

## Asemakaava ja asemakaavan muutos Norrbyrannan kaupunginosassa, Pargas Havis

Rakennus- ja ympäristölautakunta 04.10.2023 § 139  
1584/10.02.03/2022

### Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888  
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Pargas Havis -hanketta koskevan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 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 mm. niiden liikenneyhteydet saadaan ratkaistua.

Asemakaavan ja -kaavamuutoksen laatiminen tuli ajankohtaiseksi, kun kaupunginvaltuusto päätti 20.6.2022 tehdä Pargas Havis -hankkeesta vastaavan PRGS Oy:n kanssa suunnitteluvaraus sopimuksen, 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.

Kaava-alue on pinta-alaltaan noin 23 hehtaarin kokoinen ja siihen kuuluu noin 9 hehtaaria vesialuetta ja noin 14 hehtaaria maa-aluetta. 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. 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.

Asemakaavaluonnoksessa osoitetaan alueelle 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. Nykyisen leirintäalueen kohdalle 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-aluetta. 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.

Kaavaratkaisun vaikutuksia on selvitetty alustavasti ja vaikutusten arviointi tarkentuu ehdotusvaiheessa. Kaavoitusta varten tehtäviä taustaselvityksiä täydennetään mm. vedenalaisen arkeologiaselvityksen osalta ja energiaselvityksellä. Selvitysten tuloksilla saattaa olla vaikutuksia esim. kaavaluonnoksessa esitettyjen aluevarausten laajuuteen.

Asemakaavan ja asemakaavakaavamuutoksen aloittamisesta ilmoitettiin kaupungin verkkosivuilla ja Paraisten Kuulutuksissa 30.11.2022. Kaavan aloitusvaiheen aineistosta ei ole saatu kirjallista palautetta. Kaavoittaja on tavannut niemen kärjessä olevien kiinteistöjen yksityisiä maaomistajia kesällä. Kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen mahdollistaa palautteen keräämisen kaikilta osallisilta, mukaan lukien asukkaat, sidosryhmät ja viranomaiset.

<b>Liite</b>	Kaavaluonnos, merkinnät ja määräykset Kaavaselostus
<b>Esittelijä</b>	Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888 etunimi.sukunimi@parainen.fi
<b>Päätösehdotus</b>	Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa luonnoksena nähtäville asemakaavan ja asemakaavan muutoksen Norrbyrannan kaupunginosassa koskien Pargas Havis -hanketta lähialueineen. Nähtävilläolon aikana aineistosta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot. Kaavoitusyksikkö oikeutetaan tekemään aineistoon tarpeellisia tarkennuksia ennen nähtäville asettamista.  Päätös tarkastetaan heti.
<b>Päätös</b>	Ehdostus hyväksyttiin.  Päätös tarkastettiin heti.  _____
<b>Jakelu</b>	HS-L, AR