

# PARGAS STAD

PARSBY (10) STADSDEL

Ändring av detaljplan för kvarter 31 med närmiljö, Vapparvägen 4



PLANBESKRIVNING, UTKAST

28.6.2024



Pargas  
Parainen

## 1. Bas- och identifikationsuppgifter

### Detaljplaneändringen gäller:

tomterna 1 och 2 i kvarter 31 i Parsby (10) stadsdel i Pargas, ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar intill samt gatuområden.

Detaljplaneändringen gäller fastigheterna 445-10-31-1, 445-417-1-35, 445-417-1-36, 445-417-1-50, 445-417-1-103, 445-406-1-207 ja 445-10-9903-0 samt delar av fastigheterna 445-417-1-53, 445-417-1-104, 445-417-1-113, 445-417-1-115, 445-406-1-214, 445-406-1-216 ja 445-475-18-48.

### I och med detaljplanen bildas:

tomterna x-x i kvarteren 31 och 35 i Parsby (10) stadsdel i Pargas, ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar, ett parkområde, gatuområden och ett område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

### Planens namn

Ändring av detaljplan i kvarter 31 med närmiljö i Parsby (10) stadsdel, Vapparvägen 4.

### Planområdets läge

Planområdet ligger i Pargas centrum, nordväst om rondellen vid korsningen av Skärgårdsvägen, Vapparvägen och Strandvägen. Planområdet omfattar en fastighet som staden äger och som omfattar lokaler som inte längre ska användas för undervisning samt två uthyrda internat. Utöver det omfattar området en bollplan samt ett kvartersområde för verksamhetsbyggnader som inte genomförts intill Vapparvägen. Planområdet avgränsas av ett småhusområde intill Finbyvägen, rondellen på Skärgårdsvägen, Yrkesskolrakan och Vapparvägen.

Planen upprättas på planläggningsenheten i Pargas stad.

Om påbörjandet av planändringen har meddelats per tidningsannons 21.3.2024.

### Godkännande av planändringen:

Bygg- och miljönämnden, planutkast	x.x.2024 § x
Bygg- och miljönämnden, planförslag	x.x.2024 § x
Stadsstyrelsen	x.x.2025 § x
Stadsfullmäktige	x.x.2025 § x

### 1.1 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

- Bilaga 1: Planområdets läge
- Bilaga 2: Utdrag ur landskapsplanen
- Bilaga 3: Utdrag ur generalplanen
- Bilaga 4: Utdrag ur ajourvarande detaljplan
- Bilaga 5: Detaljplan som utgår
- Bilaga 6: Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 7: Fotografier från planområdet
- Bilaga 8: Illustration av Keskos område
- Bilaga 9: Illustration av stadens kvarter

---

## 1.2 Utredningar och bakgrundsmaterial

### 1.2.1 Utredningar som utarbetats för planen

- Utredning av kulturhistoriska värden i den byggda miljön, tillgänglig i förslagsskedet
- Översiktsplan för kommunalteknik och trafikutredning, tillgängliga i förslagsskedet

### 1.2.2 Övrigt bakgrundsmaterial

- Paraisten keskustanseudun arkeologinen inventointi 2021, Mikroliitti Oy
- Rakennetun ympäristön inventoinnit 2016-2019, Museets inventeringsportal MIP 2016–2019
- Utredning över kommersiella och offentliga tjänster, generalplan för Pargas centrum, 2019, Pargas stad
- Bakgrundsmaterial om landskap, miljö och samhällsstruktur, generalplan för Pargas centrum, 2018, Pargas stad

## 2. Sammandrag

Kompletteras i förslagsskedet

## 3. Utgångsläge

### 3.1 Utgångspunkterna och målen för detaljplanen

Målet med detaljplaneändringen är att utveckla det centralt belägna området och skapa möjligheter för affärsverksamhet, service och boende. Staden har ingått ett avtal om planeringsreservering för en del av området med Kesko Abp. Avsikten är att utveckla planeringsreserveringsområdet och omgivande fastigheter till ett stadsbildningsmässigt högklassigt centrumkvarter där en dagligvarubutik, mångformigt boende och flera andra företag och tjänster kan placeras. I och med genomförande av planen flyttar K-Supermarket från sitt nuvarande läge till en ny affärsbyggnad i närheten av de övriga dagligvarubutikerna i centrum.

Yrkesutbildningen som ordnas på fastigheten flyttar under 2024 till det nya skolcentret, vilket frigör området för annat bruk. Skolans idrottshall ska användas som tillfälliga lokaler för lågstadielever i Malms skola medan skolan renoveras. Av de i kvarteret belägna internaten för studerande som ägs av Kustregionens Utbildningsfastigheter och används av bolaget Axxell Utbildning förblir den på 1960-talet byggda och senare renoverade byggnaden i nuvarande bruk som internat. Att genomföra det planerade projektet förutsätter rivning av det på 1990-talet byggda internatet för studerande och skolbyggnaden som inte längre ska användas för undervisning. I planområdet ingår även fastigheter i stadens ägo utanför planeringsreserveringsområdet. De tas med i området vars detaljplan ska ändras så att planområdet bildar en ändamålsenlig helhet. Bollplanen ska även i fortsättningen bevaras i huvudsak i idrotts- och rekreatjonsbruk.

Planen möjliggör byggande av en ny rondell och nya gång- och cykelförbindelser på Vapparvägen. Målet är att förtydliga trafiklösningarna i området och förbättra trafiksäkerheten. Biltrafiken till kvarteret där den nya supermarketen ska uppföras styrs via rondellen och för servicetrafik anvisas en egen anslutning längre norrut på Vapparvägen.



## 3.2 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

### 3.2.1 Allmän beskrivning av området

Planområdet ligger i Pargas centrum, nordväst om rondellen vid korsningen av Skärgårdsvägen, Vapparvägen och Strandvägen. Planområdet har en areal på ca 4,4 hektar. I området finns en skolbyggnad, en idrottshall, en bollplan och två internatbyggnader. Utöver det finns ett egnahems- hus som står tomt och ekonomibygnader i området. Området som planläggs är centralt i fråga om trafik, handel och service.

### 3.2.2 Naturmiljön

Planområdet omfattar byggd miljö vars naturmiljö främst består av gräsplaner i gårdsområden samt planterade träd och buskar. I närheten av rondellen finns grus- och asfaltplaner samt högt gräs med ett ovårdat allmänt intryck och gammal, vildvuxen trädgårdsväxtlighet. I bollplansområdet finns konstgräs- och grusplaner. Söder och norr om bollplanen finns smala, ovårdade grönransomor i vilka det löper diken. I planområdet finns utöver diken inga övriga ytwater och området ligger inte i ett grundvattenområde. Kyrksundet, alltså Sundet, som flödar genom Pargas centrum ligger ca 300 meter öster om planområdet. I planområdet finns inga kända särskilda naturvärden och i området eller dess närhet finns inga skyddsområden.

I mitten av planområdet finns en liten bergsrygg som höjer sig några meter ovanför sin omgivning. I skolbyggnadens område har bergsryggen delvis sprängts och jämnats ut. Till övriga delar är planområdet och dess närmiljö låglänt och jämnt. Jordmånen i det låglänta området är lera och kring bergsryggen, vid skolbyggnaden är den sandig morän.

### 3.2.3 Den byggda miljön

#### Samhällsstruktur

Största delen av området som planläggs ingår i en gammal skolfastighet där en andra stadiets yrkesskola verkat. Området avgränsas av Vapparvägen som leder till de nordvästra stadsdelarna av Pargas och norra delen av Ålön. Planområdet avgränsas även av den livligt trafikerade rondellen på Skärgårdsvägen (lv 180) som är känd som segelrondellen. I närheten av planområdet finns både offentlig och kommersiell service och omgivningen av segelrondellen bildar ett slags port till skärgården. Kring planområdet breder stora småhusdominerade områden ut sig. Gång- och cykel- förbindelserna till området är goda och området nås också lätt med kollektivtrafik.

#### Stads- och tätortsbild

Planområdet domineras av en skolbyggnad som ligger en aning högre upp än sin omgivning och vars äldsta del är från 1960-talet och tillbyggnad från 1980-talet. Norr om skolan finns två internatbyggnader, varav den ena är byggd samtidigt som skolan och den andra på 1990-talet. Utöver det finns det ekonomibygnader i anslutning till skolans verksamhet i området. Väster om skolbyggnaden finns en idrottshall som byggts på 1980-talet och en bollplan. Öster om skolan finns ett gammalt egnahemshus i dåligt skick. Området som avgränsas av rondellen är ett öppet område vars stadsbild är ostrukturerad och i vilket flera byggnader rivits vid olika tidpunkter. Det som finns kvar är en förrådsbyggnad som byggts på 1990-talet och är ett minne av en trädgårdsbutik som tidigare fanns i området och som även omfattade en huvudbyggnad och ett växthus. Söder och väster om planområdet finns ett tätt småhusområde som byggts i huvudsak under 1950- och 1960-talen. Byggnadsbeståndet norr om Vapparvägen, bland annat ett daghem och radhus för äldre, är i huvudsak byggt under 1990- och 2000-talen. Affärskvarteret med dagligvarubutiker öster om planområdet har uppförts i nuvarande omfattning i slutet av 2010-talet och den nyaste byggnaden är en snabbmatsrestaurang som uppförts 2024 alldeles intill rondellen.



### **Den byggda kulturmiljön**

Den byggda miljön i Pargas centrum har inventerats i slutet av 2010-talet. Den 1948 uppförda egnahemshusfastigheten som ligger i planområdet har klassificerats som landskapsmässigt värdefull. Även flera av de gamla egnahemshusfastigheterna i närheten av planområdet är landskapsmässigt värdefulla och bland dem finns även enstaka objekt som klassificerats som värdefulla på lokal nivå. Objekt som är värdefulla på riks- eller regional nivå finns inte i planområdet eller i närheten av det. En affärsbyggnad från 1957 som tidigare låg bredvid rondellen och ursprungligen användes som biograf revs för några år sedan. Yrkeskolebyggnaden och det gamla internatet har på basis av inventeringen inga särskilda värden. En arkeologisk inventering av Pargas centrumområde har gjorts år 2021. Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller i närheten av det.

### **Boende**

I planområdet finns två internatbyggnader för studerande i yrkesskolan. I området finns ett småhus som ägs av staden och står tomt.

### **Service**

I närheten av planområdet finns mycket kommersiell och offentlig service. På andra sidan Vapparvägen finns två dagligvarubutiker, en snabbmatsrestaurang och en bränslestation. På stranden av Kyrksundet finns en tankningsstation för båtar. Söder om Skärgårdsvägen i närheten av rondellen finns en busstation, två bränslestationer och annan kommersiell service. Norr om Vapparvägen, i närheten av planområdet finns en hälsovårdscentral, två daghem, bostäder för äldre och lite längre bort även en brandstation. Söder om Skärgårdsvägen intill bland annat Strandvägen och Köpmansgatan finns specialvaruaffärer.

### **Rekreation**

I området finns en bollplan som även i fortsättningen ska bevaras i huvudsak i idrotts- och rekreationsbruk. Rekreationsområdena Centralparken och Kyrksundet ligger i närheten av planområdet och Bläsnäs simstrand ligger på drygt en halv kilometers avstånd.

