

# PARGAS STAD PARAISTEN KAUPUNKI

## NORRBYSTRAND (32) STADSDEL, DETALJPLAN NORRBYNRANNAN (32) KAUPUNGINOSA, ASEMAKAAVA

**Detaljplan för Strandbackens område i Norrbystrand (32) stadsdel i Pargas.**

Detaljplanen omfattar kvarter 11 och del av kvarter 1 samt invidliggande närrekreationsområde och gatuområdet Strandbrinken.

**Rantamäen alueen asemakaava Paraisten Norrbynranan (32) kaupunginosassa.**

Asemakaava käsittää korttelia 11 ja osaa korttelia 1 sekä viereisiä lähivirkistysalueita ja Ranta-ahteen katualuetta.



### BESKRIVNING MED BILAGOR SELOSTUS SEKÄ LIITTEET

Pargas stad, Miljöavdelningen, Planläggningsenheten  
Paraisten kaupunki, Ympäristöosasto, Kaavoitusyksikkö

# ASEMAKAAVAN SELOSTUS

## 1. Perus- ja tunnistetiedot

### 1.1 Tunnistetiedot

Suunnittelutyö koskee:

**Paraisten Norrbyrannan (32)** kaupunginosan korttelia 11, korttelin 1 osaa sekä lähivirkistysaluetta ja Ranta-ahteen katualuetta.

**Asemakaavan myötä syntyy**

**Paraisten Norrbyrannan (32) kaupunginosan korttelin 11 tontit 1–8, korttelin 1 tontit 5–9** sekä kaksi lähivirkistysaluetta ja katualue **Strandbrinken – Ranta-ahde**.

Kaava on laadittu Paraisten kaupungin kaavoitusyksikössä. Kaavam muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 4.3.2021.

Kaavam muutoksen hyväksyminen:

Rakennus- ja ympäristölautakunta, §

Rakennus- ja ympäristölautakunta, §

Kaupunginhallitus, §

Kaupunginvaltuusto, §

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee kaupungin keskustan koillisosassa, kaavoittamattomalla alueella sen alueen keskellä, jonka on suunniteltu yhdistävän Norrbyrannan kaupunginosan jo olemassa olevat osat toisiinsa. Kaava-alue rajautuu Rantamäen ja Norrbyn Rantatien olemassa oleviin katualueisiin ja Norrbyrannan kaupunginosan korttelin 1 osaan. Muilta osin kaava-alue rajautuu rakentamattomaan metsäalueeseen.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavahanke kulkee nimellä **Rantamäen alueen asemakaava Norrbyrannan (32) kaupunginosassa**. Asemakaavan tarkoituksena on lisätä kaupungin erillispientalotonttien tarjontaa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sekä siihen kuuluvien katuverkon ja kunnallisteknisen verkon läheisyydessä. Kaupungin vuoden 2021 kaavoitusohjelmaan kuuluva hanke on sekä voimassa olevan Keskustaseudun osayleiskaavan että valmisteilla olevan Paraisten keskustan yleiskaavan mukainen.

### 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: Valokuvia alueesta

Liite 6: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### 1.5 Tausta-aineisto, johon selostuksessa viitataan (ei liitteenä)

- Luontoinventointi 2015 (Norrbyn luontoselvitys 2015), joka myös sisältää selvityksen viitasammakoiden mahdollisesta esiintymisestä, Paraisten kaupunki, Hanna Hakamäki

- Kaupunkikuvallinen selvitys 2020 (Asuinalueet läpi vuosikymmenten – keskustan kaupunkikuvallinen selvitys 2020), Paraisten kaupunki, Iina Paasikivi, arkkitehti
- Tausta-aineisto maisemasta, ympäristöstä ja yhdyskuntarakenteesta 2018, Paraisten kaupunki
- Selvitys kaupallisista ja julkisista palveluista 2019, Paraisten kaupunki

### 3. Lähtötilanne

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Kaava-alue on rakentamatonta metsämaata kallioisessa maastossa, joka viettää alempana maastossa sijaitsevalle Rantamäen katualueelle.

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue keskusta-alueen reunalla käsittää metsäisen rinteen Norrbyrannan kaupunginosassa sijaitsevan olemassa olevan Rantamäen katualueen vieressä. Kaava-alue on noin 2 hehtaarin kokoinen ja sijaitsee aivan rakennetun pientaloalueen vieressä vehreässä ympäristössä, joka viettää alaspäin kohti Norrbynlahden rantoja. Kaava-alueen itäpuolella on kallioisessa ja kumpuilevassa maastossa sijaitseva laajahko metsäalue, jota ei vielä ole asemakaavoitettu.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue ja sen idänpuoleinen lähiympäristö on kallioinen ja metsäinen. Alueella kasvaa lähinnä havupuista koostuvaa kangasmetsää, mutta myös lehtipuita, kuten koivua ja haapaa, esiintyy. Kalkin vaikutuksen takia alueella on rehevähköä kasvillisuutta sekä kallio-että metsäalueilla. Kaava-alue on täysin luonnontilassa ja rakentamaton. Kaava-alueen ja lähialueen metsää on osittain hakattu. Laajalla metsäalueella, joka ulottuu Norrbybergen- ja Kummelbergen-kallioiden yli aina Norrbyrannan itäosan asuinkortteleihin ja Norrbyharjun teollisuuskortteleihin sekä pohjoisessa Nävervikiiniin, on useita tallattuja polkuja, jotka kulkevat ristiin rastiin kallioiden yli ja laajalle levittäytyvän metsäalueen läpi.

Alueelle on vuonna 2015 laadittu luontoinventointi, joka myös käsittää selvityksen viitasammakoiden mahdollisesta esiintymisestä. Tiivistäen voidaan sanoa, ettei alueella ole inventoinnissa todettu viitasammakoita ja että kaava-alueella on vain pieni osa arvoluokan 2 arvokasta luontoaluetta korttelin 11 ohjeellisen tontin nro 5 takareunassa. Inventoinnin johtopäätöksissä ja maankäyttösuosituksissa todetaan, että arvoluokan 2 alueiden säilyttäminen voi tapahtua maanomistajan omasta aloitteesta esimerkiksi hyvin suunnitellun rakennusten sijoittamisen kautta.

Yllä mainittu luontoalue on sammaleinen avokallio, jolla kalkin vaikutuksen takia kasvaa osittain rehevämpää maastokasvillisuutta, kuten muun muassa ketokäenminttua, keltamaksaruohoa, isomaksaruohoa ja metsämansikkaa. Puu- ja tiheikkökerroksessa kasvaa muun muassa taikinanmarjaa ja nuorta mäntyä. Itse kaava-alueella ei ole uhanalaisia luontotyyppisiä. Kaava-alueella ei ole havaittu uhanalaisia tai harvinaisia kasveja, eläimiä eikä luontotyyppisiä.

##### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

**Yhdyskuntarakenne:**

Kaava-alue sijaitsee aivan kaupungin keskustan koillisosassa sijaitsevan vanhahkon pientaloalueen vieressä. Alueen läheisyydessä on erilaisia virkistysalueita, kuten leirintäalue, jolla on myös muita kuin leirintäalueen asiakkaita palveleva uimaranta. Kaava-alueen länsipuolella sijaitseva alue on suhteellisen tiiviisti rakennettu, mutta sen asukasmäärä ei ole kovin suuri, koska rakennukset ovat suurelta osin vanhoja, suhteellisen pieniä omakotitaloja ja koska alue on suhteellisen pieni sijaitessaan rinteessä Norrbylahden rannan ja Kummelbergen- ja Norrbybergen-kallioiden yli laajalle levittäytyvän metsäalueen välissä. Saaristotieltä pohjoisesta etelään ylös Kummelbergen-kallioita kohti kulkevan Norrbyn Rantatien länsipuolella on kaupungin jätevedenpuhdistamo ja sen eteläpuolella on alue, jolla on toimistorakennuksia ja muuntotyypisiä pienteollisuus- ja työpaikkarakennuksia. Kuten Paraisten keskustan yleiskaavoituksen yhteydessä vuonna 2018 koostetussa tausta-aineistossa todetaan maisemasta, ympäristöstä ja yhdyskuntarakenteesta, yhdyskuntarakenteen hallittu kehittäminen on mahdollistanut sen, että kaikki keskusta-alueeseen kuuluvat palvelut ovat saatavilla kaupungissa. Kyseinen kaava-alue on luontevaa jatkoa tälle hyvin hallitulle kehitykselle. Maisemarakenteessa kaava-alue sijoittuu lähempänä Norrbylahtea sijaitsevan alavamman maaston ja Kummelbergen- ja Norrbybergen-kallioiden yli kohti Valoniemeä ulottuvan harjanteen välimaastoon.

#### **Kaupunki- ja taajamakuva:**

Alue muodostaa suhteellisen tiiviisti rakennetun kaupunkirakenteen reuna-alueen, jota reunustaa metsäalue, ja idempänä alue muuttuu tiiviiksi kaupunkirakenteeksi, joka koostuu pientalokortteleista ja vanhemmista teollisuuskortteleista. Koko keskusta-alueelle vuonna 2020 laaditussa kaupunkikuvallisessa selvityksessä Norrbylahden itäisellä rannalla sijaitsevia kaava-alueen viereisiä rakennuskortteleita kuvaillaan vanhaksi torppari- ja mäkitupalaisalueeksi, jonka vanhimmat talot ovat 1920-luvulta, ja alueeksi, jolla on taloja kaikilta vuosikymmeniltä 1900-luvun alusta aina nykypäiviin asti. Selvitys kuvailee, miten rakennusten sijainti jyrkässä rantarinteessä, tonttien epäsäännöllinen muoto, kulkuväylät ja rakennuskannan ajallinen kerroksellisuus kertovat alueen syntyhistoriasta. Alueen vanhemmat talot ovat suhteellisen pieniä ja suurimmat rakennukset ovat viime vuosilta, uudisrakennuksia tai laajennuksia. Viereisillä asuinalueilla ei ole voimassa olevia suojelumääräyksiä.

Merkittävä voimajohto kulkee hiukan pidemmällä etelän suunnassa kaava-alueen ulkopuolella.

Paraisten keskustan yleiskaavoituksen yhteydessä vuonna 2018 koostetussa tausta-aineistossa maisemasta, ympäristöstä ja yhdyskuntarakenteesta todetaan, että pidemmällä etelän suunnassa kaava-alueesta sijaitseva Norrbyn kalliorinne Saaristotien pohjoispuolella on maisemallisesti arvokas ja se muodostaa reunavyöhykkeen rakennetun alueen ja Norrbynrannan metsäalueen välille. Tausta-aineiston liitteenä olevan keskusta-alueen maisema-arvojen kartalla ei ole todettu maisemallisesti arvokkaita kohteita tai alueita kaava-alueella tai sen vieressä.

#### **Asuminen:**

Kaava-alue on rakentamatonta metsämaata. Lännessä kaava-alue rajautuu olemassa olevaan pientaloalueeseen ja vähän matkan päässä pohjoisessa sijaitsee leirintäalue, jolla on kaksi majoituskäytössä olevaa mökkiä. Paraisten keskustan yleiskaavoituksen yhteydessä vuonna 2019 laaditussa selvityksessä kaupallisista ja julkisista palveluista todetaan, että kaava-alueen lähialueilla on suhteellisen matala väestötiheys niin keskeiseen sijaintiin nähden. Vuoden 2017 lopussa asukasmäärä on ollut alle 200 ja tämä määrä sisältää kaikki alueet salmen ja merenrannan itäpuolella ja Myrskytien varrella sijaitsevien asuinalueiden ja Norrbyharjun teollisuusalueen länsipuolella, aina pohjoisessa sijaitsevista rannoista alas Saaristotielle.

**Palvelut:**

Viereinen asuinalue tukeutuu keskustan palveluihin. Jo noin kilometrin säteellä kaava-alueesta on laaja valikoima palveluita, kuten päivittäistavarakauppoja, terveyskeskus, paloasema, kirjasto, erilaisia vähittäiskauppoja, päiväkotit ja niin edelleen. Etäisyys palveluihin olemassa olevia väyliä pitkin on hiukan pidempi kuin yllä esitetty etäisyys, koska Kirkkosalmi halkaisee kaupungin keskustan.

**Virkistys:**

Aivan viereisen asuinalueen luoteispuolella on leirintäalue, johon myös kuuluu yleinen uimaranta. Norrbybergen- ja Kummelbergen-kallioilla on laajoja metsäalueita ja kaava-alueen itäpuolella, Norrbyharjun kaupunginosassa, on muun muassa liikuntapaikka, jossa on kuntosali, pelikenttiä ja sisätekonurmikenttä. Kaava-alueen pohjoispuolella on myös kaupungin omistama Norrbyholmen, joka on suosittu retkeilyalue, jonne pääsee meriteitse esimerkiksi kanootilla tai kajakilla.

**Liikenne:**

Lähialueen liikenneverkko koostuu Norrbyn Rantatiestä, joka on pohjoisesta etelään kulkeva kokoojakatu ja joka liittyy Saaristotiehen etelässä. Kokoojakatuun liittyvät muun muassa pihakadut Aurinkoranta, Oikotie, Kalliorinne ja Rantämäki. Kevyen liikenteen väylä kulkee Norrbyn Rantatietä pitkin Saaristotien risteyksestä ylös Oikotielle. Talvella alueen liikenne koostuu lähinnä liikenteestä omakotitalotonteille ja pienteollisuus- ja työpaikka-alueille, jotka sijaitsevat lähempänä Saaristotietä. Kesäaikana liikenteen määrä kasvaa hiukan olemassa olevan liikenneverkon pohjoispäässä sijaitsevien leirintäalueen ja uimarannan takia.

Itse kaava-alueella ei ole katualueita eikä kevyen liikenteen alueita, mutta kaava-alue rajautuu suurelta osin Rantamäen katualueeseen.

**Tekninen huolto:**

Kaupungin vesi-, viemäri- ja hulevesiverkko ulottuu aivan kaava-alueen länsipuolelle, Rantamäen katualueelle.

