

Ansökan om planeringsreservering för tomt 5-1 i Kyrksundsstranden, Godai Oy

935/10.00.02.02/2021

Bygg- och miljönämnden 06.10.2021 § 160

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066

FöredragandeStadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
förnamn.efternamn@pargas.fi

Godai Oy har anhållit om att för planering reservera av staden nuvarande tomt [445-34-5-1](#), som är ett ca 4 700 m² stort område som finns inom pågående detaljplanändring för del av kvarter 5 i Kyrksundsstrandens stadsdel plankod 44512021004. Målet för sökanden är att planera och förverkliga byggande av småhus i kvarteret som en enhetlig helhet enligt plan.

Tomten är en del av nuvarande detaljplanen för Kyrksundstranden som godkändes år 2004. Tomten såldes år 2007 åt Hartela, men tomten bebyggdes aldrig och staden har köpt tillbaka tomten år 2017. I samma köp ingick även tomterna vid Solbågen som sedermera har överlåtits. Denna tomt har man inte kunnat stycka till enskilda parceller och tomten som helhet har inte reserverats. Av den orsaken har staden startat en ändring av en del av detaljplanen som inte har genomförts i Kyrksundsstrandens stadsdel. Ändringen av detaljplanen fanns inte med i planläggningsprogrammet för år 2021 men [Bygg- och miljönämnden § 104 16.6.2021](#) beslöt att "ändringen av detaljplanen för tomterna nr 1, 9, 10 och 11 i kvarter 5 i Kyrksundsstrandens (34) stadsdel inleds och beredningsmaterialet framläggs offentligt..." Tanken är att förnya planen så att man kan få stadsdelen bebyggd med fristående småhus och utnyttja befintlig infra. Hela planområdet är ungefär 6 300 m² och innefattar nr 1, 9, 10 och 11. I beredningsmaterialet fanns med en preliminär skiss var man hade ritat in 12 st. tomter för fristående småhus varav 9 st. fanns på tomt nr 1. Tomt nr 1 är alltså den största till omfånget och den främsta anledningen till planändringen.

Godai Oy är ett nybildat företag som har byggande av bostäder som huvudverksamhetsområde. Företaget vann anbudstävlingen under våren 2021 vid Solbågen för en tomt, som de har nu arrenderat och lämnat in bygglov för. I och med att detaljplaneändringen inletts för grannkvarteret har företaget fått upp ögonen för det. Företaget har kommit in med en helhetsidé om förverkligande av småhusbyggandet i nuvarande tomt 1 i kvarteret. Företaget ansöker om planeringsreserveringen för att tillsammans med staden planera och senare ha möjlighet att reservera område för småhusbyggande.

För bolagets representanter har förklarats hur det nuvarande planeläget ser ut och områdets historia. Diskussionerna har lett till att bolaget nu i augusti har beslutat reservera området för planering. Planeringsreservering har använts i staden vid Norra Famnen våningshustomt. Det är en använd form av partnerskapsplanering där den som ämnar förverkliga byggnation på tomten enligt en kommande plan involveras i ett tidigt skede av planeringen. Den privata

aktören planerar sin egen byggnation med stöd av stadens planläggningsenhet och aktören ger i sin tur byggplaner som stöd för detaljplaneringen, för att man tillsammans ska kunna skapa ett fungerande kvarter och en byggbar helhet. Den som innehar reservationen deltar i planeringen på egen bekostnad och på egen risk. Man har rätt enligt reserveringen att göra behövliga undersökningar på tomten. Staden fungerar som rådgivare i byggplaneringen och för den egna detaljplanen framåt i normal ordning och enligt stadens planläggningsprinciper samt med beaktande av landskaps- och generalplaner.

Till skillnad från Solbågen kvarteren var man har sålt överlåtitt tomter till privatpersoner och företag är tanken nu den att sökanden bygger och förverkligar hela kvarteret på en gång och enhetligt. Sökande har som plan att använda sitt hus vid Solbågen som koncept- och modellhus för de övriga byggnaderna.

I planeringsreserveringen finns omnämnt om reservering av tomten för arrendering efter att planen vunnit laga kraft, detta behandlas i ett skilt ärende. I huvudsak följer avtalet principerna för arrendering av småhustomter. Årsarrendet utgår från 5 % av överlåtelsepriset som senare fastställs efter att planen har fastställts. Byggnadsskyldigheten är uppdelat i olika skeden efter att arrendeavtalet är undertecknat, så att bygglovs söks inom ett år, grunden för samtliga bostadsbyggnader är uppförd inom ett och ett halvt år och inom tre år skall 66% av bostadsbyggnaderna vara uppförda i beboeligt skick.

Kompletterande material

Avtalsutkast

Förslag

Bygg- och miljönämnden föreslår för stadsstyrelsen att stadsfullmäktige beslutar att med till Godai OY ingå avtal om planeringsreservering för den ca 4 700 m² stora tomten 445-34-5-1 som är del av detaljplanändring för del av kvarter 5 i Kyrksundsstrandens stadsdel plankod 44512021004. Planeringsreserveringen enligt bifogat avtal.

Stadens mätavdelning ges rätt att gör att tekniska och mindre korrigeringar till avtalet.

Planeringsreserveringsavtalet undertecknas senast 28.2.2022.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning efter slutligt beslut:

Godai Oy, stadsgeodeten, lantmäterisekreteraren, markanvändningsingenjören, avtalssekreteraren, samhällsingenjören, vattentjänstchefen, planläggningschef