

PARGAS STAD

STADSDEL PRÄSTGÅRDSMALM (2)
DETALJPLANEÄNDRING, KVARTER 3

PLANBESKRIVNING

Planutkast

Version 0.9



10.9.2026

Nosto Consulting Oy

Innehållsförteckning

1.1.	Identifikationsuppgifter	5
1.2.	Planområdets läge	5
1.3.	Planens syfte	6
1.4.	Detaljplanens framställningssätt.....	6
2.1.	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	7
	En allmän beskrivning av området.....	7
	Naturmiljön	7
	Den byggda miljön.....	8
	Den byggda kulturmiljön.....	11
	Teknisk försörjning	14
	Trafik.....	14
	Markägförhållanden	14
2.2.	Planeringssituation.....	15
	Riksomfattande mål för områdesanvändningen.....	15
	Landskapsplan	15
	Generalplan	18
	Detaljplan.....	19
	Byggnadsordning	22
	Planens baskarta	22
	Byggförbud.....	22
3.1.	Behovet av en detaljplan och planeringsstarten	23
3.2.	Deltagande och samarbete	23
	Myndighetssamarbete	23
	Program för deltagande och bedömning	23
	Intressenter, anhängiggörande samt planutkast	23
	Planförslag	23
	Godkännande av planen	23
4.1.	Planens struktur	24
	Dimensionering	25
	Uppnåendet av målen om miljöns kvalitet.....	25
4.2.	Områdesreserveringar	25
	Kvartersområden.....	26

4.3.	Detaljplanens konsekvenser	26
	Konsekvenser för den byggda miljön.....	26
	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	28
	Klimatkonsekvenser	29
5.1.	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	31
5.2.	Genomförande och tidtabell.....	31
5.3.	Uppföljning av genomförandet	31

BILAGOR

- 1) Blankett för uppföljning av detaljplanen
- 2) Program för deltagande och bedömning
- 3) Förminskning av detaljplanekartan med förklaringar

BAKGRUNDSMATERIAL:

Utredningars som utarbetats i samband med den gällande generalplanen för Pargas centrum har använts som bakgrundsmaterial för planeringsarbetet.

VERSIONSHISTORIA

0.9	Planutkast	10.9.2026	Kungjordes anhängigt och lades fram offentligt __.__.2026 (planläggningsenheten)
1.0	Planförslag	__.__.____	Behandlat i stadsutvecklingsnämnden __.__.____ § __

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1. Identifikationsuppgifter

PARGAS

STADSDEL PRÄSTGÅRDSMALM (2)

DETALJPLANEÄNDRING, KVARTER 3

Planbeteckning:

Ändringen av detaljplanen gäller:

Tomterna 3 och 4 i kvarter 3 i stadsdelen Prästgårdsmalm (2) i Pargas.

Genom detaljplaneändringen bildas:

Tomterna 5–9 i kvarter 3 i stadsdelen Prästgårdsmalm (2) i Pargas.

Planeringsorganisation

Pasi Lappalainen vid Nosto Consulting Oy har ansvarat för utarbetandet av detaljplanen.

Behandlingsskeden

Anhängiggörandet av planarbetet kungjordes _____.2026

Programmet för deltagande och bedömning samt
planutkastet var offentligt framlagda fr.o.m. _____.2026

Stadsutvecklingsnämnden _____. § ____

Planförslaget var framlagt _____. – _____. ____

Stadsutvecklingsnämnden _____. § ____

Stadsstyrelsen _____. § ____

Stadsfullmäktige godkände planen _____. § ____

1.2. Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i stadsdelen Prästgårdsmalm (2) i Pargas, sydöster om korsningen mellan Vävargatan och Tennbyvägen, i omedelbar närhet av Pargas centrum. Området är en del av tätortsstrukturen i centrum och ligger inom influensområdet för central service och befintlig kommunalteknik.

I programmet för deltagande och bedömning ingår en karta över läget (bilaga 2).

1.3. Planens syfte

Syftet med planarbetet är att anvisa fyra byggplatser för fristående småhus (AO) på YSA-tomt nr 4 för byggnader för social verksamhet och hälsovård samt bostadsbyggnader i kvarter 3 enligt den gällande detaljplanen, samt att bekräfta det befintliga byggnadsbeståndet på AO-tomt nr 3. På tomt nr 4 har det tidigare funnits ett daghem med lekgårdskonstruktioner, vilka senare har rivits. Tomterna i planeringsområdet är för närvarande privatägda.

I planarbetet justeras tomt- och kvartersområdesgränserna på det sätt som planens mål förutsätter. I samband med planarbetet granskas dessutom eventuella behov av att ändra trafiken inom kvartersområdet och anvisas behövliga körförbindelser och tomtanslutningar med beaktande av trafiksäkerheten.

Den västra delen av planeringsområdet (tomt nr 3) är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY). Till övriga delar bedöms genomförandet av detaljplaneändringen inte ha några konsekvenser på riksnivå och inte heller några betydande konsekvenser på landskapsnivå.

1.4. Detaljplanens framställningssätt

Detaljplanen har utarbetats i den form som förutsattes i 55 § i markanvändnings- och bygglagen (numera lagen om områdesanvändning) före den lagändring som trädde i kraft 1.1.2024 (23.3.2023/432). Enligt övergångsbestämmelsen kan den tidigare utformning av en detaljplan tillämpas fram till utgången av 2028.

2. Utgångspunkter

2.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet

En allmän beskrivning av området

Planeringsområdet omfattar tomt nr 3 för fristående småhus (AO) samt tomt nr 4 för byggnader för social verksamhet och hälsovård samt bostadsbyggnader (YSA) i kvarter 3 i gällande detaljplan. Planeringsområdet gränsar i norr till Tennbyvägen, i väster till Vävargatan, i öster till ett gatuområde för lätt trafik och i söder till Vävargatan och ett gatuområde för lätt trafik.

Planområdets areal uppgår till sammanlagt ca 0,4 hektar.

Naturmiljön

Planeringsområdet är beläget i anslutning till en bebyggd småhus- och centrummiljön. Naturmiljön består huvudsakligen av vårdade gårdsområden, enstaka träd och trädgrupper samt andra grönområden som hänför sig till den byggda miljön. Man känner inte till att det skulle finnas särskilda naturvärden i området, men det befintliga trädbeståndet kan anses vara av betydelse för stadsbilden.

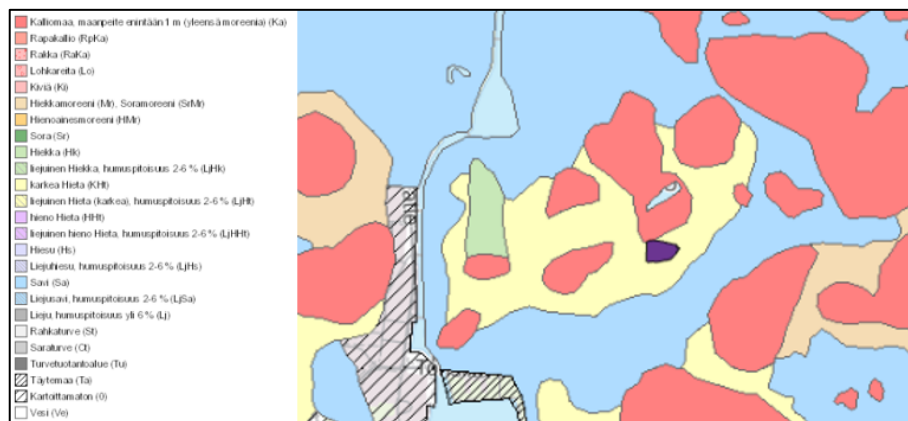


Bild från tomt 4 i planeringsområdet i riktning mot nordost och Tennbyvägen. I området har det tidigare funnits ett daghem som sedermera rivits. På bilden kan tas området av resliga landskapsträd.

