

PARGAS STAD PARAISTEN KAUPUNKI

NORRBYSTRAND (32) STADSDEL
NORRBYNRANNAN (32) KAUPUNGINOSA

Detaljplan och ändring av detaljplan för nordvästra delen av Norrbystrand (32)
stadsdel i Pargas, Pargas Havis

Asemakaava ja asemakaavan muutos Norrbynrannan (32) kaupunginosan
luoteisosassa Paraisilla, Pargas Havis

UTKAST/LUONNOS



BESKRIVNING
SELOSTUS

Pargas stad, Planläggningsenheten
Paraisten kaupunki, Kaavoitusyksikkö

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, LUONNOS

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Paraisten Norrbyrannan (32) kaupunginosan leirintäaluetta (Solliden), puistoa, uimaranta-aluetta, vesialuetta ja osaa Norrbyn Rantatien katualueesta.

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 445-473-2-63, osaa kiinteistöstä 445-473-1-1 ja pientä osaa kiinteistöstä 445-473-2-28 sekä osaa vesialueesta 445-511-1-239

Uusi asemakaava koskee:

Leirintäalueen pohjois- ja itäpuolista metsäaluetta
Kiinteistöjä 445-473-2-127, 445-473-2-128, 445-473-2-77 ja 445-473-2-78
Osaa kiinteistöistä 445-473-2-1 ja 445-473-2-129
Yhteisiä maa-alueita 445-473-878-1 ja 445-473-878-2
Vesialuetta 445-511-1-186 ja osaa vesialueista 445-480-1-8, 445-876-16-1 ja 445-473-876-1

Asemakaavan myötä syntyy

Paraisten Norrbyrannan (32) kaupunginosan erillispientalojen korttelialueita, asuin kerrostalojen korttelialue, urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, liikerakennusten ja vapaa-ajanpalvelujen korttelialue, pysäköintialueita, venesatama-alueita, lähivirkistysalueita, katualueita sekä vesialuetta.
(Tarkentuu ja täydentyy ehdotusvaiheessa)

Kaava laaditaan Paraisten kaupungin kaavoitusyksikössä.

Kaavan ja kaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 30.11.2022.

Kaavan ja kaavamuutoksen hyväksyminen:

Rakennus- ja ympäristölautakunta, kaavaluonnos	x.x.2023 § x
Rakennus- ja ympäristölautakunta, kaavaehdotus	x.x.2023 § x
Kaupunginhallitus	x.x.2024 § x
Kaupunginvaltuusto	x.x.2024 § x

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Paraisten keskustan pohjoisosassa, Norrbyrannan kaupunginosan luoteisosassa. Kaava-alue kattaa nykyisen Sollidenin leirintäalueen, yhden vapaa-ajankiinteistön leirintäalueen länsirannalla ja neljä vapaa-ajankiinteistöä leirintäalueen pohjoispuolella. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu rakentamaton kiinteistö Norrbyn Rantatien päässä sekä Norrbynlahden merialuetta. Kaava-alue rajautuu etelässä Norrbyrannan kaupunginosan kortteliin 3, puistoalueeseen sekä Aurinkorannan ja Norrbyn Rantatien katualueisiin. Muilta osin kaava-alue rajautuu rakentamattomaan metsäalueeseen ja merialueisiin.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavahanke tunnetaan nimellä **Asemakaava ja asemakaavan muutos Norrbyrannan (32) kaupunginosassa, Pargas Havis**. Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Norrbyrannan alueelle suunniteltavan urheilu- ja vapaa-ajankeskuksen sekä siihen liittyvien virkistystoimintojen ja asuinrakennusten toteuttaminen. Pargas Havis -hankkeessa alueelle on tarkoitus rakentaa jää- ja vesiurheilukeskus sekä muita liikuntatiloja. Lisäksi alueelle suunnitellaan asuinkerrostaloja, majoitus- ja ravintolapalveluita, vierasvenesatamaa sekä virkistysaluetta. Kaava-alueeseen kuuluu myös urheilu- ja vapaa-ajankeskuksen hankealueen ulkopuolisia yksityisiä kiinteistöjä, jotta kaava-alueesta syntyy tarkoituksenmukainen kokonaisuus ja jotta niiden liikenneyhteydet saadaan ratkaistua.

1.4 Luettelo selostuksen liitteistä

- Liite 1: Kaava-alueen sijainti
- Liite 2: Ote maakuntakaavasta
- Liite 3: Ote yleiskaavasta
- Liite 4: Ote voimassa olevasta asemakaavasta
- Liite 5: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.5 Selvitykset ja tausta-aineisto

1.5.1 Selvitykset

- Norrbyrannan luoteisosan maisemaselvitys, Paraisten kaupunki 2023
- Lepakkoselvitys (tekeillä, saatavilla ehdotusvaiheessa)
- Selvitys vedenalaisesta kulttuuriperinnöstä (tekeillä, saatavilla ehdotusvaiheessa)
- Jäähalli-uimahallin energiaselvitys (tekeillä, saatavilla ehdotusvaiheessa)

1.5.2 Muu tausta-aineisto

- Asuinalueet läpi vuosikymmenten – keskustan kaupunkikuvallinen selvitys 2020, Paraisten kaupunki, Iina Paasikivi
- Norrbyn luontoselvitys 2015, Paraisten kaupunki, Hanna Hakamäki
- Parainen Keskustanseudun arkeologinen inventointi 2021, Mikroliitti Oy
- Paraisten keskustaseudun osayleiskaavan luontoselvitys 2017, Paraisten kaupunki, Hanna Hakamäki
- Rakennetun ympäristön inventoinnit 2017 ja 2019, Museon inventointiportaali MIP
- Satamaselvitys 2018, Sweco Ympäristö Oy
- Selvitys kaupallisista ja julkisista palveluista 2019, Paraisten kaupunki
- Tausta-aineisto maisemasta, ympäristöstä ja yhdyskuntarakenteesta 2018, Paraisten kaupunki

3. **Lähtötilanne**

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on pinta-alaltaan noin 23 hehtaarin kokoinen ja siihen kuuluu noin 9 hehtaaria vesialuetta ja noin 14 hehtaaria maa-alueita. Pääosa alueesta on leirintäaluetta. Alueen eteläosassa, leirintäalueen yhteydessä, on julkinen uimaranta. Pohjois- ja länsirannalla on yksittäisiä vapaa-ajankiinteistöjä. Alueen itäosa on rakentamatonta metsäaluetta, jota käytetään virkistysalueena.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueen luonnonympäristö on kallioista ja metsäistä. Alueella on runsaasti kalliopaljastumia ja pienialaisia jyrkänteitä ja painaumia. Alueen pohjoisosassa Kummeluddenin Kummelberg kohoaa merenpinnasta 40 metriin. Mäen lakialue jää kaava-alueen ulkopuolelle. Kummeluddenin rannat ovat jyrkkiä ja kallioisia, leirintäalueesta etelään ranta on matalaa ja ruovikkoista. Metsä on talousmetsää, jota on paikoin hakattu. Valtaosa metsästä on havupuuvaltaista kangasmetsää ja kalliomännikköä, mutta myös lehtipuita, kuten koivua ja haapaa, esiintyy. Kalkkilouhokselta ja –tehtaalta peräisin olevan ilmanlaskeumakalkin ansiosta Norrbyrannan alueella on kalkkivaikutteisia kallioita ja myös metsäalueilla kasvillisuus on rehevää.

Norrbyrannan alueella on tehty vuonna 2015 luontoselvitys, joka kattaa nyt kaavoitettavaa aluetta laajemman alueen. Luontoselvityksen mukaan kaava-alueen eteläosan läpi virtaava noro on luonnontilaiselta osaltaan mahdollinen metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö ja vesilain mukainen suojeltava luontotyyppi. Noron tärkeimmät luonnontilaiset osat sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella ja kaava-alueella noro on osittain johdettu maan alle.

Kummelbergin alueella on vähätuottoisia kallioita, jotka ovat mahdollisia metsälain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Alueella on myös vähäisessä määrin kalkkivaikutteista kalliota. Kummelbergin luontoarvoiltaan 1-luokkaan kuuluva lakialue jää kaava-alueen ulkopuolelle. Kaava-alueella sijaitsee yksi vähätuottoinen kallio, joka kuuluu arvoluokkaan 2. Tällä kalliialueella kasvaa harvakseltaan erikäisiä mäntyjä, kallioiden ovat paljaita sekä sammal- ja jäkäläpeitteisiä. Myös rehevää, kalkkivaikutteista ketokasvillisuutta esiintyy paikoin. Luontoselvityksen johtopäätöksissä ja maankäyttösuosituksissa todetaan, että arvoluokan 2 alueiden säilyttäminen voi tapahtua maanomistajan omasta aloitteesta esimerkiksi hyvin suunnitellun rakennusten sijoittamisen kautta.

Luontoselvityksen yhteydessä Norrbyrannan alueella tehtiin myös viitasammakkoselvitys. Alueella esiintyy ruskosammakoita, mutta viitasammakoita ei havaittu.

Kaava-alueella on tehty kesällä 2023 lepakkoselvitys, joka valmistuu syksyllä 2023. Alustavien tulosten mukaan alueella on etenkin pohjanlepakoita, mutta niillä ei ole päiväpiiloja alueella.
(Täydentyy ehdotusvaiheessa)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne:

Kaava-alue sijaitsee vanhahkon Norrbyrannan pientaloalueen pohjoispuolella. Alueelle kuljetaan Norrbyn Rantatien ja Aurinkorantakadun kautta. Pääosa kaavoitettavasta alueesta on leirintäaluetta, joka on toiminut alueella vuosikymmeniä. Leirintäalueen pohjoispuolella, kapean metsäkaistaleen takana, on neljä vanhaa vapaa-ajankiinteistöä meren rannassa. Myös leirintäalueen länsirannalla on yksittäinen vapaa-ajankiinteistö.

