PLANBESKRIVNING / KAAVASELOSTUS

SÖDERBY (03) STADSDEL
SÖDERBYN (03) KAUPUNGINOSA

Ändring av detaljplanen för kvarter 21, 22 och för del av kvarter 20 samt för ett lekplansområde, delar av parkområden och delar av gatuområdena Gästgivargränd, Bärplockarvägen och Boställsvägen.

Asemakaavamuutos kortteleille 21, 22 ja osalle korttelia 20 sekä leikkikentän alueelle, puistoalueen osille ja osille Kestikievarin, Marjastajantien ja Puustellintien katualueista.

Pargas Parainen

PARGAS STAD • PARAISTEN KAUPUNKI
Strandvägen 28, 21600 PARGAS • Rantatie 28, 21600 PARAINEN pargas.fi • parainen.fi

DETALJPLANEBESKRIVNING

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

ÄNDRING AV DETALJPLANEN FÖR:
kvarter 21, 22 och del av kvarter 20, ett område för lekplan, delar av parkområden samt delar av gatuområdena Gästgivargränd, Bärplockarvägen och Boställsvägen i Söderby (03) stadsdel

GENOM DETALJPLANÄNDRINGEN BILDAS:

- tomerna 9–12 i kvarter 18, tomt 3 i kvarter 20, tomt 2 i kvarter 22 samt
- invidliggande rekreationsområden, del av gatuområdet Gästgivargränd och en led för gång- och cykeltrafik i Söderby (03) stadsdel i Pargas

Planen har utarbetats vid planläggningsenheten i Pargas stad.

Inledandet av detaljplaneringen och -ändringen har meddelats per tidningsannons den 8.6.2023.

Godkännande av planändringen:

Stadsutvecklingsnämnden	__.__.2025, § ___
Stadsutvecklingsnämnden	__.__.2025, § ___
Stadsstyrelsen	__.__.2025, § ___
Stadsfullmäktige	__.__.2025, § ___

1.2 Planområdets läge

Planområdet ligger i östra delen av Pargas centrum och gränsas i norr av ett parkområde och delar av ett kvarter för flervåningshus, i väster av ett smalt parkområde, i söder av två flervåningshuskvarter samt Boställsvägen och i öster till Bärplockarvägen.

1.3 Planens namn och syfte

Planprojektet går under namnet **Ändring av detaljplanen för kvarter 21, 22 och för del av kvarter 20 samt för ett lekplansområde, delar av parkområden och delar av gatuområdena Gästgivargränd, Bärplockarvägen och Boställsvägen i Söderby (03) stadsdel.** Syftet med detaljplanändringen är att utvidga det befintliga flervåningshusets tomt en aning för att förbättra möjligheterna att skapa ändamålsenligt utrymme för invånarnas utevistelse samt att granska de befintliga egnahemshusens skyddsvärden och anvisa gårdstunen en planbeteckning som motsvarar den nuvarande användningen. Samtidigt granskas också användningsändamålet för den oförverkligade affärstomten i hörnet av Boställsvägen och Bärplockarvägen och för de delar av det oförverkligade flervåningskvarteret som är i stadens ägo så att området i sin helhet får en ändamålsenlig struktur och användning. Stadens strävar också till att kunna utöka utbudet av bostäder i flervåningshus i stadens kärncentrum. I beredningsmaterialet har man i planutkastet planerat att en del av grönområdet skulle utgöra en del av en ny radhustomt. I det föreslagna planförslaget har man ändrat på planerna och bland annat valt att inte göra om delar av grönområdet för att möjliggöra en ny radhustomt. Projektet som finns med i stadens planläggningsprogram för 2025 är i enlighet med generalplanen för Pargas centrum.

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: Markägoförhållandena
Bilaga 6: Program för deltagande och bedömning
Bilaga 7: Fotografier från området
Bilaga 8: Illustration
Bilaga 9: Detaljplan som utgår

1.5 Bakgrundsmaterial som hänvisas till i beskrivningen (inte bifogat)

- Naturinventering 2024 för Pargas detaljplaner (Paraisten asemakaavan luontoselvitys 2024, MKN Maisemapalvelut, ProAgria Länsi-Suomi)
- Bakgrundsmaterial om landskap, miljö och samhällsstruktur 2018, Pargas stad
- Utredning över kommersiella och offentliga tjänster 2019, Pargas stad
- Bostadsområden genom årtionden - en stadsbildsmässig utredning av centrumområdet 2019, Pargas stad, Iina Paasikivi
- Utredning över gångstråk 2018, Sweco Oy
- Egentliga Finlands ansvarsområdesmuseums inventeringsportal MIP
- 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 är delvis bebyggt med ett flervåningshus och tre äldre egnahemshus med tillhörande ekonomibyggnader. Till övriga delar består planområdet av gatu- och parkområden eller oförverkligade kvartersområden.

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Det ca 1,58 ha stora planområdet ligger i östra delen av Pargas centrum och gränsas i norr av ett parkområde och delar av ett kvarter för flervåningshus, i väster av ett smalt parkområde, i söder av två flervåningshuskvarter samt Boställsvägen och öster till Bärplockarvägen. På planområdet finns tre äldre egnahemshus med tillhörande ekonomibyggnader samt ett flervåningshus. Området ligger till största delar i en sluttning som sluttar mot söder och sydost, endast det sydöstra hörnet av planområdet är mera plant.

3.1.2 Naturmiljön

Planområdet består dels av trädgårdar vid privata gårdstun, dels av skogsområden och dels av ett obebyggt tomtområde i huvudsak bestående av ängsliknande växtlighet, mera eller mindre bevuxet beroende på säsong och när stadens parkenhet senast genomfört skötselåtgärder i området.

Planområdet ligger inte inom något grundvattenområde och jordmånen består vid gräsplanen av lerjord, vid större delarna av egnahemshusens gårdstun av sandmorän och till övriga delar av berggrund.

3.1.3 Den byggda miljön

Samhällsstruktur:

Planområdet ligger i östra delen av stadens centrum mitt i ett befintligt bebyggt område som främst består av flervåningshus byggda på 1960-talet eller senare. Uppe på kullen som kantas av våningshuskvarteren finns ett större skogsområde. En bit väster om planområdet ligger ett småhusområde med egnahemshus och radhus som till största del är bebyggda på 2000- och 2010-talet. Öster om planområdet ligger ett utbrett och relativt tätt bebyggt egnahemshusområde bebyggt på 1960- och 1970-talet. Söder om planområdet sträcker sig samlarleden Boställsvägen i öst-västlig riktning från Kalkvägen i öst till Kyrkoesplanaden i sydväst. Boställsvägen kantas i söder av ett större grönområde som även innefattar en hundpark. Söder om grönområdet ligger Björkhagen stadsdel som främst består av mindre egnahemshuskvarter där de äldsta husen är från 1940-talet.

Samlarlederna Boställsvägen i söder, Kalkvägen i öster och landsvägen Skärgårdsvägen i nordväst 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. Närmaste dagligvaruhandel med invidliggande apotek är belägen ca 400 meter ifrån planområdet. De föreslagna ändringarna i det aktuella planområdet skulle betyda en naturlig förtätning och fortsättning till den ansvarsfullt styrda utvecklingen.

Stads- och tätortsbild:

Planområdet ligger i en relativt tättbebyggd stadsstruktur med såväl kvarter för flervåningshus som större egnahemshusområden. För områdena invid gäller inga skyddsbestämmelser förutom för Östergårds gamla hemman som fungerat som boställe, en tjänstebostad för militären. Uthuset till bostället har på 1870-talet fungerat som fängelse. Våningshusen invid planområdet är främst byggda på 1960- och 1970-talet med undantag av flervåningshuset som ligger längs Bärplockarvägen som är byggt i början av 1990-talet. Både flervåningshusen som ligger invid Boställsvägen och det betydligt nyare längs Bärplockarvägen är lamellhus med två trapphus.

På planområdet finns fyra bebyggda gårdstun;

- **Solliden 2:60**, ett rappat egnahemshus med sadeltak av maskinfalsad plåt byggt på 1938 med samtida tillhörande ekonomibyggnad. Enligt Egentliga Finlands ansvarsmuseums inventeringsportal är Solliden fastighet styckad från Vesterby hemman och gårdstunet har klassats som byggnadshistoriskt och miljömässigt värdefullt på en lokal nivå. Huvudbyggnadens tidstypiska stildrag är väl bevarade.
- **Päivärinne 2:58**, ett brädfodrat egnahemshus med sadeltak av tegel byggt 1937 med samtida tillhörande bastubyggnad. Enligt Egentliga Finlands ansvarsmuseums inventeringsportal är också Päivärinne fastighet styckad från Vesterby hemman och gårdstunet har klassats som miljömässigt värdefullt på en landskapsmässig nivå. Trots små ändringar har huvudbyggnaden bevarat sina tidstypiska drag.
- **Päivölä 2:59**, ett brädfodrat egnahemshus med sadeltak av maskinfalsad plåt byggt 1939 med samtida tillhörande bastubyggnad. Enligt Egentliga Finlands ansvarsmuseums inventeringsportal är också Päivärinne fastighet styckad från Vesterby hemman och gårdstunet har klassats som miljömässigt värdefullt på en landskapsmässig nivå. Trots små ändringar har huvudbyggnaden bevarat sina tidstypiska drag.
- **Söderbyhällen 6:47**, ett flervåningshus byggt 1965. Uppgifter om gårdstunet har inte tagits med i Egentliga Finlands ansvarsmuseums inventeringsportal.

Boende:

På planområdet finns tre bostadshus från 1930-talet som alla är bebodda. På planområdet finns också ett bebott flervåningshus. I utredningen om kommersiella och offentliga tjänster som uppgjorts 2019, har delområdet som omfattar både Söderby och Österby stadsdelar, i jämförelse mellan åren 2014–2018, konstaterats haft en befolkningsmängd på sammanlagt lite på 1000 personer. Inom det nu aktuella planområdet bor för tillfället ca 30 personer.

Service:

Boendet på planområdet stödjer sig på tjänsterna i centrum. Inom en radie på ca 1 km från planområdet ligger största delen av Pargas centrums utbud av service som till exempel flera dagligvaruaffärer, hälsocentral, brandstation, bibliotek, diverse affärer för detaljhandel, daghem med mera. Närmaste lågstadium och daghem ligger ca 500 m från planområdet och närmaste dagligvaruhandel ligger dryga 400 m från planområdet. Avståndet längs befintliga leder till en del av servicen kan vara aningen längre än det som anges ovan. Närmaste busshållplatser ligger ca 400 m väst om och 450 m sydöst om planområdet.

Rekreation:

Några hundra meter söder om planområdet ligger ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar som för tillfället innefattar både en gräsplan och en grusplan. På vinterhalvåret upprätthåller staden även en skridskobana på området. Dryga en kilometer sydöst om planområdet ligger Tennby motionsslinga som är upplyst och öster om planområdet löper flera stigar och rutter för rekreation. I Norrbyåsen stadsdel på ett ca 800 m avstånd nordöst om planområdet finns bland annat en idrottsanläggning med gym, spelplaner och inomhus-konstgräsplan samt ytterligare ett par andra motionsutrymmen. Mindre än 1,5 km från planområdet ligger två allmänna badstränder. På planområdet finns små delar av ett mera omfattande parkområde som främst består av fritt växande skog med stigar som uppstått naturligt med tiden.

