

## PARGAS, KYRKSUNDSSTRANEN

Stadsdel 34, kvarter 3, tomterna 1, 2, 3 och 5  
DETALJPLANÄNDRINGENS BESKRIVNING



## 1. Bas- och identifikationsuppgifter

Detaljplanändringen omfattar:

Tomterna 1, 2, 3 och 5 i kvarter 3 i Kyrksundsstranden (34) stadsdel i centrum av Pargas

Planen har utarbetats av:  
Kimvestor Oy

Inledandet av planändringen har kungjorts per tidningsannons den 12.5.2018.

Godkännande av planändringen:  
Bygg- och miljönämnden 13.06.2018  
Stadsstyrelsen  
Stadsfullmäktige

Bilagor:

1. Planområdets läge
2. Utdrag ur landskapsplanen
3. Utdrag ur centrumregionens delgeneralplan
4. Utdrag ur den gällande planen
5. Detaljplanen som utgår
6. Program för deltagande och bedömning

Kontaktpersonerna för planläggningsprojektet:

Pargas stad, planläggningssenheten  
Planläggningsarkitekt Turkka Michelsson, tel. 044 358 5894

Kimvestor Oy  
Arkitekt SAFA Vesa Olkkola, tel. 040 544 23 21

## 2. Sammanfattning

### **Detaljplanändringens innehåll:**

Genom detaljplanändringen ändras det obebyggda kvartersområdet för småhus till ett kvartersområde för våningshus i tre till fyra våningar med en byggrätt på 7 750 m<sup>2</sup> vy.

## 3. Utgångspunkterna

### **Målet för detaljplanändringen:**

Man har för mål att ändra den nuvarande småhusbetonade planen så att den bättre motsvarar bostadsefterfrågan i Pargas centrum. Till kvarterets våningshus i tre till fyra våningar planeras både hyres- och ägorättsbostäder. Planområdets läge direkt invid stadens kärncentrum samt redan befintlig infrastruktur och servicenät ger goda förutsättningar för förverkligande av bostadsproduktionen. Området ska avspeglar den tätstädsprincipen och till proportionerna passa in vid centrum.

Detaljplanändringen strider inte mot landskapsplanen eller centrumregionens delgeneralplan.

**Markägoförhållanden:**

Området är delvis i stadens ägo och delvis i privat ägo.

**En allmän beskrivning av området:**

Området ligger i Pargas stadscentrum i ett kvarter som till största delen är obebyggt.

**Trafik:**

Området ansluter sig direkt till det omkringliggande trafiknätet.

Busstationen ligger ca 300 m ifrån området för planändringen.

**Service:**

Direkt invid planområdet finns tillgång till både kommersiell service samt till den kommunala servicen. Bredvid planområdet finns dagligvaruaffärer: K-Supermarket Reimari och S-Market.

**Naturmiljön:**

Området utgör i huvudsak obebyggd jämn ängsmark med buskvegetation. Den obebyggda delen av planområdet är ovårdat och har inga särskilda naturvärden.

**Kommunalteknisk service:**

Planområdet ligger inom stadens kommunaltekniska serviceområde. Kraftnätet kan komma att förutsätta åtgärder när områdets byggnadsrätt ökar.

**Jordmån:**

Områdets jordmån består av mjuk havsstrand och delvis av uppfyllnadssjöd som förutsätter att byggnaderna pålas.

På området har inte konstaterats markföroreningar.

**Planer och beslut som gäller planområdet:**

För ändringsområdet har på uppdrag från staden uppgjorts en projektplan hösten 2017. Staden har ingått ett föravtal för fastighetsöverlåtelse med Kimvestor Oy i mars 2018.

## 4. Redogörelse för detaljplanen och detaljplanändringen

**Allmän motivering och beskrivning:**

Byggande i enlighet med den ikraftvarande detaljplanen har inte förverkligats och med planändringen har man som mål att kunna förbättra stadens centrums bostadsutbud och byggande till rimliga kostnader.

**Dimensionering:**

Ändringsområdets markareal är 11 276 m<sup>2</sup>.

Bostadsbyggnadsrätten är 7 750 m<sup>2</sup> vy och tomtens exploateringstal är e=0.7.

Det uppskattade antalet bostäder är 130 st.

Ett storkvarter inramat av våningshus i tre till fyra våningar planeras till området.

I kvarteret planeras en underhålls- och servicebyggnad som ska innehålla befolkningsskyddsutrymmen, bastu- samt andra gemensamma utrymmen.

Byggnadernas gatuplansvåning reserveras för bilplatser, serviceutrymmen samt affärsutrymmen.

Man har för avsikt att förverkliga bostadsbyggnadsmassorna med s.k. loftgångslösning och strukturera sadeltaken genom att gruppera dem i mindre enheter.

Gården på marknivå planteras.

