

PARGAS STAD PARAISTEN KAUPUNKI

LJUSUDDA (35) STADSDEL, DETALJPLAN VALONIEMEN (35) KAUPUNGINOSA, ASEMAKAAVA

Detaljplanen för del av kvarter 9 och för kvarter 24-29, Ljusuddavägen, Ljusudda Strandstigen, Mossberget, Ljusuddastigen, Västanvinden samt rekreationsområdena och vattenområdena: Ljusuddaviken och Hessund.

Asemakaava osalle korttelia 9 ja kortteleille 24-29, Valoniementielle, Valoniemen Rantapolulle, Sammalkalliolle, Valoniemenpolulle, Länsituulelle sekä virkistysalueille ja Valoniemenlahden ja Hessundin salmen vesialueille.



BESKRIVNING MED BILAGOR
SELOSTUS SEKÄ LIITTEET

Pargas stad, Planläggningsenheten
Paraisten kaupunki, Kaavoitusyksikkö

PARGAS
SKÄRGÅRDSSTADEN



PARAINEN
SAARISTOKAUPUNKI

BESKRIVNING AV DETALJPLAN

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Planarbetet omfattar detaljplanen för:

kvarteren 24–29 och en del av kvarter 9

gatuområdena:

Ljusuddavägen, Ljusuddastigen, Ljusudda strandstig, Mossberget och Västanvinden
samt

rekreationsområdena och

vattenområdena:

Ljusuddaviken och Hessund

i **Ljusudda (35)** stadsdel

i **Pargas stad**.

Planen har utarbetats på planläggningsenheten i Pargas stad.

Meddelande om anhängiggörande har skickats ut till intressenterna 5.3.2020.

Godkännande av planändringen:

Bygg- och miljönämnden 9.11.2022

Stadsstyrelsen xx.xx.2020

Stadsfullmäktige xx.xx.2020

1.2 Planområdets läge

Området för detaljplanen ligger norr om stadens centrum och utgör den nordvästligaste delen av Ljusudda stadsdel.

Området är inte planlagt och är i huvudsak glest bebyggt.

Planeringsområdet gränsar i söder till den detaljplanerade södra delen av Ljusudda stadsdel. I väster och norr sträcker sig området till Ljusuddaviken och Hessund, i öster ligger områdets gräns mot lägenheten 6:64 i Söderby by.

1.3 Planens namn och syfte

Detaljplaneområdet omfattar den nordvästra delen av Ljusudda.

I och med denna detaljplan genomförs den fastställda delgeneralplanen för centrumregionen och området anvisas enligt riktlinjerna i den för småhusboende.

Syftet med detaljplanen är att få den befintliga bebyggelsen i området planlagd och strukturerad och att skapa nya, intressanta småhustomter i anslutning till havet och den befintliga bebyggelsestrukturen.

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1: Planområdets läge

Bilaga 2: Utdrag ur landskapsplanen

Bilaga 3: Utdrag ur generalplanen

Bilaga 4: Utdrag ur ajourvarande detaljplan

Bilaga 5: Markägoförhållandena

Bilaga 6: Programmet för deltagande och bedömning

Bilaga 7: Befintligt ledningsnät

Bilaga 8: Fotografier från planområdet

Bilaga 9: Illustration

1.5 Bakgrundsmaterial som det hänvisas till i beskrivningen (inte bifogat)

Byggnadsinventering, Väståboland, Pargas, Arkitektkontoret (2009)

Naturutredning för Ljusudda detaljplaneområde i Pargas, Berlins Ab (2020)

3. Utgångspunkter

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet utgör den nordvästliga udden av Ljusuddaområdet och omges av Ljusuddaviken på den ena och Hessund på den andra sidan. På området finns utspridd, äldre villaaktig bebyggelse som sträcker sig ända till stränderna. Bebyggelsen binds ihop av Ljusuddavägen, en enskild väg som är områdets gamla, smala förbindelseväg.

3.1.2 Naturmiljön

Planeringsområdet har sluttande terräng som vetter mot stränderna. På sina ställen finns terräng som har kraftigare former och sluttningar. Tomtområdena, som huvudsakligen är rätt rymliga, har trädgårdsaktig växtlighet och är skogbevuxna på sidorna, på sina yttre delar. Här och där finns stora flyttblock och samlingar av andra stenblock. Växtligheten generellt är frodig.

3.1.3 Den byggda miljön

Samhällsstruktur:

Planområdet ligger i direkt anslutning till den planlagda bebyggelsen i södra delen av Ljusudda stadsdel.

Byggnaderna, som i huvudsak används för fast boende, är placerade i anslutning till "byvägen". Trots att bebyggelsen är gles är den den mest sammanhängande bebyggelsen på hela det ursprungliga Ljusuddaområdet.

Några av de gamla villorna är "spetsvillor" med den omgivande växtligheten i samma stil. De är synliga inslag i områdets miljö och identitet. En del av fastigheterna används för fritidsboende.

Den obebyggda delen utgörs av skogssluttningar och av en öppen åker i öster. Fastigheterna är olika stora. Ljusuddavikens strand har en svag bågform. All strand ingår i de byggda fastigheterna.

Boende:

Alla byggda fastigheter är bostadsfastigheter. De är femton till antalet och sju av dem bebos året om. Byggnationen med äldre utspridd bostadsbebyggelse är i huvudsak från tiden före krigen och från efterkrigstiden, ett par tre byggnader är äldre än så.

Service:

Service finns att tillgå i stadens centrum och arbetsplatser finns i Norrbyåsens stadsdel bredvid.

Trafik:

Den viktigaste leden i området är den gamla Ljusuddavägen som är en enskild väg i planområdet. Vägen är smal och till sin karaktär som en gammal byväg. Planområdets södra kant gränsar till den östra änden av Ljusuddavägen och i den västra delen delar vägen området i en norra del på strandens sida och i en södra del. Ljusuddavägen har varit en förbindelseväg från Skärgårdsvägen till området. I och med detaljplaneringen av Ljusudda stadsdel har det bildats en alternativ led till området längs Bergvägen från s.k. Kalkvägens rondell.

