

Förlängning av planeringsreservering för Vapparvägen 4 / Kesko Abp

Stadsstyrelsen 12.06.2023 § 181

Beredare

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

Kesko Abp ansöker om planeringsreservering för att utveckla stadens fastigheter vid [Vapparvägen 4](#) intill Segelrondollen till ett högklassigt centrumområde för dagligvaruhandel och butiksbyggnader. Reservering gäller ca 19 000 m² och skulle enligt ansökan vara i kraft till 30.6.2025 och ge bolaget ensamrätt att planera och utveckla område samt option att arrendera/köpa tomter som bildas genom planläggningen. Målet vore en godkänd detaljplan år 2025.

Sökanden har utrett olika alternativ i centrum för en dagligvaruhandel. Sökanden har tagit kontakt med staden och presenterat sin vision om en ny högklassig helhet bestående av byggnader för detaljhandel och näringsverksamhet samt eventuellt andra centrumfunktioner som kontorshelheter och boende. Staden har också på eget håll funderat på vidareutvecklingen av de nuvarande skolbyggnaderna efter att skolverksamheten flyttar bort och därför föreslagit området åt sökanden. Skolbyggnadernas framtid vid Vapparvägen är ett ämne som diskuterats bland annat på stadsstyrelsens aftonskola om stadens fastigheter.

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.

Kesko Abp är en stabil partner som äger till stor del K-kedjans mataffärer och bolaget har diger erfarenhet av dylika planerings- och byggprojekt. Planeringsreserveringen möjliggör vidare utredning och planering i ärendet. Det är fråga om markanvändnings-, trafik- och funktionsmässiga samt ekonomiska förutsättningar för projektet.

Reserveringsområdet är en helhet som består av två olika tomter. Den ena är den ca 14 479 m² stora delen av Skoltomten 445-10-31-1 på Vapparvägen 4 som staden införskaffade av Kustfast i slutet av år 2020. Den andra tomtdelen är en ca 4 531 m² stor del av en affärstomt (KTY-12). Närmare bestämt hela fastigheterna 445-417-1-35 och 445-417-1-36, och del av fastigheterna 445-417-1-50, 445-417-1-103, 445-417-1-113 och 445-417-1-115. På KTY-tomten fanns den tidigare köp- och säljbutiken som revs för ett par år sedan men där finns ännu ett tomt småhus. Kustfasts internatsbyggnader är utanför

reserveringsområdet men den ca 1 137 m² arrenderade parkering i öster och en 180 m² stor bit av gräsmattan på det västra arrendeområdet finns inom reserveringsområdet samt ett körstråk ca 463 m². Kustfast har ett gällande arrendeavtal fram till 31.12.2030 men arrendeområdenas omfattning och praktiska användning bedöms vara en diskussionsfråga med Kustfast som klarnar under planeringens gång. Utanför blir också den tidigare gymnastiksalen som använts som undervisningsutrymme. Inom reservationsområdet finns en betydande fastighetsmassa i form av skolbyggnader var Paraisten lukio, Pargas svenska gymnasium och Axxells yrkesskoleutbildning verkar i tills de flyttar till respektive nybyggnationer vid Skolgatans lärocentrum Brava under år 2023 och i början av 2024. Tidtabellsmässigt skulle det således bli en vidareutveckling av området efter att skolverksamheten flyttar till nya utrymmen.

Det planläggningsmässiga läget är sådant att inom reserveringsområdet finns två olika detaljplaner. Detaljplanen för "skoltomten" 445-10-31-1 är från år 1982. Skoltomten har detaljplanebeteckningen (YO) som är kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet. På en sådan tomt kan man bygga skolor och övriga byggnader för bildning. Den östra delen av reservationsområdet är en del av ett kvartersområde för verksamhetsbyggnader KTY-12. Det är en tomt som fanns med i Vapparvägen 3:s detaljplan som godkändes 2019. Trots nuläget, har området potential att utvecklas i och med att området har planerats för centrumfunktioner (C) i den nya generalplanen för Pargas centrum, godkänd i [stadsfullmäktige 30.5.2022 § 60](#). Centrumfunktioner är enligt planebeteckning "service, förvaltning, handel, arbetsplatsfunktioner som inte orsakar olägenheter för miljön och boende i centrum samt för rekreation i anslutning till dessa. Syftet med detaljplanering och byggande är att skapa en högklassig stadsbild."