Trafik:

Trafiknätet i närområdet består av uppsamlingsgatorna Boställsvägen, Bärplockarvägen och Österbyvägen som alla ansluter till Kalkvägen som löper från stadens södra centrum i nordöstlig riktning för att ansluta till Skärgårdsvägen vid cirkulationsplatsen närmast Hessundsbron. Boställsvägen ansluter i väst till Kyrkoesplanaden som sträcker sig från Kyrksundet i centrum i nordvästlig riktning mot Skärgårdsvägen.

Från Boställsvägen sträcker sig återvändsgatan Gästgivargränd upp mot mitten av det nu aktuella planområdet. Genom planområdet sträcker sig Folkdansstigen; en stig som leder från Österbyvägen i väst till Bärplockarvägen i öst. Stigen placerar sig delvis på parkområdet och korsar gatuområdet Gästgivargränd.

Närmaste busshållplatser finns vid korsningen av Boställsvägen och Kalkvägen samt vid korsningen av Kyrkoesplanaden och Skärgårdsvägen. Hållplatserna betjänar främst busstrafiken mellan Pargas och Åbo men även i viss mån den lokala elevtransportverksamheten samt linjetrafiken ut till skärgården. Trafiken på Gästgivargränd består främst av trafik till och från flervåningshusen på båda sidorna om Gästgivargränd samt flervåningshuset på planområdet. Även trafiken till de tre egnahemshusen på planområdet löper via Gästgivargränd och för egnahemshuset längst i öster löper sista biten av anslutningen till tomten delvis via Folkdansstigen genom parkområdet.

Teknisk service:

Stadens vatten-, avlopps och dagvattennät sträcker sig in på planområdet och alla de bebyggda fastigheterna är ettdera delvist eller helt anslutna till stadens kommunaltekniska nät. Flervåningshuset som ligger inom planområdet är anslutet till staden fjärrvärmenät liksom alla de andra flervåningshusen i närområdet.

3.1.4 Markägarförhållandena (bilaga 5)

Planområdet ägs till stora delar av staden (fastigheterna 445-508-2-62, 445-508-2-57, delar av fastigheterna 445-508-6-59, 445-508-2-158, 445-3-9901-0 Söderby gator 3K och den outbrutna delen av ett område 573-508-2-60-M601). Fastigheterna 445-508-6-47, 445-508-2-58, 445-508-2-59 och 445-508-2-60 är i privat ägo.

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 godkänts 11.6.2018 och etapplandskapsplanen för naturvärden och -resurser som godkänts 14.6.2021 anges följande beteckningar och bestämmelser för området:

- A ”Område för tätortsfunktioner”

- Målområde för stadsutveckling

- Område för strategisk utveckling som stöder sig på skärgårdens Ringväg

Generalplanen (bilaga 3)

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

- AK ”Bostadsområde dominerat av flervåningshus”

- VL ”Område för närrekreation”

Detaljplan (bilaga 4)

Detaljplanen för planområdet är till största delar fastställd 2.4.1975 och anvisar området som kvartersområden för flervåningshus och för affärsbyggnader samt för parkområdet Kronoparken och ett lekplatsområde. En liten del är anvisad som led för gångtrafik och i en del av parkområdet är delar av stigen Folkdansstigen. En liten del av planområdets detaljplan är fastställd 1.6.1966 och anvisar kvarter 22 för flervåningshus och en del söder om till parkområde var anvisats del av stigen Folkdansstigen. Områdets byggrätt är sammanlagt 4250 m^2 vy fördelat på tre tomter. Av detaljplanens byggrätt är endast knappa 2000 m^2 vy utnyttjad planenligt i flervåningshuset i kvarter 22. Det andra flervåningshuskvarteret har inte förverkligats enligt planen och är endast bebyggd med tre av de fyra egnahemshus med tillhörande ekonomibyggnader som funnits då planen uppgjorts på 70-talet. Delen av kvarter 20 som är anvisad för affärsbyggnader är obebyggd.

Byggnadsordning

Pargas stadsfullmäktige har godkänt Pargas stads byggnadsordning 26.5.2025.

Beslut och planer

Planprojektet har funnits med i stadens planläggningsprogram för 2022 samt i de påföljande för 2023, 2024 och 2025.

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 mätningsbyrå.

Naturinventering

För området har gjorts en naturinventering 2024 (bakgrundsmaterial; Paraisten asemakaavan luontoselvitys 2024, Betonikuja, Valoniementie, Lehtiniemenranta, Kestikievarinkuja, MKN Maisemapalvelut, ProAgria Länsi-Suomi) som konstaterar att skogsområdet på planområdet främst utgör lundartad mo och två mindre områden med bergsskog samt ett ängsliknande område som ännu på 1950-talet varit i odlingsbruk. Till övriga delar är området bebyggt, randområden till tomter eller före detta trädgårdsområden.

På planområdet finns inga skyddade naturtyper eller fridlysta arter. Invid planområdet har påträffats en växt som är fridlyst i hela landet. Den fridlysta växten placerar sig inte invid planerade kvartersområden. Inom planområdet har påträffats två skogsalmar, av vilka den ena placerar sig inom ett gammalt gårdstun och den andra i ett närliggande skogsområde. I naturskyddsförordningen är på naturlig väg uppkommen skogsalm listad som hotad. Skogsalmen som placerar sig inom det gamla gårdstunet är enlig naturinventeringen med största sannolikhet ett planterat exemplar. Den andra skogsalmen placerar sig i utkanten av ett skogsområde helt invid ett gårdstun och har i inventeringen bedömts vara ett exemplar som spridit sig från planterade exemplar. Exemplaret placerar sig inte inom planerat kvartersområde.

Inom planområdet finns enligt naturinventeringen inga naturområden klassade som viktiga som bör sparas (värdeklass 1) och som skulle kräva begränsningar av markanvändningen. Inom planområdet finns ett område klassat som objekt som stöder mångfald där enstaka anmärkningsvärda och småskaliga naturvärden kan förekomma (värdeklass 2). Området placerar sig i huvudsak inom det i planförslaget anvisade rekreationsområdet.

Inom planområdet har också påträffats två exemplar av daggros som klassas som en främmande art. Exemplaren är belägna inom ett gammalt gårdstun som planeras för byggande.

Arkeologisk inventering

För området har uppgjorts en arkeologisk inventering 2021 i samband med uppgörande av generalplan för Pargas centrumområden (T. Jussila & T. Sepänmaa, Mikroliitti 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 i och med kontakt från bostadsaktiebolaget Söderbyhällen som önskat utvidga sin tomt en aning för att kunna skapa ett mera ändamålsenligt gårds- och vistelseområde för sina invånare och för att en del av deras gårdsfunktioner visat sig vara placerade utanför eller delvis utanför de nuvarande fastighetsgränserna och har så varit redan i årtionden. Staden har beslutat att samtidigt revidera detaljplanen för kvarter 21 och del av kvarter 20 med närområdesgivning eftersom dessa inte förverkligats enligt detaljplanen från 1975.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är markägare på planområdet samt invånare i närområdet, de som har besittningsrätt i området, samfund, företagare och övriga instanser vars boende, arbete eller övriga förhållanden i hög grad kan påverkas av planen samt stadens olika förvaltningar och övriga myndigheter.

4.3.2 Anhängiggörande

Planändring av området har tagits med i stadens planläggningsprogram och planläggningsöversikt för 2022–2025. Detaljplanen inleddes genom att ett meddelande om inledning av planändringen publicerades i Pargas Kungörelser 8.6.2023. I beredningsmaterialet har man i utkastet, i avvikelse från planförslaget, planerat att en del av grönområdet skulle utgöra en del av en ny radhustomt.

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 NTM-central har kommenterat att bostadsbyggande delvis breder ut sig på det i generalplanen anvisade VL-området, och att man därför i samband med planeringen behöver bedöma rekreationsområdenas tillräcklighet samt motivera avvikelsen från generalplanen. De konstaterar att läget är bra och splittrar inte samhällsstrukturen samt att det redan i programmet för deltagande och bedömning skulle vara bra att räkna upp planens centrala konsekvenser som ska bedömas, däribland planens klimatkonsekvenser. NTM-centralen meddelar att de tar ställning till planen från naturskyddets perspektiv sedan när en naturutredning har gjorts för planområdet. Från kulturomgivningens del hänvisar de till Egentliga Finlands ansvarsmuseums utlåtande och för trafikens del meddelar de att de inte har något att invända gällande planprojektet.

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 ansvarsmuseum konstaterar i sitt utlåtande att gårdstunen från 1930-talet är försedda med ändamålsenliga skyddsbeteckningar och att dessa bör kompletteras med skyddsbestämmelser. Samma gäller områdesbeteckningen för kvartersområdet där skyddandet av gårdstunens särdrag samt anpassning av nybyggnader behöver styras med lämpliga planbestämmelser. De anser vidare att förverkligande av radhus i enlighet med utkastet skulle betyda att de gamla gårdstunen kommer mera i kläm mellan nyare byggnader och att en bättre lösning skulle vara att i enlighet med generalplanen utnyttja området för rekreation i stället.

Caruna Oy har meddelat att området kommer att kräva nya kabeldragningar och eventuellt flytt av befintliga kabeldragningar.

En åsikt om planutkastet har framförts **av markägare** i planområdet. I åsikten undrar man om infarten till den föreslagna radhustomten kunde placeras från det invidliggande våningshusets parkering. Markägaren motsätter sig inte en ny tomt nordväst om de befintliga egnahemshusen men anser att det vore synd att se en del av skogen försvinna. Markägaren har också framfört att deras granne, som också är markägare i planområdet, är orolig att gårdsutrymmet framför deras bostadshus blir för litet och otryggt och att de också är oroliga för en ökad trafik som en ny radhusfastighet mitt emot deras fastighet befaras medföra.

Intressenterna bereds tillfälle att framföra åsikter om förslaget under den tid förslaget är framlagt offentligt. Stadsutvecklingsnämnden beslutar om att lägga planförslaget offentligt fram till påseende. Om påseendet meddelas per brev till markägarna på själva planområdet samt per tidningsannons.

Vid påseendet begärs utlåtanden om planförslaget av berörda myndigheter.

