

# 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

## DETALJPLANEBSKRIVNING, UTKAST

### 1. Bas- och identifikationsuppgifter

#### 1.1 Identifikationsuppgifter

##### Detaljplaneändringen gäller:

En campingplats (Solliden), en park, ett område för badstrand, ett vattenområde och en del av gatuområdet Norrby strandväg i **Norrbystrands (32)** stadsdel i **Pargas**.

Detaljplaneändringen gäller fastigheten 445-473-2-63, en del av fastigheten 445-473-1-1 och en liten del av fastigheten 445-473-2-28 samt en del av vattenområdet 445-511-1-239.

##### Den nya detaljplanen gäller:

Skogsområdet norr och öster om campingplatsen

Fastigheterna 445-473-2-127, 445-473-2-128, 445-473-2-77 och 445-473-2-78

En del av fastigheterna 445-473-2-1 och 445-473-2-129

De samfällda markområdena 445-473-878-1 och 445-473-878-2

Vattenområdet 445-511-1-186 och en del av vattenområdena 445-480-1-8, 445-876-16-1 och 445-473-876-1

##### I och med detaljplanen bildas

kvartersområden för fristående småhus, ett kvartersområde för flervåningshus, ett kvartersområde för idrottsbyggnader, ett kvartersområde för affärsbyggnader och fritidstjänster, områden för parkering, områden för småbåtshamnar, områden för närrecreation, gatuområden och vattenområden i **Norrbystrands (32)** stadsdel i **Pargas**. (Preciserar och kompletteras i förslagsskedet.)

Planen upprättas på planläggningsenheten i Pargas stad.

Om påbörjandet av arbetet med planen och planändringen har meddelats per tidningsannons 30.11.2022.

Godkännande av planen och planändringen:

Bygg- och miljönämnden, planutkast x.x.2023 § x

Bygg- och miljönämnden, planförslag x.x.2023 § x

Stadsstyrelsen x.x.2024 § x

Stadsfullmäktige x.x.2024 § x

#### 1.2 Planområdets läge

Planområdet ligger i norra delen av Pargas centrum, i nordvästra delen av Norrbystrands stadsdel. Planområdet omfattar nuvarande Sollidens campingplats, en fritidsfastighet på västra stranden av campingplatsen och fyra fritidsfastigheter norr om campingplatsen. Utöver det omfattar planområdet en obebyggd fastighet i ändan av Norrby strandväg samt en del av havsområdet Norrbyviken. I söder avgränsas planområdet av kvarter 3 i Norrbystrands stadsdel, ett parkområde samt gatuområdena Solstrand och Norrby strandväg. I övrigt avgränsas planområdet av ett obebyggt skogsområde och havsområden.

### 1.3 Planens namn och syfte

Planprojektet går under namnet **Detaljplan och detaljplaneändring för Norrbystrands (32) stadsdel, Pargas Havis**. Målet med detaljplanen och detaljplaneändringen är att möjliggöra ett sport- och fritidscenter med tillhörande rekreativsmöjligheter och bostadshus som planeras i Norrbystrandsområdet. I projektet Pargas Havis är avsikten att bygga ett is- och vattensportcenter samt andra idrottsanläggningar. Utöver det planeras flervåningshus, inkvarterings- och restaurangtjänster, en gästhamn och ett rekreativsområde i området. Planområdet omfattar även privata fastigheter utanför projektområdet för sport- och fritidscentret för att planområdet ska bilda en ändamålsenlig helhet och för att finna en lösning för trafikförbindelserna för dessa.

### 1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

- Bilaga 1: Planområdets läge
- Bilaga 2: Utdrag ur landskapsplanen
- Bilaga 3: Utdrag ur generalplanen
- Bilaga 4: Utdrag ur gällande detaljplan
- Bilaga 5: Programmet för deltagande och bedömning

### 1.5 Utredningar och bakgrundsmaterial

#### 1.5.1 Utredningar

- Landskapsutredning för nordvästra delen av Norrbystrand, Pargas stad 2023
- Fladdermusutredning (under arbete, tillgänglig i förslagsskedet)
- Utredning över kulturarvet under vattenytan (under arbete, tillgänglig i förslagsskedet)
- Energiutredning för is- och simhallen (under arbete, tillgänglig i förslagsskedet)