Planeringsreserveringen berör endast delar av två tomter enligt gällande detaljplaner men bolaget konstaterar också i ansökan att det handlar om en helhet som även innefattar stadens fastigheter intill. Stadens planläggning avgränsar omfattningen av planeområdet och tar med delar som möjliggör ändamålsenliga helheter och byggbara tomter. I fall även tomtedelar som inte fanns med i planeringsreserveringen tas med i detaljplanen, planeras de helt i stadens regi men med beaktande av helheten. Mål för helheten är att skapa kvarter för mångsidigt boende, affärsverksamhet och service.

Staden har tidigare använt sig av planeringsreserveringar och partnerskapsplanering vid projekten Norra Famnen, Ekobyn vid Kyrksundsstranden och det [pågående Havis-projektet vid Norrbystrand](#). Vid planen för Norra centrum var en del av planeområdet planeringsreservering den s.k. Norra Famnen, en del var stadens ägda fastigheter och där fanns också av ett par privata fastigheter.

Stadsstyrelsen har enligt förvaltningsstadgans 18:e § punkt 8 c rätt att besluta om att ingå planeringsreserveringar.

Bilaga

Utkast till avtal, planeringsreservering, sst 12.6.2023

Föredragande

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

Beslutsförslag

Stadsstyrelsen beslutar att staden ingår med Kesko Abp ingå avtal om planeringsreservering för en ca 19 000 m² stor del av stadens ägda fastigheter vid Vapparvägen 4 enligt bifogat avtal. Avtalet är i kraft till 30.6.2025.

Ansvarsområdet mätning ges rätt att göra tekniska ändringar till avtalet.

Avtalet undertecknas senast 30.9.2023.

Beslut

Planlägningschef Heidi Saaristo-Levin närvarade som sakkunnig vid sammanträdet under behandlingen av detta ärende.

Under diskussionen föreslog stadsstyrelseledamoten Mona Lehtonen att ärendet remitteras för beredning för att begära ett utlåtande i ärendet av livskraftsutskottet. Förslaget vann inte understöd och förföll därför.

Mona Lehtonen anmälde avvikande mening i ärendet. Den bifogas till protokollet.

Bilaga

Avvikande mening Vapparvägen 4/Mona Lehtonen

Delgivning

Kesko Abp, planlägningschefen, fastighetschefen, tekniska chefen, stadsgeodeten, avtalssekreteraren, Kustfast JvB

Stadsstyrelsen 12.05.2025
506/10.02.02/2023

Beredare

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

Kesko Abp har en planeringsreservering för ett ca 19 000 m² stort område vid [Vapparvägen 4](#) intill Segelrondollen. Reserveringen ger bolaget ensamrätt att planera och utveckla området samt option att arrendera/köpa tomter som bildas genom planläggningen. Reservering är i kraft till 30.6.2025. Det föreslås att avtalets giltighetstid förlängs till 30.6.2026.

Det är motiverat att förlänga avtalet, när projektet har framskridit men planläggningen och tomtöverlåtelseerna har inte nått en sådan punkt att avtalet kan avslutas. Planläggningen har framskridit så att [bygg- och miljönämnden 5.3.2025 § 30](#) beslutat lägga fram planförslaget offentligt. [Stadsstyrelsen har 3.3.2025 § 48](#) har också beslutat köpa in Kustfasts mindre internatbyggnad från den kommande affärstomten. Som bäst utreds rivningen av byggnaderna på området och formningen av tomten. Rivning av befintliga byggnader blir aktuellt hösten 2025.

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

Bilaga

Befintligt avtal

Föredragande

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

Beslutsförslag

Stadsstyrelsen beslutar att förlänga giltighetstiden för planeringsreserveringsavtalet med Kesko Abp för den ca 19 000 m² stora delen av stadens ägda fastigheter vid Vapparvägen 4. Giltighetstiden förlängs med ett år så att avtalet är i kraft till 30.6.2026.

Förlängningen undertecknas senast 30.6.2025.

Beslut

Delgivning

Avtalssekreteraren, stadsgeodeten, planlägningschefen
