

PARGAS STAD PARAISTEN KAUPUNKI

KYRKSUNDSSTRANDEN (34) STADSDEL
Detaljplanändring för tomt 2 i kvarter 5

KIRKKOSALMENRANNAN (34) KAUPUNGINOSA
Asemakaavamuutos tontille 2 korttelissa 5



PLANBESKRIVNING
KAAVASELOSTUS



Pargas
Parainen

DETALJPLANEBSKRIVNING

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

DETALJPLANÄNDRING

ÄNDRING AV DETALJPLANEN FÖR:

- tomt 2 i kvarter 5 i Kyrksundsstranden (34) stadsdel.

GENOM DETALJPLANÄNDRINGEN BILDAS:

- tomt 1 i kvarter 9 i Kyrksundsstranden (34) stadsdel.
- delar av ett gårdsgatuområde

Planen har utarbetats vid ansvarsområdet planläggning och trafik i Pargas stad.

Inledandet av detaljplanändringen har meddelats per tidningsannons den 4.4.2025

Godkännande av planändringen:

Stadsutvecklingsnämnden 19.6.2025, §13

Stadsutvecklingsnämnden 20.8.2025, § 27

Stadsstyrelsen __.__.2025, § ____

Stadsfullmäktige __.__.2025, § ____

1.2 Planområdets läge

Planområdet ligger i stadens absoluta kärncentrum, i västra kanten av Kyrksundsstranden (34) stadsdel. Området är detaljplanerat. Planområdet är beläget dryga 300 m söder om landsväg 180, Skärgårdsvägen på östra sidan om Kyrksundet. Planområdet angränsar i väster och sydväst till gårdsgatan Solstrålen, i norr till ett litet parkområde med tillhörande led för gång- och cykeltrafik, i öster och nordöst till Kyrkoespensplanens gatuområde och i söder till en tomt anvisad för småhus som är bebyggd med en stor ekonomibyggnad från 1940-talet som ursprungligen fungerat som garage för större fordon.

1.3 Planens namn och syfte

Planprojektet går under namnet **Ändring av detaljplan på tomt 2 i kvarter 5 i Kyrksundsstranden (34) stadsdel**. Syftet med detaljplanändringen är att utöka tomtens bygg rätt och möjliggöra byggandet av flervåningshus för att möta den stora efterfrågan på bostäder och för att utöka och diversifiera utbudet av bostäder i centrum. Projektet har blivit aktuellt i och med ett avtal om planeringsreservering som stadsstyrelsen 24.3.2025 beslutat att kan ingås med en privat aktör. Stadsstyrelsen har vid samma möte också beslutat om att en planändring ska inledas.

1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

Bilaga 1: Planområdets läge

Bilaga 2: Utdrag ur landskapsplanen

Bilaga 3: Utdrag ur generalplanen

Bilaga 4: Utdrag ur gällande detaljplan

Bilaga 5: Program för deltagande och bedömning

Bilaga 6: Fotografier från området

Bilaga 7: Illustration

Bilaga 8: Detaljplan som utgår

Bilaga 9: Sammandrag av utlåtanden och anmärkningar samt stadens bemötande

1.5 Bakgrundsmaterial som hänvisas till i beskrivningen (inte bifogat)

- Bakgrundsmaterial om landskap, miljö och samhällsstruktur 2018, Pargas stad
- Bostadsområden genom årtionden – en stadsbildsmässig utredning av centrumområdet, Iina Paasikivi 2019
- Utredning över kommersiella och offentliga tjänster 2019, Pargas stad
- Rapport över planens inverkan på områdets kolreserv (utförd med hjälp av Miljöcentralens Hiilikartta-kartverktyg)
- Bedömning av planens klimathållbarhet (gjord med hjälp av NTM-centralens KILVA-verktyg)

3. Utgångsläge

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Planområdet utgör en tomt som tidigare varit bebyggd med ett gammalt egnahemshus och en barackbyggnad som betjänat som sociala utrymmen för stadens anställda inom tekniska servicetjänster. Byggnaderna på området har rivits eller avlägsnats via rivningslov beviljade år 2020.

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Det 2777 m² stora planområdet är obebyggt och tomtens terräng har inga större höjdskillnader. Tomten ligger aningen lägre i förhållande till de omgivande park och gatuområdena.

3.1.2 Naturmiljön

Området har till största del varit bebyggt åtminstone från 1940-talet fram till 2022. Planområdets naturmiljö består därför till största del av sly som uppstått efter områdets byggnader rivits/avlägsnats samt några enstaka träd. De gamla gårdstunens växtlighet består av såväl planterade buskar som olika arters löv- och barrträd. På tomten finns bland annat en alm, ett par rönnar, några tallar, några björkar samt en liten klunga med vresros och en vildvuxen röd häckberberis. Stora delar av tomten är grusbelagda och saknar växtlighet.

För området har inte gjorts en naturinventering. På planområdet har inte påträffats utrotningshotade eller sällsynta växter, djur eller naturtyper.

Planområdet ligger inte inom något grundvattenområde och jordmånen består av lerjord.

3.1.3 Den byggda miljön

Samhällsstruktur:

Planområdet ligger i stadens kärncentrum och kantas av gatu- och parkområden samt invidliggande bostadsfastigheter. Väst om planområdet ligger Kyrksundet som rinner i nord-sydlig riktning genom stadskärnan, och på andra sidan sundet ligger Centralparken som är det största enhetliga parkområdet i centrum, var det finns så väl spelplaner för strandvolleyboll, lekpark, mini-golfbana, ute-gym och en liten frisbee-golfbana. Längs sundet löper också flitigt använda rekreationsleder. Norr om planområdet ligger ett än så länge obebyggt område, några mindre affärsfastigheter och en stor dagligvaruhandel med tillhörande parkeringsområden. Norr om dagligvaruhandeln sträcker sig landsväg 180, Skärgårdsvägen, i sydväst-nordöstlig riktning.

Närområdena väster om och i sydväst utgör i huvudsak kvartersområden med fristående småhus som är byggda på 2010- och 2020-talet. Direkt invid på västra sidan är bostadskvarteret ännu tills vidare obebyggt. Närområdet öst om planområdet, på andra sidan Kyrkoesplanaden, utgörs i huvudsak av fristående småhus byggda främst på 1940- och 1950-talet. I kvarteren på östra sidan om Kyrkoesplanaden finns också två större områden med byggnader för serviceboende där den äldsta byggnaden är en flervåningsbyggnad byggd på 1950-talet, ursprungligen byggd för att fungera som tjänstemannabostäder. De övriga byggnaderna för serviceboende som är mera radhusliknande ha byggts främst i slutet på 1960- och i mitten av 1980-talet.

En stor del av Pargas centrums serviceutbud, både det kommersiella och det offentliga, ligger direkt väster om Kyrksundet och bara några hundra meter från planområdet.

Samlarleden Kyrkoesplanaden i öst och landsvägen Skärgårdsvägen längre norrut är de närmaste större trafiklederna.

Som konstateras i det sammanställda bakgrundsmaterialet om landskap, miljö och samhällsstruktur som gjorts i samband med generalplaneringen av Pargas centrum 2018, har den målmedvetet styrda utvecklingen av samhällsstrukturen möjliggjort att alla tjänster som hör till centrumområdet finns tillgängliga i staden. Det nu aktuella planområdet, där målet är att förtäta och diversifiera boendemöjligheterna i stadskärnan, är en naturlig fortsättning för att hämta flera invånare på gångavstånd till både service och kollektivtrafik.

Stads- och tätortsbild:

Planområdet är obebyggt och delvist slybevuxet med enstaka större träd. På tomten kan fortfarande anas spår av gårdstunens kring byggnaderna som tidigare funnits på området. En stor del av områdena direkt invid på västra och norra sidan är ännu obebyggda och i ungefär liknande tillstånd som den nu aktuella tomten. Direkt norr om planområdet ligger ett långsmalt parkområde inkluderande en led för gång- och cykeltrafik som sträcker sig från Kyrkoesplanaden i öst till Strandbron som löper över Kyrksundet i väst. Väster om Kyrksundet ligger Centralparkens parkområde som utgör en lummig helhet för fritid och rekreation mitt i stadskärnan.

Planområdet och de ännu obebyggda invidliggande kvartersområdena är för tillfället ineffektivt utnyttjade med tanke på det ytterst centrala läget och är i stort behov av att utvecklas för att kunna uppnå en mera strukturerad och estetiskt högklassigare stadsbild.

I sammanställningen av bakgrundsmaterial om landskap, miljö och samhällsstruktur som gjorts i samband med generalplaneringen av Pargas centrum 2018 konstaterar man att hela centrumområdet som sträcker sig längs Kyrksundet mellan Bläsnäsviken i norr till Snäckviken i söder är en viktig knutpunkt i landskapet.

Pargas medeltida stenkyrka som ligger längre söderut från planområdet och omgärdas av en lummig och vidsträckt gravgård, ligger betydligt högre upp i landskapet i jämförelse med planområdet och vyn mot kyrkan kommer även i fortsättningen att vara lika obehindrad från alla håll som i dagens läge. Pargas kyrka och Gamla Malmen belägen ännu längre söderut utgör tillsammans en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY). RKY-området ligger ca 200 m från det nu aktuella planområdet.

Boende:

På planområdet finns för tillfället inga byggnader och således heller inga invånare. I utredningar som gjorts i samband med uppgörande av Centrum generalplan framgår att delområdet var det nu aktuella planområdet ingår, Björkhagen, är väldigt glest befolkat (0,1891 befolkningsmängd/ar) med tanke på dess centrala läge.

Åldersfördelningen i delområdet som planområdet hör till, Björkhagen-Gamla Malmen, har i utredningen visat att ca 27% av områdets invånare är 65 år eller äldre och ca 39 % i ålderskategorin 35–64 år. Barn och unga (0–18 år) samt unga vuxna (19–34 år) har 2018 tillsammans endast utgjort ca 34 % av områdets invånare.