### 3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on suurelta osin kaupungin omistuksessa ja se sijaitsee melkein kokonaisuudessaan kiinteistöllä Norrbybergen 445-473-2-1. Ainoastaan pieni 1 200 m<sup>2</sup>:n kokoinen alue, joka on kiinteistön Vesterbacka 445-473-2-130 palsta, on yksityisomistuksessa.

## 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 alueelle on osoitettu seuraavat merkinnät ja määräykset:

- A "Taajamatoimintojen alue"
- Saariston Rengastiehen tukeutuva kehittämisvyöhyke
- Kaupunkikehittämisen kohdealue

**Yleiskaava** (liite 3)

Ympäristökeskuksen 20.6.1995 vahvistamassa keskustaseudun osayleiskaavassa alueelle on osoitettu seuraavat merkinnät ja määräykset:

- AP "Pientalovaltainen asuntoalue"
- VR "Retkeily- ja ulkoilualue"

**Asemakaava**

Kaava-alueella ei ole aikaisemmin laadittua asemakaavaa.

**Rakennusjärjestys**

Paraisten kaupunginvaltuusto hyväksyi Paraisten kaupungin rakennusjärjestyksen uudistuksen 20.9.2016. Valtuusto hyväksyi 12.5.2020 vielä yhden rakennusjärjestyksen uudistuksen, jossa muutettiin vain aurinkopaneeleja ja maalämpöjärjestelmiä koskevia määräyksiä.

#### **Päätökset ja suunnitelmat**

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2021 kaavoitusohjelmaan, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 21.12.2020 §:ssä 287.

#### **Pohjakartta**

Pohjakartta on mittakaavassa 1:1000 ja se täyttää asetuksessa 1284/1999 asemakaavakartoille asetetut vaatimukset. Kaupungin mittauslaitos on laatinut ja täydentänyt pohjakartan.

### **4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet**

#### 4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan laatiminen on tullut ajankohtaiseksi, kun kaupunginhallitus päätti hyväksyä vuoden 2021 kaavoitusohjelman, jossa tämä kaava-alue on mukana, vastatakseen pientalotonttien kasvaneeseen kysyntään ja laajentaakseen kaupungin tonttitarjontaa.

#### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

##### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen maanomistajat sekä lähialueen asukkaat, alueen hallintaoikeuden haltijat, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä kaupungin eri hallintokunnat ja muut viranomaiset.

##### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan laatiminen on tullut ajankohtaiseksi, koska kaupungin tonttitarjontaa on laajennettava ja alueen kaavoitus on otettu mukaan kaupungin vuoden 2021 kaavoitusohjelmaan ja kaavoituskatsaukseen. Asemakaava pantiin vireille julkaisemalla ilmoitus kaavamuutoksen vireilletulosta Paraisten Kuulutuksissa 4.3.2021.

##### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Vuorovaikutus on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallisille on varattu tilaisuus olla yhteydessä kaavoittajaan luonnosvaiheessa. Kaavan vireilletulo ja sen valmisteluaineisto on annettu tiedoksi asianomaisille viranomaisille, Carunalle ja Partelille. Varsinais-Suomen ELY-keskus on vireilletulovaiheessa ilmoittanut, ettei se näe tarvetta ottaa kantaa kyseiseen asemakaavaan.

Osallisille varataan tilaisuus esittää mielipiteensä ehdotuksesta ehdotuksen nähtävilläoloaikana. Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville. Nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kaava-alueen maanomistajille kirjeitse sekä lehti-ilmoituksella. Nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta pyydetään lausuntoja asianomaisilta viranomaisilta.

Kaavoittaja on neuvotellut suunnitteluperiaatteista kaupungin eri hallintokuntien kanssa työn aikana.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa kaupungin erillispientalotonttien tarjontaa kaavoittamalla niitä kaupungin keskusta-alueen alueita, joilta edelleen puuttuu asemakaava.

## 5. Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue koostuu täysin uudesta erillispientalojen korttelista olemassa olevan Rantamäen katualueen itäreunassa, sekä jo olemassa olevan erillispientalojen korttelin 1 laajennuksesta. Näiden kahden kortteliosan väliin on osoitettu uusi katualue, joka kulkee lännestä itään ja alkaa Rantamäen katualueelta. Kaava-alueelle osoitettaisiin yhteensä kolmetoista uutta pientalotonttia. Kaava-alueen itä-, koillis- ja eteläreunaan osoitetaan lähivirkistysalueita.

#### 5.1.1 Mitoitus

Alue on rakentamaton eikä sillä ole entuudestaan asemakaavaa. Kolmelletoista omakotitalotontille on osoitettu 230–250 k-m<sup>2</sup> päärakennusoikeutta ja 60 k-m<sup>2</sup> talusrakennusoikeutta tonttia kohden, riippuen hiukan tontin koosta ja maaston rakennettavuudesta. Lähivirkistykseen osoitetuille alueille ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alue on rakentamaton ja osoitetut erillispientalojen korttelialueet täydentävät luontevasti jo olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Rakennuspaikat on muotoiltu ja rajattu niin, että alueen maaston nykyiset muodot voidaan ottaa huomioon hyvin tontteja rakennettaessa. Uudet tontit liittyvät luontevasti Rantamäen katualueeseen ja reunustavat katualuetta tien länsi- ja lounaispuolella olevien tonttien kanssa muodostaen pienipiirteisen ja viihtyisän kokonaisuuden. Edellyttämällä kaavamääräyksessä, että rakentamattomiksi jäävät tontin osat, joita ei käytetä pysäköintiin tai ajoyhteyksiin, on istutettava ja pidettävä mahdollisimman luonnonmukaisina, halutaan saavuttaa mahdollisimman vihreä katu ympäristö. Lisäksi virkistysalueiden yhteydessä oleviin tonttien osiin on osoitettu istutettavia osa-alueita.

Korttelialueiden ympärille on osoitettu lähivirkistysalueita, ja ne liitetään todennäköisesti osaksi suurempia virkistysaluekokonaisuuksia, kun kaupunki tulevaisuudessa jatkaa viereisten alueiden kaavoittamista.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavan myötä muodostuu kortteli 11, joka koostuu kahdeksasta erillispientalotontista, ja korttelin 1 osa, joka koostuu viidestä erillispientalotontista ja joka yhdistyy suoraan kaava-alueen lounaispuolella sijaitsevaan pientalokortteliin (nro 1).

Erillispientalojen korttelialueilla sallitaan yksi asunto tonttia kohden ja edellytetään kahden autopaikan rakentamista tonttia kohden. Rakennusoikeus ja kerrosluku on osoitettu niin, että saavutettaisiin keskenään sopusuhtaiset rakennukset, joissa on suhteellisen yhteneväiset muodot, riippumatta siitä, soveltuuko tontti rinne- vai tasamaarakentamiseen. Julkisivulle on asetettu korkeusrajoitus, jotta katukuvasta korkeudeltaan merkittävästi poikkeavia rakennuksia ei rakennettaisi.

