

Detaljplanändring för tomt 2 i kvarter 5 i Kyrksundsstranden (34) stadsdel, planförslag som varit till påseende 19.6 – 21.7.2025

Sammanfattning av inkomna utlåtanden, kommentarer och anmärkningar samt förslag till bemötanden.

Egentliga Finlands räddningsverk har meddelat att de inte avger utlåtanden om planförslaget och Egentliga Finlands Förbund har inte inkommit med ett utlåtande inom utsatt tid.

Utlåtande/ kommentar/ anmärkning

Bemötande

EGENTLIGA FINLANDS OMRÅDESvisa ANSVARSMUSEUM

Egentliga Finlands ansvarsmuseum anser i sitt utlåtande att det i planförslaget tillåtna våningsantalet (3–4 våningar) avviker till sin skala från bostadsområdet Tegelhagen stadsdel som främst består av bostadshus i 1½ plan. De framför också att många av närmiljöns fastigheter är värderade som kulturhistoriskt värdefulla av landskapsmässig, historisk eller lokal värdeklass. Egentliga Finlands ansvarsmuseum anser att byggandet som planförslaget möjliggör bör vara småskaligare för att anpassa sig till den omgivande kulturmiljöns karaktärsdrag.

Pargas stad strävar till att diversifiera bostadsutbudet och förtäta stadens kärncentrum för att effektivera användningen av centrumområdets serviceutbud och de kollektiva trafikförbindelserna. Staden bereder för tillfället en idébaserad plan under arbetsnamnet *Från hav till hav* för kommande detaljplaneprojekt i centrum. Syftet med planen är att styra områdesanvändningen och byggandet i områdena så att planen skapar förutsättningar för en god livsmiljö samt främjar ekologiskt, ekonomiskt, socialt och kulturellt hållbar utveckling. Centrumområdet och området utmed Sundet ses över på ett mångsidigt och övergripande sätt.

Anpassandet av bostadsvåningshusen till den omgivande gatubilden säkerställs med planbestämmelsen som ställer krav på att byggnadernas arkitektur ska passa in i det omgivande småhusområdet beträffande sin utformning, material och öppningar. Genom en granskning ur stadsbildens synvinkel har man strävat till att anvisa bestämmelser som anpassar byggandet till den omgivande miljön med hjälp av bland annat fasadmaterial, proportioner och hur byggnaderna får placeras på tomten. Byggnadsytorna inom planområdet är placerade så att de möjliggör en naturlig fortsättning på områdets kvartersstruktur var byggnaderna i första hand placerar sig invid gatuområdet. Gatubildens karaktär längs Kyrkoessplanadens västra sida ändras också till mera offentlig och storskalig ju längre norrut man går för att mynna till Skärgårdsvägen direkt invid en stor affärsfastighet med en våningsyta på över 3500 m². Det nu aktuella planområdet ligger vid en naturlig brytningspunkt där gatuområdet svänger i en nordvästlig riktning efter den långa rakan som löper i en nordöstlig riktning ända från gravgården i söder fram till planområdet. Detaljplanändringen har inte betydande inverkan på vare sig RKY-området som ligger ca 200 meter söder om planområdet eller på det invidliggande bostadsområdets interna stadsbild eller för helheten och miljön som det befintliga byggnadsbeståndet bildar.

Utlåtandet föranleder inga ändringar i planförslaget.

EGENTLIGA FINLANDS NTM-CENTRAL

Egentliga Finlands NTM-central har inte givit ett utlåtande men lämnat följande kommentarer;

NTM-centralens anser att det i planförslaget anvisade byggandet är väldigt högt och massivt för området och att lägre och mera småskaliga byggnationer skulle passa bättre vid det planerade läget. De anser att det ännu finns skäl att fästa uppmärksamhet vid volymmässig anpassning av byggandet till omgivningen. NTM-centralen konstaterar att planförslaget tar väl i beaktande klimathållbarheten ur byggandets synvinkel.

De anser också att den i användning varande allmänna förbindelsen genom tomten bör anvisas i detaljplanen och tryggas även efter att tomten bebyggs.