Terrängen vid Prästgårdsmalm är allmänt varierad i fråga om höjdförhållandena: byggnaderna ligger på flackare delar, medan trädbestånd i mer naturligt tillstånd och klippor förekommer högre upp på kullar. Höjdskillnaderna skapar en varierad stadsbild i området och bildar på vissa platser långa vyer över det omgivande landskapet. Planeringsområdet är beläget mellan 9 och 14 m.ö.h., och terrängen reser sig gradvis mot nordväst.

Inom planeringsområdet finns inga Natura 2000-områden eller andra skyddsområden. Planeringsområdet ligger inte på ett grundvattenområde eller ett landskapligt värdeområde.

Jordmänen i planeringsområdet är grovmo:



Planeringsområdets avgränsas med violett på bilden.

Den byggda miljön

Samhällsstruktur

Planeringsområdet är en del av tätortsstrukturen i centrum och ligger inom influensområdet för den centrala servicen, trafiken och befintliga kommunaltekniken.

Planeringsområdet ligger i förhållande till huvudlederna cirka 150 m norr om Kalkvägen och strax under en kilometer söder om Skärgårdsvägen. Tennbynvägen, en matargata som viker av från Kalkvägen, löper norr om planeringsområdet mot Kyrkoesplanaden och centrum.

Service

Omedelbart norr om planeringsområdet ligger bl.a. Björkhagens daghem, skola, idrottsplats samt park- och rekreationsområden enligt detaljplanen. Söder om planeringsområdet vid Kalkvägen lig-

ger förutom en trädgårds- och järnhandel även Pargas hälsostation. I stadsdelen Tennby finns en mindre dagligvarubutik, men större delen av de kommersiella tjänsterna i Pargas centrum ligger dock längs Köpmansgatan, Strandvägen och Skärgårdsvägen.

Planeringsområdet hör till Egentliga Finlands välfärdsområde och Åbo sysselsättningsområde.

Stadsbild

Vid korsningen mellan Tennbyvägen och Vävargatan avgränsas gaturummet huvudsakligen av bostadsbyggnader, ett rikligt trädbestånd och trädgårdsliknande gårdsplaner. Byggbeståndet består huvudsakligen av fristående småhus och därtill hörande ekonomibyggnader. Stadsbilden karakteriseras av omväxlande terrängformer som gör att byggnaderna ställvis ligger på olika höjder. Om man ser till stadsbilden hör Prästgårdsmalm till den historiskt värdefulla miljön Gamla Malmen och den västra delen av planeringsområdet ingår i en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY).

I den stadsbildsutredning som gjorts i samband med den gällande generalplanen för Pargas centrum ingår ett avsnitt om Prästgårdsmalm, där byggnadsbeståndet och stadsbilden på Runebergsgatan, ca 100 m från det aktuella planeringsområdet, och har beskrivits som ett skiktat detaljplaneområde där egnahemshus av typen "1½-plan" företräder ryggraden i byggnadsbeståndet. Enligt utredningen är de äldsta enhetliga byggfaserna från 1940-talet, men tomtindelningen i området skedde i större utsträckning på 1950-talet. Byggnadsbeståndet kompletteras av egnahemshus från 1960-, 1970- och 1980-talen, av vilka en stor del har uppförts på 1980-talet.

Byggnader på planeringsområdet

På tomt 3 i planeringsområdet står ett bostadshus från 1700-talet som byggts ut senare. Gårdsområdet kompletteras av uthus som uppförts på 2000-talet. Tomten omges av ett för området typiskt lågt trästaket. Bostadshuset har i gällande plan anvisats som en skyddad byggnad med beteckningen sr-14.

Tomt 4 i planeringsområdet är för närvarande obebyggd. På tomten har det tidigare funnits en offentlig byggnad som senast använts som daghem. Byggnaden revs år 2025.



Bostadshuset på tomt nr 3 är skyddad genom detaljplanen.



Uthus på tomt nr 3.



Bild tagen på den obebyggda tomten nr 4 i riktning mot nordost och Tennbyvägen. Den gula byggnaden står utanför planområdet inom ett ET-område enligt gällande detaljplan.

Den byggda kulturmiljön

RKY-område

Den västra delen av planeringsområdet är belägen inom en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY) *Pargas kyrka och Gamla Malmen*. Pargas medeltida stenkyrka har väl bevarat sitt ursprungliga utseende och har varit kyrka för moderförsamlingen i det vidsträckta skärgårdsområdet samt legat i närheten av Kyrksundet som leder från skärgården i södra och sydöstra Åboland till Åbo. Gamla Malmen söder om Pargas gråstenskyrka, utgör det historiska centrumet av Pargas centrum enligt den utredning om bosättnings historia som gjordes i samband med gällande generalplan. Redan vid ingången till 1500-talet hade ett handels- och bostadsområde vuxit fram kring kyrkan. När kommunalförvaltningen uppkom på 1870-talet var Malmen det administrativa centret i området.

Enligt Museiverkets beskrivning av RKY-området är Gamla Malmen ett exceptionellt väl bevarat trähusområde från 1800-talet där hantverkare och sjömän tidigare bodde. I samband med storskiftet år 1770 uppmättes och skiftades Malmens tomter. Sin nuvarande form fick Malmen först i den slutliga verkställningen av storskiftet under åren 1882–1886. Området reglerades i stadsplanen år 1890.

Det täta bostadsområdet vid Gamla Malmen ansluter i öster och söder till kyrkbacken. Skalan och det traditionella byggsättet skapar enhetliga gatuvyer. Byggnadsbeståndet består av traditionella trähus för hantverkare och sjömän, placerade med långsidan mot gränden. Husen bildar slutna gårdskretsar. Här finns även en stuga där Fredrika Runeberg och hennes mor bodde efter branden i Åbo.



Källa: Museiverket.

Byggnadsskydd

På tomt 3 anvisas i den gällande planen en historiskt värdefull eller ur stadsbildens synpunkt betydelsefull byggnad som inte får rivas (beteckningen sr-14). Enligt planbestämmelsen bör ombyggnads- och reparationsarbeten som utförs i byggnaden vara sådana, att byggnadens historiskt värdefulla eller stadsbildsmässigt betydelsefulla karaktär samt dess stil bevaras både när det gäller fasadytor och utrymmen inomhus.

