

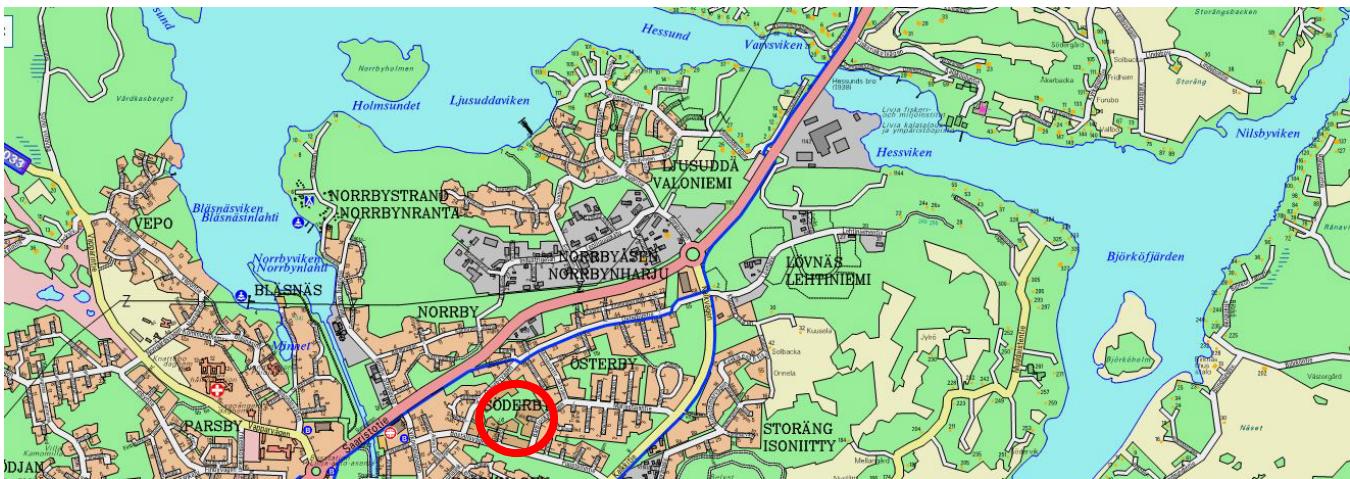


PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Detaljplanändring för kvarter 21, 22 och del av kvarter 20, för ett lekplansområde samt för delar av gatuområdet Gästgivargränd och invidliggande parkområde i Söderby (03) stadsdel.

1. Planområde

Det ca 1,63 ha stora 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 öster till Bärblockarvägen



2. Markägoförhållanden

På planområdet finns tre mindre privatägda fastigheter och ett bostadsaktiebolag. Till övriga delar ägs området av Pargas stad.

3. Planläggningsprojektets utgångspunkter och målsättningar

Planprojektet har blivit aktuell i och med kontakt från bostadsaktiebolaget Söderbyhällen som önskat utvärdera sin tomt en aning för att kunna skapa ett mera ändamålsenligt gårds- och vistelseområde för sina invånare. Staden har beslutat att samtidigt revidera detaljplanen för kvarter 21 och del av kvarter 20 med näromgivning eftersom dessa inte förverkligats enligt detaljplanen från 1975.

Syftet med ändringen är att utvärdera bostadsbolagets tomt och att granska de befintliga egnahemshusens skyddsvärden och anvisa gårdstunen en planbeteckning som motsvarar den nuvarande användningen. Samtidigt granskas också användningsändamålet för den oförverkligade affärstomten i hörnet av Boställsvägen och Bärblockarvägen och för de delar av det oförverkligade

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavamuutos kortteleille 21, 22 ja osalle korttelia 20, leikkikentän alueelle sekä osalle Kestikevarin katualueesta ja osalle viereisestä puistoalueesta Söderbyn (03) kaupunginosassa.

1. Kaava-alue

Noin 1,63 ha kokoinen kaava-alue sijaitsee Paraisten keskustan itäosassa, rajautuen pohjoisessa puistoalueeseen ja kerrostalokorttelin osaan, länessä kapeaan puistoalueeseen, etelässä kahteen kerrostalokortteiliin ja Puustellintien sekä idässä Marjastajantiehen.

2. Maanomistus

Kaava-alueella on kolme yksityisesti omistettua pienem-pää kiinteistö sekä yksi asunto-osakeyhtiö. Muilta osin alue on Paraisten kaupungin omistuksessa.

