Ändring av detaljplan för kvarter 21, 22 och del av kvarter 20 samt för ett lekplansområde, delar av parkområden och delar av gatuområdena Gästgivargränd, Bärplockarvägen och Boställsvägen i Söderby (03) stadsdel; ett planförslag har varit offentligt framlagt 12.2-16.3.2026

Sammanfattning av inkomna utlåtanden, kommentarer och anmärkningar samt bemötanden till dessa. Egentliga Finlands Förbund har meddelat att de inte avger utlåtande om planförslaget.

TILLSTÅNDS- OCH TILLSYNSVERKET	STADENS BEMÖTANDE
Enligt Tillstånds- och tillsynsverket (TTV) har naturvärdena i huvudsak utretts tillräckligt, men fågelbeståndet har inte kartlagts och behovet av att utreda insektsfaunan har inte bedömts, trots att betydande observationer tidigare gjorts i gamla Pargas område. Bristerna är dock inte betydande när man tar i beaktande områdets karaktär och planändringen. Värderingen av naturtyperna och de objektspecifika beskrivningarna är bristfälliga och följer inte instruktionerna i handboken för naturinventering. Enligt TTV representerar figur 4 en hotad naturtyp som inte har tryggats tillräckligt i planförslaget. Området bör betecknas som ett ”luo”-område så att även den fridlysta orkidéväxtens tvåblads förekomst på området tryggas. TTV rekommenderar att en bestämmelse införs om att obebyggda delar av tomterna ska bevaras i så naturligt tillstånd som möjligt, samt att en hänvisning till hanteringen av invasiva främmande arter läggs till. När det gäller kulturmiljön konstateras att planen utvecklats i positiv riktning och att byggandet på rekreationsområdet har utelämnats. För de skyddade byggnaderna (sr-27 och sr-29) bör rivningsförbud samt krav på hörande av museimyndigheten vid ändring och reparation läggas till. TTV rekommenderar också att fästa uppmärksamhet vid att de finska och svenska bestämmelseformuleringarna motsvara varandra och hur planbestämmelserna är formulerade, för att den önskade styrningen ska uppnås. I fråga om trafiksystem, landsvägar och bland annat dagvatten är det Sydvästra Finlands livskraftscentral som ger utlåtanden.	Tillstånds- och tillsynsverkets ställningstagande till naturinventeringen noteras och **värderingen av rekreationsområdets naturtyp beaktas så att området, till den del det ligger inom planområdet, förses med ett delområde som anvisar att området är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald (luo).** Förekomsten av den fridlysta orkidéväxten ligger utanför planområdet. **Allmänna bestämmelserna justeras och kompletteras med att de obebyggda delar av tomterna ska hållas planterade och bevaras i så naturligt tillstånd som möjligt.** Lagen och förordningarna om hantering av risker orsakade av främmande växtarter styr även hantering av främmande invasiva växtarter. Ett tillägg om hanteringen kan därför anses onödig i detaljplanens bestämmelser. **Föranleder inga ändringar i planförslaget.** Sakkunniga på byggnadstillsynen och planläggnings-enheten handleder renoverings- och ändringsarbeten och i egenskap av myndighet ser de till att miljövärden bevaras. De sakkunniga konsulterar vid behov experter på det regionala ansvarsmuseet och TTV om byggloven berör skyddade byggnader eller miljöer fastän planbestämmelserna inte skulle innehålla någon speciell hörandeskyldighet. Staden anser att det inte är nödvändigt att lägga till en specifik hörandeskyldighet till en redan detaljerad skyddsbestämmelse. Staden konstaterar att man har för avsikt att fortsätta arbeta enligt ovannämnda förfaringssätt som upplevs som fungerande medan byggnadstillsynsmyndigheten ändå i sista hand bestämmer om och bär ansvaret för bygglovsärenden och att planbestämmelser följs. Skyddsbeteckningarna sr-27 och sr-29 är sådana som använts tidigare vid detaljplanering av bebyggda platser med likvärdig inventeringsklassificering som de nu aktuella gårdstunen. Med tanke på jämlik behandling av fastighetsägare är det viktigt att även skyddsbeteckningar anvisade i planer är likvärdiga. **Föranleder inga ändringar i planförslaget.**
LIVSKRAFTSCENTRALEN I SYDVÄSTRA FINLAND	**STADENS BEMÖTANDE**