Parkeringsplatsernas antal dimensioneras så att det i kvarteret ska finnas en bilplats per bostad.

**De olika skedena för beredningen och behandlingen av detaljplanändringen:**

Planeringsarbetet har inletts på Kimvestor Oy:s initiativ.

Pargas stad och Kimvestor Oy har ingått ett föravtal om fastighetsöverlätelse och inledandet av planeringen 19.3.2018.

Deltagandet och växelverkan har genomförts enligt bifogade program för deltagande och bedömning.

Bygg- och miljönämnden behandlar planförslaget på sommaren 2018.

Ifall inga sådana anmärkningar eller utlåtanden lämnas in under tiden då planförslaget är offentligt framlagt som skulle föranleda ändringar till förslaget, förs planen vidare för godkännande. Stadsfullmäktige kan i sådana fall godkänna planförslaget i november-december 2018. Planen torde vinna laga kraft i början av år 2019.

I Helsingfors 04.06.2018

Vesa Olkkola  
Arkitekt SAFA  
Kimvestor Oy  
Skillnaden 11 a 23  
00130 Helsingfors

## PARAINEN, KIRKKOSALMENRANTA

Kaupunginosa 34, kortteli 3, tontit 1, 2, 3 ja 5  
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS



## 1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Paraisten keskustan Kirkkosalmenrannan kaupunginosa 34, kortteli 3, tontit 1,2,3 ja 5

Laatija:

Kimvestor Oy

Vireilletulosta ilmoittaminen: 12.05.2018

Kaavanmuutoksen hyväksyminen:

Rakennus- ja ympäristölautakunta	13.06.2018
Kaupunginhallitus	
Kaupunginvaltuusto	

Liitteet:

1. Kaavamuutosalueen sijaintikartta
2. Ote maakuntakaavasta
3. Ote keskustan osayleiskaavasta
4. Ote ajantasa-asemakaavasta
5. Poistettava asemakaava
6. Osallistumis- ja arviontisuunnitelma

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa:

Paraisten kaupunki, kaavoitusyksikkö  
Kaavoitusarkkitehti Turkka Michelsson, puh 044 358 5894

Kimvestor Oy  
Arkkitehti SAFA Vesa Olkkola, puh 040 544 23 21

## 2. Tiivistelmä

### Asemakaavan muutoksen sisältö:

Asemakaavan muutoksella rakentamaton asuinpienialojen korttelialue muutetaan pienkerrostalojen korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 7 750 k-m<sup>2</sup>.

## 3. Lähtökohdat

### Asemakaavan tavoitteista:

Olemassa oleva pientalovaltainen kaava pyritään muuttamaan paremmin vastaamaan Paraisten keskustan asuntokysyntää. Korttelin pienkerrostaloihin tulee vuokra-asuntoja sekä omistusasuntoja. Kaava on alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteuttaa keskustan välittömän läheisyyden sekä valmiin infra- ja palveluverkon osalta. Alue tulee ilmentää tiivistä puukaupunkiperiaatetta ja sopeutua keskustan tuntuman mittakaavaaan.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa maakuntakaavan tai keskustan osayleiskaavan kanssa.

#### **Maanomistus:**

Alue on osin Paraisten kaupungin ja osin yksityisessä omistuksessa.

#### **Alueen yleiskuvaus:**

Alue sijaitsee Paraisten kaupunkikeskuksessa, pääosin rakentamattomassa korttelissa.

#### **Liikenne:**

Alue liittyy ympäröivään liikenneverkkoon.

Linja-autoasema on noin 300 m päässä muutosalueesta.

#### **Palvelut:**

Alueen välittömässä tuntumassa on keskustan palvelut sekä kunnalliset palvelut. Alueen vieressä on päivittäistavarakaupat: K-supermarket Reimari ja S-market.

#### **Luonnonympäristö:**

Alue on pääosin rakentamaton ja tasainen niittyalue, jossa pensaskasvustoja. Rakentamaton osa kaavamuutosalueutta on hoitamaton eikä sisällä erityisiä luontoarvoja.

#### **Yhdyskuntatekninen huolto:**

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Voimaverkko saattaa edellyttää toimenpiteitä rakennusoikeuden kasvaessa.

#### **Maaperä:**

Alueen maaperä on pehmeää merenrantalaudetta ja osin täyttömaata, joka vaatii rakennusten paaluttamisen.

Alueella ei ole todettu maaperän pilaantuneisuutta.

#### **Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat ja päätökset:**

Muutosalueesta on laadittu kaupungin toimeksiantosta hankesuunnitelma syksyllä 2017.

Maanhankinnasta on solmittu kaupungin ja Kimvestor Oy:n kesken esisopimus maaliskuussa 2018.

## **4. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kuvaus**

#### **Yleisperustelu ja kuvaus:**

Voimassa olevan kaavan mukaista rakentamista ei ole tapahtunut ja muutoksella pyritään parantamaan Paraisten keskustan asuntotarjontaa ja kohtuuhihtaista rakentamista.

#### **Mitoitus:**

Muutosalueen pinta-ala on 11 276 m<sup>2</sup>.

Asuntorakennusoikeuden määrä on 7 750 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on e=0.7  
Arvioitu asuomäärä on n 130 kpl.

Alueelle muodostetaan 3-4 kerroksisten pienkerrostalojen rajaama suurkortteli. Kortteliin toteutetaan huolto- ja palvelurakennus, johon sijoitetaan väestönsuojetilat, sauna sekä yhteistiloja.

Rakennusten maantasokerros on varattu autopaikoille, sekä huoltotiloille sekä liiketiloille.

Asuinrakennusten porraskäytävät on tarkoitus toteuttaa luhtikäytäväratkaisulla.  
Rakennusmassoja jäsennellään harjakattoja rytmittämällä pienempiin osiin.

Maanvarainen piha istutetaan.

Autopaikitus mitoitetaan siten, että korttelista löytyy yksi autopaikka asuntoa kohden.

**Asemakaavan muutoksen valmistelun ja käsittelyn vaiheet:**

Kaavoitustyö on käynnistetty Kimvestor Oy:n aloitteesta.  
Paraisten kaupunki ja Kimvestor Oy solmivat maanhankinnasta ja kaavoituksen  
järjestämisestä sopimuksen 19.03.2018.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja  
arviointisuunnitelman mukaisesti.

Rakennus- ja ympäristölautakunta käsittelee kaavaehdotusta kesällä 2018

Mikäli ehdotuksesta ei ole jätetty nähtävilläoloaikana sellaisia muistutuksia tai lausuntoja ,  
jotka edellyttäisi ehdotuksen muuttamista, kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn.  
Kaupunginvaltuusto voi näin hyväksyä kaavaehdotuksen marras-joulukuussa 2018.  
Kaava vahvistunee alkuvuonna 2019.

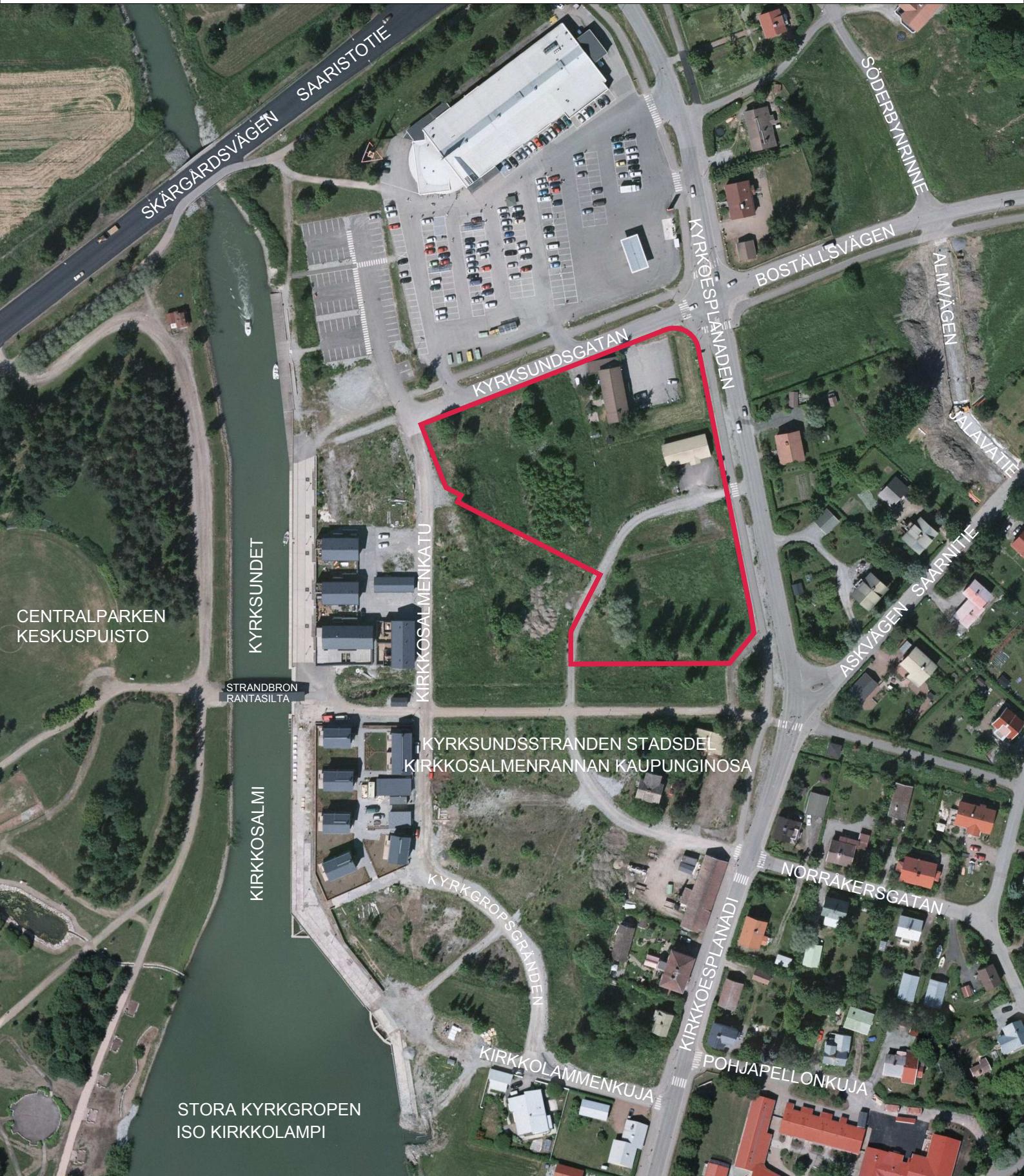
Helsingissä 04.06.2018

Vesa Olkkola  
Arkkitehti SAFA  
Kimvestor Oy  
Erottajankatu 11 a 23  
00130 Helsinki

PLANOMRÄDETS LÄGE  
KAAVA-ALUEEN SIJANTTI

Planområdet  
Kaava-alue

Flygbild från år 2013  
Ilmakuva vuodelta 2013



UTDRAG UR LANDSKAPSPLANEN  
OTE MAAKUNTAKAAVASTA

**EGENTLIGA FINNLANDS LANDSKAPSPLAN  
VARISINAIS-SUOMEN MAAKUNTAKAAVA**

Planen är godkänd 13.12.2010, fastställd  
20.3.2013  
Kaava on hyväksytty 13.12.2010, vahvistettu  
20.3.2013

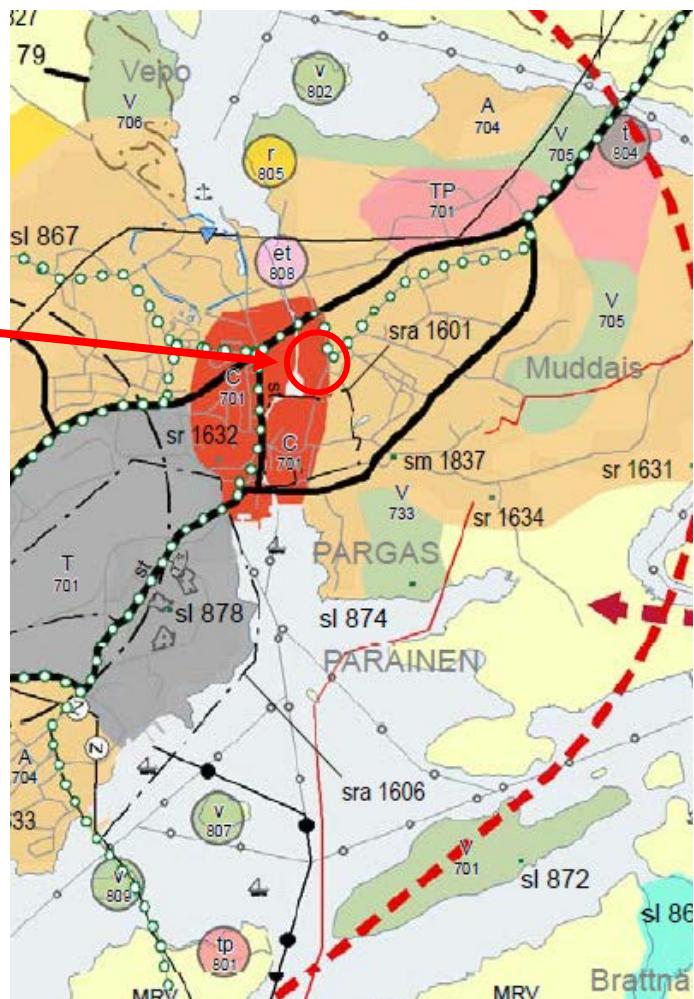
Planområdet  
Kaava-alue

**C** Område för centrumfunktioner  
Keskustatoimien alue

En bit söder om planområdet:  
Kaava-alueesta hiukan etelämpänä:

— sra 1601 Betydande område i den bebyggda  
miljön  
— Pargas kyrka och Gamla Malmen

Merkittävä rakennetun ympäristön  
alue  
Paraisten kirkko ja Vanha Malmi



UTDRAG UR DELGENERALPLAN FÖR CENTRUM REGIONEN  
OTE KESKUSTASEUDUN OSAYLEISKAAVASTA  
Fastställd 20.6.1995  
Vahvistettu 20.6.1995

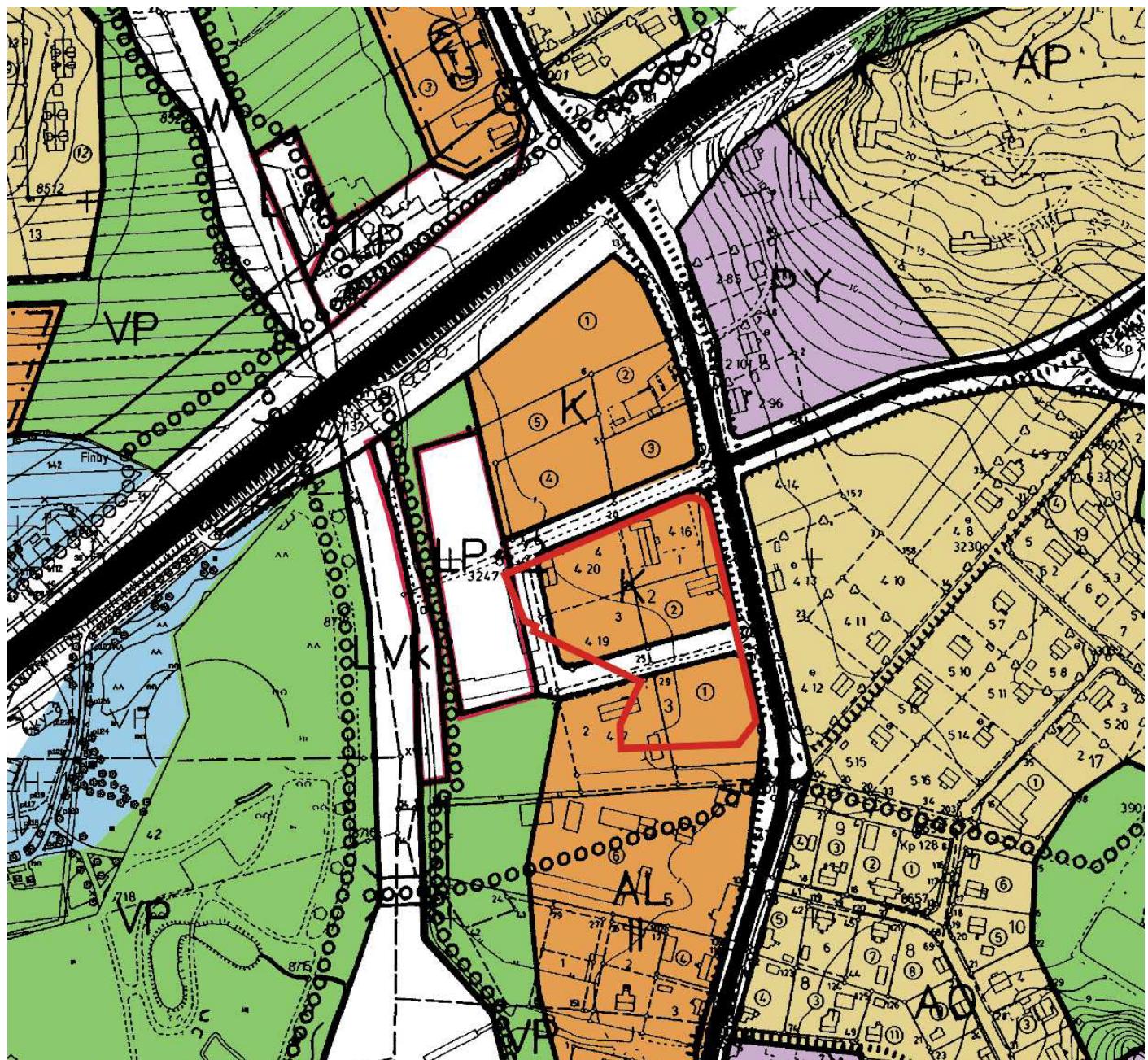
Planområdet  
Kaava-alue

K

Område för affärs- och  
kontorsbyggnader  
Liike- ja toimistorakennusten  
alue



Huvudled för lätt trafik  
Kevyen liikenteen pääreitti



## UTDRAG UR AJOURVARANDE DETALJPLAN OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Planområdet  
Kaava-alue

På området gällande detaljplanebestämmelser:  
Alueella voimassa olevat asemakaavamäääräykset:

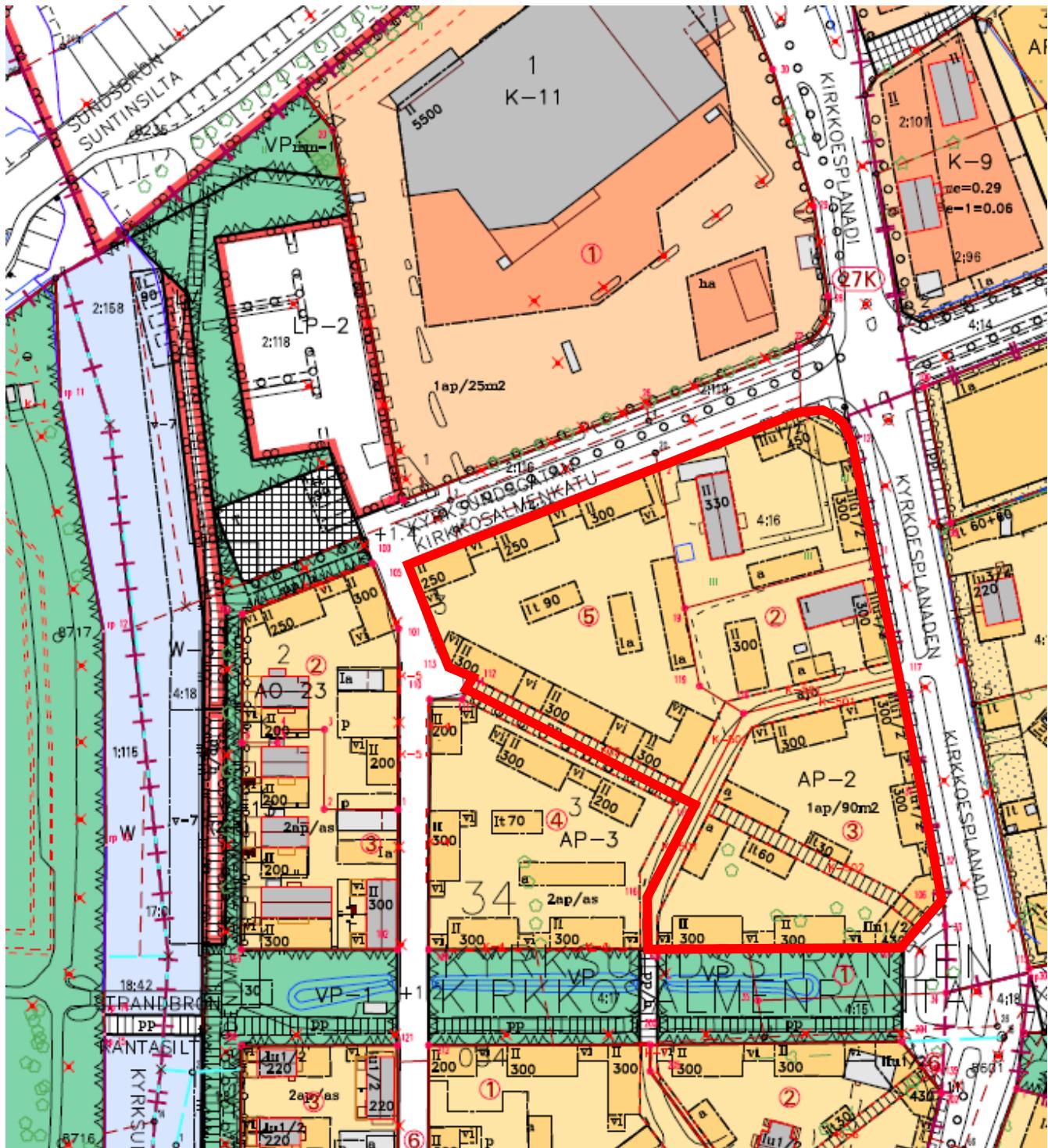
**AP-2**

### Kvartersområde för småhus

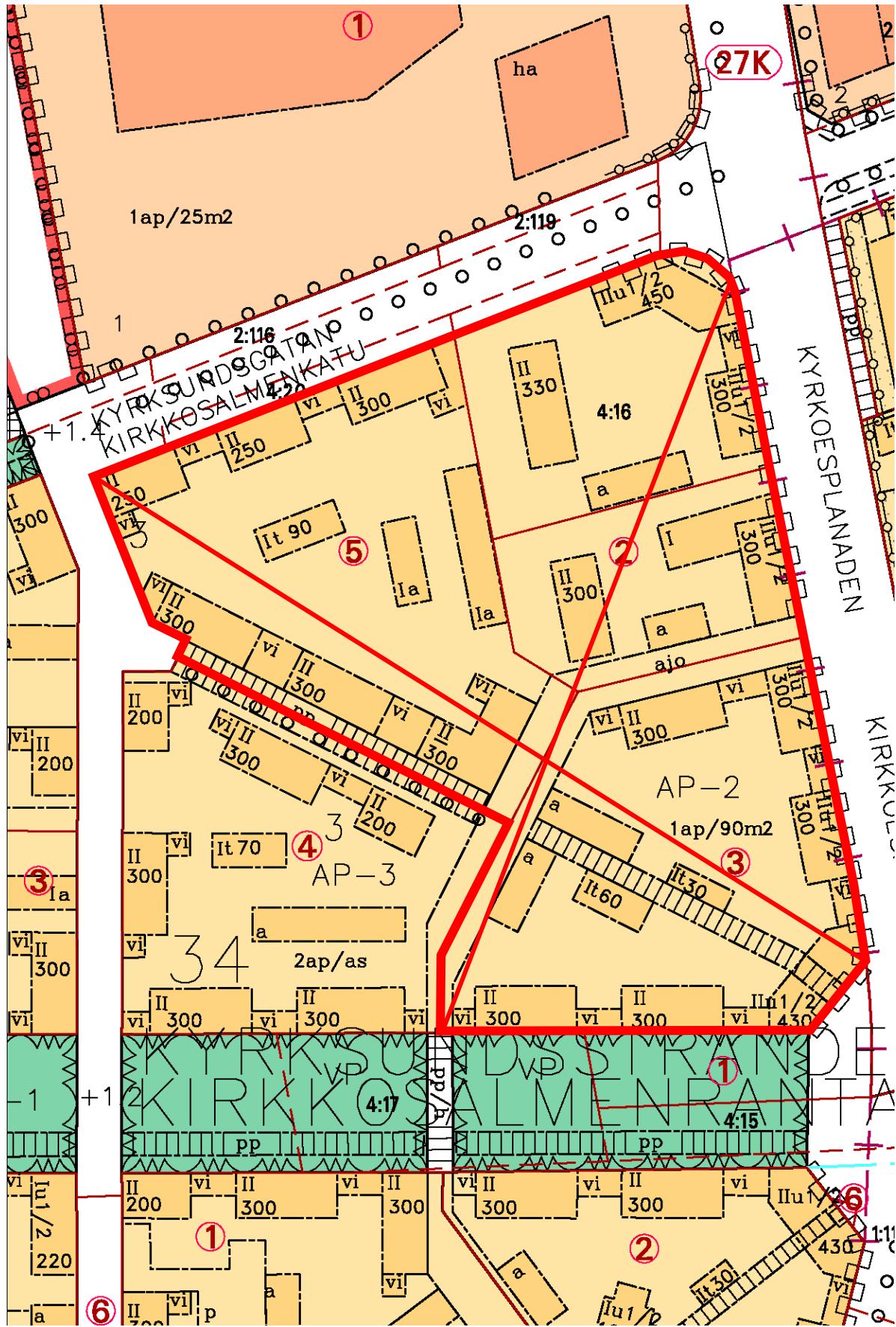
På området får placeras affärs-, kontors- och icke-miljöstörande arbetsutrymmen i gatubyggnadens första våning. Detta utrymme får utgöra högst 25% av tillåtna våningsytan.

### Asemapientalojen korttelialue

Alueelle saa sijoittaa liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja kadun varressa sijaitsevien rakennusten 1.kerrokseen. Näiden tilojen osuus saa olla enintään 25% sallitusta kerrosalasta.



