

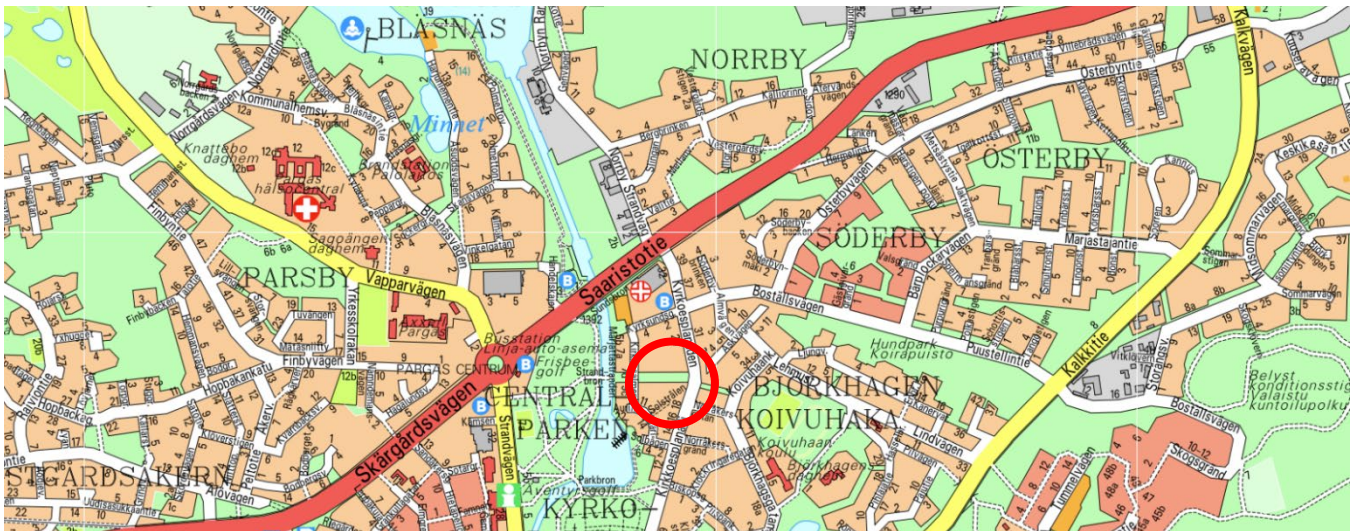


PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Detaljplanändring för tomt 2 i kvarter 5 i Kyrksundsstranden (34) stadsdel.

1. Planområde

Det ca 0,28 ha stora planområdet ligger i Pargas kärncentrum och angränsar i norr till ett parkområde, i väster till gårdsgatan Solstrålen, i söder till tomt 8 i kvarter 5 och i öster till Kyrkoesplanadens gatuområde.



2. Markägoförhållanden

Planområdet är helt och hållet i stadens ägo.

3. Planläggningsprojektets utgångspunkter och målsättningar

Planprojektet har blivit aktuellt i samband med att MPV-Rakentajat Oy lämnat in en ansökan om planeringsreservering och en ansökan om detaljplanändring för att möjliggöra byggande av bostadsvåningshus på tomt 2 i kvarter 5 i Kyrksundsstranden stadsdel. Stadsstyrelsen har den 24.3.2025 beslutat ingå avtal om planeringsreservering och samtidigt också beslutat att ändring av detaljplanen inleds. Målet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra byggande av flervåningshus på tomten för att utöka utbudet av bostäder i närheten av serviceutbudet i stadens kärncentrum.

4. Planläggningsläget

Landskapsplan

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

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavamuutos tontille 2 korttelissa 5 Kirkkosalmennrannan (34) kaupunginosassa.

1. Kaava-alue

Noin 0,28 ha:n kokoinen kaava-alue sijaitsee Paraisten ydinkeskustassa, rajautuen pohjoisessa puistoalueeseen, lännessä Aurinkosaide nimiseen pihakatuun, etelässä tonttiin 8 korttelissa 5 ja idässä Kyrkoesplanadin katualueeseen.