Kaava edellyttää, että päärakennukseen rakennetaan joko kellari- tai ullakkokerros tai että se rakennetaan kahteen kerrokseen. Lisäksi määrätään, että mikäli asuinrakennus kuitenkin halutaan rakentaa vain yhteen kerrokseen, sen kerrosala saa olla korkeintaan 140 m<sup>2</sup>, ja että rakennuksen on tällöin ulkomuodoltaan ja julkisivukorkeudeltaan pyrittävä näyttämään rakennukselta, jossa on kellari- tai ullakkokerros. Näin määrätään, koska halutaan välttää rakennuksia, jotka mittasuhteiltaan poikkeaisivat merkittävästi siitä, mihin alueella pyritään. Päärakennukset on varustettava harjakatolla, pulpettikatolla tai murretulla pulpettikatolla ja katemateriaalina on käytettävä tiiltä tai kone- tai lukkosaumattua sileää peltiä.

Talourakennuksille on osoitettu erillinen rakennusoikeus ja talourakennukset saa rakentaa vain yhteen kerrokseen. Mahdollisten autotallien tai -katosten ovia ja aukkoja ei saa sijoittaa kadunpuoleisiin julkisivuihin, mikäli etäisyys katuun on alle 10 metriä. Tällaisella määräyksellä lisätään liikenneturvallisuutta, koska se parantaa mahdollisuuksia havaita mahdollinen liikenne kadulla hyvissä ajoin, ja tontilla on myös tilaa kääntää ajoneuvot ilman, että niitä tarvitse peruuttaa suoraan katualueelle. Autotallin ja -katoksen saa rakentaa myös päärakennuksen yhteyteen.

### 5.3.2 Muut alueet

Kaava-alueelle on osoitettu kaksi vierekkäistä lähivirkistysaluetta, jotka mahdollistavat suurelta osalta tonteista pääsyn metsäalueille virkistystarkoituksessa. Kaava-alueelle on osoitettu myös uusi katu, jonka varrella osan suunnitelluista tonteista pääsytiät tulevat olemaan. Katu jatkuu ylös virkistysaluetta kohti ja liitetään jatkosuunnittelun yhteydessä kaava-alueen itäpuolella oleviin alueisiin.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan erillispientalojen korttelialueet täydentävät ja jatkavat luontevasti jo olemassa olevaa omakotitaloaluetta aivan Rantamäen katualueen länsipuolella. Viereisten alueiden, eli Rantamäen, Norrbyn Rantatien, Oikotien ja Aurinkorannan välissä sijaitsevien asuinkortteleiden, asukkaat ovat suurelta osin vanhempia keski-ikäisiä tai sitä vanhempia ja asuvat etupäässä 1–2 hengen talouksissa, mutta alueella asuu myös yksittäisiä lapsiperheitä. Pientaloalueen laajentaminen kyseisen asemakaavan mukaisesti lisää hiukan alueen asukasmäärää ja todennäköisesti myös nuorentaa ikärakennetta, koska uusien omakotitalotonttien suurin kohderyhmä ovat yleensä lapsiperheet tai perhettä perustavat nuoret pariskunnat. Alueella liikkuvien ihmisten määrä lisääntyy hiukan, kuten myös liikennemäärät.

Alueen palvelutarjonta tai työpaikkojen määrä ei tule muuttumaan. Kaava-alueen läheisyydessä on laaja valikoima sekä kaupallisia että kunnallisia palveluita, ja Paraisten keskustan asukasmäärän kasvu tuo laajemman asiakaspohjan näille palveluille, mikä parantaa niiden kannattavuutta ja olemassa olevan palvelutarjonnan tehokasta käyttöä. Kaupallisista ja julkisista palveluista vuonna 2019 tehdyn selvityksen mukaan kaava-alueen sijainti mahdollistaa keskustan palvelujen hyvän saatavuuden.

Kaavan vaikutusten arviointi on suoritettu osana kaavoitus- ja suunnittelutyötä. Kaavamutoksesta ei aiheudu merkittäviä ympäristövaikutuksia.

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhtenä kaupungin strategiana on tiivistää kaupungin keskustaa ja tämä saavutetaan muun muassa osoittamalla enemmän asuinrakentamista jo



asemaakaavoitetulle alueelle tai sen välittömään yhteyteen. Aivan kaava-alueen vieressä sijaitsevat asuinkorttelit ovat suhteellisen kirjavia sekä rakennusten ulkomuodon että koon osalta, mutta useimmat tontit ovat vehreitä, mikä kuitenkin antaa yleisesti harmonisen vaikutelman. Uudet tontit sijoittuvat korkeammalle maastoon olemassa olevan Rantamäen katualueen itä- ja koillispuolelle, ja uusien alueiden kaavamerkintä edellyttää, että tontit istutetaan tai pidetään suurelta osin mahdollisimman luonnonmukaisina vehreän katu- ja kaupunkikuvan säilyttämiseksi alueella.

Norrbybergen- ja Kummelbergen-kallioilla levittäytyvien metsäalueiden saavutettavuus säilytetään uuden Ranta-ahteen katualueen ja lähivirkistysalueen kautta, joka paikoin ulottuu aina yleisille katualueille saakka.

## 6. Asemakaavan toteutus

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava-alue täydentää ympäröivää asuinuuetta ja vastaa Paraisten keskustan pientalotonttien kysyntään. Kunnallistekniikkaa vesi-, viemäri- ja hulevesijohtojen muodossa on jo aivan alueen vieressä ja sitä on vain laajennettava. Ranta-ahteen katualue on rakennettava ennen kuin sen varrella sijaitsevat tontit voidaan rakentaa, mutta suurin osa uusista tonteista sijaitsee jo olemassa olevan Rantamäen katualueen välittömässä yhteydessä.

Uusien tonttien lohkominen ja markkinointi aloitetaan, kun kadun rakentamisaikataulu on selvillä ja myynti aloitetaan heti, kun katu on rakennettu.

## **Liitteet**

Asemakaavan seurantalomake

Parainen 1.6.2021

**Kaavoitusyksikkö**

**Paraisten kaupunki, ympäristöosasto**



Planområdet  
Kaava-alue



**SAMMANSTÄLLNING AV LANDSKAPSPLANERNA I  
EGENTLIGA FINLAND  
VARISINAIS-SUOMEN MAAKUNTAKAAVAOJEN  
YHDISTELMÄ**

**Innefattar:**

- **Lojoregionens, Åboregions kranskommuner, Åbolands och Vakka-Suomis landskapsplaner** (godkänd 13.12.2010, fastställd 20.3.2013)
- **Etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik** (godkänd i landskapsfullmäktige 11.6.2018)

**Käsittää:**

- **Loimaan seudun, Turunseudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaava** (hyväksytty 13.12.2010, vahvistettu 20.3.2013)
- **Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava** (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018)

A

**Område för tätortsfunktioner.**

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

**Taajamatoimintojen alue.**

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

Planområdet  
Kaava-alue**Målområde för stadsutveckling**

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

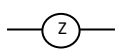
**Kaupunkikehittämisen kohdealue**

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



**Område för strategisk utveckling som stöder sig på skärgårdens Ringväg. Saariston Rengastiehen tukeutuva kehittämisvyöhyke.**

I närheten av planområdet:  
Kaava-alueen lähetyvillä:



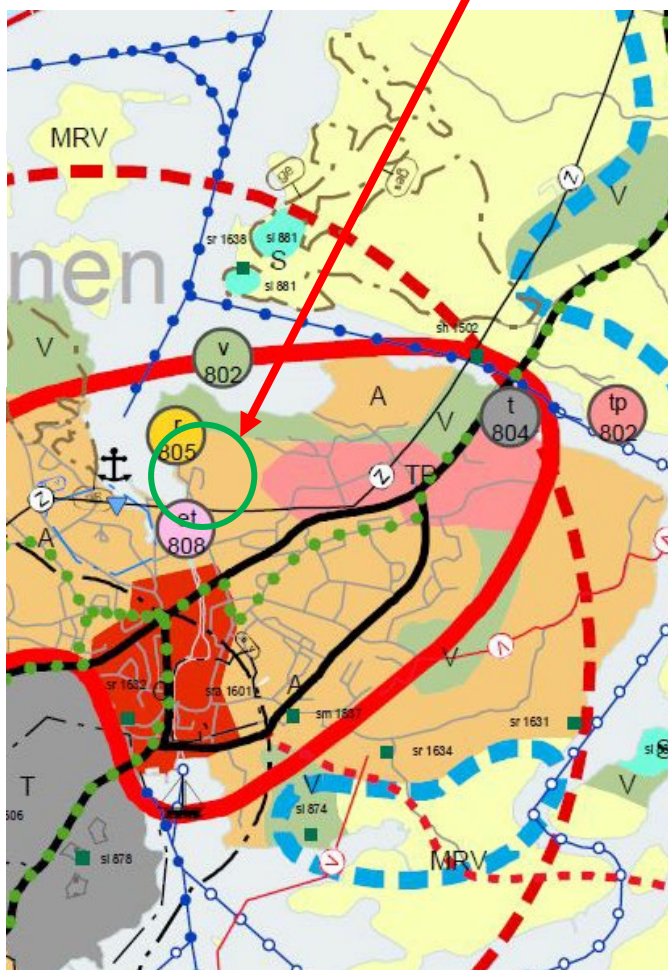
**Högsäpänningslinje  
Suurjännitelinja**



**Objekt för specialfunktioner**  
Reningsverk  
**Eriyistoimintojen kohde**  
Jätevedenpuhdistamokohde



**Objekt för friluftsliv och turismfunktioner**  
På riks-, landskaps- eller regionnivå betydande områden för friluftsliv och turism.  
**Retkeily- ja matkailutoimintojen kohde**  
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeily- ja matkailualueet.

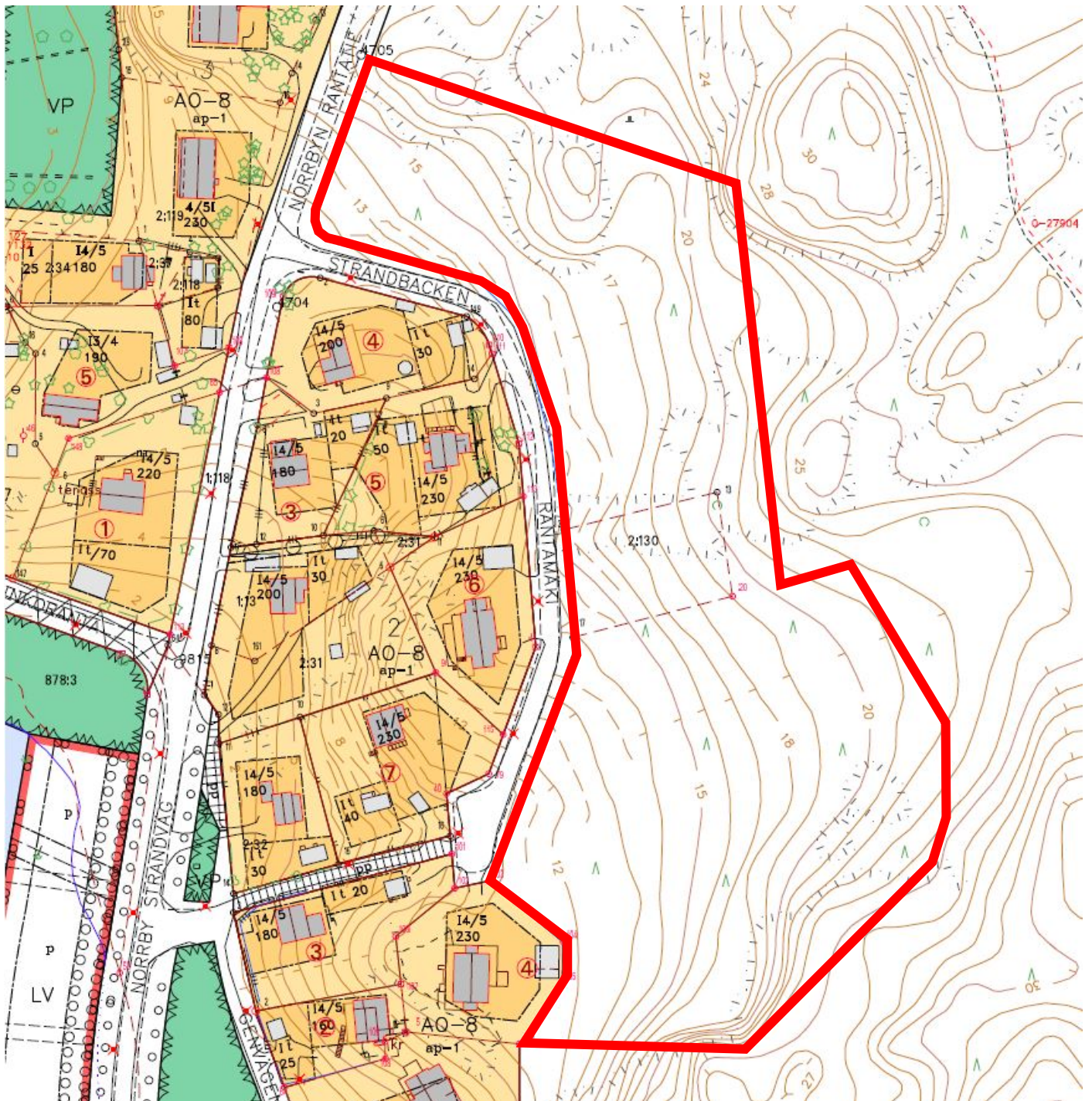




UTDRAG UR AJOURVARANDE DETALJPLAN  
OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

— Planområdet  
Kaava-alue

Området är inte detaljplanerat så på området finns inga gällande detaljplanebestämmelser  
Alue ei ole asemakaavoitettu, joten alueella ei ole voimassa olevia asemakaavamääräyksiä.



FOTOGRAFIER FRÅN PLANOMRÅDET  
VALOKUVIA KAAVA-ALUEESTA



Vy längs Strandbackens gatuområde.  
Näkymä pitkin Rantamäen katualuetta.



Västra kanten av planområdet som angränsar till  
Strandbackens gatuområde.  
Kaava-alueen läntinen reuna, joka rajautuu Rantamäen  
katualueeseen.



Liten bergsbrant som gränsar till gatuområdet.  
Pieni kalliojyrkäne, joka rajautuu katualueeseen.



Vy mot slutändan av Strandbackens gatuområde.  
Näkymä Rantamäen katualueen loppupäähän.



