

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

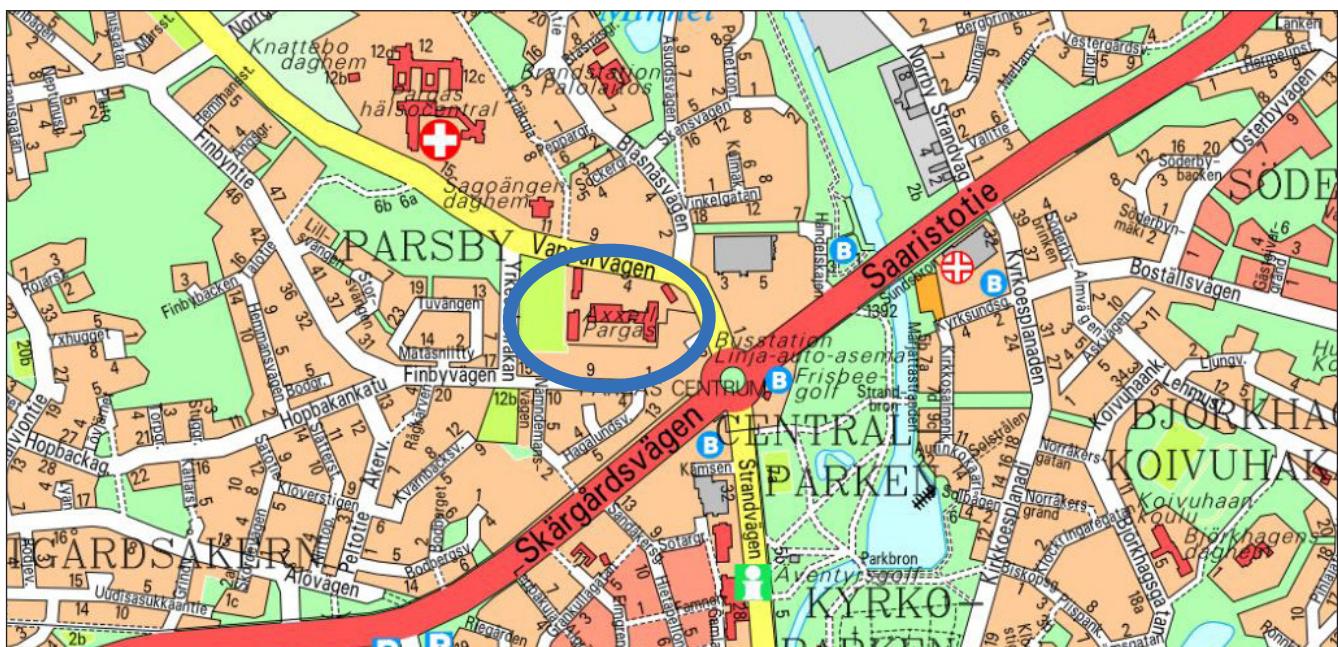
Vapparvägen 4 med invidliggande närområde

Ändring av detaljplanen för kvarter 31, det bredvidliggande området för idrotts- och rekreationsanläggningar, en del av gatuområdet Vapparvägen, en del av gatuområdet som leder till bollplanen samt gatuområdet som reserverats för gång- och cykeltrafik i Parsby (10) stadsdel i Pargas

8.3.2024

1. Planområdet

Det ca 4,4 hektar stora planområdet ligger i Pargas centrum, nordväst om segelrondellen på Skärgårdsvägen. Planområdet omfattar Axxells nuvarande skolfastighet och en bollplan samt ett kvartersområde för verksamhetsbyggnader intill Vapparvägen. I området som ska planläggas finns skolbyggnader, internatbyggnader, ett tomt egnahemshus och ekonomibyggnader. En del av området är obebyggt. I området fanns tidigare en andrahandsaffär byggnad som revs för några år sedan.



2. Markägoförhållandena

Planområdet ägs av Pargas stad. Områdena för Axxells internatbyggnader är för tillfället utarrenderade till fastighetsbolaget som förvaltar dem.

