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

Stadsutvecklingsnämnden 10.12.2025 § 60

Beredare

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

Detaljplanändringen för kvarter 21, 22 och del av kvarter 20 samt delar av invidliggande gatu- och parkområden i Söderby (03) stadsdel har ingått i stadens planläggningsprogram och projektet har anhängiggjorts genom tidningsannons i Pargas Kungörelsers storutdelning 8.6.2023. I samband med att planen meddelats inledd har också ett planutkast varit framlagt.

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.

Syftet med detaljplanändringen är att utvidga det befintliga flervåningshusets tomt för att förbättra möjligheterna att skapa ändamålsenligt utrymme för invånarnas utevistelse samt att ändra en oförverkligad tomt för flervåningshus till kvartersområde för fristående småhus i enlighet med områdets nuvarande användning. Samtidigt granskas även användningsändamålet och planbestämmelserna för en oförverkligad affärstomt i hörnet av Boställsvägen och Bärplockarvägen för att även möjliggöra byggande av bostäder. Projektet som finns med i stadens planläggningsprogram för 2025 är i enlighet med generalplanen för Pargas centrum.

Information om inledning har skickats för kännedom till de privata fastighetsägarna inom planområdet samt till stadens olika enheter och berörda myndigheter. Under tiden planutkastet varit framlagt har utlåtanden begärts och intressenter haft möjlighet att framföra åsikter om materialet. De inkomna utlåtandena, kommentarerna och åsikterna samt bemötandena till dem är refererade i en skild bilaga som bifogas till planbeskrivningen när planförslaget läggs fram offentligt.

De inlämnade åsikterna och utlåtandena har beaktats vid uppgörande av planförslaget. Förslaget till detaljplanändring är utformat med beaktande av såväl naturvärden, byggnadshistoriska och miljömässiga värden, möjligheter till närrekreation, klimathållbarhet, ekonomisk lönsamhet och resurseffektivitet. Vid närmare genomgång av förutsättningarna till en förtätning av områdets byggande har det visat sig att det är förnuftigare både ur ekonomisk och rekreationsmässig synvinkel att inte anvisa den sydöstra branten av grönområdet för byggande. Gästgivargrändens gatuområde är således inte nödvändigt att förlänga.

De befintliga fristående småhusen har anvisats tomter och försetts med lämpliga skyddsbeteckningar och -bestämmelser för att säkerställa bevarandet av områdets byggnadshistoriska och miljömässiga värden. En ny tomt för fristående småhus anvisas vid ett gammalt gårdstun vars byggnader rivits för över 10 år sedan. Tomten för flervåningshus vid adressen Gästgivargränd 4 förstoras för att

möjliggöra plats för ändamålsenlig utevistelse och parkering. Den obebyggda tomten i hörnet av Bärplockarvägen och Boställsvägen har förstorats och försetts med bestämmelser som möjliggör byggande av byggnad för bostads-, affärs- och kontorsändamål i fem våningar. Planbestämmelsen tillåter affärs- och kontorsutrymmen i byggnadens första våning.

Planområdet är en del av Pargas kärncentrum och placerar sig i en stadsstruktur i direkt anslutning till befintligt gatunätverk, grönområde samt bebyggda kvartersområden för flervåningshus. Planändringen är i enlighet med såväl stadens strategi att förtäta centrum och de riksomfattande målen för områdesanvändning om fungerande samhällen och hållbara färdsätt samt om en livskraftig natur- och kulturmiljö.

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

Ett förslag till detaljplaneändring för det aktuella planprojektet i Söderby (03) stadsdel i Pargas har utarbetats för att läggas fram offentligt. Behövliga myndighetsutlåtande om planförslaget begärs in under den tid planförslaget är framlagt. Växelverkan genomförs enligt programmet för deltagande och bedömning.

Bilaga

Planförslag med tillhörande planbestämmelser och teckenförklaringar
Planbeskrivning med bilagor
Sammanfattning av inkomna utlåtanden, kommentarer och åsikter samt hur de beaktats i förslaget till detaljplanändring

Föredragande

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

Beslutsförslag

Stadsutvecklingsnämnden beslutar framlägga offentligt förslaget till detaljplanändring för kvarter 21, 22 och del av kvarter 20 samt invidliggande park-, lekplans- och gatuområden i Söderby (03) stadsdel i Pargas.

