

PARGAS STAD

PARSBY (10) STADSDEL

Ändring av detaljplan för kvarter 31 med närmiljö, Vapparvägen 4



PLANBESKRIVNING

19.2.2025



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 och 445-10-9903-0 samt delar av fastigheterna 445-417-1-53, 445-417-1-104, 445-417-1-113, 445-417-1-115, 445-406-1-121, 445-406-1-214, 445-406-1-216 ja 445-475-18-48

I och med detaljplanen bildas:

tomterna 3–5 i kvarter 31, tomt 1 i kvarter 35 i Parsby (10) stadsdel i Pargas, ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar, ett parkområde, ett område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning, gatuområdena Broddgränden och Stränggränden och en del av gatuområdet Vapparvägen.

Planens namn

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

Planområdets läge

Ändring av detaljplan i kvarter 31 med närmiljö i Parsby (10) stadsdel, Vapparvägen 4. 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, Yrkesskolsrakan 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	21.8.2024 § 101
Bygg- och miljönämnden, planförslag	x.x.2025 § 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: Illustrationer av Keskos område
- Bilaga 9: Illustration av stadens kvarter och området som ska planteras intill segelrondellen
- Bilaga 10: Sammandrag av utlåtanden och åsikter samt stadens bemötanden

1.2 Förteckning över övriga dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen

- Vapparvägens trafikutredning 2024, Sitowise (på finska)
- Cirkulationsplatsen på Vapparvägen, kommunalteknisk översiktsplan, Sitowise 2025 (på finska)
- Sakkunnigutlåtande av geoteknisk planerare, Sitowise 2024 (på finska)
- Byggnadshistorisk utredning för detaljplanering, Åbolands yrkesskola, Mikko Laaksonen 2024 (på finska)
- Paraisten keskustanseudun arkeologinen inventointi, Mikroliitti Oy 2021
- Rakennetun ympäristön inventoinnit 2016-2019, Museets informationsportal MIP, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Utredning över kommersiella och offentliga tjänster, generalplan för Pargas centrum, Pargas stad 2019
- Bakgrundsmaterial om landskap, miljö och samhällsstruktur, generalplan för Pargas centrum, Pargas stad 2018

2. Sammandrag

Planområdet ligger i Pargas centrum, nordväst om rondellen vid korsningen av Skärgårdsvägen, Vapparvägen och Strandvägen. Planområdet har en areal på ca 4,5 hektar. I området finns en skolbyggnad, en idrottshall, en bollplan och två internatbyggnader. Utöver det finns ett egnahemshus som står tomt och ekonomibyggnader i området. Målet med detaljplaneändringen är att intill Vapparvägen skapa ett stadsbildsmässigt 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 detaljplaneändringen anvisas i området ett kvartersområde för affärsbyggnader (KL-9), ett kvarter för flervåningshus (AK-7) samt två kvartersområden för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-13 och AL-14). Utöver det anvisas i området ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU), ett parkområde (VP), ett område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) och gatuområden. Dessutom utfärdas i planen allmänna bestämmelser som styr bland annat klimathållbarheten av byggandet och organiseringen av gårdsområden. I planändringen anvisas flera nya trafikarrangemang, som en möjlighet att bygga en ny rondell och nya gång- och cykelförbindelser på Vapparvägen.

En annons om att planändringen har inletts samt om att programmet för deltagande och bedömning har blivit färdigt har publicerats 21.3.2024. Bygg- och miljönämnden beslutade 21.8.2024 att framlägga beredningsmaterialet för detaljplaneändringen som utkast. Planutkastet var framlagt 31.8–1.10.2024. Bygg- och miljönämnden beslutade x.x.2025 att framlägga förslaget till detaljplaneändring offentligt. Planförslaget var framlagt xx.xx–xx.xx.2025.

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 stadsbildsmässigt 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 ordnades på fastigheten flyttade under 2024 till det nya skolcentret, vilket frigjorde området för annat bruk. Skolans idrottshall ska användas som tillfälliga lokaler för lågstadieelever 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 rekreationsbruk.

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 4,5 hektar. I området finns en skolbyggnad, en idrottshall, en bollplan och två internatbyggnader. Utöver det finns ett egnahemshus 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 om bollplanen finns en smal, ovårdad grönremsa genom vilken det löper ett dike. Norr om planen finns ett grusbelagt parkeringsområde och ett dike. I planområdet finns utöver dikena inga övriga ytvatten 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 matargatan Vapparvägen som leder till de nordvästra stadsdelarna av Pargas och norra delen av Ålön. Planområdet avgränsas även av den livligt trafikerade rondellen på Skärgårdsvägen (regionväg, landsväg 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 cykelförbindelserna till området är goda och området nås också lätt med kollektivtrafik. I bakgrundsmaterialet om landskapet, miljön och samhällsstrukturen (2018) som utarbetades i samband med arbetet med generalplanen för Pargas centrum konstateras att samhällsstrukturen i Pargas centrumregion bevarats mycket enhetlig. Centrumområdet som helhet har bevarat sin dragningskraft och det har inte byggts egentliga konkurrerande mindre centrum eller omfartsvägar. Kontrollerad utveckling av samhällsstrukturen har möjliggjort att tjänster som förknippas med centrumområden är tillgängliga i staden.

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 ekonomibyggnader 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. Resultaten har lagrats i informationsportalen (MIP) som upprätthålls av det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland. 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. Yrkesskolebyggnaden och det gamla internatet har på basis av inventeringen inga särskilda värden.

I planområdet har hösten 2024 utarbetats en byggnadshistorisk utredning (Byggnadshistorisk utredning för detaljplanering, Åbolands yrkesskola, Mikko Laaksonen 2024). I arbetet har historien av byggnadsbeståndet samt arkitektoniska och historiska värden utretts och dokumenterats. I rapporten konstateras att det arkitektoniska och historiska värdet av yrkesskolans huvudbyggnad, gymnastiksal, tillbyggnad och gamla internat är påfallande lika. Byggnaderna representerar bruksarkitekturen på 1960- och 1980-talen då anspråklöshet sågs som en dygd. Det nyare internatet är mindre värdefullt än de övriga byggnaderna, det är ett vanligt bostadshus för sin tid. Yrkesskolans byggnader har lokalt värde i Pargas och Åboland både på historiska och arkitektoniska grunder. Värdet är dock av sådan natur att byggnadernas skick och användningsvärde med fog kan påverka om de ska bevaras.

En arkeologisk inventering av Pargas centrumområde har gjorts år 2021 (Mikroliitti Oy). 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 samband med arbetet med generalplanen för Pargas centrum har en utredning över kommersiella och offentliga tjänster i Pargas (2019) utarbetats. I utredningen konstateras att de största dagligvarubutikerna och varuhusen ligger intill Skärgårdsvägen nära rondellerna på grund av det centrala läget, trafikförbindelserna och den goda tillgängligheten. På Skärgårdsvägen färdas utöver lokala invånare också en stor mängd turister, fritidsboende och arbetsresenärer, vilket för sin del påverkar placeringen av kommersiella tjänster. I närheten av planområdet finns mycket kommersiell 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. Söder om Skärgårdsvägen intill bland annat Strandvägen och Köpmansgatan finns specialvaruaffärer. I närheten av planområdet finns också flera offentliga tjänster. Norr om Vapparvägen, i närheten av planområdet finns en hälsovårdscentral, två daghem, bostäder för äldre och lite längre bort även en brandstation.

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 (2024) är den genomsnittliga trafikmängden per dygn på båda sidor om rondellen ca 6 000–10 400 fordon per dygn, varav andelen tung trafik är ca 400–700 fordon. På sommaren växer trafikmängderna till cirka 7 000–12 000 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 tomtinfarter 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 har utarbetats en kommunalteknisk översiktsplan (Sitowise 2025), i vilken de kommunaltekniska utvecklingsbehoven som orsakas av ändringarna i markanvändningen och genomförbarheten av dessa undersökts. I arbetet ingår bland annat granskning av trafikmässiga ändringsbehov. Som en del av arbetet har också en separat trafikutredning med granskningar av hur trafiken fungerar utarbetats (Sitowise 2024).

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. I den kommunaltekniska översiktsplanen (Sitowise 2025) har dagvattenhanteringen och uppdateringsbehoven i vattentjänster undersökts i planområdet. Vid genomförande av planenligt byggande kräver näten sanering.

Störningsmoment i omgivningen

Trafikbuller från Skärgårdsvägen 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 Planeringssituationen

3.3.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Statsrådet beslutade 14.12.2017 om riksomfattande mål för områdesanvändningen och beslutet trädde i kraft 1.4.2018. Målen för områdesanvändningen ska beaktas och deras uppfyllelse ska främjas i planläggning. Syftet med målen är bland annat att säkerställa att sådant av riksintresse beaktas i planläggningen.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen är följande:

- Fungerande samhällen och hållbara färd sätt
- Ett effektivt trafiksystem
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

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 centrumriktade 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 Yrkesskolsrakan har anvisats en gång- och cykelväg.

Detaljplan (bilaga 4)

I planområdet gäller detaljplanerna för Parsby stadsdel, varav den äldsta fastställts 10.2.1982 och de nyare godkänts 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 exploateringsstalet $e=0,4$ och högsta tillåtna våningsantal är två. Byggrätten i KTY-kvarteret är 2 800 m²vy 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 planlägningsprogrammet för 2024 som stadsstyrelsen godkänt 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 och koordinatsystemet är ETRS-GK23. Baskartan uppfyller de krav för baskartor i detaljplaner som stadgas i lagen om områdesanvändning (§ 54 a).

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, Säkerhets- och kemikalieverket (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. 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. Den byggnadshistoriska utredningen som museet förutsatte har gjorts i planområdet hösten 2024.