Vy norrut längs Strandbackens gatuområde.  
Näkymä pohjoissuuntaan Rantamäen katualueesta.



Vy mot öster ungefär vid mitten av kvarter 11.  
Näkymä itään päin suunnilleen kortteli 11 keskellä.



Vy från nordost över det berg i dager som ligger direkt  
bakom tomt 5 i kvarter 11.  
Näkymä koillissuunnasta avokalliosta, joka sijaitsee heti  
kortteli 11 tontin 5 takana.



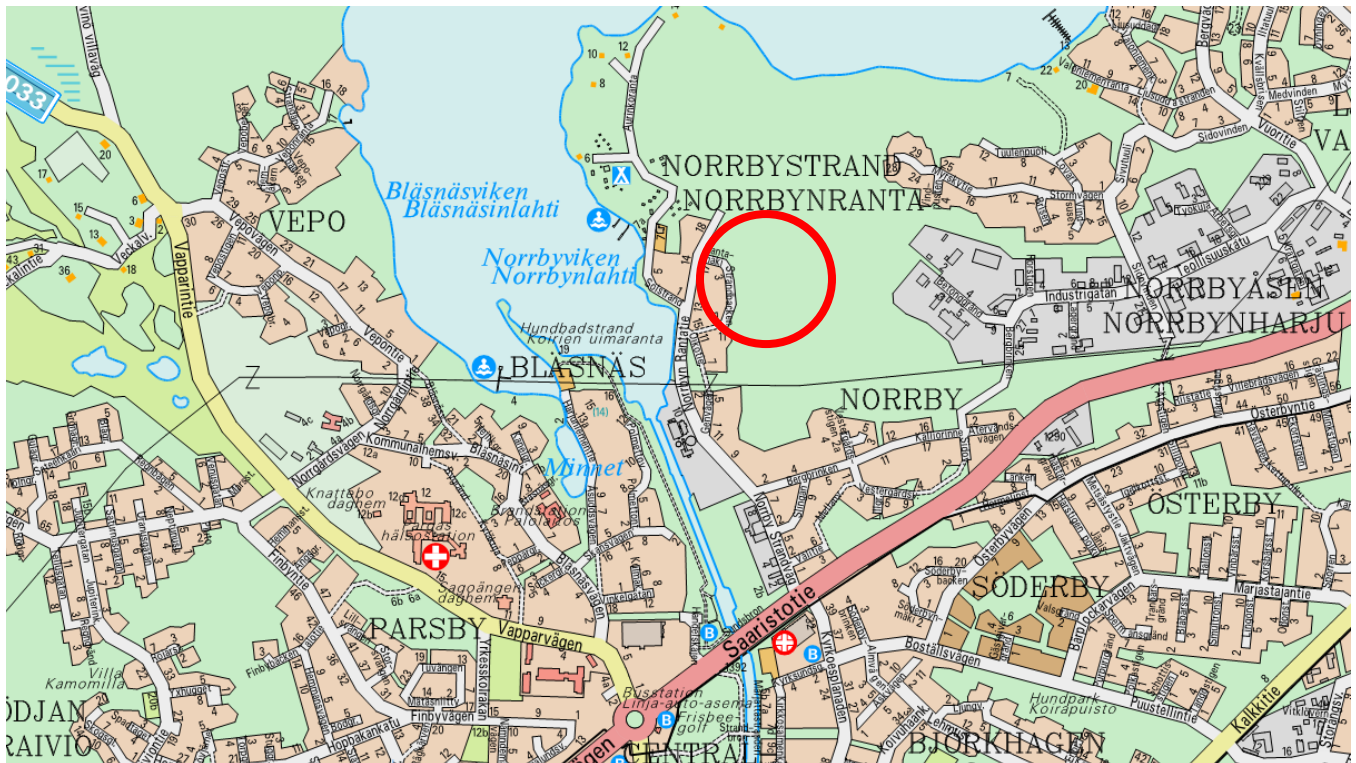
Vy från tomt nr 6 i kvarter 11 mot Strandbackens  
gatuområde.  
Näkymä tontilta nro 6 korttelissa 11 Rantamäen  
katualuetta päin.

## PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

### Detaljplan för område invid det befintliga gatuområdet Strandbacken i Norrbystrand (32) stadsdel

#### 1. Planområde

Det ca 2 ha stora planområdet ligger i nordöstra delen av staden centrum, på ett område utan detaljplan i mitten av Norrbystrand stadsdel. Planområdet gränsas i väster av gatuområdet Strandbacken och till ett bostadskvarter och till övriga delar av obebyggt grönområde.



#### 2. Markägförhållanden

Planområdet ägs till största delen av Pargas stad. Endast ett litet, knappa 0,12 ha stort område är privatägt.

#### 3. Planändringens utgångspunkter och målsättning

Uppgörande av detaljplan i Norrbystrand stadsdel för att planlägga nya tomter för egnahemshus längs den befintliga gatan Strandbacken finns med i stadens planläggningsprogram för 2021 och är en del i arbetet för att svara på den ökade efterfrågan på småhustomter. Området är i både den nuvarande delgeneralplanen och den under uppgörande varande generalplanen anvisat som bostadsområde. De planerade bostadskvarteren anknyter direkt till redan befintlig samhällsstruktur via det

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

### Asemakaava Rantamäen olemassa olevan katualueen viereen Norrbyrannan (32) kaupunginosassa

#### 1. Kaava-alue

Noin 2 ha kokoinen kaava-alue sijaitsee Paraisten keskustan koillisosassa, Norrbyrannan kaupunginosan keskiosassa, alueella, jolla ei ole asemakaavaa. Kaava-alue rajautuu lännessä Rantamäen katualueeseen ja asuinkortteliin ja muilta osin rakentamattomaan viheralueeseen.

#### 2. Maanomistus

Kaava-alue on pääosin Paraisten kaupungin omistuksessa. Ainoastaan pieni, n. 0,12 ha kokoinen alue on yksityisessä omistuksessa.

#### 3. Kaavamuutoksen lähtökohdat ja tavoitteet

Asemakaavan laatiminen uusien omakotitalotonttien kaavoittamiseksi jo olemassa olevan Rantamäen katualueen varrelle Norrbyrannan kaupunginosaan, on mukana kaupungin 2021 kaavoitusohjelmassa. Asemakaavalla halutaan vastata kasvavaan tonttikysyntään pientalorakentamista varten. Alue on sekä voimassa olevassa osayleiskaavassa, että meneillä olevassa yleiskaavassa osoitettu asuinalueeksi. Suunnitellut asuinkorttelit yhdistyvät suoraan jo olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen



befintliga gatuområdet Strandbacken och det kommunal-tekniska nätet som redan finns i anlagt invid området.