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

4.4 Mål för detaljplanen

Det huvudsakliga målet med detaljplanändringen är att ge bättre förutsättningar till ändamålsenligt utrymme för utevistelse och andra gårdsfunktioner för det befintliga flervåningshuset. Samtidigt ser staden över invidliggande områden som inte förverkligats enligt den ikraftvarande detaljplanen från 1970-talet. Man strävar till att kunna bevara de gamla egnahemshusen och deras gårdstun, genom att anvisa tomter för fristående småhus och förse byggnader med skyddsbestämmelser. Tomten för affärsbyggnader invid Boställsvägen och Bärplockarvägen förstoras en aning så att de invidliggande gatuområdenas bredd blir enhetliga och man har som mål att anvisa en mera mångsidig användning för den förstorade tomten genom att också tillåta boende och kontorsutrymmen. Staden hade också ursprungligen som mål att anvisa en tomt för radhus och andra kopplade bostadshus på en del av det nuvarande kvartersområdet för flervåningshus i sluttningen ovanför de gamla egnahemshusen. Under planeringens gång har stadens målsättningar preciserats, och man har valt att inte anvisa en ny tomt för radhus. De övriga målen överensstämmer i stora drag med vad man planerat vid inledningen av detaljplanändringen.

Genom att ändra den befintliga affärstomten till tomt för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader strävar man efter att kunna bibehålla den möjlighet till förtätning av stadens centrum som nuvarande plan med byggrätt för flervåningshus i kvarter 21 innefattat, trots att de gamla fristående småhusen bevaras och därmed hindrar byggande av nya flervåningshus i kvarteret. Staden har för tillfället en ganska liten reserv med tomter för flervåningshus i centrumområdet och att utnyttja redan befintlig infra genom att förtäta centrumområdet och se till att det finns möjligheter till olika boendeformer är viktigt både med tanke på stadens livskraft och en hållbar utveckling.

5. Redogörelse för detaljplanen

5.1 Planens struktur

I nordvästra delen av planområdet är anvisad en från tidigare bebyggd och i förslaget aningen förstorad tomt för ett bostadsflervåningshus som placerar sig högre upp i terrängen vid slutet av Gästgivargränd. Tomten gränsar till största del till ett befintligt parkområde och delvis till i planförslaget anvisad del av område för närrekreation. I nordöstra delen av planområdet finns anvisat ett kvarter med tre tomter för befintliga fristående småhus med skyddsvärden samt en ny tomt vid ett gammalt gårdstun var byggnaderna rivits för ett antal år sedan. I sydöstra hörnet av planområdet anvisas en tomt för affärs-, kontors- och bostadsbyggnader som placerar sig direkt invid Bärplockarvägens och Boställsvägens gatuområden och bredvid en bebyggd tomt för flervåningshus. Norr om den i planförslaget anvisade tomten för affärs-, kontors- och bostadshus och söder om det anvisade kvartersområdet för fristående småhus sträcker sig en led för gång- och cykeltrafik, Folkdansstigen, som delvis är anvisad som gatuområde för ändamålet och delvis som delområde i ett område för närrekreation.

Den delen av Folkdansstigen som anvisas som gatuområde för gång- och cykelled tillåter infart till tomt för att möjliggöra fortsatt infart till riktgivande tomt nummer 10 i kvarter 18. Folkdansstigens gång- och cykelförbindelse löper genom området mellan Bärplockarvägen och Österbyvägen och är en befintlig led. Områdena för närrekreation utgör ca 32 % av arealen för detaljplaneområdet.

Gatuområdet Gästgivargränd utvidgas med ett litet område i norra delen av återvändsgränden för att möjliggöra en planenlig anslutning för den redan befintliga körförbindelsen som anvisas för tre av tomterna för fristående småhus.

Direkt invid eller nära intill planområdet finns flera befintliga flervåningshus såväl i söder, i sydväst som nordöst. Planområdets kvartersområden är till stora delar bebyggda och i anslutning till befintliga gatuområden och kommunalteknik.

5.1.1 Dimensionering

Planområdet är till stora delar bebyggt från tidigare. För tomterna i kvarteret för fristående småhus har anvisats en huvudbyggnadsrätt på 150 – 170 m^2 vy och ekonomibyggnadsrätt på 50 – 125 m^2 vy per tomt, beroende på tomtens storlek och storleken på de redan befintliga byggnaderna som anvisats skyddsbestämmelser. Den befintliga, aningen utvidgade tomten för flervåningshus har anvisats 140 m^2 vy ekonomibyggnadsrätt samt samma huvudbyggnadsrätt som i den gällande planen (1 350 m^2 vy). Tomten är den enda tomten för flervåningshus i Söderby stadsdels höghusområde som från tidigare varken haft anvisat byggnadsytor för biltak eller ekonomibyggnadsrätt i den gällande planen. Tomten i hörnet av Boställsvägen och Bärplockarvägen som ändras till en tomt för flervåningshus som även tillåter affärs- och kontorsutrymmen, är anvisad 2000 m^2 vy huvudbyggnadsrätt och 250 m^2 vy för ekonomibyggnader.

För planområdet har anvisats sammanlagt 4700 m^2 vy byggrätt, av vilket ca 42 % anvisats för redan befintliga byggnader. 3 990 m^2 vy är huvudbyggnadsrätt och 710 m^2 vy är ekonomibyggnadsrätt. Områdena för närrekreation har inte anvisats byggrätt. För de fristående småhusen anvisas våningsantal ungefär enligt de befintliga byggnadernas nuvarande dimensioner. För det nya flervåningshuset anvisas möjlighet till byggande i fem våningar, främst för att det ska kunna förverkligas så att det till omfång motsvarar de närmaste befintliga flervåningshusen som delvis ligger i sluttningar och är byggda i fyra våningar samt med olika stor källarvåning. Sättet att beräkna våningsantalet och våningsytan har också ändrat en del sedan de befintliga våningshusen är byggda. Det områdesvisa exploateringstalet är e^a= 0,3.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Området är delvis bebyggt och under planläggningsprocessen har man bedömt fördelar och nackdelar för olika alternativa planlösningar. I utkastskedet hade man anvisat en ny tomt för radhusbostäder i sluttningen nordväst om de befintliga fristående småhusen. Andra möjliga alternativ som undersökts för skogssluttningen har varit att anvisa några nya tomter för fristående småhus eller att fortsättningsvis anvisa området som en aningen förstorad fortsättning på det befintliga parkområdet. I samråd med stadens olika ansvarsområden har man kommit fram till att utrymmet som finns till förfogande för att anvisa en radhustomt skulle bli för liten till sitt omfång för att vara attraktiv för byggande. Man har också bedömt att nya tomter för fristående småhus antagligen inte heller skulle tilltala småhusbyggare i större utsträckning på grund av de omkringliggande kvarteren ämnade för flervåningshus.

En lösning med flera nya tomter för fristående småhus skulle också förutsätta att en gata med vändplats anvisas och byggs samt att diverse befintliga tekniska konstruktioner flyttas. Alternativet att anvisa delar av den oförverkligade flervåningshustomten som område för närrekreation bedömdes vara den mest ändamålsenliga lösningen och på så sätt bibehåller man även den naturliga förbindelsen till grönområdet som till största delar kantas av flervåningshus. Grönområdets tillgänglighet förblir således oförändrad.

De befintliga fristående småhusen som enligt inventeringsuppgifter har värden anvisas lämpliga skyddsbestämmelser och ändamålsenliga tomter i enlighet med de etablerade gårdstunen. Planbestämmelserna reglerar byggandet i kvartersområdet så att omgivningens värden och karaktär bevaras. I kvarteret anvisas endast en ny byggplats som placerar sig i enlighet med ett gammalt gårdstun vars byggnader rivits för över 10 år sedan.

Den befintliga förbindelsen för gångtrafik, Folkdansstigen som löper genom planområdet, har anvisats i planförslaget för att även i fortsättningen möjliggöra genomfart mellan Österbyvägen och Bärplockarvägen.

Området anvisat för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader anvisas planbestämmelser och ett våningsantal som möjliggör byggande av ett flervåningshus som passar in i gatubilden invid de befintliga flervåningshusen längs Boställsvägen. Byggande av hörntomten kompletterar på ett naturligt sätt kvartersstrukturen i anslutning till redan befintlig infrastruktur.

Tomten för det befintliga flervåningshuset utvidgas endast en aning vid nordöstra och nordvästra gränserna för att motsvara de områden som redan i årtionden utnyttjats för bostadsbolagets parkering, vistelse och andra konstruktioner. Södra delen av tomten minskas lite till förmån för att på ett naturligt sätt slå samman området nedanom den branta sluttningen till tomten för flervåningshus med det redan befintliga parkområdet med genomfart för gång- och cykeltrafik. I och med att man med ändringen endast bekräftar den redan vedertagna situationen, kommer stadsbilden och omgivningen inte att ändra.

Genom att i de allmänna bestämmelserna förutsätta att de delar av tomten som förblir obebyggda och som inte används för vistelse, trafik eller parkering eller ska planteras eller hållas möjligast naturenliga, vill man uppnå en så lummig kvartersmiljö som möjligt.

Vid Bärplockarvägen och Boställsvägens gatuområden lämnas tillräckligt utrymme för att leda dagvatten ettdera via öppna diken eller via rör vidare för att ansluta till det stora stamdiket som sträcker sig söder om Boställsvägen. I parkområdet söder om Boställsvägen finns utrymme för att anlägga en lämplig konstruktion för hantering och fördröjning av dagvatten i samband med stamdiket.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Genom detaljplanändringen bildas ett kvarter för fristående småhus som är stadsbildsmässigt viktig, där miljön bevaras (AO/s-21). Genom ändringen förstoras också en befintlig bebyggd tomt för flervåningshus (AK) och en obebyggd tomt för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-15).

De fyra tomterna anvisade för fristående småhus är av varierande storlek främst beroende av de befintliga gårdstunens omfång. Endast en av tomterna är obebyggd men anvisad så att den omfattar ett gammalt gårdstun var det tidigare funnits en bostadsbyggnad med tillhörande ekonomibyggnad. De bebyggda gårdstunen omfattar byggnader som konstaterats ha värden på en lokal eller landskapsmässig nivå och byggnaderna har försetts med lämpliga skyddsbestämmelse beroende av värdeklassificeringen i inverteringsuppgifterna. Ett av gårdstunen (Solliden 445-508-2-60) har konstaterats ha byggnadshistoriska och miljömässiga värden på en lokal nivå, och de två övriga (Päivölä 445-508-2-59 och Päivärinne 445-508-2-58) har miljömässiga värden på en landskapsmässig nivå. I kvartersområdet tillåts en bostad per tomt och förutsätts att man anlägger en bilplats per bostad. Byggrätten för de fristående småhusen varierar mellan 150–170 m^2 vy och det tillåtna våningsantalet allt från ½k I u½ till I u½. Byggnadsytan kring bostadsbyggnaden på riktgivande tomt nummer 10 är utformad så att den möjliggör tillbyggnad av egnahemshuset i gaveln mot nordost. För den obebyggda tomten ska det angivna våningstalet följas ovillkorligt för att säkerställa att byggnadsmassan passar in i omgivningen. För de övriga tomterna är våningsantalet angivet i enlighet med det befintliga för byggnaderna som har försetts med skyddsbeteckning. För ekonomibyggnader anvisas byggnadsytor vid de befintliga ekonomibyggnaderna samt en ny ekonomibyggnadsyta per gårdstun.