Bygg- och miljönämnden beslutade 21.8.2024 att framlägga beredningsmaterialet för detaljplaneändringen som utkast. Intressenterna bereddes möjlighet att framföra åsikter om planens beredningsmaterial under den tid det var framlagt 31.8–1.10.2024. Om framläggandet meddelades på stadens webbplats och i tidningsannonser i Turun Sanomat och Åbo Underrättelser 30.8.2024. Det ordnades en presentation av planutkastet 12.9.2024 i Pargas

stadshus. Under tiden då planutkastet var framlagt inkom sex utlåtanden och sex åsikter. Pargas äldreråd, Egentliga Finlands räddningsverk, Caruna, Egentliga Finlands förbund, det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland och NTM-centralen i Egentliga Finland avgav utlåtande. Säkerhets- och kemikalieverket Tukes meddelade att det inte avger utlåtande. Sammanfattningar av åsikter och utlåtanden samt stadens bemötanden av dessa har sammanställts i en separat bemötanderapport som finns som bilaga till planbeskrivningen.

Enheterna bygg- och miljötjänster, markanvändning, teknik och vattentjänster på stadsutvecklingsavdelningen i Pargas har kommenterat planmaterialet i de olika skedena av processen.

På basis av den inkomna responsen på beredningsmaterialet har följande ändringar gjorts i planmaterialet i förslagsskedet:

- I KL-9-kvarteret har byggnadsytan för marketbyggnaden flyttats en aning norrut så att avståndet mellan byggnaden och bosättningen i närområdet ökar
- I KL-9-kvarteret har anvisats en riktgivande gång- och cykelförbindelse i nord-sydlig riktning
- Placeringen av reklampylonen har flyttats närmare Skärgårdsvägen
- Bollplanens parkeringsområde har anvisats riktgivande intill Yrkesskolsrakan
- Planbestämmelserna har preciserats och kompletterats bland annat i fråga om arkitektoniska och stadsbildsmässiga frågor, gårdsarrangemang och förmildrande av klimatpåverkan. I planförslaget har även tillagts bestämmelser genom vilka man strävar efter att minska eventuella olägenheter för boende i närområdet som orsakas av byggande och verksamhet i kvartersområdet för affärsbyggnader.
- Konsekvensbedömningen har kompletterats i planbeskrivningen

Bygg- och miljönämnden beslutade x.x.2025 att framlägga förslaget till detaljplaneändring. Intressenter bereds möjlighet att lämna anmärkningar mot planförslaget. Tidpunkten 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, ett kvarter för flervåningshus samt två kvarter för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Tomten i kvarter 31 som anvisats som kvartersområde för flervåningshus i planutkastet har ändrats till ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader i planförslaget. 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 tomten för dagligvarubutiken. I det nordligare kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader finns skolans andra internatbyggnad. Planen möjliggör bevarande av den och tillbyggnad. I det sydligare kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader finns en idrottshall. Planen möjliggör även bevarande av denna byggnad och tillbyggnad i kvarteret. Kvarteret för flervåningshus är för tillfället ett obebyggt område med ett parkeringsområde. Detta parkeringsområde ersätts med ett nytt parkeringsområde som placeras i området för idrotts- och rekreationsanläggningar. I planområdet anläggs en ny gata med anslutning till Vapparvägen för att betjäna kvarteret för flervåningshus och det nordligare kvartersområdet för bostads-,

affärs- och kontorsbyggnader. Gatuområdet Vapparvägen utvidgas vid den nya rondellen och tillhörande gång- och cykelvägar. En del av de nuvarande tomtinfarterna tas bort. I planförslaget har planområdet utvidgats så att det korta gatuområdet som leder från Finbyvägen till bollplanen och södra sidan av skolbyggnaden har tagits med i planen.

5.1.1 Dimensionering

I kvartersområdet för affärsbyggnader anvisas totalt 4 500 m² vy byggrätt så att det får byggas 4 000 m² vy i den större byggnadsytan och 500 m² vy i den mindre. Utöver det får det i kvartersområdet för affärsbyggnader byggas 1 000 m² vy skyddstak. Byggrätten i kvartersområdena för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader anvisas enligt exploateringsstalet $e=0,5$. Byggrätten i kvarteret för flervåningshus anvisas enligt exploateringsstalet $e=0,7$.

5.2 Områdesreserveringar

5.2.1 Kvartersområden

I planområdet anvisas ett kvartersområde för flervåningshus (AK-7) i det nya kvarteret 35. Våningshusen får byggas 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. Huvudfärgen på byggnadernas fasader ska vara bruten och svart och vit är inte tillåtna som huvudfärger. Bostadshusen ska ha sadeltak.

I det nordligare kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-14) 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 m² vy), utöver vilket det får uppföras ett separat våningshus i området. Planen möjliggör bevarande av internatbyggnaden och tillbyggnad. Planen möjliggör bedrivande av inkvarteringsverksamhet i området.

I det sydligare kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-13) i kvarter 31 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 m² vy stor. Planen möjliggör bevarande av idrottshallen och tillbyggnad på tomten. Vid kompletterande byggande i kvartersområdena för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader ska nya byggnader beträffande sin utformning och färgsättning anpassas till de befintliga byggnaderna i kalksandstegel på tomten.

Cirka hälften av planområdet består av ett kvartersområde för affärsbyggnader (KL-9). I området får placeras totalt 4 500 m² 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 m² vy skyddstak som ger gården struktur eller förbättrar förhållandena för cykling. Utöver cykeltaken uppförs det i området andra skyddstak i anslutning till butikbyggnaderna och separat för butikskärror. På grund av det centrala läget som bland annat är synligt från Skärgårdsvägen samt det närliggande bostadsområdet har KL-9-kvarteret fler bestämmelser som hänför sig till styrning av stadsbilden och minskning av eventuella olägenheter.

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 m² 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 m² vy, alltså anses ett projekt i enlighet med detaljplaneändringen inte ha konsekvenser av regional betydelse.

I planen utfärdas bland annat allmänna bestämmelser genom vilka plantering av gårdsområden, ordnande av parkeringsplatser för bilar och cyklar samt dagvattenhantering styrs. Genom allmänna bestämmelser styrs byggandet i en klimathållbar och energieffektiv riktning.

5.2.2 Övriga områden

Mellan kvarteret för affärsbyggnader och gång- och cykelvägen norr om 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 kvarteret för flervåningshus och AL-14-kvarteret anvisas ett nytt gatuområde, Broddgränd (Oraskuja). Det korta namnlösa gatuområdet som leder från Finbyvägen till bollplanen och södra sidan av skolbyggnaden har tagits med i planområdet i förslagsskedet och det namnges Stränggränd (Karhekuja). 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 kvarteret för flervåningshus och det nordligare kvarteret för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader 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 lokalt 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 har gjorts innan planförslaget utarbetats (Byggnadshistorisk utredning för detaljplanering, Åbolands yrkesskola, Mikko Laaksonen 2024). I rapporten konstateras att yrkesskolans huvudbyggnad och dess tillbyggnad och gymnastiksal samt det äldre internatet representerar bruksarkitekturen från 1960- och 1980-talet. Byggnaderna har lokalt värde i Pargas och Åboland både på historiska och arkitektoniska grunder. I utredningen konstateras att värdet dock är av sådan natur att byggnadernas skick och användningsvärde med fog kan påverka om de ska bevaras. Genomförandet av planen förutsätter att yrkesskolans huvudbyggnad rivs, men gymnastiksalen och det äldre internatet kan bevaras.

Kommersiella konsekvenser

I och med genomförandet av planen flyttas nuvarande K-Supermarket i Pargas knappa 500 meter till en ny plats. K-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 serviceutbudet 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 utredningarna (2018 och 2019) som utarbetades för generalplanen för Pargas centrum konstateras att turism är en viktig näring i Pargas, men största delen av inkvarteringsstjänsterna erbjuds utanför Pargas centrumområde. I södra centrum finns ett hotell och i Norrby en campingplats, men i centrum finns ingen inkvartering av vandrarhemstyp. Planbestämmelsen för AL-14-kvarteret möjliggör till exempel bedrivande av vandrarhemsverksamhet på sommaren, vilket kompletterar inkvarteringsalternativen i centrum.

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.

Det nya kvarteret för affärsbyggnader som anvisas i planen ligger mitt i den befintliga stadsstrukturen och i närheten finns flera egnahemshus. För planprojektet har beställts en utredning över hurudana konsekvenser byggandet av en affärsfastighet enligt planen kan ha för marken och därmed småhusen i närområdet (Sakkunnigutlåtande av geoteknisk planerare, Sitowise 2024). Enligt utlåtanden orsakar byggandet av affärsbyggnaden små och måttliga risker för fastigheterna i närheten. Riskerna utgörs i huvudsak av vibrationer vid pålning, eventuell stigning av porvattentryck och att marken drar sig undan. Riskerna kan dock hanteras planmässigt och byggarbetsplatstekniskt när man är medveten om dem. I utlåtanden ges rekommendationer för riskhantering. I planförslaget har tillagts en bestämmelse om omsorgsfull planering av grundkonstruktioner. Byggnadsytan för affärsbyggnaden har också flyttats en aning längre bort från de närliggande småhusen.

Trafik

Trafikmiljön i området ändras i och med planlösningen och genomförande av den nya rondellen som den möjliggör. Lösningar för en rondell har granskats i den kommunaltekniska översiktsplanen (Sitowise 2025). För att bestämma behovet av utrymme för rondellen har man utarbetat en dimensionering där diametern för en rondell med mittrefug är 16 meter, bredden av körbanan 6,5–7 meter och bredden av lederna för gång- och cykeltrafik 3,5 meter. Dessutom omfattar dimensioneringen 1,5–3 meter breda grönremсор. I trafikutredningen i anslutning till översiktsplanen (Sitowise 2024) har de trafikmängder som den kommande markanvändningen orsakar uppskattats och funktionen av den nya rondellen granskats i olika trafiksituationer. I utredningen konstateras det att Vapparvägens anslutningstyp inte påverkar funktionaliteten av rondellen på Skärgårdsvägen. Jämfört med de nuvarande trafikarrangemangen fungerar rondelllösningen bättre med tanke på helheten. Enligt utredningen är överföringskapaciteten av rondellerna fortfarande rimlig även i en situation med maximal trafik.