Vidare föreslår stadsutvecklingsnämnden för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige att planförslaget ska godkännas, ifall det under den tid förslaget är offentligt framlagt inte lämnas anmärkningar mot planförslaget eller sådana myndighetsutlåtanden som skulle ge upphov till ändringar i förslaget.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Planläggningsenheten

_____

Stadsutvecklingsnämnden 11.11.2026 § 108
477/10.02.03/2023

Beredare

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

Förslaget till 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 har varit framlagt på stadens webbplats 12.2 – 16.3.2026.

I samband med framläggande av planförslaget har utlåtanden begärts av berörda myndigheter och andra instanser. Egentliga Finlands Förbund har meddelat att de inte avger utlåtande om planförslaget. Under påseendetiden lämnades sex anmärkningar.

Tillstånds- och tillsynsverket, Livskraftscentralen i Sydvästra Finland, Egentliga Finlands regionala ansvarsmuseum, Egentliga Finlands räddningsverk och Caruna Oy har givit utlåtanden om planförslaget. En sammanfattning av utlåtandenas innehåll samt förslag till stadens genmäle finns bifogade i skild bilaga.

Myndigheterna har i sina utlåtanden haft synpunkter gällande naturvärden och naturskydd, kulturmiljö och byggnadsskydd, dagvattenhatering, räddningsvägar och tillgänglighet för räddningsfordon. Ingen myndighet motsätter sig planförslaget som helhet men rekommenderar kompletteringar och förtydliganden i planbestämmelser.

Anmärkningarna (6 st) om planförslaget är inlämnade av ägare till fastigheter som ligger utanför sydöstra delen av planområdet. Anmärkningarna gäller främst kvartersområdet som är anvisat för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader och deras oro för att en eventuell nybyggnad påverkar ljusförhållandena och insynen vid deras fastigheter. De har också framfört synpunkter gällande trafikmängder och -säkerhet samt parkering som också hänför sig till kvarteret för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Utifrån anmärkningarna har man låtit göra upp en skuggutredning för att klargöra hur mycket ett nytt flervåningshus i hörnet av Boställsvägen och Bärplockarvägen skulle påverka de ifrågavarande fastigheternas ljusförhållanden. Utredningen visar att den skuggande effekten skulle vara kraftigast i byggnadens omedelbara närhet medan effekten i området var anmärkarnas fastigheter finns skulle vara mycket liten. På basen av utredningen ökar antalet skuggiga timmar som mest med 5 % jämfört med nuläget.

Enligt förslagen till genmäle föreslås att följande justering görs till planförslaget;

- planförslagets allmänna bestämmelser justeras och kompletteras med att de obebyggda delarna av tomterna ska hållas planterade och bevaras i så naturligt tillstånd som möjligt.
- det norra området för närrekreation förses med ett delområde som anvisar att området är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald (luo).

Planbeskrivningen har kompletterats med information om inkomna utlåtanden, kommentarer och anmärkningar samt bifogats bilagan med sammanfattning av och det föreslagna bemötandet till dessa.

Eftersom de föreslagna justeringarna av planförslaget är av ringa betydelse är det inte nödvändigt att lägga fram förslaget på nytt. Det kompletterade och justerade planförslaget till ändring av detaljplan för 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 kan godkännas.

Bilaga	Sammanfattning av inkomna utlåtanden och anmärkningar samt förslag till genmäle till dessa. Kompletterat planförslag med tillhörande planbestämmelser och teckenförklaringar Kompletterad planbeskrivning med bilagor
Kompletterande material	Utlåtanden (5 st) Anmärkningar (6 st) Skugganalys för detaljplanändringen i Söderby (på finska)
Föredragande	Planläggningschef Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918 fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

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

Ytterligare föreslår stadsutvecklingsnämnden för stadsstyrelsen att fullmäktige godkänner det kompletterade förslaget till detaljplanändring 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.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning efter slutligt Beslut

Tillstånds- och tillsynsverket, Livskraftcentralen i Sydvästra Finland, Egentliga Finlands regionala ansvarsmuseum, Egentliga Finlands räddningsverk, Caruna Oy, invånare som anmärkt, planlaggning@pargas.fi

_____