Kaupunki- ja taajamakuva:

Kaava-alue on pääosin metsäistä, harvaan rakennettua aluetta. Rakennukset keskittyvät rannan läheisyyteen sisämaan ollessa luonnontilaisempaa. Leirintäalueella on lukuisia eri-ikäisiä ja eri kokoisia majoitus- ja huoltorakennuksia, jotka on sijoitettu hajalleen metsäiseen maastoon. Lisäksi alueella on telttailuun ja caravan-pysäköintiin varattuja tasaisia, vähäpuustoisia alueita.

Kaava-alueen rakennettu ympäristö on inventoitu vuosina 2017 ja 2019. Kummeluddenin pohjoisrannalla on kaksi maisemallisesti arvokkaaksi luokiteltua rakennetun ympäristön kohdetta, Kombeludden ja Kummelhusen II. Kombeluddenin 1900-luvun alun huvila ja Kummelhusen II:n 1956 rakennettu kesämökki sijaitsevat merelle näkyvillä paikoilla rinnetonteilla. Pohjoisrannan vapaa-ajankiinteistöt sijaitsevat kallioiden välissä paikoitellen hyvinkin jyrkässä rinteessä. Maasto ja maisema ovat rakentamista ajatellen haastavia.

Asuminen:

Kaava-alueella ei ole vakituista asumista. Vapaa-ajanasunnot ovat pääosin käytössä vain kesäisin.

Palvelut:

Alueella on kesäaikaan leirintäalueen palvelut, muun muassa majoitusmökkejä, kahvio, sauna ja liikuntavälineiden vuokrausta. Muutoin alue tukeutuu keskustan palveluihin.

Virkistys:

Alue on etenkin kesäaikaan suosittu virkistysalue. Leirintäalueella on kaupungin yleinen uimaranta ja alueella toimii harrasteseuroja, kuten Paraisten kanoottikerho ja Paraisten pingviinit. Norrbynrannan laajahkolla metsäalueella risteilee useita polkuja. Kaava-alueen pohjoispuolella on myös kaupungin omistama Norrbyholmenin saari, joka on suosittu retkeilyalue.

Liikenne:

Kaava-alueen läpi etelästä pohjoiseen kulkee kapea hiekkatie, joka toimii sekä leirintäalueen sisäisenä kulkuväylänä että pohjoisrannan kiinteistöjen kulkuyhteytenä. Alueella ei ole kaavassa osoitettuja katuja. Lähialueen liikenneverkko koostuu Norrbyn Rantatiestä, joka on pohjois-etelä-suuntainen kokoojakatu, sekä kaava-alueelle johtavasta, Norrbyn Rantatiehen liittyvästä Aurinkoranta-kadusta. Aurinkoranta on meren rantaa myötäilevä, kapea hiekkatie, joka on asemakaavassa osoitettu erikoiskaduksi. Norrbyn Rantatie päättyy pohjoisessa kaava-alueen rajalle ja liittyy etelässä Saaristotiehen. Norrbyn Rantatien varressa on kävely- ja pyörätie, mutta yhteys ei ulotu kaava-alueelle asti.

Tekninen huolto:

Kaupungin vesi- ja viemäriverkko ulottuu kaava-alueen eteläosaan leirintäalueelle sekä länsirannan vapaa-ajankiinteistölle. Merialueella kulkee puhdistuslaitoksen purkupuutki.

3.1.4 Suojelukohteet

Paraisten keskustan alueella on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2021. Kaava-alueen rajan tuntumasta Norrdalin alueelta, läheltä noron uomaa ja polkujen risteystä, löytyi hiilimiilun pohja, joka luokitellaan kiinteäksi muinaisjäänneksi.

Norrdal 1000042402, historiallisen ajan työ- ja valmistuspaikka

Kallioiden välissä lounaaseen viettävän laakson koillispuolella, kallion juurella, kallion ja polkujen välisellä alueella on hiilimiilun pohja. Se on muodoltaan hieman ovaali, kooltaan n. 10 x 8 metriä, matalat vallit ja vallin sisäluskassa on maassa paksu hiili- ja nokikerros.

Kaavaluonnoksessa muinaisjäänne jää alueelle johtavan pääkadun, eli Norrbyn Rantatien jatkeen, alueelle. Asiasta pyydetään lausunto alueelliselta vastuumuseolta ja suoritetaan muinaismuistolain edellyttämät toimenpiteet.

(Täydentyä ehdotusvaiheessa)

Museoviraston suosituksesta kaavassa osoitettavan uuden venesataman alueelle tehdään syksyllä-talvella 2023 vedenalaisen kulttuuriperinnön inventointi. Alue sijaitsee lähellä Paraisten keskiaikaisen kirkon ja Paraisten historiallisen keskuksen ja kauppapaikan aluetta, minkä vuoksi Museovirasto katsoo, että inventointi on tarpeellinen. (Täydentyä ehdotusvaiheessa)

3.1.5 Maanomistus

Pääosa kaava-alueesta on kaupungin omistuksessa. Kiinteistöllä 445-473-1-1 sijaitseva leirintäalue on vuokrattu ulkopuoliselle elinkeinonharjoittajalle. Pieni alue rannassa on vuokrattu kanoottikerholle. Kaava-alueeseen kuuluu myös kuusi yksityistä kiinteistöä kokonaan ja muutaman neliömetrin kokoinen alue yhdestä yksityisestä kiinteistöstä. Tämän lisäksi kaava-alueeseen kuuluu kaksi pientä yhteistä maa- aluetta sekä yksityisiä ja yhteisiä vesialueita.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava (liite 2)

20.3.2013 vahvistetussa maakuntakaavassa ja 11.6.2018 hyväksytyssä taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa sekä 14.6.2021 hyväksytyssä luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa alueelle on osoitettu seuraavat merkinnät ja määräykset:

- A "Taajamatoimintojen alue"
- V "Virkistysalue"
- r "Retkeily- ja matkailutoimintojen kohde"
- Saariston Rengastien matkailun, retkeilyn ja virkistyskehittämisen kohdealue
- Kaupunkikehittämisen kohdealue

Yleiskaava (liite 3)

30.5.2022 hyväksytyssä, 28.10.2022 osittain voimaan tullessa ja 22.6.2023 kokonaan voimaan tullessa Paraisten keskustan yleiskaavassa alueelle on osoitettu seuraavat merkinnät ja määräykset:

- A "Asuntoalue"
- A-1 "Asuntoalue"
- AP "Pientalovaltainen asuntoalue"
- P "Palvelujen alue"
- VL "Lähivirkistysalue"
- LV "Venesatama-alue"
- W "Vesialue"
- uimaranta, muinaismuistokohde, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue tai kohde

Asemakaava (liite 4)

18.5.1998 vahvistetussa asemakaavassa alueelle on osoitettu seuraavat merkinnät ja määräykset:

- RT-1 "Telttailu- ja leirintäalue"
- VP "Puisto"
- VV-1 "Uimaranta-alue"
- W "Vesialue"

Alueen pohjoisrannalla ja itäosassa ei ole aikaisemmin laadittua asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Paraisten kaupungin uudistettu rakennusjärjestys on tullut voimaan 26.6.2020.

Päätökset ja suunnitelmat

Paraisten kaupunki on allekirjoittanut suunnitteluvaraussopimuksen Pargas Havis -hankkeesta vastaavan yhtiön kanssa syksyllä 2022.

Pohjakartta

Kaavaluonnoksen pohjakartta on mittakaavassa 1:2000 ja sen on laatinut kaupungin mittaustoimisto. Korkeuskäyrät ovat N2000-järjestelmässä. Pohjakartta tarkistetaan rantaviivan osalta ennen kaavaehdotuksen laatimista.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan ja -kaavamuutoksen laatiminen tuli ajankohtaiseksi, kun kaupunginvaltuusto päätti 20.6.2022 tehdä Pargas Havis -hankkeesta vastaavan PRGS Oy:n kanssa suunnitteluvaraussopimuksen, joka allekirjoitettiin 20.9.2022. Sopimuksessa määritellään, että Paraisten kaupunki laatii alueelle hankkeen mahdollistavan asemakaavan. Kaavoitettava alue on laajempi kuin sopimusalue, jotta alueesta muodostuu tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia kaavahankkeessa ovat kaava-alueen maanomistajat, lähialueen maanomistajat ja asukkaat, Paraisten kaupungin eri hallintoyksiköt, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, vesihuoltolaitos, sähkö- ja puhelinyhtiöt sekä paikalliset urheilujärjestöt ja -yhdistykset. Lisäksi osallisia ovat muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä muut viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan ja asemakaavakaavamuutoksen aloittamisesta ilmoitettiin kaupungin verkkosivuilla ja Paraisten Kuulutuksissa 30.11.2022.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Vuorovaikutus toteutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavahankkeen aloittamisesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisesta ilmoitettiin kaava-alueen maanomistajille sekä asianomaisille viranomaisille ja yrityksille. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa järjestettiin 1.2.2023.

Osallisille varataan tilaisuus esittää mielipiteensä kaavan valmisteluaineistosta kaavaluonnoksen nähtävilläolonaikana.

Nähtävilläolon ajankohta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla, lehti-ilmoituksella sekä kaava-alueen maanomistajille kirjeitse.

Osallisille varataan tilaisuus esittää mielipiteensä kaavaehdotuksesta (muistutus) ehdotuksen nähtävilläolonaikana. Nähtävilläolon ajankohta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla, lehti-ilmoituksella sekä kaava-alueen maanomistajille kirjeitse.

Kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään nähtävilläolonaikana lausuntoja asianomaisilta viranomaisilta. (Täydentyä ehdotusvaiheessa)

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Norrbyrannan alueelle suunniteltavan urheilu- ja vapaa-ajankeskuksen sekä siihen liittyvien virkistystoimintojen ja asuinrakennusten toteuttaminen. Tavoitteena on myös kaavoittaa alueen yksityiset kiinteistöt pientalotonteiksi ja osoittaa kulkuyhteydet niille.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavassa osoitetaan urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue uutta jäähalli-uimahallirakennusta varten sekä kaksi hallia palvelevaa pysäköintialuetta. Lähelle uimarantaa ja nykyistä leirintäalueen vastaanottorakennusta osoitetaan kaksi liikerakennusten ja vapaa-ajanpalvelujen korttelialuetta.

Leirintäalueen rantakallioiden taakse osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue. Kaava-alueen pohjoisrannalle osoitetaan kolme korttelia erillispientaloille. Myös kaava-alueen kaksi muuta yksityistä kiinteistöä osoitetaan erillispientalojen korttelialueiksi. Meren rantaan osoitetaan kolme venesatama-alueita. Uimaranta-alue osoitetaan jatkossakin uimarannaksi. Alueen pohjoisosaan osoitetaan pieni yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Kaava-alueelle tulee uusia katualueita, joista alueen pääkuluväylä on Norrbyn Rantatien jatke. Aurinkoranta-kadun jatke osoitetaan huomattavasti kapeampana ja sen on tarkoitus toimia osittain vain jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä. Kaava-alueelle osoitetaan useita lähivirkistysalueita.

5.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 6000 k-m². Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 7500 k-m². (Täydentyy ehdotusvaiheessa.)

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Aluevaraukset ja korttelialueet

Kortteli- ja tonttinumerot, kerrosluvut ja rakennusoikeuden määrä sekä katujen nimet tarkentuvat täydentyvät ehdotusvaiheessa.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

Pohjois- ja länsirannan AO-kortteleille osoitetaan erikseen rakennusalat pää- ja talousrakennuksille. Norrbyn Rantatien jatkeen varrella olevan AO-korttelin tonteille osoitetaan yhtenäiset rakennusalat.

AO-x

Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa kolme yksiasuntoista erillispientaloa. Kaavamääräys tarkentuu ja täydentyy ehdotusvaiheessa. Kiinteistöllä sijaitsee kaksi päärakennusta ja lisäksi osoitetaan rakennusala yhdelle uudelle päärakennukselle. Jyrkät rantakalliot osoitetaan osa-alueeksi, joka on säilytettävä luonnontilaisena.

AK-x

Asuinkerrostalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa korkeintaan neljä asuinkerrostaloa.

Talot saavat olla enintään nelikerroksisia ja niiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 6000 k-m². Kaavamääräys tarkentuu ja täydentyy ehdotusvaiheessa.

YU

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Kerrosala saa olla enintään 7500 k-m². Kaavamääräys tarkentuu ja täydentyy ehdotusvaiheessa.

KL-x

Liikerakennusten ja vapaa-ajanpalvelujen korttelialue. Alueelle saa rakentaa urheilu- ja virkistyskäyttötarkoituksiin liittyviä liiketiloja sekä niihin liittyviä majoitustiloja. Kaavamääräys tarkentuu ja täydentyy ehdotusvaiheessa.

Alueelle voisi sijoittua muun muassa ravintola-, harrastus- ja liikuntatiloja sekä urheiluseurojen leiritoimintaa palvelevaa majoitusta.

Alueen eteläosaan, kutakuinkin nykyisien parkkipaikan alueelle, osoitetaan osa-alue pysäköimispaikalle.

VL

Lähivirkistysalue

VV

Uimaranta-alue

LV

Venesatama

LV-x

Yksityinen venesatama. Kaavamääräys tarkentuu ja täydentyy ehdotusvaiheessa.

LP

Yleinen pysäköintialue

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

W

Vesialue

5.3.2 Virkistysalueet

Kaava-alueelle osoitetaan useita lähivirkistysalueita, jotka säilyttävät itä-länsi- ja pohjois-etelä-suuntaiset viheryhteydet sekä mahdollistavat kaikilta kaavan korttelialueilta pääsyn metsäalueille. Alueen itäosassa, katualueen pohjoispuolella on luo-rajaus, jonka alueella on luontoinventoinnissa tunnistettu vähätuottoinen kallio. Alueen eteläosassa sijaitseva norolaakso osoitetaan hulevesialueeksi.

5.3.3 Liikenne- ja katualueet

Alueelle osoitetaan useita uusia katualueita, joiden nimet tarkentuvat ehdotusvaiheessa. Norrbyn Rantatien jatke on kokoojaväylä, jota pitkin pääosa alueen liikenteestä kulkee. Myös vesi- ja viemäriputket on tarkoitus vetää alueelle tätä yhteyttä pitkin. Katulinjaus noudattaa alueella nykyisin kulkevia polkuja. Aurinkoranta-kadun jatke osoitetaan osittain jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu. Jäähalli-uimahallikorttelin läheisyyteen osoitetaan kaksi yleistä pysäköintialuetta.

Uimarannan pohjois- ja eteläpuolelle osoitetaan venesatama-alueet. Niiden edustalle vesialueelle osoitetaan osa-alueet, joille saa sijoittaa kelluvia laitureita. Uimarannan edustalle osoitetaan osa-alue, jonne saa sijoittaa uimalaitureita. Pohjoisrannan venesatama-alue on tarkoitettu maanomistajien yksityiseen käyttöön. Pohjoisrannan kiinteistöille ja LV-alueelle osoitetaan rasitteiden mukaiset 4 metriä leveät ajoyhteydet. Rantaan vievän ajoyhteyden viereen osoitetaan osa-alue yksityiselle, maanomistajien käyttöön varatulle pysäköimispaikalle. Kiinteistöllä 445-473-2-128 sijaitsevaa kaivolle johtavaa tierasitetta ja vesijohtorasitetta ei huomioida kaavassa, koska kaavan toteutumisen myötä alueelle vedetään kaupungin vesijohto.

5.3.4 Erityisalueet

Alueen pohjoisosaan osoitetaan pieni yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, jonne voidaan sijoittaa muun muassa pohjoisrannan tonteille tarpeellinen pumppaamo sekä puistomuuntamo.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan mukaisten jää- ja vesiurheilukeskuksen sekä kerrostalojen rakentaminen muuttaa nykyisin leirintäaluekäytössä olevan alueen luonnetta ja maisemaa. Maastoa joudutaan muokkaamaan ja uusia katuja rakentamaan. Alueen hienot rantakalliot säilyvät, koska rakentaminen sijoittuu niiden taakse sisämaahan. Alueelle osoitetaan jatkossakin paljon lähivirkistysalueita, ja yhteydet alueen itäpuoliselle metsäalueelle säilyvät.

Nykyinen leirintäalue toimii vain muutaman kuukauden vuodessa ja asemakaavan toteutuessa tämä keskeisellä paikalla sijaitseva alue saadaan kaupunkilaisten aktiivisempaan käyttöön. Alue tulee palvelemaan nykyistä laajemmin virkistys- ja vapaa-ajanviettopaikkana. Kaavan toteutumisen myötä leirintäalueelle joudutaan etsimään uusi sijoituspaikka. Yleinen uimaranta sen sijaan säilyy ja myös alueella nykyisin toimivat harrasteseurat voivat jatkaa toimintaansa.

Kaava mahdollistaa vetovoimaisen vapaa-ajanvietto- ja virkistyspalvelujen keskittymän muodostamisen ydinkeskustan välittömään läheisyyteen. Paraisten nykyinen jäähalli on käyttöikänsä päässä ja uusi jäähalli tarvitaan väistämättä. Myös uimahallia on paikkakunnalle toivottu pitkään. Kaavahankkeen myötä kaupunkiin saadaan sekä moderni jäähalli että uimahalli. Asukkaiden virkistäytymismahdollisuudet paranevat huomattavasti, eikä uimahalliin tarvitse enää lähteä naapurikaupunkeihin. Jäähallin on tarkoitus toimia myös kurssi- ja harjoittelupaikkana muualta tuleville harrasteseuroille, mikä voi lisätä palvelujen kysyntää Paraisten keskustassa. Yhteistyö kaupungin sivistystoimialan kanssa tulee niin ikään olemaan tiivistä keskuksen tarjotessa mahdollisuuksia mm. ohjattuun aamu- ja iltapäivätoimintaan.

Jäähalli-uimahallista on tarkoitus tulla mahdollisimman energiaomavarainen alansa lippulaivakohde. Yhdistelmärakennuksessa halleista on myös synergiaetua toisilleen, muun muassa jäähallin lauhdelämpöä voidaan käyttää uimahallin lämmittämiseen. Energiaratkaisuissa suositaan uusituvia energialähteitä. Alueelle tulee mahdollisesti ainakin maalämpökaivoja ja aurinkokeräimiä. Energiankulutus ja päästöt ovat huomattavasti pienemmät kuin vanhoissa jäähalleissa ja uimahalleissa. Hallirakennuksen energiaratkaisuista on tekeillä selvitys, jonka tulokset ja ratkaisujen vaatimat tilavaraukset huomioidaan kaavaehdotuksessa.

Kaavan toteutumisen myötä alueen palvelutarjonta ja työpaikkojen määrä kasvaa huomattavasti. Alueelle voi sijoittua muun muassa urheiluseura- ja valmennustoimintaa, kahvila-ravintoloita ja majoitustoimintaa, jotka tarjoavat työpaikkoja jäähallin ja uimahallin työpaikkojen lisäksi.