#### 1.5.2 Övrigt bakgrundsmaterial

- Bostadsområden genom årtionden – en stadsbildsmässig utredning av centrumområdet, Pargas stad 2020, lina Paasikivi
- Norrbyn luontoselvitys, Pargas stad 2015, Hanna Hakamäki
- Paraisten Keskustanseudun arkeologinen inventointi, Mikrolitti Oy 2021
- Paraisten keskustaseudun osayleiskaavan luontoselvitys, Pargas stad 2017, Hanna Hakamäki
- Rakennetun ympäristön inventoinnit, Museets inventeringsportal MIP 2017 och 2019
- Satamaselvitys, Sweco Ympäristö Oy 2018
- Utredning över kommersiella och offentliga tjänster, Pargas stad 2019
- Bakgrundsmaterial om landskap, miljö och samhällsstruktur, Pargas stad 2018

## 3. Utgångsläge

### 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

#### 3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planområdet har en areal på ca 23 hektar och det omfattar ca 9 hektar vattenområden och ca 14 hektar markområden. Största delen av området är campingplats. I södra delen av området i anslutning till campingplatsen finns en allmän badstrand. På norra och västra stranden finns enskilda fritidsfastigheter. Östra delen av området är obebyggt skogsområde som används som rekreativsområde.

### 3.1.2 Naturmiljön

Naturmiljön i planområdet är bergigt och skogbevuxet. I området finns rikligt med berg i dagen och små branter och svackor. I norra delen av området på Kummeludden reser sig Kummelbergen 40 meter ovanför havsytan. Krönområdet av backen blir utanför planområdet. Stränderna på Kummeludden är branta och klippiga, söder om campingplatsen är stranden låg och vassbevuxen. Skogen är ekonomiskog som ställvis avverkats. Största delen av skogen är barrträdsdominerad moskog och bergtallskog, men även lövträd som björk och asp förekommer. Tack vare kalknedfall från kalkbrottet och -fabriken finns det kalkpåverkad hållmark i Norrbystrand och även vegetationen i skogsområdena är frodig.

I Norrbystrand har år 2015 gjorts en naturutredning som omfattar ett större område än det som nu planläggs. Enligt naturutredningen är rännen som rinner genom södra delen av planområdet till den del den är i naturtillstånd en eventuell särskilt viktig livsmiljö enligt skogslagen och en naturtyp som ska skyddas enligt vattenlagen. De viktigaste delarna av rännen som är i naturtillstånd ligger utanför planområdet och i planområdet har rännen delvis letts under marken.

I Kummelbergen finns lågproduktiva berg som är eventuella särskilt viktiga livsmiljöer enligt skogslagen. I området finns också små kalkpåverkade hållmarker. Krönområdet av Kummelbergen som beträffande sina naturvärden hör till klass 1 blir utanför planområdet. I planområdet finns ett lågproduktivt berg som hör till värdeklass 2. I detta bergsområde växer gles tallar i olika åldrar, bergen är kala och moss- och lavbevuxna. Även frodig, kalkpåverkad ängsvegetation förekommer ställvis. I slutsatserna och rekommendationerna för markanvändning i naturutredningen konstateras det att bevarande av områden i värdeklass 2 kan ske på markägarens eget initiativ till exempel genom bra planering av placering av byggnader.

I samband med naturutredningen i Norrbystrand gjordes även en utredning om åkergrödor i området. Det förekommer vanliga grödor i området, men inga åkergrödor observerades.

I planområdet gjordes sommaren 2023 en fladdermusutredning som blir färdig hösten 2023. Enligt preliminära resultat förekommer det framför allt nordiska fladdermöss i området, men de har inga daggömmor i området.

(Kompletteras i förslagsskedet.)

### 3.1.3 Den byggda miljön

#### **Samhällsstruktur:**

Planområdet ligger norr om det rätt gamla småhusområdet i Norrbystrand. Passagen till området går via Norrby strandväg och gatan Solstrand. Största delen av området som planläggs hör till en campingplats som verkat i området i årtionden. Norr om campingplatsen bakom en smal skogsremsa finns fyra gamla fritidsfastigheter vid havsstranden. Även på västra stranden av campingplatsen finns en enskild fritidsfastighet.