2. Maanomistus

Kaava-alue on kokonaan kaupungin omistuksessa.

3. Kaavoitushankkeen lähtökohdat ja tavoitteet

Kaavahanke on tullut ajankohtaiseksi MPV-Rakentajat Oy:n jätettyä suunnitteluvaraushakemuksen ja anomuksen asemakaavan muuttamiseksi mahdollistaen asuinkerrostalorakentamista Kirkkosalmennrannan kaupunginosan korttelissa 5 tontilla 2. Kaupunginhallitus on 24.3.2025 kokouksessaan päättänyt tehdä suunnitteluvaraus sopimuksen ja myös päättänyt, että asemakaavamuutokseen ryhdytään. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontille asuinkerrostalorakentamista asuntotarjonnan lisäämiseksi kaupungin ydinkeskustan palvelujen läheisyydessä.

4. Kaavatilanne

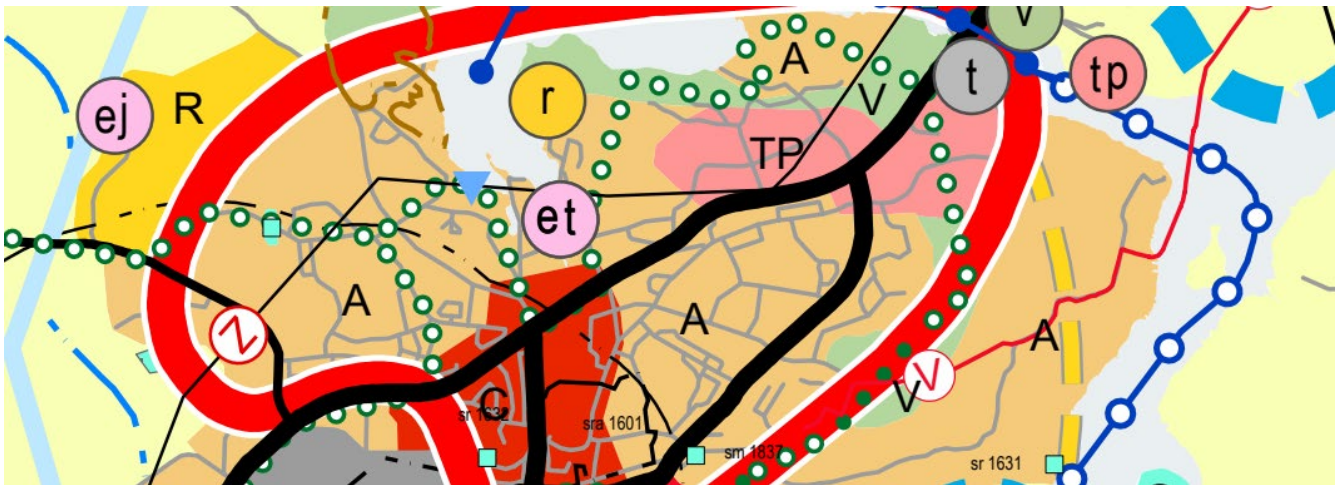
Maakuntakaava

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 områden för centrumfunktioner (C) som ligger inom ett målområde för stadsutveckling.

(hyv.11.6.2018) sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyv.14.6.2021). Maakuntakaavayhdistelmässä kaava-alue on osoitettu keskustatoimintojen (C) alueiksi, jotka sijaitsevat kaupunkikehittämisen kohdealueella.