Teknisk service:

Stadens vatten- och avloppsnät är utbyggt till områdets södra gräns och huvudledningarna sträcker sig längs den befintliga vägen tvärs över hela planområdet. Området ligger inom verksamhetsområdet för vatten- och avloppsnätet och största delen av fastigheterna är anslutna till vatten- och avloppsnätet.

3.1.4 Markägoförhållanden

Planeringsområdet är i sin helhet i privat ägo.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Landskapsplan

I landskapsplanen som har fastställts 20.3.2013 och i etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik som har godkänts 11.6.2018 anges följande beteckningar och bestämmelser för området:

- A OMRÅDE FÖR TÄTORTSFUNKTIONER
Områden för boende och andra tätortsfunktioner på riks-, landskaps- eller regionnivå. Omfattar förutom bostadsområden lokala servicecentraler, arbetsplatsområden och mindre industriområden som inte medför olägenheter för miljön, samt mindre trafikleder än regionala vägar, närrekreationsområden samt specialområden.
- 704 Bostadsområde som stöder sig på Pargas centrum

MÅLOMRÅDE FÖR STADSUTVECKLING

Ett betydande område på internationell, riks-, landskaps- eller regional nivå vilket i första hand ska utvecklas och som förstärker landskapets attraktivitet.

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

Områdets attraktivitet ska förbättras genom en övergripande stadsplanering. Ett område, på vilket samhällsstrukturen ska koncentreras och byggeffektiviteten ökas.

En koncentrerad av strukturen ska utveckla miljöns kvalitet och beakta särdragen.

Områdets utveckling ska stödja förbättrade rutter för gång-, cykel och kollektivtrafiken samt främja tillgängligheten och tryggheten av service.

De regionala kvalitetsledningarna för cykeltrafik vilka ska utvecklas har framförts som riktgivande på särskild kartbilaga.

I samband med stationsplatserna planeras och dimensioneras områdets markanvändning för att gynna lokaltågtrafikens verksamhetsförutsättningar och för att stödja resekedjor.

Vid utvecklandet av området ska natur-, kulturmiljö- och landskapsvärdena samt kontinuiteten för enhetliga rekreatiomsområden och ekologiska förbindelser tryggas.

Generalplan

Generalplanen för Pargas centrum har partiellt trätt i kraft 28.10.2022. Generalplanen är i sin helhet gällande för Ljusudda. Följande generalplanebeteckningar och -bestämmelser anges för området:

AP	BOSTADSOMRÅDE DOMINERAT AV SMÅHUS PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE Området reserveras i första hand för boende i ett bostadsområde dominerat av fristående småhus. Områdets målsatta exploateringssteg e^a är 0,13–0,20. I områdesreserveringen ingår även behövliga trafikområden, rekreatiomsområden och områden för samhällsteknisk försörjning. Även andra sedvanliga tätortsfunktioner, såsom service- och arbetsplatsfunktioner, får placeras i området på ett sådant sätt att de inte orsakar miljöstörningar. Alue varataan pääasiassa erillispientalovaltaiselle asumiselle. Alueen tavoitteellinen tehokkuusluku on e^a 0,13–0,20. Aluevaraus sisältää myös tarpeelliset liikennealueet, virkistysalueet ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Alueelle saa sijoittaa myös muita tavanomaisia taajamatoimintoja, kuten palvelu- ja työpaikkatoimintoja siten, etteivät ne aiheuta ympäristöhäiriöitä.
VL	OMRÅDE FÖR NÄRREKREATION LÄHIVIRKISTYSALUE I området får uppföras byggnader och konstruktioner som behövs för användningsändamålet. Alueelle saa rakentaa käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.
LV	OMRÅDE FÖR SMÅBÅTSHAMN VENESATAMA-ALUE I området tillåts endast byggande som behövs för båtlliv. Alueella sallitaan vain veneilyä palveleva rakentaminen.
W	VATTENOMRÅDE VESIALUE

I den tidigare delgeneralplanen för centrumregionen som har fastställts av miljöcentralen 20.6.1995 anges följande beteckningar och bestämmelser för området:

- AO Område för fristående småhus.
- LVy Båthamn. Området utgör en privat båthamn eller en båthamn som tillhör delägarna i samfällda områden.
- V Rekreatiomsområde.

Detaljplan

Planområdet ansluter till de detaljplaneområden i Ljusudda stadsdel som har godkänts 24.4.2007 respektive 7.9.2010 och utgör således en naturlig fortsättning på det bostadsområde som stöder sig på centrum.

Byggnadsordning:

Stadsfullmäktige godkände byggnadsordningen för Pargas stad 12.5.2020.

Beslut och planer:

Enligt delgeneralplanen med rättsverkan som gäller för planeringsområdet hör området till de centrala områden där byggande ska styras genom detaljplan.

Baskarta:

Baskartan är i skala 1:1000 och den uppfyller bestämmelserna i 54 a § i MBL. Baskartan är upprättad och kompletterad av mättningsbyrån 2020.

4. Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Upprättandet av planen är i linje med stadens planläggningsprogram och finns upptaget i planläggningsöversikten.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter i denna planläggning är markägarna och invånarna i planeringsområdet och i grannskapet, stadens trafik- och parkenhet, vattentjänstverk, miljövårdsbyrå och byggnadstillsynskontor, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland (NTM), Egentliga Finlands landskapsmuseum samt el- och telefonbolagen.

