



PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Bergvägens affärskvarter; Detaljplanändring för tomt 1 i kvarter 10 i Norrbyåsen (11) stadsdel och för delar av ett område för allmän väg i Lövnäs (22) stadsdel samt detaljplan för ett invidliggande mindre område.

1. Planområde

Det ca 3 ha stora planområdet ligger i nordöstra kanten av det detaljplanerade området i Pargas centrum. Området angränsar i norr till ett område för närrekreation, i sydväst till Bergvägen och i sydost till Skärgårdsvägen.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Vuortien liikekortteli; Asemakaavamuutos korttelin 10 tontille 1 Norrbyharjun (11) kaupunginosassa ja yleisen tien alueen osalle Lehtiniemen (22) kaupunginosassa sekä asemakaava viereiselle pienelle alueelle.

1. Kaava-alue

Noiin 3 ha kokoinen kaava-alue sijaitsee Paraisten keskustan asemakaavoitetun alueen koillisreunassa. Alue rajautuu pohjoisessa lähivirkistysalueeseen, lounaassa Vuortien ja kaakossa Saaristotien.



2. Markägförhållanden

Planområdet är i sin helhet i staden ägo.

3. Planläggningsprojektets utgångspunkter och målsättningar

Planprojektet har blivit aktuellt i samband med stadsstyrelsens beslut 1.6.2026 §121 att låta göra upp en detaljplanändring och detaljplan för området för att möjliggöra byggande av affärslokaler i enlighet med generalplanen. Målet med planprojektet är att utöka bygrätten och möjliggöra byggande av sedvanliga affärs-, kontors- och verksamhetslokaler samt en uppdelning av tomten mellan flera olika privata aktörer.

2. Maanomistus

Kaava-alue on kokonaisuudessaan Paraisten kaupungin omistuksessa.

3. Kaavoitushankkeen lähtökohdat ja tavoitteet

Kaavahanke on tullut ajankohtaiseksi kaupunginhallituksen päätettyä 1.6.2026 § 121 että asemakaavamuutokseen ja asemakaavan laadintaan ryhdytään mahdollistamaan liiketilojen rakentamista yleiskaavan mukaisesti. Kaavahankkeen tavoite on lisätä rakennusoikeutta ja mahdollistaa tavanomaisten liike-, toimisto- ja toimitilojen rakentaminen sekä tontin jakaminen useamman eri yksityisen toimijan kesken.

