

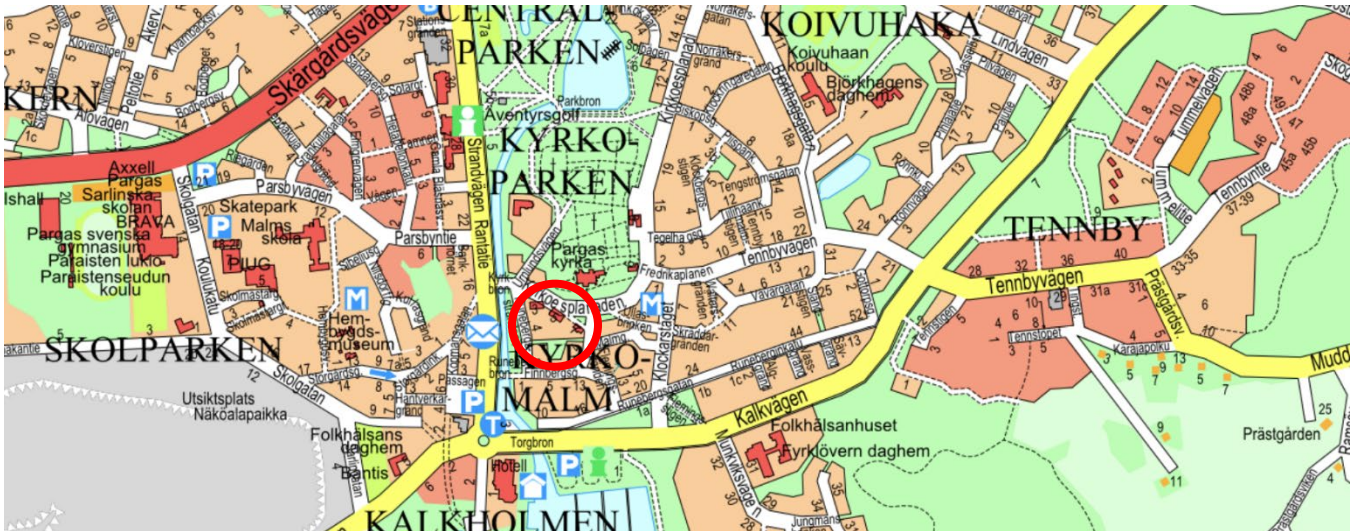


PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

**Detaljplanändring för kvarter 1, del av kvarter 2 samt parkområdet Kyrkovaktarparken i Kyrkomalm (20) stadsdel;
Församlingens förvaltningskvarter**

1. Planområde

Det ca 1,03 ha stora planområdet ligger i Pargas kärncentrum och angränsar i norr och nordost till Kyrkoesplassen, i öster till Malmgatan, i väster till Runebergsstranden och i söder till delar av kvarter 2 samt till Finnbergsgatan. Områdets södra del ingår i planområdet av plan tekniska orsaker.



2. Markägförhållanden

Planområdet ägs så gott som till sin helhet av Pargas Kyrkliga Samfällighet, förutom ett litet parti vid västra gränsen av planområdet som ägs av Pargas stad.

3. Planlägningsprojektets utgångspunkter och målsättningar

Planprojektet finns med i stadens planlägningsöversikt för 2026. Målet med detaljplanändringen är att utöka utbudet av bostäder i centrum och möjliggöra utveckling av service och företagsverksamhet. Projektet kan förutsätta markanvändningsavtal.

4. Planlägningsläget Landskapsplan

För planområdet gäller Åbolands landskapsplan (fastst.20.3.2013), etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik i Egentliga Finland

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

**Kirkkomalmin (20) kaupunginosan korttelia 1, korttelin 2 osaa sekä Kirkkovartijanpuiston aluetta koskeva asemakaavan muutos;
Seurakunnan hallintokortteli**

1. Kaava-alue

Noin 1,03 hehtaarin kokoinen kaava-alue sijaitsee Paraisten ydinkeskustassa, rajautuen pohjoisessa ja koillisessa Kyrkoesplassiin, idässä Malminkatuun, lännessä Runeberginrantaan ja etelässä korttelin 2 osiin sekä Finnberginkatuun. Alueen eteläosa kuuluu kaava-alueeseen kaavateknisistä syistä.