### **Trafik**

Söder om planområdet finns Skärgårdsvägen, landsväg 180, som löper mellan S:t Karins och Korpo. Enligt Trafikledsverkets statistik är den genomsnittliga trafikmängden per dygn på båda sidor om rondellen ca 6 000–10 200 fordon per dygn, varav andelen tung trafik är ca 400–700 fordon. I norr avgränsas planområdet av Vapparvägen som börjar från rondellen på Skärgårdsvägen och fortsätter norrut under namnet Levovägen utanför detaljplaneområdet. Från Vapparvägen finns flera tomtinftar till planområdet. Området nås även från Finbyvägen.

En gång- och cykelförbindelse löper också norr om Vapparvägen och från skolbyggnadens huvudentré ända till rondellen även söder om Vapparvägen. Förbindelsen fortsätter i öst-västlig riktning intill Skärgårdsvägen och byter sida vid rondellen. Förbindelsen till stadskärnan av Pargas fortsätter på båda sidor av rondellen, i öster genom ett övergångsställe och i väster genom en gångtunnel.

Pargas busstation ligger sydost om rondellen, vilket gör att kollektivtrafikförbindelserna från planområdet till Åbo och skärgården är goda. Servicelinjen i stadens interna trafik trafikerar genom planområdet på Vapparvägen mellan hälsovårdscentralen och busstationen tre dagar i veckan. För området ska utarbetas en översiktsplan för kommunalteknik, i samband med vilket bland annat en trafikutredning utarbetas.



### **Teknisk service**

I området finns nätverk för teknisk service som även nytt byggande kan anslutas till. Till den nuvarande skolbyggnaden och det ena internatet går ett fjärrvärmerör som löper tvärs igenom planområdet.

### **Störningsmoment i omgivningen**

Trafikbuller från Skärgårdsvägen (lv 180) hörs i området. Även Vapparvägen orsakar trafikbuller i mindre utsträckning. I närheten av den rivna affärsbyggnaden har det funnits en läckande oljecistern som avlägsnats och marken i området har sanerats. I området finns inga andra objekt som ingår i datasystemet för markgrundens tillstånd (MATTI). Planområdet omfattas av en konsultationszon för kemikalieobjekt som övervakas av Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes) på grund av industri- och gruvverksamheten i Pargas centrum.

## **3.2.4 Markägoförhållanden**

Planområdet ägs av Pargas stad. Internatbyggnadsområdena är för tillfället utarrenderade till fastighetsbolaget som förvaltar dem.

## **3.3 Planeringsituationen**

### **3.3.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet**

#### **Landskapsplanen** (bilaga 2)

I planområdet gäller landskapsplanen för Åboland (fastställd 20.3.2013), Egentliga Finlands etapplandskapsplan för markanvändning, service och trafik i tätorterna (godkänd 11.6.2018) samt Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser (godkänd 14.6.2021). I landskapsplanerna anges följande beteckningar och bestämmelser för området:

Område för centrumfunktioner (C). Ett till markanvändningen föränderligt, på riks-, landskaps- eller regionnivå betydande område för centruminriktade service-, förvaltnings- och andra blandade funktioner samt därtill anslutna trafikområden och parker. Innehåller även centrumboende. Enligt planeringsbestämmelsen ska en sammanjämkande utveckling av markanvändningen, en hållbar möjlighet att förflytta sig, boende, service och arbetsplatsfunktioner främjas genom en konsekvent planering och planläggning. Planeringen ska förenhetliga stads- och tätortsbilden och beakta särdragen. Genom planeringen ska förutsättningarna för detaljhandel av regional betydelse säkerställas genom utveckling av befintliga strukturer.

Område för tätortsfunktioner (A). Betydande områden på riks-, landskaps- eller regionnivå för boende och andra tätortsfunktioner. Innehåller, förutom bostadsområden, lokala servicecentrum, arbetsplatsområden och mindre industriområden, som inte medför miljöstörningar samt trafikleder som är mindre än regionala vägar, områden för närrekreation samt specialområden. Enligt planeringsbestämmelsen ska områdets utveckling främjas genom en konsekvent planering och planläggning som kompletterar den befintliga samhällsstrukturen. Samordningen av markanvändningen, de trafikmässiga lösningarna och tjänsterna i området ska förenhetliga tätortsbilden och beakta särdragen i tätortsbilden.

Planområdet hör till Pargas målområde för stadsutveckling och till Skärgårdens ringvägs målområde för utveckling av turism, friluftsliv och rekreation. Planområdet ligger i en skydds- eller konsultationszon som hänför sig till anläggningar som tillverkar eller förvarar farliga kemikalier. Från Vapparvägen i riktning mot Bläsnäsvägen har en riktgivande friluftsled som löper längs med planområdet anvisats.



### **Generalplanen** (bilaga 3)

För området gäller generalplanen för Pargas centrum som har godkänts 30.5.2022 och trätt i kraft 22.6.2023. I den nya generalplanen har detaljplaneområdet anvisats i huvudsak som ett område för centrumfunktioner (C). Området reserveras för service, förvaltning, handel, arbetsplatsfunktioner som inte orsakar olägenheter för miljön och boende i centrum samt för rekreation i anslutning till dessa. Syftet med detaljplanering och byggande är att skapa en högklassig stadsbild. Bollplanen har anvisats som ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU). I området får uppföras byggnader och konstruktioner som behövs för användningsändamålet. Planområdet är delvis beläget i en konsultationszon för anläggningar enligt Sevesodirektivet (sv-1). Om detaljplaner och betydande byggande i området ska begäras utlåtande av Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes) samt räddningsmyndigheten. Intill Vapparvägen och Yrkesskolrakan har anvisats en gång- och cykelväg.

### **Detaljplan** (bilaga 4)

I planområdet gäller detaljplanerna för Parsby stadsdel, varav den äldsta fastställdes 10.2.1982 och de nyare godkända 28.11.2000, 12.20.2004 och 11.6.2019. I detaljplanerna som ska ändras har skolfastighetens område anvisats som ett kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet (YO). Bollplansområdet har anvisats som ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU) och norr om planen intill Vapparvägen har det anvisats ett delområde för ett parkeringsområde (p). Området mellan skolkvarteret och segelrondellen har anvisats som ett kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY-12) där kontorsbyggnader får uppföras. Söder om skolkvarteret löper en gata/väg (pp/t) som reserverats för fotgängare och cyklister. Byggrätten i YO-kvarteret anges enligt exploateringstalet  $e=0,4$  och högsta tillåtna våningsantal är två. Byggrätten i KTY-kvarteret är 2 800 m<sup>2</sup>vy och högsta tillåtna våningsantal är tre.

### **Byggnadsordning**

Den senaste reviderade byggnadsordningen för Pargas stad har trätt i kraft 26.6.2020.

### **Beslut och planer**

Pargas stad har 12.9.2023 undertecknat ett avtal om planeringsreservering för en del av planområdet med Kesko Abp. Planprojektet ingår i planläggningsprogrammet för 2024 som stadsstyrelsen godkände 12.2.2024.

### **Baskarta**

Baskartan i planutkastet är i skala 1:1000 och den har utarbetats av mättningsbyrån i staden. Höjdskillnaderna redovisas i systemet NPar. Baskartan uppfyller de krav för baskartor i detaljplaner som stadgas i markanvändnings- och bygglagen.

## **4. Olika skeden i planeringen av detaljplanen**

### **4.1 Planeringsstart och beslut som gäller denna**

Kesko Abp har undersökt olika alternativ för placering av en ny dagligvarubutik i Pargas centrum. Samtidigt har staden utrett den framtida användningen av den centralt belägna fastigheten som inte längre ska användas som skola. Kesko lämnade sommaren 2023 en ansökan till staden om planeringsreservering för fastigheten på Vapparvägen 4. Stadsstyrelsen beslutade 12.6.2023 att ingå avtal om planeringsreservering med Kesko Abp och avtalet undertecknades 12.9.2023. Detaljplaneändringen blev aktuell i och med avtalet. Planeringsreserveringen innebär i praktiken partnerskapsplanering mellan staden och Kesko Abp. Området som planläggs är större än avtalsområdet för att bilda en ändamålsenlig helhet av området. Planprojektet ingår i planläggningsprogrammet för 2024 som stadsstyrelsen godkände.



## 4.2 Deltagande och samarbete

### 4.2.1 Intressenter

Intressenter i planprojektet är Kesko Abp, fastighetsbolaget som är arrendetagare i området, läroinrättningen vars internat för studerande ligger i området, boende i området, markägare och boende i närområdet, olika ansvarsområden i Pargas stad, NTM-centralen i Egentliga Finland, Egentliga Finlands förbund, det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland, Egentliga Finlands räddningsverk, Tukes, vattentjänstverket, fjärrvärmebolaget samt el- och telefonbolag. Intressenter är dessutom övriga vars boende, arbete eller övriga förhållanden i hög grad kan påverkas av planen.

### 4.2.2 Anhängiggörande

En annons om att detaljplaneändringen har inletts samt om att programmet för deltagande och bedömning har blivit färdigt publicerades på stadens webbplats och i Pargas Kungörelser 21.3.2024.

### 4.2.3 Deltagande och växelverkan

Växelverkan genomförs enligt programmet för deltagande och bedömning. Anhängiggörandet av planen har delgetts behöriga myndigheter. Det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland gav ett utlåtande om programmet för deltagande och bedömning. Museet konstaterade att yrkesskolan och internatet beaktats generellt i inventeringen av Pargas byggda miljö, men att den byggda miljön i planeringsområdet bör undersökas närmare och dess kulturhistoriska värden utredas i samband med detaljplaneringen. Museet konstaterade också att det finns skäl att i samband med planläggningen utreda möjligheten att bevara och utnyttja befintliga byggnader, fastän områdets användningsändamål skulle ändras. Museets utlåtande inkom när planutkastet nästan redan var färdigt så utlåtandet beaktas i samband med responsen på planens beredningsmaterial. Tilläggsutredningar om den byggda miljön görs innan planförslaget utarbetas. Planen möjliggör att idrottshallen och det gamla internatet bevaras. Däremot förutsätter genomförande av planen rivning av huvuddelen av skolbyggnaden och den andra internatbyggnaden samt det gamla egnahemshuset.

Intressenterna bereds möjlighet att framföra åsikter om planens beredningsmaterial och lämna anmärkningar mot planförslaget under den tid planutkastet är framlagt. Tidpunkterna kungörs på stadens webbplats och genom tidningsannonser. Om planmaterialet inbegärs utlåtanden av myndigheter i samband med att det är framlagt.

## 5. Redogörelse för detaljplanen

### 5.1 Planens struktur

Planområdet består av ett kvartersområde för affärsbyggnader som anvisats för en ny dagligvarubutik, två kvarter för våningshus samt ett kvarter för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Utöver det anvisas i området ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar, ett parkområde, ett område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning och gatuområden. I kvartersområdet för affärsbyggnader finns för tillfället en skolbyggnad som ska tas ur bruk, en internatbyggnad, ett gammalt egnahemshus som står tomt och ekonomibygnader. Genomförande av planen förutsätter rivning av dessa byggnader och utjämning av terrängen på tomt för dagligvarubutiken. I det östra kvarteret för våningshus finns skolans andra internatbyggnad. Planen möjliggör bevarande av den och tillbyggnad. I kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader finns en idrottshall. Planen möjliggör även bevarande av denna byggnad och



tillbyggnad i kvarteret. Det västra kvarteret för våningshus är för tillfället ett obebyggt område med ett litet parkeringsområde. Detta parkeringsområde ersätts med ett nytt parkeringsområde som placeras i södra delen av området för idrotts- och rekreationsanläggningar. I planområdet anläggs en ny gata med anslutning till Vapparvägen för att betjäna kvarteren för våningshus. Gatuumrådet Vapparvägen utvidgas vid den nya rondellen och tillhörande gång- och cykelvägar. En del av de nuvarande tomtinfarterna tas bort.

### 5.1.1 Dimensionering

I kvartersområdet för affärsbyggnader anvisas totalt 4 500 m<sup>2</sup> vy byggrätt så att det får byggas 4 000 m<sup>2</sup> vy i den större byggnadsytan och 500 m<sup>2</sup> vy i den mindre. Utöver det får det i kvartersområdet för affärsbyggnader byggas 1 000 m<sup>2</sup> vy skyddstak. Byggrätten i det östra kvarteret för våningshus och kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader anvisas enligt exploateringsstalet  $e=0,5$ . Byggrätten i det västra kvarteret för våningshus anvisas enligt exploateringsstalet  $e=0,7$ .

## 5.2 Områdesreserveringar

### 5.2.1 Kvartersområden

I planområdet anvisas två kvarter för flervåningshus (AK). I kvarter 35 får husen uppföras i högst fyra våningar och mängden byggrätt anges enligt exploateringsstalet  $e=0,7$ , vilket motsvarar ca 3 090 kvadratmeter våningsyta. Mängden byggrätt möjliggör till exempel uppförande av två våningshus i fyra våningar i kvartersområdet. På tomten för våningshus i kvarter 31 är det möjligt att bygga i tre våningar och mängden byggrätt anges enligt exploateringsstalet  $e=0,5$ , vilket motsvarar ca 2 140 kvadratmeter våningsyta. I området finns för tillfället en internatbyggnad i två våningar (ca 1 100 m<sup>2</sup> vy), utöver vilket det får uppföras ett separat våningshus i området. Planen möjliggör bevarande av internatbyggnaden och tillbyggnad. Planbestämmelserna och tomtnumreringen för kvarteren för flervåningshus specificeras och kompletteras i förslagsskedet.

Söder om tomten för våningshus i kvarter 31 anvisas ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. På tomten är det möjligt att bygga i två våningar och mängden byggrätt anges enligt exploateringsstalet  $e=0,5$ , vilket motsvarar ca 2 300 kvadratmeter våningsyta. I området finns för tillfället skolans idrottshall som är ca 1 270 m<sup>2</sup> vy stor. Planen möjliggör bevarande av idrottshallen och tillbyggnad på tomten. Planbestämmelsen och tomtnumreringen specificeras och kompletteras i förslagsskedet.

Cirka hälften av planområdet består av ett kvartersområde för affärsbyggnader (KL-9). I området får placeras totalt 4 500 m<sup>2</sup> vy butikslokaler för dagligvaruhandel. I den större byggnadsytan som är avsedd för en supermarket får byggas i två våningar och i den separata mindre byggnadsytan får byggas i en våning. Dessutom får det i kvartersområdet uppföras 1 000 m<sup>2</sup> vy skyddstak som ger gården struktur eller förbättrar förhållandena för cykling. Utöver cykeltaken uppförs det i området andra skyddstak i anslutning till butiksbyggnaderna och separat för butikskärror.

Till sin totala byggrätt bildar KL-9-kvarteret en storenhet inom detaljhandeln. Själva butiken överskrider dock inte gränsen för en storenhet inom detaljhandeln som är 4 000 m<sup>2</sup> vy. Att placera en storenhet i området är möjligt, eftersom området anvisats som ett område för centrumfunktioner både i landskapsplanen och generalplanen. I landskapsplanen är nedre gränsen för en storenhet inom dagligvaruhandeln av regional betydelse i Pargas 6 000 m<sup>2</sup> vy, alltså anses ett projekt i enlighet med detaljplaneändringen inte ha konsekvenser av regional betydelse.

I planen ges allmänna bestämmelser genom vilka plantering av gårdsområden, ordnande av parkeringsplatser för bilar och cyklar samt dagvattenhantering styrs. De allmänna bestämmelserna preciseras och kompletteras i förslagsskedet.

### 5.2.2 Övriga områden

Mellan gång- och cykelvägen norr om kvarteret för affärsbyggnader och Skärgårdsvägen anvisas en liten parkremsa (VP). Det nuvarande bollplansområdet bevaras i huvudsak som ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU) även i fortsättningen. Dessutom anvisas i planområdet ett område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET). Som förbindelse till kvarteren för flervåningshus anvisas ett nytt gatuområde vars namn specificeras i förslagsskedet. Gatuområdet Vapparvägen utvidgas, vilket möjliggör nya trafikarrangemang, som till exempel byggande av en ny rondell och nya gång- och cykelvägar. Största delen av trafiken till tomten där supermarketen uppförs styrs via den nya rondellen. Avsikten är att styra servicetrafik via en separat anslutning i norra delen av området.

## 5.3 Planens konsekvenser

Det centrala centrumkvarteret som blir tomt fås i och med planändringen i aktiv användning som lämpar sig för centrum. Planändringen bidrar till att leva upp Pargas strategi om mera stadskänsla och att förtäta centrum och erbjuder samtidigt nya möjligheter till boende och service. Planändringen lever också upp generalplanen och svarar mot målet om en högklassig stadsbild, som gäller för området för centrumfunktioner. Den nya supermarketen med tillhörande service kompletterar på ett naturligt sätt koncentrationen av kommersiell service kring segelrondellen. Planen möjliggör boende i centrum intill goda trafik- och kollektivtrafikförbindelser samt service.

Byggande av affärsbyggnader samt flervåningshus i enlighet med planen ändrar områdets karaktär och landskap. Terrängen måste bearbetas och jämnas ut särskilt i kvartersområdet för affärsbyggnader där det för tillfället finns en bergsrygg som höjer sig några meter ovanför sin omgivning. Genomförande av planen förutsätter även rivning av flera byggnader. Den nuvarande skolbyggnaden, den östra internatbyggnaden och det gamla egnahemshuset som står tomt hör till byggnaderna som ska rivas. Utöver dem ska små ekonomibygnader i olika delar av området rivas. Planen möjliggör dock också bevarande av det nuvarande byggnadsbeståndet och miljön. Bland annat idrottshallen och den västra internatbyggnaden kan bevaras.

### 5.3.1 Konsekvenser för den byggda miljön

#### Samhällsstruktur

När planändringen genomförs blir samhällsstrukturen i centrum enhetligare och tätare. Den gällande detaljplanen möjliggör redan nu den typ av byggande som framförs i planändringen som nu utarbetas i en del av området, men planen har inte genomförts. Samhällsstrukturen i området ändras i jämförelse med nuläget. I kvarteren för flervåningshus är det möjligt att bygga i tre till fyra våningar, vilket avviker från det småhusdominerade byggnadsbeståndet i närområdet med i huvudsak 1–2 våningar, vilket ändrar landskapet och stadsstrukturen. De jämförelsevis låga våningshusen passar dock väl in i närheten av en knutpunkt för service och trafik. De högre byggnaderna i fyra våningar placeras i den mest låglänta delen av terrängen och de lägre byggnaderna placeras i området där bergsryggen löper.

#### Den byggda kulturmiljön

Genomförande av planen förutsätter rivning av ett 1948 byggt egnahemshus som ligger i området och klassificerats som landskapsmässigt värdefullt. Denna byggnad har anvisats att rivas redan i den nuvarande detaljplanen från 2019. I närmiljön har under de senaste åren rivits även andra lo-

kalt och landskapsmässigt värdefulla byggnader i dåligt skick. I relativt nya byggnadsinventeringar som utarbetats åren 2016–2019 har övriga fastigheter i planområdet inte ansetts ha särskilda värden i den byggda kulturmiljön. Tilläggsutredningen över den byggda miljön som det regionala ansvarsmuseet förutsätter görs innan planförslaget utarbetas.

### **Kommersiella konsekvenser**

I och med genomförandet av planen flyttas nuvarande K-Supermarket i Pargas knappa 500 meter till en ny plats. Supermarkets nya läge intill den nuvarande koncentrationen av kommersiell service, på en synligare plats som är tillgängligare från Skärgårdsvägen ökar antagligen butikens attraktivitet. Synergieffekterna av dagligvarubutikerna och annan service i närheten av varandra kan också för sin del utöka kundflödena i området. Om övriga tjänster i K-Supermarkets nuvarande byggnad också flyttar finns inga uppgifter när planen utarbetas. Planändringen möjliggör dock att även de flyttar samt att nya tjänster skapas. Också i supermarketens nuvarande byggnad som delvis blir tom kan det skapas nya tjänster eller alternativt kan ett befintligt företag flytta dit. Planlösningen stödjer den kommersiella utvecklingen av området för centrumfunktioner i Pargas och förstärker koncentrationen av kommersiell service i omgivningen av rondellen vid korsningen av Skärgårdsvägen och Vapparvägen.

### **Service, arbetsplatser och boende**

I och med genomförande av planen växer servicetubudet och antalet arbetsplatser i området. Det är delvis frågan om att tjänster och arbetsplatser flyttar från nuvarande plats till en ny plats. I planområdet kan till exempel placeras en ny café-restaurang och övrig kommersiell verksamhet samt kontor som erbjuder arbetsplatser utöver arbetsplatserna i supermarketen.

I och med nya möjligheter till boende växer också antalet boende i området. Antalet boende i de nya kvarteren för flervåningshus samt kvarteret för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader kan vara ca 120–160 beroende på hur kvarteren genomförs och hur fördelningen av bostadstyper ser ut. Läget i närheten av kommersiell service, goda kollektivtrafikförbindelser samt hälsovårdscentralen och daghem möjliggör boende i området för flera typer av befolkningsgrupper. Rivningen av yrkesskolans ena internat kan minska möjligheterna till boende för studerande i området, men i området kan också byggas nya lokaler för boende för studerande.

### **Trafik**

Trafikmiljön i området ändras i och med planlösningen och genomförande av den nya rondellen som den möjliggör. I trafikutredningen som är under arbete har de trafikmängder som den kommande markanvändningen orsakar uppskattats och funktionen av anslutningar granskats med olika trafiknätsalternativ. I utredningen uppskattas det att de planerade trafikarrangemangen fungerar med de prognostiserade trafikmängderna och att de således inte orsakar särskilda olägenheter för trafiken på Skärgårdsvägen. Trafikutredningen är tillgänglig i förslagsskedet.

Byggnad av rondellen och de nya gång- och cykelvägarna förbättrar trafiksäkerheten och tillgängligheten av dagligvarubutikerna på båda sidor om Vapparvägen. När K-Supermarket flyttar från sin nuvarande plats till det nya läget ändras även trafikflödena och trafikmängderna i närheten av segelrondellen vid korsningen av Vapparvägen och Skärgårdsvägen ökar på lokal nivå. Mängden tung trafik i området kommer också att öka något. Det nya bostads- och kontorsbyggandet ökar för sin del trafikmängderna. Områdets läge i centrum av staden, nära kollektivtrafiken som trafikerar Skärgårdsvägen samt servicetrafiken på Vapparvägen, skapar goda förutsättningar att nå området på flera olika sätt, till fots, med cykel eller med kollektivtrafik. I området byggs nya gång- och cykelförbindelser både intill Vapparvägen och genom området, vilket förbättrar tillgängligheten av området till fots och med cykel. Att minska det nuvarande antalet tomtinfarter från Vapparvägen förbättrar för sin del trafiksäkerheten i området.



### **Teknisk service**

Planområdet kan anslutas till kommunaltekniska nät och bland annat fjärrvärme. När planerligt byggande genomförs måste dock befintliga ledningslinjer flyttas.

## **5.3.2 Konsekvenser för naturen, naturmiljön och klimatet**

### **Naturmiljön**

Planområdet är byggd miljö utan områden i naturtillstånd. I området växer endast få träd och växtligheten är i huvudsak vanlig gårdsväxtlighet med gräsplaner. Planändringen bedöms inte ha betydande konsekvenser för naturvärden och biologisk mångfald. På grund av rivning, byggande och utjämning av terrängen måste enstaka träd och annan växtlighet avlägsnas. Planen förpliktar till att plantera obebyggda delar av tomter och dessutom anvisas i planen separata delar av området som ska planteras, vilket ersätter växtligheten som avlägsnas. Områdena som ska planteras får inte bestå av endast gräsmatta, utan planen förpliktar också till att plantera träd och buskar. Bland annat den i de preliminära planerna skissade körsbärsträdsparken i kvartersområdet för affärsbyggnader anvisas i planen som ett område som ska planteras. Området i närheten av rondellen anvisas i planen som en park, vilket möjliggör bevarande av de träd som för tillfället växer i området. Det har inte ansetts nödvändigt att utarbeta en naturutredning över planområdet.

### **Landskap**

I och med genomförandet av planen ändras landskapet i området. En kulle i kvartersområdet för affärsbyggnader jämnas ut och samtidigt rivs skolbyggnaden som ligger på kullen och några andra byggnader. Områdena för boende och service intill Vapparvägen blir tätare och det öppna området på bollplanen blir mindre. Å andra sidan ändras också miljön delvis så att den blir öppnare, eftersom supermarketers gårdsområde är ett jämnt, öppet område med parkeringsplatser.

### **Klimatpåverkan**

Byggande av nya byggnader, gator och annan infrastruktur orsakar i regel utsläpp och klimatpåverkan är negativ. Planprojektet orsakar utsläpp även på grund av rivning av byggnader och borttagning av jordmassor samt bortförande av båda material. Återvunna jordmassor kan dock utnyttjas i byggande både lokalt och på närbelägna byggarbetsplatser, vilket reducerar de negativa konsekvenserna för miljön.

Planområdet ligger centralt i samhällsstrukturen. Området är bebyggt sedan tidigare och det ligger inom det kommunaltekniska nätet och gatunätet. Planerligt byggande kompletterar och förtätar den befintliga stadsstrukturen. På så sätt blir planens negativa klimatpåverkan mindre än i alldeles nya områden. Planområdet ligger intill goda trafikförbindelser och kollektivtrafikruttor och även gång- och cykelförbindelserna är goda. I och med genomförandet av planen förbättras förhållandena för gång- och cykeltrafik ytterligare och planlösningen stödjer användning av hållbara färdmedel. På gångavstånd finns möjligheter till boende, kommersiell och offentlig service, arbetsplatser och hobbymöjligheter, vilket för sin del stödjer möjliggörande av en hållbar livsstil.

Energilösningarna i supermarketen som byggs i området är inte ännu kända när planen är i utkastskedet, men det är bland annat möjligt att ansluta sig till fjärrvärme. Utöver det är det möjligt att använda andra förnybara energikällor och enligt de allmänna bestämmelserna i planen ska man förbereda sig på att utnyttja dem. Supermarketers stora takyta erbjuder goda möjligheter till bland annat placering av solpaneler. I parkeringsområdena installeras laddningsstationer för förnybar energi.

Planområdet är sedan tidigare byggd miljö där det inte finns betydande grönområden. På så sätt bedöms planens konsekvenser för växtligheten och kolförråden i jordmånen vara obetydliga, fast-



---

än förråden minskar något i och med borttagande av jordmassor och växtlighet. Planen förpliktar till att plantera träd som i framtiden fungerar som kolsänkor.

I och med planändringen ökar trafiken och dess utsläpp något framför allt i och med nytt boende, fastän lättillgänglig kollektivtrafik och goda gång- och cykelförbindelser för sin del minskar behovet för privatbilism. När det gäller supermarketen flyttas trafikflödet främst från ett ställe till ett annat och butiksbesök lär göras med bil i samma mängd som för tillfället.

Man förbereder sig på ökad nederbörd i och med klimatförändringen genom att beakta dagvattenhantering i de allmänna bestämmelserna. Efter att den kommunaltekniska översiktsplanen färdigställts kan det i förslagsskedet ges närmare planbestämmelser om dagvattenhantering och övriga förberedelser för klimatförändringen. I kvartersområdena i planen ska man förbereda sig på att utnyttja förnybar energi, vilket anges i de allmänna bestämmelserna. När planerna preciseras i förslagsskedet kan även planbestämmelserna preciseras till denna del.

### **5.3.3 Samhällsekonomiska konsekvenser**

Genomförande av planen orsakar kostnader bland annat på grund flyttning av vatten-, avlopps- och fjärrvärmeledningar. Även nya ledningar måste dras i viss mån. Byggande av den nya rondellen och gång- och cykelvägar samt underhåll av gatuområden orsakar också kostnader. Planen har även positiv effekt på stadens ekonomi. Om det planenliga byggandet genomförs får området nya invånare och området kan även få ny företagsverksamhet och nya arbetsplatser som alla inbringar staden skatteintäkter och livskraft. Staden får också inkomster från tomtförsäljning.

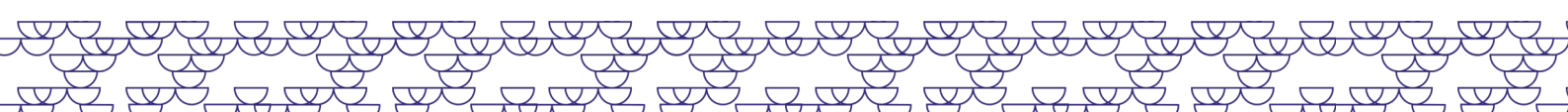
## **6. Genomförande av detaljplanen**

### **6.1 Genomförande och tidsplanering**

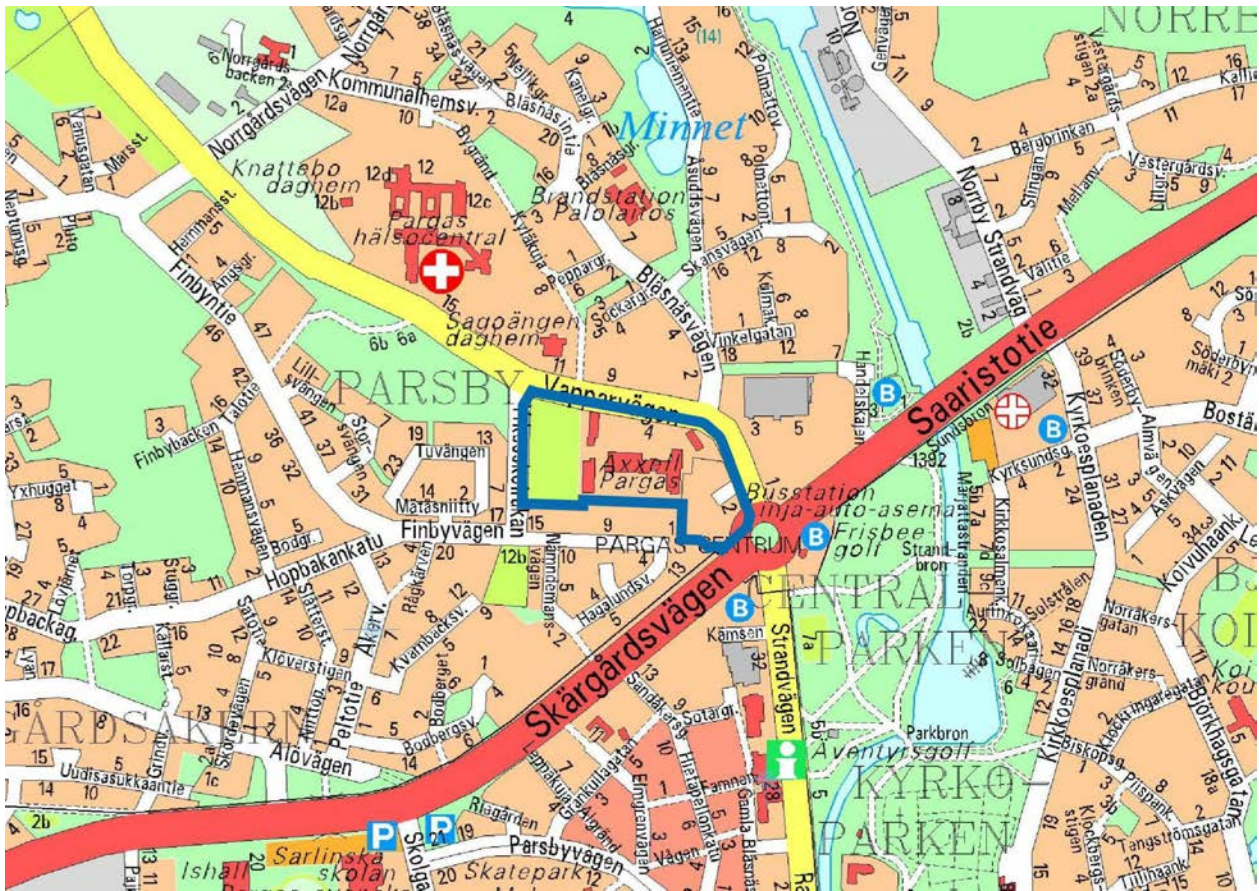
Genomförande av planen kan inledas när planen vunnit laga kraft.

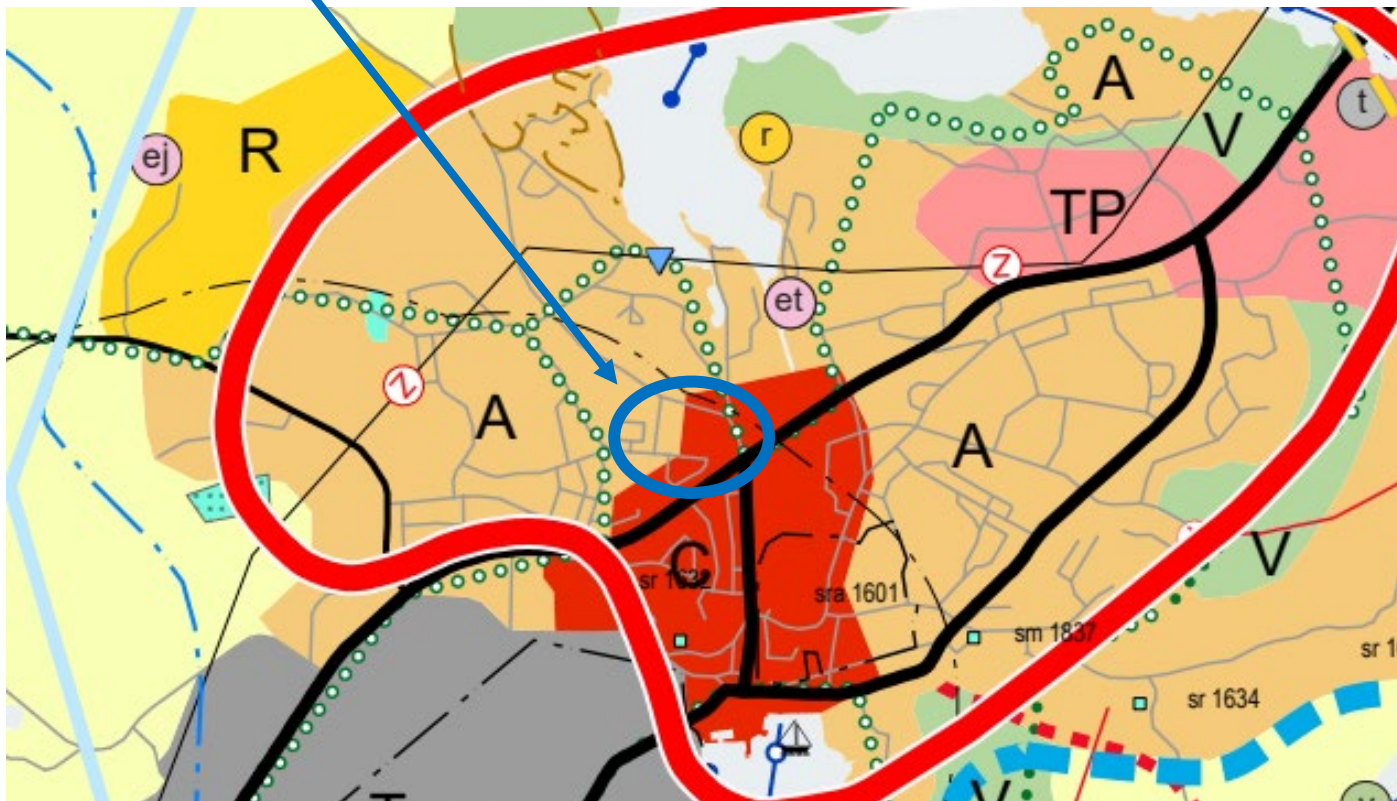
Pargas 28.6.2024

Planläggningsenheten, Pargas stad



PLANOMRÅDETS LÄGE  
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



UTDRAG UR SAMMANSTÄLLNINGEN AV  
LANDSKAPSPLANERNA I EGENTLIGA FINLANDOTE VARSINAIS-SUOMEN MAAKUNTAKAAVOJEN  
YHDISTELMÄSTÄPlanområdet  
Kaava-alue

C

**OMRÅDE FÖR CENTRUMFUNKTIONER (TPLMK, LAVMK)**

Ett till markanvändningen föränderligt, på riks-, landskaps- eller regionnivå betydande område för centruminriktade service-, förvaltnings- och andra blandade funktioner samt därtill anslutna trafikområden och parker. Innehåller även centrumboende.

**KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK, LAVMK)**

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.

A

**OMRÅDE FÖR TÄTORTSFUNKTIONER (TPLMK, LAVMK)**

Betydande områden på riks-, landskaps- eller regionnivå för boende och andra tätortsfunktioner. Innehåller, förutom bostadsområde, lokala servicecentrum, arbetsplatsområden och mindre industriområden, som inte medför miljöstörningar samt trafikleder som är mindre än regionala vägar, områden för närekreation samt specialområden.

**TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK, LAVMK)**

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajama-toimintojen alueet.

Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

M

**MÅLOMRÅDE FÖR STADSUTVECKLING (TPLMK)**

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

**KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE (TPLMK)**

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

**RIKTGIVANDE FRILUFTSLED (LAVMK)**

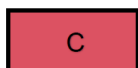
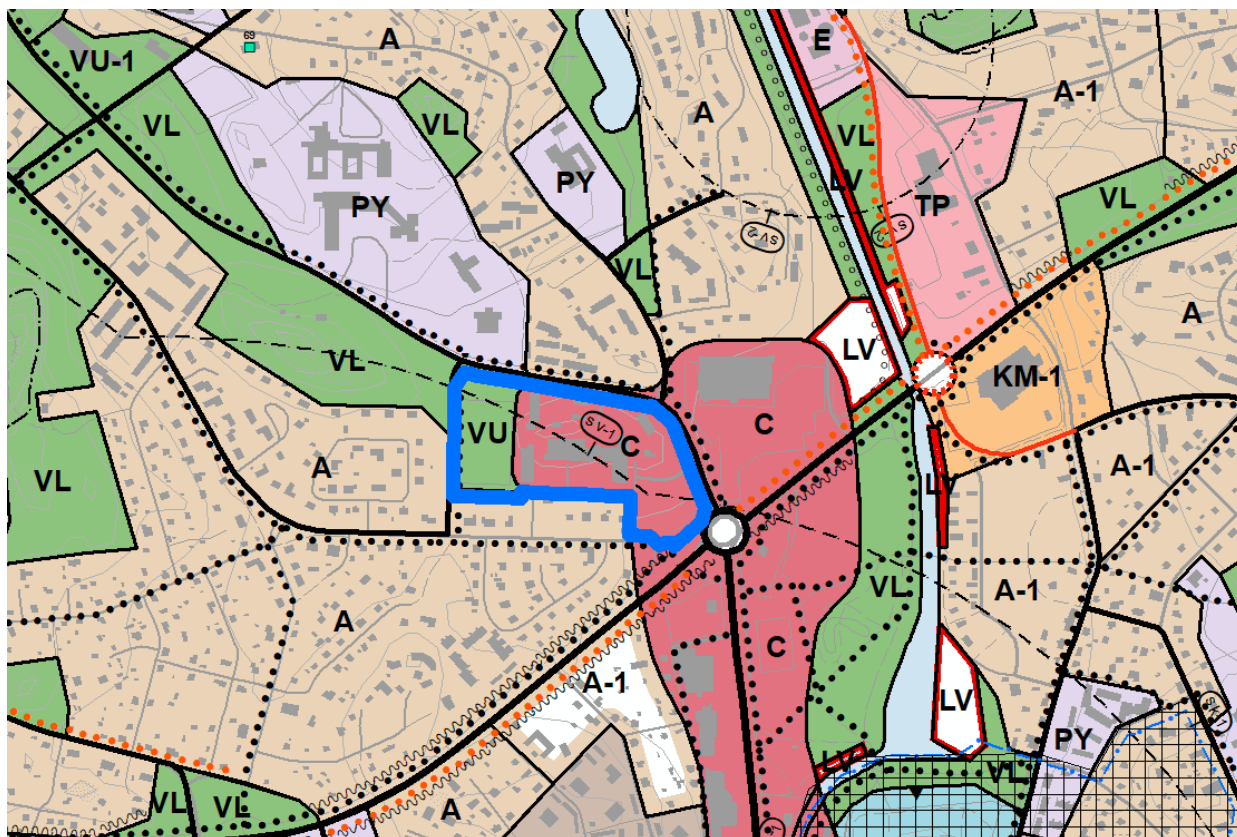
En riktgivande friluftsled som är av betydelse som en del av ett planerat nätverk av friluftsleder på landskapsnivå och vars linjedragning preciseras i den fortsatta planeringen.

**OHJEELLINEN ULKOILUREITTI (LAVMK)**

Ohjeellinen ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiverkostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa.

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

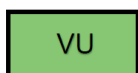
Planområdet  
Kaava-alue



OMRÅDE FÖR CENTRUMFUNKTIONER  
KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

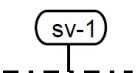
Området reserveras för service, förvaltning, handel, arbetsplatsfunktioner som inte orsakar olägenheter för miljön och boende i centrum samt för rekreation i anslutning till dessa. Syftet med detaljplanering och byggande är att skapa en högklassig stadsbild. Det ska fästas särskilt avseende vid avgränsningen av gatuutrymmet och trivsamt på gångvägen längs Strandvägen.

Alue varataan palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle sekä näihin liittyville virkistysalueille. Asemakaavoituksella ja rakentamisella tulee luoda korkeatasoista kaupunkikuvaa. Rantatien katutilan rajautumiseen ja kävely-ympäristön viihtyisyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.



OMRÅDE FÖR IDROTTS- OCH REKREATIONSANLÄGGNINGAR  
URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE

I området får uppföras byggnader och konstruktioner som behövs för användningsändamålet. Alueelle saa rakentaa käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.



KONSULTATIONSZON FÖR ANLÄGGNINGAR ENLIGT SEVESODIREKTIVET  
SEVESO-DIREKTIIVIN MUKAISTEN LAITOSTEN KONSULTOINTIVYÖHYKE

Säkerhets- och kemikalieverket Tukes och räddningsmyndigheten ska begäras av utlåtande i fråga om detaljplaner och byggande med betydande konsekvenser i området.

Alueen asemakaavoista ja merkittävästä rakentamisesta on pyydetty lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes) sekä pelastusviranomaiselta.



FÖRBINDELSEVÄG/MATARGATA  
YHDYSTIE/KOKOOJAKATU

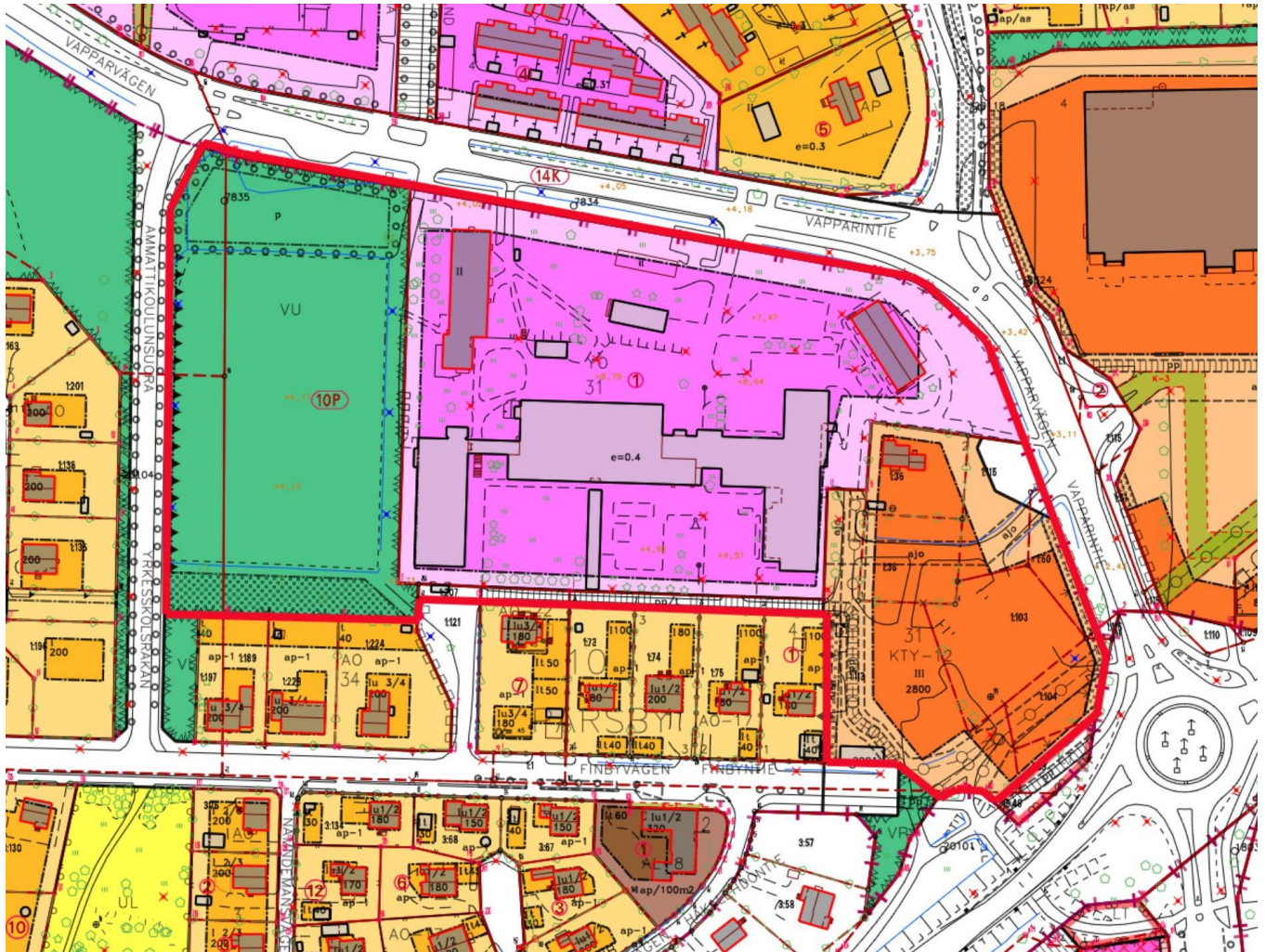


GÅNG- OCH CYKELVÄG  
KÄVELY- JA PYÖRÄILYREITTI



UTDRAG UR AJOURVARANDE DETALJPLAN  
OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Planområdet  
Kaava-alue



YO

Kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet  
Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue

KTY-12

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. På området får kontorsbyggnader uppföras. I byggnadens första våning ska affärs-, utställnings-, kontors- och/eller samlingslokaler placeras på minst hälften av den aktuella våningens verkliga våningsyta.

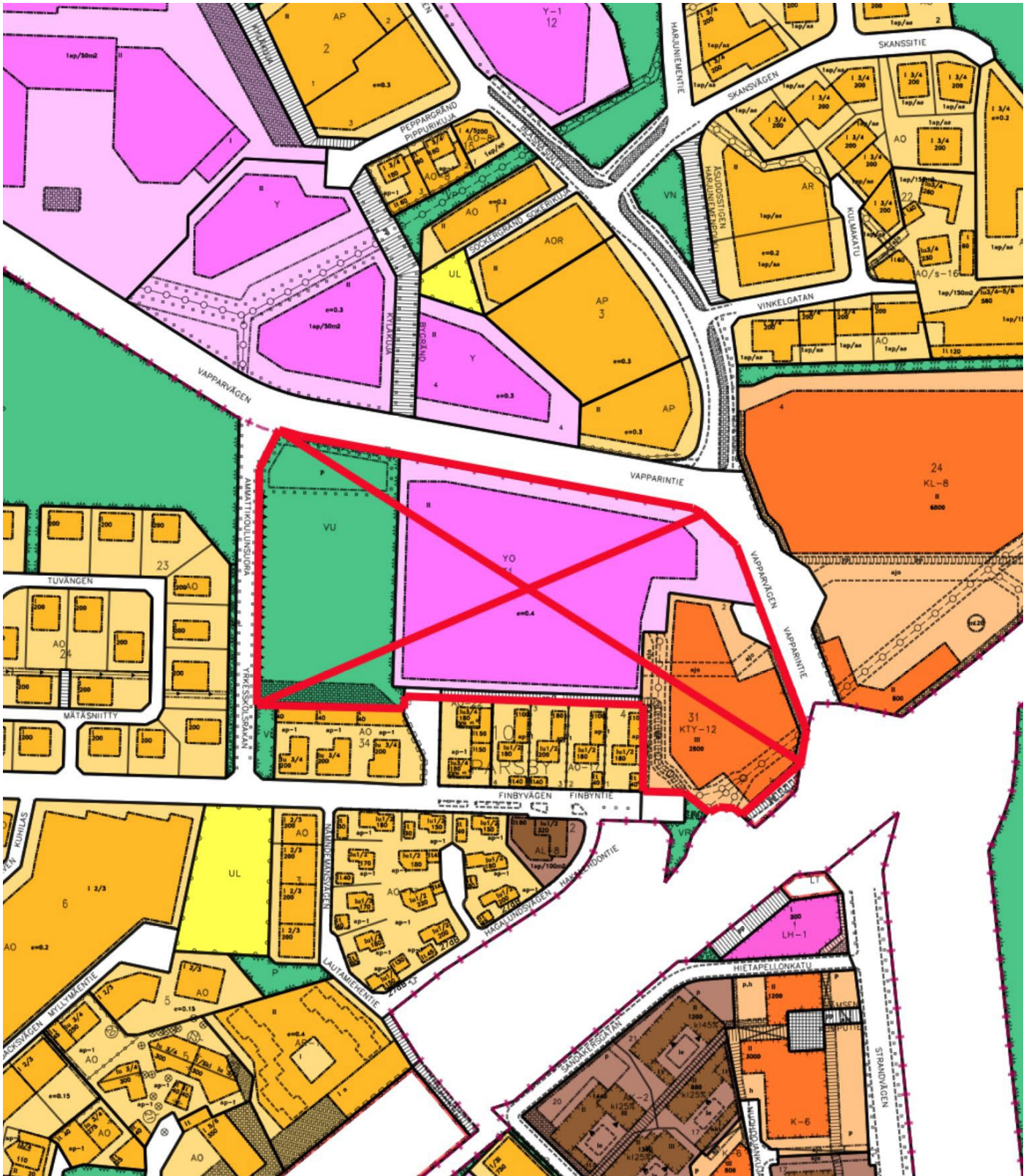
Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa liike-, näyttely-, toimisto- ja/tai kokoontumistiloja vähintään puolet kyseisen kerroksen toteutettavasta kerrosalasta.

VU

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar  
Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

DETALJPLAN SOM AVLÄGSNAS  
POISTUVA ASEMAKAAVA

 Planområdet  
Kaava-alue





## PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

### Vapparvägen 4 med invidliggande närområde

Ändring av detaljplanen för kvarter 31, det bredvidliggande området för idrotts- och rekreationsanläggningar, en del av gatuområdet Vapparvägen, en del av gatuområdet som leder till bollplanen samt gatuområdet som reserverats för gång- och cykeltrafik i Parsby (10) stadsdel i Pargas

8.3.2024

#### 1. Planområdet

Det ca 4,4 hektar stora planområdet ligger i Pargas centrum, nordväst om segelrondellen på Skärgårdsvägen. Planområdet omfattar Axxells nuvarande skolfastighet och en bollplan samt ett kvartersområde för verksamhetsbyggnader intill Vapparvägen. I området som ska planläggas finns skolbyggnader, internatbyggnader, ett tomt egnahemshus och ekonomibygnader. En del av området är obebyggt. I området fanns tidigare en andrahandsaffärsbyggnad som revs för några år sedan.

## OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

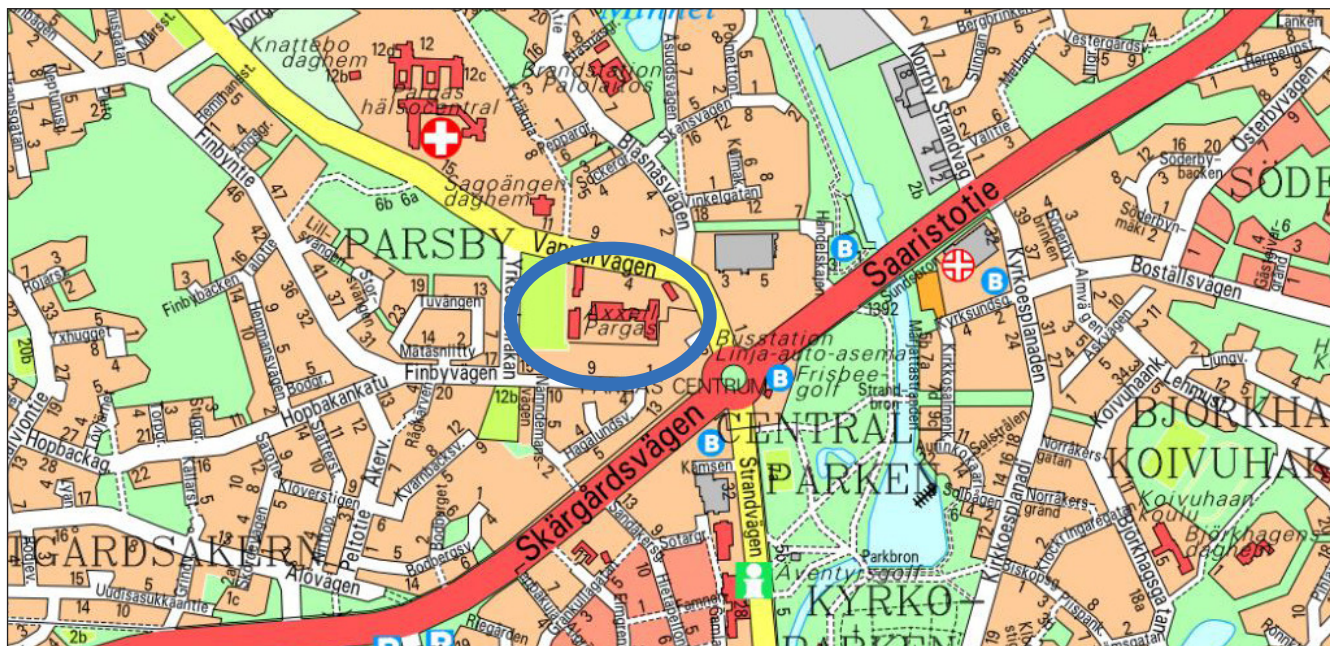
### Vapparintie 4 lähiympäristöineen

Asemakaavan muutos korttelille 31, viereiselle urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle, osalle Vapparintien katualueesta, osalle pallokentälle johtavasta katualueesta sekä jalankulkua ja pyöräilyä varten varatulle katualueelle Parsbyn (10) kaupunginosassa Paraisilla

8.3.2024

#### 1. Kaava-alue

Noin 4,4 hehtaarin kokoinen kaava-alue sijaitsee Paraisten keskustassa, Saaristotien purjekiertoliittymän luoteispuolella. Kaava-alue kattaa nykyisen Axxellin koulukiinteistön ja pallokentän alueen sekä toimitilarakennusten korttelialueen Vapparintien varrella. Kaavoitettavalla alueella on koulurakennuksia, asuntolarakennuksia, tyhjiillään oleva omakotitalo ja talousrakennuksia. Osa alueesta on rakentamatonta. Alueella sijaitti aiemmin osto- ja myyntiliikkeen rakennus, joka purettiin muutama vuosi sitten.



#### 2. Markägoförhållandena

Planområdet ägs av Pargas stad. Områdena för Axxells internatbyggnader är för tillfället utarrenderade till fastighetsbolaget som förvaltar dem.

#### 3. Utgångspunkterna och målen för planen

Yrkesutbildningen som ordnas i Axxells fastighet flyttar under 2024 till det nya skolcentret, vilket frigör Axxells område för annat bruk. Idrottshallen på fastigheten ska användas som tillfälliga lokaler för lågstadielever i Malms skola medan skolan renoveras. Målet med detaljplaneändringen är att utveckla detta centrala område för affärsverksamhet och tjänster samt i den mån det är möjligt för boende. Staden har beslutat att ingå ett avtal om

#### 2. Maanomistus

Kaava-alue on Paraisten kaupungin omistuksessa. Axxellin asuntolarakennusten alueet on tällä hetkellä vuokrattu niitä hallinnoivalle kiinteistöyhtiölle.

#### 3. Kaavan lähtökohdat ja tavoitteet

Axxellin kiinteistöllä toimiva ammatillinen koulutus siirtyy vuoden 2024 aikana uuteen koulukeskukseen, jolloin Axxellin alue vapautuu muuhun käyttöön. Kiinteistön liikuntahallia on tarkoitus käyttää väistötilana alakoulun oppilaita varten Malmin koulun remontin ajan. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää tätä keskeistä aluetta liiketoiminnalle ja palveluille sekä mahdollisuuksien mukaan myös asumiselle. Kaupunki on päättänyt tehdä osalle alueesta suunniteltava-



planeringsreservering för en del av området med Kesko Abp. Avtalet undertecknades hösten 2023. Avsikten är att utveckla planeringsreserveringsområdet och omgivande fastigheter till ett stadsbildningsmässigt högklassigt centrumkvarter där en dagligvarubutik, mångformigt boende och flera andra företag och tjänster kan placeras. Planeringsreserveringen innebär i praktiken partnerskapsplanering mellan staden och Kesko Abp. I planområdet ingår även fastigheter i stadens ägo utanför planeringsreserveringsområdet. De tas med i området vars detaljplan ska ändras så att planområdet bildar en ändamålsenlig helhet. Bollplanen ska även i fortsättningen bevaras i huvudsak i idrotts- och rekreationsbruk.

#### 4. Planläggningsläget

##### Landskapsplan

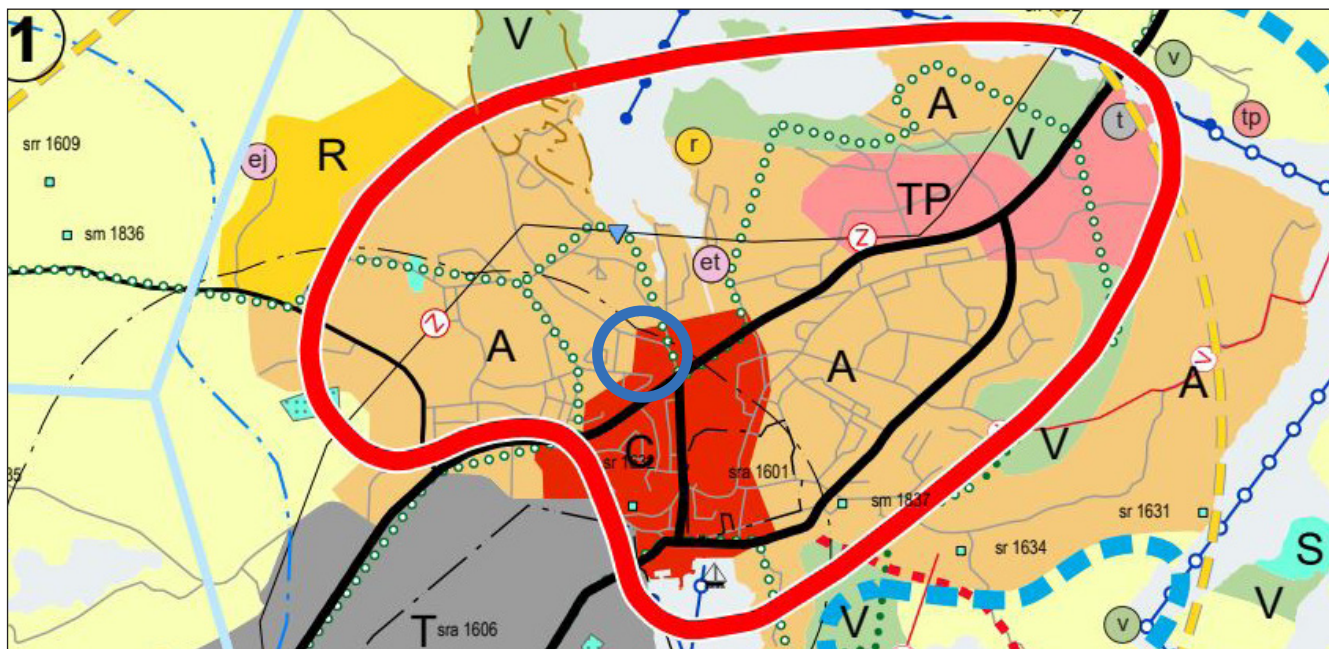
I planområdet gäller landskapsplanen för Åboland (fastställd 20.3.2013), Egentliga Finlands etapplandskapsplan för markanvändning, service och trafik i tätorterna (godkänd 11.6.2018) samt Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser (godkänd 14.6.2021). I sammanställningen av landskapsplanerna har planområdet anvisats i huvudsak som ett område för centrumfunktioner (C). Bollplanen har anvisats som ett område för tätortsfunktioner (A). Planområdet hör till Pargas målområde för stadsutveckling och till Skärgårdens ringvägs målområde för utveckling av turism, friluftsliv och rekreation. Från Vapparvägen i riktning mot Bläsnäsvägen har en riktgivande friluftsled som löper längs med planområdet anvisats.

raussopimuksen Kesko Oyj:n kanssa. Sopimus allekirjoitettiin syksyllä 2023. Suunnitteluvarausalueesta ja sitä ympäröivistä kiinteistöistä on tarkoitus kehittää kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen keskustakortteli, jonne on mahdollista sijoittaa päivittäistavarakauppa, monimuotoista asumista sekä muita yrityksiä ja palveluita. Suunnitteluvaraus tarkoittaa käytännössä kumppanuuskaavoitusta kaupungin ja Kesko Oyj:n kesken. Kaava-alueeseen kuuluu myös suunnitteluvarausalueen ulkopuolisia kaupungin omistamia kiinteistöjä. Ne otetaan mukaan asemakaavamuutoksen alueeseen, jotta kaava-alueesta syntyy tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Pallokentän alue on tarkoitus säilyttää jatkossakin pääosin urheilu- ja virkistyskäytössä.

#### 4. Kaavutilanne

##### Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Turunmaan maakuntakaava (vahvistettu 20.3.2013), Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyväksytty 11.6.2018) sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyväksytty 14.6.2021). Maakuntakaavayhdistelmässä kaava-alue on osoitettu pääosin keskustatoimintojen alueeksi (C). Pallokentän alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Kaava-alue kuuluu Paraisten kaupunkikehittämisen kohdealueeseen ja Saariston rengastien matkailun, retkeilyn ja virkistyskehittämisen kohdealueeseen. Vapparintieltä Bläsnäsin suuntaan on osoitettu kaava-alueen sivuitse kulkeva ohjeellinen ulkoilureitti.



Utdrag ur sammanställning av landskapsplaner. Egentliga Finlands förbund 2023.

Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Varsinais-Suomen liitto 2023.

##### Generalplan

För området gäller generalplanen för Pargas centrum som har godkänts 30.5.2022 och trätt i kraft 22.6.2023. I den nya generalplanen har detaljplaneområdet anvisats i

##### Yleiskaava

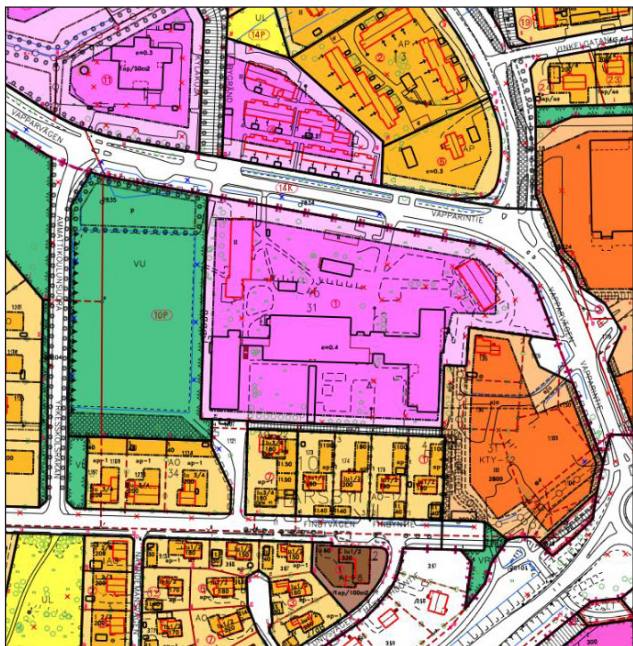
Alueella on voimassa Paraisten keskustan yleiskaava, joka on hyväksytty 30.5.2022 ja tullut voimaan 22.6.2023. Uudessa yleiskaavassa asemakaavoitettava alue on osoitettu



huvudsak som ett område för centrumfunktioner (C). Området reserveras för service, förvaltning, handel, arbetsplatsfunktioner som inte orsakar olägenheter för miljön och boende i centrum samt för rekreation i anslutning till dessa. Syftet med detaljplanering och byggande är att skapa en högklassig stadsbild. Bollplanen har anvisats som ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU).

### Detaljplan

På Axxells skolfastighet gäller en detaljplan som fastställt 10.2.1982 och där området anvisats som ett kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet (YO). För bollplanen gäller en detaljplan som godkänt 28.11.2000 och där planen anvisats som ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU) och norr om planen intill Vapparvägen har anvisats ett delområde för ett parkeringsområde (p). En detaljplan för gatan/vägen som reserverats för gång- och cykeltrafik söder om skolfastigheten har godkänt 12.2.2004. En detaljplan för området mellan skolkvarteret och segelrondellen har godkänt 11.6.2019. Området har anvisats som ett kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY-12) där kontorsbyggnader får uppföras.



Utdrag ur sammanställning av ajourvarande detaljplaner  
Ote ajantasa-asekaavasta

### 5. Utredningar

I upprättandet av detaljplanen utnyttjas utredningar som utarbetats i samband med generalplanen för Pargas centrum, utredningar för detaljplanen för affärskvarteren på Vapparvägen som blev färdig 2019 samt utredningar som vid behov utarbetas för detta detaljplaneprojekt.

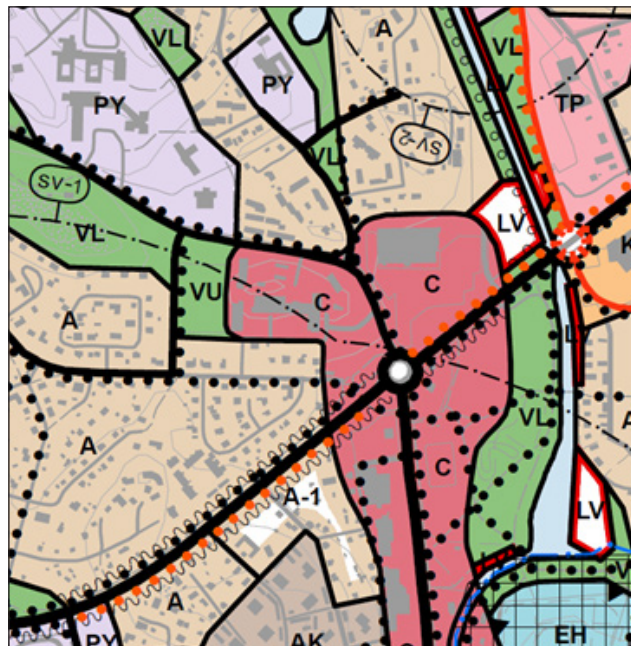
### 6. Intressenter

Intressenter i planprojektet är Kesko Abp, fastighetsbolaget som är arrendetagare i området, markägare och boende i närområdet, olika ansvarsområden i Pargas stad,

påosin keskustatoimintojen alueeksi (C). Alue varataan palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle sekä näihin liittyville virkistysalueille. Asemakaavoituksella ja rakentamisella tulee luoda korkeatasoista kaupunkikuvaa. Pallokentän alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU).

### Asemakaava

Axxellin koulukiinteistöllä on voimassa 10.2.1982 vahvistettu asemakaava, jossa alue on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Pallokentän alueella on voimassa 28.11.2000 hyväksytty asemakaava, jossa kenttä on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU) ja kentän pohjoispuolelle Vapparintien varteen on osoitettu osa-alue pysäköimispaikalle (p). Koulukiinteistön eteläpuolella kulkevan jalankululle ja pyöräilylle varatun kadun/tien asemakaava on hyväksytty 12.20.2004. Koulukorttelin ja purjekiertoliittymän välisen alueen asemakaava on hyväksytty 11.6.2019. Alue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-12), jonne saa rakentaa toimistorakennuksia.



Utdrag ur Generalplan för Pargas centrum  
Ote Paraisten keskustan yleiskaavasta

### 5. Selvitykset

Asemakaavan laadinnassa hyödynnetään Parainen keskustan yleiskaavan yhteydessä laadittuja selvityksiä, vuonna 2019 valmistuneen Vapparintien liikekorttelien asemakaavan selvityksiä sekä asemakaavahanketta varten tarvittaessa laadittavia selvityksiä.

### 6. Osalliset

Osallisia kaavahankkeessa ovat Kesko Oyj, alueella vuokralle oleva kiinteistöyhtiö, lähialueen maanomistajat ja asukkaat, Parainen kaupungin eri vastuualueet, Varsi-



NTM-centralen i Egentliga Finland, Egentliga Finlands förbund, det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland, Egentliga Finlands räddningsverk, Tukes, vattentjänstverket, fjärrvärmebolaget samt el- och telefonbolag. Intressenter är dessutom övriga vars boende, arbete eller övriga förhållanden i hög grad kan påverkas av planen.

### 7. Deltagande och myndighetssamarbete

Om inledandet av planarbetet samt planen för deltagande och bedömning meddelas i tidningar (Pargas Kungörelser eller Turun Sanomat och Åbo Underrättelser) samt på stadens officiella anslagstavla på nätet ([www.pargas.fi](http://www.pargas.fi)).

Efter det inledande skedet utarbetas ett planutkast som bygg- och miljönämnden framlägger som planens beredningsmaterial. Tidpunkten för framläggandet kungörs på stadens webbplats och genom tidningsannonser. I detta skede har intressenterna möjlighet att delta i planeringen och framföra åsikter om planutkastet. I samband med att beredningsmaterialet är framlagt inbegärs utlåtanden av myndigheter.

Utgående från inkomna åsikter utarbetas ett planförslag som bygg- och miljönämnden framlägger offentligt. Framläggandet av planförslaget kungörs på samma sätt som i utkastskedet. Under tiden planförslaget är framlagt är det möjligt att lämna in skriftliga anmärkningar. Nya utlåtanden begärs in av myndigheter enligt behov. Den färdiga planen godkänns av stadsfullmäktige. De som har bitt om information om godkännandet under den tid planförslaget var framlagt meddelas om att planen har godkänts. Godkännandet och ikraftträdandet av planen kungörs på stadens webbplats.

### 8. Preliminär tidtabell

Ändringen av detaljplanen inleds med detta program för deltagande och bedömning våren 2024. Planens beredningsmaterial framläggs sommaren 2024. Planförslaget läggs fram offentligt i slutet av hösten 2024. Målet är att stadsfullmäktige godkänner planen i början av 2025.

### 9. Konsekvensbedömning

Konsekvenserna av planen bedöms utifrån befintliga utredningar och utredningar som utarbetas under planprocessen samt andra tillgängliga fakta och besök i terrängen. De centrala konsekvenserna av ändringen av detaljplanen bedöms och rapporteras i planbeskrivningen.

### 10. Kontaktpersoner

Detaljplanen utarbetas på planläggningsenheten i Pargas stad och kontaktpersoner är:  
planerare Anni Räsänen, tfn 040 488 5917, [anni.rasanen@pargas.fi](mailto:anni.rasanen@pargas.fi), och  
planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888, [heidi.saaristo-levin@pargas.fi](mailto:heidi.saaristo-levin@pargas.fi).

nais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Tukes, vesihuoltolaitos, kaukolämpöyhtiö sekä sähkö- ja puhelinyhtiöt. Lisäksi osallisia ovat muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

### 7. Osallistuminen ja viranomaisyhteistyö

Kaavatyön aloittamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan sanomalehdessä (Paraisten Kuulutukset tai Turun Sanomat ja Åbo Underrättelser) sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa ([www.parainen.fi](http://www.parainen.fi)).

Aloituvaiheen jälkeen laaditaan kaavaluonnos, jonka rakennus- ja ympäristölautakunta asettaa nähtäville kaavan valmisteluaineistona. Nähtävilläolon ajankohta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla sekä lehti-ilmoituksella. Tässä vaiheessa osallisilla on mahdollisuus osallistua suunniteluun ja esittää mielipiteitä kaavaluonnoksesta. Valmisteluaineiston nähtävilläolon yhteydessä viranomaisilta pyydetään lausuntoja.

Saadun palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus, jonka rakennus- ja ympäristölautakunta asettaa julkisesti nähtäville. Kaavaehdotuksen nähtävilletulosta ilmoitetaan samalla tavalla kuin luonnosvaiheessa. Nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen. Viranomaisilta pyydetään uudet lausunnot tarpeen mukaan. Valmiin kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymisestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana pyytäneet. Kaavan hyväksymisestä ja voimaantulosta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla.

### 8. Alustava aikataulu

Asemakaavamuutos aloitetaan tällä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla keväällä 2024. Kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville kesällä 2024. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville loppusyksystä 2024. Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan alkuvuodesta 2025.

### 9. Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutusten arviointi perustuu olemassa oleviin ja kaavaprosessin aikana tehtäviin selvityksiin sekä muihin käytössä oleviin tietoihin ja maastokäynteihin. Asemakaavamuutoksen keskeiset vaikutukset arvioidaan ja raportoidaan kaavaselostuksessa.

### 10. Yhteyshenkilöt

Asemakaava laaditaan Paraisten kaupungin kaavoitusyksikössä ja yhteyshenkilöinä toimivat:  
suunnittelija Anni Räsänen, puh. 040 488 5917, [anni.rasanen@parainen.fi](mailto:anni.rasanen@parainen.fi), ja  
kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888, [heidi.saaristo-levin@parainen.fi](mailto:heidi.saaristo-levin@parainen.fi).

FOTON FRÅN PLANOMRÅDET  
VALOKUVIA KAAVA-ALUEELTA



Huvudingången till skolbyggnaden  
Koulurakennuksen pääsisäänkäynti



Den nya sidan av skolbyggnaden  
Koulurakennuksen uusi puoli



Internatbyggnad från 1990-talet  
Asuntolarakennus 1990-luvulta



Internatbyggnad från 1960-talet  
Asuntolarakennus 1960-luvulta



Idrottshallen  
Liikuntahalli



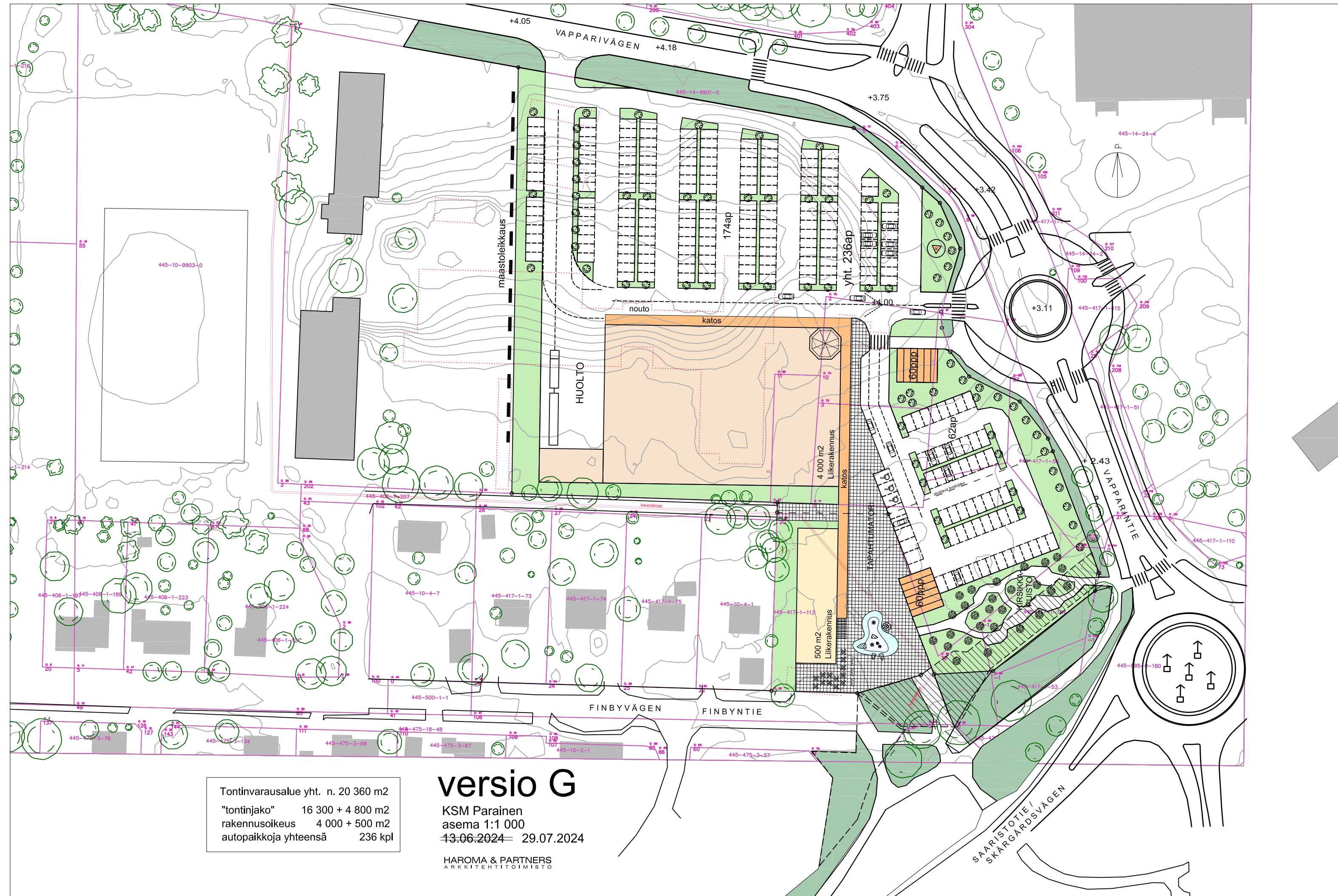
Bollplanen och idrottshallen  
Pallokenttä ja liikuntahalli



Cirkulationsplatsens närområde där flera byggnader har rivits  
Kiertoliittymän lähialue, josta on purettu useita rakennuksia



Egnahemshus 1948, internat 1990-tal och skolbyggnaden i bakgrunden  
Omakotitalo 1948, asuntola 1990-luku ja taustalla koulurakennus



Tontinvarausalue yht. n. 20 360 m<sup>2</sup>  
 "tontinjako" 16 300 + 4 800 m<sup>2</sup>  
 rakennusoikeus 4 000 + 500 m<sup>2</sup>  
 autopaikkoja yhteensä 236 kpl

# versio G

KSM Parainen  
 asema 1:1 000  
 13.06.2024 – 29.07.2024

HAROMA & PARTNERS  
 ARKITEHTITOIMISTO



ILLUSTRATION, STADENS KVARTER  
HAVAINNEKUVA, KAUPUNGIN KORTTELIT  
Ej i skala / ei mittakaavassa

