

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

DETALJPLANEBSKRIVNING

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Planarbetet omfattar detaljplanen för:
Kvarter 11, del av kvarter 1 samt
närreklamationsområde och gatuområdet Strandbrinken
i **Norrbystrand (32)** stadsdel i **Pargas**.

Genom detaljplanen bildas

Kvarter 11 tomt 1 - 8, kvarter 1 tomt 5 – 9 samt
två områden för närreklamation och
gatuområdet **Strandbrinken – Ranta-ahde**
i **Norrbystrand (32)** stadsdel i **Pargas**

Planen har utarbetats på planläggningsenheten i Pargas stad.
Inledandet av planändringen har meddelats per tidningsannons den
4.3.2021.

Godkännande av planändringen:

Bygg- och miljönämnden	, §
Bygg- och miljönämnden	, §
Stadsstyrelsen	, §
Stadsfullmäktige	, §

1.2 Planområdets läge

Planområdet ligger i nordöstra delen av stadens centrum, på ett område utan detaljplan i mitten av det område som planerats att ska sammankoppla de redan befintliga delarna av Norrbystrand stadsdel. Planområdet angränsar direkt till de befintliga gatuområdena Strandbacken och Norrby strandväg och till en del av kvarter 1 i Norrbystrand stadsdel. Till övriga delar kantas planområdet av obebyggt skogsområde.

1.3 Planens namn och syfte

Planprojektet går under namnet **Detaljplan för Strandbackens område i Norrbystrand (32) stadsdel**. Syftet med detaljplanen är att utöka stadens utbud på tomter för fristående småhus invid redan befintlig samhällsstruktur med tillhörande gatu- och kommunaltekniskt nät. Projektet som finns med i stadens planläggningsprogram för 2021 är i enlighet med både den ikraftvarande Centrumregionens delgeneralplan och med den under arbete varande generalplanen för Pargas centrum.

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: Fotografier från området
Bilaga 6: Program för deltagande och bedömning

1.5 Bakgrundsmaterial som hänvisas till i beskrivningen (inte bifogat)

- Naturinventering 2015 (Norrbyn luontoselvitys 2015) som också inkluderat en utredning av eventuell förekomst av åkergrödor, Pargas stad, Hanna Hakamäki
- Stadsbildsmässig utredning 2020 (Bostadsområden genom årtionden- en stadsbildsmässig utredning av centrumområdet 2020), Pargas stad, lina Paasikivi, arkitekt
- Bakgrundsmaterial om landskap, miljö och samhällsstruktur 2018, Pargas stad
- Utredning över kommersiella och offentliga tjänster 2019, Pargas stad

3. Utgångsläge

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Planområdet är obebyggd skogsmark i bergig terräng som sluttar ner mot Strandbackens gatuområde som ligger lite lägre i terrängen.

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planområdet i utkanten av centrumområdet omfattar ett en skogbevuxen sluttning invid det befintliga gatuområdet Strandbacken som ligger i Norrbystrand stadsdel. Planområdet är lite på 2 ha stort och ligger direkt invid ett bebyggt småhusområde i en lummig miljö som sluttar ner mot Norrbyvikens stränder. På östra sidan om planområdet ligger ett större skogsområde i bergig och kuperad terräng som inte ännu är detaljplanerat.

3.1.2 Naturmiljön

Planområdet med näromgivningen öster ut är bergigt och skogbevuxet. På området växer hedskog bestående främst av barrträd men också lövträd som björk och asp förekommer. På grund av kalkpåverkning har området frodigare växtligheter både på bergsområdena och på skogsområdena. Planområdet är helt och hållet i naturtillstånd och obebyggt. Planområdets och närområdets skog har delvis avverkats. I det vida skogsområdet som sträcker sig ut över Norrbybergen och Kummelbergen ända fram till bostadskvarteren i östra delen av Norrbystrand och industrikvarteren på Norrbyåsen och ända ner till Näverviken i norr finns många upptrampade stigar som löper kors och tvärs över bergen och genom det utbredda skogsområdet.

För området har uppgjorts en naturinventering 2015 som också har innefattat en utredning om eventuell förekomst av åkergrödor. Sammanfattat har inventeringen inte kunnat konstatera förekomst av åkergrödor i området och på själva planområdet ligger bara en liten del av ett värdefullt naturområde av värdeklass 2 i bakkanten av riktgivande tomt nr 5 i kvarter 11. I inventeringens slutledning och rekommendationer för markanvändningen konstateras att för områden i värdeklass 2 kan bevarandet ske på markägarens eget initiativ till exempel genom väl planerad placering av byggnader.

Naturområdet som hänvisas till ovan, är ett berg i dager som är mossbevuxet och som genom kalkpåverkning delvis är bevuxet med frodigare torrängsväxtlighet som bland annat harmynta, gul fetknopp, käringkål och smultron. I träd- och snårskiktet växer bland annat degbär och ungtall. På själva planområdet finns inga hotade naturtyper. På planområdet har inte hittats utrotningshotade eller sällsynta växter, djur eller naturtyper.

