

Detaljplanändring för kvarter 1, delar av kvarter 2 och för delar av invidliggande gång- och cykelleder samt detaljplan för delar av Skärgårdsvägens trafikområde med angränsande sidoområde i Norra Centrum (07) stadsdel i Pargas; Pargas nya räddningsstation

Bygg- och miljönämnden 18.09.2024 § 119

Beredare

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

Ett behov av en ny räddningsstation har framförts av Egentliga Finlands Räddningsverk/Egentliga Finlands välfärdsområde i början av året och orsaken är att den nuvarande stationen som ligger i Bläsnäs stadsdel behöver förnyas. Brandstationens nuvarande tomt är liten och rymmer inte en ny station på sidan om och den gamla kan inte rivas innan en ny station står klar. Egentliga Finlands Räddningsverk/Egentliga Finlands välfärdsområde har tillsammans med Pargas stad, som äger fastigheten, bedömt att en grundlig renovering och ombyggnad av stationen inte är ändamålsenligt.

Egentliga Finlands räddningsverk har tillsammans med stadens tjänsteinnehavare gjort omfattande utredningar för att hitta en lämplig plats i Pargas kärncentrum som uppfyller alla de krav som verksamheten förutsätter och samtidigt ligger optimalt för att uppnå så korta utryckningstider som möjligt. Området som bäst uppfyller kriterierna ligger direkt söder om Skärgårdsvägen, ungefär vid [Sandåkersgatan 11–13](#). Området är i stadens ägo.

Områdets nuvarande detaljplanesituation är sådan att en del invidliggande områden behöver tas med i ändringen för att kunna anvisa en lämplig tomt för en räddningsstation. Byggnad av en ny räddningsstation på det ovan nämnda området förutsätter uppgörande av detaljplan för delar av Skärgårdsvägens trafikområde och angränsande sidoområde samt detaljplanändring för kvarter 1 och delar av kvarter 2 med invidliggande park- och gatuområden i Norra Centrum stadsdel.

På det föreslagna planområdet finns nio fristående småhus; fem privatägda och fyra som är i Pargas stads ägo. På planområdet finns också en kallstation för bränsledistribuering och en större inhägnad som utnyttjas av en invidliggande detaljhandel. I den gällande detaljplanen är området till största del anvisat som kvartersområden för flervåningshus och för affärs- och kontorsbyggnader. Ett område är anvisat som kvartersområde för servicestationsbyggnader och resterande delar är anvisade som park samt gatu- och andra trafikområden. Den norra delen av området som omfattar främst Skärgårdsvägens landsvägsområde är inte detaljplanerat. Den i kraft varande detaljplanen är till betydande delar fortfarande oförverkligad och över 13 år gammal, vilket betyder att det enligt MBL 60 § mom. 2 inte kan beviljas bygglov utgående från planen utan att detaljplanens aktualitet bedöms eller en detaljplanändring uppgjorts.

Det huvudsakliga målet med detaljplanen och -ändringen är att möjliggöra byggande av en ny räddningsstation invid Skärgårdsvägen och samtidigt förbättra och förtydliga förbindelserna för gång- och cykeltrafik genom planområdet. Man strävar också till att möjliggöra bevarande av merparten av områdets bostadsbyggnader, av vilka en del kan anses ha skyddsvärden av olika grad. Användningsändamålen för det utsträckta och ineffektivt utnyttjade området kring kallstationen för bränsledistribuering ses över i samråd med markägaren för

att uppnå en mera effektiv och stadsbildsmässigt attraktiv lösning.
Planläggningsprojektet kommer eventuellt att förutsätta markanvändningsavtal.

Uppgörande av detaljplan och ändring av detaljplan som både möjliggör byggande av en ny räddningsstation och bevarande av gamla byggnader som i inventering konstaterats lokalt värdefulla i sin omgivning främjar både trygghet, upprätthållande av service som är viktig för stadens livskraft och byggnadsskydd. Stadens strategi har som ett delmål att arbeta för trygghet och välmående där man ska sträva till att skapa strukturer inom staden för att trygga samarbetet med välfärdsområdet. Bevarande av kulturmiljöer och att skapa en sund och trygg livsmiljö, där de behov som gäller samhällets övergripande säkerhet beaktas så att man säkerställer tillräckliga regionala utvecklingsförutsättningar och verksamhetsmöjligheter för bland andra räddningsväsendet är också riksomfattande mål för områdesanvändning.

Planprojektet ingår inte i planläggningsprogrammet för år 2024. Enligt § 26 punkt 8 g i stadens förvaltningsstadga beslutar stadsstyrelsen om godkännande av stadens planläggningsprogram; stadsstyrelsen kan även besluta om att en plan ska utarbetas eller ändras.