Service:

Planområdet ligger i stadens absoluta kärncentrum och största delen av Pargas centrums utbud av service som till exempel flera dagligvaruaffärer, hälsocentral, brandstation, bibliotek, diverse affärer för detaljhandel, daghem med mera ligger inom kort gångavstånd. Närmaste dagligvaruhandel ligger ca 200 m från planområdet. Stadens skolcentrum ligger på ca 1 kilometers avstånd, ett finskt lågstadium och ett tvåspråkigt daghem på ca 300 meters avstånd från planområdet. Närmaste busshållplatser och även stadens busstation ligger på ca 300 meters avstånd från planområdet.

Rekreation:

Väster om planområdet ligger Centralparken som är ett stort parkområde med möjligheter till många slags aktiviteter som bland annat minigolf, frisbeegolf, beachvolley, lekpark, motionsredskap och så vidare. Längs Kyrksundet som flyter mellan planområdet och Centralparken finns upplysta stigar och leder för rekreation som sträcker sig längs sundets bägge stränder ända fram till dess mynningar till havet i norr och söder. Inom en radie på lite över en kilometer från planområdet ligger två allmänna badstränder.

På under 300 meters avstånd från planområdet finns Björkhagens idrottsplan med både gräsplan och grusplan, var det vintertid också brukar anläggas en skridskobana. Invid stadens skolcentrum ca 1 km från planområdet finns två olika konstgräsplaner i full storlek för fotboll och en idrottsplan med löpbanor och anläggningar för utövning av diverse friidrottsgrenar. Direkt invid dessa finns också en ishall. På ca 900 meters avstånd från planområdet finns också en skatepark och två idrottshallar samt i samband med dessa ett gym och utrymmen för kultur- och ungdomsverksamhet.

Trafik:

Trafiknätet i närområdet består av landsväg 180 Skärgårdsvägen och Kyrkoesplanaden som sträcker sig från Skärgårdsvägen i norr för att ansluta via Kyrkbron till Strandvägen i sydväst. Direkt väster och sydväst om planområdet sträcker sig gårdsgatan Solstrålen som mynnar ut till Solbågen som mynnar ut till Kyrkoesplanaden i sydöst och i norr till Kyrksundsgatan som leder norrut för att mynna till en dagligvaruhandel och nordost till Kyrkoesplanaden. En liten del av planområdets södra kant är anvisad som en del av ett område för körförbindelse.

Diverse leder för gång- och cykeltrafik löper direkt utanför det nu aktuella planområdet, och binder ihop gång- och cykeltrafiken som löper från Björkhagen och Söderby stadsdelar genom Centralparken och via diverse gator och gång- och cykelleder mot bland andra skolcentrum i sydväst och söderut mot stadens centrumfunktioner som ligger i anslutning till Strandvägen och Köpmansgatan.

I nordvästra hörnet av Centralparken, ca 300 meter från planområdet, finns en bussterminal som betjänar både som ändhållplats och mellanållplats för busstrafik som trafikerar från Åbo och från skärgården. I närheten finns också ett par busshållplatser.

Teknisk service:

På området finns redan anslutningspunkter till stadens vatten-, avlopps och dagvattennät. Direkt öster om planområdet löper också stadens fjärrvärmenät.

3.1.4 Markägarförhållandena

Planområdet ägs i sin helhet av Pargas stad.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Landskapsplanen (bilaga 2)

I landskapsplanen som fastställts 20.3.2013, etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik som godkännts 11.6.2018 och etapplandskapsplanen för naturvärden och -resurser som godkännts 14.6.2021 anges följande beteckningar och bestämmelser för området:

- C "Område för centrumfunktioner"
- Målområde för stadsutveckling
- Område för strategisk utveckling som stöder sig på skärgårdens Ringväg

Generalplanen (bilaga 3)

I generalplanen för Pargas centrum som godkännts av stadsfullmäktige 30.5.2022 anges följande beteckningar och bestämmelser för området:

- A-1 Bostadsområde, Området reserveras för tät bebyggelse som lämpar sig nära centrum.

Direkt invid planområdet:

- Gång- och cykelväg
- Förbindelseväg/matargata

Detaljplan (bilaga 4)

För planområdet gäller en detaljplan från 2004 som anvisar områden som kvartersområde för småhus (AP-2) där också får placeras affärs-, kontors- och arbetsutrymmen i gatubyggnadens första våning (högst 30 % av den tillåtna våningsytan). Genom planområdet är anvisat ett delområde reserverat för allmän gångtrafik. Områdets byggrätt är sammanlagt 1480 m² vy; 1450 m² vy för småhus och 30 m² vy för ekonomibyggnader. Vidare finns anvisat två separata byggnadsytor för förvaringsplats för bilar.

På området tillåts byggande i I, Iu^{1/2}, II och IIu^{1/2} våningar.

Byggnadsordning

Pargas stadsfullmäktige har godkänt Pargas stads byggnadsordning 26.5.2025.

Beslut och planer

Pargas stadsstyrelse har den 24.3.2025 § 71 beslutat att ingå avtal om planeringsreservering med MPV-Rakentajat OY och vid samma möte också beslutat att en ändring av detaljplanen ska inledas 24.3.2025 § 72.

Baskarta

Baskartan är i skalan 1:1000 och den fyller de krav som ställs på detaljplanekartor i 54 a § i lagen om områdesanvändning. Baskartan är upprättad och kompletterad av stadens mättningsbyrå.

Stadsbildmässig utredning

En stadsbildmässig utredning har gjorts över de olika bostadsområdena i Pargas centrum 2020 i samband med uppgörande av Pargas generalplan. Planområdet och övriga delar av Kyrksundsstranden stadsdel har inte ingått i utredningen.

Delområdet Tegelhagen som ligger direkt öster om det nu aktuella planområdet är det närmaste bostadsområdet som ingår i utredningen. Enligt utredningen utgår Tegelhagen-områdets struktur från en plan och de äldsta husen från slutet av 1930-talet, största delen är från 1950-talet och en del är från 1970-talet och till och med från 2010-talet. Gatorna på området är raka och tomterna är stora trädgårdstomter där husen är placerade i främre delen av tomten i samma riktning som gatan. Närmast det nu aktuella planområdet, i kvarteret mellan Kyrkoesplanaden och Björkhagsgatan ligger husen längs med gatan eller mycket nära tomtgränsen.

Enligt utredningen är karaktären av Tegelhagen-området som helhet enhetligt fastän området består av hus som byggts under ett par decennier och under tiden har både hustyperna och den detaljplanemässiga kompositionen utvecklats.

Strukturen för närområdets byggnadsbestånd är varierande. Direkt söder om delområdet Tegelhagen finns ett område med servicebostäder och andra byggnader för äldreomsorg med så väl radhusliknande byggnader som låghus och sydost om delområdet finns Björkhagens skola som är ett större byggkomplex i flera våningar. I norra kanten av Kyrksundsstranden stadsdel finns en större marktbyggnad med tillhörande parkeringsfält och reklamfyloner och -anordningar.

Referensplanen för Kyrksundsstranden stadsdels gällande detaljplan utarbetades som ett samarbete mellan stadens planläggningsenhet och tekniska högskolans professur för träbyggande och projektet hörde under det riksomfattande projektet Modern Trästad. I planen är de kvarter som kantar Kyrkoesplanaden anvisade för större byggnadsmassor och helheter för flerbostadslösningar som är jämförbara med låghus.

Den ikraftvarande detaljplanens ursprungliga tanke har varit att vid sidan om fristående småhus möjliggöra även byggande av låghus i de kvarterens kanter som ligger längs Kyrkoesplanaden. Idén har varit att Kyrksundsstrandens bostadsområde skulle bebyggas så att byggnadsmassorna gradvis växer från Kyrksundet sett mot öster. Kvarter 4 som ligger närmast Kyrksundet i samma rad som det nu aktuella planområdet, har redan bebyggts med fristående bostadshus i två våningar trots att planen anvisat byggande i ett plan med vindsvåning, Kvarter 8 tillåter byggande i två våningar. Baserat på grundtanken bakom den ursprungliga detaljplanen från 2004 är det stadsbildsmässigt motiverat att även öka det tillåtna våningsantalet i områdets kvarter invid Kyrkoesplanaden från II - IIu $\frac{1}{2}$ till III - IV för att uppnå den stadsbildsmässiga effekt man ursprungligen eftersträvat. Genom detaljplanändringen strävar man efter att möjliggöra en utveckling av området som ett mångsidigt och mångformat bostadsområde av en mera centrumaktigt karaktär.

Målet för den här enskilda tomtens detaljplanändring är också att den ska stöda sig till och vara en naturlig fortsättning på den sedan tidigare påbörjade planändringen som är anhängig i bostadsområdets norra och nordöstliga delar, var man också strävar till att skapa bostadskvarter för flervåningshus i tre till fyra våningar.

Naturinventering

För området har inte uppgjorts en skild naturinventering på grund av att området är väldigt litet, placerar sig mitt i befintlig stadsstruktur och består av två gamla slybevuxna gårdstun som inte är i naturenligt tillstånd.

Arkeologisk inventering

För området har uppgjorts en arkeologisk inventering 2021 i samband med uppgörande av generalplan för Pargas centrumområden (T. Jussila & T. Sepänmaa, Mikrolitti Oy). På det aktuella planområdet har inte påträffats några fornminnen eller andra arkeologiska skyddsobjekt.

4. Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Detaljplanändringen har blivit aktuell efter att MPV-Rakentajat Oy lämnat in en ansökan om planeringsreservering och en ansökan om planändring vars mål är att kunna bebygga tomten med flervåningshus. Stadsstyrelsen har den 24.3.2025 § 71 och § 72 beslutat att ingå ett avtal om planeringsreservering med sökandena och att en detaljplaneändring kan inledas genom anhängiggörande av planen och framläggande av beredningsmaterialet.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter i planläggningsprojektet är planområdets markägare, markägarna och invånarna i det närliggande området, stadens olika ansvarsområden, Egentliga Finlands NTM-central, Egentliga Finlands förbund, Egentliga Finlands räddningsverk, vattentjänstverket, Egentliga Finlands områdesvisa ansvarsmuseum, Caruna samt andra vars boende, arbete eller övriga förhållanden väsentligt kan påverkas av planändringen.

