



Dnro KOMU/458/10.00.00.03/2019

§ 71 Sepänkylän keskustan tonttien jakoperusteiden vahvistaminen

Yhdyskuntarakentamisen lautakunta § 71 3.4.2019

Kaavoituspäällikkö Barbara Påfs:

Puh. 06 327 7175, barbara.pafs@mustasaari.fi

Yhdyskuntarakentamisen lautakunta on 27.6.2016 § 126 vahvistanut asemakaava-alueiden pari-, rivi- ja kerrostalotonttien sekä muiden vastaavien moniasuntoisten tonttien varausohjeet.

Sepänkylän keskusta I -asemakaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 8.12.2016, ja kaava sai lainvoiman 15.12.2017. Kerrostalotonttien tarjonta Sepänkylässä kasvoi huomattavasti, ja sekä kunnan omistuksessa että yksityisessä omistuksessa on useita vapaita tontteja. Kunnan omistuksessa ovat korttelit 18 ja 19 sekä korttelin 8 tontti 4.

Kortteliin 18 on osoitettu merkintä AL-1 eli asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa palveluasuntoja. Kerrosluku vaihtelee kolmesta kerroksesta Bölentien varrella enintään viiteen kerrokseen Bölentien ja Mustasaarentien risteyksessä. Kokonaisuudessaan on mahdollista rakentaa 4 800 k-m². Ensimmäisessä kerroksessa kadun puolella voisi olla esimerkiksi pieniä myymälöitä ja toimistotiloja, ylemmissä kerroksissa ja pihan puolella taas asuntoja ja palveluasuntoja. Enintään 23 prosenttia rakennusalueesta saadaan käyttää myymälätiloihin. Rakennusten alle saa osoittaa yhteen tasoon pysäköinti- ja huoltotiloja, jotka voivat olla osittain maan päällä. Näitä tiloja ei oteta huomioon laskettaessa kerrosalaa tai kerroslukua. Maanalainen pysäköinti on sallittu.

Kortteliin 19 on osoitettu merkintä C-2 eli keskustatoimintojen korttelialue, jolla myymälätoiminnot on sijoitettava ensimmäiseen kerrokseen. Rakennusoikeus on 4 800 k-m², ja kerrosluku voi olla enimmillään kahdeksan. Korttelissa enintään 18 prosenttia rakennusalueesta saadaan käyttää myymälätiloihin. Merkintä C-2 on joustava ja sallii muun muassa palvelu- ja liikerakentamisen sekä hallinnon ja asumisen. Ensimmäisessä kerroksessa torin puolella olevat tilat käytetään muuhun kuin asumiseen. Korttelin 19 sijainti uutta toria vastapäätä avaa rajattomia mahdollisuuksia.

Korttelin 8 tontilla 4 on merkintä AKR, ja tontti on tarkoitettu asumiseen. Tontin rakennusoikeus on 750 k-m², ja kerrosluku on enintään kolme.

Kunnanvaltuusto on vahvistanut kaikkien tonttien hinnat. Kortteleiden 18 ja 19 tonttien hinta on 108 euroa/rakennusoikeus-m² ja korttelin 8 tontin 4 hinta on 90 euroa/rakennusoikeus-m². Vuokra on 6 prosenttia tontin hinnasta.

Kunnanvaltuusto hyväksyi 15.3.2018 Mustasaaren kuntastrategian 2030. Strategian mukaan kunnassa tulee muun muassa olla monipuolisia ja ainutlaatuisia asuinympäristöjä. Strategiassa nostetaan myös esiin, että tarjolla tulee olla runsaasti sekä fyysisiä että digitaalisia kohtaamispaikkoja, olohuoneita, jotka lisäävät asukkaiden osallisuutta. Lisäksi mainitaan, että Mustasaaren kunta voi tehdä yhteistyötä yritysten kanssa, joilla on uusia innovaatioita, ja että pien- ja



mikroyritykset ovat keskeinen osa yrittämistä Mustasaarella ja että kunta haluaa antaa niille mahdollisuuksia kehittyä ja kasvaa.

Mustasaaren kunnan ohjausasiakirjassa 2017–2018 tuodaan esiin, että hyvinvoinnille on keskeistä, että asukkaille on elämän kaikissa vaiheissa tarjolla sopivia asumismuotoja viihtyisässä ja turvallisessa ympäristössä. Kunta tekee yhteistyötä yritysten ja yhdistysten kanssa nopeuttaakseen esteettömien asuntojen rakentamista. Kunta panostaa Fastighets Ab Korsholms Bostäderin kautta vuokra-asuntotarjonnan lisäämiseen.

Sepänkylän keskusta I -asemakaavaa laadittaessa Mustasaaren kunta teki 28.11.2016 sopimuksen korttelin 6 tontin 6 omistajan kanssa. Sopimuksen mukaan osapuolet edistävät aktiivisesti korttelin 6 tontin 6 rakentamista niin, että kun ulkopuoliset toimijat ottavat yhteyttä kuntaan ja ilmoittavat kiinnostuksestaan rakentaa kunnan omistamalle korttelin 18 tontille 1, heille ilmoitetaan, että korttelin 6 tontin 6 omistajalle annetaan etusija neuvotella kyseisen tontin rakentamisesta. Sepänkylän keskusta I -asemakaavan hyväksymistä seuraavan viiden vuoden ajan kunnan pitää tarjota rakennuspaikkoja korttelin 18 tontilla 1 ainoastaan sillä edellytyksellä, että myös korttelin 6 tontille 6 rakennetaan. Sopimuksessa tarkoitettu aika päättyy 8.12.2021.

