

## Planeringsreservering i Norrby, "Pargas Havis", PRGS Oy

Stadsstyrelsen 13.06.2022 § 186  
930/10.02.02/2022

### Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066  
Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888  
fornamn.efternamn@pargas.fi

De åtgärder som under de senaste åren vidtagits för att utveckla Pargas centrum har konsekvent varit koncentrerade till stadens absoluta centrum. Förutsättningarna för näringslivet har under de senaste åren förbättrats både längs Norrby strandväg (LM-Instruments) och längs Skärgårdsvägen (S-market och Lidl). Mer möjligheter till boende har planerats på Köpmansgatan (Art House) och längs med Sandåkersgatan (Norra Famnen). Småhustomter har planerats i Norrby (Strandbacken och Strandbrinken) och i Kyrksundsstranden (Godai Oy), där man också genom att ändra tomtindelningen har påskyndat byggandet av småhustomter. Funktioner som relaterar till rekreation och trivsel har utökats i Centralparken och vid Sundet (nytt bryggområde och tankningsstation för båtar, lekpark, äventyrsgolf, hortensiapark, strandpromenader, belysning). Trafiksäkerheten har förbättrats genom nya anslutningsarrangemang i närheten av skolcentret. Av de pågående projekten är det kreativa lärocentret och den bollhall som planeras i anslutning till PIUG de viktigaste aktuella projekten. Utvecklingen av gästhamnen i Södra Centrum, norra delen av Kyrksundsstranden och fastighetskomplexet på Vapparvägen 4 är inte klar ännu. Projekten är beroende av privat finansiering.

När det gäller utvecklingen av Pargas centrum är det nödvändigt att växla upp. Staden borde utnyttja chansen att erbjuda möjligheter till boende nära högklassiga tjänster, vid havet, i världens vackraste skärgård. Också multilokaliteten som det ökade distansarbetet gett upphov till är en trend som staden noggrant måste följa och ge utrymme för. Staden har två större områden som lämpar sig som objekt för områdesbyggande i centrum av staden. Storängen II utgör en fortsättning på det redan genomförda småhusdominerade området i famnen av de skogbevuxna rekreationsområdena. Norrbyområdet utgörs av en terräng med branta berg och med havet starkt närvarande. Dessa områden har mycket olika karaktär och potential som utvecklingsobjekt.

Med tanke på utvecklingen av centrum erbjuder [Norrbyområdet](#) en möjlighet att genomföra en särdeles unik helhet. Stadens totala markinnehav är 30 ha. Av detta använder campingen cirka 6 ha. Med beaktande av Norrbys läge och områdets många möjligheter är det motiverat att förhålla sig innovativ till utvecklingen av området, men dock med särskild pietet och omsorg, för att man med utvecklingsåtgärderna ska kunna öka hela stadens attraktionskraft och kännedomen om den i stor utsträckning. Dvs. öka attraktionskraften mer än om området endast skulle genomföras som ett vanligt bostadsområde. Staden har fått en ansökan om planeringsreservering i området för den nuvarande campingen i Norrby.

Tuuli Haahtela för bolaget [PRGS Oy \(Pargas rekreation, gemenskap och sport\)](#) ansöker om planeringsreservering för en ca 6,7 ha stor del av stadens ägda fastigheter Solliden 1:1 (445-473-1-1), Norrbybergen 2:1 (445-473-2-1) och Tennby 1:239 (445-511-1-239) vid Norrbystranden vid [stadens ägda campingområde](#).

Sökanden har tagit kontakt med staden och presenterat sin vision om ett nytt dragplåster för Pargas stad som kunde innefatta is- och simhall samt boende med vikt lagt på barns- och ungdomars sociala och idrottsliga fostran (bilaga). Bolaget har samlat ihop en bred projektgrupp och dess samlade erfarenhet samt referenser från liknande projekt leder till att det föreslås att man går vidare med en planeringsreservering. Planeringsreserveringen möjliggör vidare utredning och planering i ärendet. Det är fråga om markanvändnings-, trafik- och funktionsmässiga samt ekonomiska förutsättningar för projektet.

Staden har tidigare använt sig av planeringsreserveringar och partnerskapsplanering vid projekten Norra Famnen och Ekobyn vid Kyrksundsstranden. Planeringsreservering innebär en partnerskapsplanering tillsammans med staden. I praktiken sköter staden det förvaltningsmässiga som hör till normal stadsplanering, som att föra detaljplanen framåt i normal ordning och enligt stadens planläggningsprinciper samt beakta landskaps- och generalplaner. Sökanden ansvarar med rådgivning av staden för att göra upp detaljplanskisser, situationsplaner och visualiseringar samt andra utredningar som hör till planläggningsarbetet. Efter att ett utkast till detaljplanen har getts ut har parterna rätt att förhandla om överlåtelse av möjliga tomter. Eventuella beslut om tomtöverlåtelser görs i ett senare skede. Den som innehar reservationen deltar i planeringen på egen bekostnad och på egen risk. Båda parterna är också medvetna om att planeringsreserveringen inte nödvändigtvis leder till en lagenlig plan eller tomtöverlåtelser.

Området som är föremål för ansökan, är planerat idag som campingområde och där finns och verkar också idag stadens ägda Sollidens camping och simstrand. Verksamheten är uthyrd åt en utomstående part. I den nya generalplanen för Pargas centrum är campingområdet planerat som område för service som möjliggör breda utvecklingsmöjligheter. Reserveringsområdet är stort och terrängen är utmanande, dramatisk och vacker vilket gör att en partnerskapsplanering är nödvändig för att man skall få till stånd byggbara områden och infra på ett ekonomiskt och miljömässigt hållbart sätt. De här faktorerna gör det också svårt att för båda parterna i detta skede ha precisa kostnadsuppskattningar för förverkligande av planen.

Målen för partnerskapsplaneringen är att med gemensamma resurser skapa förutsättningar för ett omfattande stads- och fastighetsutvecklingsprojekt i Norrbys västra del och att få stadsdelen ihopkopplad som en central del av staden. Avsikten är att skapa förutsättningar för ett dragplåster till staden som innehåller högklassiga användningsområden för idrott, välmående och boende. Staden utreder sina egna behov för idrottsverksamhet och möjligheterna att sammankoppla dessa i projektet. I det här fallet är trafikfrågor speciellt viktiga att se på i ett bredare perspektiv med tanke på den s.k. Reimarikorsningen och på den vidare planeringen av Norrby österut mot Norrbybranten. Området mellan campingen och Norrbybranten är i den nya generalplanen för Pargas centrum planerat för tät bebyggelse. För campingverksamheten utreds alternativa platser.

Fortsatta förhandlingar mellan parterna

Planeringsreserveringen binder inte parterna till något annat än det som redogörs för ovan, dvs. att närmare utreda förutsättningarna för genomförande av projektet och, om sådana finns, göra upp en detaljplan för genomförande av det gemensamt utvecklade projektet. Planeringsreserveringen ger sökanden rätt att genomföra projektet.

[I visionen för projektet Pargas Havis ingår ett sportcenter](#) som staden kan dra nytta av. Projektet är således av samhällelig betydelse. I den planerade omfattningen kommer sportcentrets verksamhet att kräva en årlig ekonomisk insats av staden när det gäller driftkostnaderna. Det totala beloppet av eventuella driftkostnader och stadens andel av detta preciseras i takt med att planeringen av projektet går framåt. Partnerskapsplanering innebär att staden aktivt deltar i utvecklingen av projektet. Staden kommer att förutsätta att projekt- och byggnadsplaneringen och därmed byggnadsinvesteringen görs på ett ansvarsfullt sätt och så att de årliga driftkostnader som uppstår blir så låga som möjligt. När projektet fortskrider bereder sig staden på att delta i driftkostnaderna under förutsättning att det möjliggör kundavgifter till rimligt pris för kommuninvånarna.

