

Detaljplan och ändring av detaljplan för nordöstra delen av Storängen (26) stadsdel i Pargas

Bygg- och miljönämnden 13.12.2023 § 175
774/10.02.03/2022

Beredare

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
Planläggare Charlotte Koivisto, tfn 040 488 5906
fornamn.efternamn@pargas.fi

Detaljplan och ändring av detaljplan för nordöstra delen av Storäng (26) stadsdel, Storäng II har ingått i stadens planläggningsprogram och planeringen har anhängiggjorts 30.11.2022 då också planutkastet varit framlagd. Det har även meddelats att det är möjligt att det i området kommer att förutsättas markanvändningsavtal. Om behovet av markanvändningsavtal realiserar klarnar efter att planförslaget varit till påseende.

Det ca 13 h stora 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 Storängs 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.

Syftet med detaljplanen är att utöka stadens utbud på tomter för fristående småhus invid redan befintlig samhällsstruktur med tillhörande gatu- och kommunaltekniskt nät. I planförslaget har anvisats 28 nya tomter för egnahemshus samt två tomter för radhus och andra kopplade småhus. På planområdet ligger fyra befintliga egnahemsgårdstun av vilka tre är i privat ägo.

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 närrekreationsområden 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.

I samband med planeringen har staden samtidigt för avsikt att arbeta fram en fungerande process för internt samarbete vid möjliggörandet och främjandet av en mera naturlig dagvattenhantering på nya områden som planeras i staden.

Delaktigheten och växelverkan har under processen varit aktiv. Planläggaren har träffat, samtalat och växlat epost med berörda markägare i flera repris och önskemålen har i mån av möjlighet tagits i beaktande vid planeringen. Fastighetsägare har under processens gång bl.a. ställt sig kritiska till att en ny uppsamlingsgata anvisas (Kuuselavägen) samt till byggandets omfattning och då speciellt de planerade radhusens antal.

Under tiden planutkastet varit framlagd har utlåtanden och åsikter samlats in.

- Egentliga Finlands NTM-central såg inte 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 meddelade 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 regionala ansvarsmuseum konstaterade 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.

En skriftlig 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 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. (Åsikten finns i sin helhet som kompletterande material.)

I november 2023 har en av markägarna i området lämnat in en skriftlig åsikt om planmaterialet. I åsikten framförs kritik mot den planerade uppsamlingsgatan (Kuuselavägen) och antalet radhus. Även skötseln av närliggande skog kritiserar. (Åsikten finns i sin helhet som kompletterande material.)

De framförda synpunkterna har tagits i beaktande vid uppgörandet av planförslaget. Den föreslagna trafiklösningen baserar sig på en gedigen utredning där bland annat trafiksäkerheten har beaktats. Utbudet på attraktiva radhustomter i Pargas behöver utökas liksom också tomterna för egna hemshus. I planbestämmelserna har klimatmål tagits i beaktande samt det vanligt förekommande önskemålet om byggande av hus i en plan. Planen innehåller rikligt med grönytor.

Som bakgrundsmaterial för planläggningen har uppgjorts flera utredningar.

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.

I bullerutredningen (2023) 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.

I dagvattenutredningen har utretts planområdets dagvattensituation i nuläget och utifrån det 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. På planområdet har staden som mål att använda sig av naturliga markbundna lösningar som till exempel

genomsläppliga ytbeläggningar, rännor och växtbeksädda 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.

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.

För området har också uppgjorts en arkeologisk inventering 2021 i samband med uppgörande av generalplan för Pargas centrumområden. På det aktuella planområdet har inte påträffats några fornminnen eller andra arkeologiska skyddsobjekt.

Detaljplanens konsekvenser har bedömts i planbeskrivningen som en del av planläggnings- och planeringsarbetet (5.4 Planens konsekvenser, s. 13).

Utbyggnaden av småhusområdet medför en uppskattad ökning i befolkningmängden 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. 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 kollektivtrafikruttor, gör man det samtidigt möjligt att förbättra servicenivån då kundunderlaget ökar.

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 att 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.

Planändringen medför inte betydande miljökonsekvenser. Detaljplanen kompletterar det invidliggande bostadsområdet och möter den efterfrågan på småhustomter som finns i centrum av Pargas. Tidtabellen för byggande av gator och kommunalteknik uppskattas att förverkligas år 2025-2026. Styckningen och marknadsföringen av de nya tomterna kan påbörjas efter att den behövliga kommunaltekniken och gatorna är byggda.

Ett välgrundat förslag till detaljplan och detaljplaneändring för nordöstra delen av Storängens stadsdel har utarbetats och kan läggas fram i enlighet med § 27 i markanvändnings- och byggförordningen.

| | |
|--------------------------------|---|
| Bilaga | Planförslag Planbeskrivning |
| Kompletterande material | Trafikutredning (på finska) Bullerutredning (på finska) Dagvattenutredning (på finska) Egentliga Finlands NTM-central/kommentarer 17.1.2023 Ansvarsmuseet/Åbo museicentral Caruna Inkommen åsikt (AL) (internt) Inkommen åsikt (HH) 29.11.2023 (internt) |
| Föredragande | Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888 fornamn.efternamn@pargas.fi |
| Beslutsförslag | Bygg- och miljönämnden besluter lägga fram detaljplanen och ändringen av detaljplan för nordöstra delen av Storängen (26) stadsdel i Pargas i enlighet med § 27 i markanvändnings- och byggförordningen. |
| Beslut | Förslaget godkändes. _____ |
| Delgivning | planlaggning@pargas.fi |