2. Maanomistus

Kaava-alue on lähes kokonaisuudessaan Paraisten seurakuntayhtymän omistuksessa. Poikkeuksena on suunnittelualueen länsirajalla sijaitseva pieni alueen osa, joka on Paraisten kaupungin omistuksessa.

3. Kaavoitushankkeen lähtökohdat ja tavoitteet

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2026 kaavoituskatsaukseen. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisätä keskustan asuntotarjontaa sekä mahdollistaa palveluiden ja yritystoiminnan kehittäminen. Hanke saattaa edellyttää maankäyttösopimusta.

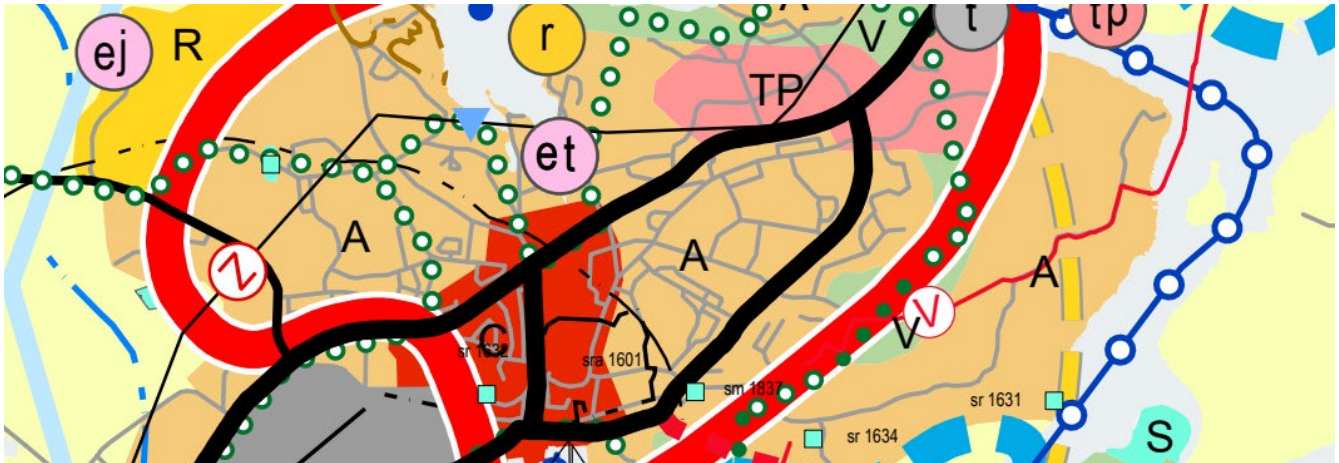
4. Kaavatilanne Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Turunmaan maakuntakaava (vahv.20.3.2013), Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava



(godk.11.6.2018) samt Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser (godk.14.6.2021). I sammanställningen av landskapsplanerna är planområdet anvisat som område för centrumfunktioner (C) som ligger inom ett målområde för stadsutveckling. Planområdet ligger också inom ett område för betydande byggd miljö på riksnivå samt inom en konsulteringszon i enlighet med Seveso III-direktivet.

(hyv.11.6.2018) sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyv.14.6.2021). Maakunta-kaavayhdistelmässä kaava-alue on osoitettu keskustatoimintojen (C) alueeksi, joka sijaitsee kaupunkikehittämisen kohdealueella. Kaava-alue on myös osaa valtakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön aluetta ja sijoittuu Seveso III-direktiivin mukaiselle alueelle.