(Täydentyy ehdotusvaiheessa)

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueen nykyinen hajanainen yhdyskuntarakenne yhtenäistyy ja tiivistyy kaavan toteutuessa. Alueen luonne muuttuu kesänviettopaikasta ympärivuotiseksi asuin- ja virkistyskohteeksi. Alueella ei tällä hetkellä ole vakituista asutusta, ja kaavahankkeen kerrostalo- ja pientalokorttelit mahdollistavat useiden kymmenien asukkaiden muuttamisen alueelle. Norrbyn Rantatien varrelle sijoitettavat tontit täydentävät ja jatkavat olemassa olevaa omakotitaloaluetta. Muut alueelle osoitettavat

pientalokorttelit ovat vanhoja, rakennettuja vapaa-ajankiinteistöjä, jotka muuttuvat kaavan myötä vakituisen asumisen tonteiksi. Alueen kesäasukkaille voi aiheutua negatiivisia vaikutuksia alueen luonteen ja rakennuskannan muuttumisesta, mutta toisaalta vanhat kaavoittamattomat kiinteistöt saavat asemakaavan myötä rakennusoikeutta ja kaupungin vesi- ja viemäriverkon, jolloin kiinteistöjä on helpompi kehittää.

Kaavan mukaisten jäähalli-uimahallin sekä kerrostalojen rakentaminen muuttaa alueen luonnetta kaupunkimaisemmaksi. Jäähalli-uimahallirakennus on alueen nykyiseen rakennuskantaan verrattuna suuri, mutta se on mahdollista sijoittaa kallioiden väliin tasaiseen maastokohtaan, mikä lieventää vaikutelmaa rakennusmassasta. Kerrostalot ovat suhteellisen matalia, vain nelikerroksisia, joten ne eivät muodosta korkeaa muuria merelle päin. Liikerakennusten ja vapaa-ajanpalvelujen korttelialueille rakentuu mahdollisesti ravintola-, sauna- ja liikuntatiloja. Myös majoitusrakennukset ovat mahdollisia.

Uimarannan pohjoispuolelle osoitetaan uusi venesatama-alue, jonka edustalle on mahdollista sijoittaa laitureita. LV-alue osoitetaan kapeana kaistaleena rantakallioiden alapuolelle, jolloin rantakalliot säästyvät rakentamiselta. Satamaselvityksen mukaan veneilyn suosion ja vene- sekä satamapaikkojen kysynnän oletetaan kasvavan tulevaisuudessa, mihin tämä LV-alue osaltaan vastaa. Kirkkosalmen pohjoispäähän on myös nimenomaisesti toivottu vierasvenesatamaa. Kaavan LV-alueelle voidaan sijoittaa sekä vierasvenepaikkoja että alueen asukkaille varattuja venepaikkoja. LV-alueen kaavamääräystä voidaan tarvittaessa tarkentaa kaavan ehdotusvaiheessa.

Kaavassa osoitettava uusi venesatama-alue korvaa osaltaan kaava-alueen eteläpuolella Norrbyn Rantatien varrella olevaa, toteutumatta jäänyttä LV-aluetta. Nyt osoitettava alue on myös parempi sijoituspaikka satamalle, sillä syväystä on enemmän ja ruoppausta tarvitaan vähemmän. Uusi satamapaikka ja kaavan mukaiset virkistyspalvelut voivat lisätä veneliikennettä Norrbynlahdella. Laitureita rakennettaessa on otettava huomioon merialueella vielä toistaiseksi sijaitsevat vesi- ja viemäriputket sekä puhdistuslaitoksen purkupuutki. Laiturialueelle on tekeillä vedenalaisen kulttuuriperinnön inventointi, jonka mahdolliset tulokset huomioidaan kaavaehdotuksessa.

Liikenne alueella lisääntyy merkittävästi kaavan toteutumisen myötä. Alueelle tulee myös raskasta liikennettä. Liikenneturvallisuuteen ja etenkin jalankulku- ja pyöräliikenteen turvallisiin yhteyksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Liikenneverkon yksityiskohtia tarkennetaan kaavan ehdotusvaiheessa. Alueen ulkopuolella olevien liikenneyhteyksien ongelmakohdat, kuten Norrbyn Rantatien liittymä Saaristotielle, on myös ratkaistava. Tiesuunnitelman laatiminen ko. risteyksen uudelleen järjestämiseksi on aloitettu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen toimesta. Alueen liikenneolot voidaan järjestää tarkoituksenmukaisiksi, mikä parantaa alueen ja siellä olevien kiinteistöjen liikenneyhteyksiä huomattavasti. Autoliikenne ohjataan Norrbyn Rantatien jatkeen kautta, jolloin nykyisen, kapean ja rantaa myötäilevän Aurinkoranta-kadun liikenne säilyy vähäisenä ja yhteys palvelee lähinnä uimarannan käyttäjiä ja liikekorttelin asiakkaita.

Kaavan mukaisen hankkeen toteutumisen voidaan arvioida lisäävän läpäisemättömien pintojen määrää, mikä lisää alueella syntyvien hulevesien määrää. Alueen eteläosassa virtaava noro toimii luontaisena hulevesiuomana. Myös muut alueen eri puolilla olevat viheralueet

auttavat huleveden hallinnassa. Hulevesien hallinnasta annetaan tarvittaessa ehdotusvaiheessa määräyksiä.

(Täydentyy ehdotusvaiheessa)

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luontoselvityksen tulokset on huomioitu kaavassa. Alueelle on tekeillä lepakkoselvitys, jonka mahdolliset tulokset huomioidaan kaavan ehdotusvaiheessa. Kaava-alueen itäreunassa oleva vähätuottoinen kallio on pääosiltaan osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Kyseessä on arvoluokkaan 2 kuuluva kohde, jonka säilyttäminen voi tapahtua maanomistajan omasta aloitteesta.

Kaava-alueen eteläosan läpi virtaava noro on luontoselvityksen mukaan luonnontilaiselta osaltaan mahdollinen metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö ja vesilain mukainen suojeltava luontotyyppi. Noron merkittävimmät luonnontilaiset osat sijaitsevat kuitenkin kaava-alueen ulkopuolelle ja kaava-alueella noro on osittain johdettu maan alle. Näistä syistä noron alue osoitetaan kaavassa hulevesialueeksi eikä luokohteeksi. Norouoma säilyy osana lähivirkistysaluetta eikä sen alueelle osoiteta rakentamista, vain alueelle johtava katu ylittää norouoman.

Kaava-alueella on vain vähän täysin luonnontilaisia alueita, eikä kaava heikennä merkittävästi luonnon monimuotoisuutta. Kaavahankkeen myötä alueen metsäpinta-ala pienenee, mutta kyse on talousmetsästä, jota on ennestään hakattu alueilta, joille jäähalli-uimahallirakennus ja pysäköintialueet sijoittuvat. Kerrostalokortteli ja liikerakennusten korttelit sijoittuvat vähäpuustoisille alueille, jotka ovat nykyisin leirintäalueen caravanpysäköinti-, mökki- ja huoltorakennusten aluetta. Luonnontilaista maastoa ja kasvillisuutta pyritään säilyttämään muun muassa osoittamalla lähivirkistysalueeksi osa Kummeluddenin rantakallioista. Luoteiskulman erillispientalokorttelin alueella olevat jyrkät rantakalliot osoitetaan alueeksi, joka on säilytettävä luonnontilaisena. Koilliskulman kiinteistöillä rinteiden yläosat osoitetaan rakentamisesta vapaiksi lähivirkistysalueiksi.

Kaava-alueella on jatkossakin paljon viheralueita ja yhteydet alueen itäpuoliselle metsäalueelle säilyvät virkistysalueiden ja katuverkon kautta. Kaavan toteutuessa alueella liikkuvien ihmisten määrä lisääntyy, mikä lisää luonnon kulumista kaava-alueella ja sen itäpuolisella metsäalueella.

Kaavahankkeen vaikutukset ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen arvioidaan ehdotusvaiheessa. Kaavamääräyksiin voidaan ehdotusvaiheessa sisällyttää tarkempaa ilmastovaikutusten pienentämiseen liittyvää ohjausta.

(Täydentyy ehdotusvaiheessa)

5.4.3 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttaminen aiheuttaa Paraisten kaupungille merkittäviä kustannuksia, vaikka jäähalli-uimahallihankkeen taustalla on yksityinen toimija. Kustannuksia aiheutuu muun muassa vesi- ja viemärijohtojen vetämisestä alueelle sekä katujen rakentamisesta ja ylläpidosta. Maasto alueella on korkeuseroineen ja avokallioineen haastavaa, mikä voi nostaa rakentamisen kustannuksia. Tiedot kaupungin osallistumisesta varsinaisen hallikokonaisuuden rakentamis-, ylläpito ja/tai käyttökustannuksiin tarkentuvat myöhemmin.

Kaavalla on myös positiivisia vaikutuksia kaupungin talouteen. Kaavan mukaisen rakentamisen toteutuessa alueelle tulee uusia asukkaita ja alueelle syntyy myös uutta yritystoimintaa ja uusia työpaikkoja, jotka kaikki tuovat kaupungille verotuloja ja elinvoimaisuutta. Uimahalli ja uusi jäähalli lisäävät kaupunkilaisten harrastusmahdollisuuksia ja hyvinvointia. Hankkeen vaikutus Paraisten tunnettavuuteen, markkinointiin ja brändiin lapsiystävällisenä ja kaupunkilaisten hyvinvointiin panostavana kaupunkina kasvaa. Pargas Havis on elinvoimaa lisäävä hanke.

