

Planeringsreservering intill Kalkvägen i Munkvikens stadsdel, Egentliga Finlands välfärdsområde

Stadsstyrelsen 20.01.2025 § 19
942/10.02.03/2024

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Egentliga Finlands välfärdsområde (Varha) ansöker om planeringsreservering för stadens fastigheter [vid Kalkvägen öster om Folkhälsans tomt](#). Avtalsområdet gäller totalt ca 7 500 m² och ger Varha ensamrätt att tillsammans med staden planera och utveckla området samt option att arrendera tomten/tomter som bildas genom planläggningen. Målet vore en byggbar tomt för serviceboende och att detaljplaneändring vore godkänd år 2026. Förslaget är att man ingår planeringsreservering enligt bifogat avtal.

Varha har konstaterat att det finns behov för mer serviceboende i Pargas som skulle delvis ersätta nuvarande boende som är i dåligt skick och delvis utvidga nuvarande kapacitet. Vid planeringsreserveringsområdet utreds om det skulle vara möjligt att få till en enhet som skulle innebära ca 60 platser för olika typer av stöd-, gemenskaps- och serviceboende med heldygnsvård. Området har efter diskussion med stadens tjänsteinnehavare identifierats som en potentiell plats för ett sådant bygge. För att få till stånd ett sådant bygge önskar sökanden att planläggningen skulle starta så fort som möjligt. Området finns med i stadens planlägningsprogram för år 2025, detaljplaneprojekt nr 7 "Vid Folkhälsanhuset, nytt serviceboende för äldre". Projektets namn skulle senare kunna vara Munkviksbranten. I avtalet har sökanden ensamrätt på att arrendera området enligt skilt beslut. Arrendeavtalet kan tecknas av Varha eller någon som de beslutar.

Reserveringsområdet är en 7 500 m² stor helhet som är helt i stadens ägo. Den består av del av fastigheterna 445-500-1-75, 445-500-1-18, 445-500-1-71 och 445-12-9903-0. Området gränsar mot Folkhälsans tomt i väst, Kalkvägen i norr, den detaljplanerade men inte förvekligade gatan "Karunavägen" i öster och i söder branten mot Munkviken. I dagsläget är området en öppen äng var man har hållit får. Det finns inga byggnader på området eller ledningar som går genom det. Området framgår av avtalets bilagekarta.

Generalplanen är i linje med planlägningsreserveringens mål. Enligt nya generalplanen för Pargas centrum från 2022 är avtalsområdet planlagt till "Område för offentliga tjänster, närtjänster och förvaltning" (PY). Planebeteckningen är densamma som för intilliggande Folkhälsans tomt 445-12-16-1. Den tomten är enligt detaljplaneändring (2008) avsedd för byggnader som tjänar socialvård, hälsovård och affärsverksamhet samt specialboende (YSK-1). Med generalplanebeteckningen (PY) har staden förberett sig på att liknande verksamhet som på tomten 445-12-16-1 skulle utvidgas österut till området som det nu anhålls om.

Detaljplanen måste dock ändras för det ändamålet. Reserveringsområdets nuvarande detaljplanesituation är den att det berörs av två olika detaljplaner. Huvudsakligen är avtalsområdet planlagt som parkområde (P) enligt Munkviks stadsplan från år 1974. I nordöstra hörnet finns en liten del som också är planlagt till park (VP) enligt en stadsplaneändring från år 1993.

När en detaljplaneändring kommer i gång är det stadens planläggning som avgör omfattningen av planeområdet och tar med delar som möjliggör ändamålsenliga helheter och byggbara tomter. Ifall även tomtdelar som inte fanns med i planeringsreserveringen tas med i detaljplanen, planeras de helt i stadens regi men med beaktande av helheten.

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. Målen för partnerskapsplaneringen är att med gemensamma resurser skapa förutsättningar för ett omfattande stads- och fastighetsutvecklingsprojekt.

Staden har tidigare använt sig av planeringsreserveringar och partnerskapsplanering vid projekten Norra Famnen, Ekobyn vid Kyrksundsstranden, Havis-projektet vid Norrbystrand och pågående detaljplaneändring vid Vapparvägen 4.

Stadsstyrelsen har enligt förvaltningsstadgans 26:e § punkt 8 c rätt att besluta om att ingå planeringsreserveringar.

Bilaga

Avtalsutkast

Föredragande

Stadsdirektör Tom Simola, tfn 050 558 2270
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Stadsstyrelsen beslutar att staden ingår med Egentliga Finlands välfärdsområde planeringsreserveringsavtal för en ca 7 500 m² stor del av stadens ägda fastigheter invid Kalkvägen vid Munkvikens stadsdel enligt bifogat avtal. Avtalet är i kraft till 31.12.2026.

Markanvändningsenheten ges rätt att göra tekniska ändringar till avtalet.

Avtalet undertecknas senast 30.5.2025.

Beslut

Regina Koskinen anmälde samfundsjäva eftersom hon sitter i välfärdsområdesfullmäktige.

Förslaget godkändes.

Beslutet justerades omedelbart.

Delgivning

Tekniska chefen, planläggningschefen, planläggningsarkitekt PH, vattentjänstchefen, ledande byggnadsinspektören, avtalssekreteraren