Enligt museets informationsportal (MIP) handlar det om en stamfastighet som styckades för första gången år 1908, Prestgården. Husets första del härrör från 1700-talet och den byggdes ut åtminstone på 1850-talet. Gårdsområdet omfattar utöver bostadshuset även nyare byggnader, som en bastu, en täckt grillplats och en lekstuga. På gården mot Vävargatan växer två stora ekar. Byggnaden har mycket väl bevarat stildragen från sin byggnadsera. Här drev bl.a. Pargas medborgarinstitut verksamhet en gång i tiden. Byggnaden omges av Gamla Malmens byggnadsbestånd från 1700-talet och av egnahemshus från 1960-talet. Objektet är historiskt, byggnadshistoriskt och miljömässigt värdefullt och klassificeras som värdefullt på landskapsnivå.



Bostadshuset på tomt nr 3 i planeringsområdet har i gällande plan anvisats som en skyddad byggnad med beteckningen sr-14. Tennbyvägen till höger på bilden.

Den västra delen av planeringsområdet har i den gällande generalplanen för Pargas centrum anvisats som en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009), en del av ett kulturhistoriskt

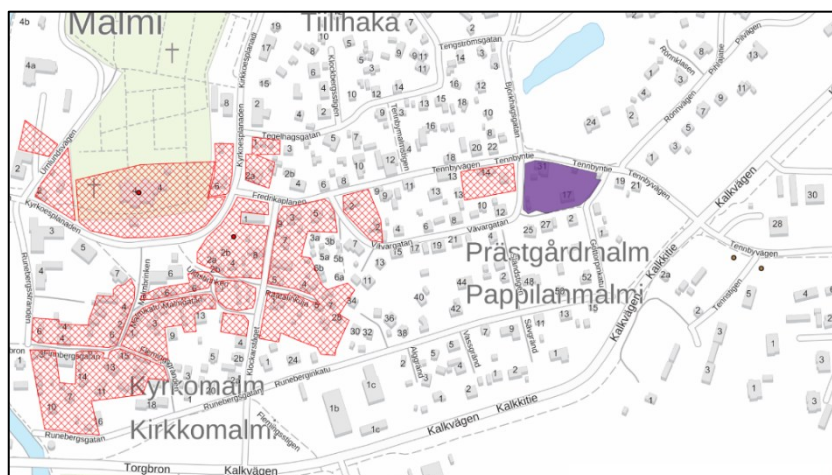
värdefullt område på nationell eller regional nivå (sk-1). Inom planeringsområdet har anvisats en nationellt eller regionalt värdefull byggnad eller helhet i den bebyggda miljön.

Enligt generalplanens bestämmelse om RKY-området ska byggande och andra åtgärder utföras så att särdrag i den byggda kulturmiljön bevaras och att även områdets betydande värden på nationell, regional och lokal nivå bevaras. I området ska särskild uppmärksamhet fästas vid att bevara värdefulla byggnader och deras stadsbildsmässiga ställning. Enligt planbestämmelsen om sk-1-området ska byggandet genomföras och andra åtgärder vidtas så att särdragen i helheterna för de historiskt, byggnadshistoriskt och miljömässigt värdefulla byggnaderna och byggda helheterna bevaras.

Planeringsområdet ligger även inom en betydande helhet i den byggda miljön enligt Egentliga Finlands landskapsplan (sra 1601, Pargas kyrka och Gamla Malmen. Den sra-betecknade helheten omfattar enligt tabellbilagan till landskapsplanen följande objekt: Fredrika Runebergs mors stuga (sr 1628, SU 685), den treskeppiga kyrkan i gråsten (sr 1630, SU 686) samt jordfästningskapellet som ritades av Erik Bryggman (sr 1637, SU 687). Enligt planeringsbestämmelsen om sra-betecknade objekt ska planeringen och byggåtgärderna vara sådana att de tryggar och främjar bevarandet av helheten. Byggnader och andra konstruktioner får inte rivas utan särskilda tvingande skäl.

Fornlämningar

Det finns inga fornlämningar i planeringsområdet. Närmaste fasta fornlämning (medeltida boplats *Pargas Malmen* 1000013934) ligger intill planeringsområdet omedelbart väster om Vävargatan.



Bilden visar fasta fornlämningar i planeringsrådets näromgivning samt deras avgränsningar. Planeringsområdet har markerats med violett.

Teknisk försörjning

I planeringsområdet finns från förut ett kommunaltekniskt nät och ett dagvattennät.

Trafik

Till centrum av Pargas stad anländer man norrifrån via Skärgårdsvägen (lv 180) och söderifrån via Kalkvägen (lv 42652), som viker av från Skärgårdsvägen, samt via Strandvägen. Dygnstrafiken före rondellen på Skärgårdsvägen, från och mot Åbohället, är 10 530 fordon (Trafikuppgifter/Velho).

Till planeringsområdet tar man sig från nordost via Skärgårdsvägen, Björkhagsvägen och Tennbyvägen, från sydost via Kalkvägen och Tennbyvägen, från söder via Kalkvägen, Klockarståget och Tennbyvägen, och från väster via Strandvägen, Kyrkbron, Kyrko-esplanaden och Tennbyvägen.

Infarten till tomt nr 3 går från Vävargatan. Infarten till tomt nr 4 var från Tennbyvägen så länge som daghemmet drev verksamhet på tomten. Tomt 4 i planeringsområdet är för närvarande obebyggd.

Markägoförhållanden

Fastigheterna i planeringsområdet är privatägda.

2.2. Planeringssituation

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Statsrådet fattade 14.12.2017 beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Genom beslutet ersatte statsrådet beslutet om de riksomfattande mål för områdesanvändningen som hade fattats 2000 och reviderats 2008. Beslutet trädde i kraft 1.4.2018.

Av de nya riksomfattande målen för områdesanvändningen berörs planprojektet åtminstone av följande:

Fungerande samhällen och hållbara färdvägar

- En polycentrisk områdesstruktur som bildar nätverk och grundar sig på goda förbindelser främjas i hela landet, och livskraften och möjligheterna att utnyttja styrkorna i de olika områdena understöds. Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet samt för att åstadkomma en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter.

En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

- Det sörs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvet värden tryggas.

Landskapsplan

Egentliga Finlands landskapsplan

Miljöministeriet fastställde *landskapsplanen för Egentliga Finland* 20.3.2013.

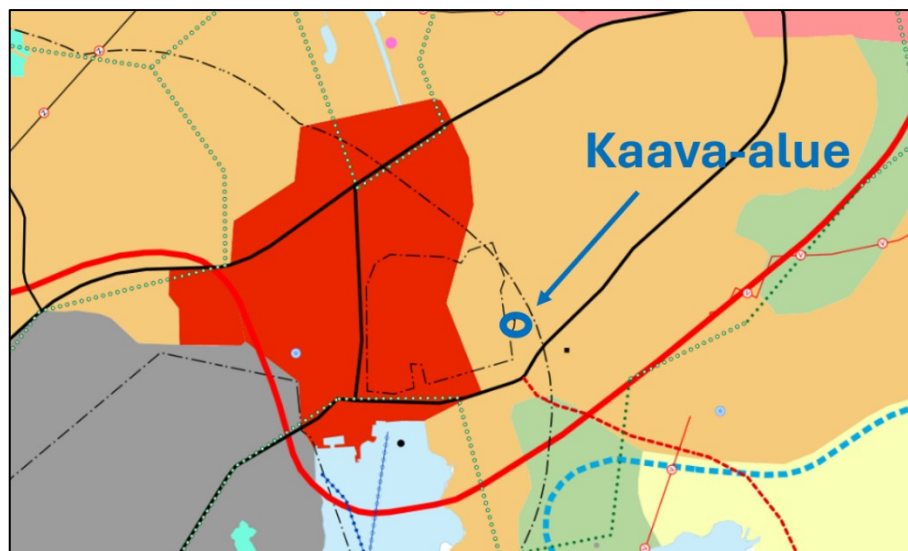
Landskapsfullmäktige godkände 11.6.2018 *Egentliga Finlands etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik*. Planen trädde i kraft genom högsta förvaltningsdomstolens beslut 6.7.2020.