Livskraftscentralen i Sydvästra Finland rekommenderar i sitt utlåtande att bestämmelser gällande dagvattenhantering skulle ges som bindande för att försäkra sig om att det tas med tillräckligt alvar i beaktande vid byggnadsplaneringen, samt att man ska föredra naturliga lösningar för hanteringen av vatten. Livskraftscentralen meddelar att trafikavdelningen inte har något att kommentera om planförslaget.	Planområdet är redan från tidigare till största delar bebyggt samt ligger inom en tät stadsstruktur där jordmånen i huvudsak består av ettdera berggrund eller lera och är därför inte lämpat för lösningar där dagvatten infiltreras. Området ligger inom stadens område för dagvattennätverk och vid ansökan om bygglov krävs planer på hur tomtens dagvatten hanteras i enlighet med gällande lagar och bestämmelser. Direkt söder om Boställsvägen löper ett större utfallsdike var man redan nu hanterar stora delar av närområdets dagvatten för att sedan ledas vidare ut mot havet. **Föranleder inga ändringar i planförslaget.**

EGENTLIGA FINLANDS REGIONALA ANSVARSMUSEUM	STADENS BEMÖTANDE
Egentliga Finlands regionala ansvarsmuseum konstaterar i sitt utlåtande att planförslaget har utvecklats i positiv riktning ur kulturmiljöns synpunkt: områden för radhus och andra kopplade bostadshus föreslås inte längre på det generalplanenliga området för närrekreation, vilket bevarar mer öppenhet kring gårdstunen från 1930-talet. Planbestämmelserna för egnahemshusområdet har dessutom kompletterats så att byggandet ska anpassas till omgivningen. För de skyddade objekten sr-27 och sr-29 bör bestämmelserna enligt museet kompletteras med rivningsförbud samt krav på att höra museimyndigheten vid åtgärder. Museet anser att alla tre skyddsobjekt kan förses med samma sr-beteckning och bestämmelser.	Sakkunniga på byggnadstillsynen och planläggnings-enheten handleder renoverings- och ändringsarbeten och i egenskap av myndighet ser de till att miljövärden bevaras. De sakkunniga konsulterar vid behov experter på det regionala ansvarsmuseet och TTV om byggloven berör skyddade byggnader eller miljöer fastän planbestämmelserna inte skulle innehålla någon speciell hörandeskyldighet. Staden anser att det inte är nödvändigt att lägga till en specifik hörandeskyldighet till en redan detaljerad skyddsbestämmelse. Staden konstaterar att man har för avsikt att fortsätta arbeta enligt ovannämnda förfaringssätt som upplevs som fungerande medan byggnadstillsynsmyndigheten ändå i sista hand bestämmer om och bär ansvaret för bygglovsärenden och att planbestämmelser följs. Skyddsbeteckningarna sr-27 och sr-29 är sådana som använts tidigare vid detaljplanering av bebyggda platser med likvärdig inventeringsklassificering som de nu aktuella gårdstunen. Med tanke på jämlik behandling av fastighetsägare är det viktigt att även skyddsbeteckningar anvisade i planer är likvärdiga. **Utlåtandet föranleder inga ändringar i planförslaget.**
EGENTLIGA FINLANDS RÄDDNINGSVERK	**STADENS BEMÖTANDE**
Egentliga Finlands räddningsverk har i sitt utlåtande framfört att leden för gång- och cykeltrafik som tillåter körning till tomten (pp/t) samt den anvisade körförbindelsen (ajo) ska förverkligas så att de uppfyller kraven för en räddningsväg och lämpar sig för räddningsverkets tunga räddningsfordon.	Kommentaren som gäller leden för gång- och cykeltrafik noteras för kännedom och delges enheten som ansvarar för planering av stadens gatuområden. Den anvisade körförbindelsen är befintlig och de privata markägarna/de som har servitutsrätt till området ansvarar för förbindelsens skick och bärighet. **Utlåtandet föranleder inga ändringar till planförslaget.**
CARUNA OY	**STADENS BEMÖTANDE**
Caruna Oy har redogjort för elnätet i området redan i utkastskedet och bedömer att det kan kommat att behövas nya kabeldragningar för lågspänning. Caruna Oy meddelar att eventuella flytt av elnätets komponenter utförs av Caruna och för kostnaderna svara den som beställer arbetet. Caruna Oy har meddelat att de önskar bli delgivna planändringens godkännande.	Noteras för kännedom.