3. Utgångspunkterna och målen för planen

Yrkessubstitutionen som ordnas i Axxells fastighet flyttar under 2024 till det nya skolcentret, vilket frigör Axxells område för annat bruk. Idrottshallen på fastigheten ska användas som tillfälliga lokaler för lågstadielärlar i Malm skola medan skolan renoveras. Målet med detaljplanändringen är att utveckla detta centrala område för affärsverksamhet och tjänster samt i den mån det är möjligt för boende. Staden har beslutat att ingå ett avtal om

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Vapparintie 4 lähiympäristöineen

Asemakaavan muutos korttelille 31, viereiselle urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle, osalle Vapparintien katalueesta, osalle pallokentälle johtavasta katalueesta sekä jalankulkua ja pyöräilyä varten varatulle katalueelle Parsbyn (10) kaupunginosassa Paraissailla

8.3.2024

1. Kaava-alue

Noin 4,4 hehtaarin kokoinen kaava-alue sijaitsee Paraisten keskustassa, Saaristotien purjekiertoliittymän luoteispuolella. Kaava-alue kattaa nykyisen Axxellin koulukiinteistön ja pallokentän alueen sekä toimitilarakennusten korttelialueen Vapparintien varrella. Kaavoitettavalla alueella on koulurakennuksia, asuntolarakennuksia, tyhjillään oleva omakotitalo ja talousrakennuksia. Osa alueesta on rakenntamaton. Alueella sijaitsi aiemmin osto- ja myyntiliikkeen rakennus, joka purettiin muutama vuosi sitten.

2. Maanomistus

Kaava-alue on Paraisten kaupungin omistuksessa. Axxellin asuntolarakennusten alueet on tällä hetkellä vuokrattu niitä hallinnoivalle kiinteistöyhtiölle.

3. Kaavan lähtökohdat ja tavoitteet

Axxellin kiinteistöllä toimiva ammatillinen koulutus siirtyy vuoden 2024 aikana uuteen koulukeskukseen, jolloin Axxellin alue vapautuu muuhun käyttöön. Kiinteistön liikuntahallia on tarkoitettu käyttää väistötilana alakoulun oppilaita varten Malmin koulun remontin ajan. Asemakaavamuutoksen tavoiteena on kehittää tästä keskeistä aluetta liiketoiminnalle ja palveluille sekä mahdollisuksien mukaan myös asumiselle. Kaupunki on päättänyt tehdä osalle alueesta suunnitteluvä-

planeringsreservering för en del av området med Kesko Abp. Avtalet undertecknades hösten 2023. Avsikten är att utveckla planeringsreserveringsområdet och omgivande fastigheter till ett stadsbildsmässigt högklassigt centrumkvarter där en dagligvarubutik, mångformigt boende och flera andra företag och tjänster kan placeras. Planeringsreserveringen innebär i praktiken partnerskapsplanering mellan staden och Kesko Abp. I planområdet ingår även fastigheter i stadens ägo utanför planeringsreserveringsområdet. Det tas med i området vars detaljplan ska ändras så att planområdet bildar en ändamålsenlig helhet. Bollplanen ska även i fortsättningen bevaras i huvudsak i idrotts- och rekreationsbruk.