Byggande 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. Enligt trafikutredningen försämrar den ökade trafikvolymen inte Skärgårdsvägens servicenivå på ett avgörande sätt. 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 planenligt byggande genomförs måste dock befintliga ledningslinjer flyttas och saneras. Det kommer nya tomtanslutningar till näten och nya ledningar måste dras i någon mån. Transformatorn i området som utöver planområdet även betjänar närområdena måste flyttas från sin nuvarande plats till ET-kvarteret.

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. I planteringar ska i den mån det är möjligt användas mångsidig växtlighet. Bland annat den i de preliminära planerna skissade körsbärsträdsparken i kvartersområdet för affärsbyggnader anvisas i planen som ett område som ska planteras där minst 10 lövträd som blommor ska planteras. Parkeringsområden ska utformas med träd- och buskplanteringar till helheter med högst 16 bilplatser, vilket för sin del ökar trädbeståndet i området. 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. Man strävar efter att minska denna negativa påverkan genom allmänna bestämmelser som utfärdas i planförslaget. I planen bestäms bland annat om hållbar hantering av rivningsmaterial. Återvunna jordmassor kan utnyttjas i byggande både lokalt och på närbelägna byggarbetsplatser, vilket om det genomförs reducerar de negativa konsekvenserna för klimatet och miljön. Detta betonas genom en allmän bestämmelse enligt vilken man ska sträva efter att utnyttja överskottsmassor i att anpassa gårdsområdena till landskapet och forma terrängen samt i den mån det är möjligt i markbyggnad i närområdena.

Man strävar efter att minska klimatutsläppen från byggande i enlighet med planlösningen genom att styra byggandet i en mer hållbar riktning genom en allmän bestämmelse, enligt vilken man i byggandet ska fästa särskild uppmärksamhet vid klimathållbarhet och hög energieffektivitet i byggnaderna. Man strävar efter att stävja byggnadernas klimatpåverkan under användning genom en allmän bestämmelse, enligt vilken man ska sträva efter att utnyttja förnybar energi på tomterna. Nya byggnader ska kunna utnyttja förnybara energikällor och användning av förnybar energi eller överskottsenergi för uppvärmning och nedkylning ska prioriteras.

Energilösningarna i supermarketen som byggs i området är inte ännu kända när planen utarbetas, 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 parkeringsområden kan jordvärmebrunnar placeras och i områdena anläggs laddstationer med förnybar energi.

Planområdet ligger centralt i samhällsstrukturen. Området är bebyggt sedan tidigare och det ligger inom det kommunaltekniska nätet och gatunätet. Planenligt 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 kollektivtrafikrutter 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.

Konsekvenserna av planändringen för kolreserven i marken och växtligheten har bedömts med hjälp av Sykes verktyg Hiilikartta. I beräkningen inkluderas de kvartersområden där förändringar sker. Enligt beräkningarna i Hiilikartta är konsekvenserna av planen för kolreserven år 2030 ca -120 tCO₂/ha (tCO₂/ha = ton koldioxid per hektar). Kolreserven minskar totalt va -443 tCO₂, varav ändringen i växtligheten utgör ca -90 tCO₂ och ändringen i marken ca -356 tCO₂. Kalkylatorn i Hiilikartta kan inte nödvändigtvis fullt ut beakta de verkliga förhållande i området. Planområdet är sedan tidigare byggd miljö där det inte finns betydande grönområden, och i området växer endast få träd och buskar. Således bedöms konsekvenserna av planen för kolreserven i växtligheten vara obetydliga, fastän reserven minskar något i och med borttagande av växtlighet. Bland annat det nya kvarteret för flervåningshus som anvisas i planen är för tillfället i huvudsak en grusplan i ett parkeringsområde, vilket innebär att konsekvenserna för kolreserven i växtligheten i detta område i verkligheten är ytterst små. Ändringarna i kolreserven i marken i planområdet är större, eftersom man måste avlägsna jordmassor särskilt i KL-9-kvarteret. Planen förpliktar till att plantera träd som i framtiden fungerar som kolsänkor. Planterade träd ändras dock från utsläppskälla till kolsänka först efter flera år.

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.

5.3.3 Övriga konsekvenser

Hälsa och säkerhet

Planen ökar byggande och boende i en konsultationszon enligt Seveso III-direktivet som bildas kring kemikalieobjekt som övervakas av Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes). Vid bergullsfabriken i Sysilax finns en konsultationszon på 1,5 kilometer och en motsvarande konsultationszon på 1 kilometer finns vid Nordkalks gruva Skräbböle-Limberg. Största delen av Pargas centrum omfattas av den breda zonen som dessa bildar och i den senaste etappplansplanen har zonen anvisats ännu större än i generalplanen för Pargas centrum. Om detaljplaner och betydande byggande i konsultationszonen ska enligt bestämmelsen i generalplanen begäras utlåtande av Säkerhets- och kemikalieverket samt räddningsmyndigheten. Nämda utlåtanden har begärts om planutkastet. Tukes avgav inget utlåtande och räddningsverket nämnde inte saken i sitt utlåtande. Avståndet mellan planområdet och industrianläggningarna är stort och de bedöms inte utgöra en betydande säkerhetsrisk för de funktioner som anvisats i planområdet.

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.