3.1.3 Den byggda miljön

Samhällsstruktur:

Planområdet ligger direkt invid ett äldre småhusområde i nordöstra delen av staden centrum. I närheten finns diverse områden för rekreation som ett campingområde med en badstrand som även betjänar andra än campingens kunder. Området direkt väster om är relativt tätt bebyggt, men befolkningsantalet är inte så stort i och med att bebyggelsen till största del består av äldre relativt små egnahemshus och området är relativt litet där det ligger i sluttningen mellan Norrbyvikens strand och det utbredda skogsområdet som breder sig ut över Kummelbergen och Norrbybergen. På västra sidan om Norrby strandväg som sträcker sig i nord-sydlig riktning från Skärgårdsvägen upp mot Kummelbergen, ligger stadens avloppsreningsverk och söder om det ett område med kontors- och annan typ av småindustri- och arbetsplatsbyggnader. Som konstateras i det sammanställda bakgrundsmaterialet om landskap, miljö och samhällsstruktur som gjorts i samband med generalplaneringen av Pargas centrum 2018, har den kontrollerade utvecklingen av samhällsstrukturen möjliggjort att alla tjänster som hör till centrumområdet finns tillgängliga i staden. Det nu aktuella planområdet är en naturlig fortsättning på den väl kontrollerade utvecklingen. I landskapsstrukturen placerar sig planområdet i mellanzonen mellan den mera låglänta terrängen närmare Norrbyviken och bergsryggen som sträcker sig ut över Kummelbergen och Norrby bergen mot Ljusudda.

Stads- och tätortsbild:

Området utgör ett randområde till en relativt tätt bebyggd stadsstruktur som kantas av ett vidare skogsområde för att sedan längre i öster åter övergå till tätare bebyggd stadsstruktur bestående av småhuskvarter och äldre industrikvarter. I den stadsbildsmässiga utredningen som gjorts för hela centrumområdet 2020 beskrivs de invidliggande byggnadskvarteren på den östra stranden vid Norrbyviken som ett gammalt torpar- och backstugusittarområde där de äldsta husen är från 1920-talet och som ett område där det finns hus från de olika årtiondena från 1900-talets början ända till våra dagar. Utredningen beskriver att uppkomsthistorien av området kan läsas i placeringen av byggnaderna i den branta sluttningen, i de oregelbundna tomtformerna, vägarna i området och i byggnadsbeståndets tidsmässiga skikt. De äldre husen i området är relativt små och de större byggnaderna är antingen nybyggen från de senaste åren eller tillbyggnader. För bostadsområdena invid gäller inga skyddsbestämmelser.

En betydande kraftlinje sträcker sig en bit längre söderut utanför planområdet.

I sammanställningen av bakgrundsmaterial om landskap, miljö och samhällsstruktur som gjorts i samband med generalplaneringen av Pargas centrum 2018 konstateras att Norrby's bergssluttning som ligger längre söderut från planområdet, mot Skärgårdsvägen är landskapsmässigt värdefull och utgör en randzon mellan det bebyggda området och skogsområdet. På kartan över landskapsvärden i centrumområdet som finns som bilaga i sammanställning, finns inga konstaterade objekt eller områden av landskapsmässigt värde på eller direkt invid planområdet.

Boende:

Planområdet är obebyggd skogsmark. I väster angränsar planområdet till ett befintligt småhusområde och en bit bort i nordvästlig riktning ligger ett campingområde med små inkvarteringsstugor. I utredningen om kommersiella och offentliga tjänster som uppgjorts 2019 i samband med uppgörande av generalplan för Pargas centrum, konstateras att planområdets närområden har en relativt låg befolkningstäthet för att ligga så centralt. I slutet på år 2017 har befolkningmängden legat under 200 och det antalet innefattar allt öster om sundet och havsstranden och väster om bostadsområdena längs Stormvägen och industriområdet på Norrbyåsen, ända från stränderna i norr och ner till Skärgårdsvägen.

Service:

Det invidliggande bostadsområdet stödjer sig på tjänsterna i centrum. Redan inom en radie på dryga 1 km från planområdet ligger ett stort utbud av service som till exempel flera dagligvaruaffärer, en hälsocentral, en brandstation, ett bibliotek, diverse affärer för detaljhandel, ett daghem och så vidare. Avståndet längs befintliga leder till en del av servicen är aningen längre än det som anges ovan i och med Kyrksundet som klyver stadens centrum.

Rekreation:

Direkt nordväst om invidliggande bostadsområde finns ett campingområde som också innefattar en allmän badstrand. Uppe på Norrbybergen och Kummelbergen finns omfattande skogsområden och öster om planområdet, i Norrbyåsen stadsdel finns bland annat en idrottsanläggning med gym, spelplaner och inomhus-konsträsplan. Norr om planområdet ligger också den av staden ägda Norrbyholmen som är ett populärt strövområde som man kan ta sig till sjövägen till exempel per kanot eller kajak.

Trafik:

Trafiknätet i närområdet består av Norrby strandväg som är en uppsamlingsgata i nord-sydlig riktning och som ansluter till Skärgårdsvägen i söder. Till uppsamlingsgatan ansluter sig bland andra gårdsgatorna Solstrand, Genvägen, Bergbrinken och Strandbacken. En gång- och cykelled löper längs Norrby strandväg från Skärgårdsvägens korsning och upp till Genvägen. Trafiken på området består vintertid främst av trafik till och från egnahemshustomterna samt till småindustri- och arbetsplatsområdena som ligger närmare Skärgårdsvägen. Sommartid ökar trafikmängden en del på grund av campingområdet och badstranden som ligger i norra ändan av det befintliga trafiknätet. På själva planområdet finns inga gatuområden eller områden för gång- och cykeltrafik men planområdet angränsar till största del till Strandbackens gatuområde.

Teknisk service:

Stadens vatten-, avlopps och dagvattennät sträcker sig direkt väster om planområdet, längs Strandbackens gatuområde.