Landskapsfullmäktiga godkände Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser 14.6.2021. Landskapsstyrelsen bestämde genom sitt beslut 13.9.2021 att landskapsplanen ska träda i kraft med stöd av 201 § i markanvändnings- och bygglagen (nuvarande lagen om områdesanvändning).

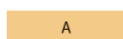
Planeringsområdet är i gällande landskapsplaner ett område för tätortsverksamhet (A), ett målområde för stadsutveckling samt ett

område för utveckling av turism, friluftsliv och rekreation. Planeringsområdet ingår dessutom i en byggd kulturmiljö av riksintresse (sra 1601, Pargas kyrka och Gamla Malmen) samt delvis i en skydds- eller konsuleringszon (fm) enligt Seveso III-direktivet.

Planeringsområdenas ungefärliga läge i sammanställningen av Egentliga Finlands landskapsplaner:



Gällande landskapsplanebestämmelser:



OMRÅDE FÖR TÄTORTSFUNKTIONER (TPLMK, LAVMK)

Betydande områden på riks-, landskaps- eller regionnivå för boende och andra tätortsfunktioner. Innehåller, förutom bostadsområde, lokala servicecentrum, arbetsplatsområden och mindre industriområden, som inte medför miljöstörningar samt trafikleder som är mindre än regionala vägar, områden för närrökreation samt specialområden.

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

Områdets utveckling ska främjas genom en konsekvent planerinoch planläggning som kompletterar den befintliga samhällsstrukturen.

Utvecklingen av områdets markanvändning, sammanjämkningen av de trafikmässiga lösningarna och servicen ska förenhetliga tätortsbilden och beakta särdragen i tätortsbilden.



MÅLOMRÅDE FÖR STADSUTVECKLING (TPLMK)

Ett betydande område på internationell, riks-, landskaps- eller regional nivå vilket i första hand ska utvecklas och som förstärker landskapets attraktivitet.

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

Områdets attraktivitet ska förbättras genom en övergripande stadsplanering.

Ett område, på vilket samhällsstrukturen ska koncentreras och byggeffektiviteten ökas. En koncentrerad av strukturen ska utveckla miljöns kvalitet och beakta särdragen.

Områdets utveckling ska stödja förbättrade rutter för gång-, cykel och kollektivtrafiken samt främja tillgängligheten och tryggheten av service. De regionala kvalitetsledningarna för cykeltrafik vilka ska utvecklas har framförts som riktgivande på särskild kartbilaga.

I samband med stationsplatserna planeras och dimensioneras områdets markanvändning för att gynna lokaltågtrafikens verksamhetsförutsättningar och för att stödja resekedjor.

Vid utvecklandet av området ska natur-, kulturmiljö- och landskapsvärdena samt kontinuiteten för enhetliga rekreationsområden och ekologiska förbindelser tryggas.



MÅLOMRÅDE FÖR UTVECKLING AV TURISM, FRILUFTSLIV OCH REKREATION (LAVMK)
På nationell, landskaps- eller regional nivå betydande målområde för utveckling av turism, friluftsliv och rekreation

Planeringsbestämmelse:

Planerna och åtgärderna ska vara långsiktiga funktioner som sker året om samt stödjer närings- och utnyttjar områdenas särdrag. Dessutom ska de främja funktionerna på och närheten av målområdet för utveckling på ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbart sätt.

På Kasnäs-Tykö, Velhonvesi och Skärgårdens ringväg samt andra motsvarande målområden för utveckling bör det utvecklas attraktiva och trygga förutsättningar för cykel- och gångtrafik.



sr/srr/sra 123

BETYDANDE HELHET/GRUPP/OMRÅDE I DEN BYGGDA MILJÖN (VSMK, SSMK, TKSMK)
På riks-, landskaps- eller regionnivå betydande byggda miljöer som skall vårdas. Beteckningen hänvisar till förteckningen över den byggda miljöns inventerade helheter (sr), grupper (srr) och områden (sra).

PLANERINGSBESTÄMMELSE (VSMK, SSMK):

Planeringen och byggåtgärderna skall vara sådana att de tryggar och främjar bevarandet av helheten.

SKYDDSBESTÄMMELSE (TKSMK):

Planeringen och byggåtgärderna skall vara sådana att den tryggar och främjar ett bevarande av helheten. Byggnader och andra konstruktioner får inte rivas utan särskilda tvingande skäl.



SKYDDSAVSTÅNDSOMRÅDE SOM FASTSTÄLLTS FÖR OMRÅDET SOM ÄR I FÖRSVARSMAKTEN ANVÄNDNING (LAVMK)
Skyddsavståndsområde som fastställts för området som är i försvarsmakten användning. För anläggningar som tillverkar eller upplagrar farliga kemikalier har bestämts en konsulteringszon enligt läget år 2019 som grundar sig på Seveso III -direktivet (2012/18/EU).

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

Förfarande med sakkunnigutlåtande ska ordnas om planerings- och byggprojekt för nya verksamheter som ska lokaliseras till zonen.

Allmänna bestämmelser i landskapsplanen:

Detaljerad planering av markanvändningen samt byggnadsåtgärder ska på hela det område som omfattas av landskapsplanen vara sådana att ekologiska förbindelser och enhetliga kontinuerliga naturzoner tryggas. Åtgärderna ska med avseende på sina konsekvenser vara sådana att de hindrar och minskar fragmentering av områden i naturtillstånd.

På rekreations- eller skyddsområden eller på områden som anvisats för nätverk eller områden för trafik eller teknisk service gäller en villkorlig inskränkning av byggandet enligt 33 § i markanvändnings- och bygglagen (numera lagen om områdesanvändning). Bygginnskränkning gäller inte riktgivande beteckningar eller beteckningar för förbindelsebehov.

På hela det område som omfattas av landskapsplanen ska den detaljerade planeringen av markanvändningen samt byggåtgärderna främja vattenskyddsmålen. I med hänsyn till vattenskyddet särskilt känsliga, sluttande områden med svackor, samt erosions- och översvämningsskänsliga avrinningsområden, ska markanvändningen och åtgärderna till sina konsekvenser vara sådana att de hindrar eller minskar urlakning av näringsämnen och andra skadliga ämnen i vattendragen.

Direkta eller indirekta konsekvenser för Natura-områden av projekt och planer ska i enlighet med 65 § i naturskyddslagen bedömas, om projektet eller planen sannolikt betydligt försämrar de naturvärden för vilkas skydd området har införlivats i nätverket Natura 2000.

