

Bygg- och miljönämnden	§ 147	16.09.2020
Stadsstyrelsen	§ 207	12.10.2020

Planeringsreservering för del av kvarter 2 i Norra Centrums stadsdel (7)

694/10.00.01.06/2020

Bygg- och miljönämnden 16.09.2020 § 147

Beredare Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
Föredragande Markanvändningsingenjör Peter Lindgren, tfn 050 566 2943
förnamn.efternamn@pargas.fi

Priima-Yhtiötgruppen har för ett under bildning varande bolag anhållit om att för planering reservera av staden ett ca 4 700 m² stort område i planlägningsprogrammet benämnda [kvarteret Norra Centrum](#). Målet för sökanden är att planera och förverkliga byggande av våningshus i kvarteret.

Priima-Yhtiöt är en aktör med fotfäste i Åboregionen med bred erfarenhet inom byggbranschen. I referensportföljen finns en hel rad olika objekt, våningshus för boende, kontor och för seniorboende, olika marketar, affärsutrymmen och kommunala servicehus. De verkar mest i Egentliga Finland med omnejd med referensobjekt i bl.a. Lundo, Forssa, Salo och Åbo.

Kvarteret i fråga finns i Norra Centrums stadsdel (7) bakom Pargas stadshus. Den del av kvarter 2 som avgränsas av Sotargränd, Sandåkersgatan och Famnen är ca 7 500 m² stort och av den delen äger staden all mark förutom ca 900 m² som ägs privat. I dagsläget finns i kvarteret 8 st. bostadsbyggnader i bättre och sämre skick från 40-talet eller äldre. Enligt gällande plan, detaljplaneändringen för Norra centrum 3.4.1995, är största delen av kvarteret planerat för bostadsvåningshus i två till tre våningar plus källarutrymme och resten av området som allmän parkering för ämbetshuset och stadshuset. Detaljplanen har inte förverkligats och behöver uppdateras i enlighet med vad generalplanen tillåter och med beaktande av övrig byggnation i närheten. Generalplanen för området är fastställd 20.6.1995 och enligt den är kvarteret planerat för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL) i två till tre våningar med källare.

Riktningen för utvecklingen gällande området har sedan 90-talet varit våningshusbetonad. År 2015 gjorde en arkitektbyrå en skiss där man visionerade en möjlig utveckling. Illustrationerna lade vikt på parkliknande byggande med mindre punktvåningshus längs Sandåkersgatan och bostadshusen närmare Strandvägen skulle enligt skissen bevaras. I år finns kvarteret i planlägningsprogrammet under avdelningen detaljplaner och arbetsnamnet Norra Centrum. Enligt planlägningsöversikten som framlades i bygg- och miljönämnden 5.2.2020 8 § påbörjas uppdatering av den nuvarande icke förverkligade planen under 2020.

Som en följd av det har staden möjlighet att starta en planering och eventuellt hitta en planeringspartner. I juni 2020 tog Priima-Yhtiöts representanter kontakt med staden och träffade berörda tjänstemän i staden för att diskutera områdets

utveckling. För bolagets representanter har förklarats hur det nuvarande planeläget ser ut och området historia. Diskussionerna har lett till att bolaget nu i augusti har beslutat reservera området för planering. Planeringsreservering har inte tidigare använts i staden men är en använd form av partnerskapsplanering där den som ämnar förverkliga byggnation på tomten enligt en kommande plan involveras i ett tidigt skede av planeringen. Den privata aktören planerar sin egen byggnation med stöd av stadens planläggningsenhet och ger i sin tur byggplaner som stöd för detaljplaneringen, för att man tillsammans ska kunna skapa ett fungerande kvarter och en byggbar tomt. Den som innehar reservationen deltar i planeringen på egen bekostnad och på egen risk. Man har rätt enligt reserveringen att göra behövliga undersökningar på tomten. Staden fungerar som rådgivare i byggplaneringen och för den egna detaljplanen framåt i normal ordning och enligt stadens planläggningsprinciper samt med beaktande av landskaps- och generalplaner.

