



PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Detaljplanändring för tomt 7 i kvarter 18 samt en del av Pjukalavägens gatuområde i Skrabböle (15) stadsdel.

1. Planområde

Planändringsområdet består av tomt 7 i kvarter 18 samt en del av Pjukalavägen. Det cirka 1,14 ha stora planområdet ligger cirka 2,2 km väster om Pargas centrum, i Skrabböle stadsdel. Området avgränsas i nordost av Skrabbölevägen, i nordväst av Villagatan och i sydost av Pjukalavägen. I sydväst avgränsas området av tomterna 2, 4 och 6 samt av en liten parkremsa.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavamuutos tontille 7 korttelissa 18 sekä osalle Pjukalantien katualuetta Skrabbölen (15) kaupunginosassa.

1. Kaava-alue

Kaavamuutosalue koostuu korttelin 18 tontista 7, sekä osasta Pjukalantietä. Noin 1,14 ha:n kokoinen kaava-alue sijaitsee n. 2,2 km:n päässä Paraisten keskustasta, sen länsipuolella, Skrabbölen kaupunginosassa. Alue rajautuu koillisessa Skrabbölentiehen, luoteessa Huvilakatuun ja kaakossa Pjukalantiehen. Lounaan puolella sitä rajaavat tontit 2, 4 ja 6 sekä pieni puistokaistale.



2. Markägförhållanden

Planområdet är helt och hållet i stadens ägo.

2. Maanomistus

Kaava-alue on kokonaan kaupungin omistuksessa.

3. Planläggningsprojektets utgångspunkter och målsättningar

Planprojektet har blivit aktuellt i och med både planläggningsöversikten för 2025 och Pargas bostadsprogram. Bostadsprogrammet för 2025–2029 som fullmäktige godkände 26.5.2025 § 41 är ett av stadens spetsprojekt. Målet med programmet är att skapa ett tillräckligt mångsidigt bostadsutbud i staden. Stadens tomtreserv för radhus och flervåningshus är för tillfället liten. Målet med detaljplaneändringen är att möjliggöra bostadsbyggande i det nuvarande området för allmänna byggnader på tomt 7 i kvarter 18 i Skrabböle stadsdel. Området skulle lämpa sig för byggande av radhus eller andra kopplade småhus. Skolan i närheten av området gör läget idealt för till exempel barnfamiljer.

3. Kaavoitushankkeen lähtökohdat ja tavoitteet

Kaavahanke on tullut ajankohtaiseksi sekä kaavoituskatsauksen 2025, että Paraisten asunto-ohjelman puitteissa. Valtuuston 26.5.2025 § 41 hyväksymä Asunto-ohjelma 2025–2029 on kaupungin kärkihankkeita. Sen tavoitteena on muodostaa kaupunkiin riittävän monipuolinen asuntotarjonta. Kaupungin rivitalo- ja kerrostalotonttien varanto on tällä hetkellä pieni. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentaminen nykyiselle yleisten rakennusten alueelle Skrabbölen kaupunginosan korttelissa 18 tontilla 7. Alue soveltuisi rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinpienalojen rakentamiseen. Alueen läheisyydessä sijaitseva koulu tekee sijainnista ihanteellisen esimerkiksi lapsiperheitä ajatellen.

4. Planläggningsläget

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 som ett område för tätortsfunktioner (A). Området ligger i en konsultationszon för anläggningar som tillverkar eller upplagar farliga kemikalier (baserar sig på Seveso III-direktivet) samt i ett målområde för utveckling av turism, friluftsliv och rekreation. Längs östra kanten av området löper en riktgivande friluftsled.

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 taajamatoimintojen (A) alueeksi. Alue sijoittuu vaarallisia kemikaaleja valmistavien tai varastoitujen laitosten konsultointivyöhykkeelle (Seveso III-direktiivin perustuva) sekä matkailun, retkeilyn ja virkistyskehittämisen kohdealueelle. Alueen itäreunaa mukailee ohjeellinen ulkoilureitti.