4. Planläggningssläget

Landskapsplan

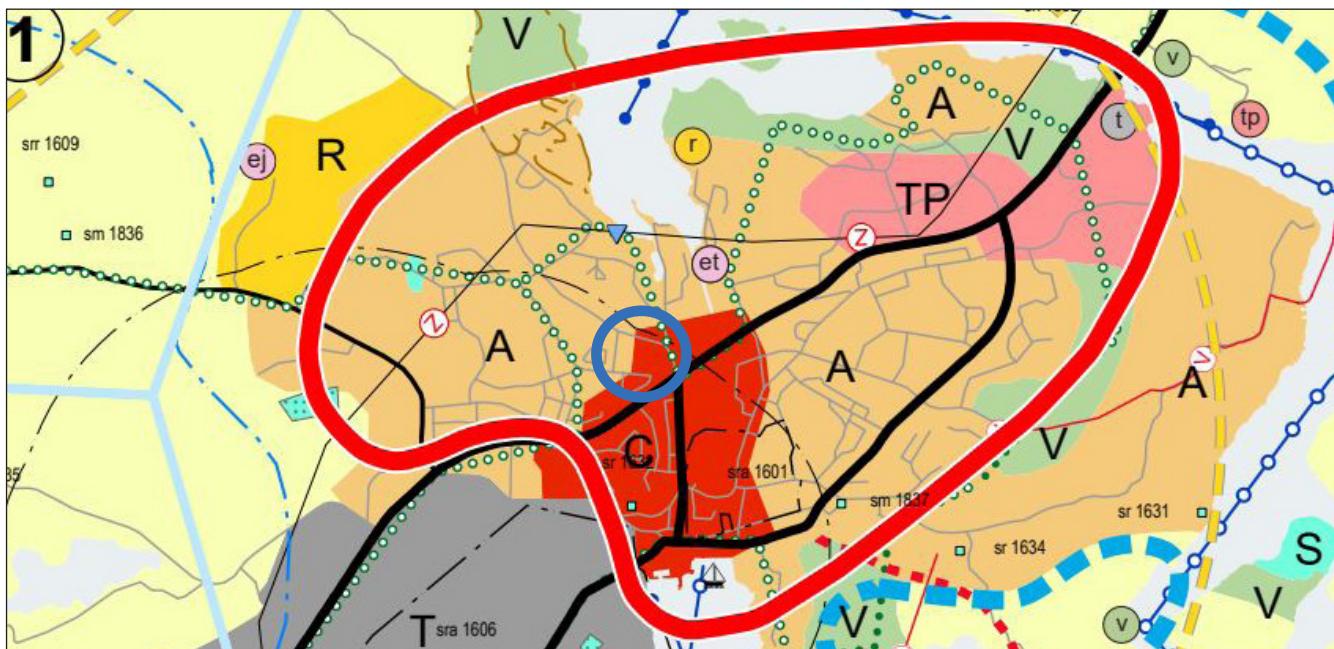
I planområdet gäller landskapsplanen för Åboland (fastställd 20.3.2013), Egentliga Finlands etapplandskapsplan för markanvändning, service och trafik i tätorterna (godkänd 11.6.2018) samt Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser (godkänd 14.6.2021). I sammanställningen av landskapsplanerna har planområdet anvisats i huvudsak som ett område för centrumfunktioner (C). Bollplanen har anvisats som ett område för tätortsfunktioner (A). Planområdet hör till Pargas målområde för stadsutveckling och till Skärgårdens ringvägs målområde för utveckling av turism, friluftsliv och rekreation. Från Vapparvägen i riktning mot Bläsnäsvägen har en riktgivande friluftsled som löper längs med planområdet anvisats.

raussopimuksen Kesko Oyj:n kanssa. Sopimus allekirjoitettiin syksyllä 2023. Suunnitteluvaurausalueesta ja sitä ympäröivistä kiinteistöistä on tarkoitus kehittää kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen keskustakortteli, jonne on mahdollista sijoittaa päivittäistavarakauppa, monimuotoista asumista sekä muita yrityksiä ja palveluita. Suunnitteluvauraus tarkoittaa käytännössä kumppanuuskaavoitusta kaupungin ja Kesko Oyj:n kesken. Kaava-alueeseen kuuluu myös suunnitteluvaurausalueen ulkopuolisia kaupungin omistamia kiinteistöjä. Ne otetaan mukaan asemakaavamuutoksen alueeseen, jotta kaava-alueesta syntyy tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Pallokentän alue on tarkoitus säilyttää jatkossakin pääosin urheilu- ja virkistyskäytössä.