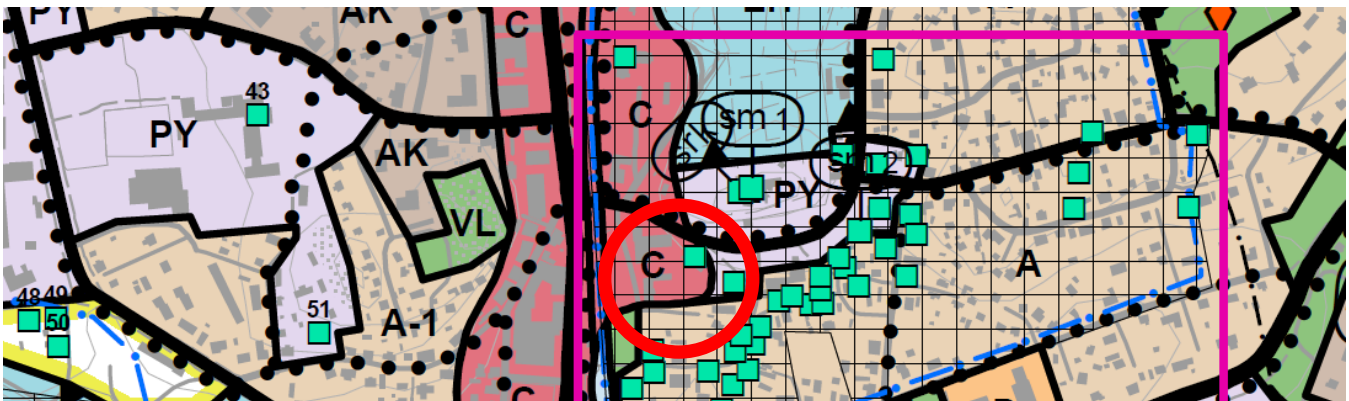


Generalplan

I den av stadsfullmäktige 30.5.2022 godkända generalplanen för Pargas centrum är området anvisat som område för centrumfunktioner (C), som bostadsområde (A) och område för offentlig service, närservice och förvaltning (PY). Generalplanen visar också att planområdet ligger i en byggd kulturmiljö av riksintresse (sk) och två av planområdets byggnader är noterade som regionalt värdefulla (28.Skolan, 29.Församlingshemmet och Bostads- huset 5).

Yleiskaava

30.5.2022 kaupunginvaltuustossa hyväksytyssä Paraisten keskustan yleiskaavassa kaava-alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C), asuinalueeksi (A) sekä julkisten palvelujen, lähipalvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Yleiskaavaan on myös merkitty, että kaava-alue sijoittuu valtakunnalliselle kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle alueelle (sk) ja kaksi kaava-alueen rakennuksista on merkitty seudullisesti arvokkaiksi (28. Koulu, 29. Seurakuntakoti ja 38. Asuinrakennus 5).



Detaljplan

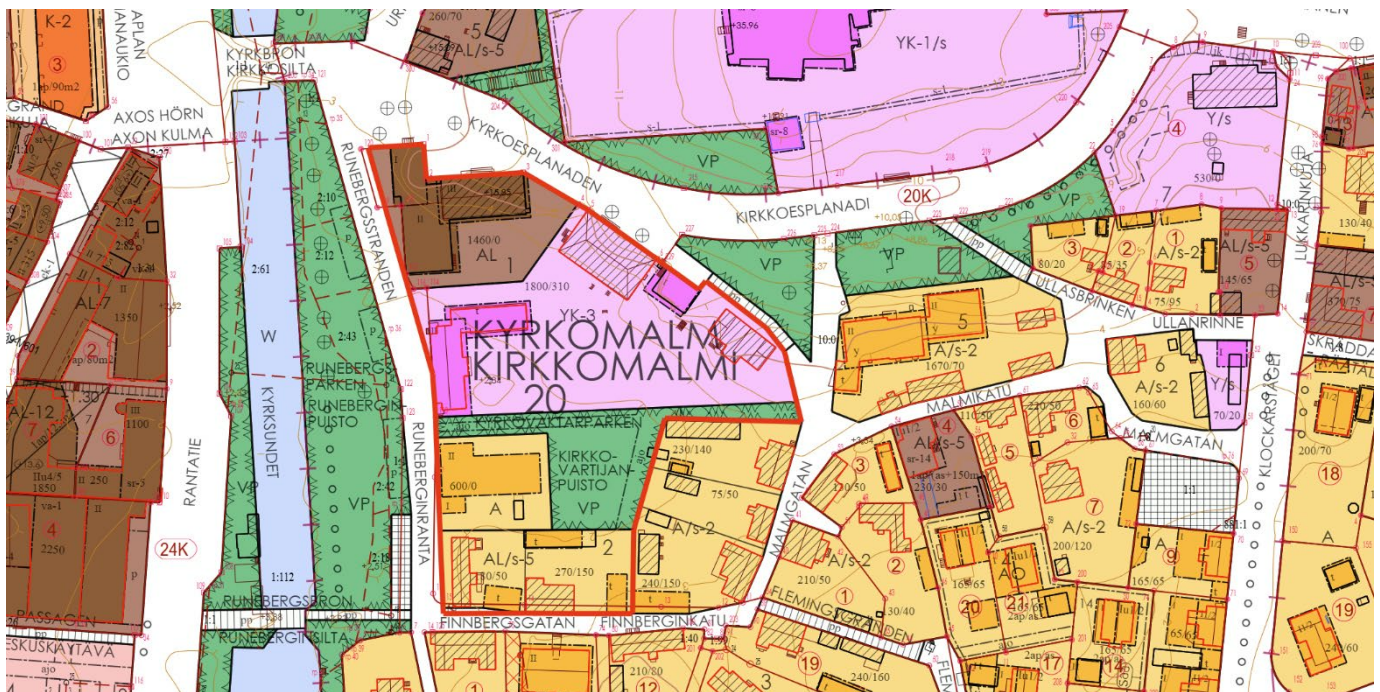
Detaljplanen för planområdet är fastställd 25.11.1998 och anvisar planområdet som kvartersområde för