4.3.2 Anhängiggörande

Det har informerats om upprättandet av denna detaljplan i planläggningsöversikten. Information om att arbetet med att upprätta detaljplanen ska inledas har funnits i tidningen och intressenterna har informerats personligen 15.5.2020. Information om att arbetet har inletts och programmet för deltagande och bedömning finns framlagda på stadens anslagstavla och webbplats.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Markägarna informerades om att planläggningen ska inledas redan innan planläggningen officiellt inleddes. Markägarna kallades till ett informations- och diskussionsmöte 28.1.2020.

Med anledning av att planläggningen av området har inletts och programmet för deltagande och bedömning har Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland kontaktats och informationen och programmet har delgetts centralen.

Det har förhandlats om planeringsprinciperna med markägarna och stadens byggnadstillsynskontor och kommunaltekniska enheter samt med Caruna Ab under arbetets gång.

Förslaget till detaljplan har varit offentligt framlagt tre gånger. Ett möte för allmänheten angående planförslaget ordnades 11.11.2021 medan planen var framlagd.

Efter att planen varit framlagd har ett myndighetssamråd och ett arbetsmöte med myndigheterna ordnats.

Förslaget till detaljplan var förra gången offentligt framlagt 28.3-26.4.2022. Efter det har bygg- och miljönämnden bekantat sig med området i terrängen och träffat områdets markägare 17.8.2022.

Nytt förslag till detaljplan behandlades i bygg- och miljönämnden 9.11.2022 och framläggs offentligt under tiden 1.12.2022-2.1.2023.

4.4 Mål för detaljplanen

Innehållet i delgeneralplanen för centrumregionen och den nya generalplanen för Pargas centrum tjänar som rättesnöre när detaljplanen upprättas och innehållet i delgeneralplanen ska preciseras genom detaljplanen.

Enligt riktlinjerna i delgeneralplanen anvisas området för småhusboende. Mindre delar anvisas som grönområden. Stränderna i området har i huvudsak redan bebyggts och utgör en del av de befintliga gårdsområdena. En kortare, obebyggd strandsträcka vid områdets östra kant anvisas som grönområde, vilket gör det möjligt för invånarna i området, också för dem som saknar strandtomt, att ha tillträde till stranden i sitt eget havsnära bostadsområde. Som huvudsaklig infartsväg och samlargata planläggs Ljusuddavägen.

Avsikten är att utveckla den nordvästra delen av Ljusudda till ett trivsamt, lummigt och maritimt bostadsområde. Fastigheterna i området är stora för att vara egnahemstomter i ett detaljplaneområde, vilket betyder att det är möjligt att anvisa nya egnahemstomter på dem. Tomterna för de gamla byggnaderna förblir relativt stora. De nya tomterna är av samma storlek som tomterna på andra håll i Ljusudda stadsdel och även mer generellt i nya egnahemsområden i staden. Genom detaljplanen styrs att det befintliga byggnadsbeståndet ska bevaras och ska potentiellt kunna utvecklas och skapas möjlighet att bebygga nya tomter med bra läge. Överväganden har gjorts beträffande kompletterande byggande så att det är ekonomiskt realistiskt att kunna bebygga planområdet. En del av trafiken är planerad att ske längs de körförbindelser som har anvisats för tomterna.

Redogörelse för detaljplanen

5.1 Planens struktur

Innehållet i delgeneralplanen för centrumregionen (1995) och generalplanen för Pargas centrum (2022) tjänar som rättesnöre när detaljplanen upprättas och innehållet i delgeneralplanen ska preciseras genom detaljplaneringen.

Enligt riktlinjerna i delgeneralplanen anvisas största delen av området för småhusboende. En del av området har anvisats för att användas för rekreation och en del har anvisats för ett privat båthamnsområde.

5.1.1 Dimensionering

I planområdet bildas sex kvarter och ett detaljplanerat kvarter utvidgas så att det sträcker sig till planområdet. Alla tomter i kvarter 28 och 29 är nya och obebyggda, i de övriga kvarteren kompletterar de nya tomterna den befintliga strukturen.

Tomterna är relativt rymliga för att skapa en så grön boendemiljö som möjligt. De helt nya tomterna har planerats så att de är av samma storlek som de egnahemstomter som finns i denna stadsdel.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområdena har anvisats för småhus. I en del av området är det dessutom möjligt att utöver egnahemshus bygga parhus eller radhus. En del av de befintliga stora fastigheterna lämpar sig för en grupp av småhus.

På de nya tomterna för fristående småhus ska bostadshusen uppföras i två eller tre våningar, delvis i en källar- och/eller vindsvåning, om inte huset är mindre än 100 m². Detta för att undvika att byggnadskropparna breder ut sig på bekostnad av de gröna tomtdelarna.

Merparten av kvarteren har fått en bestämmelse om att miljön ska bevaras. Man ska sträva efter att bevara det befintliga byggnadsbeståndet, för en del har det angetts en särskild beteckning för skyddat hus.

Byggytorna och byggrätterna har anvisats separat för huvud- och ekonomibyggnaderna.

Det huvudsakliga fasadmaterialet har bestämts för de flesta kvarter; fasaden ska i huvudsak vara av trä. Byggandet ska anpassas till den befintliga miljön. För en del av kvarteren är det fastställt att tegel eller falsad plåt ska användas som taktäckningsmaterial, och därtill har taklutningen fastställts.

Det ska reserveras två bilplatser per bostad. De obligatoriska bilplatserna ska förses med åtminstone ett skyddstak.

Obligatoriska häckplanteringar eller staket som ska uppföras vid tomtgränserna har anvisats för alla kvarter, vid gränsen mot gatuområde, därtill ska gårdsområdena förses med växtlighet.

