

Detaljplaneändring i kvarter 31 med närmiljö i Parsby (10) stadsdel i Pargas, Vapparvägen 4

Bygg- och miljönämnden 21.08.2024 § 101

Beredare

Planerare Anni Räsänen, tfn 040 488 5917
fornamn.efternamn@pargas.fi

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.

Upprättandet av detaljplaneändringen blev aktuellt när stadsstyrelsen 12.6.2023 beslutade att ingå ett avtal om planeringsreservering med Kesko Abp om ett område i kvarter 31 i Parsby. Avtalet undertecknades 12.9.2023.

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.

Planområdet ligger i Pargas centrum, nordväst om rondellen vid korsningen av Skärgårdsvägen, Vapparvägen och Strandvägen. Området har en areal på ca 4,4 hektar. Planområdet omfattar en fastighet som staden äger och som omfattar lokaler som inte längre ska användas för undervisning, en idrottshall samt två internat för studerande i ett arrendeområde. Internatbyggnaderna ägs av bolaget Kustregionens Utbildningsfastigheter och de används av bolaget Axxell Utbildning. Utöver det omfattar planområdet en bollplan samt ett kvartersområde för verksamhetsbyggnader som inte genomförts intill Vapparvägen. Yrkesutbildningen som ordnats i planområdet flyttar hösten 2024 till det nya skolcentret, vilket frigör området för annat bruk. Under läsåret 2024–2025 används lokalerna i skolbyggnaden som tillfälliga lokaler för eleverna i en lågstadieskola, varefter endast skolans idrottshall ska användas som tillfälliga lokaler.

I utkastet till detaljplan anvisas i området ett kvartersområde för affärsbyggnader (KL-9), två kvarter för flervåningshus (AL) samt ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL). 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. Genomförande av kvartersområdet för affärsbyggnader förutsätter rivning av de byggnader som för tillfället finns i området och utjämning av terrängen på tomten där dagligvarubutiken placeras. I de byggnader som ska rivas ingår skolbyggnaden som tas ur bruk, den på 1990-talet uppförda internatbyggnaden, ett gammalt egnahemshus som står tomt samt ekonomibygnader. Den på 1960-talet uppförda internatbyggnaden i det östra kvarteret för flervåningshus bevaras i nuvarande bruk och planen möjliggör tillbyggnad i tre våningar i kvarteret. I det västra kvarteret för flervåningshus möjliggörs byggande i fyra våningar. Planen möjliggör bevarande av idrottshallen i kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader och tillbyggnad i två våningar i kvarteret.

I utkastet till detaljplan anvisas flera nya trafikarrangemang. Planen möjliggör byggande av en ny rondell och nya gång- och cykelförbindelser på Vapparvägen.

Biltrafiken till kvarteret där supermarketen ska uppföras styrs via rondellen och för servicetrafik ordnas en egen anslutning längre norrut på Vapparvägen.

Om inledningen av arbetet med detaljplaneändringen meddelades på stadens webbplats och i Pargas Kungörelser 21.3.2024. Det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland gav ett utlåtande om programmet för deltagande och bedömning. Inga andra utlåtanden eller åsikter inkom. Museet konstaterade i sitt utlåtande att yrkesskolan och det gamla internatet beaktats generellt i inventeringen av Pargas byggda miljö, men att den byggda miljön i planeringsområdet bör undersökas närmare och dess kulturhistoriska värden utredas i samband med detaljplaneringen. Museet konstaterade också att det finns skäl att i samband med planläggningen utreda möjligheten att bevara och utnyttja befintliga byggnader, fastän områdets användningsändamål skulle ändras. Museets utlåtande inkom när planutkastet nästan redan var färdigt så utlåtandet beaktas i samband med responsen på planens beredningsmaterial. Tilläggsutredningar om den byggda miljön görs innan planförslaget utarbetas.

Bilaga	Planutkast (karta, beteckningar och bestämmelser) Planbeskrivningen med bilagor
Kompletterande material	Illustrationer 2 st.
Föredragande	Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Bygg- och miljönämnden beslutar att framlägga beredningsmaterialet för utkastet till detaljplaneändring i kvarter 31 med närmiljö i Parsby (10) stadsdel. Behövliga myndighetsutlåtanden om materialet begärs in under den tid utkastet är framlagt. Planläggningsenheten ges rätt att göra behövliga preciseringar i materialet innan det framläggs.
Beslut	Förslaget godkändes. _____
Delgivning	Planläggningsenheten
Bygg- och miljönämnden 05.03.2025 § 30	
Beredare	Planerare Anni Räsänen, tfn 040 488 5917 fornamn.efternamn@pargas.fi Beredningsmaterialet för ändring av detaljplanen för kvarter 31 med närmiljö i Parsby (10) stadsdel var framlagt som utkast 31.8–1.10.2024. Framläggandet kungjordes på stadens webbplats och genom tidningsannons. Det ordnades en presentation av planprojektet 12.9.2024 i Pargas stadshus. Det begärdes in myndighetsutlåtanden om beredningsmaterialet under den tid det var framlagt. Pargas äldreråd, Egentliga Finlands räddningsverk, Caruna, Egentliga Finlands förbund, det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland och NTM-centralen i Egentliga Finland avgav utlåtanden. Säkerhets- och kemikalieverket Tukes meddelade att det inte avger utlåtande. Det inkom sex åsikter om beredningsmaterialet. I åsikterna framfördes oro över hur byggandet av supermarketen påverkar förhållandena för de boende i närområdet. Bland