(Täydentyy ehdotusvaiheessa)

6. Asemakaavan toteutus

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

(Täydentyy ehdotusvaiheessa)

Parainen 22.9.2023

Kaavoitusyksikkö

Paraisten kaupunki



Planområdet/kaava-alue



KUMMELBERGET

KUMMELUDDEN

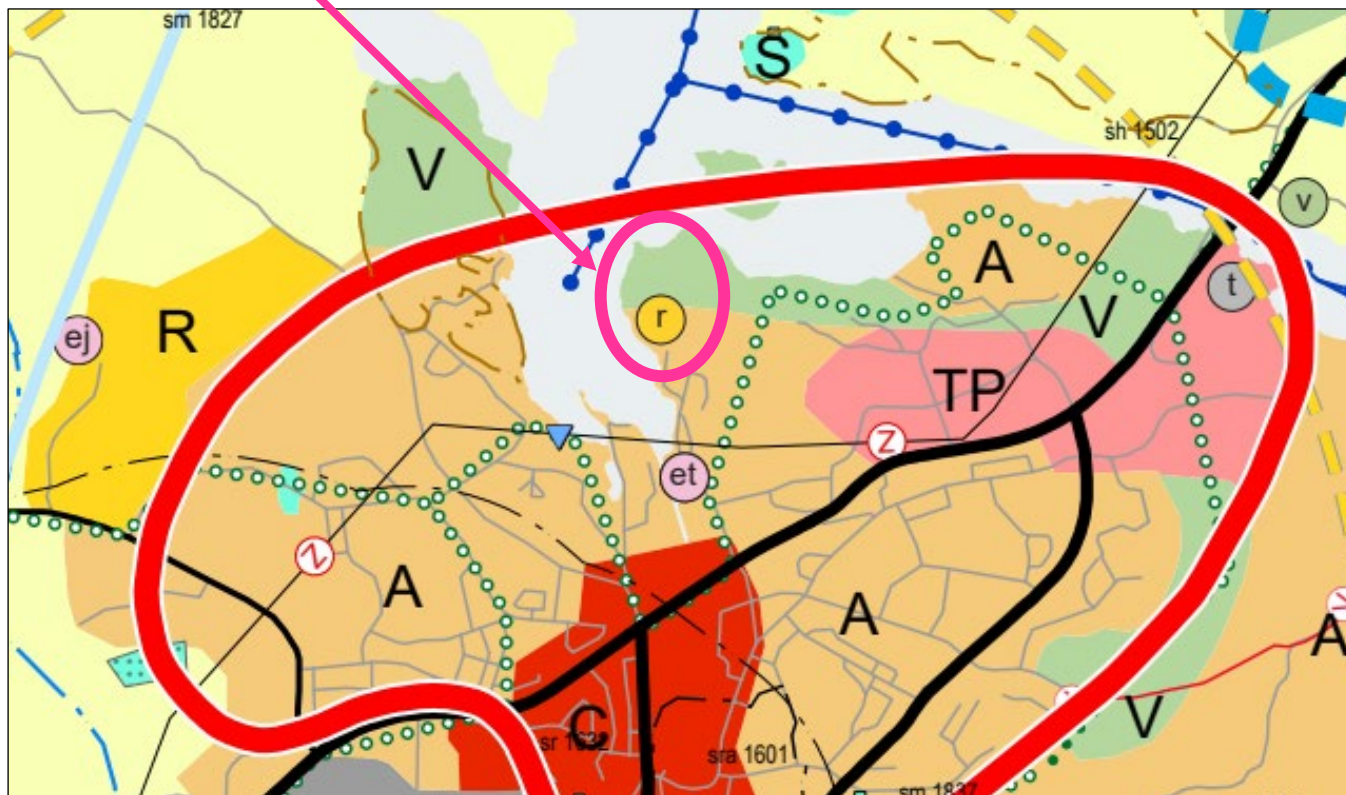
SOLLIDEN CAMPING
SOLLIDENIN LEIRINTÄALUE

NORRBYVIKEN
NORRBYNLAHTI

SOLSTRAND

AURINKORANTA

NORRBYN RANTATIE
NORRBY STRANDVÄG

UTDRAG UR SAMMANSTÄLLNINGEN AV
LANDSKAPSPLANERNA I EGENTLIGA FINLANDOTE VARSINAIS-SUOMEN MAAKUNTAKAAVOJEN
YHDISTELMÄSTÄPlanområdet
Kaava-alue

A

OMRÅDE FÖR TÄTORTSFUNKTIONER

Betydande områden på riks-, landskaps- eller regionnivå för boende och andra tätortsfunktioner.

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK, LAVMK)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.

V

REKREATIONSOMRÅDE OCH -OBJEKT

På nationell, landskaps- eller regional nivå betydande frilufts-, utflykts-, idrotts- eller övriga rekreationsområden

VIRKISTYSALUE JA -KOHDE (LAVMK)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet

R

OMRÅDE/OBJEKT FÖR FRILUFTS- OCH TURISMFUNKTIONER

På nationell, landskaps- eller regional nivå betydande områden för friluftsliv och turism

r

RETKEILY- JA MATKAILUTOIMINTOJEN ALUE / KOHDE (LAVMK)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeily- ja matkailualueet.

MÅLOMRÅDE FÖR STADSUTVECKLING

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

KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE (TPLMK)

Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.

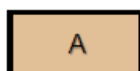
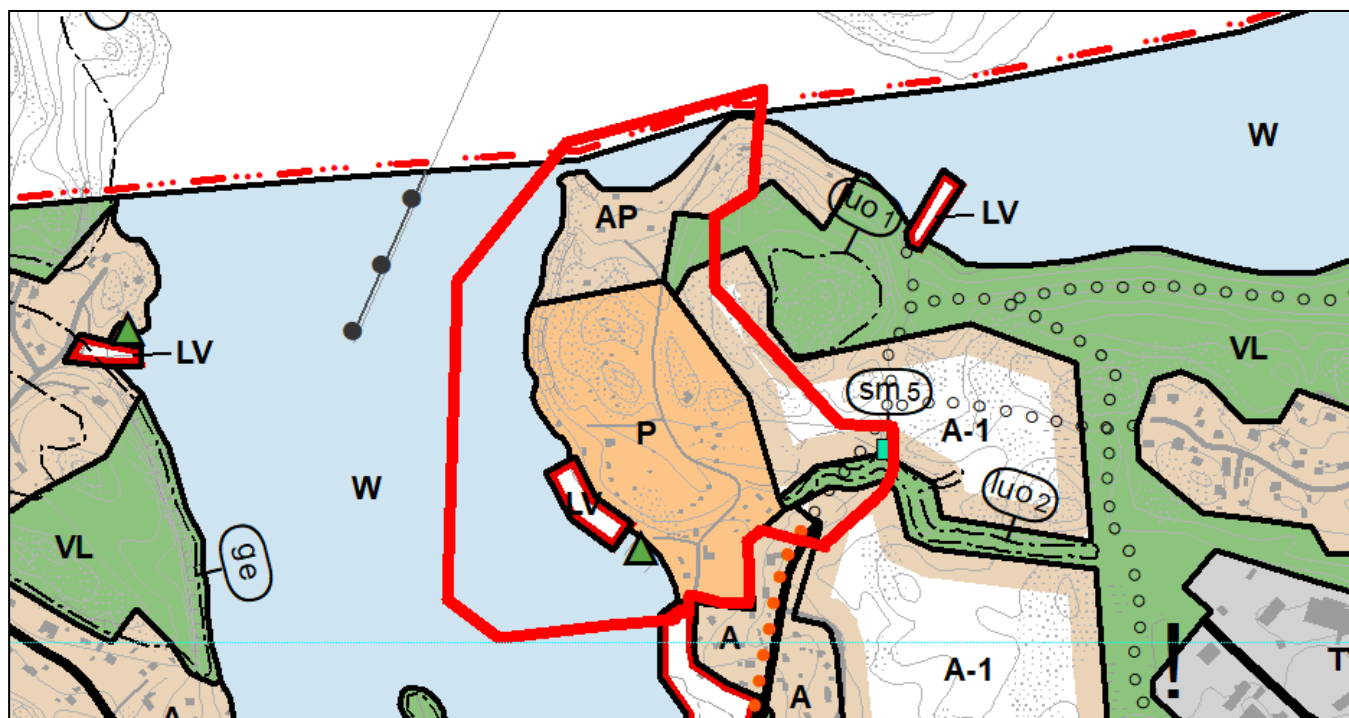
**MÅLOMRÅDE FÖR UTVECKLING AV TURISM, FRILUFTSLIV OCH REKREATION**

På nationell, landskaps- eller regional nivå betydande målområde för utveckling av turism, friluftsliv och rekreation

MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (LAVMK)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistysten kehittämisen kohdealue

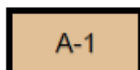
Planområdet
Kaava-alue



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.



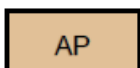
BOSTADSOMRÅDE
ASUNTOALUE

Området reserveras för tät bebyggelse som lämpar sig nära centrum. Områdets målsatta exploateringsstal e^a är 0,20–0,30. 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.

Alue varataan tiiville keskustan läheisyyteen soveltuvalle asumiselle. Alueen tavoitteellinen tehokkuusluku on e^a 0,20–0,30. 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.



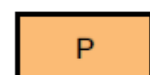
NYTT OMRÅDE ELLER OMRÅDE SOM FÖRÄNDRAS AVSEVÄRT
UUSI TAI OLENNAISESTI MUUTTUVA ALUE



BOSTADSOMRÅDE DOMINERAT AV SMÅHUS
PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Området reserveras i första hand för boende i ett bostadsområde dominerat av fristående småhus. Områdets målsatta exploateringsstal e^a är 0,13–0,20. 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.

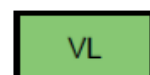
Alue varataan pääasiassa erillispientalovaltaiselle asumiselle. Alueen tavoitteellinen tehokkuusluku on e^a 0,13–0,20. Aluevaraus sisältää myös tarpeelliset liikennealueet, virkistysalueet ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Alueelle saa sijoittaa myös muita tavanomaisia taajamatoimintoja, kuten palvelu- ja työpaikkatoimintoja siten, etteivät ne aiheuta ympäristöhäiriöitä.



OMRÅDE FÖR SERVICE
PALVELUJEN ALUE

Området är i första hand avsett för privat service. I området får inte uppföras en butikslokal för dagligvaruhandel på över 1000 m² vy. Storeheter inom detaljhandeln får inte etableras i området.