**Stads- och tätortsbild:**

Planområdet är i huvudsak ett skogbevuxet och glest bebyggt område. Byggnaderna är koncentrerade i närheten av stranden, medan området inlands är mer i naturtillstånd. På campingplatsen finns ett antal inkvarterings- och servicebyggnader i olika åldrar och storlekar som placerats glest i den skogbevuxna terrängen. Utöver det finns det i området jämna, trädfattiga områden som är reserverade för tältning och husbilsparkering.

Den byggda miljön i planområdet har inventerats åren 2017 och 2019. På norra stranden av Kummeludden finns två objekt i den byggda miljön som klassificerats som landskapsmässigt värdefulla, Kombeludden och Kummelhusen II. Villan Kombeludden från början av 1900-talet och den 1956 byggda sommarstugan Kummelhusen II ligger på slutningstomter och är synliga från havet. Fritidsfastigheterna på norra stranden ligger mellan bergen och ställvis i mycket branta sluttningar. Terrängen och landskapet är utmanande med tanke på byggande.

**Boende:**

Det finns inget fast boende i planområdet. Fritidsbostäderna används i huvudsak endast på sommaren.

**Service:**

På sommaren kan campingplatsens tjänster utnyttjas i området, bland annat inkvarteringsstugor, ett café, en bastu och uthyrning av idrottsredskap. I övrigt stödjer sig området på tjänsterna i centrum.

**Rekreation:**

Området är särskilt på sommaren ett populärt rekreationsområde. På campingplatsen finns en av stadens allmänna badstränder och i området verkar hobbyklubbar som Pargas kanotklubb och Pargas pingviner. I det rätt stora skogsområdet i Norrbystrand går flera stigar kors och tvärs. Norr om planområdet finns även ön Norrbyholmen som ägs av staden och som är ett populärt friluftsområde.

**Trafik:**

En smal sandväg i nord-sydlig riktning löper genom planområdet och fungerar både som intern trafikled på campingplatsen och passage till fastigheterna på norra stranden. I området finns inga gator som anvisats i en plan. Trafiknätet i närområdet består av Norrby strandväg som är en matargata i nord-sydlig riktning och gatan Solstrand som leder till planområdet och ansluter till Norrby strandväg. Solstrand är en smal sandväg som löper längs med havsstranden och som anvisats som en särskild gata i detaljplanen. Norrby strandväg slutar i norr vid gränsen av planområdet och ansluter i söder till Skärgårdsvägen. Intill Norrby strandväg löper en gång- och cykelväg, men förbindelsen sträcker sig inte fram till planområdet.

**Teknisk service:**

Stadens vatten- och avloppsnät sträcker sig till södra delen av campingplatsen och till fritidsfastigheterna på västra stranden. I havsområdet finns reningsverkets utloppsrör.

### 3.1.4 Skyddsobjekt

En arkeologisk inventering av Pargas centrumområde har gjorts år 2021. Intill gränsen av planområdet i Norrdal, nära rännilsfåran och en korsning av stigar, hittades botten av en kolmila som klassas som en fast fornlämning.

**Norrdal 1000042402**, arbets- och tillverkningsplats från historisk tid

I området mellan bergen och stigarna, vid foten av ett berg, mellan bergen i nordöstra ändan av dalen som sluttar mot sydväst finns botten av en kolmila. Till sin form är den något oval, till sin storlek ca 10 x 8 meter, den har låga vallar med ett tjockt kol- och sotlager i marken i innerlänten.

I planutkastet blir fornlämningen innanför området för huvudgatan som leder till området, alltså fortsättningen av Norrby strandväg. Ett utlåtande i ärendet begärs av det regionala ansvarsmuseet och de åtgärder som lagen om fornminnen förutsätter vidtas.  
(Kompletteras i förslagsskedet.)

Enligt museiverkets rekommendation genomförs hösten-vintern 2023 en inventering av kulturarvet under vattenytan i det nya området för småbåtshamn som anvisas i planen. Området ligger i närheten av Pargas medeltida kyrka och Pargas historiska centrum och handelsplats, varför Museiverket anser att en inventering är nödvändig.  
(Kompletteras i förslagsskedet.)