annat konsekvenserna av byggandet för närliggande bostadshus, reklampylonen och ljuset den utstrålar samt eventuella buller- och luktolägenheter oroad. En åsikt gällde planbestämmelserna som den som lämnade åsikten ville att ska vara strängare så att resultatet som presenterats i illustrationerna också genomförs i praktiken. Sammanfattningar av utlåtanden och åsikter samt stadens bemötanden har sammanställts i en separat bemötanderapport som finns som bilaga till planbeskrivningen (bilaga 10).

Planförslaget är nu färdigt. En utredning över kulturhistoriska värden i den byggda miljön som det regionala ansvarsmuseet förutsatt i yrkesskolans område har gjorts innan planförslaget utarbetats. 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 nya förbindelser för gång- och cykeltrafik.
- Placeringen av reklampylonen i KL-9-kvarteret har flyttats närmare Skärgårdsvägen.
- Bollplanens parkeringsområde har anvisats riktgivande intill Yrkesskolrakan.
- Planbestämmelserna har preciserats och kompletterats bland annat i fråga om arkitektoniska och stadsbildsmässiga aspekter, 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.

Dessutom har planbeskrivningen kompletterats bland annat när det gäller konsekvensbedömningen.

I planförslaget anvisas i området ett kvartersområde för affärsbyggnader (KL-9), ett kvarter för flervåningsbostadshus (AK-7) samt två kvartersområden för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-13 och AL-14). Det ena AL-kvarteret (AL-14) hade i planutkastet anvisats som kvarter för flervåningsbostadshus, men planbestämmelsen byttes ut för att bättre motsvara verksamheten i området. 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. 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. Arealen av planområdet är ca 4,5 hektar.

Bilaga	Planförslaget (karta, beteckningar och bestämmelser) Planbeskrivningen med bilagor
Kompletterande material	Trafikutredning Utlåtanden, 7 st. Åsikter, 6 st. (internt) Vädjan samt Kesko Abp:s bemötande (internt)
Föredragande	Tf. planläggningschef Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Bygg- och miljönämnden beslutar att offentligt framlägga förslaget till detaljplaneändring i kvarter 31 med närmiljö i Parsby (10) stadsdel. Behövliga myndighetsutlåtanden om materialet begärs in under den tid utkastet är

framlagt. Planläggningsenheten befullmäktigas att göra tekniska ändringar i planmaterialet innan planförslaget framläggs. Beslutet justeras omedelbart.

Beslut

Föredraganden kompletterade förslaget med följande tillägg:

Bygg- och miljönämnden registrerar till kännedom den 28.2.2025 inkomna vädjan samt Keskos genmäle till den givet den 1.3.2025.

Det inkom ännu en åsikt om planens beredningsmaterial i form av en vädjan till Kesko den 28.2.2025. Enligt den borde man ännu fundera på om Reimari kunde stanna i sin nuvarande plats vid sundet och utveckla sin verksamhet där, huvudsakligen för att den nya planerade platsen är dålig med tanke på trafiken.

Kesko har gett sitt genmäle till vädjan den 1.3.2025. Enligt den har Kesko redan länge sökt en lösning som ska säkra och möjliggöra bevarandet av förutsättningar för en tillräckligt stor dagligvarubutik i Pargas på en egen tomt, för att dess ägare själv kan fatta beslut om dess utveckling.

Enligt trafikutredningen som är gjord för planändringen är den nya rondellen på alla sätt en funktionell lösning. Servicetrafiken in på tomten kring lastplatsen ska inhägnas och den kommer inte förorsaka men för omgivningen. Både den nya handelsplatsen och gamla fastigheten stöder servicenäringar längs Sundet.

Föredragandens kompletterade förslag godkändes. Beslutet justerades genast.

Delgivning

Planläggning och trafik

Stadsutvecklingsnämnden 11.06.2025 § 15

Beredare

Planerare Anni Räsänen, tfn 040 488 5917
fornamn.efternamn@pargas.fi

Förslaget till ändring av detaljplanen för kvarter 31 med närmiljö i Parsby (10) stadsdel var framlagt 15.3–14.4.2025. Framläggandet kungjordes på stadens webbplats och genom tidningsannons.