4.3.2 Anhängiggörande

Planprojektet inleddes genom att ett meddelande om inledning av detaljplanändringen publicerades i Åbo Underrättelser och Turun Sanomat 4.4.2025.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Växelverkan har genomförts enligt programmet för deltagande och bedömning. Intressenterna har beretts tillfälle att stå i kontakt med planläggaren under utkastskedet för att framföra eventuella kommentarer och synpunkter på det planerade. Planens inledande och dess beredningsmaterial har delgivits berörda myndigheter samt Caruna och Partel.

Egentliga Finlands Räddningsverk 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.

Egentliga Finlands NTM-central har kommenterat beredningsmaterialet enligt följande;

NTM-centralen konstaterar att det på småhusområdet invid planområdet enligt museicentralens inventeringsportal finns miljömässigt värdefulla objekt och att det planerade byggande till sina proportioner verkar stort i förhållandet till den omkringliggande stadsstrukturen. De anser att byggandet bör anpassas till områdets skala och kulturmiljö. De framför också att det vore bra att bevara stadsrummets strålformade layout och gångförbindelse. De anser också att det vore viktigt för stadsbilden, trivselen och mikroklimatet att bevara det befintliga trädbeståndet.

Ur trafikens synvinkel framför NTM-centralen att det utöver bestämmelser om bilplatser också är skäl att anvisa bestämmelser gällande cykelparkering.

Egentliga Finlands områdesvisa ansvarsmuseum har inte givit något utlåtande till beredningsmaterialet.

Caruna Oy har bara givit information gällande det nuvarande elnätet vid planområdet och vem som står för kostnaderna ifall detaljplanändringen föranleder flyttning av el-ledningar. I övrigt har de inget att anmärka om planutkastet.

Stadens **äldreråd** ställer sig i sitt ställningstagande positivt till planerna för nya bostäder i centrum och är särskilt intresserade av att veta om det också kommer att finnas mindre lägenheter som är mera tillgängliga och anpassade också för äldre.

Inga åsikter har lämnats om det framlagda beredningsmaterialet.

Stadsutvecklingsnämnden beslutade 11.6.2025 §13 att framlägga förslaget till detaljplanändring. Intressenter bereddes tillfälle att framföra åsikter om förslaget under tiden då förslaget var framlagt offentligt 19.6-21.7.2025. Om framläggandet meddelades på stadens webbplats och per tidningsannons i Turun Sanomat och Åbo Underrättelser 19.6.2025. En anmärkning lämnades mot planförslaget.

I samband med framläggande av planförslaget begärdes också utlåtanden av berörda myndigheter och andra instanser. Egentliga Finlands räddningsverk meddelade att de inte avger något utlåtande och Egentliga Finlands Förbund inkom inte med utlåtande inom utsatt tid. Caruna har lämnat sina sedvanliga kommentarer gällande eventuella behov av nya kabeldragningar och om eventuell flyttning av befintliga. Egentliga Finlands NTM-central gav inget utlåtande om förslaget med lämnade några kommentarer. Egentliga Finlands ansvarsmuseum gav ett utlåtande. Sammanfattningar av de inkomna utlåtandena, kommentarerna och anmärkningen samt förslag till stadens bemötande av dem har sammanställts i en separat bemötanderapport som finns som bilaga i planbeskrivningen (bilaga 9).

På basis av den respons som inkommit under tiden då planförslaget varit framlagt har endast en mindre komplettering gjorts till de allmänna bestämmelserna gällande vilken typ av växtlighet man i mån av möjlighet ska föredra i planteringar på området. Vid stadsutvecklingsnämndens möte 20.8.2025 beslöt man om en mindre justering av tomtens huvudbyggnadsrätt innan man godkände förslaget. Huvudbyggrätten minskades med sammanlagt 300 m² vy.

Planläggaren har diskuterat planeringsprinciperna med de olika ansvarsområdena inom staden under arbetets gång.

4.4 Mål för detaljplanen

Syftet med detaljplanändringen är att förtäta och diversifiera boendemöjligheterna i centrum genom att granska möjligheterna att bygga flervåningshus på tomten. Genom en granskning ur stadsbildens synvinkel strävar man till att kunna anvisa bestämmelser som anpassar byggandet till den omgivande miljön med hjälp av bland annat fasadmateriäl, proportioner och hur byggnaderna placeras på tomten.

Stadens allmänna mål är att öka boende inom kärncentrum för att skapa ännu bättre förutsättningar för hållkraft och möjlighet till utveckling av det serviceutbud som finns att tillgå i centrum.

5. Redogörelse för detaljplanen

5.1 Planens struktur

På planområdet är anvisat ett kvartersområde för flervåningshus samt två små delar av gårdsgatan Solstrålen.

Planens kvartersområden placerar sig i Pargas kärncentrums stadsstruktur och kantas av det befintliga gatunätet, parkområden och delvis bebyggda bostadskvarter.

För kvartersområdet för flervåningshus har vid östra och nordöstra gränsen anvisats delar där in- och utfart är förbjuden.

I samband med planarbetet har man kommit fram till att det på grund av det redan från tidigare täta nätverket av gång- och cykelleder i området är onödigt att också förutsätta en allmän gångled igenom tomten. Att leda allmän gångtrafik genom tomten skulle försvåra uppnåendet av en trivsamt och trygg gårdsmiljö med plats för vistelse och alla andra behövliga funktioner för de planerade bostäderna.

5.1.1 Dimensionering

Kvartersområdet anvisat för flervåningshus har anvisats en sammanlagt 1 800 m² vy stor huvudbyggnadsrätt, en 55 m² vy ekonomibyggrätt samt 300 m² byggrätt för förvaringsplats för bil. I byggnadsytorna för flervåningshus är anvisat möjlighet till byggande i tre respektive i fyra våningar.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Planområdet är obebyggt och omges i öster och söder av kvarterområden bestående främst av fristående småhus i en till två våningar. Kyrkoesplanaden som ligger invid planområdets östra gräns präglas av att så väl bostadsbyggnader, ekonomibyggnader, staket och häckar ramar in det relativt breda gaturummet.

Tomten har försetts planbeteckningar som tillsammans med planens allmänna bestämmelser innehåller detaljerade bestämmelser för hur flervåningshusen med tillhörande ekonomibyggnader ska planeras för att passa in i omgivningen. Målet är att kvartersområdet även efter förtätningen och omstruktureringen av områdets byggrätt ska utgöra en stadsbildsmässigt högklassig och till området anpassad lummig och trivsamt helhet i stadsbilden.

Byggnadsytorna inom kvartersområdet anvisat för flervåningshus är placerade så att de möjliggör en naturlig fortsättning på områdets kvartersstruktur var byggnaderna i första hand placeras invid gatuområden. Kvartersområdet har dessutom diverse bestämmelser och restriktioner för att kunna försäkra sig om att det vid förverkligande ska bidra till en högklassig stadsbild. Ekonomibyggnaderna får bara byggas i ett plan och de allmänna bestämmelserna förutsätter att de byggs så låga som möjligt.

Genom att i planens allmänna bestämmelser förutsätta att de tomtdelar som förblir obebyggda och som inte används för vistelse, trafik eller parkering ska planteras med träd och buskar, vill man uppnå en så lummig kvartersmiljö som möjligt.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

I detaljplanändringen anvisas ett kvartersområde för flervåningshus, som också tillåter affärs- och kontorsutrymmen i första våningen i byggnad som placerar sig direkt invid gatan (AK-8).

I kvartersområdet för flervåningshus finns anvisat 1 800 m² vy för byggande av bostadsvåningshus i högst tre respektive fyra våningar. Planen förutsätter att man anlägger minst en bilplats per bostad. På tomten har också anvisats 55 m² vy byggrätt för ekonomibyggnader och 300 m² vy byggrätt för byggande av förvaringsplats för bilar. Ekonomibyggnaderna får uppföras i en våning.

På tomten ska byggas minst en bilplats per bostad och ifall man bygger kontors- eller affärsutrymmen ska på tomten också byggas minst en bilplats per 80 m² vy kontors- och affärsutrymmen.

I kvarteren ska anläggas minst följande antal platser för cykelparkering:

1 cykelplats per 50 m² vy bostadsvåningsutrymmen

1 cykelplats per 80 m² vy affärs- eller kontorsutrymmen

De förutsatta cykelplasterna ska förverkligas takförsedda. Cykelplatserna för bostäderna kan även placeras i en ekonomibyggnad. Cykelplatserna för kontors- och affärsutrymmen ska vara utrustade med cykelställ med möjlighet till ramlåsning.

5.3.2 Övriga områden

På planområdet ingår inga områden utöver kvartersområdet som anvisas för flervåningshus. I planområdet ingår också två mindre delar av gårdsgatan Solstrålen.

5.4 Planens konsekvenser

Detaljplaneändringens kvartersområde för flervåningshus förväntas underlätta den bristen på våningshusbostäder i centrum och samtidigt hämta flera invånare närmare stadens serviceutbud till ett område som redan har tillgång till stadens befintliga kommunaltekniska nätverk. Planen tillåter en förtätning av boendet men med hänsyn till områdets värden. Planområdet är i dagens läge obebott och planen möjliggör en ändamålsenlig ökning av invånare på området.

Detaljplanändringen har utgått ifrån mål som den privata aktören staden ingått ett avtal med om planeringsreservering har för att utveckla området.

Detaljplanändringen kommer att medföra ny bostadsproduktion på ett centralt område som i över 20 år väntat på att byggas och bebos.

I jämförelse med den ikraftvarande detaljplanen ökar tomtens huvudbyggrätt med 350 m² vy, men den största ändringen ligger i det anvisade användningsändamålet som ändrar från kvartersområde för småhus till kvartersområde för flervåningshus och därmed även i hur många våningar man kan bygga på området. Planändringen medför att utbudet av bostäder i området blir mera diversifierat. Det här bidrar i sin tur till social mångfald och social hållbarhet.

Antalet människor som rör sig i området kommer att öka och trafikmängderna likaså men i och med det ypperliga läget mitt i stadens kärncentrum nära invid kollektivtrafik och all den service som finns att tillgå i centrum finns alla förutsättningar för att i stor utsträckning färdas till fots, med cykel eller med hjälp av allmänna transportmedel.