3.1.4 Markägarförhållandena

Planområdet ägs till största delar av staden och ligger nästan i sin helhet på fastigheten Norrbybergen 445-473-2-1. Endast ett litet område på 1200 m² som är ett skifte till fastigheten Vesterbacka 445-473-2-130, är i privat ägo.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Landskapsplanen (bilaga 2)

I landskapsplanen som fastställdes 20.3.2013 och etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik som godkändes 11.6.2018 anges följande beteckningar och bestämmelser för området:

- A "Område för tätortsfunktioner"
- Område för strategisk utveckling som stöder sig på skärgårdens Ringväg
- Målområde för stadsutveckling

Generalplanen (bilaga 3)

I delgeneralplanen för centrumregionen som fastställdes av miljöcentralen 20.6.1995 anges följande beteckningar och bestämmelser för området:

- AP "Område för småhus"
- VR "Friluftss- och strövområde"

Detaljplan

För planområdet finns ingen detaljplan uppgjord från tidigare.

Byggnadsordning

Pargas stadsfullmäktige godkände revideringen av byggnadsordningen för Pargas stad 20.9.2016. Den 12.5.2020 godkände fullmäktige ytterligare en revidering av byggnadsordningen där man bara ändrade bestämmelserna gällande solpaneler och jordvärmesystem.

Beslut och planer

Planprojektet finns med i stadens planlägningsprogram för 2021, som stadsstyrelsen godkänt den 21.12.2020 § 287.

Baskarta

Baskartan är i skalan 1:1000 och den fyller de krav som ställs på detaljplanekartor i förordningen 1284/1999. Baskartan är upprättad och kompletterad av stadens mättningsbyrå.

4. Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Uppgörande av detaljplan har blivit aktuell i och med stadsstyrelsens beslut att godkänna planlägningsprogrammet för 2021, där det här planområdet är med för att svara på den ökade efterfrågan efter småhustomter och för att utvidga stadens tomtutbud.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är markägare på planområdet samt invånare i närområdet, de som har besittningsrätt i området, samfund, företagare och övriga instanser vars boende, arbete eller övriga förhållanden i hög grad kan påverkas av planen samt stadens olika förvaltningar och övriga myndigheter.

4.3.2 Anhängiggörande

Uppgörandet av en detaljplan för området har blivit aktuell i och med att stadens tomtutbud behöver utvidgas och områdets planering tagits med i stadens planlägningsprogram och planlägningsöversikt för 2021. Detaljplanen inleddes genom att ett meddelande om inledning av planändringen publicerades i Pargas Kungörelser 4.3.2021

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Växelverkan har genomförts enligt programmet för deltagande och bedömning. Intressenterna har beretts tillfälle att stå i kontakt med planläggaren under utkastskedet. Planens inledande och dess beredningsmaterial har delgivits berörda myndigheter, Caruna och Partel. Egentliga Finlands NTM-central har meddelat vid inledningsskedet att de inte har behov att ta ställning till ifrågakvarande detaljplan.

Intressenterna bereds tillfälle att framföra åsikter om förslaget under den tid förslaget är framlagt offentligt. Bygg- och miljönämnden beslutar om att lägga planförslaget offentligt fram till påseende. Om påseendet meddelas per brev till markägarna på planområdet samt per tidningsannons. Vid påseendet begärs utlåtanden om planförslaget av berörda myndigheter.

Planläggaren har förhandlat om planeringsprinciperna med de olika förvaltningarna inom staden under arbetets gång.

4.4 Mål för detaljplanen

Målet för detaljplanen är att utvidga stadens utbud av tomter för fristående småhus genom att planera områden inom stadens centrumområde som fortfarande inte har detaljplan.

5. Redogörelse för detaljplanen

5.1 Planens struktur

Planområdet består av ett helt nytt kvarter för fristående småhus som sträcker sig längs östra kanten av det befintliga gatuområdet Strandbacken samt av en utvidgning av det redan befintliga kvarter nr 1 också det för fristående småhus. Mellan dessa två kvartersdelar är anvisat ett nytt gatuområde som sträcker sig i väst – östlig riktning och utgår från Strandbackens gatuområde. På planområdet skulle anvisas sammanlagt tretton nya småhustomter. Vid östra, nordöstra och södra kanten av planområdet anvisas områden för närrekreation.

5.1.1 Dimensionering

Området är obebyggt och har ingen detaljplan från förut. För de 13 egnahemstomterna har anvisat mellan 230 – 250 m² vy huvudbyggnadsrätt och 60 m² vy ekonomibyggnadsrätt per tomt, lite beroende på tomtens storlek och bebyggbarhet med tanke på terrängen. Områdena anvisade för närrekreation har inte anvisats bygggrätt.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Området är obebyggt och de anvisade kvartersområdena för fristående småhus kompletterar den redan befintliga stadsstrukturen på ett naturligt sätt. Byggplatserna är utformade och avgränsade så att man väl kan ta i beaktande områdets nuvarande terrängformer när tomterna bebyggs. Det nya tomterna anknyter naturligt till Strandbackens gatuområde och ramar tillsammans med tomterna på västra och sydvästra sidan av vägen in gatuområdet så att det bildas en småskalig och trivsamt helhet. Genom att i planbestämmelsen förutsätta att de delar av tomten som förblir obebyggda och som inte används för parkering eller körförbindelser ska planteras eller hållas möjligast naturenligen, vill man uppnå en så lummig gatumiljö som möjligt. Dessutom är de delar av tomterna som ligger ut mot rekreativområdena anvisade med delområden som ska planteras.

Kring kvartersområdena är anvisat områden för närrekreation, och dessa kommer antagligen att knyta samman med större rekreativområdeshelheter när staden i framtiden fortsätter planering av de invidliggande områdena.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Genom detaljplanen bildas kvarter 11 som består av åtta tomter för fristående småhus och en del av kvarter 1 som består av fem tomter för fristående småhus och som anknyter direkt till småhuskvarteret (nr 1) som ligger sydväst om planområdet.