### 3.1.5 Markägoförhållanden

Största delen av planområdet ägs av staden. Campingplatsen som ligger på fastigheten 445-473-1-1 har arrenderats ut till en utomstående näringsidkare. Ett litet område vid stranden har arrenderats ut till en kanoklubb. Planområdet omfattar även sex privata fastigheter i sin helhet och ett område på några kvadrat av en privat fastighet. Utöver detta omfattar planområdet två mindre samfällda markområden samt privata och samfällda vattenområden.

## 3.2 Planeringssituationen

### 3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

#### **Landskapsplanen** (bilaga 2)

I landskapsplanen som har fastställts 20.3.2013 och i etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik som har godkänts 11.6.2018 samt i etapplandskapsplanen för naturvärden och -resurser som godkänts 14.6.2021 anges följande beteckningar och bestämmelser för området:

- A "Område för tätortsfunktioner"
- V "Rekreationsområde"
- r "Objekt för friluftsliv och turism"
- Målområde för turism, friluftsliv och rekreation på Skärgårdens Ringväg
- Målområde för stadsutveckling

#### **Generalplanen** (bilaga 3):

I generalplanen för Pargas centrum som godkänts 30.5.2022, trätt i kraft delvis 28.10.2023 och trätt i kraft till fullo 22.6.2023 anges följande beteckningar och bestämmelser för området:

- A "Bostadsområde"
- A-1 "Bostadsområde"
- AP "Bostadsområde dominerat av småhus"
- P "Område för service"
- VL "Område för närrekreation"
- LV "Område för småbåtshamn"
- W "Vattenområde"
- badstrand, fornminnesobjekt, område eller objekt som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald

#### **Detaljplan** (bilaga 4):

I detaljplanen som fastställts 18.5.1998 anges följande beteckningar och bestämmelser för området:

- RT-1 "Tält- och campingområde"
- VP "Park"
- VV-1 "Område för badstrand"
- W "Vattenområde"

Det finns ingen tidigare detaljplan för norra stranden och östra delen av området.

### **Byggnadsordning**

Den reviderade byggnadsordningen för Pargas stad har trätt i kraft 26.6.2020.

### **Beslut och planer**

Pargas stad har hösten 2022 undertecknat ett avtal om planeringsreservering med bolaget som svarar för projektet Pargas Havis.

### **Baskarta**

Baskartan i planutkastet är i skala 1:2000 och den har utarbetats av mättningsbyrån i staden. Höjdskillnaderna redovisas i systemet N2000. Baskartan justeras i fråga om strandlinjen innan planförslaget upprättas.

## **4. Olika skeden i planeringen av detaljplanen**

### 4.1 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Det blev aktuellt att upprätta en detaljplan och en detaljplaneändring för området när stadsfullmäktige 20.6.2022 beslutade att ingå ett avtal om planeringsreservering med PRGS Oy som ansvarar för projektet Pargas Havis. Avtalet undertecknades 20.9.2022. I avtalet fastställs att Pargas stad upprättar en detaljplan för området som möjliggör projektet. Området som planläggs är större än avtalsområdet för att bilda en ändamålsenlig helhet av området.

### 4.3 Deltagande och samarbete

#### 4.3.1 Intressenter

Intressenter i planprojektet är markägare i planområdet, markägare och boende 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.

#### 4.3.2 Anhängiggörande

Om inledningen av arbetet med detaljplanen och detaljplaneändringen meddelades på stadens webbplats och i Pargas Kungörelser 30.11.2022.

#### 4.3.3 Deltagande och växelverkan

Växelverkan genomförs enligt programmet för deltagande och bedömning.

Om påbörjandet av planprojektet och färdigställandet av programmet för deltagande och bedömning meddelades till markägarna i planområdet samt berörda myndigheter och företag.

Myndighetssamrådet i det inledande skedet med NTM-centralen i Egentliga Finland ordnades 1.2.2023.

Intressenterna bereds möjlighet att framföra åsikter om planens beredningsmaterial under den tid planutkastet är framlagt. Tidpunkten för framläggandet kungörs på stadens webbplats, genom tidningsannons och per post till markägarna i planområdet.

Intressenterna bereds tillfälle att framföra åsikter om planförslaget (anmärkning) under den tid förslaget är framlagt. Tidpunkten för framläggandet kungörs på stadens webbplats, genom tidningsannons och per post till markägarna i planområdet.

Om planutkastet och planförslaget begärs utlåtanden av berörda myndigheter under den tid utkastet och förslaget är framlagda.