I den direkta närheten av planområdet finns ett stort utbud av både kommersiell och kommunal service och en ökning av invånare i Pargas centrum medför större kundunderlag för denna service vilket bättrar på lönsamheten och effektiv användning av redan befintligt serviceutbud. Inom gångavstånd finns dagvårdsverksamhet och enheter för både finskspråkig och svenskspråkig grundskola, högstadium och gymnasium samt en yrkesskola.

Konsekvenserna av planen har bedömts som en del av planläggnings- och planeringsarbetet. Planändringen medför inte betydande miljökonsekvenser.

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

På planområdet finns inga byggnader. Planens eventuella konsekvenser för den byggda miljön ligger därför mera i hur byggandet kommer att påverka den omgivande stadsbilden och gatumiljön.

På fastigheter som ligger invid och vid samma gatuvy finns i Egentliga Finlands områdesvisa ansvarsmuseums inventeringsportal noterat följande värden:

- 445-4-9-4; Miljömässigt värdefull, värdeklass: landskapsmässig (egnahem byggt 1936)

- 445-34-5-8; Historiskt värdefull, värdeklass: historisk (bilgarage byggt i början av 1900-talet)
- 445-4-8-5; Miljömässigt värdefull, värdeklass: landskapsmässig (egnahem byggt 1954)
- 445-34-5-4; Byggnadshistoriskt och miljömässigt värdefull, värdeklass: lokal (bostads- och affärsfastighet byggd 1930)
- 445-34-16-6; Miljömässigt värdefull, värdeklass: landskapsmässig (egnahem byggt 1929)
- 445-4-8-4; Miljömässigt värdefull, värdeklass: landskapsmässig (egnahem byggt 1940)

Vid dessa gårdstun har byggnaderna fasader i varierande färg och material. Fasadmaterialet varierar från trä och fibercementskivor till slammat tegel och slätrappat. Takmaterialen varierar mellan tegeltak och maskinfalsade tak.

Den i planen anvisade byggrätten för att bygga flervåningshus styrs i AK-kvartersområdet med bestämmelser för att anpassa byggandet till den omgivande småhusomgivningens miljö genom krav på fasadmaterial, högklassig arkitektur och fasadernas utseende för att skapa en harmonisk stadsbild av hög kvalitet.

5.4.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Planområdet omfattar bara en tomt som i dagens läge består av två obebyggda och slybevuxna gamla gårdstun med enstaka träd. Planens konsekvenser för naturen och naturmiljön är därför ytterst marginell.

Inom planområdet finns inga hotade naturtyper. På området har heller inte påträffats utrotningshotade eller sällsynta växter, djur eller naturtyper.

5.4.3 Konsekvenser för områdets kolreserv och bedömning av planens klimathållbarhet

Genom uträkningar med hjälp av karttjänsten Hiilikartta har beräknats att planens inverkan på områdets kolreserv 2030 skulle vara - 255 tCO₂/ha (tCO₂/ha = tonkoldioxid per hektar), sammanlagt -62 tCO₂.

Enligt karttjänsten påverkar planändringen kolreserven i jordmånen betydligt mera (-48 tCO₂e) än vad den påverkar kolreserven i växtligheten (-14 tCO₂e).

I korthet kan konstateras att det faktum att planområdet ligger helt inom redan befintlig stadsstruktur leder till en väldigt liten minskning av områdets kolreserv. Det är främst kolreserven i jordmånen som påverkas.

Planens klimathållbarhet har granskats med hjälp av KILVA-verktyget som utarbetats med miljöministeriets stöd av Birkalands NTM-central. Enligt utredningen ligger planens styrkor bland annat i följande kategorier:

- Identifiering av särdrag i området som är utsatta för klimatrisker
- Betonar en hållbar färdmedelsfördelning

Enligt utredningen ligger planens svagheter bland andra inom följande kategorier:

- minska behovet av rörlighet/att förflytta sig
- Lagring av kol i kommande struktur
- Identifiering av faror orsakade av extrema väderförhållanden

Svagheten inom kategorin som gäller att minska behov av rörlighet beror i det här fallet främst på att verktygets frågeställning och svarsalternativ är formulerade så att resultatet automatiskt blir svagt ifall planlösningen ens lite ökar biltrafiken på planområdet. Eftersom tomten för tillfället är obebyggd och således obebodd är det självklart att trafiken på området ökar i och med byggande av bostäder. Bostäderna

placera sig dock ändå direkt i stadens kärncentrum, vilket möjliggör att man når service, rekreationsområden, kollektivtrafik mm till fots eller med cykel.

I och med att planområdet bara omfattar en tomt som i dagsläget är ytterst sparsamt bevuxen och bara har några enstaka träd och utrymme för att plötsligt öka på växtligheten i planområdet är relativt obefintligt på grund av tomtens ringa storleken, så blir också resultatet för lagring av kol i kommande struktur svagt. Planbestämmelserna förutsätter dock att trä ska användas som huvudsakligt fasadmaterialet och att de delar av tomten som inte används för byggande, vistelse, trafik eller parkering ska planteras med träd och buskar.

I planen har man identifierat vilka som är faror orsakade av extrema väderförhållanden och samtidigt identifierat de särdrag som är utsatta för klimatrisker. Här är också svarsalternativen väldigt begränsade och i ett planområde som det här i en tät struktur, där dagvattnet leds i ledningsnät för dagvatten.

6. Genomförande av detaljplanen

6.2 Genomförande och tidsplanering

Byggande av flervåningshus på tomten planeras påbörjas så fort som möjligt efter att planen vunnit laga kraft.

Bilagor

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Pargas 28.5.2025, kompletterad 12.8.2025, justerat 20.8.2025

Enheten för planläggning, Pargas stad

Flygbild från år 2023
Ilmakuva vuodelta 2023



Planområdet
Kaava-alue



**SAMMANSTÄLLNING AV LANDSKAPSPLANERNA I
EGENTLIGA FINLAND
VARISINAI-SUOMEN MAAKUNTAKAAVAOJEN
YHDISTELMÄ**

Innefattar:

- **Lojoregionens, Åboregions kranskommuner, Åbolands och Vakka-Suomis landskapsplaner** (godkänd 13.12.2010, fastställd 20.3.2013)
- **Etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik** (godkänd i landskapsfullmäktige 11.6.2018)
- **Egentliga Finlands etappplanskapsplan för naturvärden och -resurser** (godkänd i landskapsfullm. 14.6.2021)

Käsittää:

- **Loimaan seudun, Turunseudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaava** (hyväksytty 13.12.2010, vahvistettu 20.3.2013)
- **Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava** (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018)
- **Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava** (hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021)

C

Område för centrumfunktioner

Ett 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.

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja

Målområde för stadsutveckling

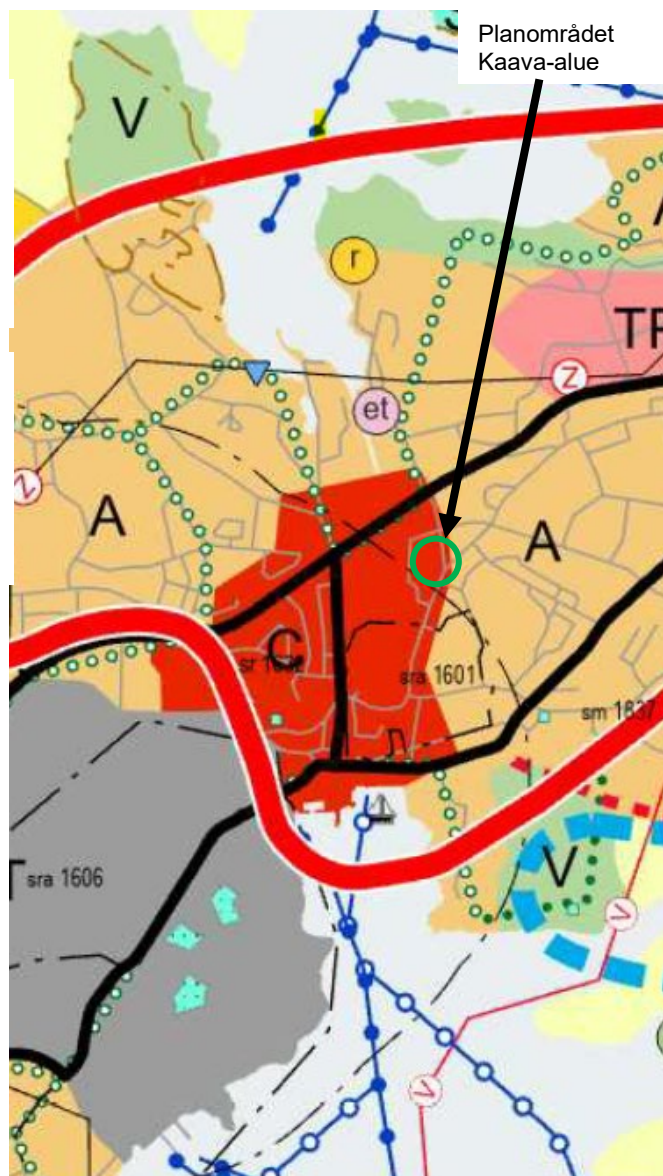
Ett betydande område på internationell, riks- landskaps- eller regional nivå vilket i första hand ska utvecklas och som förstärker landskapets attraktivitet.