**DETALJPLAN SOM BÖR AVLÄGSNAS  
POISTETTAVA ASEMAKAAVA**



**PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING  
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

<p><b>Program för deltagande och bedömning</b>  <b>Ändring av detaljplanen för kvarter 3 i Kyrksundsstrandens (34) stadsdel i Pargas centrum</b></p> <p>Programmet för deltagande och bedömning preciseras under planarbetets gång.</p> <p><b>1. Planläggningsområdet</b>      Ändringen gäller en del av Kyrksundsstrandens bostadsområde. Området avgränsas av ett kvartersområde för småhus, kvarter 2, i väst, av Kyrkoesplanaden i öst, av en park och en led för fotgängare och cyklister i syd samt av Kyrksundsgatan i norr.</p> <p><b>2. Målsättningen med planläggningen</b>      Avsikten med detaljplaneändringen är att ändra den nuvarande småhusdominerade detaljplanen så att planen tillåter byggandet av ett tätare kvarter med småväningshus. Ändringen gör det möjligt att bygga höghuslägenheter som stödjer sig på tjänsterna i stadens centrum.</p> <p><b>3. Intressenter</b>      Intressenter i denna detaljplaneläggning är markägarna och invånarna samt företagen och samfunden i planläggningsområdet, stadens olika förvaltningar, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland, Egentliga Finlands landskapsmuseum, vattentjänstverket, fjärrvärmebolaget, el- och telefonbolagen.</p> <p><b>4. Hur kan intressenterna delta i planeringen</b>      Detaljplaneändringen ingår i stadens planläggningsprogram för 2018 och det har annonserats i tidningen om att ändringen inleds. Programmet för deltagande och bedömning är framlagt på stadens webbplats. Intressenterna har möjlighet att delta i planeringen tillsammans med planeraren medan planen bereds. Bygg- och miljönämnden framlägger planförslaget offentligt. Framläggandet av planförslaget kommer att kungöras på stadens officiella anslagstavlå på nätet. Därefter godkänns planen i stadsfullmäktige. De som harbett om information om godkännandet under den tid planen var framlagd meddelas om att planen har godkänts. Myndigheterna informeras om att planen har godkänts samtidigt som informationen också publiceras på stadens officiella anslagstavlå på nätet. Likaså informeras det på stadens officiella anslagstavlå på nätet att planen har trätt i kraft.</p> <p><b>5. Preliminär planeringstidtabell</b>      Planläggningen inleddes med detta program för deltagande och bedömning i februari 2018. Planutkastet torde bli färdigt under mars-april 2018 och utkastet kommer att behandlas i bygg- och miljönämnden under våren 2018 så att planutkastet kan framläggas offentligt. Planen kan godkännas i stadsfullmäktige på hösten 2018. Staden kungör att den nya planen har trätt i kraft.</p> <p><b>6. Kontaktpersoner</b>      Kontaktpersoner för detaljplaneläggningen är      - planläggningsarkitekt Turkka Michelsson på Pargas stads planläggningsenhet, tfn 040 488 5692</p> <p><b>7. Samråd med myndigheterna</b>      Det kommer att ordnas myndighetssamråd under arbetets gång vid behov. Inom staden förhandlar planläggningseheten både med tekniska stödtjänster och med byggnadstillsynen.</p> <p><b>8. Bedömning av planens konsekvenser</b>      I 9 § i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs att miljökonsekvenserna ska utredas i behövlig omfattning när en plan utarbetas. Utredningarna ska omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser. Konsekvenserna av detaljplaneändringen bedöms som en del av planprocessen</p>	<p><b>Osallistumis- ja arvointisuunnitelma</b>  <b>Asemakaavan muuttaminen Paraisten keskustan Kirkkosalmensrannan (34) kaupunginosassa korttelissa 3</b></p> <p>Osallistumis- ja arvointisuunnitelma täsmentyy kaavatyön kuluessa.</p> <p><b>1. Kaavoitettava alue</b>      Muutos koskee osaa Kirkkosalmensrannan asuinalueesta. Alue räjautuu lännessä pientalojen korttelialueeseen, kortteli nro 2, idässä Kirkkoesplanadiin, etelässä puistoon ja kevyeliikenteenväylään ja pohjoisessa Kirkkosalmekatuun.</p> <p><b>2. Kaavoituksen tavoitteet</b>      Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa nykyinen pientalovaltainen asemakaava sellaiseksi, että se mahdollistaa tiiviimän pienkerrostalokorttelin rakentamisen. Muutos mahdollistaa keskustapalveluihin tukeutuvien kerrostaloasuntojen rakentamisen.</p> <p><b>3. Osalliset</b>      Osallisina tässä asemakaavoituksessa ovat suunnittelualueen ja naapuriston maanomistajat ja asukkaat, yritykset ja yhteisöt, kaupungin hallintokunnat, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen maakuntamuseo, vesihuoltolaitos, kaukolämpöyhtiö, sähkö- ja puhelinnytiöt.</p> <p><b>4. Miten osalliset voivat osallistua suunnitteluun</b>      Asemakaavanmuutos sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan 2018 ja muutoksen aloittamisesta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella. Osallistumis- ja arvointisuunnitelma on nähtävillä kaupungin verkkosivuilla. Valmisteluvaiheessa osallisilla on mahdollisuus osallistua suunnitteluun yhdessä suunnittelijan kanssa. Rakennus- ja ympäristölautakunta asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Asiasta ilmoitetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa. Tämän jälkeen kaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa. Vaiheesta ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävilläoloaikana pyytäneet. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan myös viranomaisille ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa. Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan niin ikään kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa.</p> <p><b>5. Alustava suunnitteluaikataulu</b>      Alueen kaavoitus aloitettiin helmikuussa 2018 osallistumis- ja arvointisuunnitelman laitimisella. Kaavaluonnoks valmistuneet maalis-huhtikuussa 2018 ja se käsitellään rakennus- ja ympäristölautakunnassa kevään 2018 aikana julkisesti nähtävälle asetettavaksi. Kaupunginvaltuusto voi hyväksyä kaavan syksyllä 2018. Kaupunki kuuluttaa uuden kaavan voimaantulon.</p> <p><b>6. Yhteyshenkilöt</b>      Asemakaavoituksen yhteyshenkilöinä toimivat:      - Kaavoitusarkkitehti Turkka Michelsson Paraisten kaupungin kaavitusyksikössä, puh. 044 358 5894</p> <p><b>7. Viranomaisneuvottelut</b>      Työn kuluessa järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvotteluja. Kaupungin sisällä neuvotellaan tekniset tukipalvelut -yksikön sekä rakennusvalvonnan kanssa.</p> <p><b>8. Kaavan vaikutusten arvointi</b>      Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä säädetään, että kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitetävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Asemakaavan muutoksen vaikutukset arvioidaan osana kaavaprosessia</p>
--	--