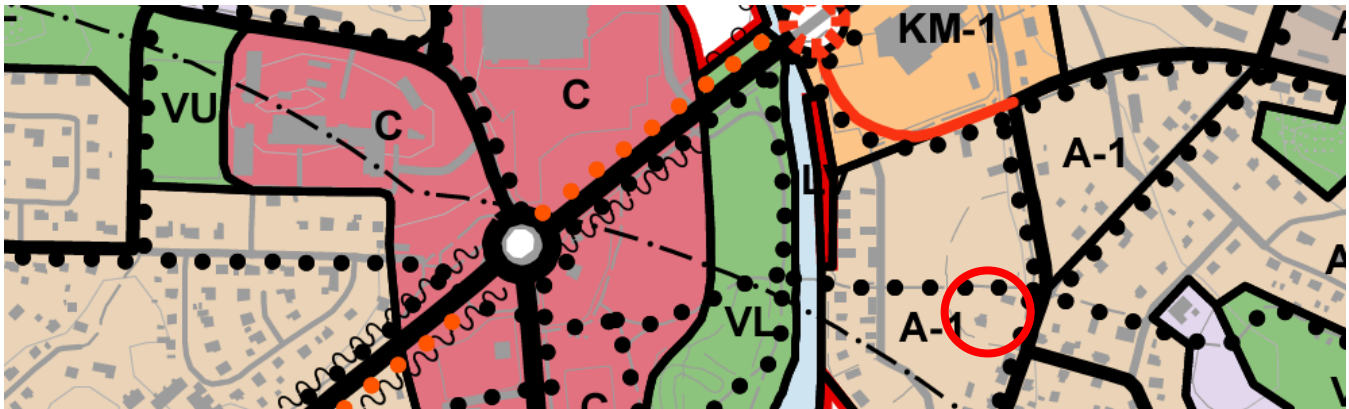


Generalplan

I den nya, av stadsfullmäktige 30.5.2022 godkända generalplanen för Pargas centrum är området anvisat som bostadsområde. I generalplanen finns också noterat befintliga gång- och cykelleder som är belägna invid planområdet.

Yleiskaava

Uudessa, 30.5.2022 kaupunginvaltuustossa hyväksytyssä Paraisten keskustan yleiskaavassa kaava-alue on osoitettu asuntoalueeksi. Yleiskaavaan on myös merkitty kaava-alueen läheisyydessä olevat kävely- ja pyöräilyreitit.



Detaljplan

Detaljplanen för planområdet är godkänd 14.12.2004 och anvisar planområdet som en tomt i ett större kvartersområde för småhus (AP-2). Områdets byggrätt är sammanlagt 1360 m² vy; 1330 m² vy för småhus och 30m² vy för ekonomibyggnader. Vidare finns anvisat två separata byggnadsytor för förvaringsplats för bilar samt en byggnadsyta var det vid planens godkännande funnits ett