Etapplandskapsplan för vattenvård och energi

Landskapsfullmäktige beslutade vid sitt möte 10.6.2024 att inleda en revidering av landskapsplanen för Egentliga Finland. Landskapsplanen kommer att uppdateras i form av etapplandskapsplaner. I den första etappen av revideringen ligger fokus på ren energi och vattenvård. Målet för etapplandskapsplanen för vatten och energi är att styra markanvändningen i Egentliga Finland så att vattenområdenas tillstånd och skydd beaktas heltäckande i planeringen.

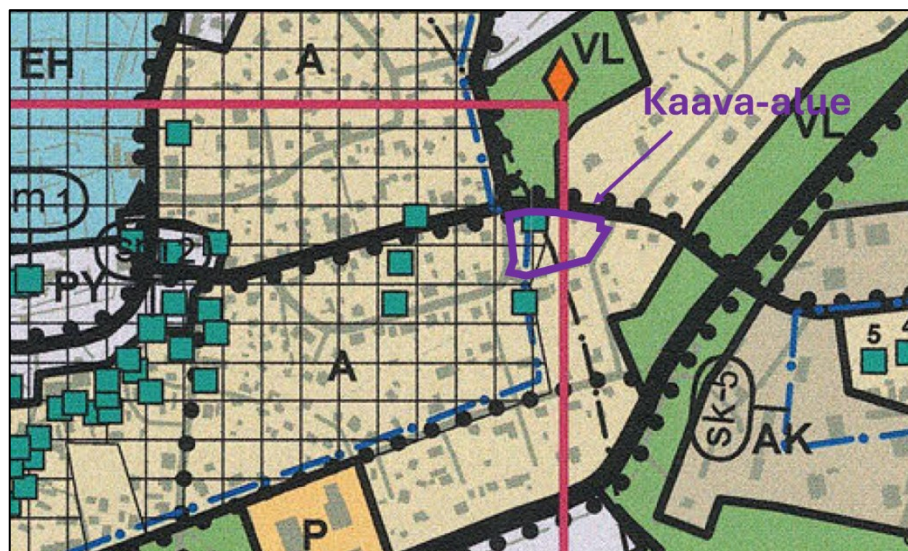
Genom landskapsplanen möjliggörs också utvecklingen av en drift-säker och mångnivåbaserad energiförsörjning, på ett sätt som hållbart samordnas med övriga markanvändningsrelaterade värden och behov. Planeringsområdet för etapplandskapsplanen omfattar hela Egentliga Finland.

Beredningsmaterialet för etapplandskapsplanen är offentligt framlagt 10.8–30.9.2026. Utkastet till etapplandskapsplan har inga beteckningar för planeringsområdet.

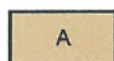
Generalplan

På planeringsområdet är Generalplan för Pargas centrum i kraft, godkänd av Pargas kommunfullmäktige 30.5.2022 § 60. I generalplanen har planeringsområdet anvisats som ett bostadsområde (A). Planeringsområdets västra del är delvis belägen inom en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY), och i området gäller planbeteckningen för ett kulturhistoriskt värdefullt område på nationell eller regional nivå (sk-1). En nationellt eller regionalt värdefull byggnad eller helhet i den byggda miljön har anvisats i planeringsområdet, och en del av det hör också till en konsultationszon för anläggningar enligt Seveso-direktivet (sv-1).

Planområdets ungefärliga läge i den gällande generalplanen visas med violett färg:

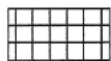


Gällande generalplanebestämmelser i planeringsområdet:

**BOSTADSOMRÅDE
ASUNTOALUE**

I områdesreserveringen ingår även behövliga trafikområden, rekreationsområden och områden för samhällsteknisk försörjning. Även andra sedvanliga tätortsfunktioner, såsom service- och arbetsplatsfunktioner, får placeras i området på ett sådant sätt att de inte orsakar miljöstörningar.

Aluevaraus sisältää myös tarpeelliset liikennealueet, virkistysalueet ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Alueelle saa sijoittaa myös muita tavanomaisia taajamatoimintoja, kuten palvelu- ja työpaikkatoimintoja siten, etteivät ne aiheuta ympäristöhäiriöitä.

**BYGGT KULTURMILJÖ AV RIKSINTRESSE (RKY 2009)
VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ (RKY 2009)**

Byggnade och andra åtgärder bör utföras så att särdrag i den byggda kulturmiljön bevaras. Även områdets betydande värden på nationell, regional och lokal nivå ska bevaras. I området ska särskild uppmärksamhet fästas vid att bevara värdefulla byggnader och deras stadsbildsmässiga ställning. Museimyndigheten ska höras vid betydande ändringar av stadsbilden.

Rakentaminen ja muut toimenpiteet on toteutettava rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteet säilyttäen siten, että alueen valtakunnallisesti, seudullisesti ja paikallisesti merkittävät arvot säilyvät. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota arvokkaiden rakennusten ja niiden kaupunkikuvallisen aseman säilymiseen. Kaupunkikuvan merkittävistä muutoksista tulee kuulla museoviranomaista.

**KULTURHISTORISKT VÄRDEFULLT OMRÅDE PÅ NATIONELL ELLER REGIONAL NIVÅ
VALTAKUNNALLINEN TAI SEUDULLINEN KULTTUURIHISTORIAALISESTI ARVOKAS ALUE**

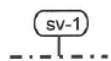
Byggnade ska genomföras och andra åtgärder vidtas så att särdragen i helheterna för de historiskt, byggnadshistoriskt och miljömässigt värdefulla byggnaderna och byggda miljöerna bevaras. Siffran i beteckningen hänvisar till förteckningen i planbeskrivningen.

Rakentaminen ja muut toimenpiteet on toteutettava historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaiden rakennusten ja rakennetun ympäristön kokonaisuuksien ominaispiirteet säilyttäen. Numero merkinnän yhteydessä viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.

**NATIONELLT ELLER REGIONALT VÄRDEFULL BYGGNAD ELLER HELHET I DEN BYGGDA MILJÖN
VALTAKUNNALLISESTI TAI SEUDULLISESTI ARVOKAS RAKENNUS TAI RAKENNETUN YMPÄRISTÖN KOKONAISUUS**

Arkitektoniskt, kulturhistoriskt och/eller stadsbildsmässigt värdefullt objekt i den byggda miljön vars särdrag ska bevaras. Värdefulla byggnader får inte rivas. Reparations- och ändringsarbeten i byggnaderna bör vara av sådan art att byggnadernas kulturhistoriska värden och särdrag bevaras. Siffran i beteckningen hänvisar till förteckningen i planbeskrivningen.

Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo ja ominaispiirteet säilyvät. Numero merkinnän yhteydessä viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.

**KONSULTATIONSZON FÖR ANLÄGGNINGAR ENLIGT SEVESODIREKTIVET
SEVESO-DIREKTIIVIN MUKAISTEN LAITOSTEN KONSULTOINTIVYÖHYKE**

Säkerhets- och kemikalieverket Tukes och räddningsmyndigheten ska begäras av utlåtande i fråga om detaljplaner och byggnade med betydande konsekvenser i området.

Alueen asemakaavoista ja merkittävistä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes) sekä pelastusviranomaiselta.