5.3.2 Rekreatiomsområden

Rekreatiomsområden har anvisats i området och beteckningen för rekreatiomsområde i generalplanen har beaktats. En del av rekreatiomsområdena har valts ut på basis av naturutredningen. Värdefulla områden har avgränsats från kvarteren. De lämpar sig inte för byggande och är speciella till sina natur- och terrängförhållanden. Områdena är skogbevuxna och bergiga. I den östra änden av området finns en öppen åker som har anvisats som rekreatiomsområde i linje med beteckningen i delgeneralplanen. Området har planerats som lite mindre än i beteckningen i generalplanen, men ändå så att en öppen förbindelse från Bergvägen till Hessund bevaras. Gatuområdet som följer grönområdet utvidgar det öppna landskapet mellan byggnadskvarteren. Dessutom har ett mindre område alldeles i planområdets östra kant anvisats för att användas för rekreation. Rekreatiomsområdena är betydelsefulla i och med att värdefulla naturobjekt genom dem hålls fria från byggande och en rekreationsled närmare stranden möjliggörs. Rekreatiomsområdena är skogbevuxna och ska bevaras i naturtillstånd. Vid skötseln av områdena ska hänsyn tas också till djurlivet i dem. De mindre rekreatiomsområdena längs med Ljusuddavägen inte bara bevarar områdets gröna ansikt, utan bildar även en ekologisk korridor i området.

5.3.3 Trafik- och gatuområden

Matargatorna i området är Bergvägen och Ljusuddavägen.

Bostadsgatornas sträckningar är planerade så att gatorna måste trafikeras med låg fart och försiktighet.

Gatorna och gatuområdena ska planeras så att områdets särdrag bevaras. De gator som planerats som gårdsgator trafikeras på fotgängarnas villkor och det är inte nödvändigt att anvisa egna delar av gatorna för olika färdmedel. Gatuområdena har dimensionerats så att även en byggd gatumiljö utan bland annat öppna diken kan genomföras.

Ljusudda strandstig som är en befintlig förbindelse är också en gårdsgata. Det finns just inget behov av att köra med motorfordon på gatan. Genomfart kommer att förhindras med konstruktioner och trafikmärken.

Strandremsan på havssidan av vägen är reserverad som hemmahamn för fastigheterna i närområdet. Området är i privat ägo.

5.4 Planens konsekvenser

Planens miljökonsekvenser har utretts i samband med delgeneralplaneringen av området och nu som ett led i detaljplaneringen. Planen baserar sig på delgeneralplanen.

En uppdatering av delgeneralplanen för centrumregionen har varit anhängig samtidigt. När det gäller det aktuella detaljplaneområdet överensstämmer delgeneralplanerna i stort med varandra. Läget och formen för det rekreatiomsområde i planområdets östra kant som sträcker sig till stranden i generalplanen har övervägts som en del av detaljplanen och delgeneralplanen. I detaljplanen har man valt att i områdets östra kant anvisa den brantaste skogbevuxna sluttningen som reser sig högst som rekreatiomsområde. Detaljplanen bidrar till närheten till havet i hela stadsdelen.

I och med planen ökar antalet invånare i området från nuvarande 10 invånare till 50–75 invånare efter att tomterna har bebyggts. Vagnätet i området istandsätts och utvecklas och kollektivtrafiken kan utsträckas till området.

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Trafikförhållandena i området kommer att ordnas ändamålsenligt och det kommer att ha stor positiv betydelse för den befintliga bebyggelsen.

Värdena i miljön har konstaterats i samband med byggnadsinventeringen och det säkerställs genom planbestämmelser att områdets historiska värde inte försämras. Planen säkerställer eller åtminstone möjliggör att fastigheterna kan utvecklas så att den värdefulla byggda miljön bevaras. Det förutsätts att byggnadsbeståndet i området i första hand ska bevaras och det har anvisats byggrätt för kompletterande byggande på fastigheterna. Det ställs krav på nybyggande för att säkerställa rätt typ av kompletterande byggande i området. Det förutsätts genom planbestämmelser att byggåtgärderna och nybyggandet ska anpassas till den befintliga miljön och det befintliga byggnadsbeståndet. Detaljplanen skapar förutsättningar för ett nytt unikt område som kompletterar Ljusudda stadsdel.

5.4.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Med anledning av naturutredningen har värdeområdena beaktats med planbeteckningar som lämnar värdeområdena och värdeobjekten utanför byggandet. I och med detaljplanen uppstår medvetenhet om naturvärdena, vilket gör det möjligt att beakta dem och säkerställa att de inte äventyras av ren ovisshet. Områdena som reserveras för rekreation ger invånarna möjligheter till friluftsliv och naturupplevelser. De för havet närmare invånarna i stadsdelen.

5.4.3 Övriga konsekvenser

Detaljplanen har nästan uteslutande upprättats för privat mark. För en del markägare medför planen en avsevärd värdestegring för fastigheterna. Detaljplanen förutsätter markanvändningsavtal.

Ett markanvändningsavtal ingås alltid när en detaljplan upprättas för en privat markägares mark och markägaren har avsevärd nytta av att detaljplan upprättas eller ändras. Markanvändningsavtalen baserar sig på markanvändnings- och bygglagen.

Genom avtalet träffas överenskommelse med markägaren om dennes deltagande i kostnaderna för samhällsbyggande som betjänar det aktuella planområdet. Samtidigt kan man överenskomma om till exempel överlåtelse av allmänna områden till staden.

6. Genomförande av detaljplanen

6.2 Genomförande och tidsplanering

Området är sedan tidigare försett med stomledningsnät och det föreligger intresse att bebygga området i en nära framtid.

Området ingår i stadens markanvändningsplaner och planläggningsprogram.

För det delområde där ledningsnätet är utbyggt krävs i huvudsak endast gatubyggande. För resten av området krävs utbyggnad av hela kommunaltekniken. Bebyggandet av området torde därför i praktiken ske etappvis.