I kvarter 22 anvisas en till gränserna justerad tomt för det befintliga flervåningshuset (AK). Planbestämmelsen för kvarteret hålls den samma som i den gällande planen och huvudbyggrätten likaså. För tomten anvisas en byggnadsyta för ekonomibyggnader och för den en byggrätt på 140 m^2 vy. För kvartersområdet förutsätt en bilplats per bostad.

I kvarter 20 förstoras den befintliga tomten för affärsbyggnader så att dess gränser mot Bärplockarvägens och Boställsvägens gatuområden bättre motsvarar de befintliga gatornas omfång. De gällande planerna från 1966 och 1975 har antagligen uppgjorts med det i åtanke att affärsbyggnadens parkering skulle ha placerat sig på det anvisade gatuområdets breddade partier. Tomtens planbestämmelse ändras så att den även tillåter bostäder och kontorsutrymmen (AL-15). För tomten anvisas 2000 m^2 vy huvudbyggnadsrätt i fem våningar och 250 m^2 vy ekonomibyggnadsrätt i en våning. Affärs- och kontorsutrymmen får placeras i byggnadens första våning. För kvartersområdet förutsätt en bilplats per bostad samt en bilplats per 80 m^2 vy affärs- eller kontorsutrymmen.

För alla tomter förutsätts takförsedda cykelplatser av olika antal, beroende av den bebyggda våningsytans storlek och användningsändamål.

5.3.2 Övriga områden

Det inom planområdet befintliga och i den gällande planen anvisade parkområdet (VP) ändrar en aning i omfång och till sin utsträckning, men det faktiska grönområdet ändrar endast marginellt då den gällande planen anvisat stora delar av de befintliga egnahemshusens gårdstun som parkområden.

Gatuområdet Gästgivargränd förstoras en aning för att möjliggöra en planenlig anslutning från den befintliga och nu även i planförslaget anvisade körförbindelsen till tre av tomterna för fristående småhus. Den fjärde tomten för fristående småhus tillåts infart via det i planförslaget anvisade gatuområdet för gång- och cykeltrafik (pp/t)

5.4 Planens konsekvenser

Detaljplanändringens kvartersområden för fristående småhus bekräftar den nuvarande situationen och bidrar till bevarande av loka bebyggd miljö med värden. Ändringen ger också en möjlighet att förtäta stadsstrukturen på ett hållbart sätt genom möjligheten att komplettera Boställsvägens gatubild med ytterligare ett flervåningshus på en plats som placerar sig naturligt i anslutning till redan befintlig infrastruktur och nära intill mångsidigt serviceutbud och rutter för kollektivtrafik.

På planområdet bor i dagens läge lite över 30 invånare. Tillbyggnadsmöjligheterna i enlighet med den nu aktuella detaljplanändringen medför en uppskattad ökning i befolkningsmängden med över 50 invånare i och med att den möjliggör byggande av uppskattningsvis ca 25 nya flervåningshusbostäder samt ett egnahemshus.

Antalet människor som rör sig i området uppskattas således öka och trafikmängderna likaså. I och med det ypperliga läget nära stadens kärncentrum och både Skärgårdsvägen och Kalkvägen och den kollektivtrafik som trafikerar längs dessa trafikleder, finns alla förutsättningar för att i stor utsträckning färdas till fots, med cykel eller med hjälp av allmänna transportmedel.

Serviceutbudet eller antalet arbetsplatser på området kan öka i mindre utsträckning ifall de affärs- eller kontorsutrymmen som planbestämmelsen möjliggör förverkligas. Inom nära räckhåll från planområdet finns ett stort utbud på både kommersiell och kommunal service, och en ökning av invånare i Pargas centrum medför större kundunderlag för denna service vilket bättrar på lönsamheten och möjliggör en effektiv användning av redan befintligt serviceutbud. I utredningen över kommersiell och offentlig service från 2019 är planområdet beläget så att hela centrumområdets service är väl tillgänglig. Inom centrumområdet finns flera enheter för dagvårdsverksamhet och enheter för både finsk- och svenskspråkig grundskola och gymnasium. Närmast till finns ett större tvåspråkigt daghem och ett finskt lågstadium som bägge är belägna under 500 meter från planområdet.

Genom att förtäta ett befintligt bostadsområde i centrum och på så sätt koncentrera boendet och det medföljande servicebehovet till en plats som ligger nära intill redan befintliga kollektivtrafikrutter, gör man det samtidigt möjligt att förbättra servicenivån då kundunderlaget ökar.

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

Till en av stadens strategier hör att förtäta stadens centrum och det här uppnår man bland annat med att anvisa mera bostadsbyggande inom det redan detaljplanerade området eller i direkt anslutning till det. På planområdet finns fyra bebyggda bostadsgårdstun vars värden har granskats i inventeringar. Utifrån dessa inventeringar har byggnaderna vid tre av gårdstunen försetts med olika skyddsbeteckningar och med krav på eventuella nybyggnaders eller tillbyggnaders utseende. På så sätt vill man säkerställa att de värden som konstaterats hos gårdstunens byggnation bibehålls och kan bestå. Det befintliga flervåningshuset påverkas inte av planändringen som för dess del enbart ändrar på tomtgränser och att man också anvisar fastigheten ekonomibyggnadsrätt.

Kvarterområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader har anvisats planbestämmelser som styr nybyggnadens utformning och utseende för att passa in i gatumiljön och den omgivande stadsbilden.

Förverkligande av planen förutsätter inte rivande av befintliga byggnader.

5.4.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Planområdet består i nuläget till stora delar av ettdera bebyggda gamla gårdstun med etablerade trädgårdar eller skogbevuxna parkområden.

En del av planområdet utgör obebyggt impediment kantat av gatuområden och bebyggda fastigheter. Det här obebyggda området har fram till 50-talet varit del av ett större åkerområde som sedermera bebyggts och utgör stora delar av nuvarande Söderby stadsdel. Området har hållits öppet förutom från några träd som björk, rönn och några gamla äppelträd som växer invid flervåningshuset på västra sidan om den obebyggda tomten. På området växer arter som är typiska för friskängar samt några främmande arter som spridit sig från närliggande trädgårdar, ettdera från befintliga eller från sådana som funnits i området innan den nuvarande stadsstrukturen uppstått. Området har inga större naturvärden.

I planområdet finns inga skyddade naturtyper i enlighet med naturskyddslagens 64 §. I området har heller inte påträffats utrotningshotade eller sällsynta växter eller djur.

Det skogbevuxna grönområdets andel förblir så gott som oförändrad.

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 - 174 tCO_2/ha (tCO_2/ha = tonkoldioxid per hektar), sammanlagt -289 tCO_2. Resultatet är inte helt tillförlitligt eller korrekt på grund av brister i karttjänsten.

Enligt kartjänsten är planens negativa inverkan på kolreserv per hektar störst inom området anvisat för bostads-, affärs- och kontorsutrymmen (AL-15) vilket främst beror på att det är det enda området i planområdet som i dagsläge är obebyggt och som anvisats för bygganden. Inverkan för det delområdet är -500 – -250 tCO_2e/ha av vilket merparten enligt beräkningen består av inverkan på reserven i jordmånen.

För området anvisat för fristående småhus (AO/s-21) samt för området anvisat för flervåningshus (AK) visar verktyget en relativt stor negativ inverkan på kolreserven (-250 – -10 tCO_2e/ha) vilket främst kan tolkas bero på att verktyget beräknar med förändringar i byggnadsbestånden och växtligheten trots att områdena redan är bebyggda och i det stora hela kommer att förbli oförändrade. Samma gäller för områdena anvisade som områden för närrekreation (VL) eller gatuområden för gång- och cykeltrafik (pp/t). Verktyget antar att parkbeteckningen betyder förändringar i det skogbevuxna området, fast beteckningen bara följer nuvarande beteckning för området och inga ändringar i växtligheten är att förvänta. Folkdansstigens led för gång- och cykeltrafik finns också redan och används för

infart till en av egnahemshustomterna. Områdets användning kommer inte att ändra trots att planbestämmelsen preciseras för att motsvara verkligheten.

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

- Betonar en hållbar färdmedelsfördelning.
- Utnyttjande av befintligt och förverkligande av nytt på ett resursklokt sätt.
- Främjande av funktioner och livskvalitet som möjliggör hållbara lösningar.

Enligt utredningen ligger planens svagheter bland andra inom följande kategorier:

- minska behovet av rörlighet/att förflytta sig
- Lagring av kol i kommande struktur
- Granskning av områdets potential för produktion eller utnyttjande av förnybara energi
- Identifiering av områdets sårbara värden och funktioner

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 planen möjliggör byggande av ett nytt bostads-, affärs- och kontorshus på ett område som tidigare stått obebyggt och på så sätt självklart leder till mera fordonstrafik i området så blir resultatet dåligt i utredningen. Men eftersom planområdet placerar sig i stadens kärncentrum på gångavstånd till omfattande serviceutbud och rutter för kollektivtrafik så är det ändå en hållbar lösning i och med att den möjliggör förtätande av boende inom redan befintlig infrastruktur.

I och med att planområdet är litet och till stora delar bebyggt från tidigare är möjligheterna för att i större utsträckning öka arealen av grönområden i planområdet obefintliga på grund av den täta strukturen. Därför blir också resultatet för lagring av kol i kommande struktur svagt. Platsen var detaljplaneförslaget anvisat möjlighet att bygga ett nytt flervåningshus är kantad av flervåningshus i stenmaterial och ur en stadsbildsmässig synvinkel är det därför inte motiverat att för nybyggnadens del ställa avvikande materialkrav.

Planförslaget påverkar inte befintliga ekologiska förbindelser, men på grund av brist på lämpligt svarsalternativ bidrar den här delen av utredningen till ett sämre resultat inom kategorin som behandlar identifieringen av områdets sårbara värden och funktioner.

6. Genomförande av detaljplanen

6.2 Genomförande och tidsplanering

Största delen av planområdet är redan förverkligat och kommer inte att kräva andra åtgärder än verkställande av en detaljplanenlig tomtindelning. De två tomter som är obebyggda kan förverkligas utan större åtgärder i och med att de lätt kan anslutas till invidliggande befintlig kommunalteknik.

Bilagor

Blankett för uppföljning av detaljplanen
Pargas 28.10.2025

Ansvarsområdet planläggning, Pargas stad

Bilaga/Liite 1

PLANOMRÅDETS LÄGE
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Planområdet
Kaava-alue

Flygbild från år 2023
Ilmakuva vuodelta 2023

UTDRAG UR LANDSKAPSPLANEN
OTE MAAKUNTAKAAVASTA

SAMMANSTÄLLNING AV LANDSKAPSPLANERNA I EGENTLIGA FINLAND
VARISINAIS-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 etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser** (godkänd i landskapsfullm. 14.6.2021)

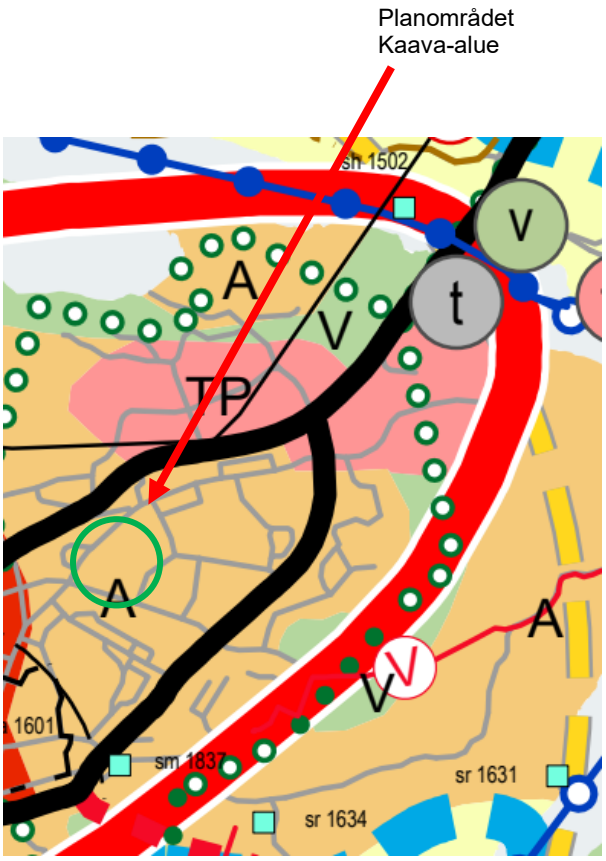
Käsittää:

- **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)

A

Område för tätortsfunktioner.
Betydande områden på riks-, landskaps- eller regionnivå för boende och andra tätortsfunktioner.
Taajamatoimintojen alue.
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.

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.



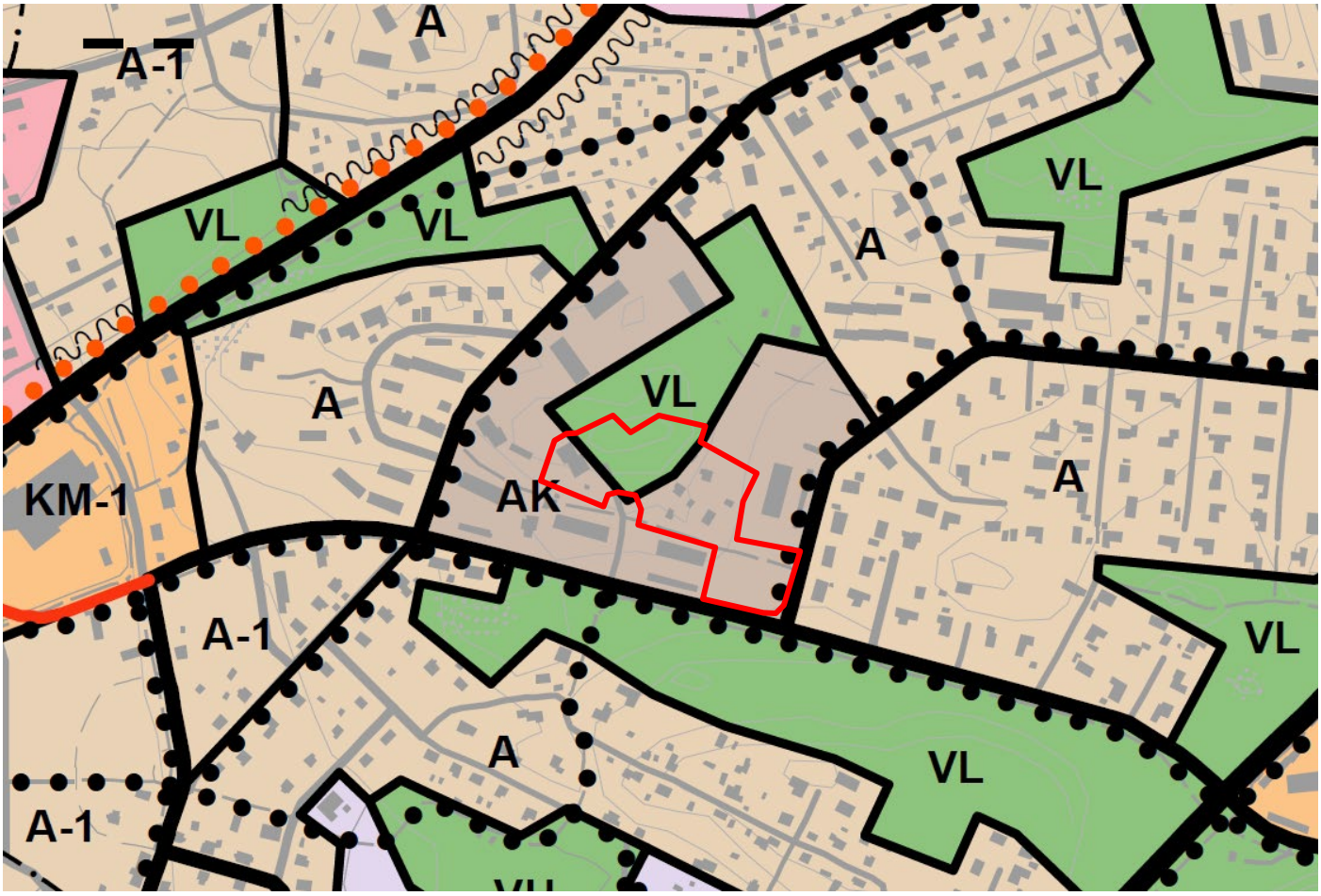
UTDRAG UR GENERALPLANEN FÖR PARGAS CENTRUM
OTE PARAISTEN KESKUSTAN YLEISKAAVASTA
Godkänd 30.5.2022
Hyväksytty 30.5.2022

Planområdet
Kaava-alue

AK **Bostadsområde dominerat av flervåningshus.**
Asuinkerrostalovaltainen alue.

VL **Område för närrekreation**
Lähivirkistysalue

Gång- och cykelväg
Kävely- ja pyöräilyreitti



UTDRAG UR AJOURVARANDE DETALJPLAN
OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

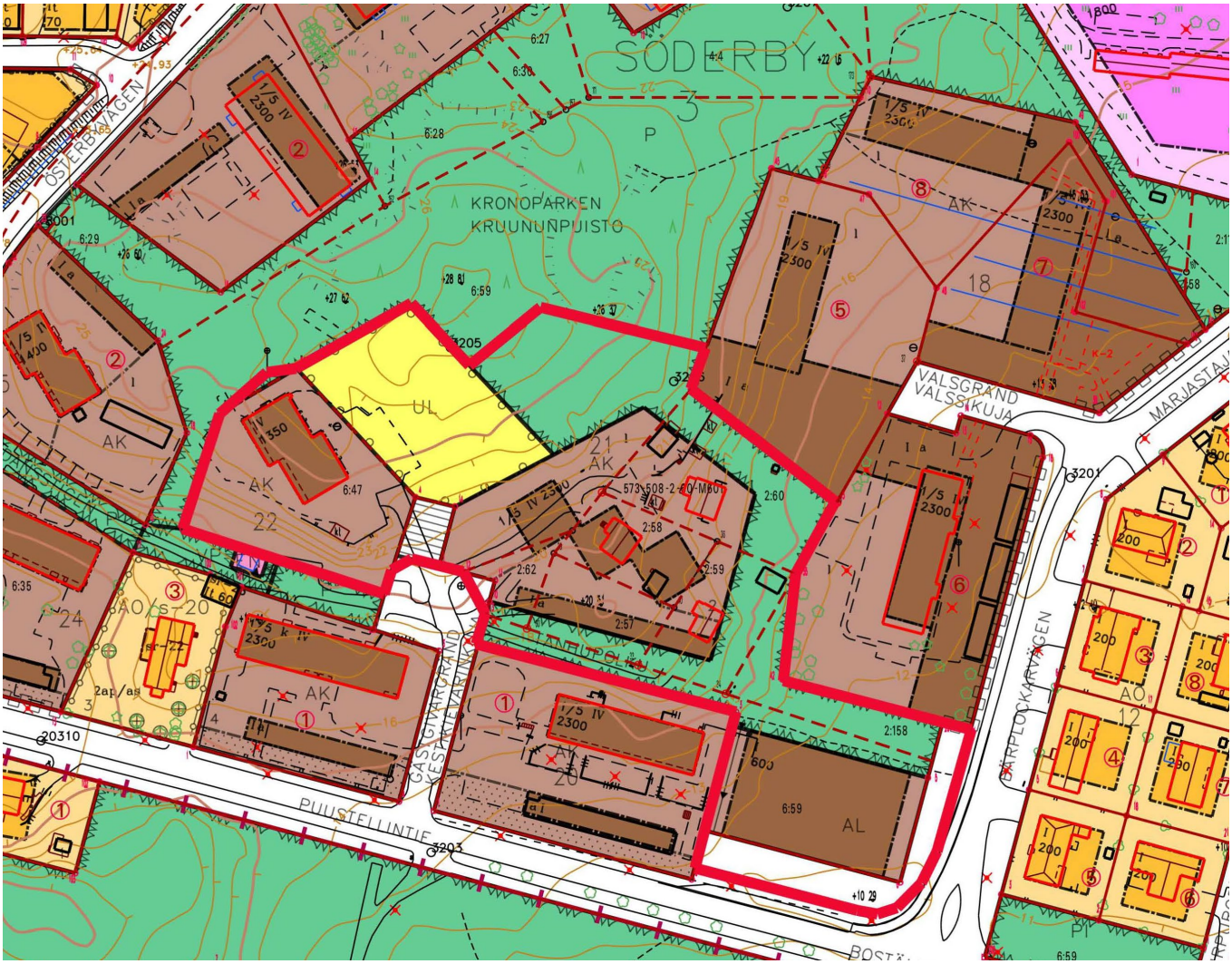
Planområdet
Kaava-alue

VP (P) Park
Puisto

AK Kvartersområde för flervåningshus
Asuinkerrostalojen korttelialue

AL Kvartersområde för affärsbyggnader (1966)
Liikerakennusten korttelialue (1966)

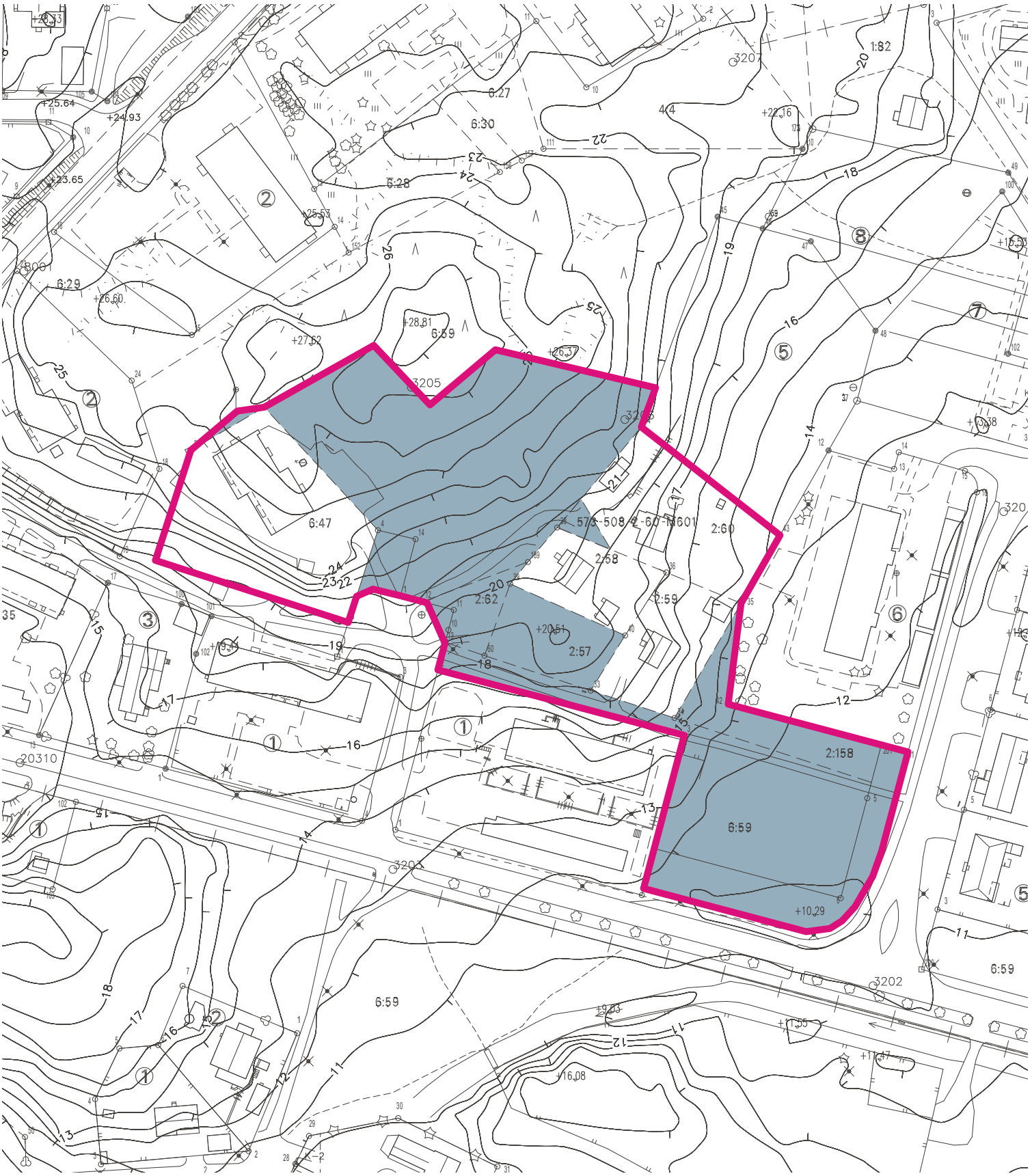
UL Lekplan
Leikkikenttä



MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN
MAANOMISTUS

Planområdet
Kaava-alue

Ägs av Pargas stad
Paraisten kaupungin omistuksessa



PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Detaljplanändring för kvarter 21, 22 och del av kvarter 20, för ett lekplansområde samt för delar av gatuområdet Gästgivargränd och invidliggande parkområde i Söderby (03) stadsdel.

1. Planområde

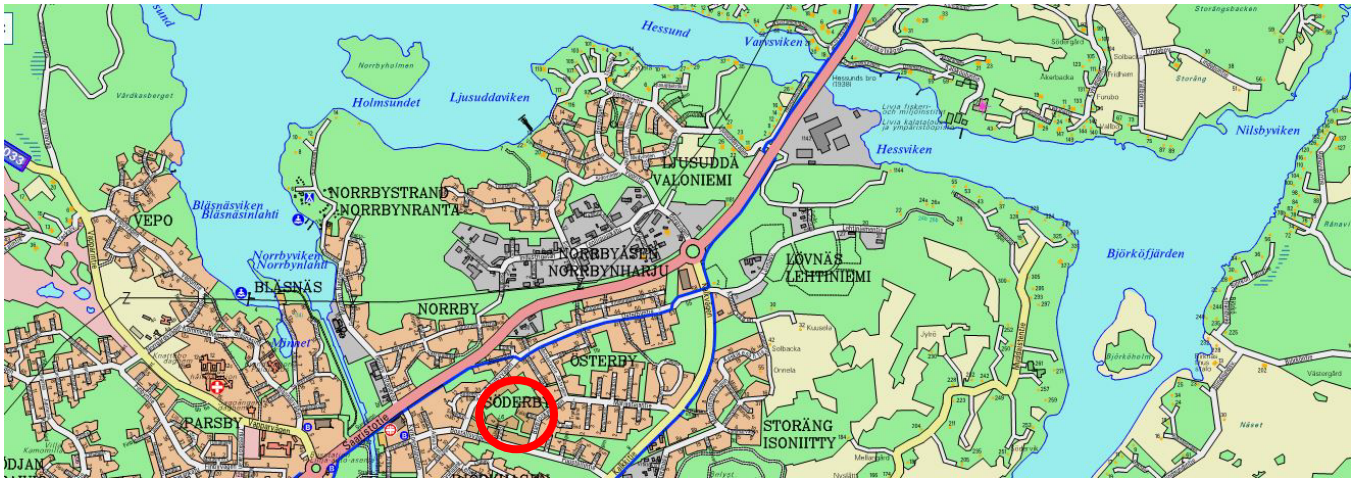
Det ca 1,58 ha stora planområdet ligger i östra delen av Pargas centrum och gränsas i norr av ett parkområde och delar av ett kvarter för flervåningshus, i väster av ett smalt parkområde, i söder av två flervåningshuskvarter samt Boställsvägen och öster till Bärplockarvägen

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavamuutos kortteleille 21, 22 ja osalle korttelia 20, leikkikentän alueelle sekä osalle Kestikievarin katualueesta ja osalle viereisestä puistoalueesta Söderbyn (03) kaupunginosassa.

1. Kaava-alue

Noin 1,58 ha kokoinen kaava-alue sijaitsee Paraisten keskustan itäosassa, rajautuen pohjoisessa puistoalueeseen ja kerrostalokorttelin osaan, lännessä kapeaan puistoalueeseen, etelässä kahteen kerrostalokortteliin ja Puustellintiehen sekä idässä Marjastajantiehen.



2. Markägoförhållanden

På planområdet finns tre mindre privatägda fastigheter och ett bostadsaktiebolag. Till övriga delar ägs området av Pargas stad.

3. Planläggningsprojektets utgångspunkter och målsättningar

Planprojektet har blivit aktuell i och med kontakt från bostadsaktiebolaget Söderbyhällen som önskat utvidga sin tomt en aning för att kunna skapa ett mera ändamålsenligt gårds- och vistelseområde för sina invånare. Staden har beslutat att samtidigt revidera detaljplanen för kvarter 21 och del av kvarter 20 med näromgivning eftersom dessa inte förverkligats enligt detaljplanen från 1975.

Syftet med ändringen är att utvidga bostadsbolagets tomt och att granska de befintliga egnahemshusens skyddsvärden och anvisa gårdstunen en planbeteckning som motsvarar den nuvarande användningen. Samtidigt granskas också användningsändamålet för den oförverkligade affärstomten i hörnet av Boställsvägen och Bärplockarvägen och för de delar av det oförverkligade

2. Maanomistus

Kaava-alueella on kolme yksityisesti omistettua pienempää kiinteistöä sekä yksi asunto-osakeyhtiö. Muilta osin alue on Paraisten kaupungin omistuksessa.

3. Kaavoitusprojektin lähtökohdat ja tavoitteet

Kaavaprojekti on tullut ajankohtaiseksi asunto-osakeyhtiö Söderbyhällenin toiveesta laajentaa tonttiaan hieman voidakseen luoda tarkoituksenmukaisemman piha- ja oleskelualueen asukkailleen. Kaupunki on samalla päättänyt tarkistaa asemakaavaa korttelin 21 ja osa korttelin 20 sekä niiden lähialueiden osalta, koska nämä eivät ole toteutuneet 1975 laaditun asemakaavan mukaisesti.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa asunto-osakeyhtiön tonttia sekä tarkistaa olemassa olevien omakotitalojen suojeluarvoja ja osoittaa pihapiirit nykyisen käyttötarkoituksen mukaisella kaavamääräyksellä. Samalla tarkistetaan myös Puustellintien ja Marjastajatien kulmassa olevan toteuttamattoman liiketontin ja kaupungin omistamien kerrostalokorttelinosan

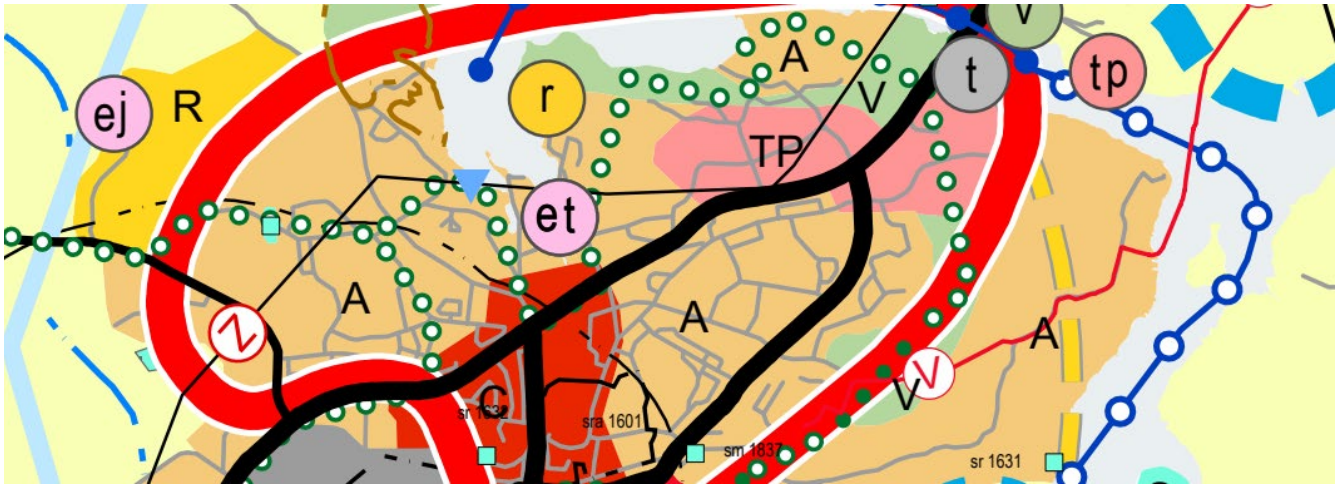
flervåningskvarteret som är i stadens ägo så att området i sin helhet får en ändamålsenlig struktur och användning.

4. Planläggningsläget
Landskapsplan
För planområdet gäller Åbolands landskapsplan (fastst.20.3.2013), etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik i Egentliga Finland (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 tätortsfunktioner (A) som ligger inom ett målområde för stadsutveckling.

Generalplan
I den nya, av stadsfullmäktige 30.5.2022 godkända generalplanen för Pargas centrum är området till största del anvisat som bostadsområde dominerat av flervåningshus och till en liten del som område för närrekreation. I östra kanten av planområdet är anvisat en gång- och cykelväg.

käyttötarkoituksia, niin että alueesta saadaan käyttötarkoitukseltaan ja rakenteeltaan tarkoituksenmukaiseksi kokonaisuudeksi.

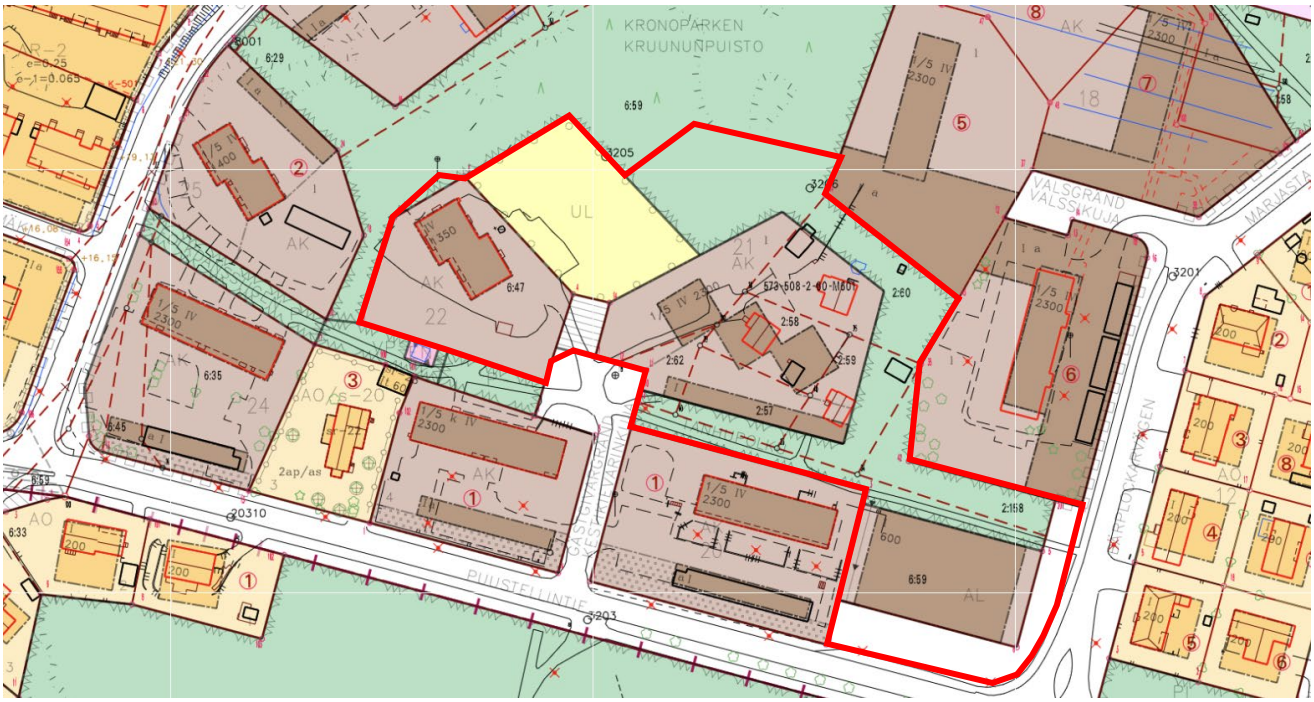
4. Kaavatilanne
Maakuntakaava
Kaava-alueella on voimassa Turunmaan maakuntakaava (vahv.20.3.2013), Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyv.11.6.2018) sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyv.14.6.2021). Maakuntakaavayhdistelmässä kaava-alue on osoitettu taajamatoimintojen (A) alueiksi, jotka sijaitsevat kaupunkikehittämisen kohdealueella.



Yleiskaava
Uudessa, 30.5.2022 kaupunginvaltuustossa hyväksytyssä Paraisten keskustan yleiskaavassa suurin osa kaava-alueesta on osoitettu asuinkerrostalovaltaiseksi alueeksi ja pieneltä osin lähivirkistysalueeksi. Kaava-alueen itäreunaan on osoitettu kävely- ja pyöräilyreitti.

Detaljplan
Detaljplanen för planområdet är till största delar fastställd 2.4.1975 och anvisar området kvartersområden för flervåningshus och för affärsbyggnader samt för parkområdet Kronoparken och ett lekplatsområde. En liten del är anvisad som led för gångtrafik och i en del av parkområdet är delar av stigen Folkdansstigen. En liten del av planområdets detaljplan är fastställd 1.6.1966 och anvisar kvarter 22 för flervåningshus och en del söder om till parkområde var anvisats del av stigen Folkdansstigen. Områdets byggrätt är sammanlagt 4250 m^2 vy fördelat på tre tomter. Av detaljplanens byggrätt är endast knappa 2000 m^2 vy utnyttjad planenligt i flervåningshuset i kvarter 22. Det andra flervåningshuskvarteret har inte bebyggts enligt planen och innefattar endast de tre av de fyra egnahemshus med tillhörande ekonomibyggnader som funnits då planen uppgjorts på 70-talet. Delen av kvarter 20 som är anvisad för affärsbyggnader är obebyggd.

Asemakaava
Kaava-alueen asemakaava on pääosin vahvistettu 2.4.1975 ja osoittaa alue kerrostalo- ja liikekiinteistökortteleiksi sekä Kruunupuisto-nimiseksi puistoalueeksi ja leikkialueeksi. Pieni osa on myös osoitettu jalankululle varatuksi alueeksi ja osalle puistoaluetta on osoitettu osia Tanhupolun polusta. Pieni osa kaava-alueen asemakaavasta on vahvistettu 1.6.1966 ja osoittaa korttelin 22 kerrostalolle ja eteläpuolella oleva osa puistoalueeksi, jossa osa Tanhupolun polusta. Asemakaavan rakennusoikeus on yhteensä 4250 k-m^2 jaettuna kolmelle tontille. Kaavan rakennusoikeudesta vain vajaa 2000 k-m^2 on käytetty kaavanmukaisesti korttelissa 22 olevassa kerrostalossa. Alueen toinen kerrostalokortteli ei ole rakentunut kaavan mukaisesti ja käsittää vain kolme neljästä omakotitalosta talousrakennuksineen, jotka ovat olleet olemassa jo 70-luvullua, kun kaava on laadittu. Korttelin 20 osaa, jota on osoitettu liikerakennuksille, on rakentamaton.



5. Utredningar
I samband med arbetet med den nya generalplanen för Pargas centrumområden har gjorts flera omfattande utredningar som kommer att utnyttjas i arbetet med den här detaljplanändringen (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

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

6. Osalliset
Osallisina kaavoitusprojektissa ovat kaava-alueen maanomistajat, lähialueen maanomistajat ja asukkaat, Paraisten kaupungin eri vastuualueet, Varsinais-Suomen ELY-

området, stadens olika ansvarsområden, Egentliga Finlands NTM-central, Egentliga Finlands förbund, 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.

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 bett 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 2023. Planförslaget färdigställs och behandlas sedan i stadsutvecklingsnämnden så att planförslaget kan framläggas offentligt. Målet är att planen ska kunna godkännas av stadsfullmäktige våren 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 centrala konsekvenser bedöms och redovisas för i planbeskrivningen.

Planområdet 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. Det gamla byggnadsbeståndet förses med ändamålsenliga skyddsbeteckningar för att säkerställa bevarandet av småhusmiljöns värden.

keskus, Varsinais-Suomen liitto, vesihuoltolaitos, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Caruna sekä muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos 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.

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 2023. Kaavaehdotus valmistuu ja käsitellään kaupunkikehityslautakunnassa julkisesti nähtävälle asetettavaksi. Tavoite on, että kaupunginvaltuusto voisi hyväksyä kaavan keväällä 2026.

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

Tontti sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa lähellä sekä palveluja että julkisen liikenteen reittejä. Keskustan asumisen tiivistäminen alueella on siksi ilmastovaikutusten kannalta järkevää. Vanhalle rakennuskannalle annetaan tarkoituksenmukaisia suojelumääräyksiä, jotta saadaan varmistettua pientaloympäristön arvojen.

En bedömning av projektets klimatpåverkan har gjorts med hjälp av KILVA-verktyget. 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. Bevarande av befintliga byggnader är också en av projektets styrkor. Det har också gjorts en analys med hjälp av Hiilikartta-verktyget över hur detaljplanändringen påverkar kollagren på området. Störst är inverkan vid området som anvisas för flervåningshus invid Boställsvägen i och med att det är områdets enda tomt som i dagens läge är obebyggd. 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, planläggningschef
040 488 5918
pasi.hyvarila@pargas.fi

Arvio hankkeen ilmastovaikutuksista on tehty KILVA-työkalun avulla. Kaavahankkeen vahvuudet ovat muun muassa alueen sijainti olemassa olevien palvelujen, infran ja julkisen liikenteen välittömässä läheisyydessä. Asumismahdollisuuksien tiivistäminen alueella vähentävät yksityisautoilun tarvetta. Olemassa olevien rakennusten säilyttäminen on myös yksi hankeen vahvuuksista. Hiilikartta-työkalun avulla on myös tehty analyysi siitä, millainen vaikutus kaavamuutoksella on alueen hiilivarastoon. Vaikutus on suurin Puustellintien viereisellä alueella, jota osoitetaan asuinkerrostalolle, koska se on kaava-alueella ainoa tontti, joka on ennestään rakentamaton. 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, kaavoituspäällikkö
040 488 5918
pasi.hyvarila@parainen.fi

FOTOGRAFIER FRÅN OMRÅDET
VALOKUVIA ALUEELTA

Vy längs Boställsvägen med avtaget till Bärplockarvägen till höger. Näkymä Puustellintein varrelta, Marjastajantien liittymän oikealla.

Vy från andra sidan av Boställsvägen mot AL-kvarteret.
Näkymä Puustellintien toiselta puolelta AL-korttelia päin.

Flervåningshuset som ligger invid Boställsvägen söder om Folkdansstigen. Puustellintien vieressä oleva asuinkerrostalo, joka sijaitsee Tanhupolun eteläpuolella.

Folkdansstigen sett från Gästgivargränd österut.
Tanhupolku Kestikievarinkujasta katsottuna itään päin.

Vy från Gästgivargränd längs körleden som leder till två av de befintliga egnahemshusen. Näkymä Kestikievarin suunnasta pitkin ajoväylää, joka johtaa kahteen olemassa olevaan omakotitaloon.

Huvudbyggnaden på fastigheten Päivölä 2:59.
Kiinteistön Päivölä 2:59 päärakennus.

Vy från Bärplockarvägen västerut längs Folkdansstigen.
Näkymä Marjastajantien suunnasta länteen pitkin Tanhupolkua.

Vy längs Bärplockarvägen med två av flervåningshusen som angränsar till planområdet i bakgrunden.
Näkymä Marjastajantien varrelta, kaksi kaava-alueeseen rajautuvista asuinkerrostaloista taustalla.

Bostadsvåningshuset i kvarteret för flervåningshus, vid adressen Gästgivargränd 4.
Asuinkerrostalokorttelissa oleva asuinkerrostalo, joka sijaitsee osoitteessa Kestikievarinkuja 4.

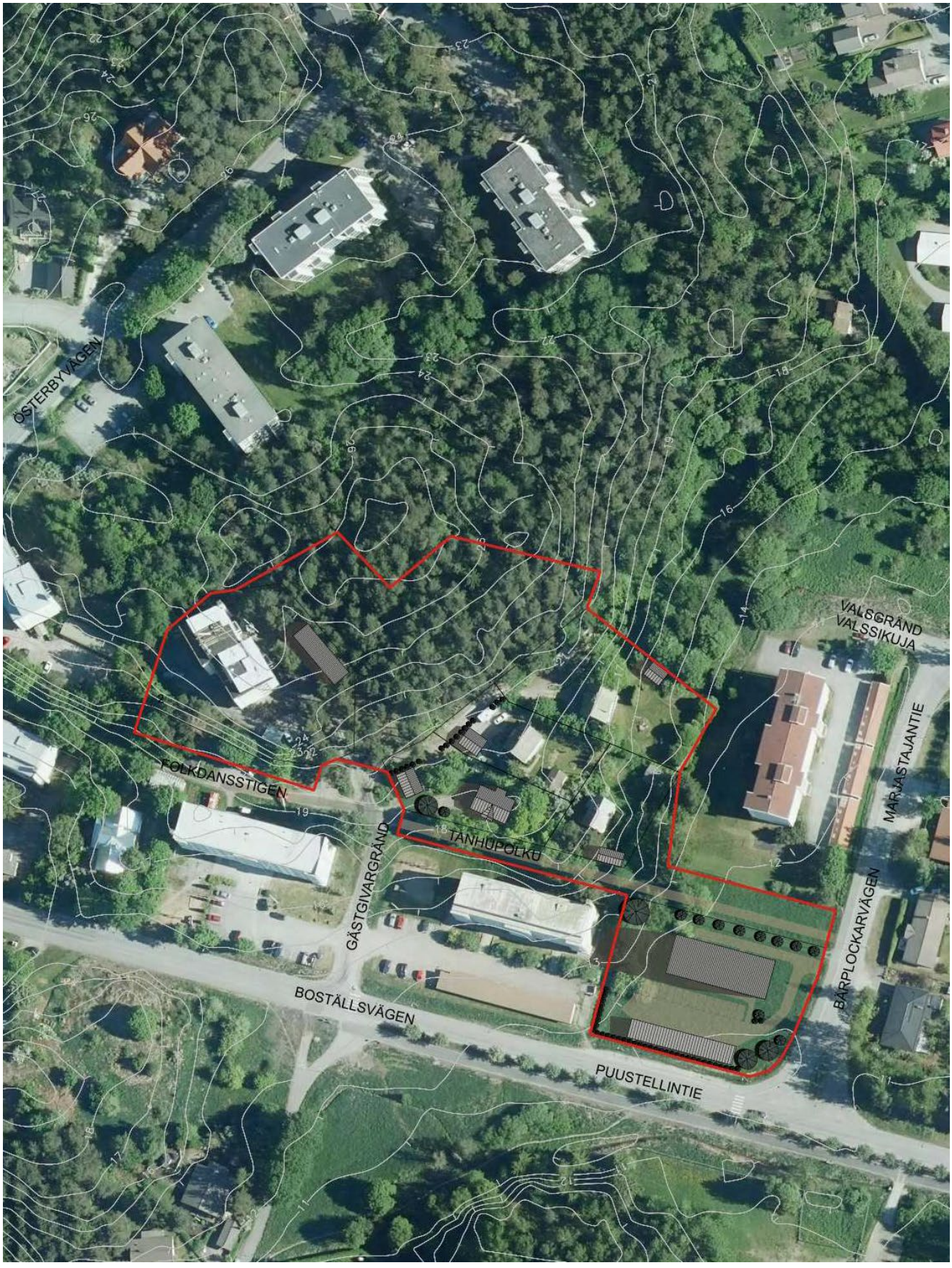
Vy norrut längs Gästgivargränd. Bostadsvåningshuset vid adressen Gärtgivargränd 4 i bakgrunden.
Näkymä pohjoiseen pitkin Kestikievarinkujaa. Asuinkerrostalo osoitteessa Kestikievarinkuja 4 näkyy taustalla.

Huvudbyggnaden och ekonomibyggnaden på fastigheten Solliden 2:60.
Kiinteistön Solliden 2:60 päärakennus ja talousrakennus.
Foto/Valokuva: Turun kaupunginmuseo/Museon informaatioportaali TKM/MIP, Teija Mustonen.

Huvudbyggnaden på fastigheten Päivärinne 2:58.
Kiinteistön Päivärinne 2:58 päärakennus.
Foto/Valokuva: Turun kaupunginmuseo/Museon informaatioportaali TKM/MIP, Teija Mustonen.

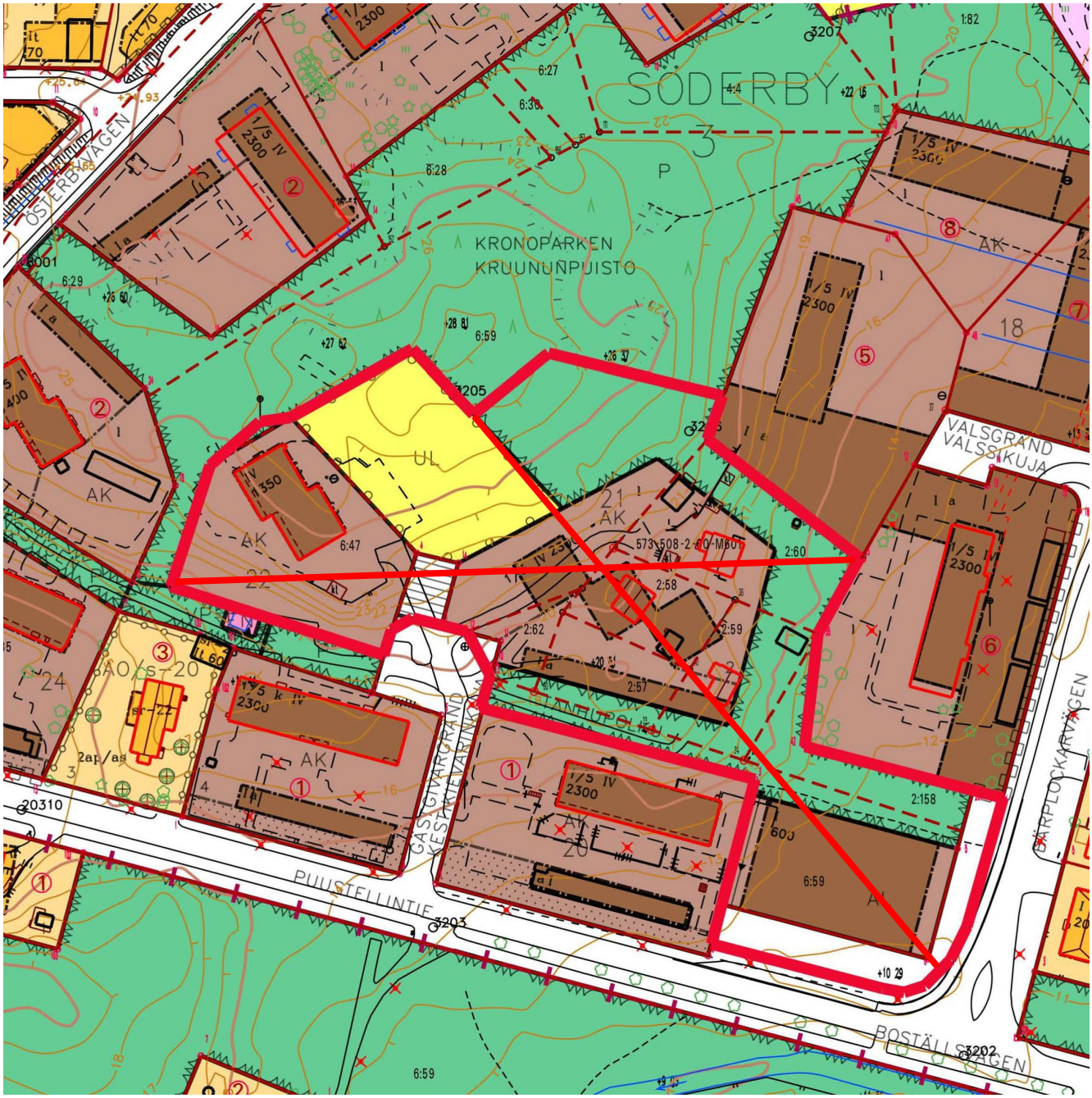
Bilaga/Liite 8

ILLUSTRATION
HAVAINNEKUVA



Bilaga/Liite 9

DETALPLAN SOM AVLÄGSNAS
POISTUVA ASEMAKAAVA



Blankett för uppföljning av detaljplanen
Detaljplanens basuppgifter och sammandrag

Kommun Pargas **Datum för ifyllande** 12.11.2025

Planens namn Ändring av detaljplanen för kvarter 21, 22 och för del av kvarter 20 samt för ett lekplansområde, delar av parkområden och delar av gatuområdena Gästgivargränd, Bärplockarvägen och Boställsvägen i Sörderby (03) stadsdel.

Datum för godkännande **Förslagsdatum**

Godkännare **Anmält datum för anhängiggörande** 8.6.2023

Permanent plankod **Producentens plankod** 44512021005

Planområdets areal [ha] 1,5844 **Ny areal för detaljplan [ha]**

Underjordiska utrymmenas areal [ha] **Arealen för den ändrade detaljplanen [ha]** 1,5800

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	**1,5844**	**100,00**	**4700**	**0,30**	**0,0000**	**450**
A sammanlagt	1,0261	64,8	4700	0,46	0,2411	450
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,5100	32,2			-0,1705	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,0483	3,0			-0,0706	
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	**3**	**470**	**3**	**470**

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	**1,5844**	**100,00**	**4700**	**0,30**	**0,0000**	**450**
A sammanlagt	1,0261	64,8	4700	0,46	0,2411	450
AK	0,2837	27,6	1490	0,53	-0,3333	-2160
AL					-0,1680	-600
AO/s-21	0,4671	45,5	960	0,21	0,4671	960
AL-15	0,2753	26,8	2250	0,82	0,2753	2250
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,5100	32,2			-0,1705	
VP					-0,4791	
VL	0,5100	100,0			0,5100	
VK					-0,2014	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,0483	3,0			-0,0706	
Kadut	0,0043	8,9			-0,0948	
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,0440	91,1			0,0242	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m²]	[antal ±]	[k-m² ±]
Sammanlagt	**3**	**470**	**3**	**470**
Asemakaava	3	470	3	470