Kaupunkikehittämisen kohdealue

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

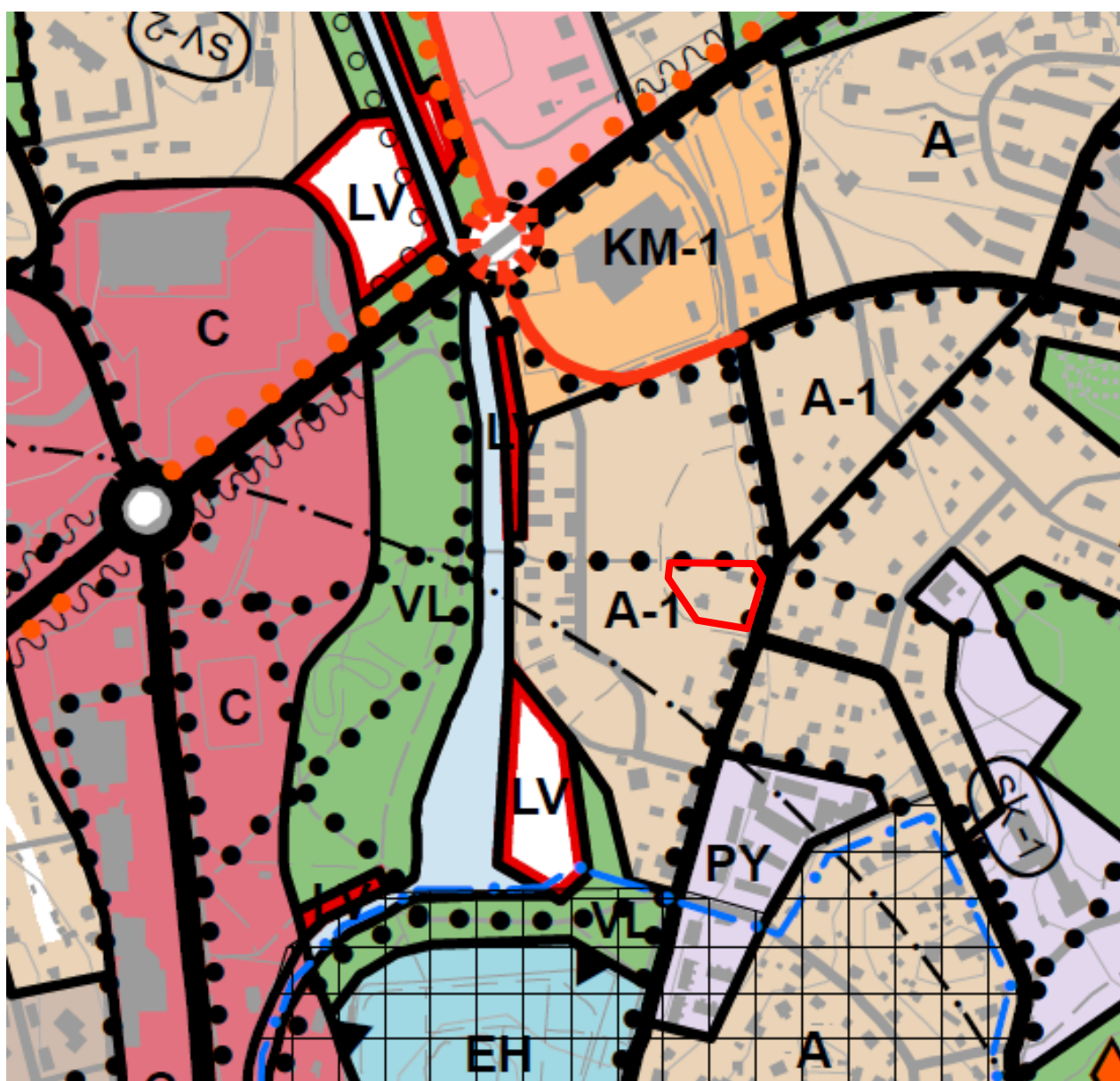
Område för strategisk utveckling som stöder sig på skärgårdens Ringväg.

Saariston Rengastiehen tukeutuva kehittämisvyöhyke.



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

- Planområdet
Kaava-alue
- A-1** **Bostadsområde.** Området reserveras för tät bebyggelse som lämpar sig nära centrum.
Asuntoalue. Alue varataan tiiviille keskustan läheisyyteen soveltuvalla asumisella.
- ● ● ● Gång- och cykelväg
Kävely- ja pyöräilyreitti
- Förbindelseväg/matargata
Yhdystie/kokoojajaku



UTDRAG UR AJOURVARANDE DETALJPLAN OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Planområdet
Kaava-alue

På området gällande detaljplanebestämmelser:
Alueella voimassa olevat asemakaavamääräykset:

AP-2

Kvartersområde för småhus.

På området får placeras affärs-, kontors- och arbetsutrymmen i gatubyggnadens första våning. Detta utrymme får utgöra högst 30 % av tillåtna våningsytan. Bostadshusens lägsta golvnivå bör vara + 2.6 m. Fasaderna ska vara huvudsakligen i trä, vid gatan kombinerad med puts. Bostadsbyggnaderna ska förses med åstak vars taklutning är 30 grader. Som takläggningmaterial ska användas falsad plåt. På gårdssidan får utöver byggnadsytan byggas en högst 20m djup farstu.

Asuinpientalojen korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa liike-, toimisto- ja ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomia työtiloja kadun varressa sijaitsevien rakennusten 1. kerrokseen. Näiden tilojen osuus saa olla enintään 30 % sallitusta kerrosalasta. Asuinrakennuksen alimman lattianpinnan korkeusasema on vähintään + 2.6 m. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee olla puu, katurakennuksissa yhdistettynä rapattuun pintaan. Rakennukset on katettava harjakatolla, jonka kaltevuus on 30 astetta. Katemateriaali konesaumattu pelti. Pihan puolelle saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle korkeintaan 2 m syvän kuistin.

ajo

Körförbindelse.
Ajoyhteys.

För allmän gångtrafik reserverad del av område.
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

a

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
Auton säilytyspaikan rakennusala.

vi

Byggnadsyta där det är tillåtet att bygga ett grönrum eller en täckt terrass med en yta på högst 20 m²/bostad.
Rakennusala, jolle saa rakentaa kork. 20 m²/asunto kokoisen viherhuoneen tai katetun terrassin.

+ 2.2

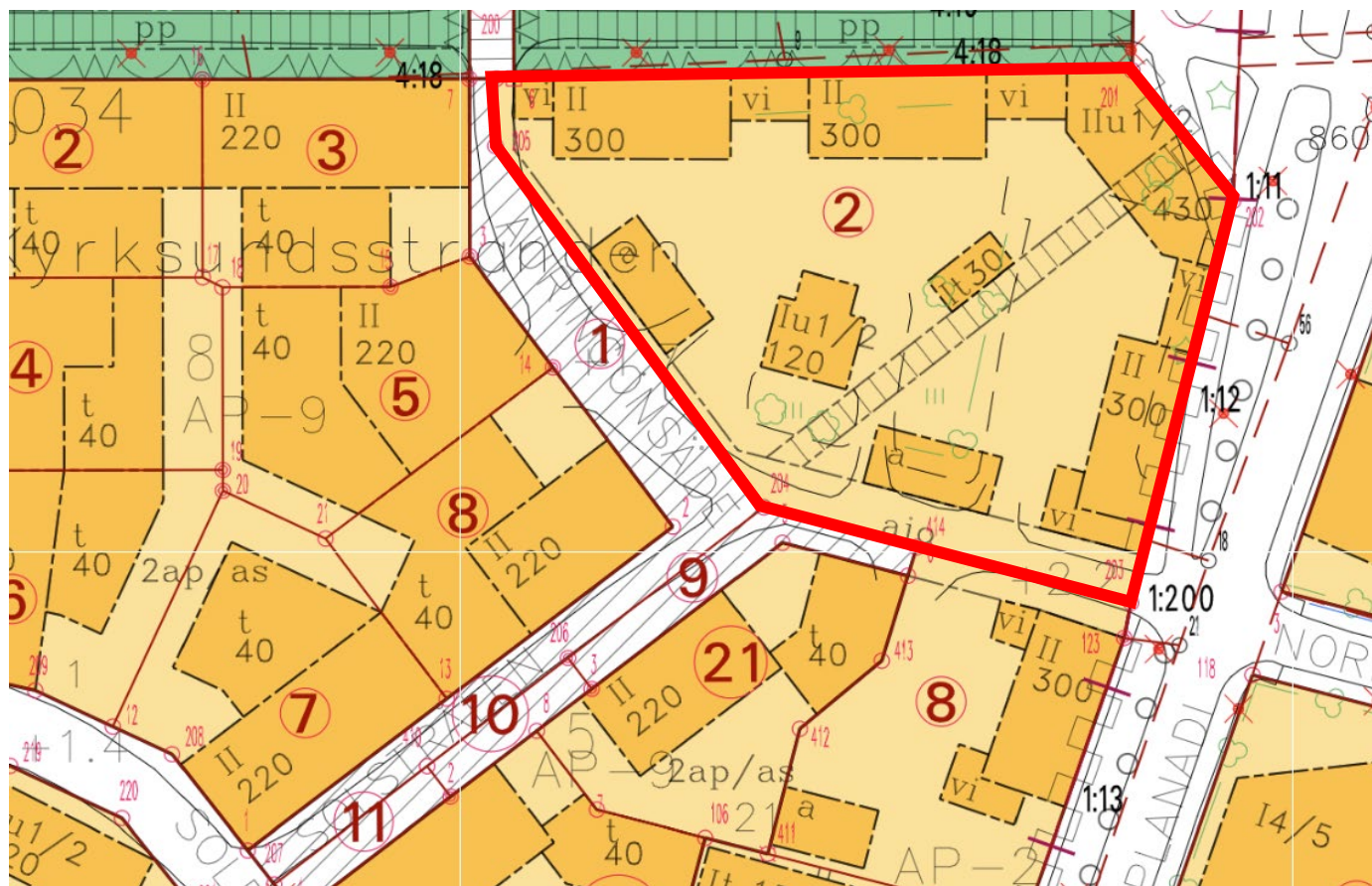
Ungefärlig markhöjd.
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

II

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnad eller del därav.
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

IIu^{1/2}

Ett bråkital efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våningsyta man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsyta.
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