Asemakaava

Kaava-alueen asemakaava on vahvistettu 25.11.1998 ja osoittaa kaava-alueen asuin-, toimisto- ja liikerakennusten

bostads-, kontors- och butiksbyggnader (AL), som kvartersområde för församlingsbyggnader (YK-3), som kvartersområde för bostadssmåhus (A), som kvartersområde för bostads-, kontors- och butiksbyggnader där den bebyggda miljön bevaras (AL/s-5) och som park (VP). Områdets byggrätt är; 1460/0 m² vy (AL), 1800/310 m² vy (YK), 600/0 m² vy (A) och 450/200 m² vy (AL/s-5). Fem av områdets byggnader är skyddade och får inte rivas (på kartan försedda med raster). Detaljplanen tillåter byggande i I - III våningar. I parkområdet är anvisat ett delområde för körförbindelse. Planområdet är till största delar bebyggt.

korttelialueeksi (AL), seurakuntarakennusten korttelialueeksi (YK-3), asuinpienalojen korttelialueeksi (A), asuin-, toimisto- ja liiketilojen korttelialue, missä rakennettu ympäristö säilytetään (AL/s-5) ja puistoksi (VP). Alueen rakennusoikeus on 1460/0 k-m² (AL), 1800/310 k-m² (YK), 600/0 k-m² (A) ja 450/200 k-m²(AL/s-5). Alueen rakennuksista viisi ovat suojeltuja eikä niitä saa purkaa (kartalla rasteroidut). Kaava sallii rakentamista I – III kerroksessa. Puistoalueelle on osoitettu osa-alue ajoyhteydelle. Kaava-alue on suurimmalta osin rakennettu.



5. Utredningar

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

En utrednings över eventuell förekomst av fladdermöss i området har utförts. I området görs också en noggrannare byggnadsinventering för vissa byggnader och en utredning över byggnaders särdrag för de byggnader som man har för avsikt att riva.

5. Selvitykset

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

Alueelle on tehty lepakkoselvitys. Osalle alueen rakennuksista tehdään myös tarkempi rakennusinventointi ja niille rakennuksille, joita on tarkoitus purkaa, laaditaan selvitys rakennusten ominaispiirteistä.



6. Intressenter

Intressenter i planläggningsprojektet är planområdets markägare och eventuella arrendetagare, markägarna och invånarna i det närliggande området, stadens olika ansvarsområden, Tillstånds- och tillsynsverket, Livskraft-centralen i Sydvästra Finland, Egentliga Finlands förbund, Egentliga Finlands räddningsverk, vattentjänstverket, Egentliga Finlands områdesvisa ansvarsmuseum, Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes), 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 beredningsskedet.

Stadsutvecklingsnämnden framlägger planförslaget offentligt. Tidpunkten för framläggandet meddelas på stadens officiella anslagstavla på stadens 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 publiceras på stadens officiella anslagstavla på webben. Det informeras på stadens webbsidor när planen träder i kraft.

8. Preliminär tidtabell

Uppgörandet av detaljplanändringen inleds med detta program för deltagande och bedömning hösten 2026. Planförslaget färdigställs och behandlas sedan i stadsutvecklingsnämnden så att planförslaget kan framläggas offentligt. Målet är att planen ska kunna godkännas av stadsfullmäktige i början av sommaren 2027.