NTM-centralen framför att området är känsligt för översvämning och att här finns risk för att dag- och havsvatten kan svämma över. Planområdets dagvattenhantering borde därför planeras omsorgsfullt och eftersom det är troligt att infiltrering av dagvatten är utmanande på grund av närheten till havet så borde man minimera ogenomträngliga ytor på fastigheten.

NTM-centralen rekommenderar att man i planförslagets allmänna planbestämmelser tillägger att också föredra naturligt förekommande växtarter i planteringarna.

I och med att det finns vresros på området rekommenderar de också ett tillägg om att man ska följa instruktionerna på vieraslaji.fi vid avlägsnande och hantering av främmande växtarter och marktäkt

Se bemötandet till ansvarsmuseets utlåtande.

Föranleder inga ändringar i planförslaget.

Förbindelsen man hänvisar till finns inte i dagens läge och eftersom det redan finns en fungerande befintlig gång- och cykelled direkt norr om tomten som förgrenar sig söderut längs tomtens västra gräns så kan det anses tillräckligt för att täcka behoven för den allmänna gångtrafiken. Alla de nuvarande befintliga rutterna i området kvarstår även efter planändringen.

Föranleder inga ändringar i planförslaget.

I planförslagets allmänna bestämmelser bestäms att vattengenomsläppliga ytbeläggningar ska prioriteras i kvartersområdet och att en utredning över avledning och behandling av dagvatten ska presenteras vid ansökan om bygglov. Det finns också utkast till planer på att ordna naturlig dagvattenhantering i parken norr om planområdet dit dagvatten från invidliggande fastigheter också kunde ledas. Bestämmelsen är tillräcklig för ändamålet.

Föranleder inga ändringar i planförslaget.

Detaljplanens allmänna bestämmelser kompletteras med rekommendation om att föredra naturligt förekommande växtarter.

Lagen och förordningarna om hantering av risker orsakade av främmande växtarter styr även hanteringen av vresros. På området finns endast en vresrosbuske. Ett tillägg om hanteringen kan därför anses onödig i detaljplanens bestämmelser.

Föranleder inga ändringar i planförslaget.

CARUNA OY

Caruna Oy konstaterar att elförbrukningen på området växer i och med planändringen och kommer att kräva nya kabeldragningar. De meddelar också att eventuella flytt av kablar, transformatorer och andra komponenter utförs av Caruna och för kostnaderna står beställaren av arbetet samt att en förutsättning för eventuell flyttning av ovannämnda utrustning är att det anvisas ny plats för dem.

Noteras för kännedom.

Föranleder inga ändringar i planförslaget.

ANMÄRKNING LÄMNAD AV INVÅNARE

En invånare i staden har anmärkt att det tillåtna våningsantalet (3–4 vån) i planförslaget leder till för stort och massivt byggande som inte passar in i den värdefulla kulturomgivningen.

Invånaren anser att kravet på att lägsta golvnivån ska vara + 2,88 m i praktiken innebär att husen har en hög sockel eller att tomten höjs och att risken är att husen i praktiken blir 4–5 våningar höga.

I anmärkningen anses också att byggande av höghus på Kyrksundsstranden sänker på möjligheterna att få de närliggande småhustomterna sålda och bebyggda.

Se bemötandet till ansvarsmuseets utlåtande.

Föranleder inga ändringar i planförslaget.

I planförslaget finns angivet en ungefärlig tillåten markhöjd (+ 2,18) och det i förslaget angivna höjdkravet på lägsta golvnivå (minst +2,88 m) betyder inte att golvnivån ska ligga minst 2,88 m från markytan utan från havsytan. Golvhöjdens nivåkrav är det samma som i den gällande planen med beaktande av det höjdsystem som staden använder sig av idag.

Föranleder inga ändringar i planförslaget.

Det finns en stor efterfrågan på höghuslägenheter i centrum. Syftet med planen är att förtäta centrumboendet och skapa ett mera mångsidigt utbud på boendeformer.

Föranleder inga ändringar i planförslaget.