I och med en flytt av verksamheten förblir nuvarande brandstation utan användning. Nuvarande brandstationsfastighet är centret belägen i närheten av strand, vilket utgör en styrka med tanke på fortsatt stadsutveckling av området.

Bilaga	Kvartersskiss över det föreslagna planområdet Utdrag ur gällande detaljplanesammanställningen
Föredragande	Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn. 040 488 5888 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Bygg- och miljönämnden föreslår för stadsstyrelsen att uppgörande av detaljplan för delar av Skärgårdsvägens trafikområde med angränsande sidoområde samt detaljplanändring för kvarter 1 och delar av kvarter 2 med invidliggande park- och gatuområden i Norra Centrum (07) stadsdel inleds och att planen anhängiggörs och beredningsmaterialet framläggs offentligt när materialet är färdigt. Beslutet justeras genast.
Beslut	Förslaget godkändes. Beslutet justerades genast. _____
Delgivning efter styrelsens beslut	enheten för planläggning och trafik, enheten för bygg- och miljötjänster, markanvändningsenheten, enheten för teknik och fastigheter, koncerttjänster
Stadsstyrelsen 23.09.2024 § 232	
Beredare	Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888 fornamn.efternamn@pargas.fi
Bilaga	Kvartersskiss över det föreslagna planområdet Utdrag ur gällande detaljplanesammanställningen

Föredragande	Stadsdirektör Tom Simola, tfn 050 558 2270 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Uppgörande av detaljplan för delar av Skärgårdsvägens trafikområde med angränsande sidoområde samt detaljplanändring för kvarter 1 och delar av kvarter 2 med invidliggande park- och gatuområden i Norra Centrum (07) stadsdel inleds och planen anhängiggörs och beredningsmaterialet framläggs offentligt när materialet är färdigt.
Beslut	Förslaget godkändes.
Delgivning	Enheten för planläggning och trafik, enheten för bygg- och miljöjänster, markanvändningsenheten, enheten för teknik och fastigheter, koncerntjänster

Bygg- och miljönämnden 05.03.2025 § 29
672/10.02.03/2024

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

Efter beslut om att inleda uppgörande av detaljplan och -ändring för att möjliggöra byggande av en ny räddningsstation i Norra Centrum (07) stadsdel i Pargas har projektet anhängiggjorts genom tidningsannonser i Åbo Underrättelser och Turun Sanomat 11.10.2024. I samband med att planen meddelats inledd har också ett planutkast varit framlagt. Det har även meddelats att det är möjligt att det i området kommer att förutsättas markanvändningsavtal. Om behovet av markanvändningsavtal realiserar klarnar efter att planförslaget varit till påseende.

Information om inledning och beredningsmaterialet har skickats för kännedom till planområdets markägare, till stadens olika enheter och berörda myndigheter. Med anledning av beredningsmaterialet har det inkommit synpunkter från två av markägarna samt frågor av en tredje markägare.

Markägaren till området som omfattar bränsleförsäljningen har yrkat på att deras område anvisas som en helhet som tillåter både nuvarande verksamheten och eventuell tillbyggnad i form av affärs- och kontorsutrymmen. De har också framfört vikten av att även i fortsättningen kunna köra in på tomten i nordöstra hörnet och ha utfart/infart via södra sidan för att den nuvarande verksamhetens förutsättningar att fungera på området bibehålls. Ytterligare har de önskat att det inte skulle anvisas bygg- eller ersättningskyldigheter förknippade med planläggningen. Planförslaget har uppgjorts så att kvarter 1 är en enhetlig helhet anvisad för affärs-, kontors- och servicestationsbyggnader där in- och utfart är möjligt i enlighet med markägarens önskemål.

En annan markägare på planområdet har framfört önskemål om att det i mån av möjlighet kunde bevaras träd invid deras gräns på den planerade tomten för räddningsstationen. Ett smalt område av tomten för räddningsverksamhet har anvisats som del av område som ska planteras. Bestämmelsen möjliggör även bevarande av befintlig växtlighet på området i mån av möjlighet. I planbestämmelsen för räddningsstationens kvartersområde (Y-4) har ytterligare

givits anvisningar för att säkerställa en ändamålsenlig avgränsning till de angränsande tomterna för fristående småhus.

En tredje markägare har framfört frågor gällande bland annat planutkastet och dess bestämmelser. Planläggaren har svarat på markägarens frågor och svaren har inte föranlett ytterligare kommentarer från markägaren.