Alue on tarkoitettu pääasiassa yksityisille palveluille. Alueelle ei saa sijoittaa yli 1000 k-m²:n kokoista päivittäistavarakaupan myymälää. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.



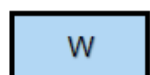
OMRÅDE FÖR NÄRREKREATION
LÄHIVIRKISTYSALUE

I området får uppföras byggnader och konstruktioner som behövs för användningsändamålet. Alueelle saa rakentaa käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.



OMRÅDE FÖR SMÅBÅTSHAMN
VENESATAMA-ALUE

I området tillåts endast byggande som behövs för båtliv. Alueella sallitaan vain veneilyä palveleva rakentaminen.



VATTENOMRÅDE
VESIALUE



REKREATIONSOBJEKT
VIRKISTYSKOHDE

Badstrand
Uimaranta



FORNMINNESOBJEKT
MUINAISMUISTOKOHDE

En fast formlämning som fridlysts med stöd av lagen om fornminnen (295/1963). Utgrävningar, täckning, ändring, skadegörelse eller borttagande av objektet eller andra ingrepp är förbjudna med stöd av lagen om fornminnen. Museimyndigheten ska begäras av utlåtande i fråga om planer som gäller området. Siffran i beteckningen hänvisar till förteckningen i planbeskrivningen.



Muinaismuistolaililla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Numero merkinnän yhteydessä viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.



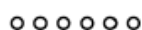
OMRÅDE ELLER OBJEKT SOM ÄR SÄRKILT VIKTIGT MED TANKE PÅ NATURENS MÅNGFALD
LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE TAI KOHDE

I området finns en hotad naturtyp, en typ av vattennatur som skyddas med stöd av vattenlagen, en eventuellt särskilt viktig livsmiljö som avses i skogslagen eller ett annat objekt som är viktigt med tanke på naturens mångfald. När områdesanvändningen planeras och genomförs ska förutsättningarna att bevara objekten beaktas. Siffran i beteckningen hänvisar till förteckningen i planbeskrivningen.

Alueella sijaitsee uhanalainen luontotyyppi, vesilain mukainen suojeltu vesiluontotyyppi, mahdollinen metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö tai muu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä kohde. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon kohteiden säilyttämisedellytykset. Numero merkinnän yhteydessä viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.



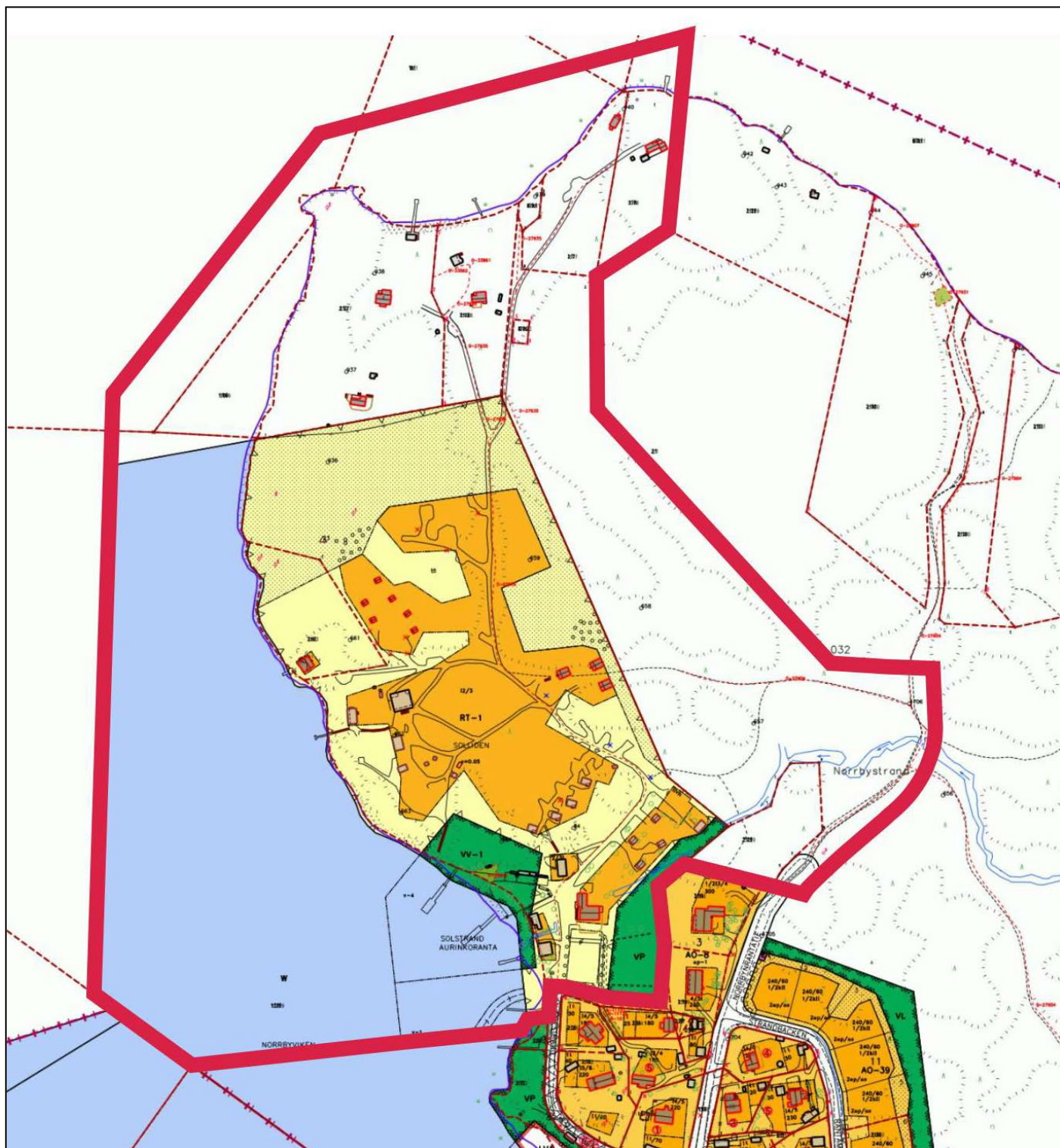
NY GÅNG- OCH CYKELVÄG
UUSI KÄVELY- JA PYÖRÄILYREITTI



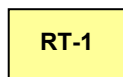
RIKTGIVANDE FRILUFTSLED
OHJEELLINEN ULKOILUREITTI

UTDRAG UR AJOURVARANDE DETALJPLAN
OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Planområdet
Kaava-alue



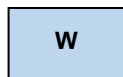
Park
Puisto



Campingområde
Telttailu- ja lerintäalue



Område för badstrand
Uimaranta-alue



Vattenområde
Vesialue



PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Detaljplan och detaljplaneändring "Pargas Havis" i nordvästra delen av Norrbystrands (32) stadsdel i Pargas

21.11.2022, uppdaterad 15.9.2023

1. Planområdet

Det ca 22,7 ha stora planområdet ligger i norra delen av Pargas centrum, i nordvästra delen av Norrbystrands stadsdel. Planområdet omfattar ca 13,7 ha markområde och ca 9 ha vattenområde. Ca 13,3 ha av området har detaljplanlagts tidigare och en ny detaljplan upprättas för ett 9,4 ha stort område. Planområdet omfattar nuvarande Sollidens campingplats samt en fritidsfastighet på västra stranden av campingplatsen. Dessutom omfattar planområdet fyra fritidsfastigheter norr om campingplatsen och en obebyggd fastighet i ändan av Norrby strandväg. I öster avgränsas planområdet av ett skogsområde och i söder av ett bostadsområde.

OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

Asemakaava ja asemakaavan muutos "Pargas Havis"

Norrbynranan (32) kaupunginosan luoteisosassa Paraisilla

21.11.2022, päivitetty 15.9.2023

1. Kaava-alue

Noin 22,7 ha kokoinen kaava-alue sijaitsee Paraisten keskustan pohjoisosassa, Norrbynranan kaupunginosan luoteisosassa. Kaava-alueeseen kuuluu noin 13,7 ha maa-aluetta ja noin 9 ha vesialuetta. Alueesta on ennestään asemakaavoitettu noin 13,3 ha ja uutta asemakaavaa laaditaan 9,4 hehtaarin alueelle. Kaava-alue kattaa nykyisen Sollidenin leirintäalueen sekä vapaa-ajankiinteistön leirintäalueen länsirannalla. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu neljä vapaa-ajankiinteistöä leirintäalueen pohjoispuolella ja yksi rakentamaton kiinteistö Norrbyn Rantatien päässä. Kaava-alue rajautuu idässä metsäalueeseen ja etelässä asuinalueeseen.



2. Markägförhållandena

Största delen av planområdet ägs av Pargas stad. En del av området som staden äger arrenderas för tillfället ut till en utomstående näringsidkare för campingplatsens behov. Planområdet omfattar även några privata fastigheter och samfällda mark- och vattenområden.

3. Utgångspunkterna och målen för planen

Målet med detaljplanen och detaljplaneändringen är att möjliggöra ett sport- och fritidscenter med tillhörande allmänna rekreativmöjligheter och bostadshus som planeras i Norrbystrandsområdet. I projektet Pargas Havis är avsikten att bygga ett is- och vattensportcenter samt andra mångsidiga idrottsutrymmen. Sportcentret består av en modern ishall och en simhall med spa. Utöver det planeras flervåningshus, inkvarterings- och restaurationslokaler.

2. Maanomistus

Pääosa kaava-alueesta on Paraisten kaupungin omistuksessa. Osa kaupungin omistamasta alueesta on tällä hetkellä vuokrattu ulkopuoliselle elinkeinonharjoittajalle leirintäalueen käyttöön. Kaava-alueeseen kuuluu myös muutamia yksityisiä kiinteistöjä sekä yhteisiä maa- ja vesialueita.

