

Ändring av detaljplan i Korpo centrum (120) stadsdel

Bygg- och miljönämnden 08.11.2023 § 153

Beredare

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

I Korpo centrum gäller byggnadsplanen för kyrkonejden i Korpo som godkändes 17.7.1984. Under årens lopp har flera olika ändringsbehov för detaljplanen uppkommit:

- Korpo områdeskontor var fram till 2013 inrymt i kommunhuset som byggdes 1935 och flyttade därifrån till stabshuset som Hjalmar Mäkelä ursprungligen lät bygga år 1933. I det tidigare kommunhuset har det byggts lägenheter. I stabshuset finns utöver områdeskontoret också kommersiell verksamhet. Den gällande planen motsvarar inte numera de förändrade huvudanvändningsändamålen på någon av tomterna.
- I kvarteret för bostadssmåhus på Tallbackavägen har det byggts ett bageri år 1995. Detta motsvarar inte det planenliga huvudanvändningsändamålet i kvartersområdet för fristående småhus (AO). Fastighetsindelningen i kvarteret motsvarar inte och har inte ändrats för att motsvara den riktgivande tomtindelningen i den befintliga planen. Planen bör ändras så att ändamålsenliga användningsändamål anvisas för de befintliga verksamheterna.
- Önskan är att sammankoppla det gamla posthuset på Köpmansgatan och det tidigare verksamhetsstället för Matkahuolto, butiken och restauranglokalerna som byggts på tomten bredvid och möjliggöra mer ändamålsenligt och i fråga om användningsändamål mer enhetligt byggande.
- Önskan är att riva den gamla andelshandeln (Öboden) bredvid det allmänna parkeringsområdet intill kyrkan, utvidga tomten norrut och utveckla området för affärs-, kontors-, och bostadsbyggande. Önskan är att sammankoppla samma markägares tomt för bostadssmåhus i kvarteret bredvid till samma helhet. Området är en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY). I planen föreslås detaljerade bestämmelser för byggande så att nybyggen i fråga om form, material och färg passar in bredvid den medeltida stenkyrkan och den parklika kyrkogården.
- För torgområdet intill Köpmansgatan har utarbetats en miljöplan som godkänts av miljönämnden i Västabolands stad 15.12.2010 § 369. Enligt planen styrs bland annat gång- och cykeltrafik från gång- och cykelvägen intill Korpoströmsvägen tvärs över torget till Korpovägen. För denna ska anvisas en säker förbindelse i detaljplanen. Torget som byggts i enlighet med miljöplanen omfattar ett större område än den gällande planbeteckningen.
- Korpo brandstation är byggd 1988 på en tomt i ett kvarter för bostadssmåhus enligt den gällande planen. På tomten har byggts en allmännyttig insamlingspunkt för avfall som man planerar att utvidga. Planbeteckningarna och -bestämmelserna i detaljplanen bör ändras till planbeteckningar och -bestämmelser som motsvarar verksamheterna.
- Hållplatsen för kollektivtrafik (Skärgårdsbussen) i Korpo kyrkby har vid olika tidpunkter varit placerad på olika ställen. När trafikidkaren fortfarande skötte transporter för Matkahuolto låg busshållplatsen på ett besvärligt ställe på toppen av en brant backe på gamla posthusets tomt 4 i kvarter 15. Efter det flyttades busshållplatsen i enlighet med den ovannämnda miljöplanen för torget framför stabshuset. Även detta har orsakat meningsskiljaktigheter och därför är framsidan av byggnaden i praktiken reserverad för att bussen som

går sällan ska kunna göra en U-sväng. Den allmänna vägen och gatuområdena ska vara tillräckligt breda så att det ska vara möjligt att genomföra hållplatslösningar för kollektivtrafiken på dem.

I och med alla dessa ändringsbehov måste en ändring av detaljplan inledas, eftersom helheten i huvudsak inte längre motsvarar den gällande gamla detaljplanen för området. Det huvudsakliga målet med ändringen är att ändra användningsändamålet för kvarteren och tomterna så att det motsvarar den befintliga användningen eller användningen som man vet att kommer att ändras inom en nära framtid. Avsikten är inte en väsentlig ökning av byggrätten för befintliga tomter. För nya tomter anvisas byggrätt i måttlig omfattning. Avgränsningarna av parkområden preciseras bland annat så att onödiga, smala och oanvändbara remsor tas bort och en ny park anvisas kring minnesmärket för veteraner intill Korpoströmsvägen.

För tomten där den gamla andelshandeln står finns ett utkast till plan, enligt vilket det planeras en ersättande affärsbyggnad intill Korpovägen och längs med vägen i stället för andelshandeln som ska rivas. Byggnadsytan på tomten utvidgas ut mot parken och där byggs ett separat radhus. Genom detaljplaneändringen utreds och avgörs bland annat lämpligheten av en större byggnadsyta på detta ställe, våningsytan, infarts- och parkeringsarrangemangen och byggande i fler än en våning. Projektet förutsätter att detaljplanen ändras. Eftersom målet inte är en betydande ökning av byggrätt genom att ändra detaljplanen och staden inte behöver bygga ny infrastruktur i området, är det inte nödvändigt att göra upp ett markanvändningsavtal mellan markägaren och staden.

Ändringen av detaljplanen ingår i planläggningsprogrammet för år 2023.

Bilaga	Programmet för deltagande och bedömning Planutkastet
Kompletterande material	Miljöplan 2010
Föredragande	Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Bygg- och miljönämnden beslutar framlägga beredningsmaterialet för ändringen av detaljplanen i Korpo centrum (102) stadsdel offentligt samtidigt som planen kungörs offentligt.
Beslut	Förslaget godkändes.

Delgivning	Planläggningen, mätningen, byggnadstillsynen, tekniska stödtjänster, näringslivstjänster, förvaltningstjänster, skärgårdsnämnden, livskraftsutskottet, Pro Korpo rf, Korpo näringslivsgrupp
-------------------	---

Stadsutvecklingsnämnden 07.10.2026 § 96
899/10.02.03/2023

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

Ändringen av detaljplan för [Korpo centrum \(120\) stadsdel](#) omfattar cirka 5,9 hektar av centrumområdet intill Korpovägen, Korpoströmsvägen,

Handelsmansvägen, Tallbackavägen och Kviståkervägen. I området finns tjänster i Korpo centralort, bostadsfastigheter och grönområden. Målet med planändringen är att ändra användningsändamålen i området så att de både motsvarar den nuvarande användningen av området och möjliggör nya funktioner. Samtidigt granskas bland annat [våningsytor och anslutnings- och parkeringsarrangemang](#) och säkerställs en tillräcklig dimensionering av gatu- och vägområden för att ordna busstrafik.

Största delen av kvartersområdena i planändringen består av områden reserverade för småhusboende (AP, AP-10 och AP-11), områden reserverade för bostads- och affärsbyggande (AL, AL-16, AL-17 och AL-18) och områden reserverade för affärsbyggnader (KL-10 och K-12). Dessutom anvisas i området bland annat ett kvartersområde för allmänna byggnader för en räddningsstation, park- och rekreationsområden samt väg-, gatu- och parkeringsområden.

Om inledandet av detaljplaneändringen och möjligheten att framföra åsikter om beredningsmaterialet för planen meddelades i tidningen och på stadens webbplats 30.11.2023. Om beredningsmaterialet inkom tre utlåtanden och tre åsikter. Egentliga Finlands förbund och Egentliga Finlands räddningsverk meddelade att de inte har något att yttra eller anmärka mot. Pargas skärgårdsnämnd behandlade planutkastet 30.11.2023 § 77, men kommenterade inte innehållet i planen.

NTM-centralen i Egentliga Finland konstaterade i sitt utlåtande bland annat att det i den fortsatta planeringen är nödvändigt att komplettera planbestämmelserna för att bevara värdena i kulturmiljön. Artrikhet och biologisk mångfald samt klimatperspektivet bör beaktas i park- och miljöplanen och diket i området bör anvisas som dagvattenled. När det gäller trafik konstaterade NTM-centralen bland annat att landsvägsområdet i detaljplanen ska avgränsas i enlighet med avgränsningen av det befintliga vägområdet. När det gäller naturvård meddelade NTM-centralen att den avger ett separat utlåtande senare när en naturinventering gjorts för planändringen.

Det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland konstaterade i sitt utlåtande att det centrala läget av området i kyrkbyn och intill två kulturmiljöer av riksintresse (RKY) ska beaktas i den fortsatta planeringen. Dessutom ska planbestämmelser, byggnadsytor och byggnadsinventeringar preciseras och värdena i kulturmiljön ska presenteras i planbeskrivningen.

Caruna Ab presenterade i sitt utlåtande det nuvarande elnätet i området och konstaterade att det finns parktransformatorer i planområdet och att dessa markerats på kartan. Caruna önskade att behövliga områden för transformatorerna reserveras i planen.

I åsikterna kritiserades anvisandet av ett parkeringsområde på tomten intill Kviståkervägen och föreslogs att det uppförs ett radhus eller parhus på tomten. Mängden byggande som planutkastet möjliggör ansågs vara för stor för den nuvarande byaktiga miljön i Korpo centrum och byggandet sågs som ett hot mot värdena och naturvärdena i RKY-området. Även konsekvenserna av byggandet för grannarnas integritet väckte oro. I åsikterna ansågs även att utveckling och förtätning av området är en bra och viktig sak. Den gamla andelshandelns tomt ansågs vara en bra plats för bostäder.

En sammanfattning av innehållet i utlåtandena och åsikterna samt stadens bemötanden har sammanställts i en separat bemötanderapport som finns som bilaga till planbeskrivningen (bilaga 10). Utlåtandena och åsikterna har beaktats vid upprättandet av planförslaget.

På basis av den inkomna responsen och precisering av målen har bland annat följande ändringar gjorts i planmaterialet i förslagsskedet:

- Området för bilplatser som anvisats i kvarter 6 intill Kviståkvägen har ändrats till ett kvartersområde för småhus (AP-11).
- Området som anvisats bredvid den gamla andelshandeln i kvarter 8 och som reserverats för nytt byggande har ändrats till ett kvarter för småhus (AP-10).
- Kvarter 16 intill Tallbackavägen har delats upp i kvartersområden för småhus samt bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.
- En del av kvartersområdet för affärsbyggnader söder om Handelsmansvägen har ändrats till ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.
- Gatuområdet Handelsmansgatan har breddats så att eventuella arrangemang för busshållplatser och arrangemang för gång och cykling ryms i området.
- Avgränsningen av vägområdet Korpovägen har ändrats så att det bättre motsvarar den faktiska situationen och behovet samt för ett eventuellt alternativt arrangemang för busshållplatser.
- Mellan torget och Stabshuset har anvisats ett parkeringsområde (LP) som motsvarar den faktiska användningen av området.
- I planområdet har anvisats två ET-områden för befintliga parktransformatorer.
- Planbestämmelserna har preciserats och kompletterats bland annat i fråga om arkitektoniska och tätortsbildsmässiga aspekter, skydd av den byggda kulturmiljön, grönmiljön, gårdsarrangemang och förmildrande av klimatpåverkan.

En naturutredning har utarbetats för de obebyggda delarna av planområdet 2024. I området observerades inga värdefulla naturtyper eller fridlysta eller hotade arter. För planområdet har också utarbetats en granskning av busshållplatser 2024. I granskningen kartlades ett ersättande arrangemang för busshållplatser i stället för den nuvarande hållplatsen på Handelsmansvägen på Stabshusets fastighet. Dessutom utreddes en ny vändplats för bussar. I granskningen gavs ingen rekommendation om placeringen av hållplatsen och vändplatsen. Ett beslut om att flytta hållplatsen har tills vidare inte fattats.

Konsekvenserna av planändringen har bedömts som ett led i planeringsarbetet och de har beskrivits i planbeskrivningen. Planändringen uppdaterar den över 40 år gamla detaljplanen för Korpo centrum och möjliggör utveckling också i framtiden. Planändringen motsvarar i regel den befintliga situationen och nya områdesreserveringar anvisas återhållsamt, vilket innebär att planens konsekvenser som helhet är små.

Förslaget till ändring av detaljplan för Korpo centrums (120) stadsdel är färdigt och kan framläggas offentligt. Behövliga myndighetsutlåtanden om planförslaget begärs in under den tid planförslaget är framlagt. Växelveckan genomförs enligt programmet för deltagande och bedömning.

Bilaga

Planförslaget (karta, beteckningar och bestämmelser)
Planbeskrivningen med bilagor

Kompletterande material

Utlåtanden om planens beredningsmaterial, 3 st.

Åsikter, 3 st. (internt)

Granskning av busshållplatser 2024

Naturutredning 2024 från vilken delar som inte gäller planområdet har strukits
Miljöplan 2010

Referensplan för privat byggprojekt

Föredragande

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

Beslutsförslag

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att framlägga förslaget till ändring av detaljplan för Korpo centrum (120) stadsdel offentligt. Planläggningsenheten befullmäktigas att göra tekniska ändringar i planmaterialet innan planförslaget framläggs. Beslutet justeras omedelbart.

Beslut

Förslaget godkändes.

Beslutet justerades omedelbart.

Delgivning

Planläggningsenheten