Detaljplan

Detaljplaneändringen för stadsdel Prästgårdsmalm (02), godkänd av stadsfullmäktige 27.8.2002 är i kraft i planeringsområdet. Här har planeringsområdet anvisats som kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras (AO/s-13) och som kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård samt bostadsbyggnader (YSA/s-1). Enligt detaljplaneändringen skyddas en byggnad (sr-14) på AO-tomten i planeringsområdets västra del och ett träd i södra delen av YSA-tomten.

Gällande detaljplanebestämmelser i planeringsområdet:

AO/s-13

Kvarter sområde för fristående småhus där miljön bevaras.

Av den på de enskilda tomterna tillåtna våningsytan får högst 1/3 användas för kontors-, affärs- och icke miljöstörande verkstadsutrymmen. Man borde sträva till att nuvarande byggnadsbestånd bevaras. Växtligheten och anläggningar som stödmurar på tomten bör bevaras eller ersättas med nya vid behov. På kvarter sområdet bör tomterna inhägnas med brädstaket eller häckar som anpassar sig till den ursprungliga miljön på området.

Vid om-, till- och nybyggnad bör åtgärderna anpassas till den omgivande traditionella miljön. Byggnaderna, tillbyggnaderna och konstruktionerna skall till omfång, form, färgsättning, form för tak och taktäckor, taklutning samt öppningar särskilt anpassa sig till miljön. Som huvudsakligt fasadmateriell skall användas täckmålet trä och som takläggningsmaterial taktegel eller falsad plåt.

Garagedörrar får ej placeras i fasaderna som vetter mot gatan.

Erillisientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Tontille sallitusta kokonaiskerrosalasta saa käyttää enintään 1/3 toimisto-, liike- ja ympäristöä häiritsemättömiin verstaaliin.

Nykyisen rakennuskannan säilyttämiseen tulisi pyrkiä. Kasvillisuus sekä tontilla olevat rakennelmat kuten tukimuurit on säilytettävä tai tarpeen mukaan korvattava uusilla. Korttelialueella tontit on aidattava alueen alkuperäiseen ilmeeseen sopivin lauta- tai pensasaidoin.

Korjaus-, lisä- ja uudisrakentamisessa toimenpiteet on sopeutettava ympäröivään perinteiseen ympäristöön. Rakennusten, laajennusosien ja rakennelmien tulee kooltaan, muodoiltaan, väriykseltään, katto- ja räystäsmuodoiltaan, kattokaltevuodeltaan ja aukotuksestaan sopeutua ympäristöön. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta ja katemateriaalina kattotiiltä tai konesaumattua peltiä.

Autotallin ovia ei saa sijoittaa kadulle päin oleviin julkisivuihin.

YSA/s-1

Kvarter sområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård samt bostadsbyggnader.

Vid om-, till- och nybyggnad bör åtgärderna anpassas till den omgivande traditionella miljön. Byggnaderna, tillbyggnaderna och konstruktionerna skall till omfång, form, färgsättning, form för tak och taktäckor, taklutning samt öppningar särskilt anpassa sig till miljön. Som huvudsakligt fasadmateriell skall användas täckmålet trä och som takläggningsmaterial taktegel eller falsad plåt.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten sekä asuinrakennusten korttelialue.

Korjaus-, lisä- ja uudisrakentamisessa toimenpiteet on sopeutettava ympäröivään perinteiseen ympäristöön. Rakennusten, laajennusosien ja rakennelmien tulee kooltaan, muodoiltaan, väriykseltään, katto- ja räystäsmuodoiltaan, kattokaltevuodeltaan ja aukotuksestaan sopeutua ympäristöön. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta ja katemateriaalina kattotiiltä tai konesaumattua peltiä.

sr-14

Byggnad som skall skyddas.

Historiskt värdefull eller ur stadsbildens synpunkt betydelsefull byggnad som inte får rivas. Ombyggnads- och reparationsarbeten som utförs i byggnaden bör vara sådana, att byggnadens historiskt värdefulla eller stadsbildsmässigt betydelsefulla karaktär samt dess stil bevaras både när det gäller fasadytor och utrymmen inomhus. Om byggnadens historiska utseende har förvanskats med olämpliga ändringar skall byggnaden i samband med ombyggnads- och reparationsarbeten återställas genom restaurering eller ombyggas på annat sätt som passar ihop med byggnaden och miljön.

Suojeltava rakennus.

Historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien muutos- ja korjaustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvallisesti merkittävä luonne sekä sen tyyli säilyy sekä julkisivujen että sisätilojen osalta. Mikäli rakennuksen historiallinen asu on turmeltu sopimattomin muutoksin, on rakennus muutos- ja korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan joko entistään tai muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla.



Träd som skall skyddas.
Suojeltava puu.

Byggnadsordning

Pargas stads nya byggnadsordning godkändes i stadsfullmäktige 17.7.2025.

Planens baskarta

Baskartan för planen uppfyller kraven i lagen om områdesanvändning (OAL 54 a §).

Byggförbud

Inga byggförbud har utfärdats i planområdet.

3. Olika skeden i planeringen

3.1. Behovet av en detaljplan och planeringsstarten

Planläggningsarbetet har startat på initiativ av fastighetsägarna.

Planläggningsprojektet ingår i planläggningsprogrammet för 2026 (15. Havsvind).

3.2. Deltagande och samarbete

Myndighetssamarbete

I planutkastskedet och vid behov i planförslagsskedet begärs myndighetsutlåtanden.

Program för deltagande och bedömning

Ett program för deltagande och bedömning (PDB) förenligt med 63 § i lagen om områdesanvändning har utarbetats 10.9.2026.

Intressenter, anhängiggörande samt planutkast

I programmet för deltagande och bedömning ingår en lista på intressenterna (PDB, bilaga 2).

Anhängiggörandet av detaljplanen och framläggningen av programmet för deltagande och bedömning samt det 10.9.2026 daterade planutkastet kungjordes __.__.2026 i stadens annonsorgan och på stadens webbplats.

Programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet var offentligt framlagda från och med __.__.2026.

Planförslag

Stadsutvecklingsnämnden i Pargas har behandlat det __.__.____ daterade planförslaget __.__.____ § __.

Planförslaget har varit offentligt framlagt __.__. - __.__.____.

Godkännande av planen

(KOMPLETTERAS EFTER GODKÄNNANDESKEDET.)

4. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

4.1. Planens struktur

Genom detaljplaneändringen bildas fyra nya byggplatser för fristående småhus (AO) på den obebyggda tomten nr 4 enligt gällande detaljplan. Tomt nr 3 i den gällande detaljplanen bevaras i huvudsak som sådan, men dess sydöstra gräns har förskjutits något för att göra tomten större. I planändringen bildas byggplats nr 5 på tomt nr 3, och byggplatserna 6–9 på tomt nr 4 i den gällande detaljplanen. För området uppgörs en separat bindande tomtindelning.

Byggplats 5 har anvisats enligt gällande detaljplan med beteckningen AO/s-13 (kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras). Bostadshuset på byggplatsen är fortsatt skyddad med beteckningen sr-14, och i södra delen anvisas en byggnadsyta för en ekonomibyggnad i en våning med byggrätten 100 vy-m². Det för landskapet betydelsefulla trädet i sydöstra delen av byggplatsen är fortsatt skyddat. Bestämmelserna om byggrätt, våningstal, bilparkering och skydd motsvarar bestämmelserna gällande tomt nr 3 i den gällande detaljplanen.