3. Kaavoitusprojektin lähtökohdat ja tavoitteet

Kaavaprojekti on tullut ajankohtaiseksi asunto-osakeyhtiö Söderbyhällenin toiveesta laajentaa tonttiaan hieman voidakseen luoda tarkituksenmukaisemman piha- ja oleskelualueen asukkailleen. Kaupunki on samalla päättänyt tarkistaa asemakaavaa korttelin 21 ja osa korttelin 20 sekä niiden lähialueiden osalta, koska nämä eivät ole toteutuneet 1975 laaditun asemakaavan mukaisesti.

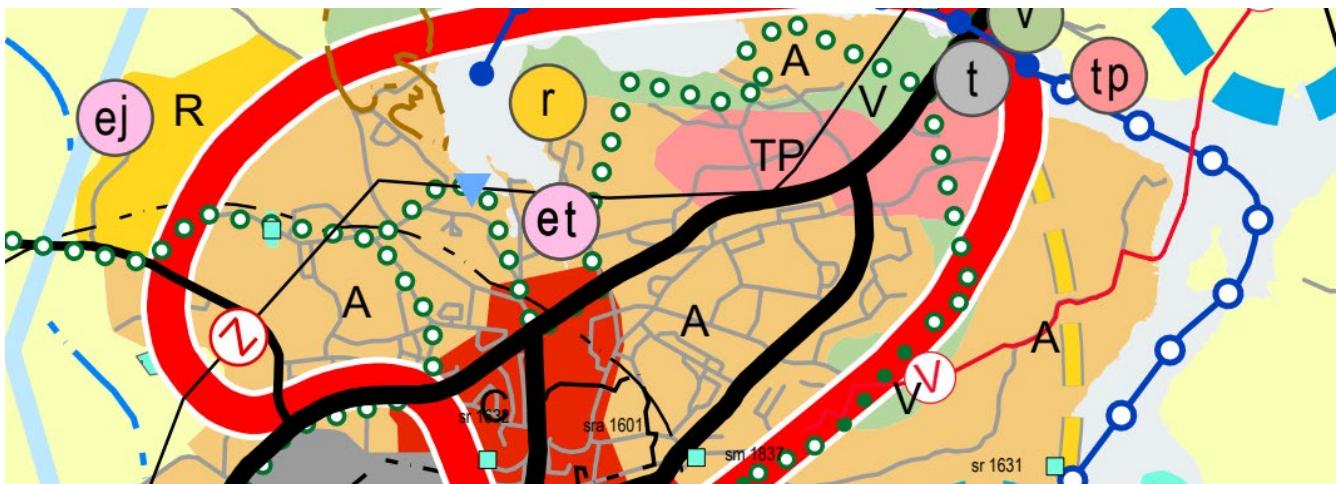
Asemakaavamuotoksen tavoitteena on laajentaa asunto-osakeyhtiön tonttia sekä tarkistaa olemassa olevien omakotitalojen suojuervoja ja osoittaa pihapiirit nykyisen käyttötarkoituksen mukaisella kaavamääryksellä. Samalla tarkistetaan myös Puustellintien ja Marjastajatien kulmassa olevan toteuttamattoman liketontin ja kaupungin omistamien kerrostalokorttelinosan

flervåningskvarteret som är i stadens ägo så att området i sin helhet får en ändamålsenlig struktur och användning.

4. Planläggningsläget

Landskapsplan

För planområdet gäller Åbolands landskapsplan (fastst.20.3.2013), etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik i Egentliga Finland (godk.11.6.2018) samt Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser (godk.14.6.2021). I sammanställningen av landskapsplanerna är planområdet anvisat som områden för tätortsfunktioner (A) som ligger inom ett målområde för stadsutveckling.



Generalplan

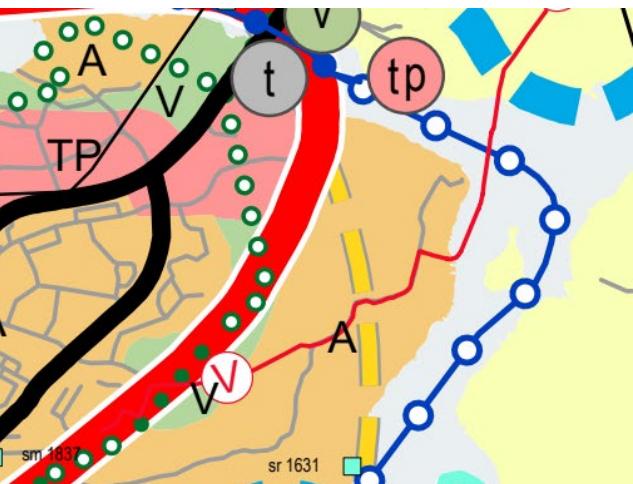
I den nya, av stadsfullmäktige 30.5.2022 godkända generalplanen för Pargas centrum är området till största del anvisat som bostadsområde dominaterat av flervåningshus och till en liten del som område för närekrektion. I östra kanten av planområdet är anvisat en gång- och cykelväg.

