

Anhållan om reservering av tomt 445-14-14-14 i Bläsnäs (Norrgårdsvägen) / Suomen Aluerakennuttaja Oy

Bygg- och miljönämnden 29.01.2025 § 20
575/10.00.02/2024

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066

fornamn.efternamn@pargas.fi

Suomen aluerakennuttaja Oy - SARA har genom [Bygg- och miljönämndens beslut 21.8.2025 § 104](#) reserverat tomt [445-14-14-6 i Bläsnäs stadsdel](#) fram till 21.2.2025 för att arrendera tomt för byggande av serviceboende. Företaget har konstaterat att projektet blir större och kräver mer bygg rätt 3 500 m²vy och anhåller om en större tomt. Den omfattningen skulle innebära skulle innebära ca 40 bostäder för "boende dygnet runt" och 20 platser för gemenskapsboende.

Staden har gjort en tomtindelning för att skapa lämpliga tomter för helheten väst om hälsovårdscentralen som består av nuvarande Knattebos tomt och den tomt som har reserverats. Genom tomtindelningen har man gjort den reserverade tomten större och den får nytt tomtnummer 445-14-14-14. Tomtens storlek blir 10 411 m² och som har exploateringstalet 0,3, vilket ger en byggnadsrätt om 3123 m²vy. Den nya tomten har anslutning från Norrgårdsvägen och rätt att ansluta till tomten längs servitutet på ett 90 meter långt område längs tomtens norra rå. Samma servitut i tomtindelningen skulle serva den andra tomten 445-14-14-15 i tomtindelningen.

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

Användningsändamålet som bolaget har tänkt överensstämmer med planebeteckningen YS. Dvs. kvartersområde för allmänna byggnader mer, specifikt social verksamhet och hälsovård. 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 bygg rätten 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. 3 500 m²vy eftersom det är den som skulle troligen användas. Bolaget har godkänd ett sådant förfarande. Tomtens bygg rätt har värderats av en oberoende värderare och överlåtelsepriset för tomten skulle vara ca 130 €/m²vy. Det betyder att tomtens överlåtelsepris blir 455 000 € och årsarrendet skulle utgå från 5 % av överlåtelsepriset och således utgår från 22 750 € / år.

Stadsfullmäktige fastslog tomtens minimipris och principerna för utarrenderingen av tomten 9.5.2017 § 30 vilket betyder att Bygg- och miljönämnden kan be-

sluta 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 445-14-14-14 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 22 750 €. (5 % av överlåtelsepriset 455 000 €). Ifall tomtens byggrätt överskrider 3 500 m²vy höjs överlåtelsepriset med 130 €/m²vy och årsarrendeavgiften enligt det enligt ovanstående formel.

Avtalet undertecknas senast den 30.6.2025. 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