



Reservering av tomt 445-14-14-14 i Bläsnäs, Norrgårdsvägen / Varha
Tontin 445-14-14-14 varaaminen Bläsnästä, Norrgårdintie / Varha

Sakägare
Asianosainen

Egentliga Finlands välfärdsområde (Varha)
Varsinais-Suomen hyvinvointialue (Varha)

Redogörelse för ärendet
Selostus asiasta

Egentliga Finlands välfärdsområde (Varha) ansöker om att arrendera [tomt 445-14-14-14 i Bläsnäs stadsdel](#) för byggande av serviceboende.

Varha har planerat att i Pargas bygga en ny enhet med ca 60 platser för olika typer av stöd-, gemenskaps- och serviceboende med heldygnsomsorg. Sökande har redan genom [stadsstyrelsens beslut 20.1.2025 § 19](#) en planeringsreservering aktiv för område vid Folkhälsan och det finns ett planläggningsprojekt startat för tomten bredvid. Totalt finns tre alternativ aktiva för placering av enheten och det utreds vilket ställe som är lämpligast.

Tomten 445-14-14-14s storlek är 10 411 m² och har exploateringsstalet 0,3, vilket ger en byggnadsrätt om 3123 m²vy. Tomten har anslutning från Norrgårdsvägen och rätt att ansluta till tomten längs servitutet (K-9) på ett 90 meter långt område längs tomtens norra rå. Staden har som mål att bygga vägen under hösten 2025 för att samma servitut i servar även tomten öster om var daghemmet Knattebo tidigare verkade. Genom att bygga vägen får man bort trafik från Kommunalhemsvägen.

Detaljplanebeteckningen är YS. Dvs. kvartersområde för allmänna byggnader mer, specifikt social verksamhet och hälsovård. Trots att användningsändamålet motsvarar kommande verksamhet är det dock sannolikt att det kommer att krävas undantagslov för ett kommande bygge ifall byggbehoven avviker från detaljplanen gällande t.ex. byggrätten och våningstalet. Därav är det skäl att ge sökande rätt att söka om undantag under reservationstiden. Reservationstiden föreslås att i normal ordning vara sex månader, alltså till årets slut.

Tomten belastas av stadens avloppsrör (K-2) går genom tomtens västra del. Fjärrvärmeverkets fjärrvärmerör (K-5) 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.

Stadsfullmäktige fastslog tomtens minimipris och principerna för utarrenderingen av tomten 9.5.2017 § 30. Enligt beslutet 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.

Tomtens värde uträknas från som har värderats av en oberoende värderare till ca 130 €/m²vy. Tomtens byggrätt är 3 123 m²vy och det betyder att tomtens överlåtelsepris blir 405 990 €. Årsarrendet utgår från 5 % av överlåtelsepriset och blir således 20 300 €/år.

Det är dock sannolikt att byggrätten som behövs kommer att vara större än det tillåtna 3123 m²vy. Ifall tomtens byggrätt överskrider 3 123 m²vy justeras överlåtelsepriset enligt den i undantagslovet beviljade byggrätten gånger 130 €/m²vy och årsarrendeavgiften 5 % av det enligt det enligt ovanstående formel.

Stadsgeodeten har enligt förvaltningsstadgan § 71 punkt 19 rätt att besluta om utarrendering och försäljning av obebyggda tomter enligt fastställda överlåtelsevillkor och -pris.

/

Varsinais-Suomen hyvinvointialue (Varha) hakee vuokralle [Bläsnäsin kaupungin osan tonttia 445-14-14-14](#) palveluasumisyksikön rakentamista varten.

Varha on suunnittelut rakentavansa Paraisille uuden noin 60-paikkaisen tukiasumisen, yhteisöllisen asumisen ja ympärivuorokautisen palveluasumisen yksikön. Hakijalla on jo [kaupunginhallituksen 20.1.2025 §:ssä 19 tekemän päätöksen](#) myötä aktiivinen suunnitteluvaraus Folkhälsanin läheiselle alueelle, ja viereiselle tontille on käynnistetty kaavoitushanke. Yksikön sijoituspaikaksi on yhteensä kolme aktiivista vaihtoehtoa ja sopivinta paikkaa selvitetään.

Tontti 445-14-14-14 on kooltaan 10 411 m² ja sen tehokkuusluku on 0,3, mikä antaa rakennusoikeutta 3 123 k-m²:ä. Tontille on liittymä Norrgårdintieltä ja ajo-oikeus rasieta (K-9) pitkin noin 90 metrin pituisella matkalla tontin pohjoisrajalla. Kaupungin tavoitteena on rakentaa tie syksyn 2025 aikana, sillä sama rasite palvelee myös itäpuolella sijaitsevaa tonttia, jolla toimii aikaisemmin Klatteboon päiväkotia. Rakentamalla tie saadaan liikennettä pois Kunnalliskodintieltä.

