

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

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

21.11.2022

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.



2. Markägoförhållanden

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 rekreationsmöjligheter 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 restau-

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaava ja asemakaavan muutos "Pargas Havis" Norrbyn rannan (32) kaupunginosan luoteisosassa Paraissa

21.11.2022

1. Kaava-alue

Noin 22,7 ha kokoinen kaava-alue sijaitsee Paraisten keskustan pohjoisosassa, Norrbyn rannan kaupunginosan luoteisosassa. Kaava-alueeseen kuuluu noin 13,7 ha maa-alueutta 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 Solliden 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. 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 Norrbyn rannan alueelle suunniteltavan urheilu- ja vapaa-ajankeskuksen sekä siihen liittyvien yleisten virkistystoimintojen ja asuinrakennusten toteuttaminen. Pargas Havis –hankkeessa alueelle on tarkoitus rakentaa jäät- ja vesurheilukeskus sekä monipuolisesti muita liikuntatiloja. Urheilukeskus muodostuu modernista jäähallista sekä uimahalli-spasta. Lisäksi alueelle suunnitellaan asuinkerros-

rangtjänster, en gästhavn och ett rekreativområde 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 detaljplanläggas så detta främjar även uppnåendet av målet i generalplanen.

4. Planläggningssläget

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 rekreativområde (V). Campingplatsen har anvisats som objekt för frilufts- och turismfunktioner (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.

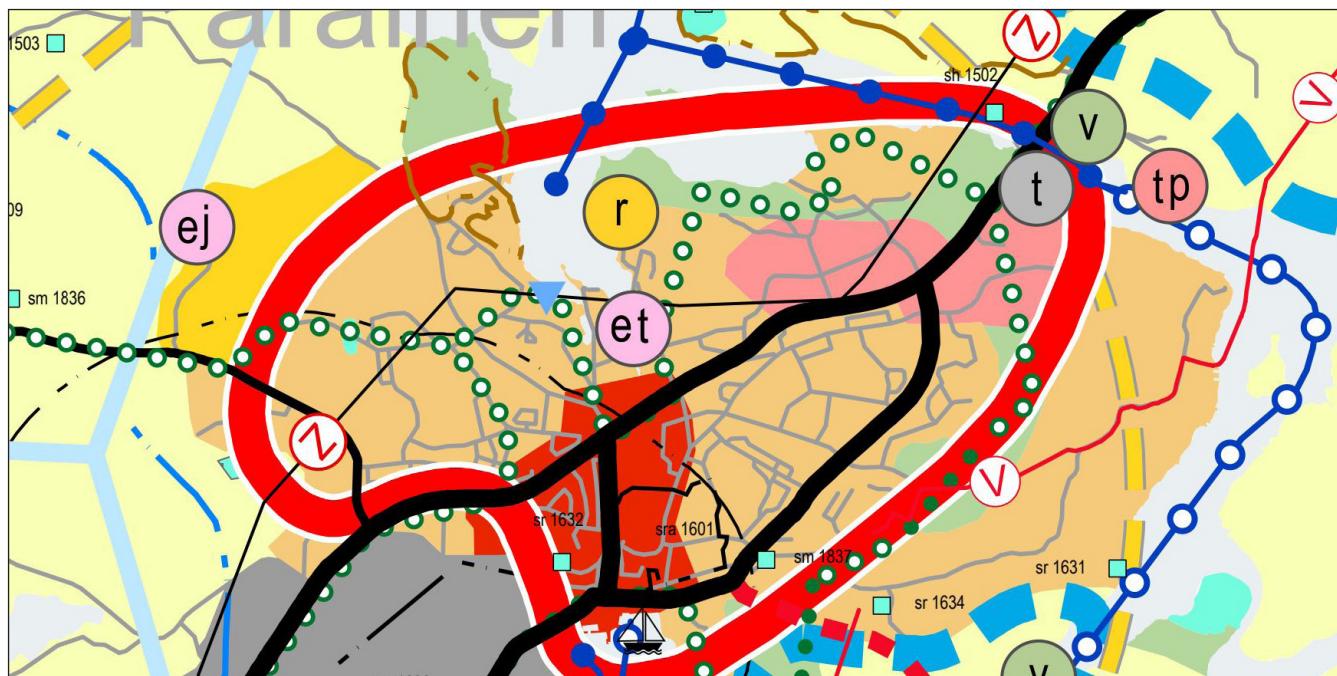
taloja, majoitus- ja ravintolopalveluita, vieraaveneesatamaa sekä virkistysalueita. Paraisten kaupunki on allekirjoittanut suunnitteluvuorauksopimuksen hankkeesta vastaan yhtiön kanssa syksyllä 2022. Sopimuksesta määritetään, että Paraisten kaupunki laatii alueelle hankkeen mahdollistavan asemakaavan.

Kaava-alueeseen kuuluu myös urheilu- ja vapaa-ajankeskuskuksen hankealueen ulkopuolisia yksityisiä kiinteistöjä. Ne otetaan mukaan asemakaavioitettavaan alueeseen, jotta kaava-alueesta syntyy tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Yleiskaava edellyttää koko Paraisten keskusta-alueen asemakaavioitamista, joten samalla edistetään täty 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). Maakuntakaavayhdystelmässä 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 virkistyksen kehittämisen kohdealueeseen. Kaava-alueen itäpuolelle on osoitettu alueen sivutse kulkeva ohjeellinen ulkoilureitti.



Utdrag ur sammanställning av landskapsplaner. Egentliga Finlands förbund 2022.

