

Suunnitteluvaraus Norrbyhyn, ”Pargas Havis”, PRGS Oy

Kaupunginhallitus 13.06.2022 § 186
930/10.02.02/2022

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Toimenpiteet, joita on viime vuosina toteutettu Paraisten keskustan kehittämiseksi, ovat johdonmukaisesti keskittyneet ydinkeskustan alueelle. Elinkeinoelämän edellytyksiä on viime vuosina parannettu sekä Norrbyn rantatien varressa (LM-Instruments) että Saaristotien varressa (S-market ja Lidl). Asumisen mahdollisuuksia on kaavoitettu lisää Kauppiaskadulla (Art House) ja Hietapellonkadun varressa (Norra Famnen). Pientalotontteja on kaavoitettu Norrbyssä (Rantamäki ja Ranta-ahde) ja Kirkkosalmenrannassa (Godai Oy), jossa myös tonttijakoa muuttamalla on vauhditettu pientalotonttien rakentumista. Virkistykseen ja viihtymiseen liittyviä toimintoja on lisätty Keskuspuistossa ja Suntain rannassa (uusi laituri-alue ja veneiden tankkausasema, leikkipuisto, seikkailugolf, hortensiapuisto, rantareitit, valaistusta). Liikenneturvallisuutta on parannettu uusien liittymäjärjestelyin koulukeskuksen läheisyydessä. Käynnissä olevista hankkeista Luovuuskeskus ja PUNTin yhteyteen suunniteltava sisäpelihalli ovat merkittävimpiä tämänhetkisiä hankkeita. Etelä-Keskustan vierasvenesataman, Kirkkosalmenrannan pohjoisosan ja Vapparintie 4:n kiinteistökokonaisuuden kehittäminen ovat vielä kesken. Hankkeet ovat riippuvaisia yksityisestä rahoituksesta.

Paraisten keskustan kehittämisessä on tarpeen laittaa seuraava vaihe silmään. Kaupungin tulisi hyödyntää tilaisuutta tarjota asumismahdollisuuksia tasokkaiden palvelujen lähellä, meren äärellä, maailman kauneimmassa saaristossa. Myös lisääntyvästä etätyöskentelystä kumpuava monipaikkaisuus on trendi, jota kaupungin on seurattava tarkoin ja tarjottava sille tilaa. Kaupungilla on kaksi laajaa aluerakentamiskohteiksi soveltuvaa aluetta kaupungin keskustassa. Isoniitty II muodostaa jatkeen jo toteutuneelle pientalovaltaiselle alueelle metsäisten virkistysalueiden syleilyssä. Norrbyn alue on jyrkkäpiirteistä kalliomaastoa, jossa merellisyys on vahvasti läsnä. Näillä alueilla on hyvin erilainen luonne ja potentiaali kehittämiskohteina.

Keskustan kehittämisen näkökulmasta [Norrbyn alue](#) tarjoaa mahdollisuuden erityisen ainutlaatuisen kokonaisuuden toteuttamiseksi. Kaupungin maanomistus on kokonaisuudessaan noin 30 ha. Tästä leirintäalueen käytössä on noin 6 ha. Norrbyn sijainti ja alueen monet mahdollisuudet huomioon ottaen on perusteltua suhtautua alueen kehittämiseen innovatiivisella otteella mutta erityisellä pietteillä ja huolellisuudella, jotta kehittämistoimenpiteillä onnistutaan lisäämään laajasti koko kaupungin vetovoimaa ja tunnettavuutta. Eli lisäämään vetovoimaa enemmän kuin tilanteessa, jossa alue toteutettaisiin vain tavanomaisena asuinalueena. Kaupungille on tehty hakemus suunnitteluvaraksesta Norrbyhyn nykyisen leirintäalueen alueelle.

Tuuli Haahtela hakee yhtiön [PRGS Oy \(Pargas rekreation, gemenskap och sport\)](#) lukuun suunnitteluvarausta noin 6,7 hehtaarin kokoiseen osaan kaupungin omistamista kiinteistöistä Solliden 1:1 (445-473-1-1), Norrbybergen 2:1 (445-473-2-1) ja Tennby 1:239 (445-511-1-239), jotka sijaitsevat Norrbynrannassa [kaupungin omistamalla leirintäalueella](#).