I samband med att planförslaget var framlagt inbegärdes utlåtanden av myndigheter och andra behövliga instanser. Äldrerådet och rådet för personer med funktionsnedsättning i Pargas, Egentliga Finlands förbund och Säkerhets- och kemikalieverket Tukes meddelade att de inte avger något utlåtande. Det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland meddelade att det inte avger utlåtande om planen. Egentliga Finlands räddningsverk konstaterade i sitt utlåtande att det inte har något att anmärka mot planförslaget. Caruna konstaterade att dess utlåtande i utkastskedet har beaktats på ett ändamålsenligt sätt och att det inte framkommit något nytt att uttala sig om. Pargas ungdomsfullmäktige och NTM-centralen i Egentliga Finland avgav korta utlåtanden. Under tiden planförslaget var framlagt fördes en diskussion om lösningen med en cirkulationsplats med NTM-centralen. På basis av diskussionen kompletterade konsulten som utarbetat trafikutredningen utredningen och den lämnades hos NTM-centralen. Efter detta har NTM-centralen inte haft något att anmärka mot trafiklösningarna i planen. Utlåtandena föranledde inte ändringar i planförslaget. Sammanfattningar av innehållen i utlåtandena och förslagen till

stadens bemötanden av dem finns i en bemötanderapport som finns som separat bilaga.

Om planförslaget lämnades 11 anmärkningar, varav en del var nästan likalydande. I anmärkningarna framfördes bland annat oro över projektets konsekvenser för trafikens smidighet och förhållandena för de boende i närområdet. Platsen upplevdes även vara fel för en markbyggnad och alternativa användningsändamål för skolbyggnaden föreslogs. I vissa anmärkningar behandlades sådant som inte ingår i planen, som till exempel eventuell ersättningsskyldighet som orsakas av byggandet och eventuella ändringar i grannfastigheternas värde. Det är inte ändamålsenligt att bemöta dessa i detta sammanhang. Sammanfattningar av innehållen i anmärkningarna och förslagen till stadens bemötanden av dem finns i en bemötanderapport som finns som separat bilaga.

På basis av den respons som inkommit under tiden då planförslaget varit framlagt och andra saker som framkommit under planeringen har ännu följande tekniska korrigeringar gjorts på plankartan och i planbestämmelserna innan planen går till behandling för godkännande.

- KL-9-planbestämmelsen: Formuleringen har ändrats så att de bestämmelser som handlar om servicefunktioner gäller båda byggnadsytor i kvarteret.
- KL-9-planbestämmelsen: Till bestämmelsetexten har tillagts en precisering enligt vilken ventilationsöppningar inte får placeras i riktning mot kvarter 4.
- Allmänna bestämmelser: Bestämmelsen "öppen lagring i området är förbjuden" som ingår i den nuvarande detaljplanen för området och i pågående planändringar i närområdet har tillagts.
- Byggnadsytan och planbestämmelsen för reklampylonen har ändrats något. Fortfarande tillåts endast en högst 20 meter hög reklampylon.

Aktören som ska verka i området har hörts separat om dessa ändringar och hade inget att kommentera.

De ovan beskrivna ändringarna som gjorts i planmaterialet är av ringa art och förutsätter inte att planförslaget framläggs offentligt på nytt. Det justerade planförslaget kan godkännas.

Stadsstyrelsen har 12.5.2025 § 116 beslutat att förlänga avtalet om planeringsreservering med Kesko Abp som gäller en del av planområdet med ett år. Det förlängda avtalet undertecknas senast 30.6.2025.

Bilaga	Det justerade planförslaget (karta, beteckningar och bestämmelser) Den justerade och kompletterade planbeskrivningen med bilagor Sammanfattning av inkomna utlåtanden och anmärkningar samt bemötanden av dem
Kompletterande material	Utlåtanden (4 st.) Anmärkningar (11 st., internt)
Föredragande	Vikarierande planläggningschef Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Stadsutvecklingsnämnden föreslår att stadsstyrelsen föreslår för fullmäktige att fullmäktige ger den bifogade bemötanderapporten som stadens välmotiverade ställningstagande till och bemötande av utlåtandena och anmärkningarna samt godkänner det justerade förslaget till ändring av detaljplanen för kvarter 31 med närmiljö i Parsby (10) stadsdel, Vapparvägen 4.

Beslut Förslaget godkändes.

**Delgivning efter
slutligt beslut**

De som lämnat anmärkning, de som avgett utlåtande, myndigheter enligt lagen om områdesanvändning

Stadsstyrelsen 18.08.2025
245/10.02.03/2024

Beredare

Planläggningschef Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918
fornamn.efternamn@pargas.fi

Bilaga

Det justerade planförslaget (karta, beteckningar och bestämmelser)
Den justerade och kompletterade planbeskrivningen med bilagor
Sammanfattning av inkomna utlåtanden och anmärkningar samt bemötanden av dem (de ursprungliga anmärkningarna fås på begäran)

Kompletterande material

Utlåtanden (4 st.)

Föredragande

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

Beslutsförslag

Stadsstyrelsen föreslår för fullmäktige att fullmäktige ger den bifogade bemötanderapporten som stadens välmotiverade ställningstagande till och bemötande av utlåtandena och anmärkningarna samt godkänner det justerade förslaget till ändring av detaljplanen för kvarter 31 med närmiljö i Parsby (10) stadsdel, Vapparvägen 4.

Beslut

Delgivning

Efter slutligt beslut: De som lämnat anmärkning, de som avgett utlåtande, myndigheter enligt lagen om områdesanvändning