3. Kaavan lähtökohdat ja tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Norrbynranan alueelle suunniteltavan urheilu- ja vapaa-ajankeskuksen sekä siihen liittyvien yleisten virkistystoimintojen ja asuinrakennusten toteuttaminen. Pargas Havis –hankkeessa alueelle on tarkoitus rakentaa jää- ja vesiuheilukeskus sekä monipuolisesti muita liikuntatiloja. Urheilukeskus muodostuu modernista jäähallista sekä uimahalli-spasta. Lisäksi alueelle suunnitellaan asuinrakennuksia.



rangtjänster, en gästhamn och ett rekreationsområde i området. Pargas stad har hösten 2022 undertecknat ett avtal om planeringsreservering med bolaget som svarar för projektet. I avtalet fastställs att Pargas stad upprättar en detaljplan för området som möjliggör projektet.

Planområdet omfattar även privata fastigheter utanför projektområdet för sport- och fritidscentret. De tas med i området som ska detaljplanläggas så att planområdet bildar en ändamålsenlig helhet. Generalplanen förutsätter att hela Pargas centrumområde detaljplanläggs så detta främjar även uppnåendet av målet i generalplanen.

4. Planläggningsläget Landskapsplan

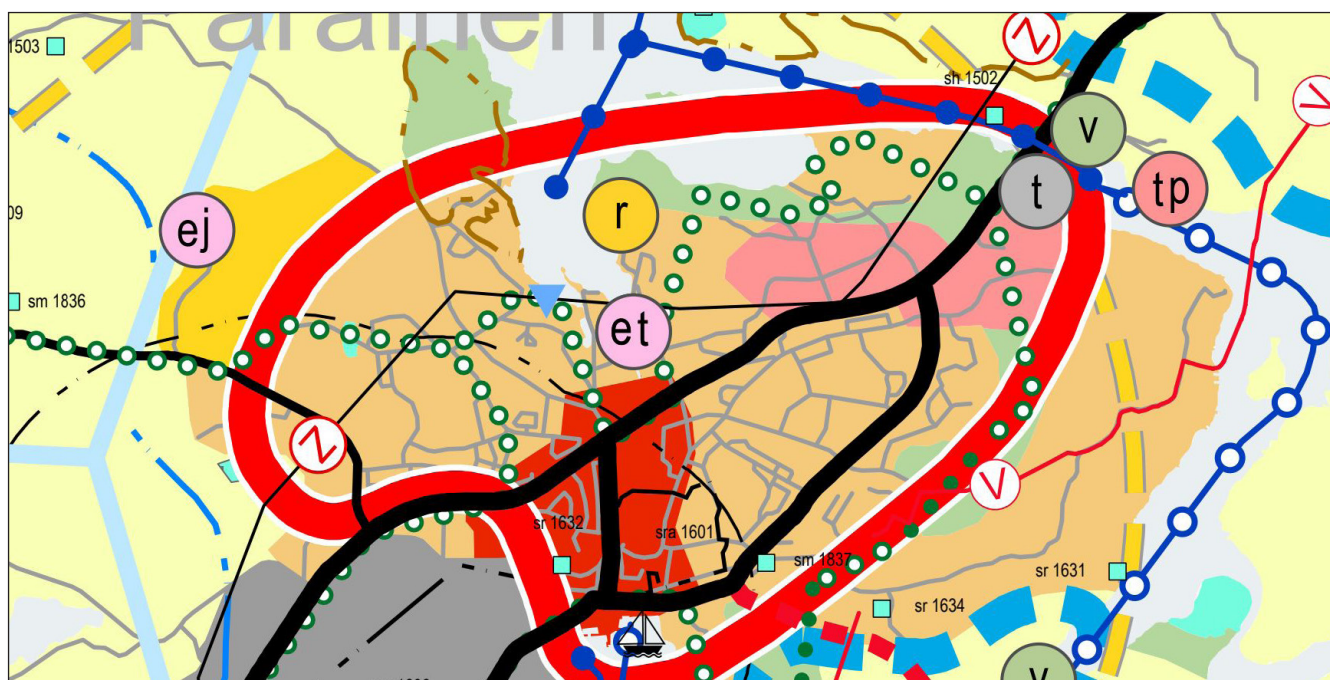
I planområdet gäller landskapsplanen för Åboland (fastställd 20.3.2013), Egentliga Finlands etapplandskapsplan för markanvändning, service och trafik i tätorterna (godkänd 11.6.2018) samt Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser (godkänd 14.6.2021). I sammanställningen av landskapsplanerna har planområdet till största delen anvisats som område för tätortsfunktioner (A) och till en liten del som rekreationsområde (V). Campingplatsen har anvisats som objekt för friluftsfunktioner (r). Området hör till Pargas målområde för stadsutveckling och till Skärgårdens ringvägs målområde för utveckling av turism, friluftsliv och rekreation. Öster om planområdet har en riktgivande friluftsled som löper längs med området anvisats.

taloja, majoutis- ja ravintolapalveluita, vierasvenesatamaa sekä virkistysaluetta. Paraisten kaupunki on allekirjoittanut suunnitteluvaraussopimuksen hankkeesta vastaavan yhtiön kanssa syksyllä 2022. Sopimuksessa määritellään, että Paraisten kaupunki laatii alueelle hankkeen mahdollistavan asemakaavan.

Kaava-alueeseen kuuluu myös urheilu- ja vapaa-ajankeksuksen hankealueen ulkopuolisia yksityisiä kiinteistöjä. Ne otetaan mukaan asemakaavoitettavaan alueeseen, jotta kaava-alueesta syntyy tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Yleiskaava edellyttää koko Paraisten keskusta-alueen asemakaavoittamista, joten samalla edistetään tätä yleiskaavan tavoitetta.

4. Kaavatilanne Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Turunmaan maakuntakaava (vahvistettu 20.3.2013), Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyväksytty 11.6.2018) sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyväksytty 14.6.2021). Maakuntakaavayhdistelmässä kaava-alue on osoitettu pääosin taajamatoimintojen alueeksi (A) ja pieneltä osin virkistysalueeksi (V). Leirintäalue on osoitettu retkeily- ja matkailutoimintojen kohteeksi (r). Alue kuuluu Paraisten kaupunkikehittämisen kohdealueeseen ja Saariston rengastien matkailun, retkeilyn ja virkistyskehittämisen kohdealueeseen. Kaava-alueen itäpuolelle on osoitettu alueen sivuitse kulkeva ohjeellinen ulkoilureitti.



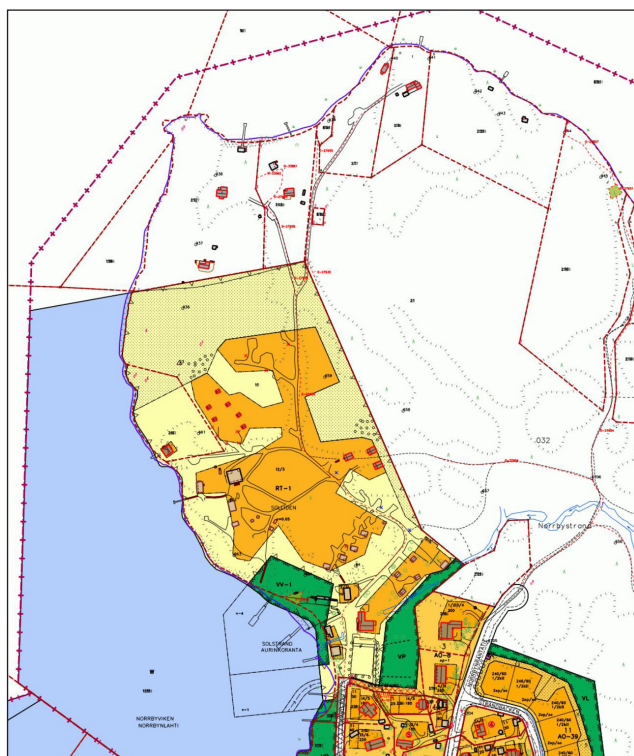
Utdrag ur sammanställning av landskapsplaner. Egentliga Finlands förbund 2022.
Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Varsinais-Suomen liitto 2022.

Generalplan

För området gäller generalplanen för Pargas centrum som har godkänts 30.5.2022. Planen har trätt i kraft 22.6.2023. I den nya generalplanen har området som ska detaljplanläggas i huvudsak anvisats som område för service (P). Vid stranden har ett område för småbåtshamn (LV) och en badstrand anvisats. Fastigheterna på den norra stranden har anvisats som bostadsområde dominerat av småhus (AP). Dessutom sträcker sig planområdet i öst till ett bostadsområde (A-1) och ett område för närrecreation (VL). Den nya generalplanen möjliggör att området reserveras för olika typer av näringsverksamhet, boende, idrottsverksamhet och rekreation.

Detaljplan

För största delen av området gäller en detaljplan som fastställdes 18.5.1998. I den har största delen av området anvisats som campingplats (RT-1). Vid stranden finns ett område för badstrand (VV-1) och i vattenområdet (W) har byggnadsytor för bryggor och andra anordningar som hänför sig till badstranden anvisats. En liten del av området har anvisats som park (VP). Norrby strandväg är ett gatuområde. Fritidsfastigheterna på den norra stranden och mellersta delen av Norrbystrand är områden som saknar detaljplan.