Hakija on ottanut yhteyttä kaupunkiin ja esittänyt visionsa Paraisten kaupungin uudesta vetonaulasta, joka voisi käsittää jää- ja uimahallin sekä lasten ja nuorten sosiaaliseen kasvatukseen ja liikuntakasvatukseen painottuvaa asumista (liite). Yhtiö on koonnut taakseen laajan hankeryhmän, ja ryhmän yhteenlasketun kokemuksen sekä vastaavanlaisista hankkeista saamien referenssien myötä asiassa ehdotetaan edettävän suunnitteluvaraukseen. Suunnitteluvaraus mahdollistaa jatkoselvittelyn ja -suunnittelun asiassa. Tämän jatkoselvittelyn ja -suunnittelun kohteena olisivat hankkeen maankäytölliset, liikenteelliset ja toiminnalliset sekä taloudelliset edellytykset.

Kaupunki on aikaisemmin käyttänyt suunnitteluvarouksia ja kumppanuuskaavoitusta Norra Famnen -hankkeessa sekä Kirkkosalmenrannan Ekokylä-hankkeessa. Suunnitteluvaraus merkitsee kumppanuuskaavoitusta yhdessä kaupungin kanssa. Käytännössä kaupunki hoitaa tällöin tavanomaiseen kaupunkisuunnitteluun liittyvän hallinnollisen puolen, kuten asemakaavan viemisen eteenpäin normaalissa järjestyksessä ja kaupungin kaavoitusperiaatteiden mukaisesti sekä maakunta- ja yleiskaavojen huomioon ottamisen. Hakija vastaa asemakaavaluonnosten, asemapiirustusten ja havainnekuvien sekä muiden kaavoitustyöhön liittyvien selvitysten laatimisesta kaupungin ohjeistamana. Asemakaavaluonnoksen julkaisemisen jälkeen osapuolilla on oikeus neuvotella mahdollisten tonttien luovuttamisesta. Mahdolliset päätökset tontinluovutuksista tehdään myöhemmin. Varauksenhaltija osallistuu suunnitteluun omalla kustannuksellaan ja riskillään. Molemmat osapuolet ovat myös tietoisia siitä, että suunnitteluvaraus ei välttämättä johda lainmukaiseen kaavaan tai tontinluovutuksiin.

Hakemuksessa tarkoitettu alue on tällä hetkellä kaavoitettu leirintäalueeksi ja siellä sijaitsee ja toimii tälläkin hetkellä kaupungin omistama Sollidenin leirintäalue ja uimaranta. Toiminta on vuokrattu ulkopuoliselle toimijalle. Uudessa Paraisten keskustan yleiskaavassa leirintäalue on kaavoitettu palvelujen alueeksi, jolla on laajat kehittämismahdollisuudet. Varausalue on laaja ja maasto on haasteellinen, dramaattinen ja kaunis, minkä vuoksi kumppanuuskaavoitus on välttämätöntä rakennuskelpoisten alueiden ja infran toteuttamiseksi taloudellisesti ja ympäristön kannalta kestäväällä tavalla. Näiden tekijöiden vuoksi kummankin osapuolen on tässä vaiheessa ollut vaikea tehdä tarkkoja kustannusarvioita suunnitelman toteuttamiseksi.

Kumppanuuskaavoituksen tavoitteena on luoda yhteisin resurssein edellytykset laaja-alaiselle kaupunki- ja kiinteistökehittämisen hankkeelle Norrbyn länsiosaan ja saada kaupunginosa kytketyksi keskeiseksi osaksi kaupunkia. Tarkoituksena on luoda edellytykset kaupungin vetonaulalle, joka käsittää laadukkaita liikunnan, hyvinvoinnin ja asumisen käyttöalueita. Kaupunki selvittää omat liikuntatoiminnan tarpeensa ja mahdollisuudet kytkeä ne yhteen hankkeen kanssa. Tässä tapauksessa on erityisen tärkeä tarkastella laajemmin liikennekysymyksiä ajatellen ns. Reimarin risteystä sekä Norrbyn jatkosuunnittelua itään Norrbynrinteen suuntaan. Leirintäalueen ja Norrbynrinteen välinen alue on uudessa Paraisten keskustan yleiskaavassa varattu tiiviille asumiselle. Leirintätoiminnalle selvitetään vaihtoehtoisia paikkoja.

Osapuolten väliset jatkoneuvottelut

Suunnitteluvaraus ei sido osapuolia muuhun kuin edellä selvitettyyn eli selvittämään tarkemmin hankkeen toteuttamisen edellytyksiä ja niiden löytyessä

laatimaan asemakaavan yhteisesti kehitetyn hankkeen toteuttamiseksi. Suunnitteluvaraus antaa hakijalle oikeuden toteuttaa hanke.