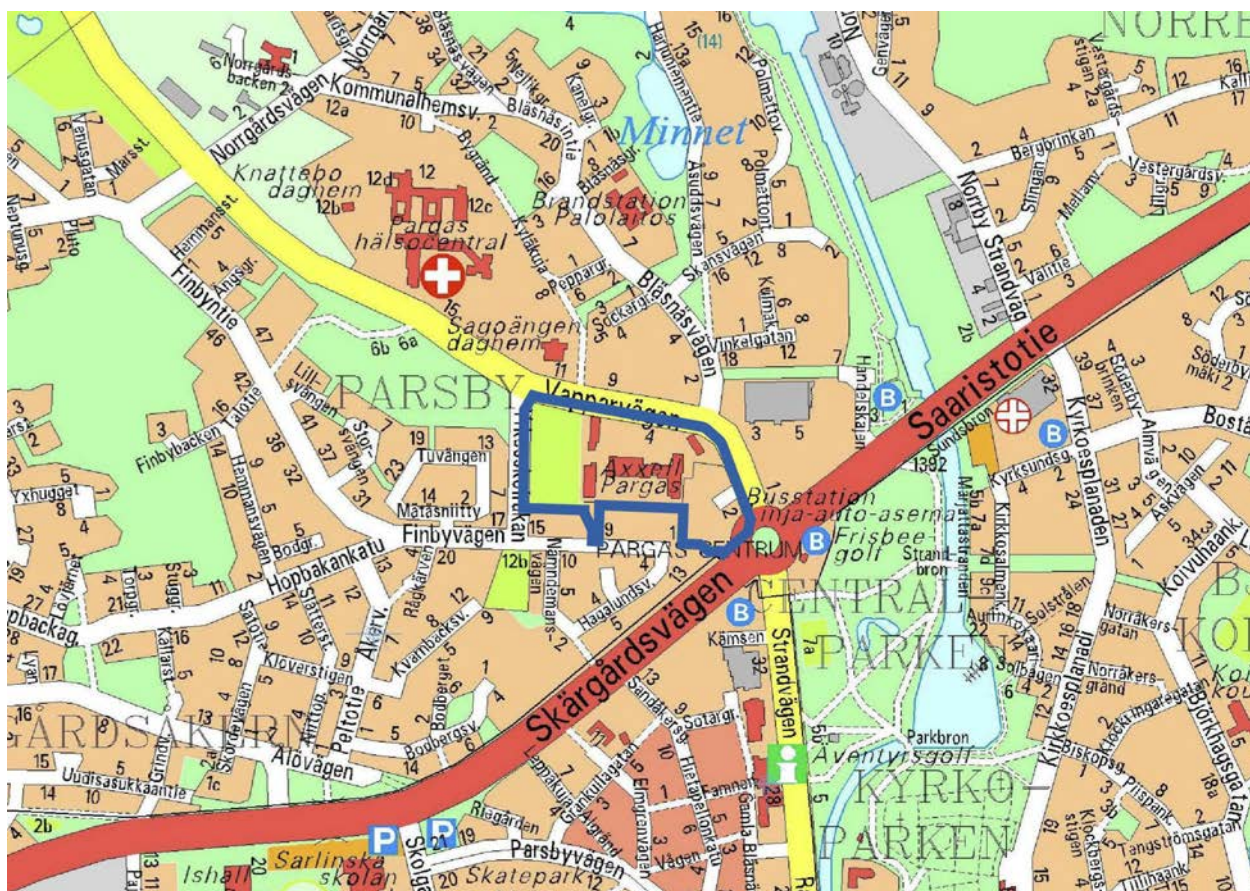
Bilagor

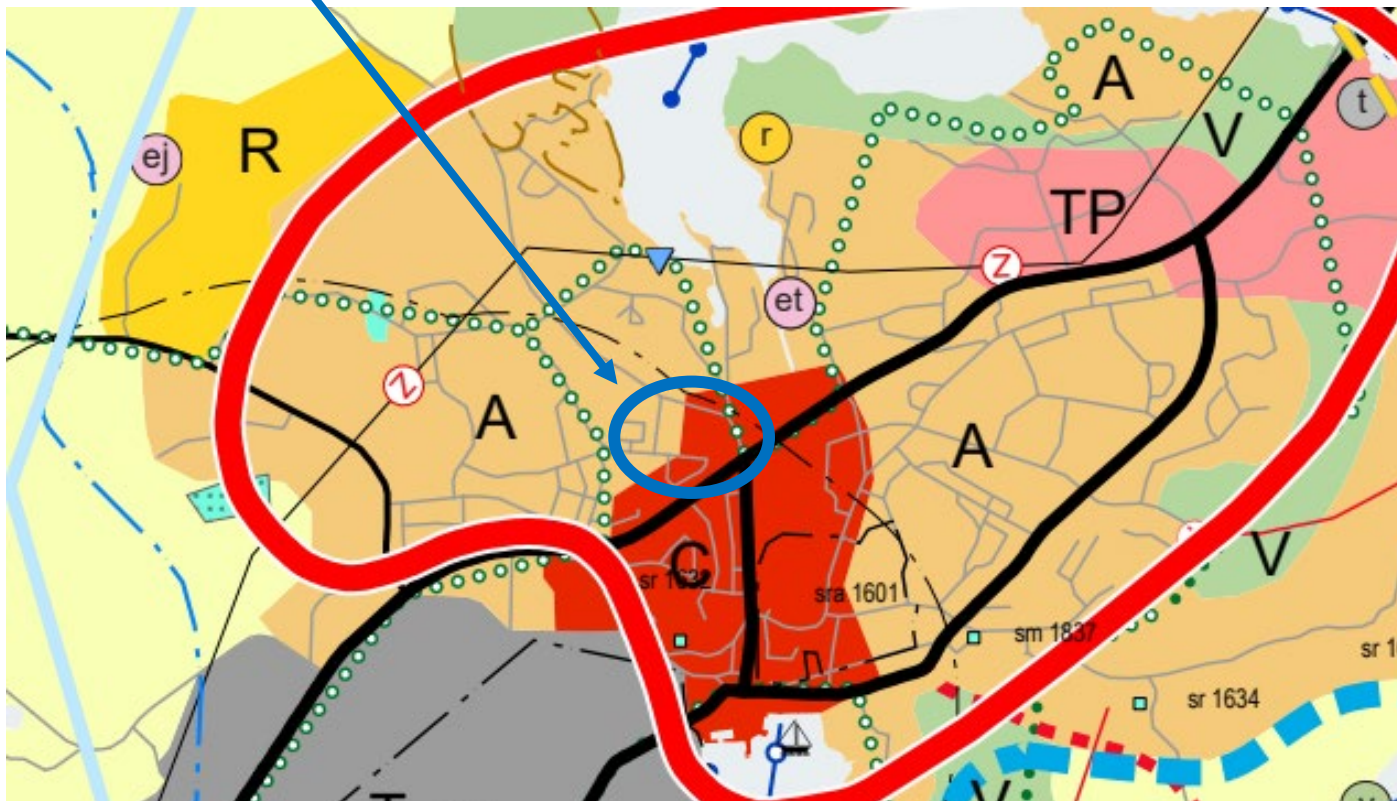
Blankett för uppföljning av detaljplanen

Pargas 28.6.2024, kompletterad 19.2.2025

Planläggningsenhet, 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.



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)

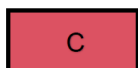
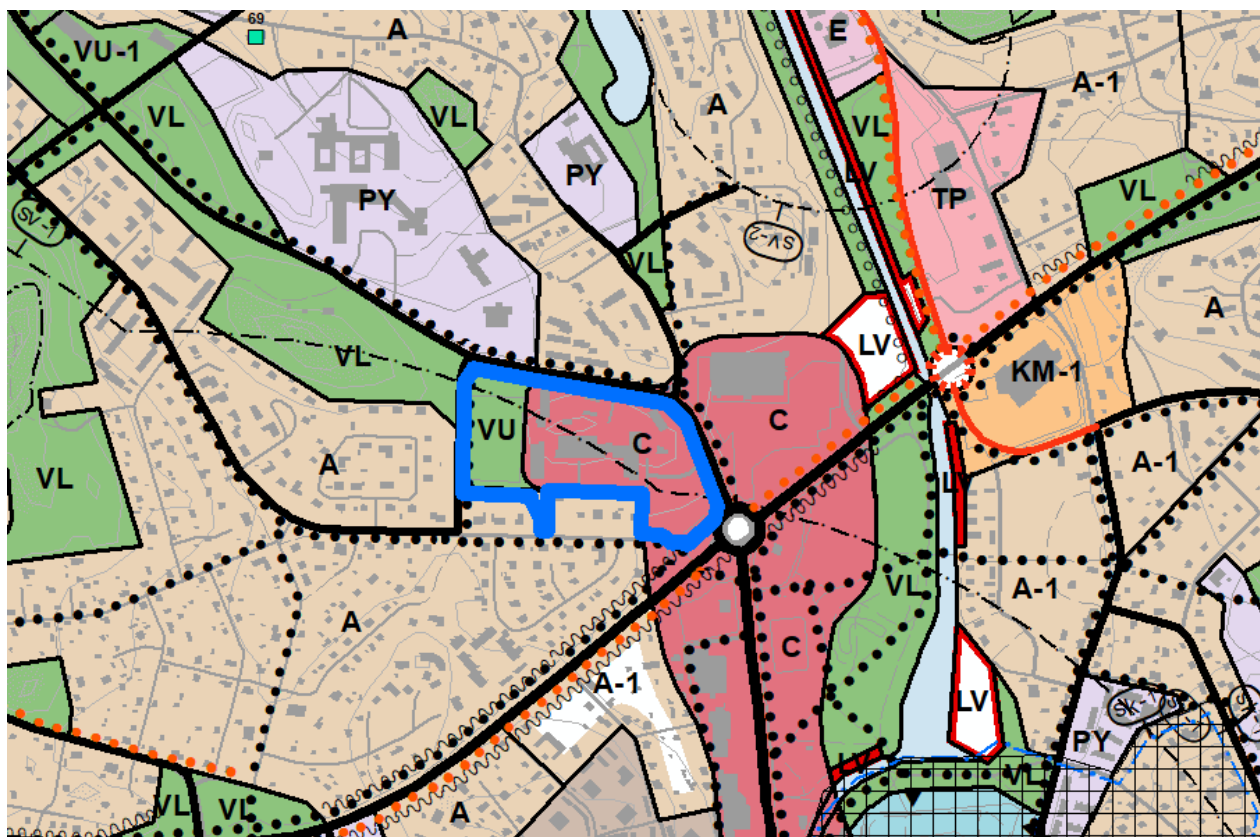
En riktgivande friluftsled som är av betydelse som en del av ett planerat nätverk av friluftsleder på landskapsnivå och vars linjedragning preciseras i den fortsatta planeringen.

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

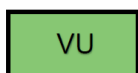
Planområdet
Kaava-alue



OMRÅDE FÖR CENTRUMFUNKTIONER
KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

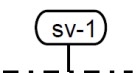
Området reserveras för service, förvaltning, handel, arbetsplatsfunktioner som inte orsakar olägenheter för miljön och boende i centrum samt för rekreation i anslutning till dessa. Syftet med detaljplanering och byggande är att skapa en högklassig stadsbild. Det ska fästas särskilt avseende vid avgränsningen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



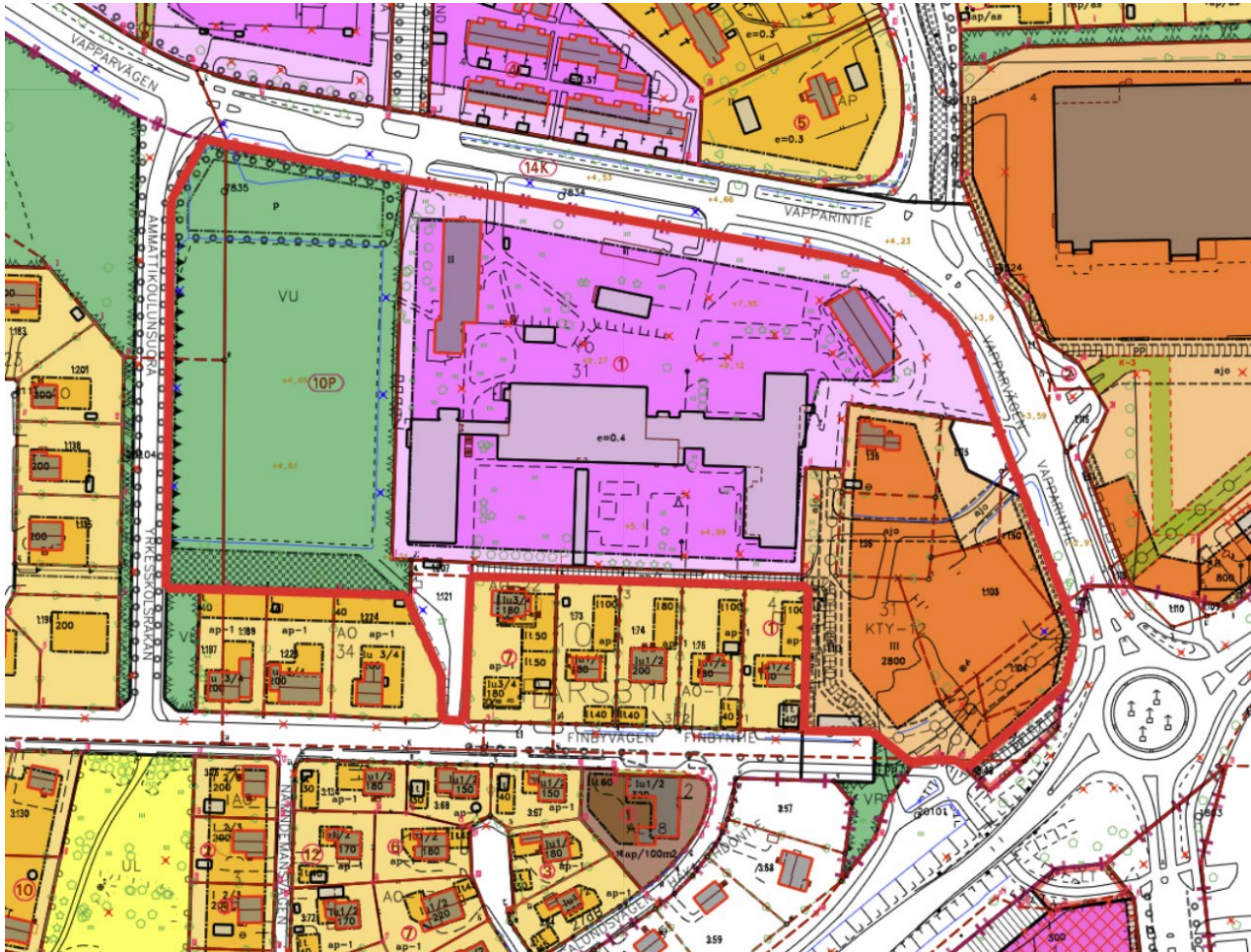
FÖRBINDELSEVÄG/MATARGATA
YHDYSTIE/KOKOOJAKATU



GÅNG- OCH CYKELVÄG
KÄVELY- JA PYÖRÄILYREITTI

UTDRAG UR AJOURVARANDE DETALJPLAN
OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Planområde
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.