käyttötarkoituksia, niin että alueesta saadaan käyttötarkoituksestaan ja rakenteeltaan tarkoitukseenmukaiseksi kokonaisuudeksi.

4. Kaavatilanne

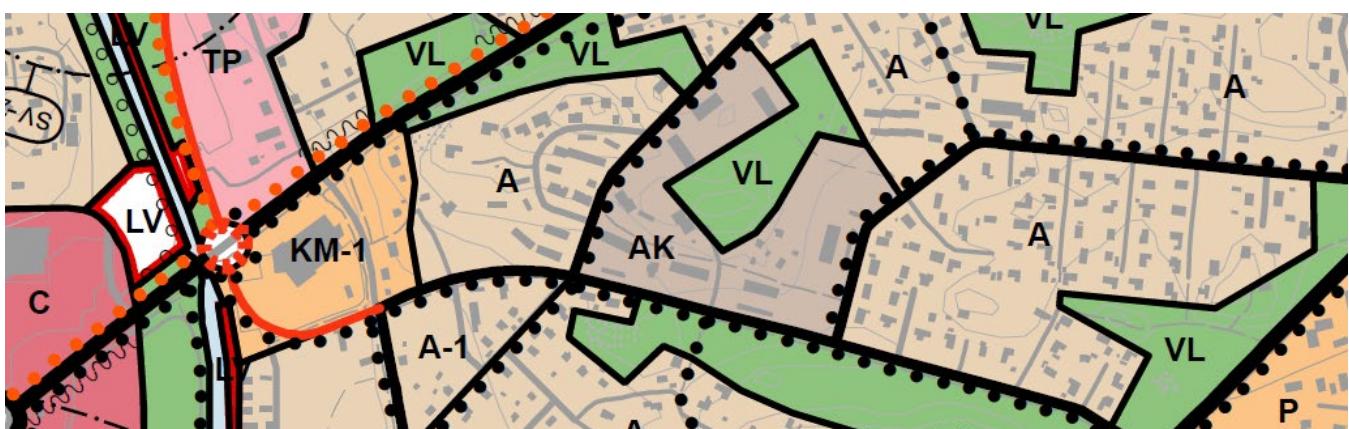
Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Turunmaan maakuntakaava (vahv.20.3.2013), Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyv.11.6.2018) sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyv.14.6.2021). Maakuntakaavayhdistelmässä kaava-alue on osoitettu taajamaatoimintojen (A) alueeksi, jotka sijaitsevat kaupunkikehittämisen kohdealueella.



