

Anhållan om reservering av tomt 445-14-14-6 i Bläsnäs / Suomen Aluerakennuttaja Oy

Bygg- och miljönämnden 21.08.2024 § 104
575/10.00.02/2024

Beredare

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

Suomen aluerakennuttaja Oy - SARA har anhållit om att få reservera [tomt 445-14-14-6 i Bläsnäs stadsdel](#) för att planera byggande av stödboende för äldre personer. Det skulle handla om en ca 2 800 m²vy stor byggnad i två till tre våningar. Anslutning till tomten har föreslagits från Norrgårdsvägen.

Bolaget som håller på med byggprojektering är grundat år 2009 och har Tammerfors som hemort. Bolagets årsomsättningen ligger i ca 2 miljoner euroklassen.

Tomten (nr 6) som ansökan gäller är 5 088 m² stor och har tidigare varit utarrenderad till Kårkulla för byggande av gruppboende. Samkommunen beslöt år 2021 att inte fullfölja sina byggplaner och arrendeavtalet hävdades genom beslut av [stadsfullmäktige 25.5.2021 § 34](#). I dagsläget är Pargas är en av de kommuner som enligt Varhas undersökningar har kö på dylika boenden.

Användningsändamålet som bolaget har tänkt överensstämmer med planebeteckningen YS. Dvs. kvartersområde för allmänna byggnader mer, specifikt social verksamhet och hälsovård. Exploateringstalet är 0,3, vilket ger en byggnadsrätt på 1 526 m²vy i en våning. I detaljplanen finns en anvisad anslutning från Vapparvägen som inte förverkligas. I Kårkullaprojektet förordades ett undantag om en anslutning från Norrgårdsvägen som också sökande har föreslagit. Stadens avloppsrör går genom tomtens västra del. Fjärrvärmeverkets fjärrvärmerör går utanför byggrutan i tomten norra rå och sneddar över tomtens nordvästra hörn. Belastande rör enligt bifogad karta. Arrendetagaren ansvarar för de kostnader en eventuell flyttning av befintliga rör medför.

Förutom att väganslutningen detaljplanen avviker även ansökt byggrätten och våningstalet från det som detaljplanen tillåter, vilket betyder att det behövs undantag för bygglov. Därav är det skäl att ge bolaget rätt att söka om undantag under reservationstiden. Reservationstiden föreslås att i normal ordning vara sex månader.

Tomtens värde behöver räknas utifrån ansökt byggareal. 2 800 m²vy eftersom det är den som skulle troligen användas. Bolaget har godkänd ett sådant förfarande. Tomtens byggrätt har värderats av en oberoende värderare och överlåtelsepriset för tomten skulle vara ca 130 €/m²vy. Det betyder att tomtens överlåtelsepris blir ca 364 000 € och årsarrendet skulle utgå från 5 % av överlåtelsepriset.

Stadsfullmäktige fastslog tomtens minimipris och principerna för utarrenderingen av tomten 9.5.2017 § 30 vilket betyder att Bygg- och miljönämnden kan besluta om arrenderingen enligt förvaltningsstadgans 31 §, Markanvändning punkt 1.

Enligt stadsfullmäktiges 9.5.2017 § 30 beslut är arrendetiden 45 år och byggskyldigheten 30 % av maximala byggrätten enligt detaljplanen och bygglovshandlingarna. I avtalet finns också en punkt om förbud om hävning av arrendeavtalet under ARA-finansieringstiden som krävs för ARA-finansiering.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) kommer att avslutas vilket gör att den punkten blir överflödig.

Bilaga

Karta

Föredragande

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

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden beslutar arrendera tomt 445-14-14-6 åt Suomen Aluerakennuttaja Oy eller det bolag som de besluter.

Området arrenderas på samma villkor som stadsfullmäktige har beslutat för tomten den 9.5.2017 § 30

Tomten belastas av stadens avloppsrör som går genom tomtens västra del och fjärrvärmerör i den norra rån enligt bifogad karta. Arrendetagaren ansvarar för de kostnader en eventuell flyttning av befintliga rör medför som orsakas av hans byggnadsprojekt.

Den indexbundna årsarrendeavgiften utgår från 18 200 €.

Avtalet undertecknas senast den 21.2.2025.

Arrendebeslutet ger den som innehar tomtreserveringen rätt att ingå legoavtal för den när beslutet har vunnit laga kraft eller senast enligt ovan angiven tidsfrist. Annars förfaller beslutet.

Reserveringsinnehavaren har rätt att ansöka om undantag för reserverad tomt. I och med beslutet har innehavaren också rätt att ta bort buskar samt sly från tomten, utföra markgrundsundersökningar och andra förberedande undersökningar. En förutsättning för det är att man återställer tomten efteråt och meddelar resultaten till enheten markanvändning.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Sökanden, stadsgeodeten, markanvändningsingenjören planläggningschefen,
avtalssekreteraren