(Kompletteras i förslagsskedet.)

#### 4.4 Mål för detaljplanen

Målet med detaljplanen och detaljplaneändringen är att möjliggöra ett sport- och fritidscenter med tillhörande rekreativsmöjligheter och bostadshus som planeras i Norrbystrandsområdet. Ett annat mål är att planlägga de privata fastigheterna i området som småhustomter och anvisa förbindelser till dem.

### **5. Redogörelse för detaljplanen**

#### 5.1 Planens struktur

I planen anvisas i området ett kvartersområde för idrottsbyggnader för en ny is- och simhallsbyggnad samt två parkeringsområden som betjänar hallen. I närheten av badstranden och den nuvarande receptionsbyggnaden på campingplatsen anvisas två kvartersområden för affärsbyggnader och fritidstjänster.

Bakom strandklipporna på campingplatsen anvisas ett kvartersområde för flervåningshus. På norra stranden av planområdet anvisas tre kvarter för fristående småhus. Även de två övriga privata fastigheterna i planområdet anvisas som kvartersområden för fristående småhus. Vid havsstranden anvisas tre områden för småbåtshamnar. Området för badstrand anvisas även i fortsättningen som badstrand. I norra delen av området anvisas ett litet område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

I planområdet byggs nya gatuområden varav huvudleden är en fortsättning på Norrby strandväg. Fortsättningen på gatan Solstrand anvisas betydligt smalare och avsikten är att den ska fungera delvis som en förbindelse för endast fotgängare och cyklister. I planområdet anvisas flera områden för närrecreation.

##### 5.1.1 Dimensionering

I kvartersområdet för flervåningshus anvisas byggrätt på 6 000 m<sup>2</sup>vy.

I kvartersområdet för idrottsbyggnader anvisas byggrätt på 7 500 m<sup>2</sup>vy. (Kompletteras i förslagsskedet.)

#### 5.3 Områdesreserveringar

##### 5.3.1 Områdesreserveringar och kvartersområden

Kvarters- och tomtnumren, våningsantalet och mängden byggrätt samt namnen på gatorna preciseras och kompletteras i förslagsskedet.

##### **AO**

Kvartersområde för fristående småhus.

För AO-kvarteren på norra och västra stranden anvisas separat byggnadsytor för huvud- och ekonomibygnader. För tomterna i AO-området intill fortsättningen av Norrby strandväg anvisas enhetliga byggnadsytor.

##### **AO-x**

Kvartersområde för fristående småhus. I området får uppföras tre fristående småhus med en bostad. Planbestämmelsen preciseras och kompletteras i förslagsskedet.

På fastigheten finns två huvudbyggnader och utöver det anvisas en byggnadsyta för en ny huvudbyggnad. De branta strandklipporna anvisas som ett delområde som ska bevaras i naturtillstånd.

##### **AK-x**

Kvartersområde för flervåningshus. I området får uppföras högst fyra flervåningshus.

Husen får byggas högst i fyra våningar och den totala våningsytan får uppgå till högst 6 000 m<sup>2</sup>vy. Planbestämmelsen preciseras och kompletteras i förslagsskedet.



## **YU**

Kvartersområde för idrottsbyggnader. Våningsytan får uppgå till högst 7 500 m<sup>2</sup>vy. Planbestämmelsen preciseras och kompletteras i förslagsskedet.

## **KL-x**

Kvartersområde för affärsbyggnader och fritidstjänster. I området får uppföras verksamhetslokaler med anknytning till idrotts- och rekreationsändamål och därtill hörande inkvarteringslokaler. Planbestämmelsen preciseras och kompletteras i förslagsskedet.

Bland annat restaurang-, aktivitets- och idrottslokaler samt inkvartering för idrottsföreningarnas lägerverksamhet kunde placeras i området. I södra delen av området, ungefär på det nuvarande parkeringsområdet, anvisas ett delområde för ett parkeringsområde.

## **VL**

Område för närrekreation

## **VV**

Område för badstrand

## **LV**

Småbåtshamn

## **LV-x**

Privat småbåtshamn. Planbestämmelsen preciseras och kompletteras i förslagsskedet.