Vid arbete med planförslaget har planläggaren hört de privata markägarna på området och strävat till att i mån av möjlighet ta deras önskemål i beaktande vid uppgörande av förslaget. Delaktigheten och växelverkan under processen har varit aktiv. Planläggaren har samtalat och växlat epost med flera av de berörda markägarna.

Om beredningsmaterialet har begärts utlåtanden av berörda myndigheter. Räddningsmyndigheterna och Säkerhets- och kemikalieverket Tukes har meddelat att de inte har något att kommentera om planprojektets beredningsmaterial. Egentliga Finlands Förbund har meddelat att de inte ger utlåtande om utkastet eftersom de inte har något att anmärka om det planerade och utkastet inte strider mot landskapsplanen eller annan planering.

Caruna Oy har meddelat att området kommer att kräva nya kabelnät och eventuellt också plats för en ny parktransformator, beroende på mängden byggrikt man har för avsikt att anvisa i planförslaget. Planläggningen har tillsammans med Caruna granskat behoven av tilläggsutrymme för deras anläggningar och ytterligare ett litet område har anvisats för ändamålet på planområdet.

Egentliga Finlands NTM-central har kommenterat beredningsmaterialet enligt följande;

Kulturmiljön: NTM-centralen lyfte fram att man i utkastet inte har sett bevarandet av en del av de gamla egnahemsbyggnaderna som ett alternativ. De lyfter bland annat fram att bevarandet av de två husen längs Sandåkersgatan som ligger närmast Skärgårdsvägen borde betraktas som det primära alternativet med tanke på kulturmiljön och klimathållbarheten och att den fortsatta planeringen borde utgå ifrån det. Bevarandet av byggnaderna och deras omgivning inom det i planutkastet anvisade AP/s området bör försäkras genom tillräckliga skyddsbestämmelser och planbeteckningar.

Klimathållbarhet: Det poängteras att fast programmet för deltagande och bedömning identifierar den negativa klimatpåverkan en rivning av gamla byggnader och byggande av nya har och genom vilka metoder man kan lindra klimatförändringen så är det skäl att mera detaljerat och övergripande bedöma konsekvenserna.

Trafik: Konstateras att det bland annat är viktigt att försäkra sig om att den nya anslutningen till Skärgårdsvägen kan förverkligas så att trafiksäkerheten är tryggad och att man beaktar landsvägens skyddsområde inom kvartersområdena. NTM-centralen meddelade också att en eventuell ny gång- och cykelled på södra sidan om Skärgårdsvägen i första hand skulle betjäna den lokala trafiken och att lösningen därför ska planeras så att den är en del av stadens gatunät.

Egentliga Finlands områdesvisa ansvarsmuseum konstaterar i sitt utlåtande att det i planen bör anvisas skydds- och -bestämmelser för de lokalt värdefulla byggnaderna. Bestämmelserna bör också omfatta eventuella nybyggnader i bostadskvarteret och vara tillräckligt detaljerade med hur de ska

anpassas till den värdefulla miljön. Det yrkas också på att man ska undersöka ett alternativ där de två byggnaderna längs Sandåkersgatan som ligger närmast Skärgårdsvägen kunde bevaras för att bibehålla den nuvarande vyn längs Sandåkersgatan. I utlåtandet anser man också att det redan i det här skedet är skäl att utreda hur man kan säkra förutsättningarna för bevarandet av den nuvarande, 1979 byggda brandstationen som i inventeringar är konstaterad som lokalt värdefull. Gällande det arkeologiska kulturavet fanns inget att anmärka.

Utlåtandena från NTM-centralen och det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland har beaktats i upprättandet av planförslaget. En trafikutredning har gjorts för att säkerställa en trygg anslutning till Skärgårdsvägen direkt från räddningsstationens kvartersområde. En del av byggnaderna har försetts med lämpliga skyddsbeteckningar och kvartersområdet för fristående småhus har försetts med bestämmelser som styr byggandet så att det anpassas till den värdefulla miljön. Man har också undersökt möjligheterna att kunna bevara byggnaderna längs Sandåkersgatan men kommit fram till att utrymmeskraven som räddningsstationens verksamhet ställer är sådana, att det inte finns möjlighet att både bevara bostadsbyggnaderna längs Sandåkersgatan och bostadsbyggnaden på fastighet 3:20. Bostadsbyggnaden på fastighet 3:20 är bebodd och bildar en stadsbildsmässig helhet tillsammans med bostadsbyggnaderna på fastigheterna invid (3:186 och 3:18). De två av staden ägda bostadsbyggnaderna invid Sandåkersgatan har däremot stått obebodda en längre tid och den ena är i så dålig kondition att både mellanbjälklag och en del av fasaden rämnat och den andra står helt invid Skärgårdsvägen och är därför väldigt utsatt för olägenheter som landsvägen kan orsaka för boende. Planlösningen prioriterar bevarandet av den bebodda bostadsbyggnaden framom bevarandet av de obebodda, och för boendeändamål sämre lämpade byggnaderna. Bygganden på fastigheten är från 1920-talet och de två byggnaderna invid Sandåkersgatan från 1940-talet.