Ote maakuntakaavayhdystelmästä. Varsinais-Suomen liitto 2022.

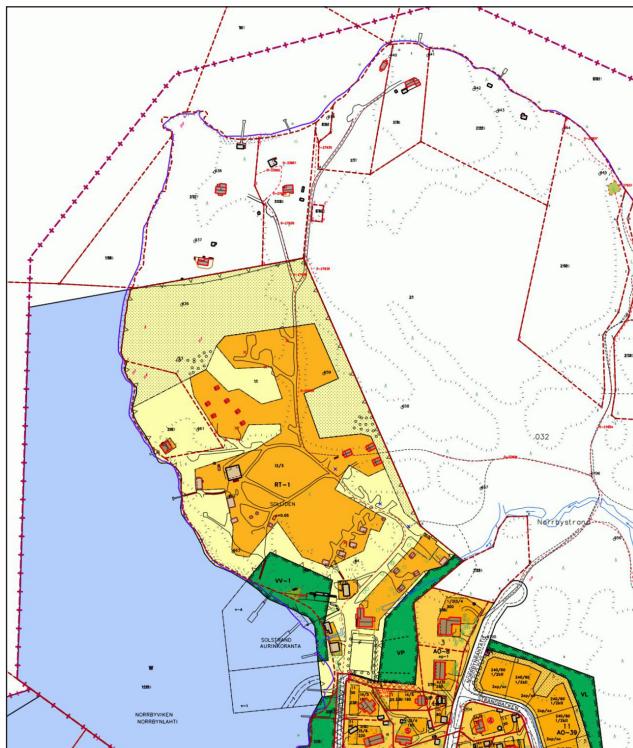


Generalplan

För området gäller generalplanen för Pargas centrum som har godkänts 30.5.2022. Planen har trätt i kraft 28.10.2022 innan den vunnit laga kraft till den del som eventuella besvär inte kan anses beröra. 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 dominaterat av småhus (AP). Dessutom sträcker sig planområdet i öst till ett bostadsområde (A-1) och ett område för närekrektion (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 byggnadstyper 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.



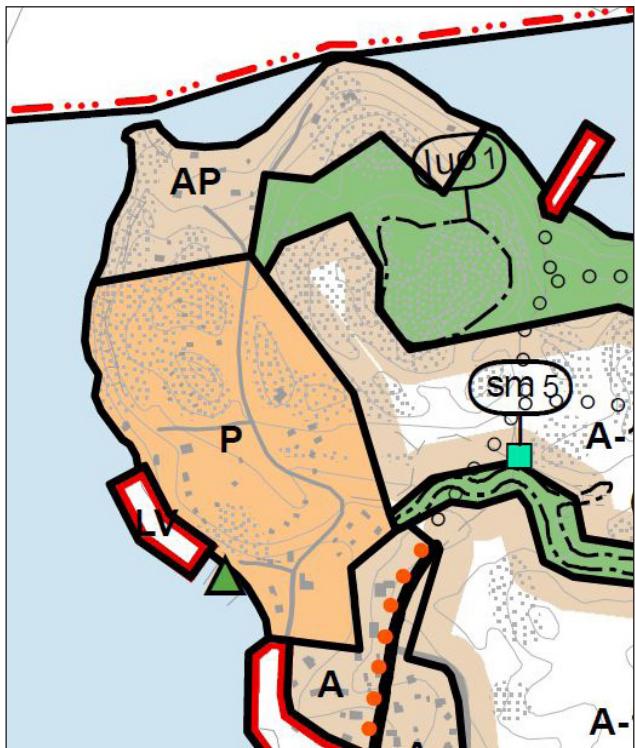
Utdrag ur sammanställning av ajourvarande detaljplaner
Ote ajantasa-asemakaavasta

Yleiskaava

Alueella on voimassa Paraisten keskustan yleiskaava, joka on hyväksytty 30.5.2022. Kaava on tullut voimaan 28.10.2022 ennen lainvoimaisuutta siltä osalta, johon valituksen ei voi katsoa kohdistuvan. 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 puistiksi (VP). Norrbyn Rantatie on katualueita. Pohjoisrannan vapaa-ajankiinteistöt ja Norrbyn rannan 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, vatentjänstverket, 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 ikraftträdet 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 puhelinyyhtiöt 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 arvointisuunnitelmasta 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 valmisteluaineiston. Nähtävilläolon ajankohta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla sekä lehti-ilmoitukseilla. Tässä vaiheessa osallisilla on mahdollisuus osallistua suunnittelun ja esittää mielipiteitä kaavaluonoksesta. Valmisteluaineiston nähtävilläolon yhteydessä kaavahankkeesta järjestetään yleisötilaisuus ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Saadun palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus, jonka rakennus- ja ympäristölautakunta asettaa julkisesti nähtäville. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta ilmoitetaan samalla tavalla kuin luonnossaiheessa. 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

Detaljplane projektet inleds med detta program för deltagande och bedömning i slutet av hösten 2022. Planens beredningsmaterial framläggs offentligt våren 2023. Planförslaget framläggs offentligt sommaren eller hösten 2023. Målet är att stadsfullmäktige godkänner planen under år 2023.

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 planläggningssentralen 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 aloitetaan tällä osallistumis- ja arviontisunnittelussa loppusyksystä 2022. Kaavan valmisteluaikana asetetaan julkisesti nähtäville keväällä 2023. Kaa-vaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville kesällä-syksyllä 2023. Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan vuoden 2023 aikana.

9. Vaikutusten arviointi

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

10. Yhteyshenkilöt

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

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