Bolaget har även anhållit om att reservera tomten för arrendering efter att planen vunnit laga kraft, detta behandlas i ett skilt ärende.

Efter förhandlingar har bolaget accepterat att överlåtelsepriset skulle vara 135 €/m²vy. I priset beaktas rivningskostnader som bolaget står för gällande rivning av på området befintliga och av staden ägda byggnader. Överlåtelsepriset räknas som produkten av 135 €/m²vy gånger tomtens maximala byggnadsrätt enligt planeändringen. Årsarrendet utgår från 5 % av överlåtelsepriset.

Kompletterande material

Karta reserveringsområde
Planeringsreservering

Förslag

Bygg- och miljönämnden föreslår för stadsstyrelsen att stadsfullmäktige beslutar att med till Priima-Yhtiötgruppen hörande Kaarinan Yrittyspalvelut Oy för under bildning varande bolag, alternativt inom Priima-Yhtiöt befintligt bolag, ingå avtal om planeringsreservering för planering av ett ca 4 700 m² stort område för våningshusbyggande i kvarter 2 i Norra Centrums stadsdel, enligt det preliminära utkastet för kvarteret Norra Centrum, plankod 44512020004. Villkor för planeringsreserveringen enligt bifogat avtal.

Planeringsreserveringsavtalet undertecknas senast 28.2.2021.

Beslut

Under diskussionen föreslog ledamoten Erica Helin följande tillägg till beslutet: "Vi från Socialdemokraterna föreslår att berörda tjänstemän som berett ärendet att skriftligen till protokollet bifoga en intygan om att processen gått rätt till och alla eventuella intressenter har beretts möjlighet att delta i diskussionerna rörande Norra Famnen." Förslaget fick inte understöd och förföll.

Förslaget godkändes.

Delgivning efter slutligt beslut

Fastighetschefen, stadsingenjören, stadsgeodeten, lantmäterisekreteraren, markanvändningsingenjören, avtalssekreteraren

Beredare	Stadsjurist Monica Avellan, tfn 044 358 5727
Föredragande	Stadsdirektör Patrik Nygrén, tfn 040 511 4383 fornamn.efternamn@pargas.fi
Bilaga	6 Avtal om planeringsreservering 7 Karta över reserveringsområdet
Förslag	<p>Stadsfullmäktige beslutar att med till Priima-Yhtiötgruppen hörande Kaarinan Yrityspalvelut Oy för under bildning varande bolag, alternativt inom Priima-Yhtiöt befintligt bolag, ingå avtal om planeringsreservering för planering av ett ca 4 700 m² stort område för våningshusbyggande i kvarter 2 i Norra Centrums stadsdel, enligt det preliminära utkastet för kvarteret Norra Centrum, plankod 44512020004.</p> <p>Villkor för planeringsreserveringen enligt bifogat avtal.</p>
Beslut	<p>Under diskussionen föreslog Maria Lindell-Luukkonen, understödd av Widar Nyberg, att berörda tjänstemän som berett ärendet skriftligen till protokollet bifogar en intyg om att processen gått rätt till och att alla eventuella intressenter har beretts möjlighet att delta i diskussionerna rörande Norra Famen.</p> <p>Ordförande konstaterade att Maria Lindell-Luukkonen under diskussionen hade gjort ett understött förslag. Därför ska stadsstyrelsen rösta om föredragandens förslag och Maria Lindell-Luukkonnens förslag så att den som understöder föredragandens förslag röstar Ja och den som understöder Maria Lindell-Luukkonnens förslag röstar Nej.</p> <p>Omröstningen sker genom namnupprop.</p> <p>Stadsstyrelsen godkände ordförandens förslag till omröstningsförfarande.</p> <p>Vid omröstningen gavs Ja-röster 9 Nej-röster 2</p>
Bilaga	8 Omröstningsprotokollet
	Ordförande konstaterade att stadsstyrelsen hade godkänt föredragandens beslutsförslag.
Delgivning	Efter slutgiltigt beslut: Kaarinan Yrityspalvelut Oy, fastighetschefen, stadsingenjören, stadsgeodeten, lantmäterisekreteraren, markanvändningsingenjören, avtalssekreterare