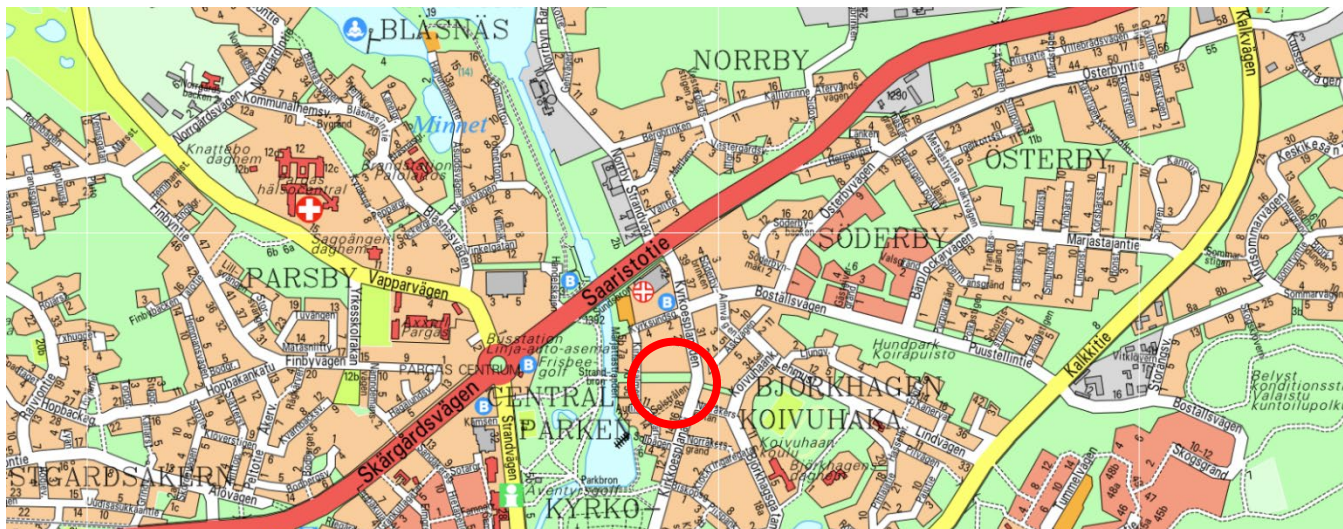


PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Detaljplanändring för tomt 2 i kvarter 5 i Kyrksundsstranden (34) stadsdel.

1. Planområde

Det ca 0,28 ha stora planområdet ligger i Pargas kärncentrum och angränsar i norr till ett parkområde, i väster till gårdsgatan Solstrålen, i söder till tomt 8 i kvarter 5 och i öster till Kyrkoesplanadens gatuområde.



2. Markägförhållanden

Planområdet är helt och hållet i stadens ägo.

3. Planläggningsprojektets utgångspunkter och målsättningar

Planprojektet har blivit aktuellt i samband med att MPV-Rakentajat Oy lämnat in en ansökan om planeringsreservering och en ansökan om detaljplanändring för att möjliggöra byggande av bostadsvåningshus på tomt 2 i kvarter 5 i Kyrksundsstranden stadsdel. Stadsstyrelsen har den 24.3.2025 beslutat ingå avtal om planeringsreservering och samtidigt också beslutat att ändring av detaljplanen inleds. Målet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra byggande av flervåningshus på tomten för att utöka utbudet av bostäder i närheten av serviceutbudet i stadens kärncentrum.

4. Planläggningsläget Landskapsplan

För planområdet gäller Åbolands landskapsplan (fastst.20.3.2013), etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik i Egentliga Finland

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavamuutos tontille 2 korttelissa 5 Kirkkosalmennann (34) kaupunginosassa.

1. Kaava-alue

Noin 0,28 ha:n kokoinen kaava-alue sijaitsee Paraisten ydinkeskustassa, rajautuen pohjoisessa puistoalueeseen, lännessä Aurinkosäde nimiseen pihakatuun, etelässä tonttiin 8 korttelissa 5 ja idässä Kirkkoesplanadin katualueeseen.

2. Maanomistus

Kaava-alue on kokonaan kaupungin omistuksessa.

3. Kaavoitushankkeen lähtökohdat ja tavoitteet

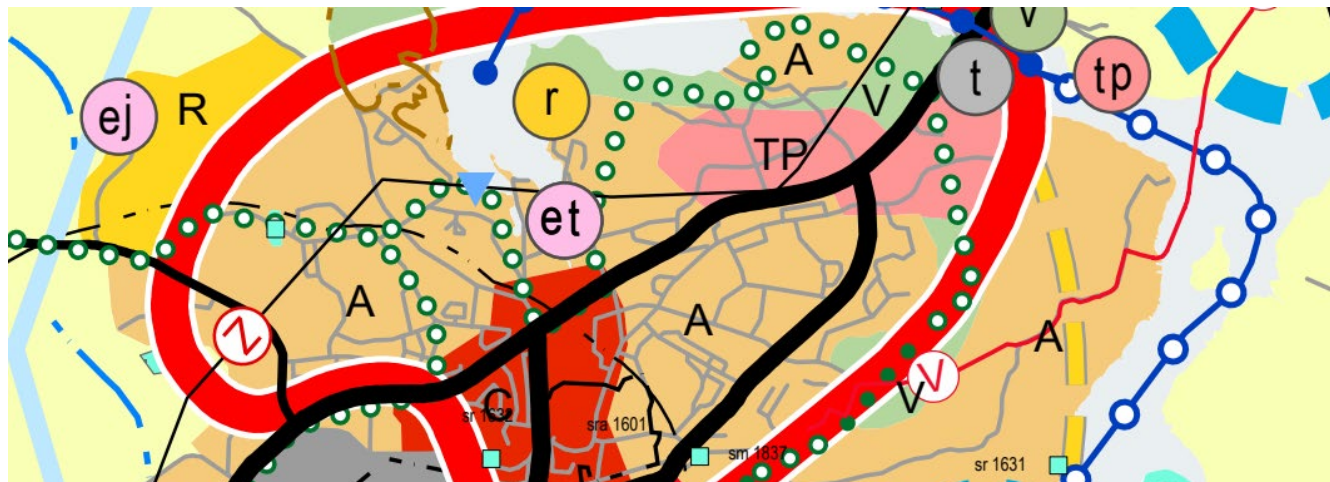
Kaavahanke on tullut ajankohtaiseksi MPV-Rakentajat Oy:n jätettyä suunnitteluvaraushakemuksen ja anomuksen asemakaavan muuttamiseksi mahdollistaen asuinkerrostalorakentamista Kirkkosalmennann kaupunginosan korttelissa 5 tontilla 2. Kaupunginhallitus on 24.3.2025 kokouksessaan päättänyt tehdä suunnitteluvarausopimuksen ja myös päättänyt, että asemakaavamuutokseen ryhdytään. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontille asuinkerrostalorakentamista asuntotarjonnan lisäämiseksi kaupungin ydinkeskustan palvelujen läheisyydessä.

4. Kaavatilanne Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Turunmaan maakuntakaava (vahv.20.3.2013), Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

(godk.11.6.2018) samt Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser (godk.14.6.2021). I sammanställningen av landskapsplanerna är planområdet anvisat som områden för centrumfunktioner (C) som ligger inom ett målområde för stadsutveckling.

(hyv.11.6.2018) sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyv.14.6.2021). Maakuntakaavayhdistelmässä kaava-alue on osoitettu keskustoimintojen (C) alueiksi, jotka sijaitsevat kaupunkikehittämisen kohdealueella.

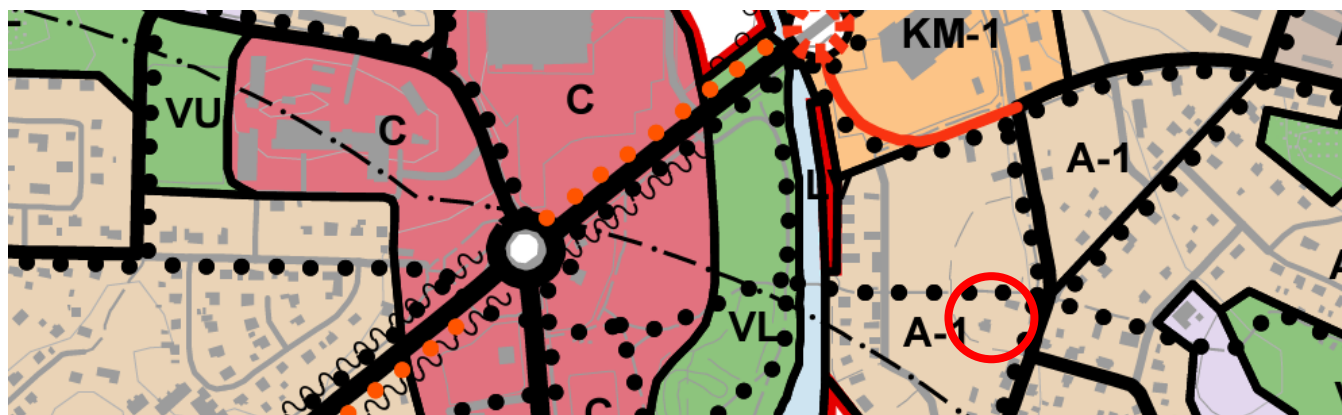


Generalplan

I den nya, av stadsfullmäktige 30.5.2022 godkända generalplanen för Pargas centrum är området anvisat som bostadsområde. I generalplanen finns också noterat befintliga gång- och cykelleder som är belägna invid planområdet.

Yleiskaava

Uudessa, 30.5.2022 kaupunginvaltuustossa hyväksytyssä Paraisten keskustan yleiskaavassa kaava-alue on osoitettu asuuntoalueeksi. Yleiskaavaan on myös merkitty kaava-alueen läheisyydessä olevat kävely- ja pyöräilyreitit.