Yleiskaava

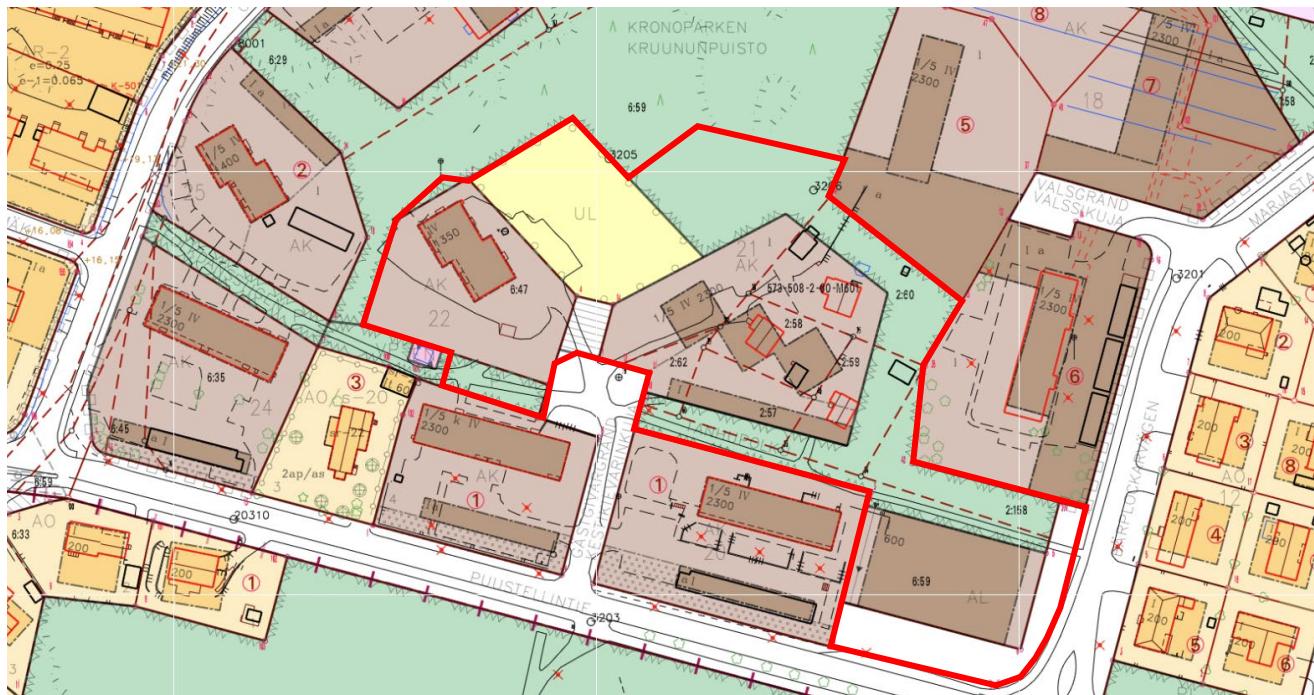
Uudessa, 30.5.2022 kaupunginvaltuustossa hyväksyttyssä Paraisten keskustan yleiskaavassa suurin osa kaava-alueesta on osoitettu asuinkerrostalovaltaiseksi alueeksi ja pieneltä osin lähivirkistysalueeksi. Kaava-alueen itäreunaan on osoitettu kävely- ja pyöräilyreitti.





Detaljplan

Detaljplanen för planområdet är till största delar fastställd 2.4.1975 och anvisar området kvartersområden för flervåningshus och för affärsbyggnader samt för parkområdet Kronoparken och ett lekplatsområde. En liten del är anvisad som led för gångtrafik och i en del av parkområdet är delar av stigen Folkdansstigen. En liten del av planområdets detaljplan är fastställd 1.6.1966 och anvisar kvarter 22 för flervåningshus och en del söder om till parkområde var anvisats del av stigen Folkdansstigen. Områdets byggrätt är sammanlagt 4250 m² vy fördelat på tre tomter. Av detaljplanens byggrätt är endast knappa 2000 m² vy utnyttjad planenligt i flervåningshuset i kvarter 22. Det andra flervåningshuskvarteret har inte bebyggts enligt planen och innefattar endast de tre av de fyra egnahemshus med tillhörande ekonomibyggnader som funnits då planen uppgjorts på 70-talet. Delen av kvarter 20 som är anvisad för affärsbyggnader är obebyggd.



5. Utredningar

I samband med arbetet med den nya generalplanen för Pargas centrumområden har gjorts flera omfattande utredningar som kommer att utnyttjas i arbetet med den här detaljplanändringen (bland andra stadsbildsmässig utredning av centrumområdet, utredning över kommersiella och offentliga tjänster, utredning över gångvägar).

Asemakaava

Kaava-alueen asemakaava on pääosin vahvistettu 2.4.1975 ja osoittaa alue kerrostalo- ja liikekiinteistökortteleksi sekä Kruunupuisto-nimiseksi puistoalueeksi ja leikkialueeksi. Pieni osa on myös osoitettu jalankululle varatuksi alueeksi ja osalle puistoalueetta on osoitettu osia Tanhupolun polusta. Pieni osa kaava-alueen asemakaavasta on vahvistettu 1.6.1966 ja osoittaa korttelin 22 kerrostalolle ja eteläpuolella oleva osa puistoalueeksi, jossa osa Tanhupolun polusta. Asemakaavan rakennusoikeus on yhteensä 4250 k-m² jaettuna kolmelle tontille. Kaavan rakennusoikeudesta vain vajaat 2000 k-m² on käytetty kaavanmukaisesti korttelissa 22 olemassa kerrostossa. Alueen toinen kerrostalokortteli ei ole rakentunut kaavan mukaisesti ja käsittää vain kolme neljästä omakotitalosta talousrakennuksineen, jotka ovat olleet olemassa jo 70-luvulla, kun kaava on laadittu. Korttelin 20 osaa, jota on osoitettu liikerakennuksille, on rakentamaton.

