

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

Stadsutvecklingsnämnden 11.06.2025 § 13

Beredare

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

Efter stadsstyrelsens beslut 24.3.2025 § 72 om att inleda uppgörande av detaljplanändring för att möjliggöra byggande av flervåningshus på tomt 2 i kvarter 5 i Kyrksundsstranden (34) stadsdel i Pargas har projektet anhängiggjorts genom tidningsannons i Åbo Underrättelser och Turun Sanomat 4.4.2025. I samband med att planen meddelats inledd har också ett planutkast varit framlagt. Staden har ingått ett avtal om planeringsreservering för området med MPV-rakentajat Oy.

Information om inledning har skickats för kännedom till planområdets grannar samt till stadens olika enheter och berörda myndigheter. Inga synpunkter har lämnats in gällande beredningsmaterialet.

Om beredningsmaterialet har begärts utlåtanden av berörda myndigheter. 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 områdesvisa ansvarsmuseum har inte givit något utlåtande till beredningsmaterialet.

Egentliga Finlands NTM-central har i sina kommentarer till beredningsmaterialet framfört att 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 framför också att det vore bra att bevara stadsrummets strålformade layout och gångförbindelse. De anser också att det vore viktigt för stadsbilden, trivseln 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.

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.

Caruna Oy har redogjort för elnätet i området och meddelat att eventuella flytt av el-ledningar utförs av Caruna och för kostnaderna svara den som beställer arbetet.

NTM-centralens kommentarer har tagits i beaktande vid upprättandet av planförslaget. I planförslaget finns bestämmelser om cykelplatser och noggranna krav på hur flervåningshusen med tillhörande ekonomibyggnader ska anpassas till den omgivande stadsbilden. Planbestämmelserna styr bland annat att det huvudsakliga fasadmaterialet ska vara trä och att man med hjälp av färgsättningen, öppningar i fasaden och planeringen av detaljer ska bidra till områdets småskaliga karaktär.

Vid uppgörande av planförslaget har man i samarbete med MPV-Rakentajat Oy arbetat för att försöka hitta bästa möjliga lösning för tomten. Det har bland annat uppgjorts ett fotomontage med 3D-modellerade byggnadskroppar för att visualisera hur det planerade sitter i omgivningen.

Förslaget till ändring av detaljplan möjliggör byggande av flervåningshus på ett ypperligt läge inom stadens absoluta kärncentrum. På planområdet anvisas ett kvartersområde för flervåningshus som också tillåter affärs- och kontorsutrymmen i de byggnaders första våning som placeras invid Kyrkoeshplanadens gatuområdet. På planområdet har också anvisats två små delar av gårdsgatuområdet Solstrålen.

Planområdet placerar sig i Pargas kärncentrums stadsstruktur och kantas av befintligt gatunät, ett parkområde samt bebyggda kvartersområden för småhus var också till vissa delar tillåter byggande av affärs-, kontors- och arbetsutrymmen.

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

Ett förslag till detaljplaneändring för det aktuella planprojektet i Kyrksundsstranden (34) stadsdel i Pargas har utarbetats för att läggas fram offentligt. Behövliga myndighetsutlåtande om planförslaget begärs in under den tid planförslaget är framlagt. Växelvekan genomförs enligt programmet för deltagande och bedömning.

Bilaga Planförslag med tillhörande planbestämmelser och teckenförklaringar
Planbeskrivning med bilagor

Föredragande Vikarierande planläggningschef Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag Stadsutvecklingsnämnden beslutar framlägga offentligt förslaget till detaljplaneändring för tomt 2 i kvarter 5 i Kyrksundsstranden (34) stadsdel i Pargas.

Vidare föreslår stadsutvecklingsnämnden 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 omedelbart.

Beslut Förslaget godkändes. Beslutet justerades genast.

Delgivning planlaggning@pargas.fi

Stadsutvecklingsnämnden 20.08.2025 § 27

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

Förslaget till ändring av detaljplan för tomt 2 i kvarter 5 i Kyrksundsstranden (34) stadsdel har varit framlagt på stadens webbplats 19.6 – 21.7.2025.

I samband med framläggande av planförslaget har utlåtanden begärts av berörda myndigheter och andra instanser. Egentliga Finlands Förbund har inte givit utlåtande inom utsatt tid. Egentliga Finlands räddningsverk har meddelat att de inte avger utlåtanden om planförslaget. Under påseendetiden lämnades en anmärkning.

Egentliga Finlands regionala ansvarsmuseum och Caruna Oy har givit utlåtanden om planförslaget. Egentliga Finlands NTM-central har inte givit ett utlåtande men lämnat kommentarer till planförslaget. En sammanfattning av utlåtandenas, kommentarernas och anmärkningens innehåll samt förslag till stadens genmäle finns bifogade i skild bilaga.

Museimyndighetens utlåtande, NTM-centralens kommentarer och den inlämnade anmärkningen innehöll i huvudsak kritik gällande byggande av flervåningshus på planområdet och huruvida sådant byggande passar in i omgivningen.