Flera utredningar har uppgjorts om bakgrundsmaterial för planläggningen.

Förslaget till detaljplan och ändring av detaljplan möjliggör byggande av en ny räddningsstation på ett ypperligt läge direkt invid landsväg ML180 för att snabbt och smidigt kunna sköta räddningsuppdrag i regionen. På planområdet anvisas ett kvartersområde för fristående småhus som är stadsbildsmässigt viktigt och där miljön ska bevaras, ett kvartersområde för allmänna byggnader där det får byggas utrymmen för räddningsverksamhet, ett kvartersområde för affärs-, kontors- och servicestationsbyggnader, en del av ett område för allmän väg, ett litet parkområde samt två små områden för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. På planområdet har också anvisats gatuområdet Stationsgränden samt gatuområden reserverade för gång- och cykeltrafik.

Planens kvarters- och gatuområden placerar sig i Pargas kärncentrums täta stadsstruktur och kantas av det befintliga gatunätet och bebyggda bostads-, affärs- och kontorskvarter. Direkt invid landsvägen har anvisats områden för allmän-, affärs-, kontors- och annan serviceverksamhet som är mindre känsliga för buller och andra olägenheter som landsvägen kan orsaka. Kvartersområdet anvisat för fristående småhus är beläget bakom det allmänna kvartersområdet anvisat för räddningsverksamhet. För kvartersområdet för räddningsverksamhet anvisas en anslutning direkt till invidliggande landsväg 180, Skärgårdsvägen, men som en ensidig anslutning som bara tillåter utfart och endast för de mest brådskande räddningsuppdragen.

Gång- och cykeltrafiken är planerad att ledas vidare delvis till befintliga delområden för gång- och cykeltrafik inom de invidliggande kvartersområdena för affärs-, kontors- och allmänna byggnader, och dels till en under planering varande led för gång- och cykeltrafik för att löpa hela vägen längs södra sidan av Skärgårdsvägen och fram till stadens skolcentrum som ligger längre västerut.

En liten justering av planområdets gränser vid nordöstra kanten av planområdet har gjorts vid utarbetandet av planförslaget. Planområdet har utvidgats så att det även omfattar delar av en rad med träd som bör planteras eller bevaras som finns anvisad längs Strandvägens västra kant i den gällande planen för att beakta placeringen av Stationsgrändens gatuområde i planförslaget. Inga av de befintliga träden i raden kommer att behöva fällas till följd av ändringen.

Detaljplanens och -ändringens konsekvenser har bedömts i planbeskrivningen som en del av planläggnings- och planeringsarbetet. Planförslaget medför inte betydande miljökonsekvenser.

Ett förslag till detaljplan och detaljplaneändring för det aktuella planprojektet i Norra Centrum (07) stadsdel i Pargas har utarbetats för att läggas fram offentligt. Behövliga myndighetsutlåtande om planförslaget begärs in under den tid planförslaget är framlagt. Växelverkan genomförs enligt programmet för deltagande och bedömning.

Bilaga	Planförslag med tillhörande planbestämmelser och teckenförklaringar Planbeskrivning med bilagor
Kompletterande material	Trafikutredning (på finska) Bullerutredning (på finska)
Föredragande	Tf. Planläggningschef Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Bygg- och miljönämnden beslutar framlägga offentligt förslaget till detaljplanändring för kvarter 1, delar av kvarter 2 och för delar av invidliggande gång- och cykelleder samt detaljplan för delar av Skärgårdsvägens trafikområde med angränsande sidoområde i Norra Centrum (07) stadsdel i Pargas; Pargas nya räddningsstation. Vidare föreslår bygg- och miljönämnden för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige att planförslaget ska godkännas, ifall det under den tid förslaget är offentligt framlagt inte lämnas anmärkningar mot planförslaget eller sådana myndighetsutlåtanden som skulle ge upphov till ändringar i förslaget. Beslutet justeras genast.
Beslut	Förslaget godkändes. Beslutet justerades genast.
Delgivning	Planläggningsenheten