



Dnr KOMU/458/10.00.00.03/2019

§ 71 Fastställande av principer för utdelning av tomter i Smedsby centrum

Samhällsbyggnadsnämnden § 71 3.4.2019

Planläggningschef Barbara Påfs:

Tfn 06 327 7175, barbara.pafs.efternamn@korsholm.fi

Samhällsbyggnadsnämnden har den 27.6.2016 § 126 fastställt principerna för reservering av par- rad- och höghustomter samt för andra jämförbara flerbostadstomter på detaljplaneområden.

Detaljplanen för Smedsby centrum I godkändes av kommunfullmäktige 8.12.2016 och vann laga kraft 15.12.2017. Utbudet av tomter för flervåningshus i Smedsby ökade märkbart och ett flertal lediga tomter finns både i kommunens och i privat ägo. I kommunens ägo är kvarteren 18 och 19 samt tomt nr 4 i kvarter 8.

Kvarter 18 har beteckningen AL-1 och är ett område för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader, där servicebostäder får byggas. Våningstalet varierar mellan 3 våningar längs Bölevägen till högst 5 våningar i korsningen mellan Bölevägen och Korsholmsvägen. Totalt är det möjligt att bygga 4 800 v-m². Man kan tänka sig t.ex. små butiker och kontorsutrymmen i första våningen mot gatusidan och bostäder och servicebostäder mot baksidan och i våningarna ovanpå. Högst 23 % av byggnadsytan får användas för butikslokaler. Parkerings- och serviceutrymmen får anvisas under byggnader i en våning, som delvis kan vara ovanför markytan. Dessa utrymmen beaktas inte vid beräkning av våningsyta eller våningstal. Parkering helt under markytan är tillåtet.

Kvarter 19 har beteckningen C-2 och är tänkt för centrumfunktioner, vars affärsverksamhet bör placeras i första våningen. Byggrätten är 4 800 v-m² och högsta våningstalet 8 våningar. Här är det högst 18 % av byggnadsytan som får användas för butikslokaler. C-2 är en flexibel beteckning som förutom service- och affärsbyggande även tillåter förvaltning och boende. Utrymmena mot torget i första våningen ska användas till annat än boende. Kvarter 19 ger med sitt läge mittemot det nya torget oanade möjligheter.

Tomt nr 4 i kvarter 8 har beteckningen AKR och är tänkt för boende. Tomten har en byggrätt på 750 v-m² och man kan bygga högst 3 våningar.

Alla tomterna har av kommunfullmäktige fastställda priser. Tomterna i kvarter 18 och 19 har pris enligt 108 euro/m² byggrätt och tomt 4 i kvarter 8 enligt 90 euro/m² byggrätt. Arrendet är 6 % av tomtpriset.

Kommunfullmäktige godkände 15.3.2018 Korsholms kommunstrategi 2030. I strategin sägs bl.a. att vi ska ha mångsidiga och unika boendemiljöer. I strategin lyfts också fram att det ska finnas ett rikt utbud av både fysiska och digitala mötesplatser, vardagsrum, som ökar invånarnas delaktighet. Det sägs att Korsholms kommun kan samarbeta med företag med nya innovationer samt att små- och mikroföretagen är en central del av företagandet i Korsholm och kommunen vill ge dem möjligheter att utvecklas och växa.



Styrdokumentet för Korsholms kommun 2017–2018 lyfter fram att tillgången till lämpliga boendeformer i livets alla skeden i en trivsamt och säker miljö är viktigt för välfärden. Kommunen samarbetar med företag och föreningar för att påskynda byggandet av hindersfritt boende. Kommunen satsar via Korsholms Bostäder FAB på att öka utbudet av hyreslägenheter.

