

Anomus tontin 445-14-14-6 varaamisesta Bläsnäsistä / Suomen Aluerakennuttaja Oy

Rakennus- ja ympäristölautakunta 21.08.2024 § 104
575/10.00.02/2024

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Suomen Aluerakennuttaja Oy – SARA on anonut [Bläsnäsin kaupunginosassa sijaitsevan tontin 445-14-14-6](#) varaamista ikääntyneiden tukiasumisyksikön rakentamista varten. Kyse olisi noin 2 800 k-m²:n kokoisesta rakennuksesta 2–3 kerroksessa. Liittymää tontille on esitetty Norrgårdintieltä.

Rakennuttamista harjoittava yhtiö on perustettu vuonna 2009 ja sen kotipaikkakunta on Tampere. Yhtiön vuotuinen liikevaihto on suuruusluokkaa 2 miljoonaa euroa.

Hakemuksessa tarkoitettu tontti (nro 6) on 5 088 m²:n kokoinen ja se on aikaisemmin ollut Kårkullalla vuokralla ryhmäasumisyksikön rakentamista varten. Kuntayhtymä päätti vuonna 2021, että se ei toteuta rakennussuunnitelmiaan, ja vuokrasopimus purettiin [kaupunginvaltuuston päätöksellä 25.5.2021 §:ssä 34](#). Tällä hetkellä Parainen on yksi kunnista, jossa Varhan selvitysten mukaan on jonoa tämääntyyppiin asumisyksiköihin.

Yhtiön kaavailema käyttötarkoitus sopii YS-kaavamerkintään, eli yleisten, tarkemmin sanoen sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien, rakennusten korttelialueeseen. Tehokkuusluku on 0,3, mikä tarkoittaa 1 526 k-m²:n rakennusoikeutta yhteen kerrokseen. Asemakaavassa tontille on osoitettu liittymä Vapparintieltä, mutta sitä ei toteuteta. Kårkullan hankkeessa puollettiin myös hakijan ehdottamaa poikkeamista liittymälle Norrgårdintieltä. Tontin länsiosan läpi kulkee kaupungin viemäriputki. Kaukolämpölaitoksen kaukolämpöputki kulkee rakennusruidun ulkopuolella tontin pohjoisrajalla ja viistosti tontin luoteiskulman läpi. Rasiteputket ovat oheisen kartan mukaiset. Vuokralainen vastaa olemassa olevien putkien mahdollisesta siirrosta aiheutuvista kuluista.

Sen lisäksi, että tieliittymä poikkeaa asemakaavasta, myös haettu rakennusoikeus ja kerrosluku poikkeavat asemakaavassa sallitusta, mikä merkitsee sitä, että rakennuslupa vaatii poikkeamista. Näin ollen on syytä antaa yhtiölle oikeus hakea poikkeamista varausajan aikana. Varausajan ehdotetaan olevan tavanomaiset kuusi kuukautta.

Tontin arvo on laskettava haetun rakennuspinta-alan eli 2 800 k-m²:n perusteella, koska tämä olisi todennäköisesti käytetty rakennuspinta-ala. Yhtiö on hyväksynyt tällaisen menettelyn. Riippumaton arvioija on arvioinut tontin rakennusoikeuden, ja luovutushinta olisi noin 130 euroa/k-m². Tämä merkitsee sitä, että tontin luovutushinnaksi tulee noin 364 000 euroa ja vuotuinen vuokra on noin 5 prosenttia luovutushinnasta.

Kaupunginvaltuusto vahvisti tontin vähimmäishinnan ja perusteet tontin vuokralle antamiselle 9.5.2017 §:ssä 30, eli rakennus- ja ympäristölautakunta voi päättää vuokralle antamisesta hallintosäännön §:n 31 Maankäyttö kohdan 1 mukaisesti.

Kaupunginvaltuuston 9.5.2017 §:ssä 30 tekemän päätöksen mukaan vuokra-aika on 45 vuotta ja rakennusvelvoite 30 prosenttia asemakaavan ja rakennuslupa-asiakirjojen mukaisesta enimmäisrakennusoikeudesta. Sopimuksessa on myös kohta, joka kieltää vuokrasopimuksen purkamisen ARA-rahoitusaikana, mikä vaaditaan ARA-rahoitusta varten. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) lakkautetaan, mikä tekee tästä kohdasta turhan.

Liite

Kartta

Esittelijä

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa tontin 445-14-14-6 vuokralle Suomen Aluerakennuttaja Oy:lle tai sen päättämälle yhtiölle.

Alue annetaan vuokralle samoin ehdoin kuin kaupunginvaltuusto on päättänyt kyseisen tontin kohdalla 9.5.2017 §:ssä 30.

Tonttia rasittaa oheisen kartan mukaiset tontin länsiosan läpi kulkeva kaupungin viemäriputki ja pohjoisrajaa pitkin kulkeva kaupungin kaukolämpöputki. Vuokralainen vastaa sen rakennushankkeen aiheuttamasta olemassa olevien putkien mahdollisesta siirrosta aiheutuvista kuluista.

Indeksiin sidottu vuosivuokra on aluksi 18 200 euroa vuodessa.

Sopimus allekirjoitetaan 21.2.2025 mennessä.

Vuokrapäätös antaa tonttivarauksen haltijalle oikeuden tehdä tonttia koskeva vuokrasopimus, kun päätös on saanut lainvoiman tai viimeistään edellä esitetyn määräajan kuluessa. Muussa tapauksessa päätös raukeaa.

Varauksen haltijalla on oikeus hakea varatulle tontille poikkeamista. Päätöksen myötä haltijalla on myös oikeus poistaa tontilta pensaita ja vesakkoa, suorittaa maaperätutkimuksia ja muita valmistelevia tutkimuksia. Edellytys tälle on tontin ennallistaminen ja tulosten ilmoittaminen maankäyttöyksikköön.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Hakija, kaupungingeodeetti, maankäyttöinsinööri, kaavoituspäällikkö, sopimussihteeri