Inom Pargas detaljplanerade område finns även i andra stadsdelar gatuområden som kantas av så väl flervåningshus som fristående småhus av olika stil och från olika tidsperioder som tillsammans bildar fungerande och harmoniska helheter. Det här framgår till exempel i den stadsbildsmässiga utredningen som gjordes 2019 i samband med uppgörande av centrum generalplan och där man bland annat kan läsa vid redogörelsen för småhusområdet vid Grankullagatan att omgivningen är synnerligen fin och att läget invid ett område med höghus inte verkar utgöra något särskilt visuellt problem. Utredningen konstaterar också att de olika historiska byggnadsskikten verkar existera i harmoni i förhållande till varandra.

Efterfrågan på höghusbostäder är stor och stadens mål är därför att förtäta och diversifiera bostadsutbudet för att stöda en hållbar och resurseffektiv utveckling av centrum genom att effektivisera användningen av centrumområdets serviceutbud och de kollektiva trafikförbindelserna vid mån av möjlighet genom att bygga på lämpliga ställen invid befintlig infrastruktur. Tillsammans med aktören som har en planeringsreservering för området har man med hjälp av visualisering granskat vad som är avgörande för att helheten ska passa in i omgivningen. Genom bestämmelser och beteckningar i planförslaget som bland annat styr var byggnaderna ska placeras, att det huvudsakliga fasadmaterialet på byggnaderna i planområdet ska vara trä och att man med hjälp av färgsättningen, öppningar i fasaden och planeringen av detaljer ska bidra till områdets småskaliga karaktär, strävar man till att skapa en harmonisk omgivning för ett livskraftigt centrum.

Enligt förslagen till genmäle föreslås att följande justering görs till planförslaget; planförslagets allmänna bestämmelser kompletteras med rekommendation om att föredra naturligt förekommande växtarter i planteringar. Planbeskrivningen har kompletterats med information om inkomna utlåtanden, kommentarer och anmärkningar samt bifogats bilagan med sammanfattning av och det föreslagna bemötandet till dessa.

Eftersom den föreslagna justeringen av planförslaget är av ringa betydelse är det inte nödvändigt att lägga fram förslaget på nytt. Det kompletterade och justerade

planförslaget till ändring av detaljplan för tomt 2 i kvarter 5 i Kyrksundsstranden (34) stadsdel kan godkännas.

Bilaga	Sammanfattning av inkomna utlåtanden, kommentarer och anmärkningar samt förslag till genmäle till dessa. Kompletterat planförslag med tillhörande planbestämmelser och teckenförklaringar. Kompletterad planbeskrivning med bilagor.
Kompletterande material	Utlåtanden och kommentarer (3 st) Anmärkning (1 st)
Föredragande	Planläggningschef Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Stadsutvecklingsnämnden föreslår för stadsstyrelsen att stadsfullmäktige ger det ovanstående som sitt bemötande och stadens motiverade ställningstagande till utlåtandena, kommentarerna och anmärkningen. Ytterligare föreslår stadsutvecklingsnämnden för stadsstyrelsen att stadsfullmäktige godkänner det kompletterade förslaget till detaljplanändring för tomt 2 i kvarter 5 i Kyrksundsstranden (34) stadsdel.
Beslut	Föredraganden föreslog följande justering till planförslaget: Byggrätten i kvadratmeter våningsyta i kvartersområdet för flervåningshus minskas enligt de preciserade planerna enligt följande: 1 200 + 900 -> 1 000 + 800. Föredragandens ändrade förslag godkändes. _____
Delgivning efter slutligt beslut	Caruna Oy, äldrerådet i Pargas, ungdomsfullmäktige, Egentliga Finlands regionala ansvarsmuseum, Egentliga Finlands NTM-central, invånare som anmärkt, planläggning@pargas.fi
Stadsstyrelsen 15.09.2025 287/10.02.03/2025	
Beredare	Planläggningschef Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918 fornamn.efternamn@pargas.fi
Bilaga	Sammanfattning av inkomna utlåtanden, kommentarer och anmärkningar samt förslag till genmäle till dessa Kompletterat och justerat planförslag med tillhörande planbestämmelser och teckenförklaringar Kompletterad och justerad planbeskrivning med bilagor
Kompletterande material	Utlåtanden och kommentarer (3 st.) Anmärkning (1 st.)
Föredragande	Stadsdirektör Tom Simola, tfn 050 558 2270

fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Stadsstyrelsen föreslår att fullmäktige ger det ovanstående som sitt bemötande och stadens motiverade ställningstagande till utlåtandena, kommentarerna och anmärkningen.

Ytterligare föreslår stadsstyrelsen att fullmäktige godkänner det kompletterade och justerade förslaget till detaljplanändring för tomt 2 i kvarter 5 i Kyrksundsstranden (34) stadsdel.

Beslutet justeras omedelbart.

Beslut

Delgivning

Efter slutligt beslut: Caruna Oy, äldrerådet i Pargas, ungdomsfullmäktige, Egentliga Finlands regionala ansvarsmuseum, Egentliga Finlands NTM-central, invånare som anmärkt, planläggning@pargas.fi