Asemakaavamerkintä on YS eli yleisten, tarkemmin sanoen sosiaalitoiminta ja terveydenhuolto palvelevien rakennusten korttelialue. Vaikka käyttötarkoitus vastaa tulevaa toimintaa, on kuitenkin todennäköistä, että tulevaa rakentamista varten tarvitaan poikkeamislupa, jos rakennustarpeet poikkeavat asemakaavasta esimerkiksi rakennusoikeuden ja kerrosluvun osalta. Näin ollen hakijalle on syytä antaa oikeus hakea poikkeamista varausajan aikana. Varausajan ehdotetaan olevan normaalit kuusi kuukautta eli vuoden loppuun asti.

Tonttia rasittaa tontin länsiosan poikki kulkeva kaupungin viemäriputki (K-2). Kaukolämpölaitoksen kaukolämpöputki (K-5) kulkee rakennusruudun ulkopuolella tontin pohjoisrajalla ja viistosti tontin luoteiskulman poikki. Tonttia rasittavat putket käyvät ilmi oheisesta kartasta. Vuokralainen vastaa olemassa olevien putkien mahdollisesta siirrosta aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunginvaltuusto vahvisti tontin vähimmäishinnan ja tontin vuokrauksen periaatteet 9.5.2017 §:ssä 30. Päätöksen mukaan vuokra-aika on 45 vuotta ja rakentamisvelvoite 30 prosenttia asemakaavan ja rakennuslupa-asiakirjojen mukaisesta enimmäisrakennusoikeudesta. Sopimuksessa on myös kohta, joka kieltää ARA-rahoitusta varten vaadittavan maanvuokrasopimuksen purkamisen ARA-rahoitusaikana. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) lakkautetaan, mikä tekee tästä kohdasta turhan.

Tontin arvoksi lasketaan riippumattoman arvioijan arvioinnin perusteella noin 130 euroa/k-m². Tontin rakennusoikeus on 3 123 k-m², joten tontin luovutushinta on 405 990 euroa. Vuosivuokra on 5 prosenttia luovutushinnasta ja se on siten 20 300 euroa vuodessa.

On kuitenkin todennäköistä, että tarvittava rakennusoikeus tulee olemaan suurempi kuin sallitut 3 123 k-m². Jos tontin rakennusoikeus ylittää 3 123 k-m², luovutushinta tarkistetaan seuraavan kaavan mukaisesti: poikkeamisluvassa myönnetty rakennusoikeus kertaa 130 euroa/k-m² ja vuosivuokra 5 prosenttia siitä.

Hallintosäännön §:n 71 kohdan 19 mukaan kaupungingeodeetilla on oikeus päättää rakentamattomien tonttien vuokralle antamisesta ja myymisestä vahvistettujen luovutusehtojen ja -hintojen mukaisesti.

Motiveringar
Perustelut

Förvaltningsstadgan § 71 punkt 19
Hallintosäännön § 71 kohta 19

Beslut
Päätös

Tomt 445-14-14-14 arrenderas åt Egentliga Finlands Velfärdsområde eller det bolag som de besluter.

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

Tomten belastas av stadens avloppsrör K-2 som går genom tomtens västra del och fjärrvärmerör K-5 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 20 300 €. (5 % av överlåtelsepriset 405 990 €). Ifall tomtens bygg rätt överskrider 3 123 m²vy höjs överlåtelsepriset med 130 €/m²vy och när överlåtelsepriset höjs, ändras årsarrendeavgiften enligt ovanstående formel.

Avtalet undertecknas senast den 31.12.2025. 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.

/

Tontti 445-14-14-14 vuokrataan Varsinais-Suomen hyvinvointialueelle tai sen määrämälle yhtiölle.

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

Tonttia rasittavat oheisen kartan mukaiset tontin länsiosan poikki kulkeva kaupungin viemäriputki K-2 ja pohjoisrajaa pitkin kulkeva kaukolämpöputki K-5. Vuokralainen vastaa sen rakennushankkeesta johtuvasta olemassa olevien putkien mahdollisesta siirrosta aiheutuvista kustannuksista.

Indeksiin sidottu vuosivuokra on aluksi 20 300 euroa (5 prosenttia 405 990 euron luovutushinnasta). Mikäli tontin rakennusoikeus ylittää 3 123 k-m², luovutushintaa korotetaan 130 eurolla/k-m², ja kun luovutushinta nousee, vuosivuokra muuttuu edellä olevan kaavan mukaisesti.