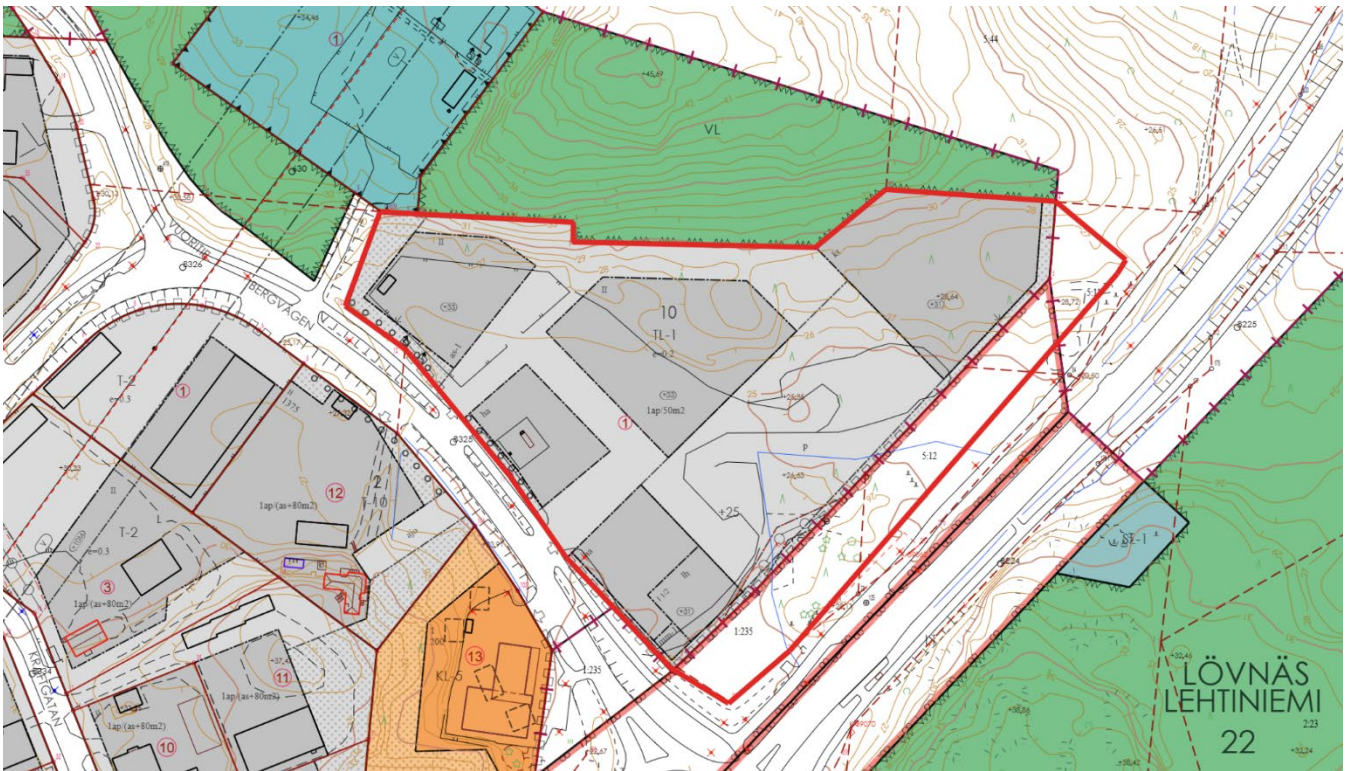


är det detaljplanerade område anvisat som område för allmän väg (LT).

I den nuvarande planen är det för TL-1 tomtens anvisat byggrätt enligt ett exploateringsstal, $e=0,2$ vilket i det här fallet betyder lite på 5000 m² vy. Områdets byggnader får uppföras i två och 1½ våningar.

osin asemakaavoitettu alue on osoitettu yleisen tien alueeksi (LT).

Nykyisessä kaavassa TL- tontille on osoitettu rakennusoikeutta tehokkuusluvulla, $e=0,2$ mikä tässä tapauksessa tarkoittaa vähän päälle 5000 k-m². Alueen rakennukset saa rakentaa kahdessa ja 1½ kerroksessa.



5. Utredningar

För de oplanerade delarna av planområdet som inte utgör befintliga landsvägsområden har gjorts en naturutredning. I samband med uppgörande av den ikraftvarande generalplanen för Centrum har bland annat gjorts utredningar över kommersiella och offentliga tjänster samt konsekvensbedömning av utkastet till generalplan som också fungerar som bakgrundsmaterial vid planeringen av den nu aktuella detaljplanen. Vid planeringen av området kommer man att bedöma vilka andra utredningar som behövs för uppgörande av detaljplanen och planändringen.

6. Intressenter

Intressenter i planläggningsprojektet är planrådets markägare samt eventuella arrendetagare, markägarna och invånarna i det närliggande området, stadens olika ansvarsområden, Tillstånds- och tillsynsverket,

5. Selvitykset

Kaava-alueen kaavoittamattomille alueille, jotka eivät ole olemassa olevia maantietalueita, on tehty luontoselvitys. Voimassa olevan Keskustan yleiskaavan laadinnan yhteydessä tehtiin muun muassa selvityksiä kaupallisista ja julkisista palveluista sekä yleiskaavaluonnoksen vaikutuksen arviointi, jotka myös toimivat taustamateriaalina ajankohtaisen asemakaavan suunnittelussa. Alueen kaavoituksen yhteydessä tullaan arvioimaan, mitä muita selvityksiä tarvitaan asemakaavan ja -kaavamutoksen laatimiseen.

6. Osalliset

Osallisina kaavoitushankkeessa ovat kaava-alueen maanomistajat sekä mahdolliset vuokralaiset, lähialueen maanomistajat ja asukkaat, Paraisten kaupungin eri vastualueet, Lupa- ja valvontavirasto, Lounais-Suomen



Livskraftscentralen i Sydvästra Finland, Egentliga Finlands förbund, Egentliga Finlands räddningsverk, vattentjänstverket, 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 beredningskedet.

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 av fullmäktige. 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 detaljplanen och -ändringen inleds med detta program för deltagande och bedömning sommaren 2026. Planförslaget färdigställs och behandlas sedan i stadsutvecklingsnämnden så att planförslaget kan framläggas offentligt. Målet är att detaljplanen och -ändringen ska kunna godkännas av fullmäktige vid årsskiftet.

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. Detaljplanens och -ändringens centrala konsekvenser bedöms noggrannare och redovisas för i planbeskrivningen.

Området är beläget invid huvudleden som löper genom Pargas centrum och vidare ut till skärgården. Placering av kommersiell service på området är därför förnuftigt både med tanke på klimatpåverkan och verksamheten. Genom att använda byggmaterial med så låg klimat- och miljöpåverkan som möjligt vid byggande av nya affärsbyggnader

elinvoimakeskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, vesihuoltolaitos, 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 valtuustossa. Hyväksymisestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävilläoloaikana pyytäneet. Hyväksymisestä ilmoitetaan myös asianosaisille viranomaisille ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa. Kaavan voimaantuloa ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla.

