

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

Bygg- och miljönämnden 13.12.2023 § 175

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 realiseras 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 (Kuuselaavägen) och antalet radhus. Även skötseln av närliggande skog kritiseras. (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 växtbeklädda sänkor för att ledande 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 dagvattenhanteringsens behov 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 befolkningsmängden med lite under 200 invånare och antagligen också en föryngring 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 kollektivtrafikrutter, 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 Kuuselvägens 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

Bygg- och miljönämnden 15.05.2024 § 79

Beredare

Planläggare Charlotte Koivisto, tfn. 040 488 5906
fornamn.efternamn@pargas.fi

Förslaget till detaljplan och ändring av detaljplan för nordöstra delen av Storäng (26) stadsdel, Storäng II har varit framlagt på stadens webbplats 9.2-11.3.2024. Samtidigt begärdes utlåtanden om förslaget av tillbörliga myndigheter. Planförslaget har innefattat detaljplanering av kvarter 13–17 med invidliggande park- och närrekreationsområden, gatuområdena Kuuselvägen, Humlevägen, Fjärilvägen och Onnelastigen samt detaljplanändring i Storäng (26) stadsdel för ett område för fritids- och rekreationsanläggningar samt för gatuområdet Kuuselvägen och flyttandet av en stadsdelsgräns.

Under påseendetiden lämnades en anmärkning av DNA Tower Finland Oy. En sammanfattning av intressentens ställningstaganden samt förslag till stadens genmäle finns i en skild bilaga.

I samband med framläggande av planförslaget har utlåtanden begärts av berörda myndigheter och andra instanser. Egentliga Finlands förbund har meddelat att planförslaget inte strider mot landskapsplanen eller annan planering och att de inte har något att anmärka. Egentliga Finlands ansvarsområdesmuseum har likaså meddelat, att de inte har något att anmärka om planförslaget.

Egentliga Finlands NTM-central, Egentliga Finlands räddningsverk samt Caruna Oy har givit utlåtanden om planförslaget. En sammanfattning av utlåtandenas innehåll samt förslag till stadens genmäle finns bifogade i skild bilaga.

Utifrån utlåtandena föreslås att följande justeringar görs till planförslaget och planbeskrivningen;

- en breddning av norra delen av Fjärilvägens gatuområde för att möjliggöra en vändplats för räddningsfordon.
- planbeskrivningen kompletteras med en redogörelse över planens klimathållbarhet och planens inverkan på områdets kolreserv.
- de allmänna bestämmelserna för AO-kvarteren justeras så att de tillåter en mindre sidobostad i samma byggnad som den egentliga bostaden för att ge en större möjlighet till flexibla variationer.
- första meningen i planförslagets allmänna bestämmelser för park- och rekreationsområden kompletteras med ett tillägg om att samtidigt sträva efter att öka naturens mångfald.
- planbeskrivningen kompletteras med en kort beskrivning av konceptet regnträdgård.
- byggnadsytorna på tomt 3 i kvarter 13 justeras så att skyddsavståndet till den invidliggande befintliga parktrasformatorn uppfylls.

Övriga mindre justeringar till planförslaget som i samband med utarbetandet av kommunalteknikens översiktsplan visat sig nödvändiga berör främst Humlevägens och Fjärilvägens gatuområden. För att kunna planera en estetiskt behaglig och fungerande gatumiljö där både dagvattenhantering, växtlighet och småskalig parkering fungerar som en helhet behöver man förse vissa partier av gatuområdenas gränser med förbud för in- och utfart samt anvisa det ungefärliga läget för in- och utfart till tomterna. Man anvisar också ett för ledning reserverad del av område på tomt 2 i kvarter 17 för att försäkra sig om en tillräcklig kapacitet och rutt för att avleda en del av gatuområdenas dagvatten till det områdesvisa systemet för dagvattenhantering som kommer att anläggas i rekreationsområdet söder om kvarteret.