4. Kaavatilanne

Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Turunmaan maakuntakaava (vahvistettu 20.3.2013), Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyväksytty 11.6.2018) sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja –varojen vaihemaakuntakaava (hyväksytty 14.6.2021). Maakuntakaavayhdistelmässä kaava-alue on osoitettu pääosin keskustatoimintojen alueeksi (C). Palolentän alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Kaava-alue kuuluu Paraisten kaupunkikehittämisen kohdealueeseen ja Saariston rengastien matkailun, retkeilyn ja virkistyksen kehittämisen kohdealueeseen. Vapparintieltä Bläsäsin suuntaan on osoitettu kaava-alueen sivuitse kulkeva ohjeellinen ulkoilureitti.



Utdrag ur sammanställning av landskapsplaner. Egentliga Finlands förbund 2023.
Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Varsinais-Suomen liitto 2023.

Generalplan

För området gäller generalplanen för Pargas centrum som har godkänts 30.5.2022 och trätt i kraft 22.6.2023. I den nya generalplanen har detaljplaneområdet anvisats i

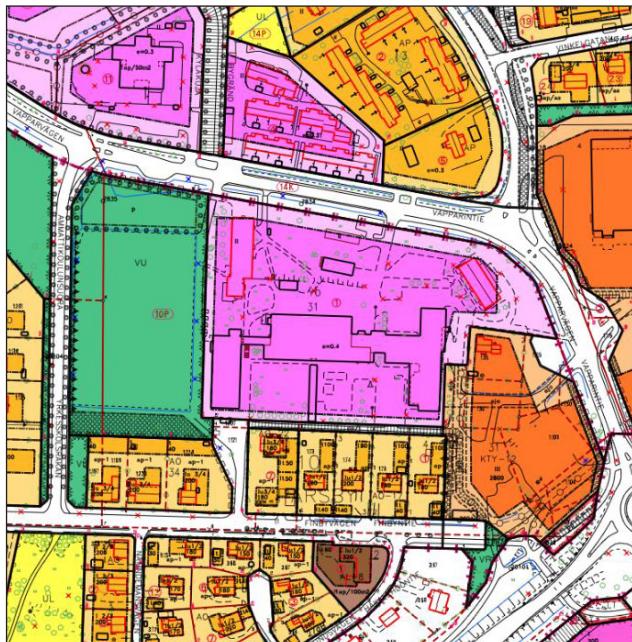
Yleiskaava

Alueella on voimassa Paraisten keskustan yleiskaava, joka on hyväksytty 30.5.2022 ja tullut voimaan 22.6.2023. Uudessa yleiskaavassa asemakaavoitettava alue on osoitettu

huvudsak som ett område för centrumfunktioner (C). Området reserveras för service, förvaltning, handel, arbetsplatsfunktioner som inte orsakar olägenheter för miljön och boende i centrum samt för rekreation i anslutning till dessa. Syftet med detaljplanering och byggande är att skapa en högklassig stadsbild. Bollplanen har anvisats som ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU).

Detaljplan

På Axxells skolfastighet gäller en detaljplan som fastställdes 10.2.1982 och där området anvisats som ett kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet (YO). För bollplanen gäller en detaljplan som godkänts 28.11.2000 och där planen anvisats som ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU) och norr om planen intill Vapparvägen har anvisats ett delområde för ett parkeringsområde (p). En detaljplan för gatan/vägen som reserverats för gång- och cykeltrafik söder om skolfastigheten har godkänts 12.2.2004. En detaljplan för området mellan skolkvarteret och segelrondellen har godkänts 11.6.2019. Området har anvisats som ett kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY-12) där kontorsbyggnader får uppföras.



Utdrag ur sammanställning av ajourvarande detaljplaner
Ote ajantasa-alueesta

5. Utredningar

I upprättandet av detaljplanen utnyttjas utredningar som utarbetats i samband med generalplanen för Pargas centrum, utredningar för detaljplanen för affärskvarteren på Vapparvägen som blev färdig 2019 samt utredningar som vid behov utarbetas för detta detaljplaneprojekt.