I kvartersområdena för fristående småhus tillåts en bostad per tomt och förutsätts att man anlägger två bilplatser per tomt. Byggrätten och våningsantalen är angivna så att det ska gå att uppnå sinsemellan proportionerliga byggnader med relativt enhetliga former oavsett om tomten är sådan att den lämpar sig för byggande i sluttning eller på plan mark. En höjdbegränsning på fasaden är given för att det inte ska uppstå byggnader som till sin höjd avviker avsevärt från gatubilden.

Planen förutsätter att man förser huvudbyggnaden med ettdera en källarvåning eller en vindsvåning eller att den uppförs i två våningar. Vidare bestäms att ifall man ändå önskar uppföra en bostadsbyggnad i bara en våning, så får dess våningsyta vara högst 140 m² och att byggnaden då till sin utformning och fasadhöjd ska eftersträva utseendet av en byggnad försedd med källar- eller vindsvåning. Det här för att undvika byggnader som till sina proportioner skulle avvika avsevärt från det som man eftersträvar för området. Huvudbyggnaderna ska föras med sadeltak, pulpettak eller brutet pulpettak och som taktäckningsmaterial ska användas tegel eller slät plåt med maskin- eller klickfals.

För ekonomibyggnader har givits en skild byggrätt och ekonomibyggnader får bara uppföras i en våning. Dörrar och öppningar till möjliga garage eller biltak får inte placeras i fasader som vetter mot gata ifall avståndet till gatan är under 10 meter. Genom en sådan bestämmelse ökar man trafiksäkerheten när det bättrar på möjligheterna att i god tid observera möjlig trafik på gatan och på så sätt alltid finns också utrymme att vända fordonen på tomten så att man inte behöver backa direkt ut på gatuområdet. Garage och biltak kan också byggas i samband med huvudbyggnaden.

5.3.2 Övriga områden

På planområdet har anvisats två angränsande områden för närrekreation som ger möjlighet att direkt från en stor del av tomterna ta sig till skogsområdena i rekreationssyfte. På planområdet har också anvisats en ny gata längs vilken en del av de planerade tomterna kommer att ha sin infart. Gatan fortsätter upp mot rekreativområdet och kommer vid fortsatt planering att ansluta till områden öster om planområdet.

5.4 Planens konsekvenser

Detaljplanens kvartersområden för fristående småhus kompletterar och fortsätter på ett naturligt sätt det redan befintliga egnahemshusområdet som ligger direkt väster om Strandbackens gatuområde. Befolkningen på områdena direkt invid, dvs bostadskvarteren som ligger mellan Strandbacken, Norrby strandväg, Genvägen och Solstrand är till största delen i den övre medelåldern eller äldre och i hushåll på främst 1 - 2 personer men på området finns också enstaka barnfamiljer. Utbyggnaden av småhusområdet i enlighet med den nu aktuella detaljplanen medför en viss ökning i befolkningsmängden i området och antagligen också en förnyring av åldersstrukturen i och med att den största målgruppen för nya egnahemstomter brukat vara småbarnsfamiljer eller yngre par som håller på att bilda familj. Antalet människor som rör sig i området kommer att öka aningen och trafikmängderna likaså.

Serviceutbudet eller antalet arbetsplatser på området kommer inte att förändras. Inom nära räckhåll från planområdet finns ett stort utbud på både kommersiell och kommunal service, och en ökning av invånare i Pargas centrum medför större kundunderlag för denna service vilket bättrar på lönsamheten och effektiv användning av redan befintligt serviceutbud. I utredningen över kommersiell och offentlig service från 2019 ligger planområdet så att centrums all service är väl tillgängligt.

Konsekvenserna av planen har bedömts som en del av planläggnings- och planeringsarbetet. Planändringen medför inte betydande miljökonsekvenser.

5.4.1 Konsekvenserna för den byggda miljön

Till en av stadens strategier hör att förtäta stadens centrum och det här uppnår man bland annat med att anvisa mera bostadsbyggande inom det redan detaljplanerade området eller i direkt anslutning till det. De bostadskvarter som ligger direkt invid planområdet är relativt brokiga både till utseendet på byggnaderna och deras volymer, men de flesta tomterna är lummiga vilket gör att det allmänna intrycket ändå är harmoniskt. De nya tomterna placerar sig högre upp i terrängen öster och nordost om den befintliga gatan Strandbacken, och planbeteckningen för de nya områdena förutsätter att tomterna till större delar ska planteras eller hållas möjligast naturenliga för att bibehålla en lummig gatu- och stadsbild i området.

Tillgängligheten till de utsträckta skogsområdena uppe på Norrbybergen och Kummelbergen bibehålls genom det nya gatuområdet Strandbrinken och närreklamationsområdet som ställvis stäcker sig ända ut till allmänna gatuområden.

6. Genomförande av detaljplanen

6.2 Genomförande och tidsplanering

Området för detaljplanen kompletterar det omkringliggande bostadsområdet och möter den efterfrågan på småhustomter som finns i centrum av Pargas. Kommunalteknik i form av vatten-, avlopps- och dagvattenledning finns redan direkt invid området och behöver endast expanderas och byggas ut. Gatuområdet Strandbrinken behöver byggas innan tomterna längs den kan bebyggas men största delen av de nya tomterna ansluter direkt till det redan befintliga Strandbackens gatuområde.