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 konsekvenser bedöms noggrannare och redovisas för i planbeskrivningen.

6. Osalliset

Osallisina kaavoitushankkeessa ovat kaava-alueen maanomistajat ja mahdolliset vuokralaiset, lähialueen maanomistajat ja asukkaat, Paraisten kaupungin eri vastualueet, Lupa- ja valvontavirasto, Lounais-Suomen elinvoimakeskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, vesihuoltolaitos, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), 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 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 laatiminen aloitetaan tällä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla syksyllä 2026. Kaavaehdotus valmistuu ja käsitellään tämän jälkeen kaupunkikehityslautakunnassa, jotta se voidaan asettaa julkisesti nähtäville. Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto voisi hyväksyä kaavan kesän 2027 alussa.

9. Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutusten arviointi perustuu Paraisten keskustan yleiskaavatyön yhteydessä tehtyihin selvityksiin ja arviointeihin, asemakaavan yhteydessä tehtyihin selvityksiin sekä muihin käytössä oleviin perustietoihin ja maastokäynteihin. Asemakaavamuutoksen keskeiset vaikutukset arvioidaan tarkemmin ja raportoidaan kaavaselostuksessa.

Kaava-alue on suurimmaksi osaksi rakennettua ympäristöä lukuun ottamatta pientä puistoaluetta, johon kuuluu



Planområdet är till största delar bebyggt förutom till ett mindre parkområde som omfattar en lekpark. Två av byggnaderna är i mycket dålig kondition i behov att förnyelse. Det är också det här området som är tänkt att utvecklas och förtätas för boendeändamål. En del av planområdet är med i planändringen av plantekniska orsaker

Planområdet är beläget i stadens kärncentrum och nära invid både service och rutter för allmän trafik. En förtätning av centrumboende på området är därför förnuftigt med tanke på klimatpåverkan. Genom att använda byggmaterial med så låg klimat- och miljöpåverkan som möjligt vid byggande av nya byggnader samt genom att använda sig av hållbara energiformer vid uppvärmning av byggnaderna kan man också minimera de negativa miljökonsekvenserna som nybyggnad medför.

Vid inledning av detaljplanändringen 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.

Planprojektets styrkor är bland annat områdets läge direkt invid befintlig service, infrastruktur och allmän trafik samt utnyttjande av befintligt och genom förverkligande av nytt på ett resurssmart sätt. En förtätning av boendemöjligheterna på området minskar behovet av personbilstrafik. Det har inte gjorts en analys med hjälp av Hiilikartta-verktyget över hur detaljplanändringen skulle påverka kollagren på området i och med att just det här verktyget lämpar sig dåligt för planområden där det mesta redan är bebyggt och kommer att bestå.

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

leikkipuisto. Kaksi rakennuksista on erittäin huonokuntoisia ja ne ovat uudistamisen tarpeessa. Juuri tätä aluetta on tarkoitus kehittää ja tiivistää asumiskäyttöä varten. Osa suunnittelualueesta sisältyy kaavamuutokseen kaavateknistä syistä.

Kaava-alue sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa lähellä sekä palveluja että julkisen liikenteen reittejä. Keskustan asumisen tiivistäminen alueella on siksi ilmastovaikutusten kannalta järkevää. Käyttämällä uusien rakennusten rakentamisessa rakennusmateriaaleja, joilla on mahdollisimman vähän ilmasto- ja ympäristövaikutuksia sekä hyödyntämällä kestäviä energiamuotoja rakennusten lämmittämisessä, voidaan minimoida myös uudisrakentamisen aiheuttamat kielteiset ympäristövaikutukset.

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

Kaavahankkeen vahvuudet ovat muun muassa alueen sijainti olemassa olevien palvelujen, infran ja julkisen liikenteen välittömässä läheisyydessä, sekä olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti. Asumismahdollisuuksien tiivistäminen alueella vähentävät yksityisautoilun tarvetta. Hiilikartta-työkalun avulla ei ole tehty analyysi siitä, millainen vaikutus kaavamuutoksella olisi alueen hiilivarastoon, koska tällaisilla kaava-alueilla, joka on jo pääosin rakennettu ja tulee sellaisenaan säilymään, juuri tämä laskentatyökalu soveltuu huonosti.

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