## **LP**

Område för allmän parkering

## **ET**

Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning

## **W**

Vattenområde

### 5.3.2 Rekreatiomsområden

I planområdet anvisas flera områden för närrekreation som bevarar grönförbindelser i öst-västlig och nord-sydlig riktning samt möjliggör passage till skogsområdena från alla kvartersområden i planen. I östra delen av området, norr om gatuområdet finns en luo-avgränsning, innanför vilken ett lågproduktivt berg identifierats i naturinventeringen. Rännildalen i södra delen av området anvisas som dagvattenområde.

### 5.3.3 Trafik- och gatuområden

I området anvisas flera nya gatuområden vars namn preciseras i förslagsskedet. Fortsättningen av Norrby strandväg är en matargata som bär största delen av trafiken. Avsikten är att dra även vatten- och avloppsrör till området längs med denna förbindelse. Gatusträckningen följer de stigar som för tillfället finns i området. Fortsättningen av gatan Solstrand anvisas delvis som en gata reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten. I närheten av kvarteret för is- och simhall anvisas två allmänna områden för parkering.

Norr och söder om badstranden anvisas områden för småbåtshamnar. I vattenområdet utanför dem anvisas delområden för byggande av flytande båtbygggor. Utanför badstranden anvisas ett delområde där simbygggor får anläggas. Området för småbåtshamn på norra stranden är avsett för privat användning av markägarna. På fastigheterna och i LV-området på norra stranden anvisas i enlighet med servitutet 4 meter breda körförbindelser. Intill körförbindelsen som leder till stranden anvisas ett delområde för en privat parkeringsplats som reserveras för markägarna. Vägsservitutet och vattenledningsservitutet som leder till brunnen på fastigheten 445-473-2-128 beaktas inte i planen, eftersom stadens vattenledning dras till området i och med genomförandet av planen.

### 5.3.4 Specialområden

I norra delen av området anvisas ett litet område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning där bland annat pumpstationen som är nödvändig för tomtarna på norra stranden samt en parktransformator kan placeras.

### 5.4 Planens konsekvenser

Byggande av is- och vattensportcentret och flervåningshusen i enlighet med planen förändrar karaktären och landskapet av området som för tillfället används som campingplats. Terrängen måste bearbetas och nya gator byggas. De fina strandklipporna i området bevaras, eftersom byggandet genomförs bakom dem inlands. I området anvisas även i fortsättningen flera områden för närrecreation och förbindelserna till skogsområdet öster om området bevaras.

Den nuvarande campingplatsen har verksamhet bara några månader om året och när detaljplanen genomförs fås detta centralt belägna området i aktivare användning av kommuninvånarna. Området kommer att användas mer för rekreation och fritidsaktiviteter än i nuläget. I och med genomförandet av planen måste en ny placering för campingplatsen hittas. Den allmänna badstranden blir däremot kvar och de hobbyklubbar som i nuläget verkar i området får fortsätta sin verksamhet.

Planen möjliggör att en attraktiv koncentration av fritids- och rekreationstjänster bildas i omedelbar närhet av stadskärnan. Den nuvarande ishallen i Pargas har nått slutet av sin livscykel och en ny ishall behövs oundvikligen. Även att få en simhall till orten är ett långvarigt önskemål. I och med planprojektet får staden både en modern ishall och simhall. Rekreativmöjligheterna för invånarna förbättras betydligt och de behöver inte längre åka till grannstäderna för att besöka en simhall. Avsikten är att ishallen också ska fungera som en lokal där föreningar från andra orter kan ordna kurser och träna, vilket kan öka efterfrågan på tjänster i Pargas centrum. Även samarbetet med stadens sektor för fostran och utbildning kommer att vara intensivt, eftersom centret erbjuder möjligheter till bland annat ledd morgon- och eftermiddagsverksamhet.

Avsikten är att is- och simhallen ska bli så självförsörjande på energi som möjligt och ett flaggskepp inom sitt område. I en kombinerad byggnad får hallarna även synergieffekter av varandra, bland annat kan kondensvärmen från ishallen utnyttjas för uppvärmningen av simhallen. I energilösningarna prioriteras förnybara energikällor. I området anläggs eventuellt åtminstone jordvärmebrunnar och solfångare. Energiförbrukningen och utsläppen är betydligt mindre än i gamla ishallar och simhallar. Om energilösningarna i hallbyggnaden utarbetas en utredning och resultaten och de utrymmesreserveringar som lösningarna kräver beaktas i planförslaget.