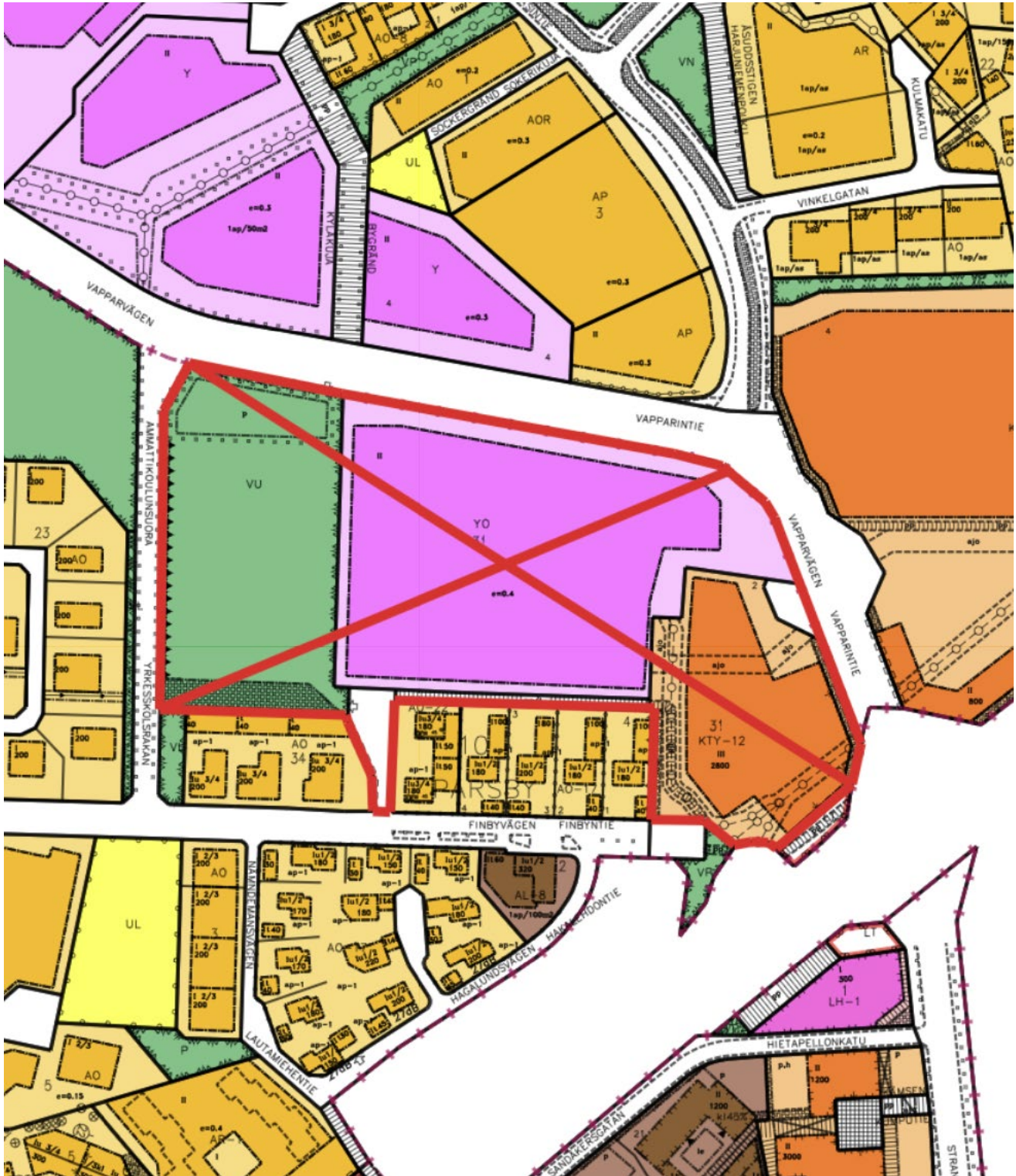
Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia.
Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa liike-, näyttely-, toimisto- ja/tai
kokoontumistiloja vähintään puolet kyseisen kerroksen toteutettavasta kerrosalasta.

VU

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

DETALJPLAN SOM AVLÄGSNAS
POISTUVA ASEMAKAAVA

Planområdet
Kaava-alue



PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

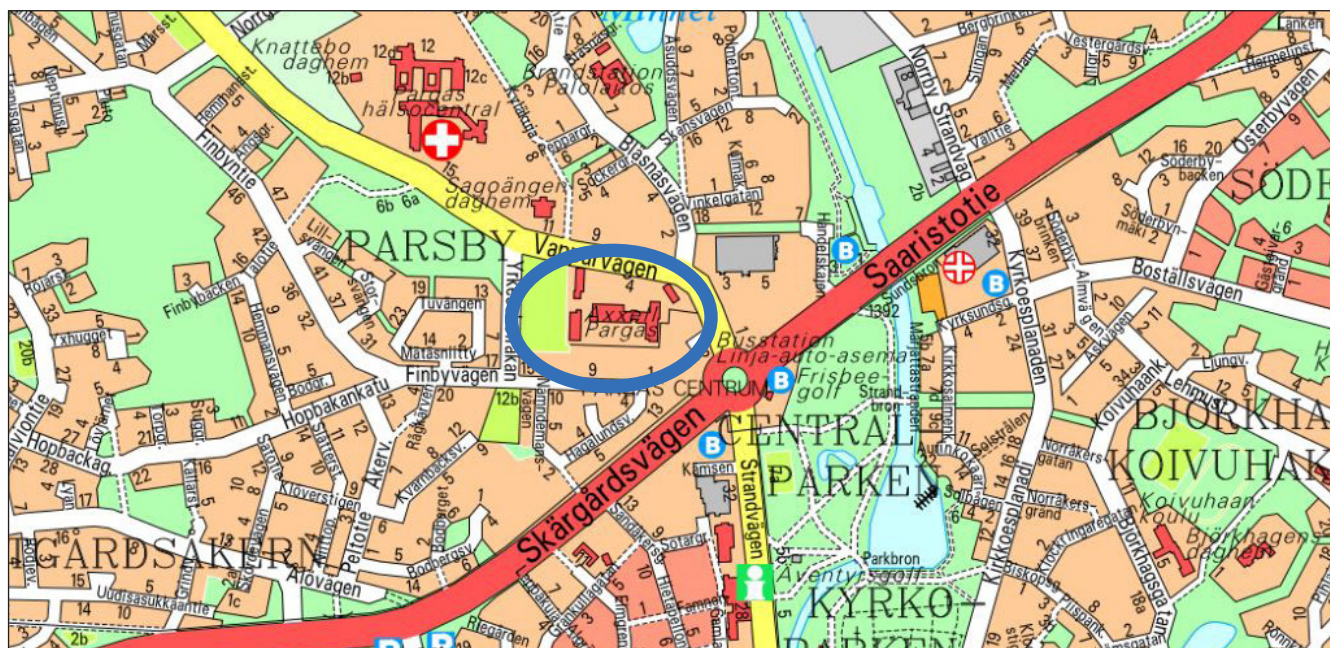
Kvarter 31 med närmiljö, Vapparvägen 4, Parsby

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

8.3.2024, 19.2.2025

1. Planområdet

Det ca 4,5 hektar stora planområdet ligger i Pargas centrum, nordväst om segelrondellen på Skärgårdsvägen. Planområdet omfattar Axxells före detta 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 andrahandsaffärs byggnad som revs för några år sedan.



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 flyttade under 2024 till det nya skolcentret, vilket frigjorde 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

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Kortteli 31 lähiympäristöineen, Vapparintie 4, Parsby

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

8.3.2024, 19.2.2025

1. Kaava-alue

Noin 4,5 hehtaarin kokoinen kaava-alue sijaitsee Paraisten keskustassa, Saaristotien purjekiertoliittymän luoteispuolella. Kaava-alue kattaa entisen Axxellin koulukiinteistön ja pallokentän alueen sekä toimitilarakennusten kortteli-alueen Vapparintien varrella. Kaavoitettavalla alueella on koulurakennuksia, asuntolarakennuksia, tyhjiillään oleva omakotitalo ja talousrakennuksia. Osa alueesta on rakentamatonta. Alueella sijaitsi aiemmin osto- ja myyntiliikkeen rakennus, joka purettiin muutama vuosi sitten.

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 siirtyi vuoden 2024 aikana uuteen koulukeskukseen, jolloin Axxellin alue vapautui 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

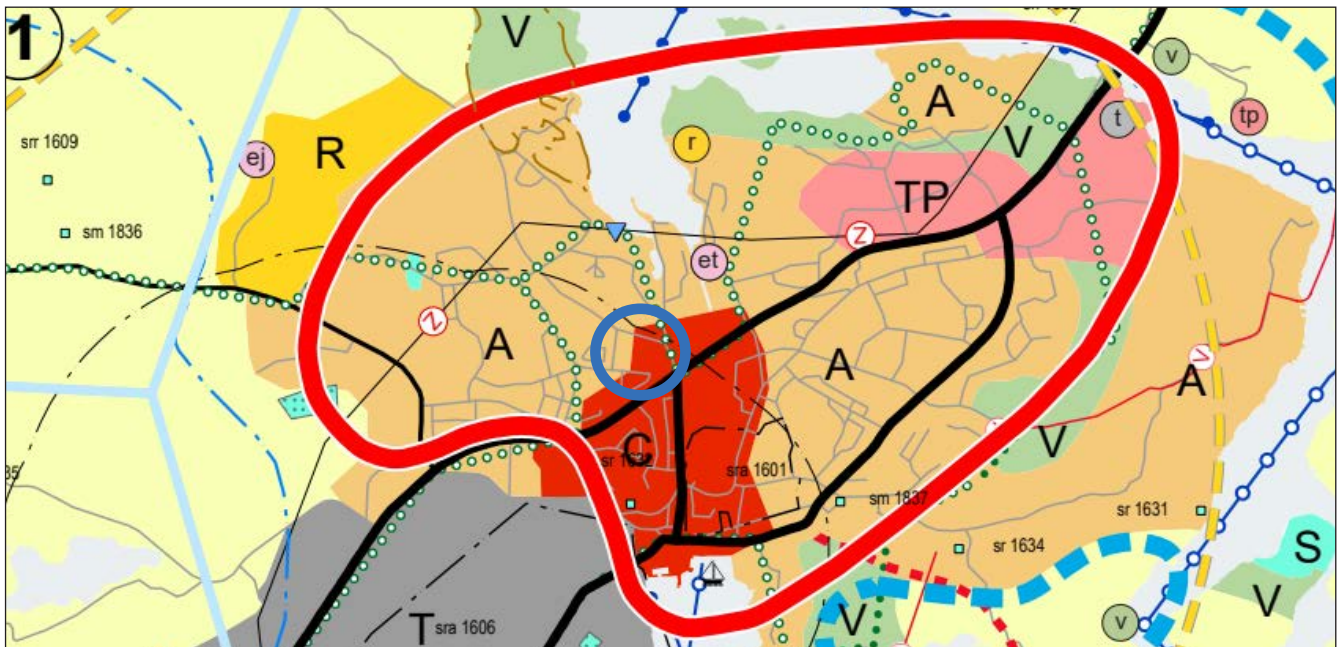
I planområdet gäller landskapsplanen för Åboland (fastställd 20.3.2013), Egentliga Finlands etapplandskapsplan för markanvändning, service och trafik i tätorterna (godkänd 11.6.2018) samt Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser (godkänd 14.6.2021). I sammanställningen av landskapsplanerna 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. Kaavatilanne

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

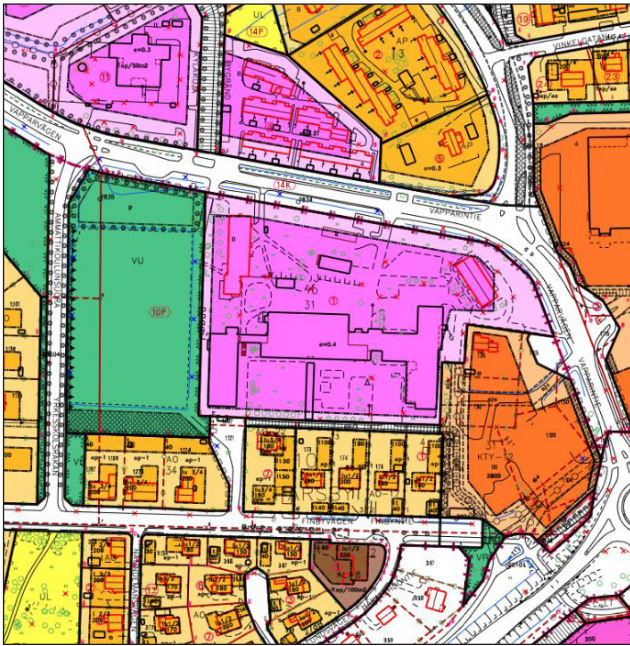
Alueella on voimassa Paraisten keskustan yleiskaava, joka on hyväksytty 30.5.2022 ja tullut voimaan 22.6.2023. Uudessa yleiskaavassa asemakaavoitettava alue on osoitettu



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 fastställdes 10.2.1982 och där området anvisats som ett kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet (YO). För bollplanen gäller en detaljplan som godkändes 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 godkändes 12.2.2004. En detaljplan för området mellan skolkvarteret och segelrondellen har godkändes 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.

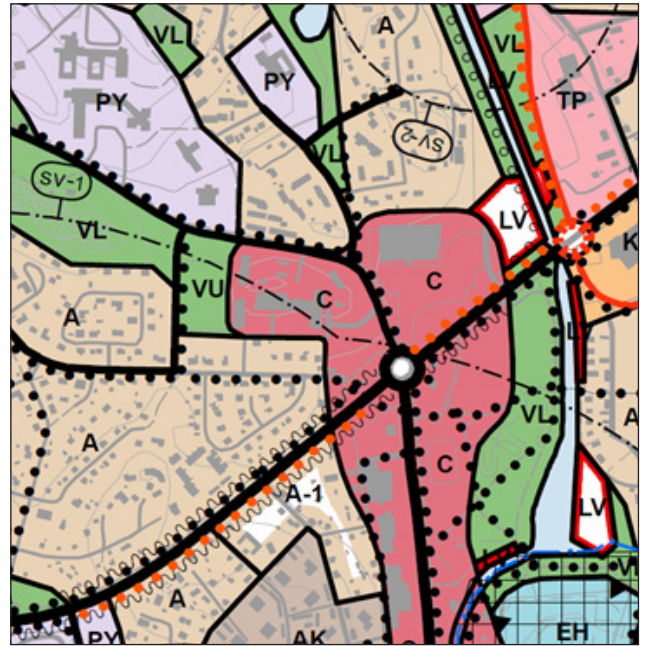
6. Intressenter

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

påösain 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 Paraisten 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, Paraisten 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).

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 hösten 2024. Planförslaget läggs fram offentligt våren 2025. Målet är att stadsfullmäktige godkänner planen sommaren 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, och
tf. planläggningschef Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918, pasi.hyvarila@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).

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 suunnitteluun 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 syksyllä 2024. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville keväällä 2025. Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan kesällä 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, ja
vt. kaavoituspäällikkö Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918, pasi.hyvarila@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



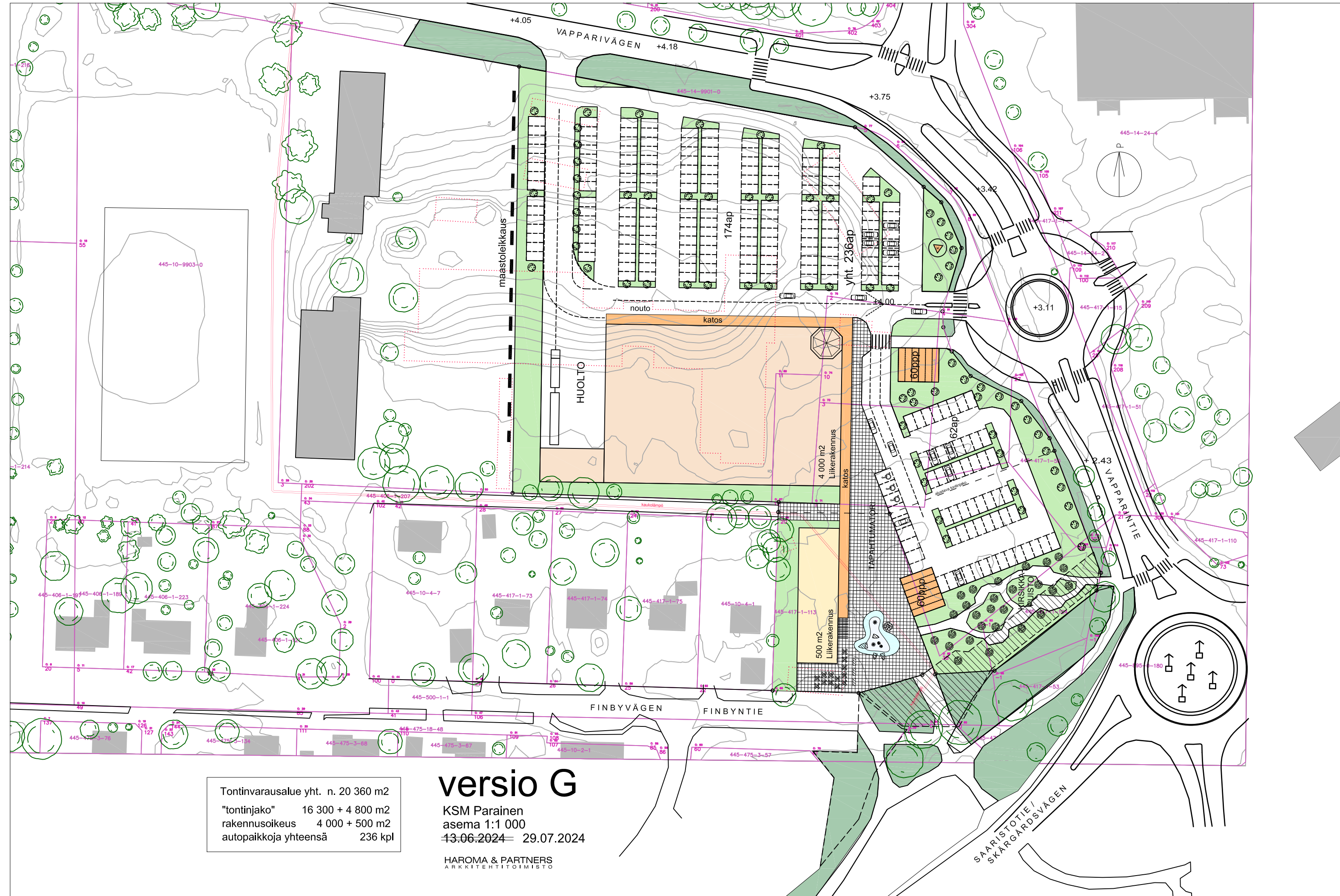
Bollplanen och idrottshallen
Pallokenttä ja liikuntahalli



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 m2
 "tontinjako" 16 300 + 4 800 m2
 rakennusoikeus 4 000 + 500 m2
 autopaikkoja yhteensä 236 kpl

versio G

KSM Parainen
 asema 1:1 000
 13.06.2024 – 29.07.2024

HAROMA & PARTNERS
 ARKITEHTITOIMISTO



HAROMA & PARTNERS
ARKKITEHTITOIMISTO



HAROMA & PARTNERS
ARKKITEHTITOIMISTO

ILLUSTRATION, STADENS KVARTER OCH OMRÅDET SOM SKA PLANTERAS INTILL SEGELRONDELLEN
 HAVAINNEKUVA, KAUPUNGIN KORTTELIT JA PURJEKIERTOLIITTYMÄN VIEREINEN ISTUTETTAVA ALUE
 Planförslag / Kaavaehdotus
 Ej i skala / ei mittakaavassa



Vapparvägen 4 med närmiljö, planutkast som varit till påseende 31.8 - 1.10.2024

Sammandrag av inkomna utlåtanden och åsikter samt stadens bemötanden 3.2.2025

Utlåtande	Bemötande
1. Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes)	
Tukes avger inget utlåtande.	Antecknas för kännedom.
2. Egentliga Finlands räddningsverk	
Vid ändringar av kommunalteknik ska man beakta att räddningsverkets släckvattenkällor bevaras och vid behov utökas. Förbindelserna för gång- och cykeltrafik (pp/t- och pp/h) ska genomföras så att de kan användas som räddningsväg.	Räddningsverket utlåtande delges stadens tekniska stödtjänster för planering av områdets infrastruktur. Pp/t- och pp/h-förbindelserna anvisas i planen så att de kan användas som räddningsvägar.
3. Caruna	
Som en följd av detaljplaneändringen kommer elförbrukningen i området att öka och elnätet i området kommer att behöva utvecklas i samband med byggandet. Detta förutsätter byggande av en ny parktransformator och kabeldragningar. En ny transformator kunde byggas i ET-området som anvisas i planen. Byggnadsytan för affärsbyggnaden ligger på den nuvarande transformatorn eller i dess omedelbara närhet. En ny transformator måste byggas och kablar dras innan den nuvarande transformatorn kan nedmonteras. Detta ska beaktas vid planering av byggandet. Transformatorn betjänar även de invidliggande kvarteren.	Carunas utlåtande delges stadens tekniska stödtjänster, stadsgeodeten och bolaget bakom projektet.
4. Äldrerådet i Pargas	
De nya trafikarrangemangen behövs men kommer att bli kostsamma. När alla affärer planeras längs med Skärgårdsvägen kommer hela gamla centrumet att bli helt öde. Reimari kunde fortsättningsvis vara på samma plats. Gamla skolhuset borde inte rivas utan användas för t.ex. Kombis verksamhet eller huset kunde byggas om till bostäder för äldre var det kunde också vara någon dagverksamhet för dem.	Säkerhet och smidighet i trafiken är ytterst viktiga saker som man ska satsa på. Staden har skaffat det centralt belägna området i första hand för utveckling av kommersiella tjänster och i och med projektet i planen flyttas en dagligvarubutik tillbaka till området för centrumfunktioner. Detta möjliggör nya funktioner på den nuvarande platsen för marketen så att serviceutbudet blir mångsidigare. Det finns också andra lämpliga lokaler för Kombi. För närvarande undersöks andra placeringsplatser i centrum för bostäder för äldre.
5. Egentliga Finlands förbund	
Egentliga Finlands förbund anser det vara bra att Pargas stad stärker sina tjänster i centrum av staden. Förbundet anser det också vara bra att målet för planeringen är att skapa en stadsbildsmässigt högklassig miljö. I den fortsatta beredningen av detaljplanen bör man fästa uppmärksamhet vid hurdan tätortsbild planen styr till i Skärgårdsvägens landskap i Pargas centrum. Både vid huvudtrafikstråket Skärgårdsvägen och mot de centrala områdena i Pargas centrum öppnas parkeringsområden. I beteckningarna i planutkastet har tills vidare ingen styrning av byggandet med beaktande av tätortsbilden framförts. I styrningen av byggandet är det bra att säkerställa att de tekniska lösningarna i den nya affärsbyggnaden inte orsakar olägenheter för boendemiljön. Genom placeringen av affärsbyggnaden torde både tätortsbildsmässiga aspekter och samtidigt kvalitetsmässiga aspekter i livsmiljön kunna lösas. Vid genomförandet av den stadsbildsmässigt högklassiga miljön ska miljön där nybyggnation placeras beaktas på ett övergripande sätt.	De centrala läget i förhållande till den livligt trafikerade Skärgårdsvägen talar för placering av en butik som förutsätter mycket parkeringsutrymme just här. Området är stadsbilds- och funktionsmässigt en lämplig plats för denna typ av funktion. I planutkastet ingår eventuellt till och med fler kvalitetsmässiga mål för arkitekturen på marketbyggnaden än vanligt och bestämmelserna preciseras ytterligare i planförslaget. I planerna har man fäst särskild uppmärksamhet vid trivsamenheten och lummigheten i området bland annat när det gäller planteringar och dessa saker förutsätts också i planbestämmelserna. I planförslaget tilläggs bestämmelser genom vilka man strävar efter att minska eventuella olägenheter för boende i närområdet som orsakas av byggande och verksamhet i kvartersområdet för affärsbyggnader. I kvarteret för dagligvarubutiken har flera alternativ undersökts och som grund för planutkastet valdes den lösning som fungerar på bästa möjliga sätt i det trånga kvarteret bland annat i fråga om trafiksäkerhet.

6. Regionalt ansvarsmuseum för Egentliga Finland

Det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland har i sitt utlåtande i anslutning till programmet för deltagande och bedömning konstaterat att man i samband med planläggningen behöver gå igenom den byggda miljön i planeringsområdet närmare och utreda dess kulturhistoriska värden. De byggnader som planeras att rivas dokumenteras i och med utredningen av den byggda kulturmiljön som utarbetas för området och samtidigt preciseras även värden hos byggnader som bevaras. Med tanke på planlösningen skulle dock det mest fruktbara vara att genomföra utredningen i ett tidigare skede så att eventuella värden skulle bli beaktade i planen.

Museets utlåtande i anslutning till programmet för deltagande och bedömning inkom när planutkastet nästan redan var färdigt så det fanns inte tid att beakta det i beredningen av planen. En byggnadshistorisk utredning har beställts efter att informationen om att en sådan behövs erhållits av ansvarsmuseet. Utredningen har lämnats hos museet efter att den färdigställts före upprättandet av planförslaget.

7. NTM-centralen i Egentliga Finland

Landskapet, stadsbilden och kulturmiljön

Dagligvarubutiken och annat byggande bör planeras så att de anpassas till landskapet, terrängformerna och den byggda miljön. Att bevara det 1938 byggda bostadshuset med landskapsmässiga värden och terrängen omkring huset skulle vara en bra utgångspunkt för planeringen av området. I detaljplaneringen bör man ännu utreda olika alternativ för att finna en bättre lösning. NTM-centralen anser det inte vara en bra lösning att placera stora affärsbyggnader alldeles intill bostadshus. Byggexploateringen och de byggnader som anges i illustrationerna är för stora i förhållande till dimensionerna av de invidliggande bostadsområdena. Mellan bostadshusen på södra sidan och affärsbyggnaderna bör man lämna utrymme och växtlighet, och byggnadsytorna bör avgränsas betydligt längre bort från bostadsområdet.

Naturvård

Detaljplaneändringen förutsätter ingen naturutredning, men NTM-centralen rekommenderar att träd och växter i naturtillstånd används i planteringar i området.

Klimathållbarhet

Bedömning av klimatpåverkan

I planen har planens mest centrala klimatpåverkan, som uppkommer genom rivning och nytt byggande, identifierats och bedömts väl. Minskningen av kolreserven med anledning av planen kan granskas kalkylmässigt med verktyget Hiilikartta. Konsekvenserna av planen för klimatutsläpp under användning av området samt livsstilar har bedömts knapphändigt, men det har konstaterats att trafiken till och från butiken baserar sig på bilism. Konsekvensbedömningen är osäker, eftersom de planbestämmelser som förmildrar klimatpåverkan är rekommendationer och inte bindande. I bedömningen bör man beakta att planterade träd ändras från utsläppskälla till kolsänka först efter flera år.