För byggplatserna nr 6–9 anvisas byggplatsspecifikt 150–180 vy-m² i byggrätt inbegripet ekonomibyggnader. De nordligaste byggplatsernas våningsantal är $Iu\frac{2}{3}$ och de sydligaste I. Ekonomibyggnadernas våningstal har fastställts till I. AO-bestämmelserna föreskriver om anpassning av byggandet till den värdefulla kulturmiljön samt bl.a. om fasad- och takmaterial. Dessutom ska åtgärder som förändrar miljön vara lämpliga för den omgivande traditionella miljön och de tomtdelar som vetter mot gatan bör inhägnas med brädstaket eller häck.

Enligt de allmänna bestämmelserna ska träd och trädgrupper som är betydelsefulla i landskapet bevaras. Inom området för den byggda miljön av riksintresse (RKY) ska byggnader och konstruktioner anpassas till omgivningen med avseende på skala, material och färgsättning.

Till byggplats nr 5 tar man sig fortsättningsvis via Vävargatan. Infarten till byggplatserna nr 6–9 har anvisats på Tennbyvägen lite längre mot väster jämfört med den nuvarande och det har blivit möjligt att köra till tomterna i och med anvisandet av en separat körförbindelse (ajo) till kvartersområdet. Den norra kanten av

kvarter 3 i riktning med Tennbyvägen har anvisats med en beteckning som förbjuder anslutning med undantag för ovan nämnda infart.

Dimensionering

Planområdets areal uppgår till ca 0,39 hektar.

Totalt 0,23 ha har anvisats för kvarteret för fristående småhus (AO) och 0,16 ha för kvarteret för fristående småhus där miljön bevaras (AO/s-13).

En detaljerad dimensionering av planområdet visas på blanketten för uppföljning av detaljplanen (bilaga 1).

Våningsytor

I AO-kvartersområdet har sammanlagt 660 vy-m² (2 x 180 vy-m², 2 x 150 vy-m²) anvisats i byggnadsrätt för fyra byggplatser, varav 120 vy-m² (4 x 30 vy-m²) ska användas för ekonomibyggnader.

AO/s-13-kvarteret har anvisats byggrätt på totalt 420 vy-m², varav 100 vy-m² för separat byggnadsyta för ekonomibyggnad.

I byggrätt har sammanlagt 1 080 vy-m² anvisats i planändringen. Genom planändringen minskar byggrättens omfattning med sammanlagt 70 vy-m² jämfört med den gällande detaljplanen.

Uppnåendet av målen om miljöns kvalitet

Detaljplaneändringen splittrar inte den befintliga samhällsstrukturen. När de bestämmelser som getts om byggandet i planen iaktas, kommer genomförandet inte att äventyra natur-, landskaps- eller kulturvärdena i området. I planändringen har man med ändamålsenliga områdesreserveringar, beteckningar och bestämmelser strävat efter att minska konsekvenserna av byggandet samt tryggt uppkomsten av en sund och säker miljö.

4.2. Områdesreserveringar

Planbeteckningarna är förenliga med miljöministeriets gällande anvisningar.

En förminskning av detaljplanekartan med förklaringar finns som bilaga till beskrivningen (bilaga 3).

Kvartersområden

Kvarter 3 byggplatserna 6–9

AO**Kvartersområde för fristående småhus.**

Vid om-, till- och nybyggnad ska åtgärderna anpassas till den omgivande traditionella miljön. Byggnader, tillbyggnader och konstruktioner ska till omfång, form, färgsättning, form för tak och taktäckor, taklutning samt öppningar anpassas till miljön. Som huvudsakligt fasadmateriäl bör användas täckmålat trä och som takläggningsmaterial taktegel eller falsad plåt.

Alla åtgärder som vidtas bör anpassas till den traditionella miljön. På kvartersområdet ska tomterna, längs den kant som gränsar till gatuområdet, inhägnas med brädstaket eller häck som lämpar sig för den traditionella miljön.

Garagedörrar får inte placeras i fasader som vetter mot gatan.

Våningstalet för ekonomibyggnader som uppförs på byggplatsen är I.

En körförbindelse (ajo) har anvisats till området.

Kvarter 3 byggplats 5

AO/s-13**Kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras.**

Av den på de enskilda tomterna tillåtna våningsytan får högst $\frac{1}{3}$ användas för kontors-, affärs- och icke miljöstörande verkstadsutrymmen. Man borde sträva till att nuvarande byggnadsbestånd bevaras. Växtligheten och anläggningar som stödmurar på tomten bör bevaras eller ersättas med nya vid behov. På kvartersområdet bör tomterna inhägnas med brädstaket eller häckar som anpassar sig till den ursprungliga miljön på området.

Vid om-, till- och nybyggnad bör åtgärderna anpassas till den omgivande traditionella miljön. Byggnaderna, tillbyggnaderna och konstruktionerna ska till omfång, form, färgsättning, form för tak och taktäckor, taklutning samt öppningar särskilt anpassa sig till miljön. Som huvudsakligt fasadmateriäl ska användas täckmålat trä och som takläggningsmaterial taktegel eller falsad plåt.

Garagedörrar får ej placeras i fasaderna som vetter mot gatan.

En byggnad som ska skyddas har anvisats med beteckningen sr-14, och även ett träd har skyddats.

4.3. Detaljplanens konsekvenser

Konsekvenser för den byggda miljön

Befolkningsstrukturen och -utvecklingen

Planändringen bedöms ha positiva effekter för befolkningsutvecklingen och befolkningsstrukturen i kommunen när de nya AO-byggnadsplatserna 6-9 byggs. Planområdet är gynnsamt beläget i förhållande till servicen, eftersom daghems-, skol- och hälsostations-tjänsterna är belägna i områdets omedelbara närhet. Avståndet till servicen i Pargas centrum är mindre än en kilometer.

Samhällsstruktur

Planändringen bidrar till en förtätad samhällsstruktur utan att splittra den. Planområdet är en del av centralorten Pargas och stöder sig på den lokala servicen. I området finns förut ett kommunaltekniskt nät och ett dagvattennät. Det boende som anvisas i planändringen passar väl in i omgivningen, både vad gäller stadsbild och landskap.

I planändringen har hänsyn tagits till områdets särskilda kulturmiljövärden, till vilka det nya byggandet enligt planen kan anpassas med stöd av planbestämmelserna. Byggandet/markanvändningen enligt planändringen försvårar inte heller trafikeringen.

Samhällsekonomi

Planändringen bedöms ha positiva konsekvenser för kommunekonomin i form av skatteinkomster. Planförändringen bedöms dessutom ha positiva konsekvenser i synnerhet för företagen inom servicebranschen.

Planändringen har inga omedelbara skadliga konsekvenser för samhällsekonomi och genomförandet av den förutsätter inga nya gatuområden eller tekniska nät.

Service

Skola, daghem och hälsostation finns i närheten av planområdet och servicen i Pargas centrum ligger på mindre än en kilometers avstånd på planområdets västra sida. Större dagligvarubutiker/stormarknader ligger huvudsakligen längs Skärgårdsvägen mindre än en kilometer norr om planområdet. I närheten av planområdet finns i den gällande detaljplanen flera parkområden som lämpar sig för rekreation.

