

Kerrostalorakentamista varten osoitetun korttelinosan vuokraaminen Pohjois-Keskustan (7) kaupunginosan korttelista 2

693/10.00.02.02/2020

Rakennus- ja ympäristölautakunta 16.09.2020 § 148

**Valmistelija
Esittelijä**

Kaupungeingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
Maankäyttöinsinööri Peter Lindgren, puh. 050 566 2943
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Priima-Yhtiöt-ryhmä on hakenut perustettavan tai yhtiöryhmässä jo toimivan yhtiön lukuun kerrostalorakentamista varten osoitetun korttelinosan vuokraamista [Pohjois-Keskustan kaupunginosan korttelista 2](#). Kaavoitusohjelmassa korttelista on käytetty nimitystä "Keskusta pohjoinen". Hakijan tavoitteena on suunnitella ja rakentaa kortteliin kerrostaloja.

Priima-Yhtiöt on Turun seudulla toimiva yhtiöryhmä, jolla on laaja rakennusalan kokemus. Yhtiöryhmällä on laaja kirjo erilaisia referenssikohteita: asuin-, toimisto- ja senioriasumiseen tarkoitettuja kerrostaloja, erilaisia marketeja, liiketiloja ja kunnallisia palvelutaloja. Yhtiöryhmä toimii lähinnä Varsinais-Suomessa ja sen lähialueilla ja sillä on referenssikohteita muun muassa Liedossa, Forssassa, Salossa ja Turussa.

Rakennus- ja ympäristölautakunnassa 5.2.2020 8 §:ssä esitetyn kaavoituskatsauksen mukaan voimassa olevan, vielä toteuttamattoman Pohjois-Keskustan asemakaavan päivitystyö alkaa vuonna 2020. Tämän myötä kaupungilla on mahdollisuus käynnistää kaavoitus ja löytää mahdollisesti kaavoituskumppani. Priima-Yhtiöiden edustajat ottivat kesäkuussa 2020 yhteyttä kaupunkiin ja tapasivat asianomaisia viranhaltijoita keskustellakseen alueesta. Yhtiön edustajille on selvitetty alueen tämänhetkistä kaavatilannetta ja alueen historiaa. Keskustelujen tuloksena yhtiö on elokuussa päättänyt varata alueen suunnittelua varten ja myöhemmin, kaavan tultua lainvoimaiseksi, korttelialueen vuokraamiseksi kerrostalorakentamista varten.

Tulevan tontin luovutuksessa otetaan huomioon kuntalain (410/2015) 130 § alla esitetyllä tavalla. Valtion tuen tai kilpailun vääristymisen välttämiseksi kaupungin on varmistettava, että kun kiinteistöjä myydään tai vuokrataan kilpailutilanteessa toimiville yrityksille yli kymmeneksi vuodeksi, luovutus tapahtuu tarjouskilpailun perusteella tai puolueettoman arvioijan vahvistamaan käypään hintaan. Koska kortteliin on tällä hetkellä sekä asemakaavassa että yleiskaavassa kaavoitettu kerrostaloja, kaupunki on teettänyt 30.9.2019 päivätyn arvioinnin. Arvioinnissa korttelin kerrostalojen luovutushinta on määritelty yksikköhintana, euroa kerrosalaneliömetriltä (€/k-m²). Neuvottelujen tuloksena yhtiö on hyväksynyt yksikköhinnaksi 135 €/k-m², joka ylittää korttelin kerrostalorakentamisen käyvän hinnan. Rakennusoikeuden yksikköhinnassa on huomioitu alentavasti yhtiölle aiheutuvat kustannukset kaupungin rakennusten purkamisesta tulevalle vuokra-alueella. Tontin kokoa tai kokonaisrakennusoikeutta ei tässä vaiheessa

voida määrittää, se tapahtuu kaavaprosessin aikana ja lopullisesti kaavan vahvistamisen yhteydessä. Tämän vuoksi tuleva luovutushinta määräytyy kerrosalaneliöhinnan 135 €/k-m² ja tulevassa kaavamuutoksessa määrätyn tontin suurimman sallitun rakennusoikeuden tulona. Vuosivuokra on 5 % luovutushinnasta.