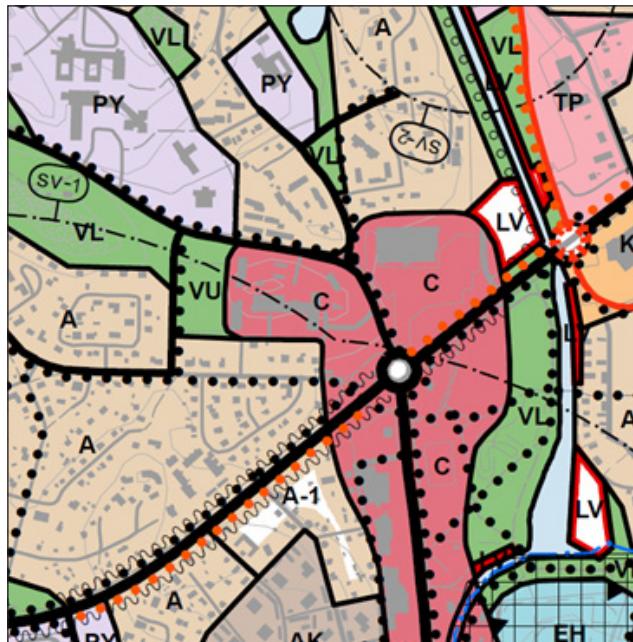
6. Intressenter

Intressenter i planprojektet är Kesko Abp, fastighetsbolaget som är arrendetagare i området, markägare och boende i närområdet, olika ansvarsområden i Pargas stad,

pääosin keskustatoimintojen alueeksi (C). Alue varataan palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle sekä näihin liittyville virkistysalueille. Asemakaavoituksella ja rakentamisella tulee luoda korkeatasoista kaupunkikuva. Pallokentän alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU).

Asemakaava

Axxellin koulukiinteistöllä on voimassa 10.2.1982 vahvistettu asemakaava, jossa alue on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Pallokentän alueella on voimassa 28.11.2000 hyväksytty asemakaava, jossa kenttä on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU) ja kentän pohjoispuolelle Vapparintien varteen on osoitettu osa-alue pysäköimispaikeille (p). Koulukiinteistön eteläpuolella kulkevan jalankululle ja pyöräilylle varatun kadun/tien asemakaava on hyväksytty 12.20.2004. Koulukorttelin ja purjekiertoliittymän välisen alueen asemakaava on hyväksytty 11.6.2019. Alue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-12), jonka saa rakentaa toimistorakennuksia.



Utdrag ur Generalplan för Pargas centrum
Ote Paraisten keskustan yleiskaavasta

5. Selvitykset

Asemakaavan laadinnassa hyödynnetään Paraisten keskustan yleiskaavan yhteydessä laadittuja selvityksiä, vuonna 2019 valmistuneen Vapparintien liikekorttelien asemakaavan selvityksiä sekä asemakaavahanketta varten tarvittaessa laadittavia selvityksiä.

6. Osalliset

Osallisia kaavahankkeessa ovat Kesko Oyj, alueella vuokralla oleva kiinteistöyhtiö, lähialueen maanomistajat ja asukkaat, Paraisten kaupungin eri vastuualueet, Varsi-

NTM-centralen i Egentliga Finland, Egentliga Finlands förbund, det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland, Egentliga Finlands räddningsverk, Tukes, vatten-tjänstverket, fjärrvärmebolaget samt el- och telefonbolag. Intressenter är dessutom övriga vars boende, arbete eller övriga förhållanden i hög grad kan påverkas av planen.

7. Deltagande och myndighetssamarbete

Om inledandet av planarbetet samt planen för deltagande och bedömning meddelas i tidningar (Pargas Kungörelser eller Turun Sanomat och Åbo Underrättelser) samt på stadens officiella anslagstavla på nätet (www.pargas.fi).

Efter det inledande skedet utarbetas ett planutkast som bygg- och miljönämnden framlägger som planens beredningsmaterial. Tidpunkten för framläggandet kungörs på stadens webbplats och genom tidningsannonser. I detta skede har intressenterna möjlighet att delta i planeringen och framföra åsikter om planutkastet. I samband med att beredningsmaterialet är framlagt inbegärs utlåtanden av myndigheter.