Planändringen stöder sig på servicen i centralorten Pargas och i ett större sammanhang i Egentliga Finlands välfärdsområde. Planområdet hör till Åbo sysselsättningsområde.

Trafik

Till byggplats nr 5 i kvarter 3 enligt planändringen färdas man alltså via Vävargatan, och till byggplatserna nr 6–9 anvisas en infart från Tennbyvägen i norr. För den interna trafiken inom kvartersområdet har en körförbindelse till byggplatserna 6–9 anvisats.

Planändringen ökar trafiken i området något till följd av de nya byggplatserna. Planändringen bedöms dock inte medföra några särskilda konsekvenser för trafiksäkerheten. Förbindelsen och infarten som leder till byggplatserna 6–9 i kvarter 3 har förlagts till Tennbyvägen så, att siktområdet vid anslutningen är tillräckligt stort i vardera riktningen.

Byggd kulturmiljö och fornminnen

Planförändringen bedöms inte medföra konsekvenser som avsevärt skulle försämra värdena i den byggda kulturmiljön. Planområdet ligger i utkanten av den byggda kulturmiljön av riksintresse Pargas kyrka och Gamla Malmen. Byggnaden från 1700-talet på byggplats 5, som även har skyddats i gällande detaljplan, anvisas vid detaljplanändringen som fortsatt skyddad och de gällande detaljplanebestämmelserna som styr byggandet är nästan oförändrade.

För de nya AO-byggplatserna 6-9 har planändringen bestämmelser som styr byggandet för att säkerställa att byggandet anpassas till den betydande kulturmiljön och det traditionella byggnadsbeståndet. Antalet våningar och byggrätten per byggplats är måttfulla och anpassade till omgivningen och landskapet. De nya byggnaderna kompletterar stadsbilden då de uppförs på en för närvarande tomt som dock är central med hänsyn till värdena i kulturmiljön och landskapet.

Rekreation

Planen har ingen särskild betydelse för rekreationsområdenas omfattning. Vid planändringen anvisas boende på AO- och YSA-kvartersområdena enligt gällande detaljplan. Omgivningen kring planområdet omfattar flera detaljplanerade park- och grönområden.

Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Landskapsstruktur, naturförhållanden

Planändringen bedöms ha en viss inverkan på landskapet i området när de nya AO-byggnadsplatser som anvisas i planändringen blir byggda. Planändringen har dock planbestämmelser som styr byggandet så att det anpassas till omgivningen och stadsbilden. Vid planändringen har dessutom utfärdats bestämmelser om bevarande av landskapligt betydande träd och trädgrupper i kvartersområdena och tomterna ska till de delar som gränsar till gatuområdet inhägnas med brädstaket eller häck som passar in i den traditionella miljön.

Man känner inte till att det skulle finnas särskilda naturvärden i planområdet. Byggplats nr 5 i planändringen har redan byggts och på byggplatserna 6-9 fanns det tidigare ett daghem med lekgränskonstruktioner.

Grundvatten och mikroklimat

Planändringen bedöms inte påverka mikroklimatet och planområdet ligger inte på ett grundvattenområde.

Mark- och berggrund

Byggbarheten är bra i området.

Klimatkonsekvenser

Detaljplaneändringens konsekvenser för klimatet uppkommer huvudsakligen av nybyggnad på den nya AO-byggplatserna, energiförbrukning i samband med byggande och boende (bl.a. uppvärmning, elförbrukning, byggmaterial osv.) och i mindre utsträckning också av ökad trafik. Merparten av de utsläpp som orsakas av byggnadsmaterial och -produkter uppkommer i tillverkningskedet och byggnadsmaterialen står för en betydande andel av alla utsläpp av växthusgaser under de nya byggnadernas livscykel. Enligt den nationella energi- och klimatstrategin (2026) kommer omkring 70 procent av de växthusgaser i Finland som orsakar den globala uppvärmningen från produktion och konsumtion av energi, inklusive transport. Enligt Egentliga Finlands klimatfärdplan 2030 är vägtrafiken den största utsläppskällan och står för 25 procent av de totala utsläppen.

Planändringens klimatkonsekvenser kan minskas något till exempel genom att man vid nybyggen gynnar material med låga utsläpp samt genom att man fäster uppmärksamhet vid befintliga byggnaders energieffektivitet. Klimatkonsekvenserna av trafiken kan minskas till exempel genom att gynna utsläppssnåla fortskaffningsmedel samt genom att minska de totala prestationerna i trafiken. Tillbyggnad torde också kräva partiellt avlägsnande av växtlighet, vilket har en direkt inverkan på kolsänkornas omfattning. Koldioxidutsläppen kan dock minskas till exempel genom att man sparar så mycket trädbestånd och växtlighet som möjligt på byggplatsen.

Planändringens klimatresiliens har i utkastskedet undersökts med hjälp av KILVA-verktyget, enligt vilket styrkorna i planändringen hänför sig till dess läge i den befintliga samhällsstrukturen, där man förutom med bil kan färdas till fots, med cykel eller kollektivtrafik, samt till bevarandet av områdets särdrag, såsom den historiskt skiktade byggda miljön. Enligt verktyget hör planändringens styrkor också samman med bevarandet av trädbestånd och växtlighet samt användningen av trä som byggmaterial. Svagheter

har till exempel att göra med att utreda och utnyttja potentialen för förnybar energiproduktion.

När det gäller styrkorna ligger planområdet inom den befintliga stadsstrukturen och som ett komplement till den, varvid planändringen orsakar en tämligen liten minskning av kollagret, särskilt med tanke på att man genom planbestämmelser har strävat efter att bevara det befintliga och för landskapet viktiga trädbeståndet. Dessutom främjar planändringens läge hållbar mobilitet, vilket i bästa fall minskar de trafikprestationer som hör samman med privatbilism. Planändringen bidrar också till bevarandet av lokala betydande kulturmiljövärden.

När det gäller svagheter har det i utkastskedet inte ansetts nödvändigt att utfärda särskilda bestämmelser t.ex. solpaneler på byggplatserna eller om utnyttjande av jordvärme för uppvärmning av byggnader – faktorer som i samband med planändringen och egnahemsbyggandets ringa omfattning säkert skulle ha identifierats av KILVA-verktyget som faktorer som gör det möjligt att utnyttja potentialen med förnybar energiproduktion.

5. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

5.1. Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Genomförandet av detaljplanen styrs förutom av plankartan även av denna planbeskrivning.

5.2. Genomförande och tidtabell

Genomförandet av området kan inledas när detaljplanen har trätt i kraft genom en kungörelse.

Vid genomförandet av planområdet bör man förhindra spridning av främmande arter, särskilt i samband med behandling av marksubstanser och byggåtgärder. Bestämmelser om bekämpning av främmande arter ingår i lagen om hantering av risker som orsakas av främmande arter (1709/2015), enligt vilken fastighetsägaren eller fastighetsinnehavaren ska se till att utrota eller innesluta arten. Behövliga bekämpningsåtgärder ska vidtas vid byggandet och användningen av området med iakttagande av gällande lagstiftning och myndighetsanvisningar.

5.3. Uppföljning av genomförandet

Pargas stad ansvarar för uppföljningen och övervakningen av genomförandet.

Åbo __.__.2026

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ing. YKS 742