Sopimus allekirjoitetaan 31.12.2025 mennessä. Vuokrapäättös antaa tonttivarauksen haltijalle oikeuden tehdä tonttia koskevan maanvuokrasopimuksen, kun päätös on saanut lainvoiman tai viimeistään edellä mainitun 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. Edellytyksenä tälle on, että tontti jälkikäteen ennallistetaan ja että tutkimusten tulokset ilmoitetaan maankäyttöyksikölle.

**Underskrift
Allekirjoitus**

Beslutet har undertecknats elektroniskt/Päätös on allekirjoitettu sähköisesti

Daniel Backman
Stadsgeodet/Kaupungingeodeetti

Bilagor

Karta

Liitteet

Kartta

**Tilläggsuppgifter
Lisätiedot**

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi
Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

**Delgivning
Tiedoksianto**

Detta beslut har delgivits/Tämä päätös on annettu tiedoksi: 2.7.2025

- elektroniskt/sähköisesti: Sökande
Stadsutvecklingsnämnden, stadsutvecklingsnämndens
ordförande/Kaupunkikehityslautakunta, kaupunkikehityslautakunnan
puheenjohtaja

delgivare/tiedoksiantaja Daniel Backman

**Datum då beslutet framlagts till påseende/
Päätöksen nähtäväksi asettamispäivämäärä 2.7.2025**

Anvisning för begäran om omprövning

Rätt att begära omprövning

Den som är missnöjd med beslutet får begära omprövning av beslutet. Rätt att begära omprövning har den som ett beslut avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part) samt kommunmedlemmarna, § 137 i kommunallagen. Ändring i ett beslut med anledning av en begäran om omprövning får sökas genom kommunalbesvär endast av den som gjorde begäran om omprövning. Om beslutet har ändrats med anledning av begäran om omprövning, får ändring i beslutet sökas genom kommunalbesvär också av part och kommunmedlemmarna.

Myndighet hos vilken omprövning begärs samt tidsfrist

Den som är missnöjd med ett beslut av stadsstyrelsen, nämnd, ett utskott eller deras sektioner eller en myndighet som lyder under dem, får begära omprövning av beslutet.

Om stadsstyrelsen med stöd av 92 § i kommunallagen till behandling har tagit upp ett ärende som en underlydande myndighet eller sektion har fattat beslut i, ska begäran om omprövning av beslutet behandlas i stadsstyrelsen.

Kontaktuppgifter: Stadsutvecklingsnämnden, Strandvägen 28, 21600 Pargas, stadsutvecklingsnamnden@pargas.fi.

Tidsfrist: En begäran om omprövning ska göras inom 14 dagar från delfåendet av beslutet.

Vid vanlig delgivning per post genom brev till mottagaren anses mottagaren ha fått del av ärendet den sjunde dagen efter det att brevet avsändes, om inte något annat visas. Ett beslut som sänts elektroniskt anses ha blivit delgivet den tredje dagen efter att meddelandet sändes, om inte något annat visas. Vid bevislig delgivning framgår tidpunkten för delfåendet av mottagningsbeviset. En kommunmedlem anses ha fått del av ett beslut 7 dagar efter det att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet.

Innehållet i begäran om omprövning: Av begäran om omprövning ska framgå vad som yrkas och vad det grundar sig på. Handlingen ska undertecknas av den som begär omprövning.

Förbud att begära omprövning ☐ I detta ärende får omprövning inte begäras. Grund för förbudet:

Oikaisuvaatimusohjeet

Oikaisuvaatimusoikeus

Päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimusoikeus on sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsenellä, kuntalain 137 §. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen ja kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusviranomainen ja -aika

Kaupunginhallituksen, lautakunnan ja valiokunnan, niiden jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua.

Jos kaupunginhallitus on kuntalain 92 §:n nojalla ottanut käsiteltäväkseen asian, jossa sen alainen viranomainen tai jaosto on tehnyt päätöksen, oikaisuvaatimus päätöksestä on käsiteltävä kaupunginhallituksessa.

Yhteystiedot: Kaupunkikehityslautakunta, Rantatie 28, 21600 Parainen, kaupunkikehityslautakunta@parainen.fi.

Oikaisuvaatimusaika: Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tavallisessa tiedoksiannossa postitse kirjeellä vastaanottajalle vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Sähköisesti lähetetyn päätöksen katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Todisteellisessa tiedoksiannossa tiedoksisaannin ajankohta käy ilmi saantitodistuksesta. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Oikaisuvaatimuksen sisältö: Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava. **Oikaisuvaatimuskielto** ☐ Tässä asiassa ei saa hakea oikaisua. Kiellon peruste: