafikrutter, gör man det samtidigt möjligt att förbättra servicenivån då kundunderlaget ökar.

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

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Till en av stadens strategier hör att förtäta stadens centrum och det här uppnår man bland annat med att anvisa mera bostadsbyggande inom det redan detaljplanerade området eller i direkt anslutning till det. På planområdet finns fyra befintliga bostadsgårdstun vars värden har granskats i inventeringar. Utifrån dessa inventeringar har byggnaderna vid ett av gårdstunens försetts med skyddsbezeichnung och med krav på eventuella nybyggnaders eller tillbyggnaders utseende. På så sätt vill man säkerställa att de värden som konstaterats hos gårdstunens byggnation bibehålls och kan bestå. De övriga gårdstunens byggnader har med tiden genomgått stora ändringar och kan således inte konstateras ha några byggnadshistoriska eller ens större landskapsmässiga värden. Området är för tillfället till största delen öppet åkerlandskap och ett av gårdstunens ligger på en bergskulle som kantas av åkermarken. Väster och nordväst om gårdstunet har planerats ett grönområde för att bibehålla den bebyggda kullen som ett visuellt element i stadsbilden trots att byggnaderna inte har byggnadshistoriska värden.

5.4.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Planområdet består i nuläget till stora delar av obebyggd åkermark med några enstaka gamla gårdstun. Åkermarken ägs av staden och har varit utarrenderad för odlingsbruk. Området har därför till största delar inte varit i naturtillstånd och allemansrätten tillåter inte att man rör sig på planteringar och odlade åkrar. I och med den nya detaljplanen ökar rekreativvärde på planområdet, då över 30 % av den tidigare åkermarken anvisas för rekreation. Genom att anlägga stadsängar på en del av rekreativområdena strävar man till att öka naturens biologiska mångfald.

Planområdets park- och rekreativområden är planerade för att också rymma konstruktioner för naturlig hantering av dagvatten och översvämningrutter. Man kommer att utnyttja de naturliga dagvattenrutterna så långt som möjligt och även i fortsättningen kommer den del av områdets dagvatten som inte utnyttjas på plats och som inte absorberats på vägen att rinna via det stora utfallsdiket i södra kanten av planområdet ut mot havet via redan etablerade rutter. De områden för närrekreativ som anvisats i nordvästra delen av planområdet ersätter till största delar ett område för idrotts- och rekreativanläggningar. I den ikraftvarande planen finns anvisad byggrätt för idrotts-, motions- och rekreativverksamhetens serviceutrymmen (omklädnings- och duschutrymmen, konditionssal, kiosk, servicebyggnad), sammanlagt 350 m² vy. I planändringen har inte det inte anvisat byggrätt för rekreativområdet. Planändringen tillåter endast byggande av cykeltak och anläggande av ett mindre område för anslutningsparkering. De här delarna av rekreativområdena kommer att hållas trädbevuxna och så långt som möjligt i naturligt tillstånd. På områdena kommer endast att anläggas behövliga konstruktioner och planteringar som behövs för att en naturlig dagvattenhantering.

Andelen grönområden (VP och VL) på planområdet är ca 33 %.

Inom planområdet finns inga hotade naturtyper. På området har heller inte påträffats utrotningshotade eller sällsynta växter, djur eller naturtyper.

Genom den i planlösningen valda kvartersområdesstruktureringen och med hjälp av väl övervägd placering av byggnadsytor samt val av våningsantal för byggandet har man försökt bibehålla landskapsmässigt attraktiva vyer inom det planerade bostadsområdet och så att övergången från bebyggelse till grönområden ska vara så mjuk och upplevas så naturlig som möjligt.

Kvartersområdena för bostadsbyggande är i huvudsak placerade på ett gammalt åkerområde vilket betyder andelen skogbevuxen mark eller antalet träd på området inte nämnvärt minskar. Målet är att andelen träd ska öka på området, delvis genom den riktgivande raden med träd som anvisats för hela Kuuselavägens gatuområde, men också tack vare den allmänna bestämmelsen för området som förutsätter att det ska finnas/planteras minst två träd per gårdstun.

6. Genomförande av detaljplanen

6.2 Genomförande och tidsplanering

Området för detaljplanen kompletterar det invidliggande bostadsområdet och möter den efterfrågan på småhusomter som finns i centrum av Pargas. Områdets infra förverkligas 2025–2026. Styckningen och marknadsföringen av de nya tomterna kommer att påbörjas efter att den behövliga kommunaltekniken och gatorna är byggda. Området kommer att förverkligas i etapper.

Bilagor

Blankett för uppföljning av detaljplanen
Pargas 22.11.2023

Ansvarsområdet planläggning, Pargas stad

PLANOMRÅDETS LÄGE
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Flygbild från år 2018
Ilmakuva vuodelta 2018



Planområdet
Kaava-alue



SAMMANSTÄLLNING AV LANDSKAPSPLANERNA I
EGENTLIGA FINLAND
VARISINAI-SUOMEN MAAKUNTAKAAVAOJEN
YHDISTELMÄ

Innefattar:

- **Lojoregionens, Åboregions kranskommuner, Åbolands och Vakka-Suomis landskapsplaner** (godkänd 13.12.2010, fastställd 20.3.2013)
- **Etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik** (godkänd i landskapsfullmäktige 11.6.2018)
- **Etapplandskapsplanen för naturvärden och -resurser** (godkänd i landskapsfullmäktige 14.6.2021)

Käsittää:

- **Loimaan seudun, Turunseudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaava** (hyväksytty 13.12.2010, vahvistettu 20.3.2013)
- **Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava** (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018)
- **Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava** (hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021)

A

Område för tätortsfunktioner.

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

Taajamatoimintojen alue.

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

V

Rekreatiosområde.

På nationell-, landskaps- eller regionnivå betydande frilufts-, utflykts-, idrotts- eller övriga rekreatiosområden.

Virkistysalue.

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet.



Målområde för stadsutveckling

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

Kaupunkikehittämisen kohdealue

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



Riktgivande friluftsled

Ohjeellinen ulkoilureitti

I närheten av planområdet:
Kaava-alueen lähettyvillä:

TP

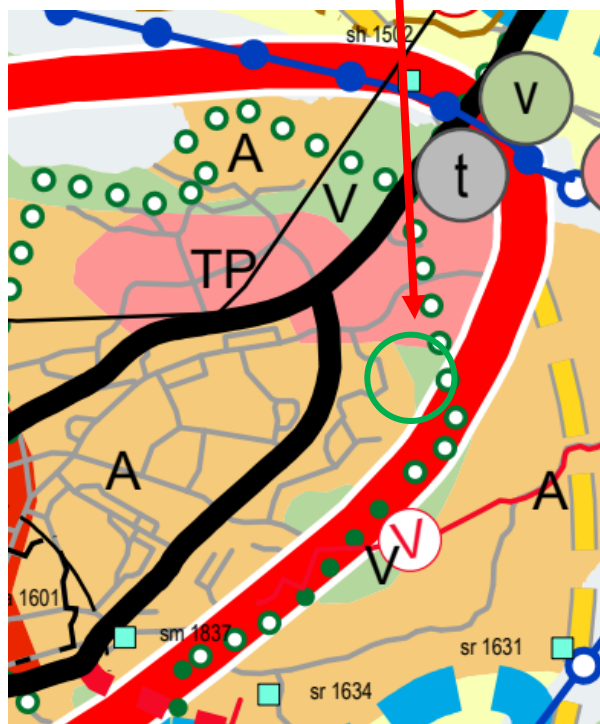
Område för tätortsfunktioner.

Ett betydande område på riks-, landskaps- eller regionnivå för offentliga eller enskilda tjänster, arbetsplatsfunktioner, koncentrationer av verksamhetslokaler och industrifunktioner som inte orsakar miljöstörningar. Innehåller också mindre bostadsområden.








Työpaikkatoimintojen alue.

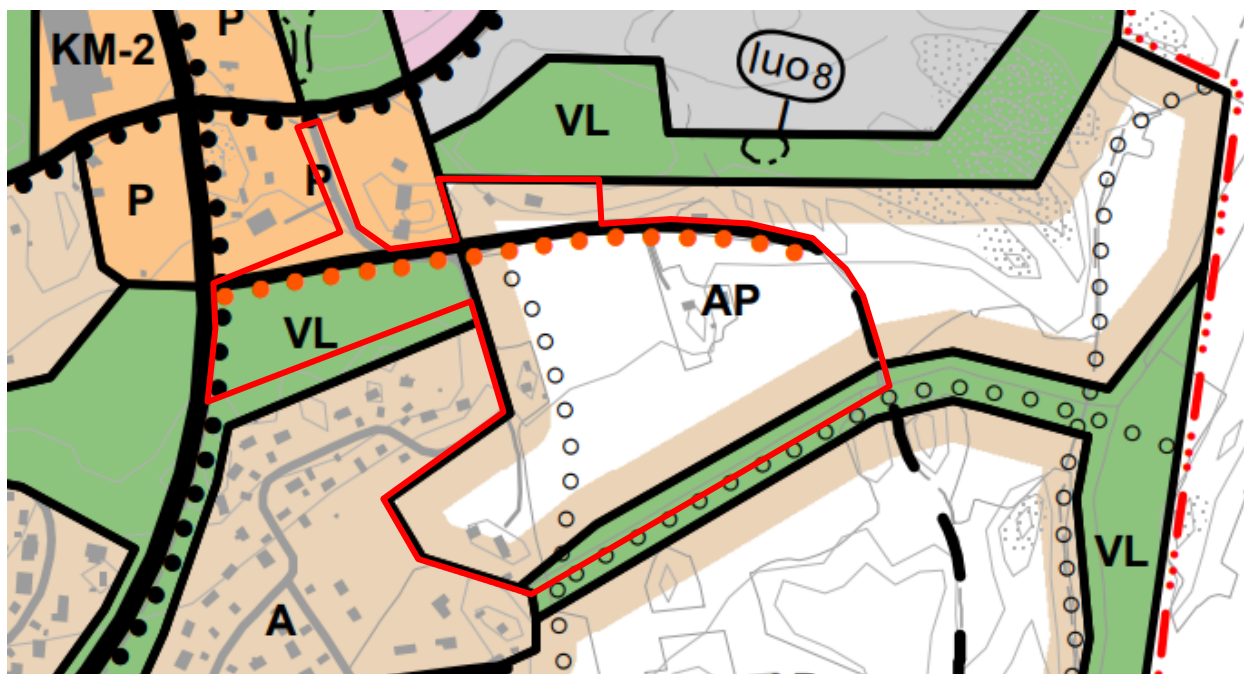
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita.

Planområdet
Kaava-alue



UTDRAG UR GENERALPLANEN FÖR PARGAS CENTRUM
OTE PARAISTEN KESKUSTAN YLEISKAAVASTA
Godkänd 30.5.2022
Hyväksytty 30.5.2022

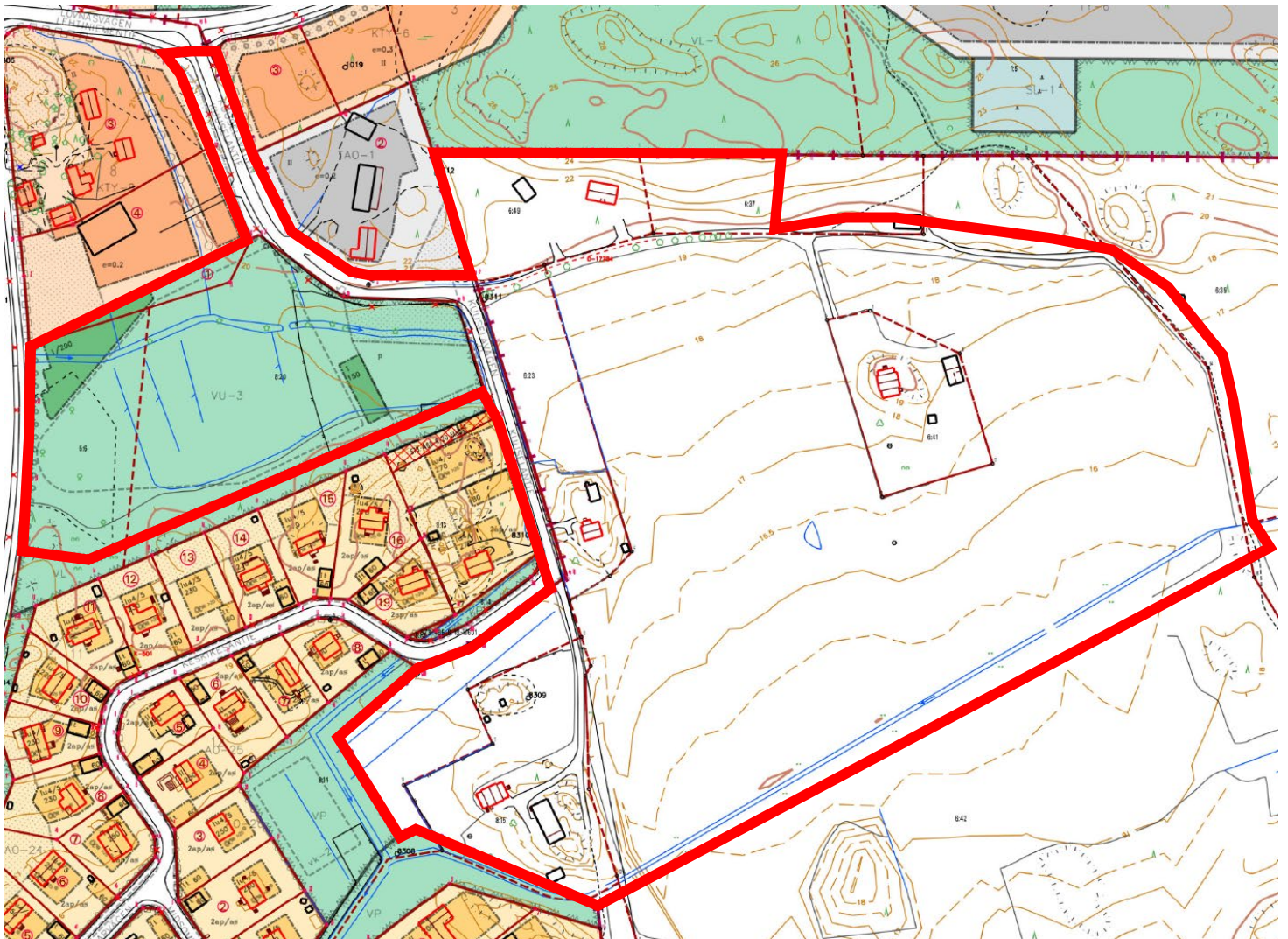
-  Planområdet
Kaava-alue
-  **AP** Bostadsområde dominerat av småhus, nytt område eller område som förändras avsevärt.
Pientalovaltainen asuntoalue, uusi tai olennaisesti muuttuva alue
-  **VL** Område för närrekreation
Lähivirkistysalue
-  Riktgivande friluftsled
Ohjeellinen ulkoilureitti
-  Ny gång- och cykelväg
Uusi kävely- ja pyöräilyreitti
-  Förbindelseväg/matargata
Yhdystie/kokoojakatu
-  Riktgivande vägsträckning
Ohjeellinen tielinjaus



UTDRAG UR AJOURVARANDE DETALJPLAN
OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

— Planområdet
Kaava-alue

VU-3 Område för idrotts- och rekreationsanläggningar
Urheilu- ja virkistyspalvelualue



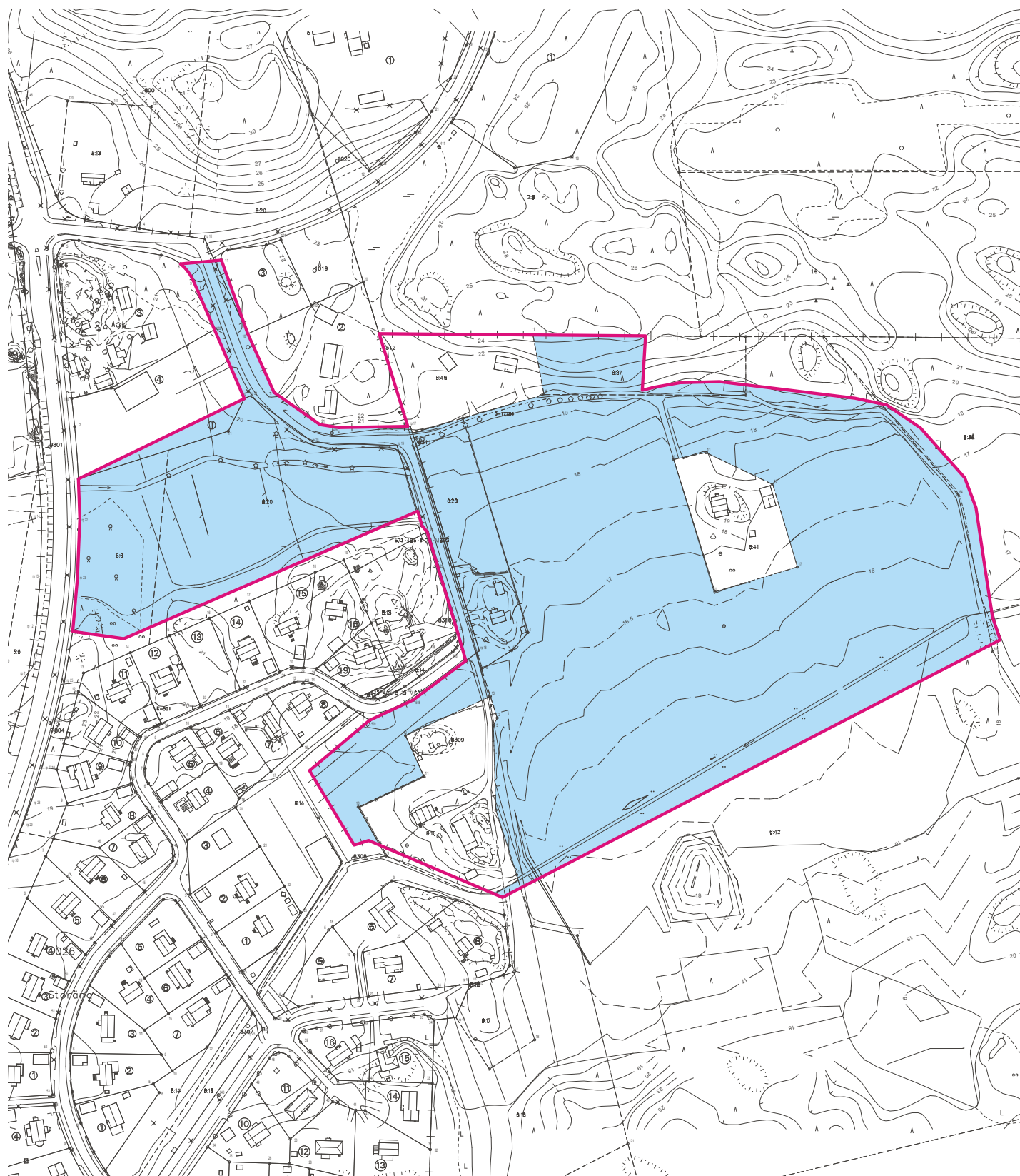
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN
MAANOMISTUS



Planområdet
Kaava-alue



Ägs av Pargas stad
Paraisten kaupungin omistuksessa



PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Detaljplanändring för del av ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar och för gatuområdet Kuuselavägen i Storäng (26) stadsdel samt uppgörande av detaljplan för ett område nordöst om Storäng bostadsområde.

1. Planområde

Det dryga 12,5 ha stora planområdet ligger i nordöstra delen av Pargas centrum och gränsas i norr av Lövnäs stadsdel, i väster av Kalkvägen och bostadsområdet i Storäng stadsdel och i söder och öster till skogs- och ängsområden.



2. Markägförhållanden

På planområdet finns tre mindre privatägda fastigheter och en liten del av en fjärde men till övriga delar ägs området av Pargas stad.

3. Planläggningsprojektets utgångspunkter och målsättningar

Planprojektet har blivit aktuell i och med den stora efterfrågan på bostadstomter i Pargas centrumområden.

Syftet med detaljplanen och -ändringen är att utvidga stadens detaljplanerade område med attraktiva bostadstomter vid goda förbindelser och förse de nya bostadskvarteren med en smidig anslutning till Kalkvägen. En delmålsättning är också att i planen lägga extra fokus på hanteringen av dagvatten

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavamuutos urheilu- ja virkistyspalvelualueen osalle ja Kuuselantien katualueelle Isoniityn (26) kaupunginosassa sekä asemakaavan laatiminen Isoniityn asuinalueen koillispuolella olevalle alueelle.

1. Kaava-alue

Reilut 12,5 ha kokoinen kaava-alue sijaitsee Paraisten keskustan koillisosassa, rajautuen pohjoisessa Lehtiniemen kaupunginosaan, lännessä Kalkkitieheen ja Isoniityn kaupunginosan asuinalueeseen, ja itä- ja eteläsuunnassa metsä- ja niittyalueisiin.

2. Maanomistus

Kaava-alueella on kolme yksityisesti omistettua pienempää kiinteistöä ja pieni osa neljänestä, mutta muilta osin alue on Paraisten kaupungin omistuksessa.

3. Kaavoitusprojektin lähtökohdat ja tavoitteet

Kaavaprojekti on tullut ajankohtaiseksi Paraisten keskusta-alueella olevien asuntonttien suuren kysynnän myötä.

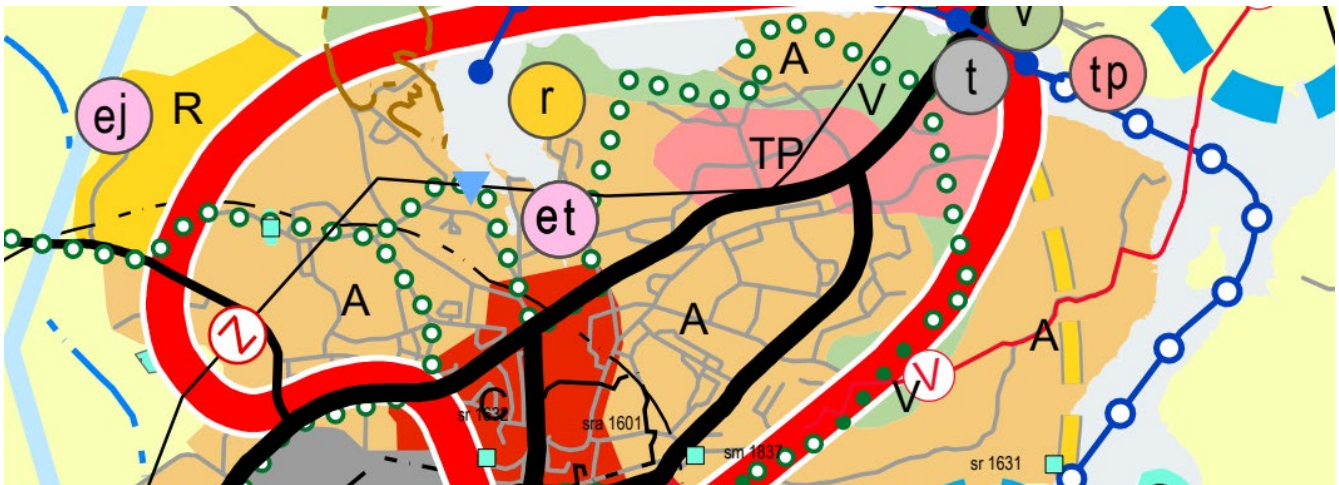
Asemakaavan ja -muutoksen tavoitteena on laajentaa kaupungin asemakaavoitettu alue houkuttelevilla asuintonteilla hyvien yhteyksien varrella ja järjestää uusiin asuinkortteleihin sujuva liittymä Kalkkitieheen. Osatavoitteena on myös kaavassa keskittyä erityisesti huoleveden käsittelyyn.

4. Planläggningsläget Landskapsplan

För planområdet gäller Åbolands landskapsplan (fastst.20.3.2013), etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik i Egentliga Finland (godk.11.6.2018) samt Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser (godk.14.6.2021). I sammanställningen av landskapsplanerna är planområdet anvisat både som områden för rekreation (V) och för tätortsfunktioner (A) som ligger inom ett målområde för stadsutveckling. Vid östra kanten av planområdet har också anvisats en riktgivande friluftsled.

4. Kaavatilanne Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Turunmaan maakuntakaava (vahv.20.3.2013), Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyv.11.6.2018) sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyv.14.6.2021). Maakuntakaavayhdistelmässä kaava-alue on osoitettu sekä virkistys- (V) että taajamaatoimintojen (A) alueeksi, jotka sijaitsevat kaupunkikehittämisen kohdealueella. Kaava-alueen itäreunaan on myös osoitettu ohjeellinen virkistysreitti.

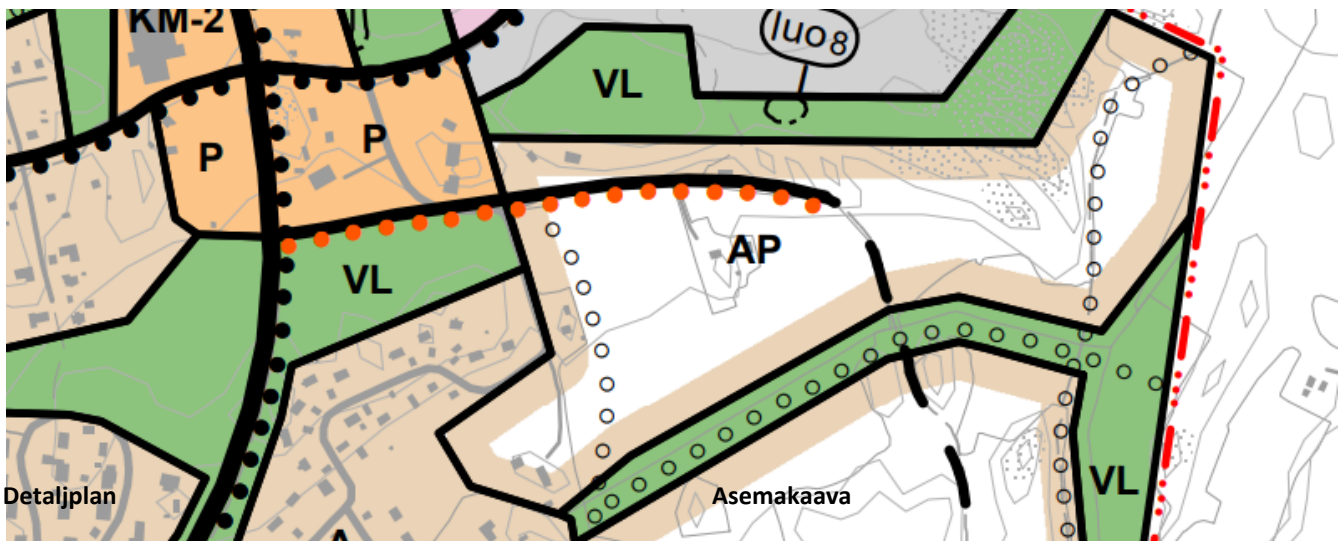


Generalplan

I den nya, av stadsfullmäktige 30.5.2022 godkända generalplanen för Pargas centrum är området till största del anvisat som nytt småhusdominerat bostadsområde kantat av områden för närrekreation och av förbindelseväg med parallellt löpande gång- och cykelväg. På området har också anvisats en riktgivande friluftsled.

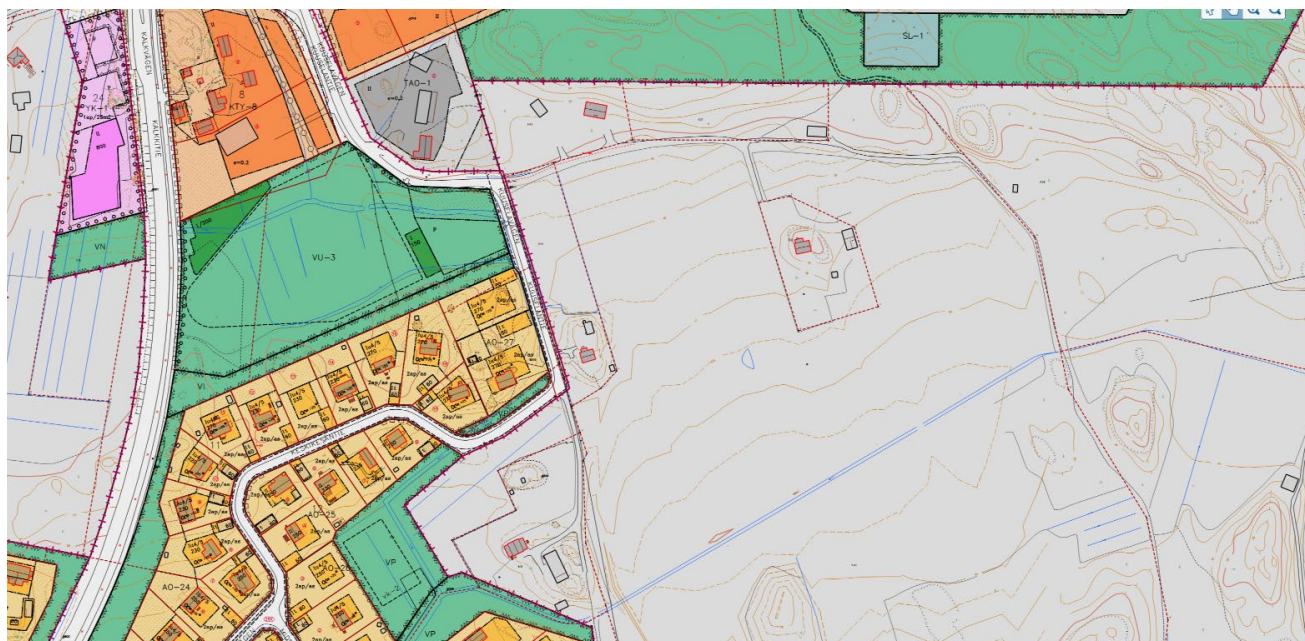
Yleiskaava

Uudessa, 30.5.2022 kaupunginvaltuustossa hyväksytyssä Paraisten keskustan yleiskaavassa suurin osa kaava-alueesta on osoitettu uudeksi pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jota kehystää lähivirkistysalueita ja yhdystie rinnakkaisella kävely- ja pyöräilyreitillä. Alueelle on myös osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.



Planområdet saknar till största del detaljplan. Detaljplanen för grönområdet som ligger invid Kalkvägen i Storäng stadsdel är godkänd 3.5.2000 och anvisar området för idrotts- och rekreationsanläggningar. Områdets byggrätt är sammanlagt 350 m² vy fördelat på två separata byggnadsytor. Kuuselavägens nuvarande gatuområde omfattas i tre olika detaljplaner godkända år 2000, 2003 och 2006.

Kaava-alue on suurimmalta osin asemakaavoittamatta. Kalkkietien vieressä, Isoniityn kaupunginosassa olevan viheralueen asemakaava on hyväksytty 3.5.2000 ja osoittaa alueen urheilu- ja virkistyspalveluille. Alueen rakennusoikeus on yhteensä 350 k-m², jaettuna kahteen eri rakennusalaan. Kuuselantien katualue sisältyy kolmeen eri asemakaavan, joita on hyväksytty vuosina 2000, 2003 ja 2006.



5. Utredningar

I samband med det pågående arbetet med den nya generalplanen för Pargas centrumområden har gjorts flera omfattande utredningar som kommer att utnyttjas i arbetet med detaljplanen och -ändringen (bl.a. naturutredning, stadsbildsmässig utredning av centrumområdet, utredning över kommersiella och offentliga tjänster, utredning över gångvägar).