I och med genomförandet av planen växer serviceutbudet och antalet arbetsplatser i området betydligt. I området kan bland annat idkas idrottsförenings- och träningsverksamhet och café-, restaurang- och inkvarteringsverksamhet som erbjuder arbetstillfällen vid sidan om arbetsplatserna i ishallen och simhallen.

(Kompletteras i förslagsskedet.)

#### 5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Den nuvarande glesa samhällsstrukturen förenhetligas och blir tätare när planen genomförs. Områdets karaktär förändras från en plats för sommaraktiviteter till ett bostads- och rekreationsområde som kan användas året om. I området finns inte för tillfället något fast boende och kvarteren för flervåningshus och småhus möjliggör att flera tiotals invånare flyttar till området. Tomterna som placeras intill Norrby strandväg kompletterar och bildar en fortsättning på det befintliga egnahemshusområdet. De övriga kvarteren för småhus som anvisas i området är gamla och bebyggda fritidsfastigheter som i och med planen blir tomter för fast boende. Negativa konsekvenser för de sommarboende i området kan orsakas i och med att områdets karaktär och byggnadsbestånd förändras, men å andra sidan får de gamla fastigheterna utan plan i och med detaljplanen byggrätt och tillgång till stadens vatten- och avloppsnät, vilket förenklar utveckling av fastigheterna.

Byggande av is- och simhallen samt flervåningshusen i enlighet med planen gör områdets karaktär mer stadsaktig. I jämförelse med det nuvarande byggnadsbeståndet i området är is- och simhallen stor, men det är möjligt att placera den på en jämn plats i terrängen mellan klipporna, vilket minskar det intryck som byggnadsmassan ger. Flervåningshusen är relativt låga, endast i fyra våningar, så de bildar inte någon hög mur mot havet. I kvartersområdena för affärsbyggnader och fritidstjänster byggs eventuellt restaurang-, bastu- och idrottslokaler. Även inkvarteringsbyggnader är möjliga.

Norr om badstranden anvisas ett nytt område för småbåtshamn, utanför vilket det är möjligt att anlägga bryggor. LV-området anvisas som en smal remsa under strandklipporna så att strandklipporna förblir obebyggda. Enligt hamnutredningen förväntas populariteten av båtliv och efterfrågan av båt- och hamnplatser växa i framtiden, vilket detta LV-område för sin del svarar på. En gästhamn har också uttryckligen önskats till norra ändan av Kyrksundet. I LV-området som ingår i planen kan placeras både gästbåtplatser och båtplatser som reserveras för boende i området. Planbestämmelsen för LV-området kan vid behov preciseras i förslagsskedet.

Det nya området för småbåtshamn som anvisas i planen ersätter för sin del det LV-område som aldrig genomförts söder om planområdet intill Norrby strandväg. Området som nu anvisas är också ett bättre ställe att placera en småbåtshamn i, eftersom det är djupare och kräver mindre muddring. Den nya hamnplatsen och planenliga rekreationstjänster kan öka båttrafiken i Norrbyviken. När bryggor anläggs ska de vatten- och avloppsrör som tills vidare finns i havsområdet samt reningsverkets utloppsrör beaktas. I bryggområdet görs en inventering av kulturarvet under vattenytan, vars eventuella resultat beaktas i planförslaget.

Trafiken i området ökar betydligt i och med att planen genomförs. Området får också tung trafik. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid trafiksäkerheten och framför allt vid säkra förbindelser för gång- och cykeltrafik. Detaljerna i trafiknätet preciseras i förslagsskedet. Även problemen i trafikförbindelserna utanför området, som anslutningen från Norrby strandväg till Skärgårdsvägen, måste lösas. Arbetet med att utarbeta en vägplan för omorganisering av korsningen i fråga har inletts av NTM-centralen i Egentliga Finland. Trafikförhållandena i området kan ordnas på ett ändamålsenligt sätt, vilket förbättrar trafikförbindelserna för området och fastigheterna i området betydligt. Biltrafiken styrs via fortsättningen av Norrby strandväg så att trafikmängden på den

nuvarande smala gatan Solstrand som löper längs med stranden förblir liten och förbindelsen betjänar främst användarna av badstranden och affärskvarterets kunder.