8. Alustava aikataulu

Asemakaavan ja -kaavamuutoksen laatiminen aloitetaan tällä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla kesällä 2026. Kaavaehdotus valmistuu ja käsitellään tämän jälkeen kaupunkikehityslautakunnassa, jotta se voidaan asettaa julkisesti nähtäville. Tavoitteena on, että valtuusto voisi hyväksyä asemakaavan- ja kaavamuutoksen vuodenvaihteissa.

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. Asemakaavan ja -kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset arvioidaan tarkemmin ja raportoidaan kaavaselostuksessa.

Alue sijaitsee Paraisten keskustan läpi kulkevan ja saaristoon vievän pääväylän vieressä. Kaupallisten palvelujen sijoittaminen alueelle on siksi sekä ilmasto- ja ympäristö- että toiminnan kannalta järkevää. Käyttämällä uusien liikerakennusten rakentamisessa rakennusmateriaaleja, joilla on mahdollisimman vähän ilmasto- ja



samt genom att använda sig av hållbara energiformer vid uppvärmning av byggnaderna kan man minimera de negativa miljökonsekvenserna som nybyggnad medför.

Vid inledning av planprojektet har gjorts en preliminär bedömning av projektets klimatpåverkan med hjälp av KILVA-verktyget för att sälla fram genom vilka metoder man kan främja klimathållbara lösningar i samband med detaljplaneringen.

Mellanrapporten från KILVA-utredningen berättar att planprojektets styrkor bland annat är områdets läge direkt invid befintlig infrastruktur, områdets tillgänglighet då området ligger direkt invid befintliga cykelvägar och hållplatser för kollektivtrafik, synligheten vid Skärgårdsvägens genomfartstrafik och på tillräckligt avstånd från boende.

De svagheter som kommer fram i utredningen beror främst på att planlösningen inte ännu i utkastskedet är så detaljerad att den preciserar lösningar för byggmaterial, energiformer eller lösningar för beredskap mot risker som klimatförändringen kan förorsaka.

Det har också gjorts en analys med hjälp av Hiilikartta-verktyget över hur detaljplanändringen skulle påverka kollagren på området. Inverkan på områdets kollager (år 2030) är relativt lindrig vad gäller växtligheten (- 77 tCO₂e/ha) medan inverkan på jordmånens kollager är aningen större (-104 tCO₂e/ha). Inverkan på områdets kollager är ändå relativt moderat i och med att planområdet till största del inte är i naturtillstånd utan i årtionden redan fungerat som en trafikcentral.

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

ympäristövaikutuksia sekä hyödyntämällä kestäviä energiamuotoja rakennusten lämmittämisessä, voidaan minimoida uudisrakentamisen aiheuttamat kielteiset ympäristövaikutukset.

Kaavahankkeen aloitusvaiheessa on tehty KILVA-työkalun avulla alustava arvio projektin ilmastovaikutuksista, saadakseen seurottua keinoja, joilla voidaan edistää ilmastokestäviä ratkaisuja asemakaavoituksen yhteydessä.

KILVA-selvityksen väliraportti kertoo, että kaavahankkeen vahvuudet ovat muun muassa alueen sijainti ole-massa olevan infran välittömässä läheisyydessä, alueen saavutettavuus, kun sijoittuu heti olemassa olevien pyöräteiden ja julkisen liikenteen pysäkkien viereen, näkyvyys Saaristotien läpikulkuliikenteen varrella ja riittävän erillään asumisesta.

Selvityksessä esiin tulleet heikkoudet johtuvat pääosin siitä, ettei kaavaratkaisu ole vielä luonnosvaiheessa niin yksityiskohtainen, että siinä olisi tarkempia ratkaisuja rakennusmateriaalien, energiamuotojen tai varautumiseen mahdollisiin ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin.

Hiilikartta-työkalun avulla on myös tehty analyysi siitä, millainen vaikutus kaavamutoksella olisi alueen hiilivarastoon. Vaikutus alueen hiilivarastoon (v 2030) on suhteellisen vähäinen kasvillisuuden osalta (- 77 tCO₂e/ha), kun taas vaikutus maaperän hiilivarastoon on hiukan suurempi (-104 tCO₂e/ha). Vaikutus alueen hiilivarastoon on kuitenkin melko maltillinen koska kaava-alue ei suurimilta osin ole luonnontilainen, vaan toiminut jo vuosikymmeniä liikennekeskuksena.

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