Planläggningen har personligen varit i kontakt med de markägare vars ägor placerar sig invid Humlevägens gatuområde och kan tänkas påverkas av de justeringar som görs till gatuområdets planbestämmelser. De har framfört sina synpunkter och önskemål gällande placering av in- och utfarter vid deras fastighets södra gräns och önskemålen har beaktats i det justerade planförslaget.

Vidare flyttas ET-området norr om Kuuselvägen så att det placerar sig invid södra delen av Lövnäsgrändens gatuområde och det triangelformade ET-området söder om Onnelastigens gatuområde avlägsnas. Onnelavägens gatuområde justeras också aningen invid anslutningen till Midsommarvägen, så att ett litet hörn av tomt 2 i kvarter 13 ändras till gatuområde för att möjliggöra en trafiksäkrare lösning.

Eftersom de föreslagna justeringarna av planförslaget är av mindre betydelse och de markägare som direkt berörs av justeringarna har hörts, är det inte nödvändigt att lägga fram förslaget på nytt. Det justerade planförslaget till detaljplan och ändring av detaljplan för nordöstra delen av Storäng (26) stadsdel kan godkännas.

Bilaga

Justerat planförslag med tillhörande planbestämmelser och teckenförklaringar
Justerad och kompletterad planbeskrivning med bilagor
Sammanfattning av inkomna utlåtanden och anmärkning och genmäle till dessa.

Kompletterande material

Utlåtanden (3 st)

Anmärkning (1 st)

Föredragande

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

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden föreslår för stadsstyrelsen att stadsfullmäktige ger det ovanstående som sitt bemötande och stadens motiverade ställningstagande till utlåtandena och anmärkningen.
Ytterligare föreslår bygg- och miljönämnden för stadsstyrelsen att stadsfullmäktige godkänner det justerade förslaget till detaljplan och ändring av detaljplanen för nordöstra delen av Storäng (26) stadsdel.

Beslut

Förslaget godkändes.

Beslutet justerades genast.

**Delgivning efter slutligt
beslut**

Caruna Oy och intressent som anmärkt.

Stadsstyrelsen 28.05.2024 § 144

Beredare

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

Bilaga

Justerat planförslag med tillhörande planbestämmelser och teckenförklaringar
Justerad och kompletterad planbeskrivning med bilagor
Sammanfattning av inkomna utlåtanden och anmärkning och genmäle till dessa

Kompletterande material

Utlåtanden (3 st.)
Anmärkning (1 st.)

Föredragande

Stadsdirektör Tom Simola, tfn 050 558 2270
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Stadsstyrelsen föreslår att stadsfullmäktige ger det ovanstående som sitt bemötande och stadens motiverade ställningstagande till utlåtandena och anmärkningen.

Ytterligare föreslår stadsstyrelsen att stadsfullmäktige godkänner det justerade förslaget till detaljplan och ändring av detaljplanen för nordöstra delen av Storäng (26) stadsdel.

Beslutet justeras omedelbart.

Beslut

Förslaget godkändes.

Beslutet justerades omedelbart.

Delgivning

Efter slutligt beslut: Intressent som lämnat in anmärkning, Caruna Oy, myndigheter i enlighet med MBL

Stadsfullmäktige 10.06.2024 § 52
774/10.02.03/2022

Bilaga	Justerat planförslag med tillhörande planbestämmelser och teckenförklaringar Justerad och kompletterad planbeskrivning med bilagor Sammanfattning av inkomna utlåtanden och anmärkning och genmäle till dessa
Beslutsförslag	Fullmäktige ger det ovanstående som sitt bemötande och stadens motiverade ställningstagande till utlåtandena och anmärkningen. Ytterligare godkänner fullmäktige det justerade förslaget till detaljplan och ändring av detaljplanen för nordöstra delen av Storäng (26) stadsdel.
Beslut	Förslaget godkändes.
Delgivning	Intressent som lämnat in anmärkning, Caruna Oy, myndigheter i enlighet med MBL