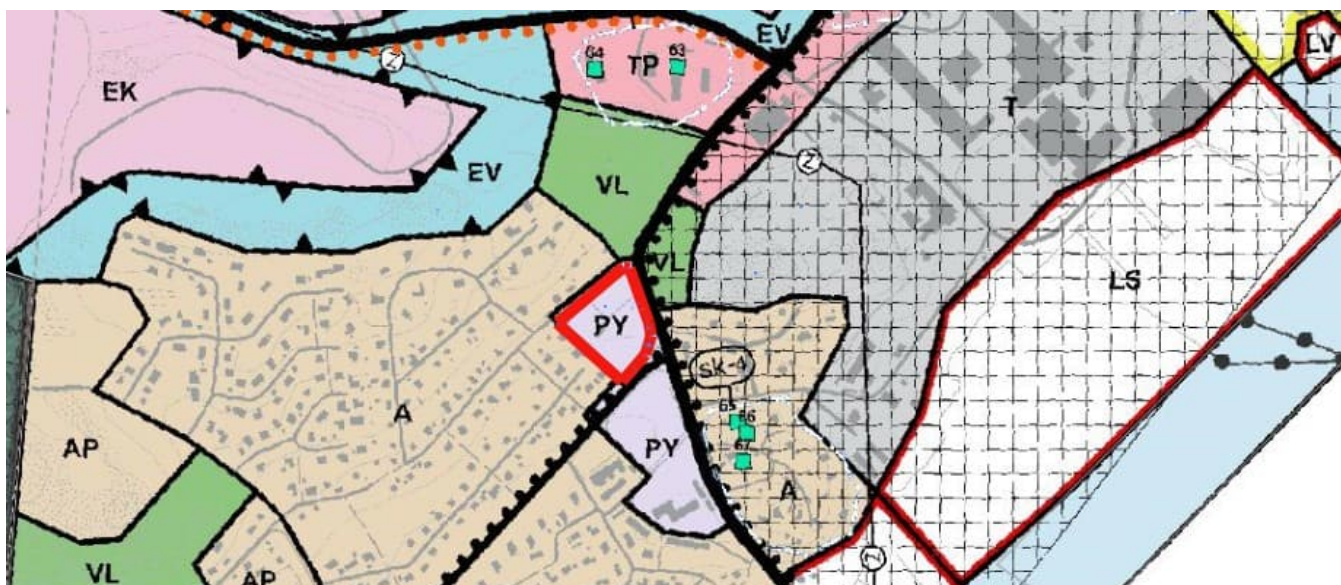


Generalplan

I den nya generalplanen för Pargas centrum som godkändes i fullmäktige 30.5.2022 har planområdet anvisats som ett område för offentlig service, närservice och förvaltning (PY). Gång- och cykellederna i närheten av planområdet har också ritats in i generalplanen.

Yleiskaava

Uudessa, 30.5.2022 kaupunginvaltuustossa hyväksytyssä Paraisten keskustan yleiskaavassa kaava-alue on osoitettu julkisten palvelujen, lähipalvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Yleiskaavaan on myös merkitty kaava-alueen läheisyydessä olevat kävely- ja pyöräilyreitit.



Detaljplan

Detaljplanen för planändringsområdet har godkänts 3.11.1983 och den anvisar planområdet som tomt 7 i ett större kvarter 18. I planändringsområdet ingår en del av Pjukalavägen. Tomten ingår i ett kvartersområde för allmänna byggnader (Y). Resten av kvarteret, utanför planändringsområdet, ingår i ett kvartersområde för fristående småhus (AO). Områdets exploateringsgrad är $e = 0,3$. Planen tillåter byggande i II våningar. På tomten får anläggas en bilplats per 80 m² vy (1 bp/80 m²). I tomtens sydvästra och nordvästra kant har reserverats ett delområde för en ledning under marken. På tomten har tidigare funnits en numera riven byggnad som inhyt ett "byahus" med klubb-, fest- och idrottsutrymmen. I norra delen av området finns en upplyst idrottsplan och i västra delen ett parkeringsområde som betjänar planen.