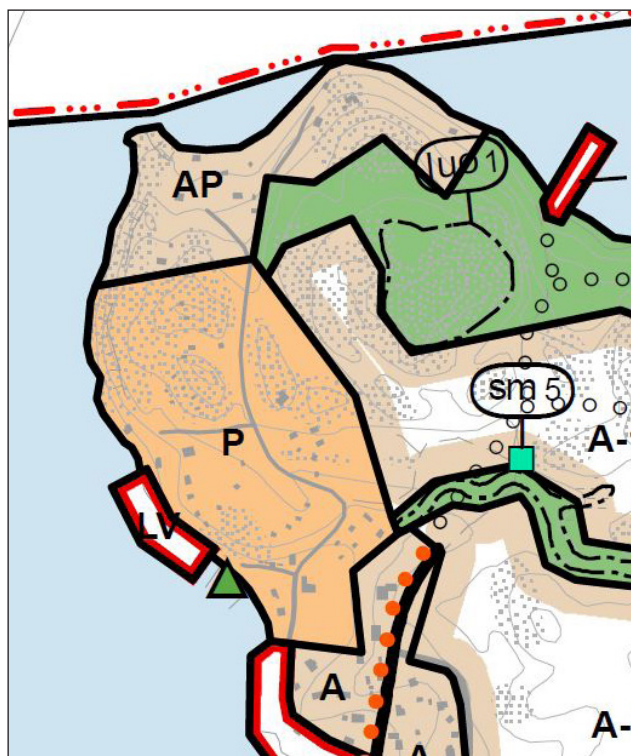
Utdrag ur sammanställning av ajourvarande detaljplaner
Ote ajantasa-asmakaavasta

Yleiskaava

Alueella on voimassa Paraisten keskustan yleiskaava, joka on hyväksytty 30.5.2022. Kaava on tullut voimaan 22.6.2023. Uudessa yleiskaavassa pääosa asemakaavoitettavasta alueesta on osoitettu palvelujen alueeksi (P). Rantaan on osoitettu venesatama-alue (LV) ja uimaranta. Pohjoisrannan kiinteistöt on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Kaava-alue ulottuu lisäksi idässä asuntoalueelle (A-1) ja lähivirkistysalueelle (VL). Uusi yleiskaava mahdollistaa sen, että alue varataan erityyppistä elinkeinotoimintaa, asumista, urheilutoimintaa ja virkistystä varten.

Asemakaava

Valtaosalla aluetta on voimassa 18.5.1998 vahvistettu asemakaava. Siinä pääosa alueesta on osoitettu leirintäalueeksi (RT-1). Rannassa on uimaranta-alue (VV-1) ja vesialueelle (W) on osoitettu rakennusaloja laitureille ja muille uimarantaan liittyville laitteille. Pieni osa alueesta on osoitettu puistoksi (VP). Norrbyn Rantatie on katualue. Pohjoisrannan vapaa-ajankiinteistöt ja Norrbyrannan keskiosa ovat asemakaavoittamattomia alueita.



Utdrag ur Generalplan för Pargas centrum
Ote Paraisten keskustan yleiskaavasta



5. Utredningar

En naturinventering har gjorts i planområdet år 2015 och en arkeologisk inventering år 2021. Vid upprättandet av detaljplanen utnyttjas utredningar som utarbetats i samband med upprättandet av generalplanen för Pargas centrum som nyligen blivit klar samt utredningar som utarbetats för projektet Pargas Havis. Vid behov utarbetas separata utredningar för detaljplanen.

6. Intressenter

Intressenter i planprojektet är markägare i planområdet, markägare och invånare i närområdet, olika förvaltningsenheter i Pargas stad, NTM-centralen i Egentliga Finland, Egentliga Finlands förbund, det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland, Egentliga Finlands räddningsverk, vattentjänstverket, el- och telefonbolag samt lokala idrottsorganisationer och -föreningar. Intressenter är även andra vars boende, arbete eller övriga förhållanden i hög grad kan påverkas av planen samt övriga myndigheter och samfund vars verksamhetsområde omfattas av planeringen.

7. Deltagande och myndighetssamarbete

Om inledandet av planarbetet samt planen för deltagande och bedömning meddelas i tidningar (Pargas Kungörelser eller Turun Sanomat och Åbo Underrättelser) samt på stadens officiella anslagstavla på nätet (www.pargas.fi). I det inledande skedet ordnas ett myndighetssamråd mellan staden och NTM-centralen i Egentliga Finland dit även andra myndigheter kallas vid behov. Dessutom ordnas det andra myndighetssamråd under planprocessens gång enligt behov.

Efter det inledande skedet utarbetas ett planutkast som bygg- och miljönämnden framlägger som planens beredningsmaterial. Tidpunkten för framläggandet kungörs på stadens webbplats och genom tidningsannonser. I detta skede har intressenterna möjlighet att delta i planeringen och framföra åsikter om planutkastet. I samband med framläggandet av beredningsmaterialet ordnas ett möte för allmänheten om planprojektet och behövliga utlåtanden begärs in från myndigheter.

Utgående från inkomna åsikter och utlåtanden utarbetas ett planförslag som bygg- och miljönämnden framlägger offentligt. Framläggandet av planförslaget kungörs på samma sätt som i utkastskedet. Under tiden planförslaget är framlagt är det möjligt att lämna in skriftliga anmärkningar. Vid behov ordnas ett till möte för allmänheten om planprocessen i samband med framläggandet av planförslaget. Nya utlåtanden begärs in av myndigheter enligt behov. Den färdiga planen godkänns av stadsfullmäktige. De som har bett om information om godkännandet under den tid planförslaget var framlagt meddelas om att planen har godkänts. Godkännandet och ikraftträdandet av planen kungörs på stadens webbplats.

5. Selvitykset

Kaava-alueella on tehty luontoinventointi vuonna 2015 ja arkeologinen inventointi vuonna 2021. Asemakaavan laadinnassa hyödynnetään hiljattain valmistuneen Paraisten keskustan yleiskaavan yhteydessä laadittuja selvityksiä sekä Pargas Havis –hanketta varten tehtäviä selvityksiä. Tarvittaessa asemakaavaa varten laaditaan erillisiä selvityksiä.

6. Osalliset

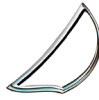
Osallisia kaavahankkeessa ovat kaava-alueen maanomistajat, lähialueen maanomistajat ja asukkaat, Paraisten kaupungin eri hallintoyksiköt, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, vesihuoltolaitos, sähkö- ja puhelin-yhtiöt sekä paikalliset urheilujärjestöt ja -yhdistykset. Lisäksi osallisia ovat muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä muut viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

7. Osallistuminen ja viranomaisyhteistyö

Kaavatyön aloittamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan sanomalehdessä (Paraisten Kuulutukset tai Turun Sanomat ja Åbo Underrättelser) sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa (www.parainen.fi). Aloitusvaiheessa pidetään kaupungin ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen välinen viranomaisneuvottelu, johon kutsutaan tarvittaessa myös muita viranomaisia. Kaavaprosessin aikana järjestetään lisäksi muita viranomaisneuvotteluja tarpeen mukaan.

Aloitusvaiheen jälkeen laaditaan kaavaluonnos, jonka rakennus- ja ympäristölautakunta asettaa nähtäville kaavan valmisteluaineistona. Nähtävilläolon ajankohta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla sekä lehti-ilmoituksella. Tässä vaiheessa osallisilla on mahdollisuus osallistua suunnitteluun ja esittää mielipiteitä kaavaluonnoksesta. Valmisteluaineiston nähtävilläolon yhteydessä kaavahankkeesta järjestetään yleisötilaisuus ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Saadun palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus, jonka rakennus- ja ympäristölautakunta asettaa julkisesti nähtäville. Kaavaehdotuksen nähtävilletulosta ilmoitetaan samalla tavalla kuin luonnosvaiheessa. Nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen. Tarvittaessa kaavahankkeesta järjestetään toinen yleisötilaisuus kaavaehdotuksen nähtävilläolon yhteydessä. Viranomaisilta pyydetään uudet lausunnot tarpeen mukaan. Valmiin kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymisestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana pyytäneet. Kaavan hyväksymisestä ja voimaantulosta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla.



8. Preliminär tidsplan

Detaljplaneprojektet inleddes i slutet av hösten 2022. Planens beredningsmaterial framläggs offentligt hösten 2023. Planförslaget framläggs offentligt våren 2024. Målet är att stadsfullmäktige godkänner planen under år 2024.

9. Konsekvensbedömning

Konsekvensbedömningen av planen baserar sig på utredningar som gjorts för projektet, utredningar som gjorts i samband med arbetet med generalplanen för Pargas centrum samt andra tillgängliga uppgifter och terrängbesök. I konsekvensbedömningen fästs särskild uppmärksamhet vid landskaps- och energifrågor. De centrala konsekvenserna av detaljplanen rapporteras i planbeskrivningen.

10. Kontaktpersoner

Detaljplanen utarbetas på planläggningsenheten i Pargas stad och kontaktpersoner är: planerare Anni Räsänen, tfn 040 488 5917, anni.rasanen@pargas.fi, och planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888, heidi.saaristo-levin@pargas.fi.

Mer information om projektet Pargas Havis finns på webbplatsen www.pargashavis.fi.

8. Alustava aikataulu

Asemakaavahanke aloitettiin loppusyksystä 2022. Kaavan valmisteluaineisto asetetaan julkisesti nähtäville syksyllä 2023. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville keväällä 2024. Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan vuoden 2024 aikana.

9. Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutusten arviointi perustuu hanketta varten tehtäviin selvityksiin, Paraisten keskustan yleiskaavatyön yhteydessä tehtyihin selvityksiin sekä muihin käytössä oleviin tietoihin ja maastokäynteihin. Vaikutusten arvioinnissa kiinnitetään erityistä huomiota maisema- ja energiakysymyksiin. Asemakaavan keskeiset vaikutukset raportoidaan kaavaselostuksessa.

10. Yhteyshenkilöt

Asemakaava laaditaan Paraisten kaupungin kaavoitusyksikössä ja yhteyshenkilöinä toimivat: suunnittelija Anni Räsänen, puh. 040 488 5917, anni.rasanen@parainen.fi, ja kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888, heidi.saaristo-levin@parainen.fi.

Pargas Havis -hankkeesta saa lisätietoa verkkosivuilta www.pargashavis.fi.