

Anomus tontin 445-14-14-14 varaamisesta Bläsnäsistä (Norrgårdintie) / Suomen Aluerakennuttaja Oy

Rakennus- ja ympäristölautakunta 29.01.2025 § 20
575/10.00.02/2024

Valmistelija

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

Suomen Aluerakennuttaja Oy --SARA on [rakennus- ja ympäristölautakunnan 21.8.2025 §:ssä 104 tekemällä päätöksellä](#) varannut tontin [445-14-14-6 Bläsnäsin kaupunginosasta](#) 21.2.2025 saakka vuokratakseen tontin palveluasumisyksikön rakentamista varten. Yritys on todennut, että hankkeesta tulee laajempi ja että se vaatii 3 500 k-m² enemmän rakennusoikeutta, ja yritys anoo isompaa tonttia.

Kaupunki on tehnyt tonttijaon luodakseen sopivia tontteja terveystakeskuksen länsipuolella olevaa kokonaisuutta ajatellen. Kokonaisuus koostuu nykyisestä Knattebon tontista ja aikaisemmin varatusta tontista. Tonttijaon myötä varattua tonttia on laajennettu ja se saa uuden kiinteistötunnuksen 445-14-14-14. Tontin uusi koko on 10 411 m² ja sen tehokkuusluku on 0,3, mikä antaa 3 123 k-m² rakennusoikeutta. Uudelle tontille on liittymä Norrgårdintieltä ja ajo-oikeus rasitetta pitkin noin 90 metrin pituisella alueella tontin pohjoisrajalla. Tonttijaossa saman rasitteen oli tarkoitus palvella toista tonttia 445-14-14-15.

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

Yhtiön kaavailema käyttötarkoitus sopii YS-kaavamerkintään, eli yleisten, tarkemmin sanoen sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien, rakennusten korttelialueeseen. Kärkullän hankkeessa puollettiin myös hakijan ehdottamaa poikkeamista liittymälle Norrgårdintieltä. Tontin länsiosan läpi kulkee kaupungin viemäriputki. Kaukolämpölaitoksen kaukolämpöputki kulkee rakennusruudun 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 yhtiölle on syytä antaa oikeus hakea poikkeamista varausajan aikana. Varausajan ehdotetaan olevan normaalit kuusi kuukautta.

Tontin arvo on laskettava haetun rakennuspinta-alan pohjalta, joka on 3 500 k-m², koska tämä olisi todennäköisesti käytettävä rakennusala. 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 455 000 euroa ja vuotuinen vuokra on noin 5 prosenttia luovutushinnasta, eli 22 750 euroa vuodessa.

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

Tonttijakokartta

Esittelijä

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

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa tontin 445-14-14-14 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 rasittavat 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 22 750 euroa vuodessa (5 prosenttia luovutushinnasta 455 000 euroa). Mikäli tontin rakennusoikeus ylittää 3 500 k-m², luovutushintaa korotetaan 130 eurolla/k-m² ja vuotuista vuokraa sen mukaisesti yllä olevaa kaavaa käyttäen.

Sopimus allekirjoitetaan 30.6.2025 mennessä. Vuokrapäätös antaa tonttivarauksen haltijalle oikeuden tehdä tonttia koskevan vuokrasopimuksen, 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 maankäyttöyksikölle.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Hakija, kaupungingeodeetti, maankäyttöinsinööri, kaavoituspäällikkö, sopimussihteeri