Styckningen och marknadsföringen av den nya tomten kommer att påbörjas när tidtabellen för byggande av gatan är klar och försäljningen påbörjas direkt när gatan är byggd.

Bilagor

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Pargas 1.6.2021

Planläggningsenheten

Pargas stad, miljöavdelningen



Planområdet
Kaava-alue



SOLLIDEN CAMPINGOMRÅDE
SOLLIDENIN LEIRINTÄALUE

SOLSTRAND

NORRBYVIKEN
NORRBYNLAHTI

AURINKORANTA

NORRBYN RANTATIE

NORRBY STRANDVÄG

GENVÄGEN

OIKOTIE

RANTAMÄKI

STRANDBACKEN

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.

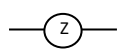
Kaupunkikehittämisen kohdealue

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:



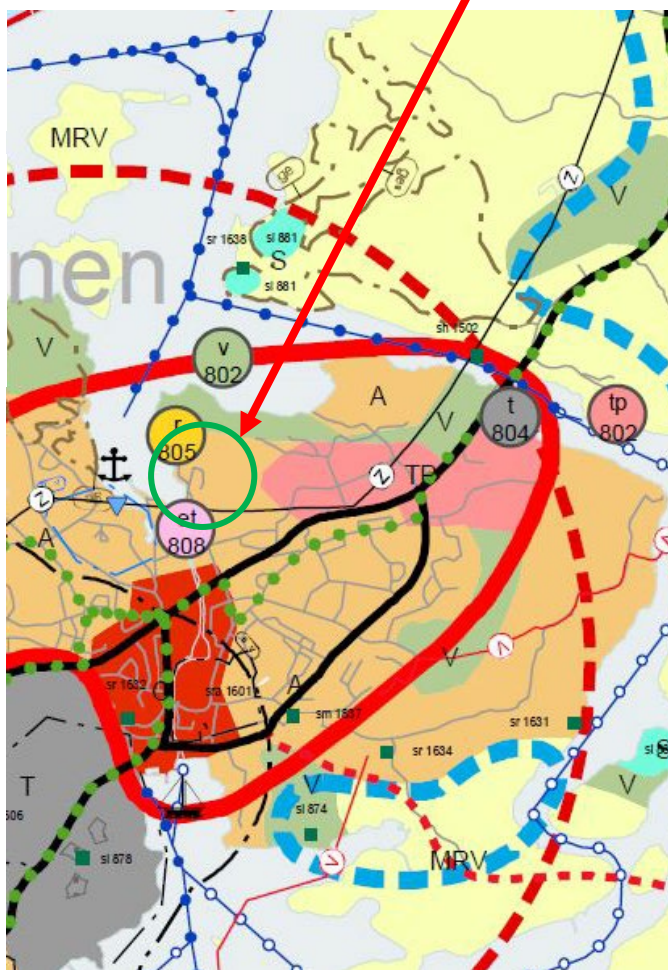
Högsäpänningslinje
Suurjännitelinja




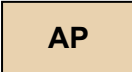

Objekt för specialfunktioner
Reningsverk
Eriyistoimintojen kohde
Jätevedenpuhdistamokohde

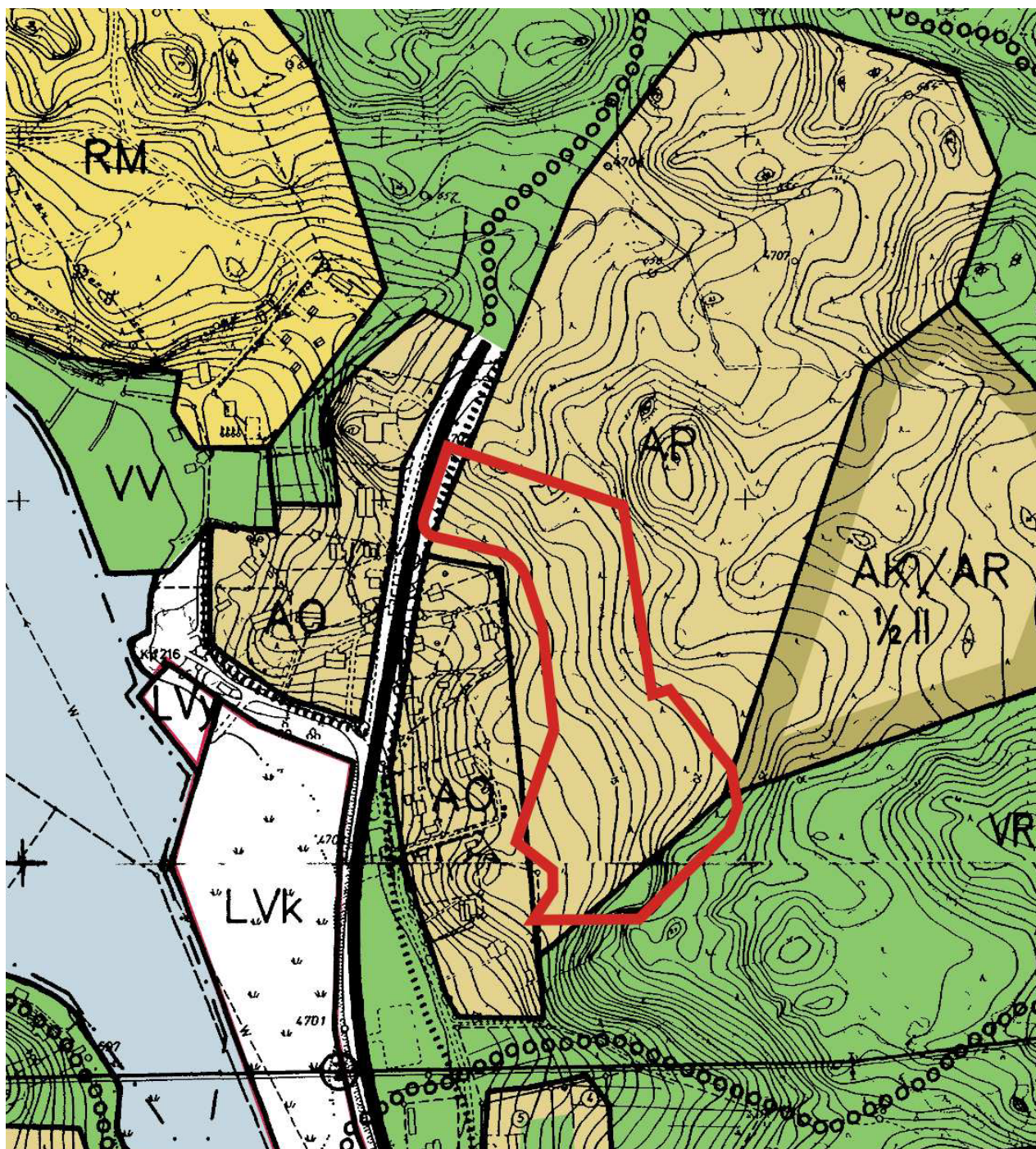


Objekt för friluftsliv och turismfunktioner
På riks-, landskaps- eller regionnivå betydande områden för friluftsliv och turism.
Retkeily- ja matkailutoimintojen kohde
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeily- ja matkailualueet.



UTDRAG UR DELGENERALPLAN FÖR CENTRUM REGIONEN
OTE KESKUSTASEUDUN OSAYLEISKAAVASTA
Fastställd 20.6.1995
Vahvistettu 20.6.1995

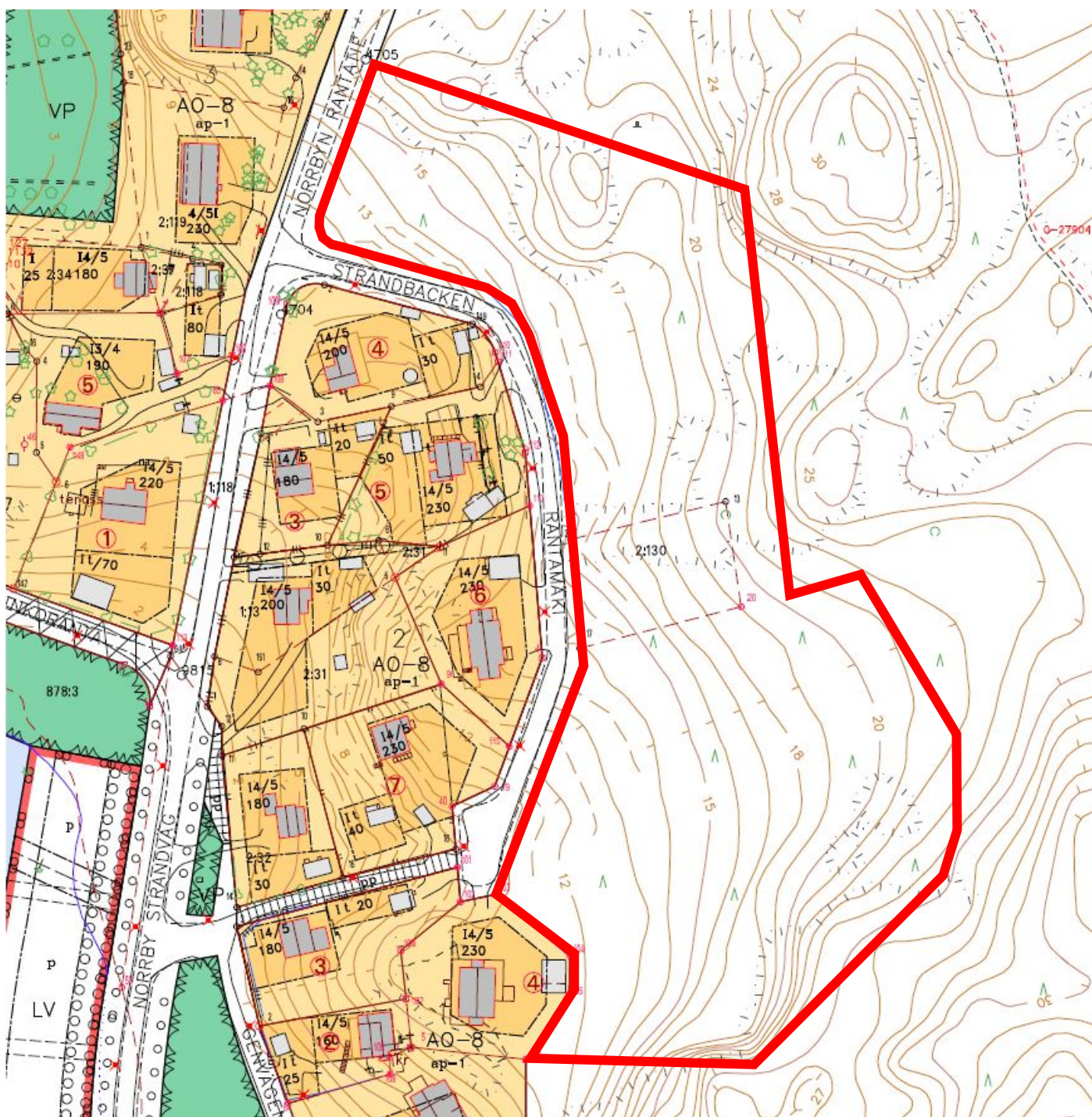
-  Planområdet
Kaava-alue
-  AP Område för småhus
Pientalovaltainen asuntoalue
-  VR Friluftsi- och strövmråde
Retkeily- ja ulkoilualue



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.



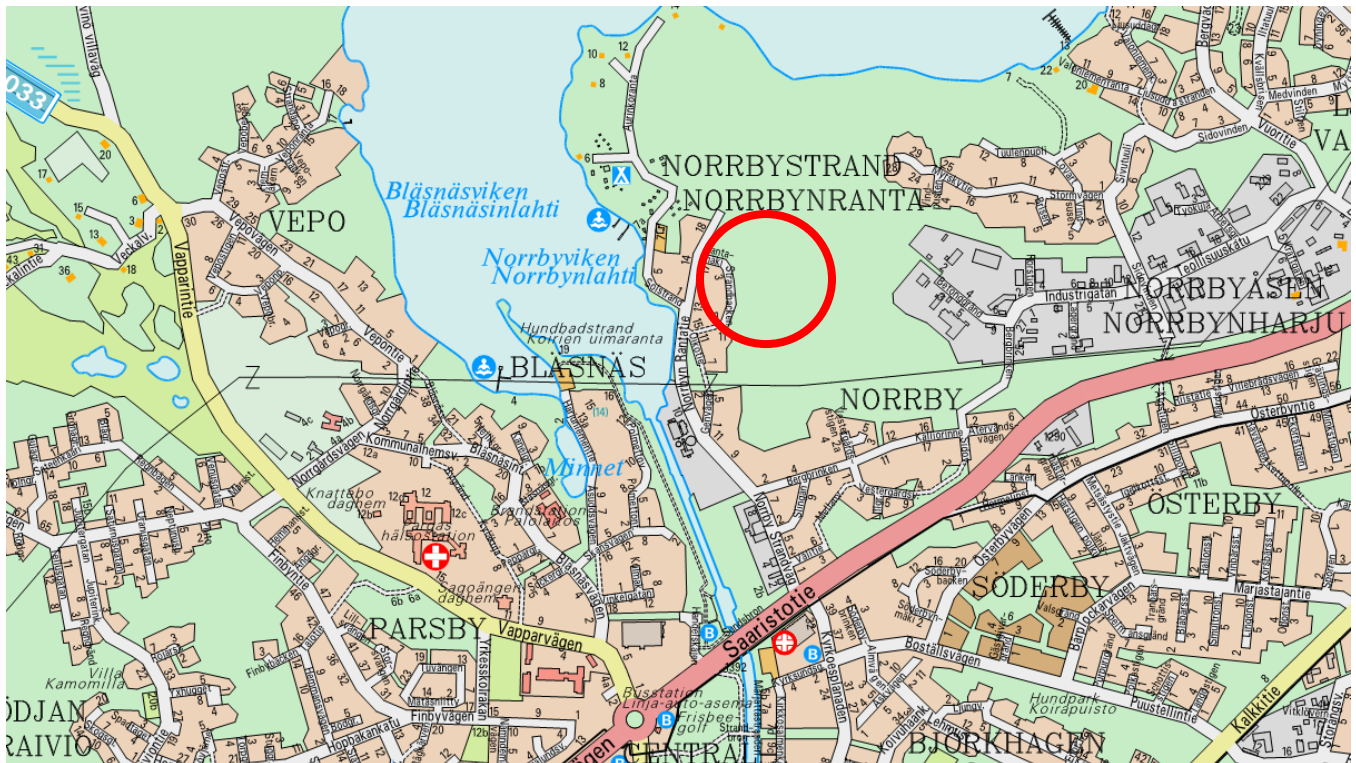
Vy från tomt nr 6 i kvarter 11 mot Strandbackens
gatuområde.
Näkymä tontilta nro 6 korttelissa 11 Rantamäen
katualuetta päin.

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

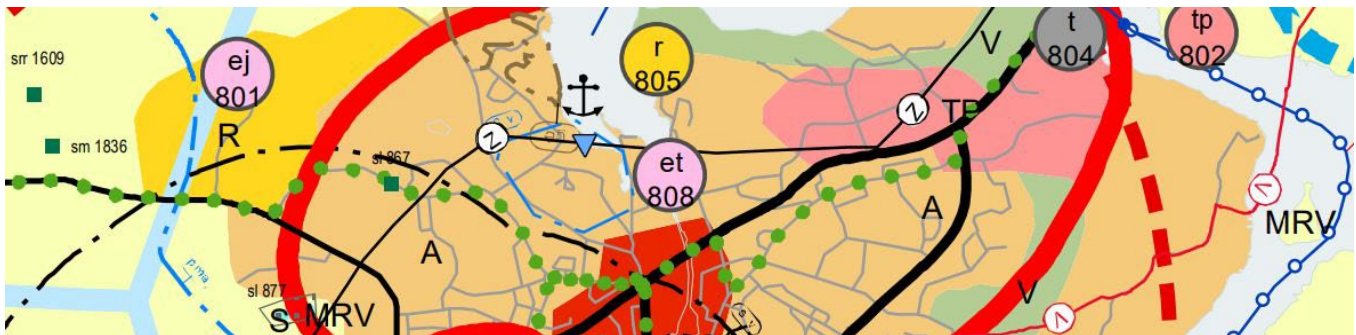
För planområdet gäller Åbolands landskapsplan (fastställd 20.3.2013) och etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik i Egentliga Finland (godkänd 11.6.2018). I sammanställningen av landskapsplanerna är planområdet i sin helhet anvisat som område för tätortsfunktioner (A) och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