Bilagor

Blankett för uppföljning av detaljplanen

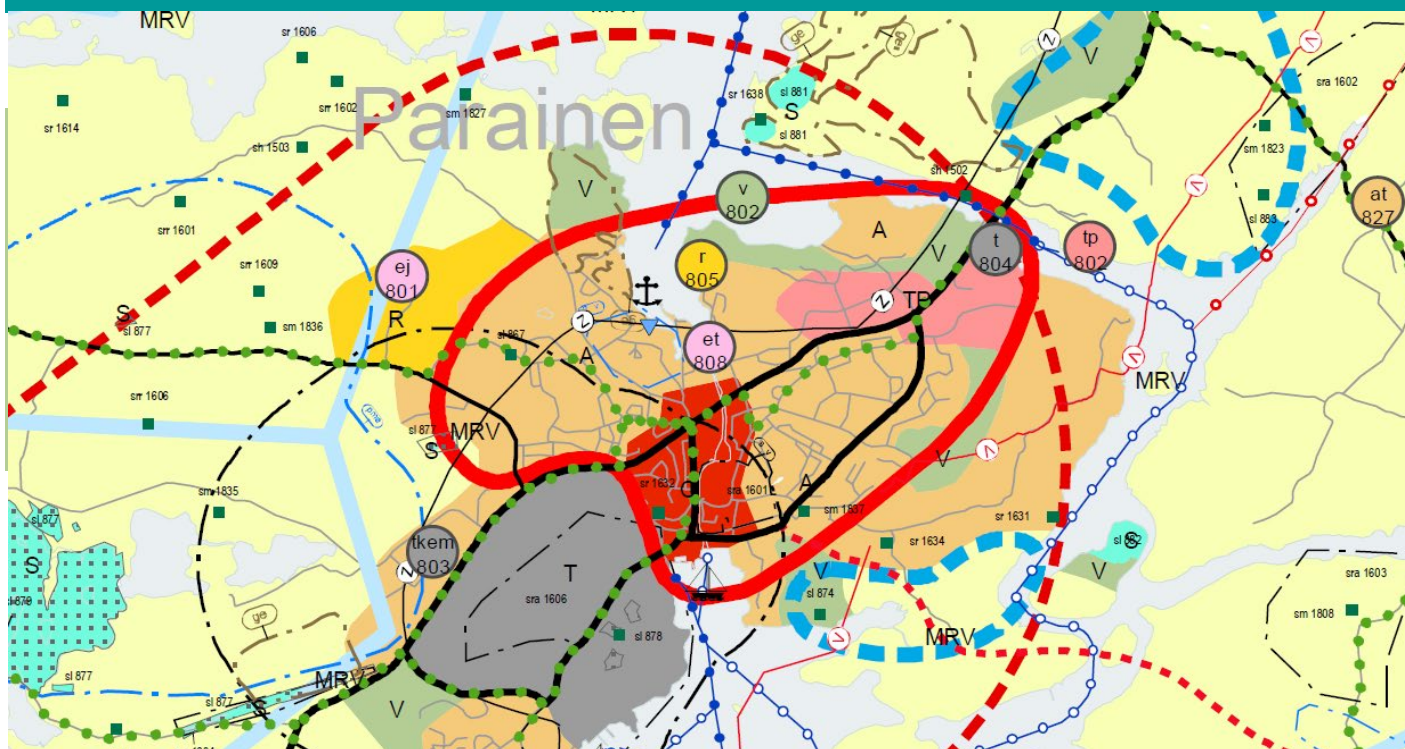
PLANOMRÅDETS LÄGE
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Planområdet
Kaava-alue

Flygbild från år 2018
Ilmakuva vuodelta 2018



UTDRAG UR LANDSKAPSPLANEN
OTE MAAKUNTAKAAVASTASAMMANSTÄLLNING AV LANDSKAPSPLANERNA I EGENTLIGA FINLAND
VARISINAI-SUOMEN MAAKUNTAKAAVAOJEN YHDISTELMÄ**MÄLOMRÅDE FÖR STADSUTVECKLING**

Ett betydande område på internationell, riks-, landskaps- eller regional nivå vilket i första hand ska utvecklas och som förstärker landskapets attraktivitet.

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

Områdets attraktivitet ska förbättras genom en övergripande stadsplanering. Ett område, på vilket samhällsstrukturen ska koncentreras och byggeffektiviteten ökas. En koncentrerad av strukturen ska utveckla miljöns kvalitet och beakta särdragen. Områdets utveckling ska stödja förbättrade rutter för gång-, cykel och kollektivtrafiken samt främja tillgängligheten och tryggheten av service. De regionala kvalitetsledningarna för cykeltrafik vilka ska utvecklas har framförts som riktgivande på särskild kartbilaga. Vid utvecklandet av området ska natur-, kulturmiljö- och landskapsvärdena samt kontinuiteten för enhetliga rekreatiomsområden och ekologiska förbindelser tryggas.

KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla. Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioitava.

Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatuvaikuttajat on esitetty ohjeellisin erillisellä liitekartalla.

Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

A

OMRÅDE FÖR TÄTORTSFUNKTIONER

Betydande områden på riks-, landskaps- eller regionnivå för boende och andra tätortsfunktioner. Innehåller, förutom bostadsområde, lokala servicecentrum, arbetsplatsområden och mindre industriområden, som inte medför miljöstörningar samt trafikleder som är mindre än regionala vägar, områden för närrekreation samt specialområden.

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

Områdets utveckling ska främjas genom en konsekvent planering och planläggning som kompletterar den befintliga samhällsstrukturen. Utvecklingen av områdets markanvändning, sammanjämkningen av de trafikmässiga lösningarna och servicen ska förenhetliga tätortsbilden och beakta särdragen i tätortsbilden.

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajama toimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienekokoja teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioitava.