Detaljplan

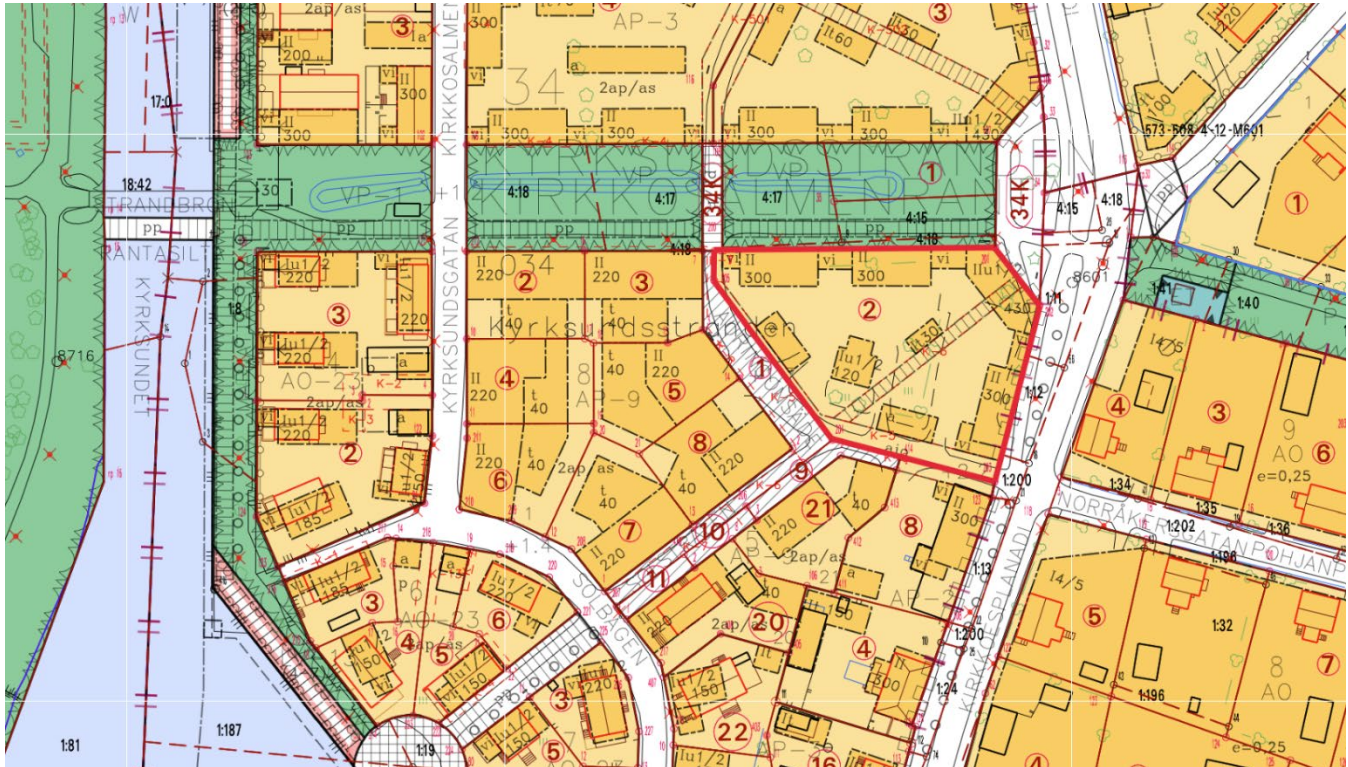
Detaljplanen för planområdet är godkänd 14.12.2004 och anvisar planområdet som en tomt i ett större kvartersområde för småhus (AP-2). Områdets byggrätt är sammanlagt 1480 m² vy; 1450 m² vy för småhus och 30m² vy för ekonomibyggnader. Vidare finns anvisat två separata byggnadsytor för förvaringsplats för bilar samt en byggnadsyta var det vid planens godkännande funnits ett gammalt egnahemshus som sedermera skadats i en brand och rivits. Detaljplanen tillåter byggande i allt från

Asemakaava

Kaava-alueen asemakaava on hyväksytty 14.12.2004 ja osoittaa kaava-alueen laajemman asuinpientalokorttelin yhdeksi tontiksi (AP-2). Alueen rakennusoikeus on yhteensä 1480 k-m²; 1450 k-m² asuinpientaloille ja 30 k-m² talousrakennuksille. Tämän lisäksi tontille on osoitettu kaksi erillistä rakennusalaa autojen säilytyspaikoille sekä rakennusalan, jossa kaavan hyväksymisvaiheessa on sijainnut vanha omakotitalo, joka on sittemmin vahingoittunut tulipalossa ja purettu. Kaava sallii rakentamista I –

I - IIu½ våningar. Genom tomten är anvisad ett område reserverat för allmän gångtrafik. Tomten är obebyggd.

IIu½ kerroksissa. Tontin läpi on osoitettu osa-alue, jota on varattu yleiselle jalankululle. Tontti on rakentamaton.



5. Utredningar

I samband med arbetet med generalplanen för Pargas centrumområden har gjorts flera omfattande utredningar som kommer att utnyttjas i arbetet med det här planprojektet (bland andra stadsbildsmässig utredning av centrumområdet, utredning över kommersiella och offentliga tjänster, utredning över gångvägar).

6. Intressenter

Intressenter i planläggningsprojektet är planområdets markägare, markägarna och invånarna i det närliggande området, stadens olika ansvarsområden, Egentliga Finlands NTM-central, Egentliga Finlands förbund, Egentliga Finlands räddningsverk, vattentjänstverket, Egentliga Finlands områdesvisa ansvarsmuseum, Caruna samt andra vars boende, arbete eller övriga förhållanden väsentligt kan påverkas av planändringen.

7. Deltagande och myndighetssamarbete

Inledandet av planarbetet och programmet för deltagande och bedömning meddelas i Pargas Kungörelser eller i Åbo Underrättelser och Turun Sanomat. Materialet finns att se på stadens webbplats under hela planprocessen. Intressenterna har möjlighet att delta i planeringen under beredningsskedet.

5. Selvitykset

Paraisten keskustan yleiskaavatyön yhteydessä on tehty monia laajoja selvityksiä, joita tullaan hyödyntämään myös tämän kaavahankkeen suunnittelussa (muun muassa keskusta-alueen kaupunkikuvallinen selvitys, kaupallisten ja julkisten palvelujen selvitys, kävelyreitistöselvitys).

6. Osalliset

Osallisina kaavoitushankkeessa ovat kaava-alueen maanomistajat, lähialueen maanomistajat ja asukkaat, Paraisten kaupungin eri vastualueet, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, vesihuoltolaitos, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Caruna sekä muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuuksa saattaa huomattavasti vaikuttaa.

7. Osallistuminen ja viranomaisyhteistyö

Kaavatyön aloittamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan Paraisten Kuulutuksissa tai Turun Sanomissa ja Åbo Underrättelser-lehdessä. Aineisto on esillä koko kaavaprosessin ajan kaupungin verkkosivuilla. Valmisteluvaiheessa osallisilla on mahdollisuus osallistua suunnitteluun.

Stadsutvecklingsnämnden framlägger planförslaget offentligt. Tidpunkten för framläggandet meddelas på stadens officiella anslagstavla på stadens webbplats och per tidningsannons. Under påseendetiden begärs även utlåtanden från berörda myndigheter. Planen godkänns slutligen i stadsfullmäktige. De som har bitt om information om godkännandet under den tid som planen varit framlagd meddelas om att planen har godkänts. Även myndigheterna informeras om att planen godkänts samtidigt som informationen också publiceras på stadens officiella anslagstavla på webben. Det informeras på stadens webbsidor när planen träder i kraft.

8. Preliminär tidtabell

Uppgörandet av detaljplanändringen inleds med detta program för deltagande och bedömning våren 2025. Planförslaget färdigställs och behandlas sedan i stadsutvecklingsnämnden så att planförslaget kan framläggas offentligt. Målet är att planen ska kunna godkännas av stadsfullmäktige i början av år 2026.

9. Konsekvensbedömning

Konsekvenserna av planen bedöms utifrån de utredningar och bedömningar som gjorts i samband med utarbetandet av generalplanen för Pargas centrum, utredningar som görs i samband med detaljplaneringsarbetet samt utifrån tillgänglig bakgrundsinformation och terrängbesök. Detaljplanändringens konsekvenser bedöms noggrannare och redovisas för i planbeskrivningen.

Tomten är obebyggd och delvist slybevuxen med enstaka större träd. På tomten kan fortfarande anas spår av gårdstunen kring byggnaderna som tidigare funnits på området; ett på 50-talet byggt egnahemshus och en i början av 80-talet till platsen hämtad barackbyggnad som tidigare fungerat som sociala utrymmen för arbetare vid stadens depåområde. Byggnaden har rivits och backen har avlägsnats för några år sedan.

Tomten är belägen i stadens kärncentrum och nära invid både service och rutter för allmän trafik. En förtätning av centrumboende på området är därför förnuftigt med tanke på klimatpåverkan. Genom att använda byggmaterial med så låg klimat- och miljöpåverkan som möjligt vid byggande av nya flervåningshus samt genom att använda sig av hållbara energiformer vid uppvärmning av byggnaderna kan man också minimera de negativa miljökonsekvenserna som nybyggnad medför.

Vid inledning av detaljplanändringen har gjorts en preliminär bedömning av projektets klimatpåverkan med hjälp av KILVA-verktyget för att sälla fram genom vilka metoder man kan främja klimathållbara lösningar i

Kaupunkikehityslautakunta asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Nähtävilläolon ajankohta ilmoitetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa ja lehti-ilmoituksella. Nähtävilläolon aikana pyydetään myös viranomaisilta lausuntoja. Lopuksi kaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa. Hyväksymisestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävilläoloaikana pyytäneet. Hyväksymisestä ilmoitetaan myös asianosaisille viranomaisille ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa. Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla.

8. Alustava aikataulu

Asemakaavamuutoksen laatiminen aloitetaan tällä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla keväällä 2025. Kaavaehdotus valmistuu ja käsitellään tämän jälkeen kaupunkikehityslautakunnassa, jotta se voidaan asettaa julkisesti nähtäville. Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto voisi hyväksyä kaavan vuoden 2026 alussa.

9. Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutusten arviointi perustuu Paraisten keskustan yleiskaavatyön yhteydessä tehtyihin selvityksiin ja arvioiteihin, asemakaavan yhteydessä tehtäviin selvityksiin sekä muihin käytössä oleviin perustietoihin ja maastokäynteihin. Asemakaavamuutoksen keskeiset vaikutukset arvioidaan tarkemmin ja raportoidaan kaavaselostuksessa.

Tontti on rakentamaton ja on osittain vesakoitunut yksittäisillä isommalla puulla. Tontilla voi vielä aavistaa jälkiä alueella aikaisemmin olleiden rakennusten pihapiireistä; 50-luvulla rakennettu omakotitalo ja 80-luvun alussa alueelle tuotu parakki, joka toiminut Paraisten varikkoalueen työntekijöiden sosiaalitalona. Rakennus on purettu ja parakki poistettu muutama vuosi sitten.