6. Intressenter

Intressenter i planläggningsprojektet är planområdets markägare, markägarna och invånarna i det närliggande området, stadens olika förvaltningsenheter, Egentliga Finlands NTM-central, Egentliga Finlands förbund, vattentjänstverket, Egentliga Finlands områdesvisa ansvarsmuseum, Caruna samt andra vars boende, arbete eller övriga förhållanden väsentligt kan påverkas av planändringen.

7. Deltagande och myndighetssamarbete

Inledandet av planarbetet och programmet för deltagande och bedömning meddelas i Pargas Kungörelser

5. Selvitykset

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

6. Osalliset

Osallisina kaavoitusprojektissa ovat kaava-alueen maanomistajat, lähialueen maanomistajat ja asukkaat, Paraisten kaupungin eri hallintoyksiköt, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, vesihuoltolaitos, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Caruna sekä muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuuksa saattaa huomattavasti vaikuttaa.

7. Osallistuminen ja viranomaisyhteistyö

Kaavatyön aloittamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan Paraisten Kuulutuksissa tai

eller i Åbo Underrättelser och Turun Sanomat. Materialet finns att se på stadens webbplats under hela planprocessen. Intressenterna har möjlighet att delta i planeringen under beredningsskedet. Vid inledningen hålls även ett inledande samråd mellan staden och Egentliga Finlands NTM-central och vid behov kallas även andra berörda myndigheter.

Bygg- och miljönämnden framlägger planförslaget offentligt. Tidpunkten för framläggandet meddelas på stadens officiella anslagstavla på stadens webbplats och per tidningsannonser. Under påseendetiden begärs även utlåtanden från berörda myndigheter. Planen godkänns slutligen i stadsfullmäktige. De som har bitt om information om godkännandet under den tid planen varit framlagd meddelas om att planen har godkänts. Även myndigheterna informeras om att planen godkänts samtidigt som informationen också publiceras på stadens officiella anslagstavla på webben. Det informeras på stadens webbsidor när planen träder i kraft.

8. Preliminär tidtabell

Uppgörandet av detaljplanen och -ändringen inleds med detta program för deltagande och bedömning på senhösten 2022. Planförslaget färdigställs och behandlas sedan i bygg- och miljönämnden så att planförslaget kan framläggas offentligt. Målet är att planen ska kunna godkännas av stadsfullmäktige hösten 2023.

9. Konsekvensbedömning

Konsekvenserna av planen bedöms utifrån de utredningar och bedömningar som gjorts i samband med utarbetandet av generalplanen för Pargas centrum, utredningar som görs i samband med detaljplaneringsarbetet samt utifrån tillgänglig bakgrundsinformation och terrängbesök. Detaljplanens centrala konsekvenser bedöms och redovisas för i planbeskrivningen.

10. Kontaktpersoner

Planen utarbetas på Pargas stads planläggningsenhet och som kontaktpersoner fungerar:

Charlotte Koivisto, planläggare

040 488 5906

charlotte.koivisto@pargas.fi

Heidi Saaristo-Levin, planläggningschef

040 488 5888

heidi.saaristo-levin@pargas.fi

Turun Sanomissa ja Åbo Underrättelser-lehdessä. Aineisto on esillä koko kaavaprosessin ajan kaupungin verkkosivuilla. Valmisteluvaiheessa osallisilla on mahdollisuus osallistua suunnitteluun. Aloituvaiheessa pidetään myös kaupungin ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen välinen aloitusneuvottelu, johon kutsutaan tarvittaessa myös muita asianomaisia viranomaisia.

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

8. Alustava aikataulu

Asemakaavan ja -muutoksen laatiminen aloitetaan tällä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla loppusyksyllä 2022. Kaavaehdotus valmistuu ja käsitellään rakennus- ja ympäristölautakunnassa julkisesti nähtävälle asetettavaksi. Tavoite on, että kaupunginvaltuusto voisi hyväksyä kaavan syksyllä 2023.

9. Vaikutusten arviointi

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

10. Yhteyshenkilöt

Kaava laaditaan Paraisten kaupungin kaavoitusyksikössä, ja yhteyshenkilöinä toimivat:

Charlotte Koivisto, kaavoittaja

040 488 5906

charlotte.koivisto@parainen.fi

Heidi Saaristo-Levin, kaavoituspäällikkö

040 488 5888

heidi.saaristo-levin@parainen.fi



STORÄNG II, ILLUSTRATION
ISONIITTY II, HAVAINNEKUVA

Skala/mittakaava 1:1500
27.11.2023 CK

PARGAS STAD - PARAISTEN KAUPUNKI

DETALPLAN SOM AVLÄGSNAS
POISTUVA ASEMAKAAVA