#### 4. Planläggningsläget

##### Landskapsplan

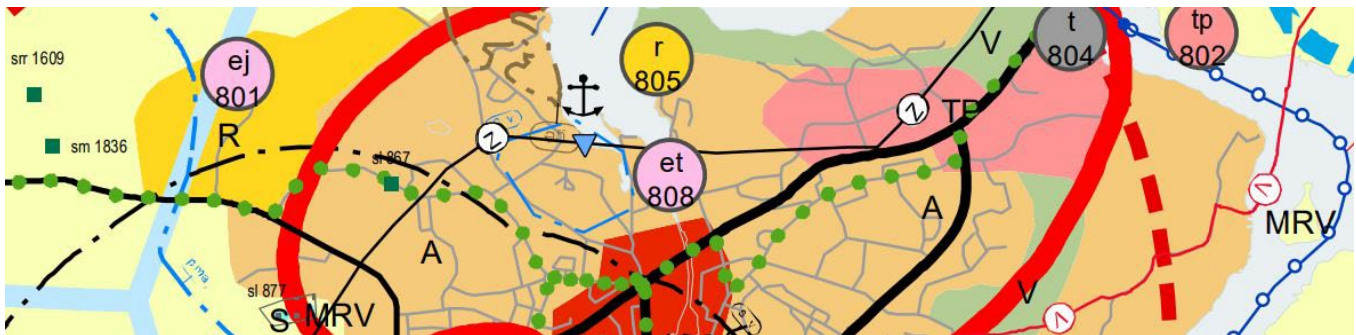
För planområdet gäller Åbolands landskapsplan (fastställd 20.3.2013) och etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik i Egentliga Finland (godkänd 11.6.2018). I sammanställningen av landskapsplanerna är planområdet i sin helhet anvisat som område för tätortsfunktioner (A) och ligger inom ett målområde för stadsutveckling.

Rantamäen katualueen kautta ja alueen vieressä olevaan kunnallistekniseen verkostoon.

#### 4. Kaavutilanne

##### Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Turunmaan maakuntakaava (vahvistettu 20.3.2013) ja Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyväksytty 11.6.2018). Maakuntakaavayhdistelmässä kaava-alue on kokonaisuudessaan osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), ja sijaitsee kaupunkikehittämisen kohdealueella.



I Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser som är under arbete har anvisats en riktigivande friluftsled som ungefär placerar sig direkt på östra sidan om planområdet.

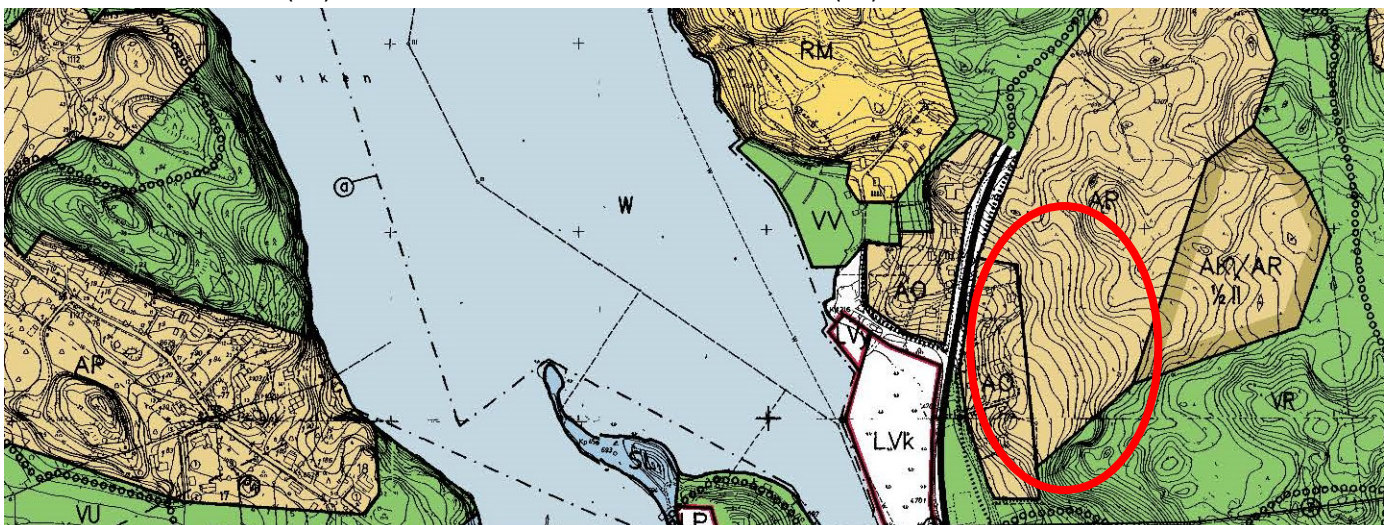
Valmisteilla olevassa Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa kaava-alueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, joka kulkee suunnilleen heti kaava-alueen itäpuolella

##### Generalplan

I Centrumregionens delgeneralplan (fastställd 20.6.1995) är planområdet till största del anvisat som del av ett större område för småhus (AP). En mindre del i planområdets sydöstra kant är i delgeneralplanen anvisat som friluft- och strövområde (VR).

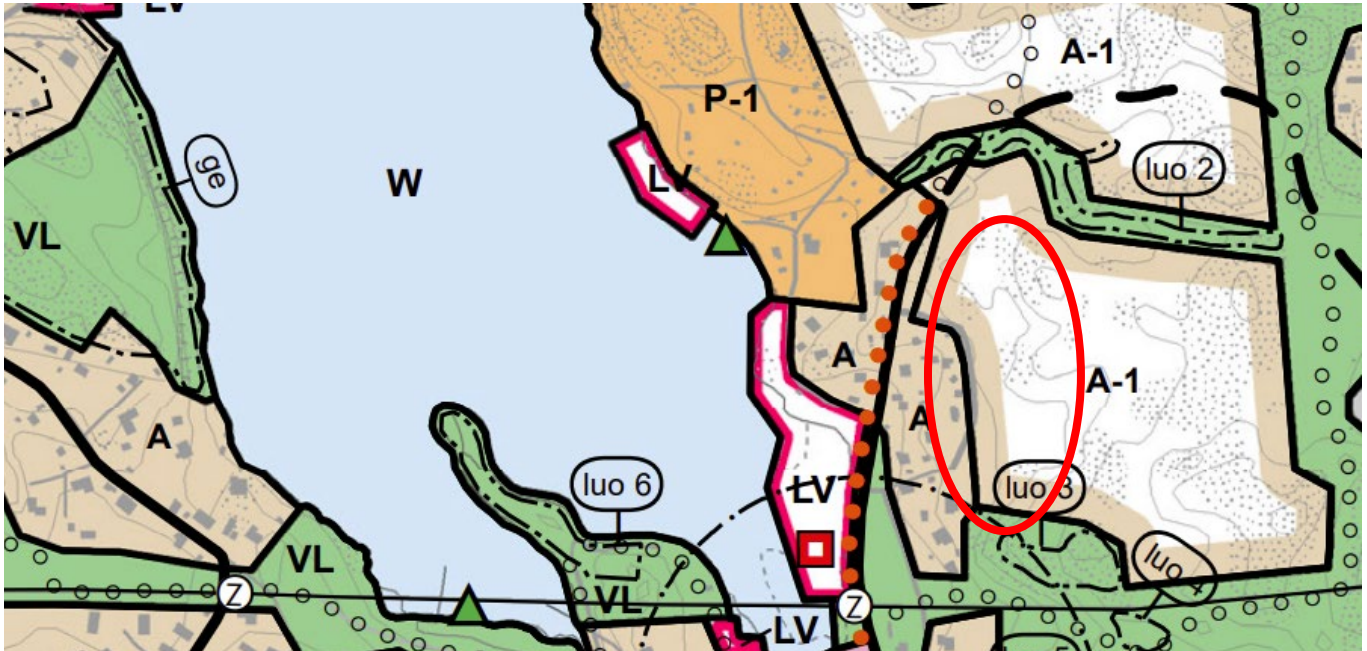
##### Yleiskaava

Keskustaseudun osayleiskaavassa (vahvistettu 20.6.1995) kaava-alue on pääosin osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Pienempi osa kaava-alueen kaakkoskulmasta on osayleiskaavassa osoitettu retkeily- ja ulkoilun alueeksi (VR).