Att genomföra projektet enligt planen uppskattas öka mängden ogenomträngliga ytor, vilket ökar mängden dagvatten som bildas i området. Rännilen som rinner i södra delen av området fungerar som en naturlig dagvattenfåra. Även övriga grönområden i olika delar av området underlättar hanteringen av dagvatten. Vid behov ges bestämmelser om hantering av dagvatten i förslagsskedet.

(Kompletteras i förslagsskedet.)

#### 5.4.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Resultaten av naturutredningen har beaktats i planen. I området görs en fladdermusutredning vars eventuella resultat beaktas i förslagsskedet. Det lågproduktiva berget i östra kanten av planområdet anvisas i huvudsak som ett område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. Det är frågan om ett objekt i värdeklass 2 som kan bevaras på markägarens eget initiativ.

Enligt naturutredningen är rännilen som rinner genom området till den del den är i naturtillstånd en eventuell särskilt viktig livsmiljö enligt skogslagen och en naturtyp som ska skyddas enligt vattenlagen. De mest betydande delarna av rännilen som är i naturtillstånd ligger dock utanför planområdet och i planområdet har rännilen delvis letts under marken. Av dessa orsaker anvisas rännilen i planen som ett område för dagvatten och inte ett luu-område. Rännilsfåran bevaras som en del av ett område för närrekreation och i dess område anvisas inget byggande, utan endast gatan som leder till området går över rännilsfåran.

I planområdet finns endast få områden som är helt i naturtillstånd och planen försämrar inte betydligt naturens mångfald. I och med planprojektet minskar skogsarealen, men det är frågan om ekonomiskog som redan tidigare avverkats i områdena där is- och simhallsbyggnaden och parkeringsområdena ska placeras. Kvarteret för flervåningshus och kvarteren för affärsbyggnader ligger i trädfattiga områden som för tillfället används för husbilspartering, stugor och servicebyggnader på campingplatsen. Strävan är att bevara terrängen och vegetationen i naturtillstånd bland annat genom att anvisa en del av strandklipporna på Kummeludden som område för närrekreation. De branta strandklipporna i området för fristående småhus i nordvästra hörnet anvisas som ett område som ska bevaras i naturtillstånd. Övre delarna av slutningen på fastigheterna i nordöstra hörnet anvisas som områden för närrekreation som är fria från byggande.

I planområdet finns även i fortsättningen flera grönområden och förbindelserna till skogsområdet öster om området bevaras via rekreationsområdena och gatunätet. När planen genomförs ökar antalet människor som rör sig i området, vilket ökar slitaget av naturen i planområdet och i skogsområdet öster om planområdet.

Konsekvenserna av planområdet för bekämpning av klimatförändringen och anpassning till klimatförändringen bedöms i förslagsskedet. I planbestämmelserna kan i förslagsskedet tilläggas närmare anvisningar för att minska klimatpåverkan.

(Kompletteras i förslagsskedet.)

#### 5.4.3 Samhällsekonomiska konsekvenser

Att genomföra planen medför betydande kostnader för Pargas stad, fastän projektet med is- och simhallen har en privat aktör bakom sig. Kostnader uppkommer bland annat av att dra vatten- och avloppsrör till området samt av byggande och underhåll av gator. Terrängen i området med sina höjdskillnader och berg i dagen är utmanande, vilket kan öka kostnaderna för byggandet. Stadens andel av de faktiska bygg- och underhållskostnaderna och/eller driftskostnaderna för hallhelheten preciseras senare.

Planen har även positiv effekt på stadens ekonomi. Om det planenliga byggandet genomförs får området nya invånare och området får även ny företagsverksamhet och nya arbetsplatser som alla inbringar staden skatteintäkter och livskraft. Den nya is- och simhallen ökar kommuninvånarnas möjligheter till fritidsaktiviteter och välmående. Projektets inverkan på kännedomen om Pargas och dess marknadsföring och varumärke som en barnvänlig stad som satsar på kommuninvånarnas välmående ökar. Pargas Havis är ett projekt som ökar stadens livskraft.

(Kompletteras i förslagsskedet.)

### 6. Genomförande av detaljplanen

#### 6.2 Genomförande och tidsplanering

(Kompletteras i förslagsskedet.)

Pargas 22.9.2023

**Planläggningsenheten**  
**Pargas stad**