Tontti sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa lähellä sekä palveluja että julkisen liikenteen reittejä. Keskustan asuminen tiivistäminen alueella on siksi ilmastovaikutusten kannalta järkevää. Käyttämällä uusien asuinkerrostalojen rakentamisessa rakennusmateriaaleja, joilla on mahdollisimman vähän ilmasto- ja ympäristövaikutuksia sekä hyödyntämällä kestäviä energiamuotoja rakennusten lämmittämisessä, voidaan minimoida myös uudisrakentamisen aiheuttamat kielteiset ympäristövaikutukset.

Asemakaavamuutoksen aloitusvaiheessa on tehty KILVA-työkalun avulla alustava arvio projektin ilmastovaikutuksista, saadakseen seuloittua keinoja, joilla voidaan edistää

samband med detaljplaneringen. Planprojektets styrkor är bland annat områdets läge direkt invid befintlig service, infrastruktur och allmän trafik. En förtätning av boendemöjligheterna på området minskar behovet av personbilstrafik. Det har också gjorts en analys med hjälp av Hiilikartta-verktyget över hur detaljplanändringen skulle påverka kollagren på området. Inverkan på växtlighetens kollager är förhållandevis liten medan inverkan på jordmånens kollager är aningen större.

10. Kontaktpersoner

Planen utarbetas på Pargas stads planläggningsenhet och som kontaktpersoner fungerar:

Charlotte Koivisto, planläggare

040 488 5906

charlotte.koivisto@pargas.fi

Pasi Hyvärilä, vikarierande planläggningschef

040 488 5918

pasi.hyvarila@pargas.fi

ilmastokestäviä ratkaisuja asemakaavoituksen yhteydessä. Kaavahankkeen vahvuudet ovat muun muassa alueen sijainti olemassa olevien palvelujen, infran ja julkisen liikenteen välittömässä läheisyydessä. Asumismahdollisuuksien tiivistäminen alueella vähentävät yksityisautolun tarvetta. Hiilikartta-työkalun avulla on myös tehty analyysi siitä, millainen vaikutus kaavamuutoksella olisi alueen hiilivarastoon. Vaikutus kasvillisuuden hiilivarastoon on suhteellisen pieni, kun taas vaikutus maaperän hiilivarastoon on hieman isompi.

10. Yhteyshenkilöt

Kaava laaditaan Paraisten kaupungin kaavoitusyksikössä, ja yhteyshenkilöinä toimivat:

Charlotte Koivisto, kaavoittaja

040 488 5906

charlotte.koivisto@parainen.fi

Pasi Hyvärilä, kaavoituspäällikön sijainen

040 488 5918

pasi.hyvarila@parainen.fi

FOTOGRAFIER FRÅN OMRÅDET
VALOKUVIA ALUEELTA



Vy längs Kyrkoeshplanaden, planområdet bakom sista byggnaden till vänster. Näkymä Kirkkoeshplanadin varrelta, kaava-alue vasemmalla viimeisen rakennuksen takana.



Näkymä pohjoiseen suuntaan Hietapellonkadun varrelta. Oikealla kiinteistön Östantorp 3:46 päärakennus.



Vy längs Kyrkoeshplanaden, planområdet bakom byggnaden till vänster. Näkymä Kirkkoeshplanadin varrelta, kaava-alue vasemmalla olevan rakennuksen takana.



Större tall vid östra gränsen av planområdet. Kaava-alueen itärajalla oleva isompi mänty.



Planområdets terräng och växtlighet.
Kaava-alueen maasto ja kasvillisuus.



Körförbindelsen i sydöstra kanten av planområdet.
Planområdet till vänster.
Ajoyhteys kaava-alueen kaakkoisreunalla. Kaava-alue vasemmalla.



Planområdets växtlighet. Till höger en gammal bilstallsbyggnad som ligger söder om planområdet.
Kaava-alueen kasvillisuutta. Oikealla kaava-alueen eteläpuolella oleva vanha autotallirakennus.



Grusplan i planområdets sydvästra del sett från sydöst.
Kaava-alueen lounaisosassa oleva sorakenttä kaakkoissuunnasta katsottuna.



Grusplanen i planområdets sydvästra del sett från väster.
Kaava-alueen lounaisosassa oleva sorakenttä lännestä katsottuna.



Vy österut längs grusgången norr om planområdet,
planområdet till höger. Näkymä kaava-alueen pohjoispuolella
olevaa sorapolkua pitkin itään päin, kaava-alue oikealla.



Planområdets växtlighet sett från öster.
Kaava-alueen kasvillisuutta idästä katsottuna.

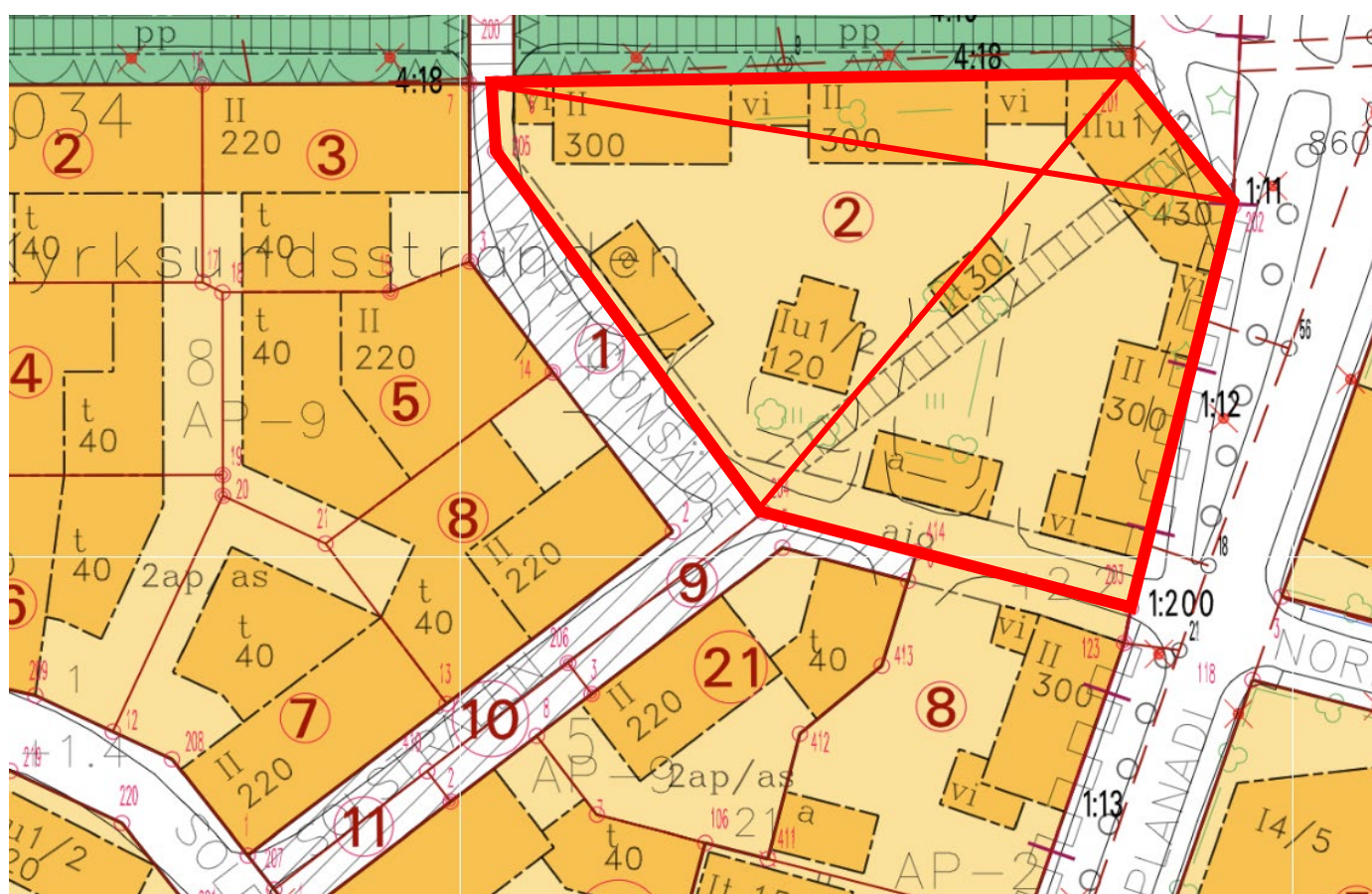


Planområdets växtlighet sett från sydöst.
Kaava-alueen kasvillisuutta kaakkoissuunnasta katsottuna.

ILLUSTRATION
HAVAINNEKUVA



DETALJPLAN SOM AVLÄGSNAS
POISTUVA ASEMAKAAVA



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 effektivisera 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.

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Detaljplanens basuppgifter och sammandrag

Kommun

Planens namn

Datum för godkännande

Godkännare

Permanent plankod

Planområdets areal [ha]

Underjordiska utrymmenas areal [ha]

Pargas

Ändring av detaljplanen frö tomt 2 i kvarter 5 i Kyrksundsstranden (34)

stadsdel

V - kommunfullmäktiga

0,2777

Datum för ifyllande

Förslagsdatum

Anmält datum för anhängiggörande

Producentens plankod

Ny areal för detaljplan [ha]

Arealen för den ändrade detaljplanen [ha]

22.8.2025

11.6.2025

4.4.2025

44512025001

0,2777

Stranddetaljplan

Strandlinjens längd [km]

Byggplatser [antal]

Byggplatser med egen strand

Byggplatser utan egen strand

Byggplatser för fritidshus [antal]

Byggplatser med egen strand

Byggplatser utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	0,2777	100,00	2155	0,78	0,0000	675
A sammanlagt	0,2557	92,1	2155	0,84	-0,0220	675
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,0220	7,9	0	0,00	0,0220	0
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m²]	[antal ±]	[k-m² ±]
Sammanlagt	0	0	0	0

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m ²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m ² ±]
Sammanlagt	0,2777	100,00	2155	0,78	0,0000	675
A sammanlagt	0,2557	92,1	2155	0,84	-0,0220	675
AK-8	0,2557	100,0	2155	0,84	0,2557	2155
AP-9					-0,2777	-1480
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,0220	7,9	0	0,00	0,0220	0
Pihakadut	0,0220	100,0	0	0,00	0,0220	0
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						