INLÄMNAD ANMÄRKNING	STADENS BEMÖTANDE
Flera markägare (sex fastigheter) invid planområdet har lämnat anmärkningar med likadant innehåll mot planförslaget, främst gällande kvartersområdet AL-15 som anvisats invid anslutningen mellan Boställsvägen och Bärplockarvägen. Anmärkarna framför oro för att en eventuell nybyggnad försämrar ljusförhållandena och minskar möjlighet till kvällssol på deras fastigheter och begär därför en kompletterande utredning över skuggförhållanden. Anmärkarna begär också att planen kompletteras med bestämmelser för att minska risken för insyn i deras bostäder och på gården.	Byggnadsytan anvisad för ett bostadsvåningshus ligger ungefär lika långt från kvarteren för fristående småhus som det befintliga våningshuset längre norrut längs Bärplockarvägen. Planförslaget tillåter nybyggnaden att uppföras så att dess högsta punkt högst är på ungefär samma höjdläge som det ovannämnda våningshuset. För området har under sommaren låtits göra en skuggutredning. Utredningen visar att den skuggande effekten av ett eventuellt flervåningshus i hörnet av Bärplockarvägen och Boställsvägen skulle vara kraftigast i byggnadens omedelbara närhet medan effekten i området var anmärkarnas fastigheter finns skulle vara mycket liten. Antalet skuggiga timmar för deras byggnader och gårdar ökar som mest med 5 % jämfört med nuläget då utredningen visar att den skuggande effekten främst koncentreras till kvällstid samt till de månader då solen står lägre på himlen. Möjligheten till insyn över de i fråga varande gårdarna och husen från ett eventuellt bostadsvåningshus är marginell, i och med att fastigheten direkt mittemot, vid adressen Bärplockarvägen 1 är kantad av höga träd mot gatan och de andra två fastigheterna längs Bärplockarvägen placerar sig så att den anvisade byggnadsytan inte riktar sig rakt mot någondera och eventuella fönster därför vetter mera mot Folkdansstigen och det redan befintliga flervåningshuset norröver. De övriga fastigheterna som anmärkt ligger i följande rad i kvarteret eller ännu längre bort från den aktuella byggplatsen. **Anmärkningarna föranleder inga ändringar till planförslaget.**
Anmärkarna anser att ett nytt flervåningshus kommer att öka på trafikmängderna och parkeringsbehov samt påverka trafiksäkerheten. Anmärkarna begär en detaljerade trafik- och parkeringsutredning som bland annat säkerställer trafiksäkerheten i området. Vidare krävs att parkering sker på tomten och inte på de invidliggande gatorna.	Det är sannolikt att trafikmängderna ökar längs både Bärplockarvägen och Boställsvägen, men i och med att bägge vägarna är så kallade uppsamlingsgator så är de redan från tidigare både dimensionerade och planerade för större trafikmängder. I planförslaget har tomten anvisad för bostadsvåningshus liknande krav på parkeringsplatser som vid andra liknande kvartersområden inom gångavstånd till stadens kärncentrum. Det förutsätt att minst det finns minst en bilplats per bostad och minst en bilplats per 80 m^2 vy. affärs- eller kontorsutrymmen. Kravet är striktare än i den nuvarande detaljplanens bestämmelser, som kräver en bilplats per 100 m^2 vy för övriga utrymme. Oavsett den på tomten anvisade byggrätten så kan det inte byggas flera bostäder eller större affärs- eller kontorsutrymmen än antalet bilplatser man i enlighet med planbestämmelserna kan anvisa inom tomten. **Anmärkningarna föranleder inga ändringar till planförslaget.**
Anmärkarna begär också att planförslaget kompletteras med en dagvattenutredning/-hanteringsplan för att säkerställa att nybyggnationens dagvatten inte orsakar olägenhet för närliggande fastigheter.	Området ligger inom stadens område för dagvattennätverk och vid ansökan om bygglov krävs planer på hur tomtens dagvatten hanteras i enlighet med gällande lagar och bestämmelser. Direkt söder om Boställsvägen löper ett större utfallsdike var man redan nu hanterar stora delar av närområdets dagvatten för att sedan ledas vidare ut mot havet. **Anmärkningarna föranleder inga ändringar till planförslaget.**
Alla sex anmärkningar yrkar på att planförslaget kompletteras med ovan nämnda utredningar och att man med planbestämmelser och /eller genom byggnadsytans placering lindrar de olägenheter som planförslaget befaras orsaka de invidliggande fristående småhusen. Två av anmärkarna har begärt att bli informerade om den fortsatta behandlingen av planärendet.	