I utkastet till ny generalplan för centrum som är under arbete är området till största del anvisat för bostadsområde för tät bebyggelse som lämpar sig nära centrum och som område som förändras avsevärt (A-1). Till övriga delar är planområdet anvisat som område för närrökreation (VL).

Työn alla olevan Keskustan uuden yleiskaavan luonnoksessa suurin osa kaava-alueesta on osoitettu asuntoalueeksi tiiviille keskustan läheisyyteen soveltuvalle asumiselle ja olennaisesti muuttuvana alueena (A-1). Muilta osin kaava-alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).



#### Detaljplan

Planområdet är inte detaljplanerat.

#### Asemakaava

Kaava-alue ei ole asemakaavoitettu.

#### 5. Utredningar

På planområdets natur har inventerats 2015. I samband med det pågående arbetet med den nya generalplanen för Pargas centrumområden har också gjorts flera andra omfattande utredningar som kommer att utnyttjas i arbetet med detaljplanändringen (bl.a. stadsbildsmässig utredning av centrumområdet, utredning över kommersiella och offentliga tjänster, utredning över gångvägar).

#### 5. Selvitykset

Kaava-alueen luonto on inventoitu vuonna 2015. Meillä olevan Paraisten keskustan yleiskaavatyön yhteydessä on myös tehty monia muita laajoja selvityksiä, joita tullaan hyödyntämään myös asemakaavan muutoksen suunnittelussa (mm. keskusta-alueen kaupunkikuvallinen selvitys, kaupallisten ja julkisten palvelujen selvitys, kävelyreitistöselvitys).

#### 6. Intressenter

Intressenter i detaljplanändringen är planområdets markägare, markägarna och invånarna i det närliggande området, stadens olika förvaltningsenheter, Egentliga Finlands NTM-central, Egentliga Finlands förbund, Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes), vattentjänstverket, Caruna, det lokala telefonbolaget samt andra vars boende, arbete eller övriga förhållanden väsentligt kan påverkas av planändringen.

#### 6. Osalliset

Osallisina asemakaavamuutoksessa ovat kaava-alueen maanomistajat, lähialueen maanomistajat ja asukkaat, Paraisten kaupungin eri hallintoyksiköt, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), vesihuoltolaitos, Caruna, paikallinen puhelinyhtiö sekä muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa.

#### 7. Deltagande och myndighetssamarbete

Inledandet av planarbetet och programmet för deltagande och bedömning meddelas i Pargas Kungörelser

#### 7. Osallistuminen ja viranomaisyhteistyö

Kaavatyön aloittamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan Paraisten Kuulutuksissa tai Turun Sanomissa ja Åbo Underrättelser-lehdessä.

eller i Åbo Underrättelser och Turun Sanomat. Materialet finns att se på stadens webbplats under hela planprocessen. Intressenterna har möjlighet att delta i planeringen under beredningsskedet.

Bygg- och miljönämnden framlägger planförslaget offentligt. Tidpunkten för framläggandet meddelas på stadens officiella anslagstavla på stadens webbplats och per tidningsannonser. Under påseendetiden begärs även utlåtanden från berörda myndigheter. Planen godkänns slutligen i stadsfullmäktige. De som har bett om information om godkännandet under den tid planen varit framlagd meddelas om att planen har godkänts. Även myndigheterna informeras om att planen godkänts samtidigt som informationen också publiceras på stadens officiella anslagstavla på webben. Det informeras på stadens webbsidor när planen träder i kraft.

#### **8. Preliminär tidtabell**

Detaljplanändringen inleds med detta program för deltagande och bedömning vårvintern 2021. Planförslaget färdigställs och behandlas i bygg- och miljönämnden för att framläggas offentligt. Målet är att planen ska kunna godkännas av stadsfullmäktige hösten 2021.

#### **9. Konsekvensbedömning**

Konsekvenserna av planen bedöms utifrån de utredningar och bedömningar som gjorts i samband med utarbetandet av generalplanen för Pargas centrum, utredningar som görs i samband med detaljplaneringsarbetet samt utifrån tillgänglig bakgrundsinformation och terrängbesök. Detaljplanens centrala konsekvenser bedöms och redovisas för i planbeskrivningen.

#### **10. Kontaktpersoner**

Planändringen utarbetas på Pargas stads planläggningsenhet och som kontaktpersoner fungerar:

**Charlotte Koivisto**, planläggare  
040 488 5906  
charlotte.koivisto@pargas.fi

**Heidi Saaristo-Levin**, planläggningschef  
040 488 5888  
heidi.saaristo-levin@pargas.fi

Aineisto on esillä koko kaavaprosessin ajan kaupungin verkkosivuilla. Valmisteluvaiheessa osallisilla on mahdollisuus osallistua suunnitteluun.

Rakennus- ja ympäristölautakunta asettaa kaava-ehdotuksen julkisesti nähtäville. Nähtävilläolon ajankohta ilmoitetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa ja lehti-ilmoituksella. Nähtävilläolon aikana pyydetään myös viranomaisilta lausuntoja. Lopuksi kaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa. Hyväksymisestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävilläoloaikana pyytäneet. Hyväksymisestä ilmoitetaan myös asianosaisille viranomaisille ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa. Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla.

#### **8. Alustava aikataulu**

Asemakaavamuutos aloitetaan tällä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla kevättalvella 2021. Kaavaehdotus valmistuu ja käsitellään rakennus- ja ympäristölautakunnassa julkisesti nähtävälle asetettavaksi. Tavoite on, että kaupunginvaltuusto voisi hyväksyä kaavan syksyllä 2021.

#### **9. Vaikutusten arviointi**

Kaavan vaikutusten arviointi perustuu Paraisten keskustan yleiskaavatyön yhteydessä tehtyihin selvityksiin ja arviointeihin, asemakaavan yhteydessä tehtäviin selvityksiin sekä muihin käytössä oleviin perustietoihin ja maastokäynteihin. Asemakaavan keskeiset vaikutukset arvioidaan ja raportoidaan kaavaselostuksessa.

#### **10. Yhteyshenkilöt**

Kaavamuutos laaditaan Paraisten kaupungin kaavoitusyksikössä, ja yhteyshenkilöinä toimivat:

**Charlotte Koivisto**, kaavoittaja  
040 488 5906  
charlotte.koivisto@parainen.fi

**Heidi Saaristo-Levin**, kaavoituspäällikkö  
040 488 5888  
heidi.saaristo-levin@parainen.fi