Förmildrande av klimatpåverkan

Anpassning till klimatförändringen har beaktats väl i bestämmelserna i planutkastet. Det skulle dock vara bra att fästa mer uppmärksamhet vid bekämpning av klimatförändringen. Det skulle vara bra att planen innehöll åtminstone en allmän bestämmelse som styr

Staden har skaffat det centralt belägna kvarteret för att utveckla tjänster. Kvarteret har i generalplanen anvisats som område för centrumfunktioner, vilket lämpar sig väl för verksamhet i enlighet med utkastet till detaljplan. Projektet förstärker kommersiella tjänster i centrumområdet och förenhetligar stadsstrukturen. I ett centrum som utvecklas förändras miljön oundvikligen och i centrumboende måste man anpassa sig till en miljö som blir tätare. Den landskapsmässigt värdefulla byggnaden hade anvisats att rivas redan i den gällande detaljplanen från 2019. Inte heller i detaljplaneändringen som nu upprättas är det möjligt att bevara byggnaden, eftersom den skulle förhindra att projektet genomförs i det trånga kvarteret. Före upprättandet av planutkastet har flera olika alternativ för placering av affärsbyggnaderna i kvarteret undersökts och som grund för planutkastet valdes den lösning som fungerar på bästa möjliga sätt i det trånga kvarteret bland annat i fråga om trafiksäkerhet. Marketbyggnaden placeras norr om bostadshuset så den skuggar dem inte. Avståndet mellan marketbyggnaden och bostadshuset är nästan detsamma som avståndet från markethelheten på andra sidan av Vapparvägen till närmaste bostadshus. Byggnadsytan i planförslaget flyttas en aning längre bort från bostadshuset. Mellan marketbyggnaden och Finbyvägen anvisas ett område som ska planteras och en förbindelse för gång- och cykeltrafik. I planförslaget tillägs en bestämmelse om ett skyddsstaket och plantering av träd i detta område.

Antecknas för kännedom.

Planbestämmelserna som gäller klimathållbarhet och bedömningen av klimatpåverkan preciseras och kompletteras i planförslaget.

till hållbart byggande. Genom planbestämmelserna kan koldioxidavtrycket från byggande styras och även konsekvenser under användningen av byggnaderna kan minskas. Även byggandet av kvartersområdena för flervåningshus skulle vara bra att styras kraftigt i en mer hållbar riktning. Det skulle vara bra att bestämma mer förpliktigande om produktion av förnybar energi och hur gröna gårdsområden ska vara.

Rivning

De mest betydande utsläppseffekterna i planlösningen uppkommer från rivning och nytt byggande. NTM-centralen anser att man i första hand ska undvika rivning, ifall byggnaden kan iståndsättas. När det gäller byggnader som rivs är det bra att utarbeta en utredning om cirkulär ekonomi. I planbestämmelserna bör man förplikta till att fästa uppmärksamhet vid hållbar användning av rivningsmaterial som uppkommer i området. I planarbetet bör man också betona beaktande av prioritetsordningen enligt 8 § i avfallslagen så att de material som observeras i utredningen om cirkulär ekonomi återvinns som byggnadsdelar, inte som råmaterial. Också i statsrådets förordning om avfall (25 §) stadgas det om minskning av mängden byggnads- och rivningsmaterial. Om man anger utnyttjande av massor lokalt som en faktor som minskar klimatpåverkan, ska man också styra till det genom planbestämmelser.

Hållbar livsstil och färdmedel

Cykling har beaktats väl genom bestämmelser i planutkastet, men området har dock planerats främst för bilism. NTM-centralen anser att miljön inte är tillräckligt högklassig med tanke på gång- och cykeltrafik. Gång- och cykeltrafik kan göras lockande genom att skapa trygga och trivsamma leder samt allmänna platser utomhus som lämpar sig för vistelse och är bilfria. NTM-centralen ger exempel på planbestämmelser som kan användas.

Annat

Seveso-zonen ska ritas in i planen och beaktas i planens konsekvensbedömning. Ett utlåtande ska begäras av Säkerhets- och kemikalieverket.

Det centrala centrumkvarteret utvecklas för effektivare användning i enlighet med generalplanen och den gamla skolbyggnaden lämpar sig inte för det pågående projektet i enlighet med detaljplanen. I planförslaget utfärdas en bestämmelse om hantering av rivningsmaterial och dessa saker beaktas i samband med rivningslovet. I planförslaget utfärdas också en bestämmelse om användning av jordmassor.

Besök i dagligvarubutiken baserar sig långt på bilism, men enligt stadens syns har särskild uppmärksamhet fästs vid kvaliteten på miljön för gång- och cykeltrafik. I området anvisas flera nya förbindelser för gång- och cykeltrafik samt övergångsställen. Naturliga färdriktningar har prioriterats. I planen utfärdas flera bestämmelser som förbättrar förhållandena för cykling. I området anvisas ett litet torg och grönområden som är bilfria uteområden som lämpar sig för vistelse och förbättrar trivsamheten i området.

I sammanställningen av landskapsplanerna finns en färskare tolkning av avgränsningen av Seveso-zonen än i generalplanen för Pargas centrum, och i sammanställningen ligger avgränsningen utanför detaljplanen som nu upprättas och således ritas inte zonen in i planen. Konsekvensbedömningen kompletteras när det gäller Seveso-zonen. Ett utlåtande har begärts av Säkerhets- och kemikalieverket och det gav inget utlåtande.

Åsikt

Bemötande

1.

En bättre plats för en parkeringsplats vid bollplanen skulle vara i västra kanten av planen. Där skulle det vara möjligt att anlägga ett parkeringsområde med enkelriktad trafik från Yrkesskolrakan, vilket skulle vara bättre med tanke på trafiksäkerheten. Den nuvarande placeringen styr trafiken via korsningen vid Kvarnbacksparken, vilket belastar korsningen och försämrar säkerheten för barnen. Att flytta parkeringsområdet skulle medföra att grönskyddsområdet för egnahemshuset intill Finbyvägen är tillräckligt.

Placeringen av parkeringsområdet justeras i planförslaget och det anvisas som riktgivande intill Yrkesskolrakan. I detaljplanen tar man inte ställning till körriktningarna på parkeringsområdet eller slutliga placeringar av anslutningar.

2.

Ur marknadsföringssynvinkel är en bättre placering för reklampylonen närmare Skärgårdsvägen. Som granne vill jag inte heller ha en lysande stolpe som lyser in genom fönstret.

Byggnadsytan för reklampylonen placeras i planförslaget på ett mer ändamålsenligt ställe med tanke på synlighet.

3.

I delen av området som reserverats för en ledning under marken finns ett grönområde där det växer stora träd. Man bör undvika att skada rötterna så det skulle vara bra att placera ledningarna i områdena som reserverats för gångtrafik tillräckligt långt borta från träden.

Delen av området som anvisats för en ledning följer gällande detaljplan och rörlinjerna i området är redan befintliga.

4.

Efter mark-, gräv- och sprängningsarbetena kommer lerjorden antagligen att vara mycket instabil. I och med byggandet av butiken och galleribyggnaden torde marken torka eller röra sig, vilket kan påverka vår fastighet och vårt hus. Om förändringar sker ska det vara klart vem som bär ansvaret för det. En lösning kunde vara pålning av byggnaden i samband med Keskos byggnadsarbeten. Kesko eller staden skulle ansvara för det. Alternativt kunde vi få en garanti att huset höjs eller rätas ut efteråt. Vi kan också sälja vår fastighet. Vi hoppas att hemfriden beaktas, alltså sikt- och bullerhinder, särskilt om det blir genomfart mellan butiken och gallerian.

För planprojektet har beställts ett expertutlåtande av en geoteknisk planerare för att kartlägga riskerna. I utlåtandet konstateras att byggandet av marketbyggnaden kan orsaka vissa risker för de närliggande fastigheterna, men att dessa kan hanteras byggarbetsplatstekniskt. Planbestämmelserna preciseras på basis av utlåtandet. I planförslaget tilläggs även bestämmelser genom vilka man strävar efter att minska eventuella olägenheter för boende i närområdet som orsakas av verksamhet i kvartersområdet för affärsbyggnader. Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att byggnaden planeras och byggs i enlighet med de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande.

5.

Vi är oroliga över om vårt hus ska hålla för rivnings- och byggnadsarbeten på tomten bredvid, om servicekörning orsakar buller, om avfallskärnen orsakar luktolägenheter och om landskapet förstörs. Vi undrar varför byggnader i gott skick ska rivas. Kan inte butiken byggas någon annanstans?

För planprojektet har beställts ett expertutlåtande av en geoteknisk planerare för att kartlägga riskerna. I utlåtandet konstateras att byggandet av marketbyggnaden kan orsaka vissa risker för de närliggande fastigheterna, men att dessa kan hanteras byggarbetsplatstekniskt. Planbestämmelserna preciseras på basis av utlåtandet. I planförslaget tilläggs även bestämmelser genom vilka man strävar efter att minska eventuella olägenheter för boende i närområdet som orsakas av verksamhet i kvartersområdet för affärsbyggnader.

Skolbyggnaden motsvarar inte nuvarande krav på skicket av offentliga byggnader. För undervisningsverksamheten har det anvisats nya, ersättande lokaler, vilket innebär att byggnaden blir tom och utan användningsändamål efter att den använts som tillfälliga lokaler. Det är inte ändamålsenligt att underhålla byggnaden och den behöver inte bevaras på grund av kulturhistoriska eller andra orsaker. Kvarteret har i generalplanen anvisats som område för centrumfunktioner, vilket lämpar sig väl för verksamhet i enlighet med utkastet till detaljplan. Projektet förstärker tjänster i centrumområdet och kompletterar stadsstrukturen. I ett centrum i utveckling förändras miljön oundvikligen.

6.

Referensplanen som Kesko gjort upp är fin och om den genomförs utgör resultatet ett fint landmärke i Pargas centrum. Beteckningarna och bestämmelserna i planen måste preciseras så att de styr genomförandet närmare så att den presenterade referensplanen också genomförs. Bland annat planteringsområdena, det stenbelagda området på torget för evenemang och körbärsträds-parken ska läggas till på plankartan som förpliktigande. I riktning mot egna hemshuset ska till exempel planteringar läggas till som sikt-, buller- och lukthinder, förbindelsen för gång- och cykeltrafik ska sträcka sig ända till ingången och skyddstaket som kantar byggnaderna ska antecknas som ett krav i planen. Arrangemangen för servicetrafik och hanteringen av bullerolägenheter måste preciseras. Bestämmelsen som gäller fasader och begreppet högklassig stadsbild måste preciseras.

Planbestämmelserna preciseras i planförslaget. Genom gårdsområdet anvisas en riktgivande förbindelse för gång- och cykeltrafik vars placering preciseras under senare planering.