Alueella on neljä kaupungin omistamaa rintamamiestyylistä asuinrakennusta ja niihin liittyviä talousrakennuksia, jotka tulee purkaa ennen kerrostalojen rakentamista. Kaksi asuinrakennuksista on tällä hetkellä vuokrattuja ja kaupunki vastaa sopimusten irtisanomisesta mahdollisimman pian. Edellä mainittujen rakennusten osalta yhtiö sitoutuu mahdollisimman pian, mutta viimeistään kahden vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta purkamaan rakennukset, viemään pois purkujätteet sekä huolehtimaan tavanomaiseen maarakennus- ja purkutyöhön kuuluvasta maaperänpuhdistuksesta. Tämä on otettu huomioon luovutushinnassa, kuten edellä on todettu. Kaupunki vastaa kaikkien sähkö- ja vesisopimusten irtisanomisesta sekä rakennusten purkulupien hakemisesta. Ellei rakennuksia ole purettu ja purkujätteitä viety pois määräajassa, kaupungilla on oikeus purkaa rakennukset yhtiön kustannuksella. Yhtiö oikeuttaa kaupungin purkamaan alueella olevat rakennukset, ellei ehtoa rakennusten purkamisesta ole täytetty määräajassa.

Vuokra-ajaksi ehdotetaan 50 vuotta. Rakentamisvelvoite, 40 % mahdollisesta rakennusoikeudesta, on täytettävä kolmen vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Tonttia ei saa luovuttaa rakentamattomana edelleen. Vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti, kun purkamis- ja rakentamisvelvollisuus on täytetty. Vuokralainen säilyttää puut, jotka eivät vaikeuta rakentamista. Ehdot on kuvattu tarkemmin oheisessa sopimuksessa.

Koska kaavan lainvoimaiseksi tulemiseen on vielä pitkä aika, on järkevää oikeuttaa rakennus- ja ympäristölautakunta täydentämään sopimusta ja tekemään siihen vähäisiä muutoksia, jos osapuolet niin sopivat edellyttäen, että täydennykset ja muutokset eivät koske vuokrahintaa eivätkä rakentamis- tai purkuvelvoitetta.

Oheismateriaali

Maanvuokrasopimus

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuusto päättää tehdä Priima-Yhtiöt-ryhmään kuuluvan Kaarinan Yrityspalvelut Oy:n kanssa, perustettavan tai vaihtoehtoisesti yhtiöryhmässä jo toimivan yhtiön lukuun, maanvuokrasopimuksen kerrostalorakentamista varten osoitetusta korttelinosasta Pohjois-Keskustan (7) kaupunginosan korttelissa 2 oheisen sopimuksen mukaisesti. Sopimus voidaan tehdä, kun "Keskusta pohjoinen" -korttelin kaavamuutos, kaavatunnus 44512020004, on saanut lainvoiman, mutta kuitenkin viimeistään kolmen kuukauden kuluessa kyseisestä ajankohdasta. Rakennusoikeus ja vuokra-alueen koko määritellään vahvistamalla kerrostalojen korttelinosa asemakaavassa. Kun alue on vahvistettu kaavassa, kartta alueesta liitetään sopimukseen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta oikeutetaan täydentämään sopimusta ja

tekemään siihen vähäisiä muutoksia, jos osapuolet niin sopivat edellyttäen, että täydennykset ja muutokset eivät koske vuokrahintaa eivätkä rakentamis- tai purkuvelvoitetta.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto lopullisen päätöksen jälkeen

Priima-Yhtiöt, kiinteistöpäällikkö, sopimussihteeri, kaupungingeodeetti, kaavoituspäällikkö