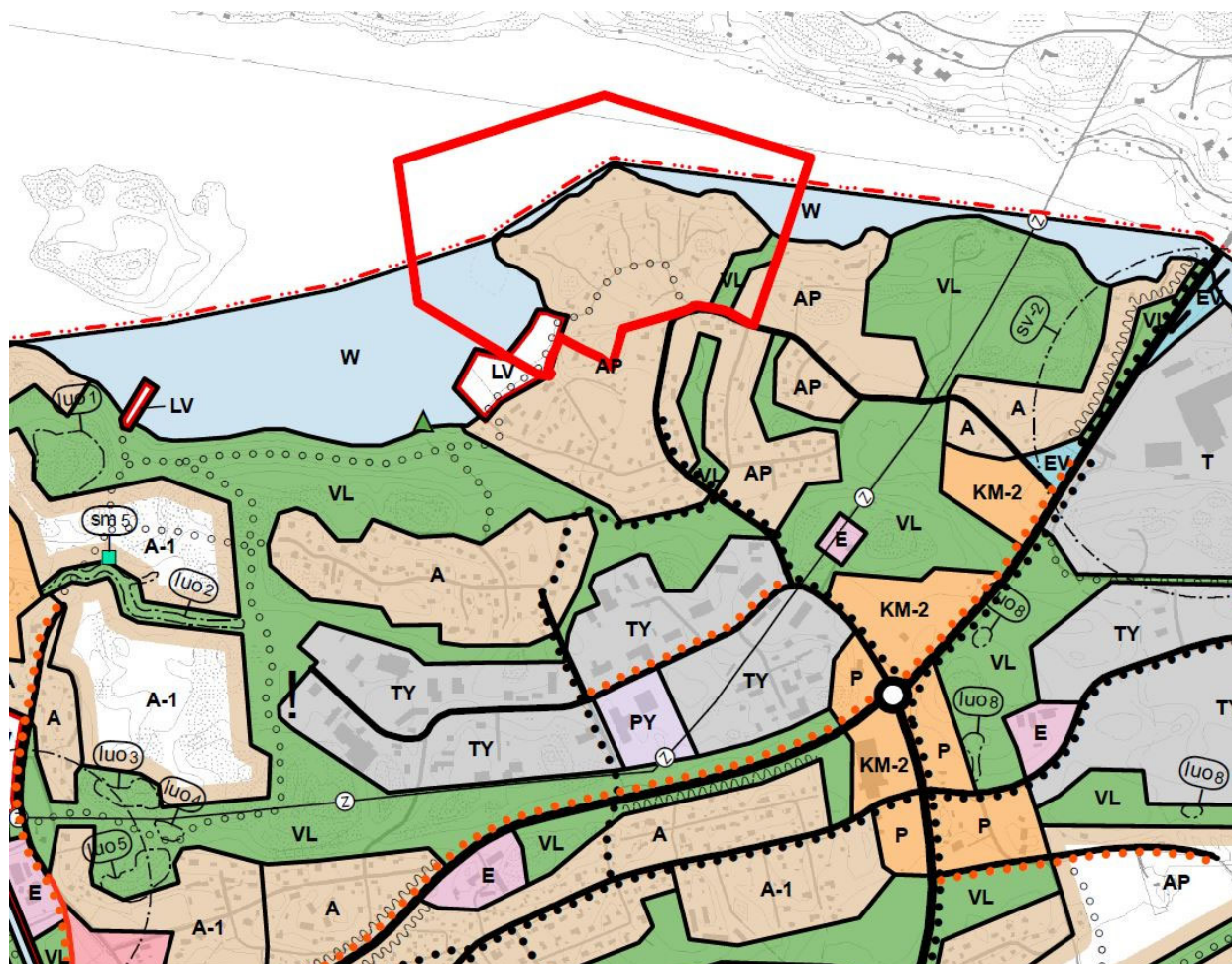
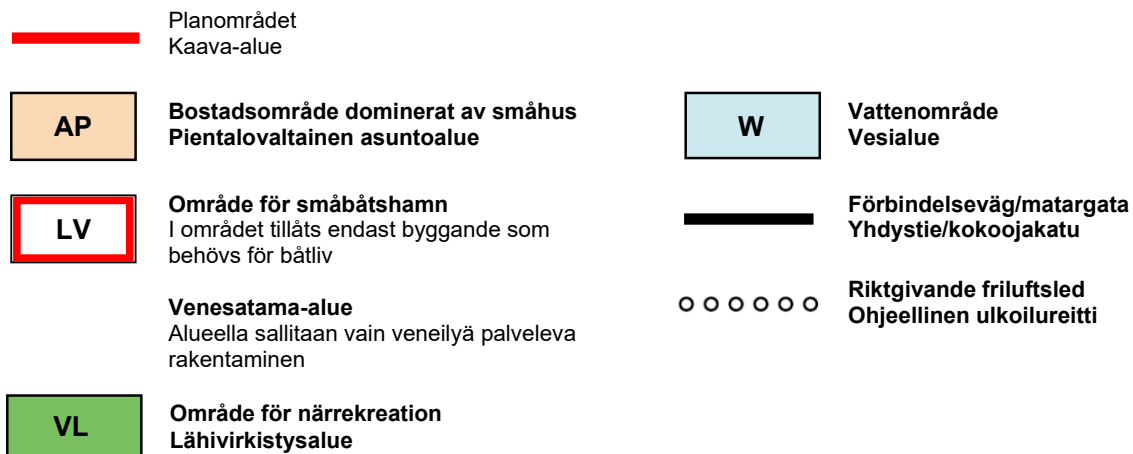
V

**REKREATIONSOMRÅDE
VIRKISTYSALUE**

På riks-, landskaps-, eller regionnivå betydande område för friluftsliv och idrott samt andra rekreatiomsområde.

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet.