Utgående från inkomna åsikter utarbetas ett planförslag som bygg- och miljönämnden framlägger offentligt. Framläggandet av planförslaget kungörs på samma sätt som i utkastskedet. Under tiden planförslaget är framlagt är det möjligt att lämna in skriftliga anmärkningar. Nya utlåtanden begärs in av myndigheter enligt behov. Den färdiga planen godkänns av stadsfullmäktige. De som harbett om information om godkännandet under den tid planförslaget var framlagt meddelas om att planen har godkänts. Godkännandet och ikraftträdet av planen kungörs på stadens webbplats.

8. Preliminär tidtabell

Ändringen av detaljplanen inleds med detta program för deltagande och bedömning våren 2024. Planens beredningsmaterial framläggs sommaren 2024. Planförslaget läggs fram offentligt i slutet av hösten 2024. Målet är att stadsfullmäktige godkänner planen i början av 2025.

9. Konsekvensbedömning

Konsekvenserna av planen bedöms utifrån befintliga utredningar och utredningar som utarbetas under planprocessen samt andra tillgängliga fakta och besök i terrängen. De centrala konsekvenserna av ändringen av detaljplanen bedöms och rapporteras i planbeskrivningen.

10. Kontaktpersoner

Detaljplanen utarbetas på planläggningensheten i Pargas stad och kontaktpersoner är:
planerare Anni Räsänen, tfn 040 488 5917,
anni.rasanen@pargas.fi, och
planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888,
heidi.saaristo-levin@pargas.fi.

nais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Tukes, vesihuoltolaitos, kaukolämpöyhtiö sekä sähkö- ja puhelinnyhtiöt. Lisäksi osallisia ovat muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

7. Osallistuminen ja viranomaisyhteistyö

Kaavatyön aloittamisesta sekä osallistumis- ja arvointisuunnitelmasta ilmoitetaan sanomalehdessä (Paraisten Kuulutukset tai Turun Sanomat ja Åbo Underrättelser) sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa (www.parainen.fi).

Aloituspäivän jälkeen laaditaan kaavamuutos, jonka rakennus- ja ympäristölautakunta asettaa nähtäville kaavan valmisteluaineiston. Nähtävilläolon ajankohta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla sekä lehti-ilmoituksella. Tässä vaiheessa osallisilla on mahdollisuus osallistua suunnitteleluun ja esittää mielipiteitä kaavamuononksesta. Valmisteluaniston nähtävilläolon yhteydessä viranomaisilta pyydetään lausuntoja.

Saadun palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus, jonka rakennus- ja ympäristölautakunta asettaa julkisesti nähtäville. Kaavaehdotuksen nähtävilletulosta ilmoitetaan samalla tavalla kuin luonnosvaiheessa. Nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen. Viranomaisilta pyydetään uudet lausunnot tarpeen mukaan. Valmiin kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymisestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana pyytäneet. Kaavan hyväksymisestä ja voimaantulosta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla.

8. Alustava aikataulu

Asemakaavamuutos aloitetaan tällä osallistumis- ja arvointisuunnitelmissä keväällä 2024. Kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville kesällä 2024. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville loppusyksystä 2024. Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan alkuvuodesta 2025.

9. Vaikutusten arvointi

Kaavan vaikutusten arvointi perustuu olemassa oleviin ja kaavaprosessin aikana tehtäviin selvityksiin sekä muihin käytössä oleviin tietoihin ja maastokäynteihin. Asemakaavamuutoksen keskeiset vaikutukset arviodaan ja raportoidaan kaavaselostuksessa.

10. Yhteyshenkilöt

Asemakaava laaditaan Paraisten kaupungin kaavoitusyksikössä ja yhteyshenkilöinä toimivat:
suunnittelija Anni Räsänen, puh. 040 488 5917,
anni.rasanen@parainen.fi, ja
kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin,
puh. 040 488 5888, heidi.saaristo-levin@parainen.fi.