Asemakaava

Kaavamuutosalueen asemakaava on hyväksytty 03.11.1983 ja osoittaa kaava-alueen laajemman korttelin 18 yhdeksi tontiksi 7. Kaavamuutosalueeseen sisältyy osa Pjukalantietä. Tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Muu osa korttelista, kaavamuutosalueen ulkopuolella, on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Alueen tehokkuusluku $e=0,3$. Kaava sallii rakentamisen II kerrokseen. Tontille saa rakentaa yhden autopaikan 80 m² kerrosalaneliometriä kohden (1 ap/80m²). Tontin lounaan- ja luoteenpuoleisella reunalla on varattu osa-alue maanalaiselle johdolle. Tontilla on ollut jo purettu rakennus, jossa on toiminut "kylätalo" kerho-, juhla- ja liikuntatiloineen. Alueen pohjoisosassa sijaitsee valaistu urheilukenttä ja länsiosassa on sitä palveleva parkkialue.



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, Tukes, Partel, Caruna samt andra vars

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 vastualueet, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, vesihuoltolaitos, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Tukes, Partel, Caruna sekä muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa.

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 bitt 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 hösten 2025. Planförslaget färdigställs och behandlas sedan i stadsutvecklingsnämnden så att planförslaget kan framläggas offentligt. Målet är att planen ska kunna godkännas av stadsfullmäktige på våren 2026.

9. Konsekvensbedömning

Konsekvensbedömningen av planen baserar sig på utredningar och bedömningar som gjorts i samband med arbetet med generalplanen för Pargas centrum, utredningar som görs i samband med detaljplanen samt andra tillgängliga grunduppgifter och terrängbesök. De centrala konsekvenserna av ändringen av detaljplanen bedöms närmare och rapporteras i planbeskrivningen.

Tomten är till största delen obebyggd. I norra kanten av tomten finns en inhägnad stenmjölsbelagd plan som används av den närliggande skolan och även för fritidsbruk. Planen fryses på vintern. På tomten finns fortfarande spår av det tidigare "byahusets" gårdstun; i det på 1960-talet uppförda huset fanns klubb-, fest- och idrottsutrymmen för de boende. Byggnaden har rivits för en tid sedan på grund av problem med inomhusluften. Dessutom finns det ett parkeringsområde, en skejtramp och ett litet förråd i området.

Tomten ligger i västra delen av staden, i Skräbböle stadsdel, i närheten av en skola och gång- och cykelleder. Platsen förtätar samhällsstrukturen och är således förnuftig med tanke på klimatpåverkan.

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. Nähtävillöolon ajankohta ilmoitetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa ja lehti-ilmoituksella. Nähtävillöolon aikana pyydetään myös viranomaisilta lausuntoja. Lopuksi kaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa. Hyväksymisestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävillöoloaikana 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 2025. Kaavaehdotus valmistuu ja käsitellään tämän jälkeen kaupunkikehityslautakunnassa, jotta se voidaan asettaa julkisesti nähtäville. Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto voisi hyväksyä kaavan keväällä 2026.

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 suurimmaksi osaksi rakentamaton. Sen pohjoisreunassa on aidattu kivituhkapintainen kenttä, jota hyödynnetään läheisen koulun toimesta sekä myös vapaa-ajalla. Kenttä jäädytetään talvisin. Tontilla on vielä jälkiä alueella aikaisemmin olleen "kylätalon" pihapiiristä; 60-luvulla rakennetussa talossa on toiminut asukkaiden kerho-, juhla- ja liikuntatiloja. Rakennus on purettu sisäilmaongelmien takia jokin aika sitten. Lisäksi alueella on pysäköintialue, skeittiramppi ja varastokoppi. Tontti sijaitsee kaupungin länsipuolella, Skräbbölen kaupunginosassa, lähellä koulua sekä jalankulun ja pyöräilyn reittejä. Paikka tiivistää yhteiskuntarakennetta ja on siten ilmastovaikutusten kannalta järkevää. Käyttämällä uusien asuintalojen rakentamisessa rakennusmateriaaleja, joilla on mahdollisimman vähän ilmasto- ja ympäristövaikutuksia sekä hyödyntämällä kestäviä



Genom att använda byggnadsmaterial med så låg klimat- och miljöpåverkan som möjligt vid byggande av nya bostadshus samt genom att använda sig av hållbara energiformer vid uppvärmning av byggnaderna kan också de negativa miljökonsekvenserna som nytt byggande medför minimeras. I östra delen av tomten finns en högre kulle där det växer blandskog. Målet är att bevara den som ett parkområde. En del av Pjukalavägens planerliga gatuområde har tagits med i planändringsområdet för att vägens befintliga öppna diken ska kunna utnyttjas och utvecklas för att fördröja och behandla dagvatten.

Vid inledningen av detaljplaneändringen har det gjorts en preliminär bedömning av projektets klimatpåverkan med hjälp av verktyget KILVA för att sälla fram genom vilka metoder klimathållbara lösningar kan främjas i samband med detaljplaneringen. Planprojektets styrkor är bland annat läget av området i den befintliga byaktiga miljön, alldeles intill skolan och dess service. Planändringen förutsätter inte byggande av nya trafikleder. Avståndet till Pargas centrum och dess kommersiella tjänster är 2,2 km, vilket gör det lätt att ta sig dit till fots eller med cykel. Det har också gjorts en analys med hjälp av verktyget Hiilikartta över hur detaljplaneändringen skulle påverka kolreserven i området. Inverkan på kolreserven i växtligheten och marken är förhållandevis liten och i fråga om området för närrekreation sker ingen förändring från nuläget. Då situationen jämförs med byggandet som den nuvarande detaljplanen möjliggör, skulle inverkan av planändringen orsaka att kolreserven minskar med cirka 56 %.

10. Kontaktpersoner

Planändringen upprättas på planläggningsenheten i Pargas stad och kontaktpersonerna är:

Jenni Tuuli, planläggare
040 350 4515
jenni.tuuli@pargas.fi

Pasi Hyvärilä, planläggningschef
040 488 5918
pasi.hyvarila@pargas.fi

energiamuotoja rakennusten lämmittämisessä, voidaan minimoida myös uudisrakentamisen aiheuttamat kielteiset ympäristövaikutukset. Tontin itäosassa on korkeampi mäennyppylä, jossa kasvaa sekametsää. Tavoitteena on säilyttää se puistoalueena. Osa Pjukalantien kaavanmukaisesta katualueesta on otettu mukaan kaavamuutosalueeseen, jotta tien olemassa olevia avo-ojia voidaan hyödyntää ja kehittää hulevesien viivytämiseen ja käsittelyyn.

Asemakaavamuutoksen aloitusvaiheessa on tehty KILVA-työkalun avulla alustava arvio projektin ilmastovaikutuksista, saadakseen seuloitua keinoja, joilla voidaan edistää ilmastokestäviä ratkaisuja asemakaavoituksen yhteydessä. Kaavahankkeen vahvuudet ovat muun muassa alueen sijainti olemassa olevassa kylämaisessa yhteisössä, aivan koulun ja sen palveluiden läheisyydessä. Kaavamuutos ei edellytä uusien väylien rakentamista. Etäisyys Paraisten keskustaan, kaupallisten palveluiden ääreen, on 2,2 km ja siten onnistuu hyvin myös jalan tai pyörällä. Hiilikartta-työkalun avulla on myös tehty analyysi siitä, millainen vaikutus kaavamuutoksella olisi alueen hiilivarastoon. Vaikutus kasvillisuuden sekä maaperän hiilivarastoon on suhteellisen pieni, lähivirkistysalueen osalta ei synny muutosta nykytilaan. Verrattaessa tilannetta nykyisen asemakaavan mahdollistamaan rakentamiseen, kaavamuutoksen aiheuttamat vaikutukset hiilivarastoon vähenisivät n. 56 %.

10. Yhteyshenkilöt

Kaavamuutos laaditaan Paraisten kaupungin kaavoitusyksikössä, ja yhteyshenkilöinä toimivat:

Jenni Tuuli, kaavoittaja
040 350 4515
jenni.tuuli@parainen.fi

Pasi Hyvärilä, kaavoituspäällikkö
040 488 5918
pasi.hyvarila@parainen.fi