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

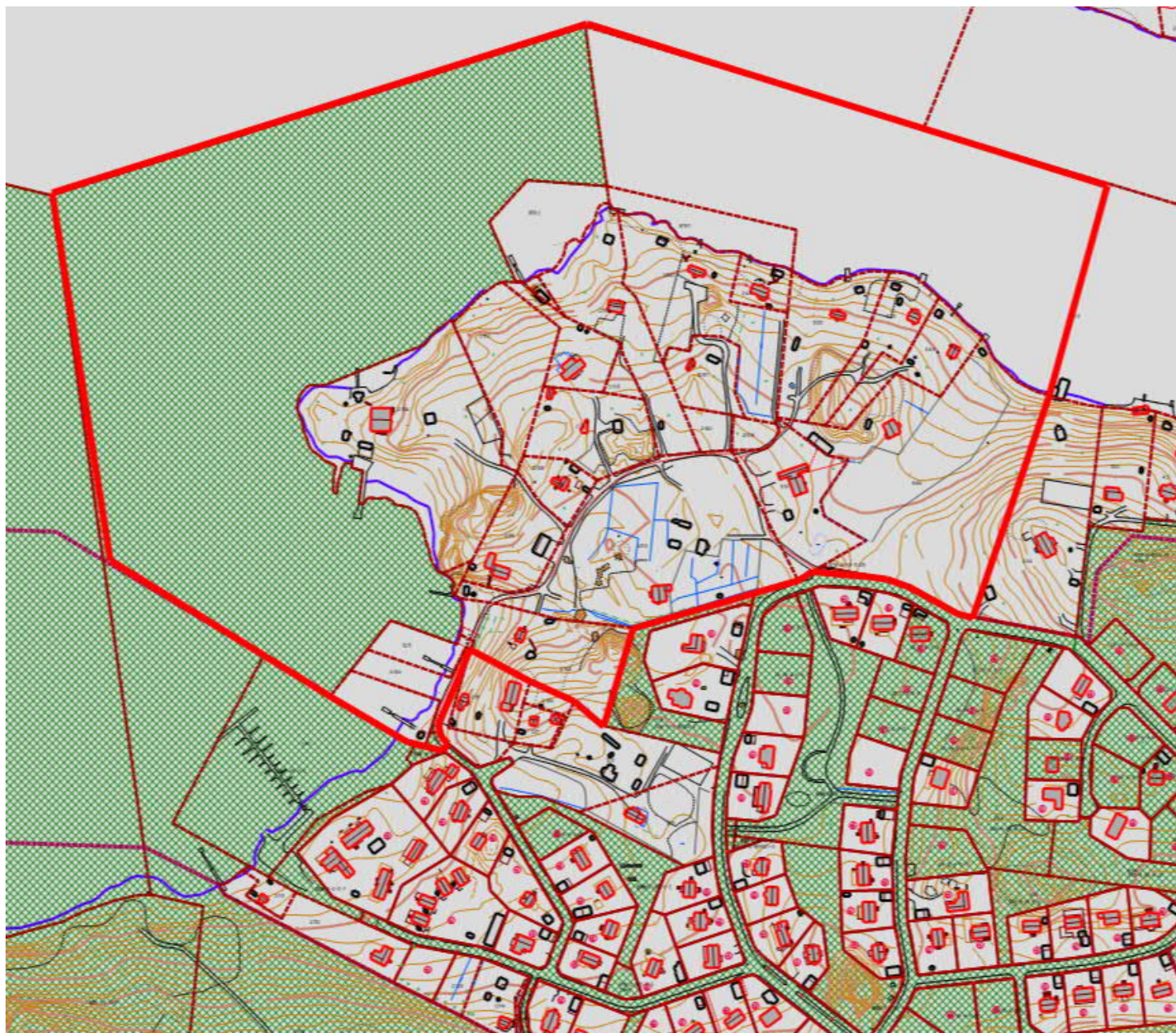


UTDRAG URAJOURVARANDE DETALJPLAN
OTE AJANTASAKAAVASTA



PLANOMRÅDE

KAAVA-ALUE



PLANOMRÅDE
KAAVA-ALUE



STADENS MARKÄGO
KAUPUNGIN MAANOMISTUS

Program för deltagande och bedömning

Detaljplan för nordvästra delen av Ljusudda stadsdel

1. Planområdet

Planområdet omfattar det egentliga Ljusudda som ursprungligen hört till Söderby. Planområdet gränsar till den detaljplanlagda stadsdelen Ljusudda i söder, till Ljusuddaviken i väst, till Hessund i norr och till en fastighetsgräns i öst. Området har valts så att det är möjligt att anvisa också nya tomter utöver de nuvarande byggplatserna.

2. Utgångspunkt och mål för planarbetet

Utgångspunkt och mål för planarbetet är att i enlighet med delgeneralplanen för centrumregionen anvisa området för byggande av fristående småhus. Målet är en naturnära villastadsdel. Bergvägen och Ljusuddavägen kommer att utgöra huvudinfarter till området.

3. Intressenter

Intressenter i detta planprojekt är markägarna och de boende i planeringsområdet och grannskapet, förvaltningarna i staden, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland (NTM), Egentliga Finlands landskapsmuseum, vattentjänstverket samt el- och telefonbolagen.

4. Hur kan intressenterna delta i planeringen

Planprojektet ingår i stadens planläggningsprogram 2020 och det har annonserats i tidningen om att projektet inleds. Programmet för deltagande och bedömning är framlagt på stadens webbplats.

Intressenterna har möjlighet att delta i planeringen medan planen bereds.

Bygg- och miljönämnden framlägger planförslaget offentligt. Framläggandet av planförslaget kommer att kungöras på stadens officiella anslagstavla på nätet. Därefter godkänns planen i stadsfullmäktige. De som har bett om information om godkännandet under den tid planen var framlagd meddelas om att planen har godkänts. Myndigheterna informeras om att planen har godkänts samtidigt som informationen också publiceras på stadens officiella anslagstavla på nätet. Likaså informeras det på stadens officiella anslagstavla på nätet om att planen har trätt i kraft.