Kunnanjohtaja asetti 14.11.2018 työryhmän, joka sai tehtäväkseen selvittää vuokra-asunto-ongelman mahdollisia ratkaisuja ja varmistaa vuokra-asuntojen saatavuus kaikissa kunnanosissa sekä kehittää kunnan asuntopolitiikkaa. Työryhmän raporttia ei ole vielä käsitelty loppuun, mutta työryhmän yhtenä ehdotuksena on, että Mustasaarentien varrelle tulevien uusien keskustatonttien jakoperusteet muotoillaan siten, että rakennusyrietykset, jotka sitoutuvat rakentamaan tietyn määrän vuokra-asuntoja, saavat tästä ylimääräisiä pisteitä.

Yleisesti voidaan todeta, että asuntotyyppijakauman pitäisi vastata kysyntää. Mutta koska kunta pyrkii mahdollisimman monipuoliseen ja vaihtelevaan asunto- ja asukasrakenteeseen, kunnan pitäisi kuitenkin yrittää ohjata asuntotyyppijakaumaa.

Sepänkylän keskusta I -asemakaavan kortteleiden 18 ja 19 ja korttelin 8 tontin 4 tilanteen sekä kunnan strategioissa asetettujen korkeiden tavoitteiden vuoksi näiden tonttien varausperusteisiin pitäisi lisätä yhdyskuntarakentamisen lautakunnan 27.6.2016 § 126 vahvistamien kerrostalotonttien varausohjeiden ohella seuraavaa:

- Hakija voi olla juridinen henkilö tai muodostettava asunto- tai osakeyhtiö.
- Tonttihakemusasiat valmistellaan ja arvioidaan muun muassa rakennusasiakirjojen, suunnitellun toiminnan, tilojen omistuksen sekä rakennushankkeen toteutuksen ja aikataulun perusteella. Arvioinnissa annetaan erityistä painoarvoa hakemuksille, joissa sitoudutaan rakentamaan tietty määrä vuokra-asuntoja.
- Asuntotyyppijakauma huomioidaan antamalla lisäpisteitä siitä, jos 50 prosenttia asunnoista on kaksioita tai sitä suurempia asuntoja.

Teknisen johtajan Ben Antellin ehdotus:

Yhdyskuntarakentamisen lautakunta päättää yhtyä seuraaviin jakoperusteisiin, joita sovelletaan kunnan omistamiin tontteihin kortteleissa 18 ja 19 sekä korttelin 8 tonttiin 4:



1. Tonteista ilmoittaa ja tontit jakaa yhdyskuntarakentamisen lautakunta. Haku aika on vähintään kaksi viikkoa. Hakuajan jälkeen hakijalla on noin kuukausi aikaa täydentää hakemustaan.
2. Hakija voi olla juridinen henkilö tai muodostettava asunto- tai osakeyhtiö.
3. Hakijan sekä tontin aiotun käytön arvioimiseksi hakijan on esitettävä seuraavat tiedot:
 - ote ennakkoperintärekisteristä
 - luottotiedot
 - tiedot asuntomuodosta ja omistussuhteista
 - energiaratkaisut
 - alustavat piirustukset + asemapiirros + havainnekuva
 - alustava aikataulu
 - aikaisemmat referenssit.
4. Työryhmä, johon kuuluu eri tehtäväalueiden asiantuntijoita, valmistelee tonttihakemusasiat ja arvioi hakemukset. Hakija voi hakea ja hänelle voidaan myöntää useampia tontteja. Tonttihakemusasiat valmistellaan ja arvioidaan muun muassa rakennusasiakirjojen, suunnitellun toiminnan, tilojen omistuksen sekä rakennushankkeen toteutuksen ja aikataulun perusteella. Arvioinnissa annetaan erityistä painoarvoa hakemuksille, joissa sitoudutaan rakentamaan tietty määrä vuokra-asuntoja. Asuntotyypijakauma huomioidaan antamalla lisäpisteitä siitä, jos 50 prosenttia asunnoista on kaksioita tai sitä suurempia asuntoja.
5. Korttelin 18 tontin 1 hakija saa lisäpisteitä, jos hakija suunnittelee samalla suuremman kokonaisuuden, jossa rakennetaan myös yksityisomistuksessa olevalle korttelin 6 tontille 6.
6. Yhdyskuntarakentamisen lautakunta jakaa jäljelle jäävät tontit sitä mukaa kuin niistä saadaan hakemuksia. Hakijan tulee esittää kohdassa 3 esitetyt tiedot.
7. Tontin varausaika on 1 vuosi. Varausaika voidaan jatkaa vain erityisestä syystä.
8. Varausmaksu on 50 prosenttia vuosivuokrasta. Varausmaksu hyvitetään sopimuksenteon yhteydessä.
9. Tontin voi vuokrata sen jälkeen, kun rakennuslupahakemus on jätetty.

Yhdyskuntarakentamisen lautakunnan päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Pari-, rivi- ja kerrostalotonttien varausohjeet (2016)
Sepänkylän keskusta I -asemakaava



Otteen oikeaksi todistaa:
Mustasaassa 28.6.2019

Anna Lundin-Pirkola
toimistosihteeri
06 327 7157

Lisätietoja antaa maankäyttöinsinööri
Simoin Weiner
06 327 7177, simon.weiner@mustasaari.fi