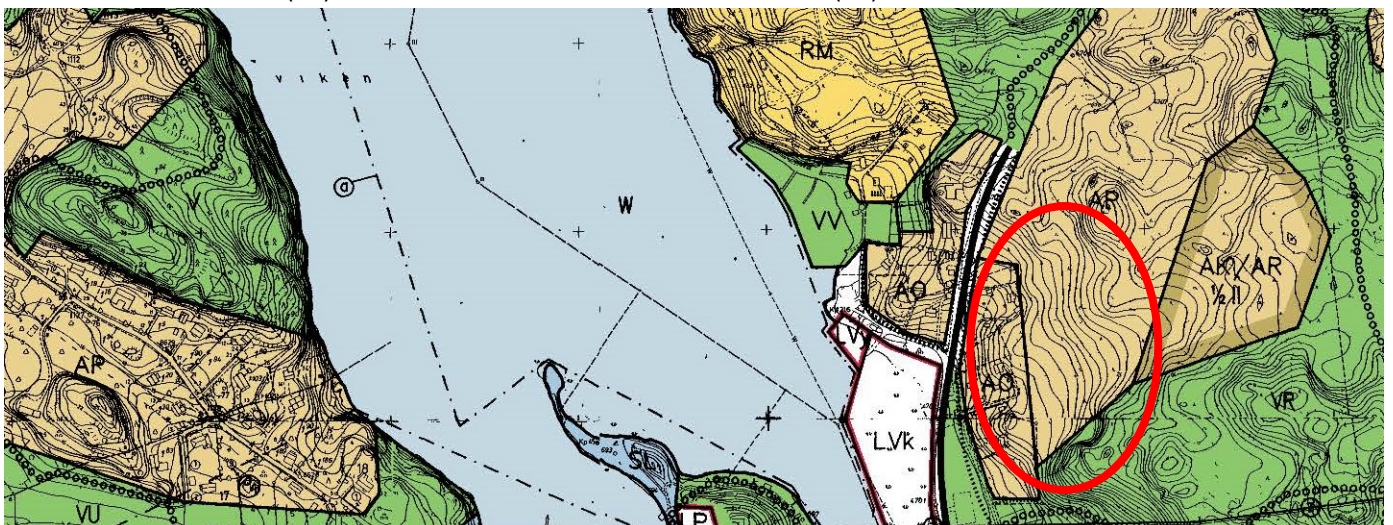
Valmisteilla olevassa Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa kaava-alueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, joka kulkee suunnitteen heti kaava-alueen itäpuolella

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 frilufts- och strövområde (VR).

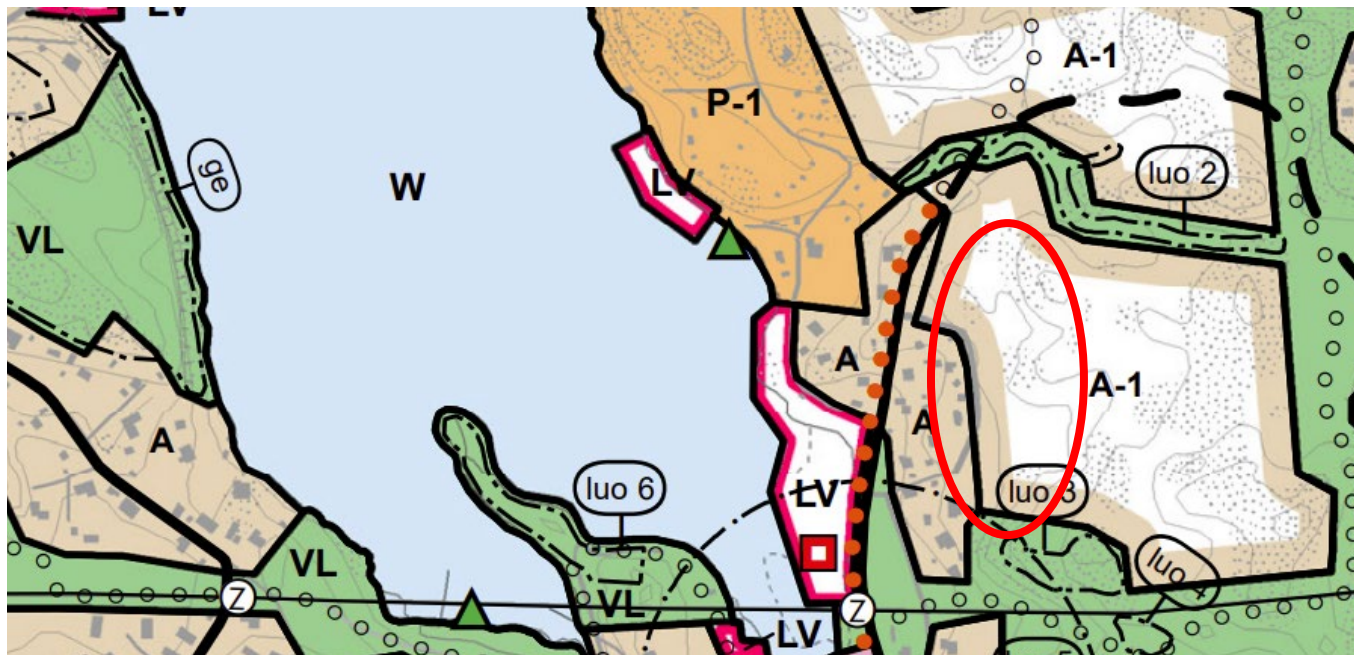
Yleiskaava

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