Byggandet av Norrbyområdet kommer att förutsätta att staden gör betydande satsningar på istandsättning och byggande av den kommunaltekniska infrastrukturen i området. Norrby strandväg behöver förlängas, istandsättas och breddas samt en led för gång- och cykeltrafik byggas. Arrangemanget med en ny anslutning till Skärgårdsvägen förutsätter också en ny vägsträckning. Också vattentjänsterna ska ordnas i området och projektet kan också kräva en fjärrvärmelösning. I lermark och bergig terräng är det utmanande att bygga infra, vilket för sin del höjer kostnaderna. Det bör också noteras att stadens del av det utrednings- och planeringsarbete som startar efter planeringsreserveringen kommer att binda personalresurser, vilket behöver beaktas i stadens budget, som t.ex. planeringstjänster och juridiska tjänster.

Planeringsreserveringen gäller ett område på ca 6,7 ha. Därtill har staden ett markinnehav på ca 10 ha i Norrbyområdet som är möjligt att utveckla för bostadsbyggande eller liknande. Eftersom det är fråga om ett större objekt för områdesbyggande innebär det att ovan beskrivna satsningar på byggande av infra tjäna hela Norrbyområdet. I takt med att planeringen fortskrider behöver det därmed utredas vilka synergier som kan uppnås, och på vilket sätt, då man tänker på hela området som en helhet. Att exploatera den markreserv som staden har i Norrby förutsätter alltså i vilket fall som helst ovan nämnda satsningar på byggande av infra.

Enligt vad som redogörs för ovan förutsätter projektet ett betydande ekonomiskt åtagande av staden. Om projektet Pargas Havis och hela Norrbyområdet genomförs kommer det också att medföra direkta och indirekta inkomster för staden. De direkta inkomsterna består av försäljning och utarrendering av tomter, fastighetsskatteinkomster och samfundsskatteinkomster samt anslutningsavgifter. Andra skatteinkomster uppstår till följd av människor som flyttar in till området. Projektet Pargas Havis skapar arbetstillfällen både direkt (själva verksamheten) och indirekt (t.ex. transport, inkvartering, andra tjänster). Projektets värde för stadens marknadsföring och varumärkesbildning och med tanke på att öka kännedomen om staden kan uppskattas vara betydande. När olika åldersgrupper upptäcker glädjen av fysisk aktivitet ökar invånarnas välfärd och hälsa, vilket minskar de kostnader som orsakas av att de inte rör sig. Satsningar för barn och unga förebygger utslagning. Projektet Pargas Havis ska betraktas som ett projekt som ökar stadens livskraft.

## **Bilaga**

Utkast till avtal, planeringsreservering, Pargas Havis, SST 13.6.2022

## **Föredragande**

Stadsdirektör Patrik Nygrén, tfn 040 511 4383  
fornamn.efternamn@pargas.fi

**Beslutsförslag**

Stadsstyrelsen föreslår att stadsfullmäktige beslutar att med PRGS Oy (Pargas rekreation, gemenskap och sport) ingå avtal om planeringsreservering för planering en ca 6,7 ha stor del av stadens ägda fastigheter Solliden 1:1 (445-473-1-1), Norrbybergen 2:1 (445-473-2-1) och Tennby 1:239 (445-511-1-239) enligt bifogat avtal. Avtalet undertecknas senast 30.9.

Protokollet justeras för detta ärendes del vid sammanträdet.

**Beslut**

Förslaget godkändes. Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin närvarade som sakkunnig vid sammanträdet under behandlingen av detta ärende.

Protokollet justerades för detta ärendes del vid sammanträdet.

**Delgivning**

Efter stadsfullmäktiges beslut: Sökanden, stadsgeodeten, avtalssekreteraren, planläggningschefen, tekniska chefen

---