5. Selvitykset

Paraiden keskustan yleiskaavatyön yhteydessä on tehty monia laajoja selvityksiä, joita tullaan hyödyntämään myös tämän asemakaavamuutoksen suunnittelussa (muun muassa keskusta-alueen kaupunkikuallinen selvitys, kaupallisten ja julkisten palvelujen selvitys, kävelyreitistöselvitys).

6. Intressenter

Intressenter i planläggningsprojektet är planområdets markägare, markägarna och invånarna i det närliggande området, stadsens olika ansvarsområden, Egentliga Finlands NTM-central, Egentliga Finlands förbund, vatten-tjänstverket, Egentliga Finlands områdesvisa ansvarsmuseum, 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 stadsens webbplats under hela planprocessen. Intressenterna har möjlighet att delta i planeringen under beredningsskedet.

Bygg- och miljönämnden framlägger planförslaget offentligt. Tidpunkten för framläggandet meddelas på stadsens officiella anslagstavla på stadsens webbplats och per tidningsannonser. Under påseendetiden begärs även utlåtanden från berörda myndigheter. Planen godkänns slutligen i stadsfullmäktige. 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 stadsens officiella anslagstavla på webben. Det informeras på stadsens webbsidor när planen träder i kraft.

8. Preliminär tidtabell

Uppgörandet av detaljplanändringen inleds med detta program för deltagande och bedömning våren 2023. Planförslaget färdigställs och behandlas sedan i bygg- och miljönämnden så att planförslaget kan framläggas offentligt. Målet är att planen ska kunna godkännas av stadsfullmäktige under våren 2024.

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. Detaljplanändringens centrala konsekvenser bedöms och redovisas för i planbeskrivningen.

6. Osalliset

Osallisina kaavoitusprojektissa ovat kaava-alueen maanomistajat, lähialueen maanomistajat ja asukkaat, Paraisten kaupungin eri vastuualueet, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, vesihuoltolaitos, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Caruna sekä muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa.

7. Osallistuminen ja viranomaisyhteistyö

Kaavatyön aloittamisesta sekä osallistumis- ja arvointisuunnitelma ilmoitetaan Paraisten Kuulutuksissa tai Turun Sanomissa ja Åbo Underrättelser-lehdessä. Aiheisto on esillä koko kaavaprosessin ajan kaupungin verkkosivuilla. Valmisteluviheessa osallisilla on mahdollisuus osallistua suunnittelun.

Rakennus- ja ympäristölautakunta asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Nähtävilläolon ajankohta ilmoitetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa ja lehti-ilmoituksella. Nähtävilläolon aikana pyydetään myös viranomaisilta lausuntoja. Lopuksi kaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa. Hyväksymisestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävilläoloaikana pyytäneet. Hyväksymisestä ilmoitetaan myös asianosaisille viranomaisille ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa. Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla.

8. Alustava aikataulu

Asemakaavamuutoksen laatinminen aloitetaan tällä osallistumis- ja arvointisuunnitelmissa keväällä 2023. Kaavaehdotus valmistuu ja käsitellään rakennus- ja ympäristölautakunnassa julkisesti nähtävälle asettettavaksi. Tavoite on, että kaupunginvaltuusto voisi hyväksyä kaavan keväällä 2024.

9. Vaikutusten arvointi

Kaavan vaikutusten arvointi perustuu Paraisten keskustan yleiskaavatyön yhteydessä tehtyihin selvityksiin ja arvointeihin, asemakaavan yhteydessä tehtäviin selvityksiin sekä muihin käytössä oleviin perustietoihin ja maastotäyteihin. Asemakaavamuutoksen keskeiset vaikutukset arvioidaan ja raportoidaan kaavaselostuksessa.

10. Kontaktpersoner

Planen utarbetas på Pargas stads planläggningssenhet och som kontaktpersoner fungerar:

Charlotte Koivisto, planläggare
040 488 5906
charlotte.koivisto@pargas.fi
Heidi Saaristo-Levin, planläggningschef
040 488 5888
heidi.saaristo-levin@pargas.fi

10. Yhteishenkilöt

Kaava laaditaan Paraisten kaupungin kaavitusyksikössä, ja yhteyshenkilöinä toimivat:

Charlotte Koivisto, kaavoittaja
040 488 5906
charlotte.koivisto@parainen.fi
Heidi Saaristo-Levin, kaavituspäällikkö
040 488 5888
heidi.saaristo-levin@parainen.fi