[Pargas Havis -hankevisioon sisältyy urheilukeskus](#), josta kaupunki hyötyisi. Hanke olisi siten yhteiskunnallisesti merkittävä. Suunnitellussa laajuudessaan urheilukeskuksen toiminta tulee edellyttämään kaupungilta vuosittain taloudellista panosta käyttökulujen osalta. Mahdollisten käyttökulujen kokonaismäärä ja kaupungin osuus tästä tarkentuu hankkeen suunnittelun edetessä. Kumppanuuskaavoitus tarkoittaakin, että kaupunki osallistuu aktiivisesti hankkeen kehittämiseen. Kaupunki tulee edellyttämään, että hanke- ja rakennussuunnittelu sekä sen myötä rakennusinvestointi tehdään vastuullisesti, ja muodostuvia vuosittaisia käyttökuluja mahdollisimman paljon madaltaen. Hankkeen edettäessä kaupunki varautuu osallistumaan käyttökuluihin sillä edellytyksellä, että se mahdollistaisi kohtuuhintaiset asiakasmaksut kuntalaisille.

Norrbyn alueen rakentaminen tulee edellyttämään kaupungilta merkittävää panostusta alueen kunnallisinfran kunnostamiseen ja rakentamiseen. Norrbyn rantatietä tulee pidentää, kunnostaa ja leventää sekä rakentaa kevyen liikenteen väylä. Uusi liittymäjärjestely Saaristotielle edellyttää myös tielinjauksen uusimista. Myös vesihuolto tulee järjestää alueelle ja hanke saattaa tarvita myös kaukolämpöratkaisua. Savikolla ja kallioisessa maastossa infran rakentaminen on haastavaa, mikä osaltaan nostaa kustannuksia. Huomioitava on myös, että suunnitteluvarauksesta käynnistyvä kaupungin osuus selvitys- ja suunnittelutyöstä tulee sitomaan henkilöresursseja mikä tulee huomioida kaupungin talousarviossa, esimerkiksi suunnittelu- ja lakiasianpalveluja.

Suunnitteluvaraus koskee noin 6,7 ha:n kokoista aluetta. Kaupungin maanomistus, joka on kehitettävissä asuinrakentamiseen tai vastaavaan, on tämän lisäksi Norrbyn alueella noin 10 ha. Koska kyse on laajasta aluerakentamiskohteesta se tarkoittaa, että edellä kuvatut panostukset infrarakentamiseen palvelevat koko Norrbyn aluetta. Suunnittelun edetessä tulee siten selvitettäväksi mitä ja miten synergiaetuja on saavutettavissa koko aluekokonaisuutta tarkasteltaessa. Norrbyssä olevan kaupungin maareservin käyttöönotto edellyttää siis joka tapauksessa edellä mainittuja panostuksia infrarakentamiseen.

Edellä selvitetyn mukaan hanke edellyttää kaupungilta merkittävää taloudellista sitoutumista. Toteutuessaan Pargas Havis -hanke ja koko Norrbyn alueen toteutuminen tuo myös kaupungille välittömiä ja välillisiä tuloja. Suorat tulot muodostuvat tontinmyynnistä ja -vuokrauksesta, kiinteistöverotuloista ja yhteisöverotuloista sekä liittymismaksuista. Muita verotuloja muodostuu alueelle muuttavista asukkaista. Pargas Havis -hanke luo työpaikkoja sekä välittömästi (varsinainen toiminta) että välillisesti (esim. kuljetus, majoitus, muut palvelut). Hankkeen arvo kaupungin markkinoinnille, brändityölle ja tunnettavuuden lisäämiseksi voidaan arvioida olevan merkittävä. Liikunnan ilon saavuttaessa eri ikäryhmät asukkaiden hyvinvointi ja terveys lisääntyy, mikä vähentää liikkumattomuudesta aiheutuvia kuluja. Lasten ja nuorten hyväksi tehtävät panostukset ehkäisevät syrjäytymistä. Pargas Havis -hanketta tulee käsitellä kaupungin elinvoimaa lisäävänä hankkeena.

Liite

Sopimusluonnos, Suunnitteluvaraus, Pargas Havis, KH 13.6.2022

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää tehdä PRGS Oy:n (Pargas rekreation, gemenskap och sport) kanssa suunnitteluvaraussopimuksen noin 6,7 hehtaarin kokoisen osan suunnittelemiseksi kaupungin omistamista kiinteistöistä Solliden 1:1 (445-473-1-1), Norrbybergen 2:1 (445-473-2-1) ja Tennby 1:239 (445-511-1-239) oheisen sopimuksen mukaisesti. Sopimus allekirjoitetaan viimeistään 30.9.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin. Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin toimi asiassa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta kokouksessa.

Jakelu

Kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen: Hakija, kaupungingeodeetti, sopimussihteeri, kaavoituspäällikkö, tekninen päällikkö