5. Preliminär planeringstidtabell

Detaljplanarbetet som inleddes redan en gång tidigare, 2007, inleddes på nytt i ett utvidgat planområde i mars 2020 med detta program för deltagande och bedömning. Planförslaget färdigställs under sommaren och kommer att framläggas offentligt hösten 2020. Stadsfullmäktige godkänner planen vid årsskiftet och planen träder i kraft därefter.

6. Kontaktpersoner

Kontaktperson för planläggningen är: planläggningsarkitekt Turkka Michelsson, tfn 044 358 5894

7. Samråd med myndigheterna

Sydvästra Finlands miljöcentral har kontaktats gällande detta planläggningsprojekt och gällande programmet för deltagande och bedömning, vilket dessutom har delgivits centralen.

8. Bedömning av planens konsekvenser

Bedömning av konsekvenserna av planen utförs som en del av det egentliga planläggnings- och planeringsarbetet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaava Valoniemen kaupunginosan luoteisosalle

1. Kaava-alue

Kaava-alue käsittää varsinaisen Valoniemen ja on alkujaan Söderbyn kylää. Kaava-alue rajautuu etelässä asema-kaavoitettuun Valoniemen kaupunginosaan, lännessä Valoniemenlahteen, pohjoisessa Hessundin salmeen sekä idässä kiinteistörajaan. Alue on valittu siten, että on mahdollisuus osoittaa myös uusia tontteja nykyisten rakennuspaikkojen lisäksi.

2. Kaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet

Kaavatyön lähtökohtana ja tavoitteena on keskustaseudun osayleiskaavan mukaisesti osoittaa alue erillisientalorakentamiseen. Tavoitteena on luonnonläheinen huvilakaupunginosa. Alueen pääliikenneyhteyden tulevat muodostamaan Vuoritie sekä Valonientie.

3. Osalliset

Osallisina tässä kaavaprojektissa ovat suunnittelun alueen ja naapuruston maanomistajat ja asukkaat, kaupungin hallintoyksiköt, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen maakuntamuseo, vesihuoltolaitos sekä sähkö- ja puhelin-yhtiöt.

4. Miten osalliset voivat osallistua suunnitteluun

Kaavaprojekti sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan 2020 ja projektiin aloittamisesta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungin verkkosivuilla.

Valmisteluvaiheessa osallisilla on mahdollisuus osallistua suunnitteluun.

Rakennus- ja ympäristölautakunta asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Asiasta ilmoitetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa. Tämän jälkeen kaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa. Vaiheesta ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävilläolokautena pyytäneet. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan myös viranomaisille ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa. Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan niin ikään kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa.

5. Alustava suunnittelu-aikataulu

Jo kerran aikaisemmin 2007 aloitettu asemakaavatyö käynnistettiin uudelleen laajennetulle kaava-alueelle maaliskuussa 2020 tällä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla. Kaavaehdotus valmistuu kesän aikana ja se asetetaan julkisesti nähtäville syksyllä 2020. Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa vuodenvaihteessa ja kaavan voimaantulo sen jälkeen.

6. Yhteyshenkilöt

Kaavoituksen yhteyshenkilönä toimii: kaavoitusarkkitehti Turkka Michelsson, puh. 044 358 5894

7. Viranomaisneuvottelut

Tästä kaavoitushankkeesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on oltu yhteydessä Lounais-Suomen ympäristökeskukseen ja se on lähetetty sinne tiedoksi.

8. Kaavan vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutusten arviointi suoritetaan osana varsinaista kaavoitus- ja suunnittelutyötä.

BEFINTLIGT LEDNINGSNÄT
OLEMASSA OLEVA JOHTOVERKKO



AVLOPPSNÄT
JÄTEVESIVIEMÄRIVERKKO



REGNVATTENSLEDNING
SADEVESIVIEMÄRIVERKKO



VATTENLEDNINGSNÄT
TALOUSVESIVERKKO

FOTOGRAFIER FRÅN PLANOMRÅDET
VALOKUVIA KAAVA-ALUEESTA



Bergvik



Ljusudda strandstigen
Valoniemen Rantapolku



Solvik



Päiväkumpu



Siirtolohkareita alueen länsiosassa
Flyttblock i västradelen av området



Soläng



Kesälä



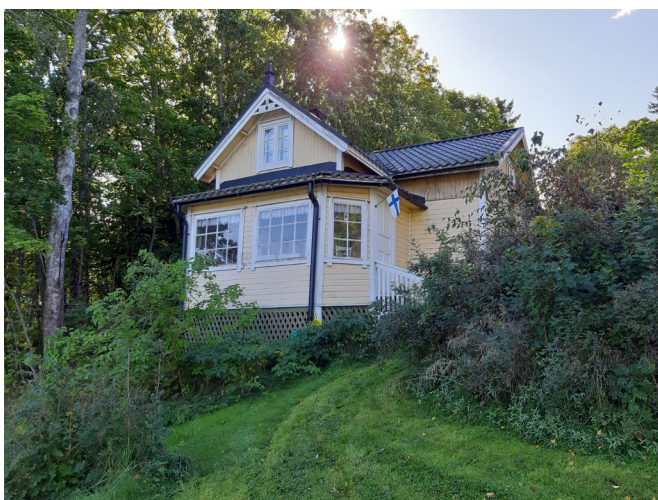
Apila



Vaahtera



Metsäinen rinne alueen itärajalla
Skogig sluttning vid östra gränssen av området



Villa Linnea



Villa Linnean talousrakennuksia
Ekonomibyggnader av Villa Linnea

-  Uusi päärakennus/lisärakennus
En ny huvudbyggnad/tillbyggnad
-  Olemassa oleva päärakennus
En befintlig huvudbyggnad
-  Uusi tontti
En ny tomt
-  Kaava-alueen raja.
Planområdets gräns

PARGAS STADS PLANLÄGGNINGSENHET
ILLUSTRATION

PARAISTEN KAUPUNGIN KAAVOITUSYKSIKKÖ
HAVAINNEKUVA