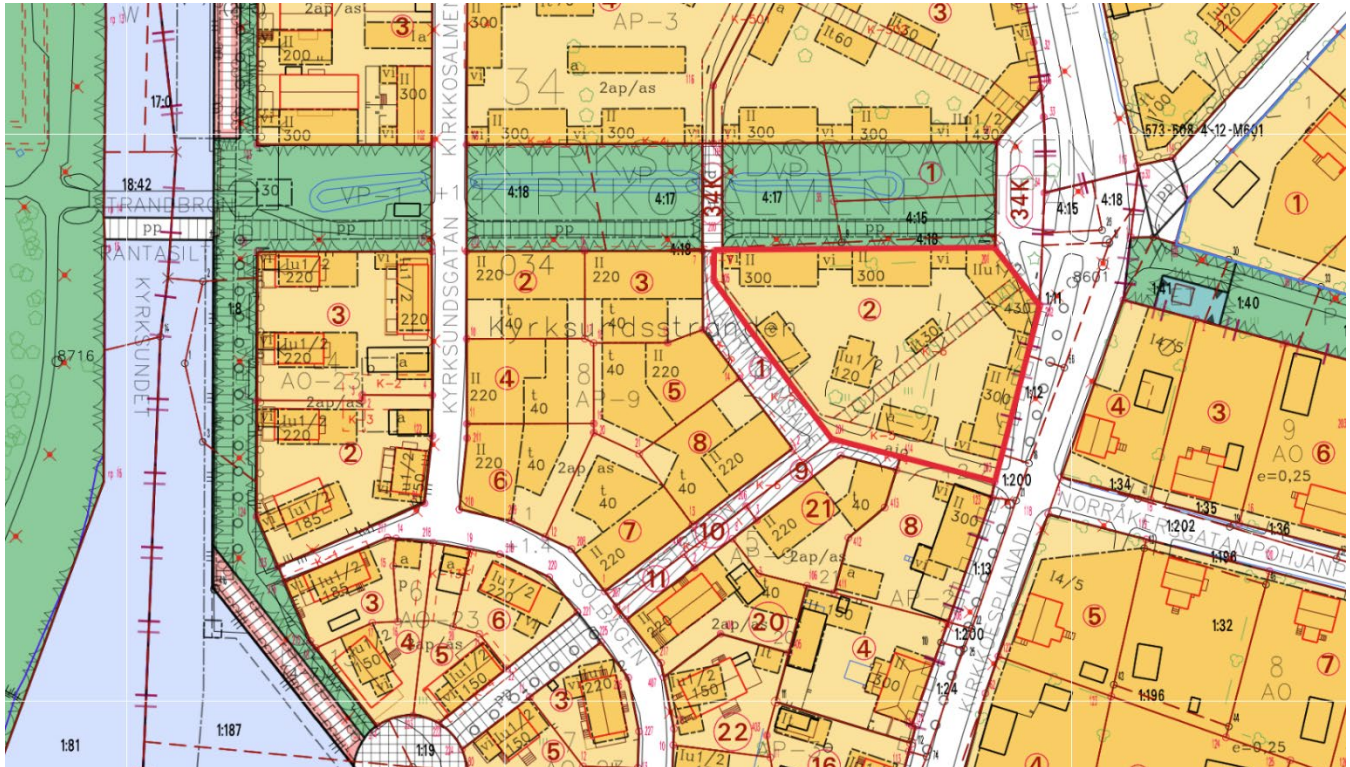
Asemakaava

Kaava-alueen asemakaava on hyväksytty 14.12.2004 ja osoittaa kaava-alueen laajemman asuinpientalokorttelin yhdeksi tontiksi (AP-2). Alueen rakennusoikeus on yhteensä 1360 k-m²; 1330 k-m² asuinpientaloille ja 30 k-m² talusrakennuksille. Tämän lisäksi tontille on osoitettu kaksi erillistä rakennusalaa autojen säilytyspaikoille sekä rakennusalan, jossa kaavan hyväksymisvaiheessa on



gammalt egnahemshus som sedermera skadats i en brand och rivits. Detaljplanen tillåter byggande i allt från I - IIu½ våningar. Genom tomten är anvisad ett område reserverat för allmän gångtrafik. Tomten är obebyggd.

sijainnut vanha omakotitalo, joka on sittemmin vahingoittunut tulipalossa ja purettu. Kaava sallii rakentamista I – IIu½ kerroksissa. Tontin läpi on osoitettu osa-alue, jota on varattu yleiselle jalankululle. Tontti on rakentamaton.



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).

6. Intressenter

Intressenter i planläggningsprojektet är planområdets markägare, markägarna och invånarna i det närliggande området, stadens olika ansvarsområden, Egentliga Finlands NTM-central, Egentliga Finlands förbund, Egentliga Finlands räddningsverk, vattentjänstverket, 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

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).

6. Osalliset

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

7. Osallistuminen ja viranomaisyhteistyö

Kaavatyön aloittamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan Paraisten Kuulutuksissa tai



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.

Bygg- och miljönämnden 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 också 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 våren 2025. Planförslaget färdigställs och behandlas sedan i bygg- och miljönämnden så att planförslaget kan framläggas offentligt. Målet är att planen ska kunna godkännas av stadsfullmäktige i början av år 2026.

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.

Tomten är obebyggd och delvist slybevuxen med enstaka större träd. På tomten kan fortfarande anas spår av gårdstunens kringbyggnaderna som tidigare funnits på området; ett på 50-talet byggt egnahemshus och en i början av 80-talet till platsen hämtad barackbyggnad som tidigare fungerat som sociala utrymmen för arbetare vid stadens depåområde. Byggnaden har rivits och baracken har avlägsnats för några år sedan.

Tomten är belägen 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 flervåningshus samt genom att använda sig av hållbara energiformer vid uppvärmning av

Turun Sanomissa ja Åbo Underrättelser -lehdessä. Aineisto on esillä koko kaavaprosessin ajan kaupungin verkkosivuilla. Valmisteluvaiheessa osallisilla on mahdollisuus osallistua suunnitteluun.

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 laatiminen aloitetaan tällä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla keväällä 2025. Kaavaehdotus valmistuu ja käsitellään tämän jälkeen rakennus- ja ympäristölautakunnassa, jotta se voidaan asettaa julkisesti nähtäville. Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto voisi hyväksyä kaavan vuoden 2026 alussa.

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. Asemakaavamuutoksen keskeiset vaikutukset arvioidaan tarkemmin ja raportoidaan kaavaselostuksessa.

Tontti on rakentamaton ja on osittain vesakoitunut yksittäisillä isommalla puulla. Tontilla voi vielä aavistaa jälkiä alueella aikaisemmin olleiden rakennusten pihapiireistä; 50-luvulla rakennettu omakotitalo ja 80-luvun alussa alueelle tuotu parakki, joka toiminut Paraisten varikkoalueen työntekijöiden sosiaalitalona. Rakennus on purettu ja parakki poistettu muutama vuosi sitten.

Tontti sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa lähellä sekä palveluja että julkisen liikenteen reittejä. Keskustan asuminen tiivistäminen alueella on siksi ilmastovaikutusten kannalta järkevää. Käyttämällä uusien asuinkerrostalojen rakentamisessa rakennusmateriaaleja, joilla on mahdollisimman vähän ilmasto- ja ympäristövaikutuksia sekä hyödyntämällä kestäviä energiamuotoja rakennusten



byggnaderna kan man också minimera de negativa miljökonskvenserna 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 området läge direkt invid befintlig service, infrastruktur och allmän trafik. En förtätning av boendemöjligheterna på området minskar behovet av personbilstrafik. Det har också gjorts en analys med hjälp av Hiilikartta-verktyget över hur detaljplanändringen skulle påverka kollagren på området. Inverkan på växtlighetens kollager är förhållandevis liten medan inverkan på jordmånens kollager är aningen större.

10. Kontaktpersoner

Planen utarbetas på Pargas stads planläggningsenhet och som kontaktpersoner fungerar:

Charlotte Koivisto, planläggare

040 488 5906

charlotte.koivisto@pargas.fi

Pasi Hyvärilä, vikarierande planläggningschef

040 488 5918

pasi.hyvarila@pargas.fi

lämmittämisesssä, voidaan minimoida myös uudisrakentamisen aiheuttamat kielteiset ympäristövaikutukset.

Asemakaavamuutoksen aloitusvaiheessa on tehty KILVA-työkalun avulla alustava arvio projektin ilmastovaikutuksista, saadakseen seulottua keinoja, joilla voidaan edistää ilmastokestäviä ratkaisuja asemakaavoituksen yhteydessä. Kaavahankkeen vahvuudet ovat muun muassa alueen sijainti olemassa olevien palvelujen, infran ja julkisen liikenteen välittömässä läheisyydessä. Asumismahdollisuuksien tiivistäminen alueella vähentävät yksityisautoilun tarvetta. Hiilikartta-työkalun avulla on myös tehty analyysi siitä, millainen vaikutus kaavamuutoksella olisi alueen hiilivarastoon. Vaikutus kasvillisuuden hiilivarastoon on suhteellisen pieni, kun taas vaikutus maaperän hiilivarastoon on hieman isompi.

10. Yhteyshenkilöt

Kaava laaditaan Paraisten kaupungin kaavoitusyksikössä, ja yhteyshenkilöinä toimivat:

Charlotte Koivisto, kaavoittaja

040 488 5906

charlotte.koivisto@parainen.fi

Pasi Hyvärilä, kaavoituspäällikön sijainen

040 488 5918

pasi.hyvarila@parainen.fi