I samband med detaljplaneringen av Smedsby Centrum I gjordes 28.11.2016 en överenskommelse mellan Korsholms kommun och ägaren till tomt 6 i kvarter 6. Överenskommelsen är att parterna aktivt befrämjar byggandet på tomt 6/6 så att när kommunen blivit kontaktad av externa aktörer som visar intresse för att börja bygga på kommunens tomt 1 i kvarter 18 ska aktören informeras om att ägaren till tomt 6 i kvarter 6 ska ges förtur till att förhandla om byggande på den tomten. Kommunen ska under fem år från det att kommunfullmäktige godkännt detaljplanen för Smedsby centrum I endast erbjuda byggplatser på tomt 1 i kvarter 18 förutsatt att byggande då också sker på tomt 6 i kvarter 6. Tiden i överenskommelsen utgår 8.12.2021.

Kommundirektören utsåg 14.11.2018 en arbetsgrupp med uppgiften att utreda "möjliga lösningar på hyresbostadsproblematiken och säkerställa tillgången på hyresbostäder i alla delar av kommunen samt utveckla kommunens bostadspolitik." Arbetsgruppens rapport är inte slutbehandlad än men ett förslag är att kriterierna för utdelning av de nya centrumtomterna längs Korsholmsvägen formuleras så, att byggbolag som också förbinder sig att bygga ett visst antal hyresbostäder får extra poäng.

Allmänt kan konstateras att fördelningen av lägenhetstyperna borde motsvara efterfrågan. Men eftersom kommunen strävar till att få en så mångsidig och blandad bostads- och invånarstruktur som möjligt borde kommunen ändå försöka styra lägenhetstypsfördelningen.

På grund av läget för kvarteren 18 och 19 samt tomt nr 4 i kvarter 8 i Smedsby centrum I detaljplan och de högt ställda målsättningarna i kommunens olika strategier borde till kriterierna för reservering av dessa tomter förutom redan fastställda principer för reservering av höghustomter som gäller enligt samhällsbyggnadsnämndens beslut 27.6.2016 § 126 ytterligare tilläggas följande:

- Sökande kan vara juridisk person eller under bildning varande bostads- eller aktiebolag.
- Beredningen och bedömningen av tomtansökningarna görs utgående från bl.a. bygghandlingar, planerad verksamhet, utrymmenas ägande och byggprojektets genomförande och tidtabell. Vid bedömningen ges extra tyngd åt ansökningar där man förbinder sig att bygga ett visst antal hyresbostäder.
- Fördelningen av lägenhetstyper beaktas så att om 50 % av lägenheterna är tvåor eller större ger det tilläggspoäng.

Tekniska direktören Ben Antells förslag:

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att omfatta följande principer för utdelning av kommunens tomter i kvarteren 18 och 19 samt tomt nr 4 i kvarter 8:

1. Tomterna annonseras och utdelas via samhällsbyggnadsnämnden. Ansökningstiden är minst två veckor. Efter ansökningstiden har sökande cirka en månads tid att komplettera sin ansökan.
2. Sökande kan vara juridisk person eller under bildning varande bostads- eller aktiebolag.



3. För bedömning av sökanden och den tilltänkta användningen av tomten bör sökanden uppvisa följande uppgifter:
 - utdrag ur förskottsuppbörsregistret
 - kreditupplysning
 - uppgifter om bostädernas utformning och tilltänkta ägoförhållande
 - energilösningar
 - preliminära ritningar + situationsplan + visualisering
 - preliminär tidtabell
 - tidigare referenser
4. En arbetsgrupp bestående av sakkunniga från olika uppgiftsområden bereder tomtansökningarna och bedömer dem. Sökande kan ansöka och tilldelas fler än en tomt. Beredningen och bedömningen av tomtansökningarna görs utgående från bl.a. bygghandlingar, planerad verksamhet, utrymmenas ägande och byggprojektets genomförande och tidtabell. Vid bedömningen ges extra tyngd åt ansökningar där man förbinder sig att bygga ett visst antal hyresbostäder. Fördelningen av lägenhetstyper beaktas så att om 50 % av lägenheterna är tvåor eller större ger det tilläggspoäng.
5. Sökande som önskar bygga på tomt 18/1 ges tilläggspoäng om sökande samtidigt planerar en större helhet som innebär byggande på tomt 6/6, vilken är i privat ägo.
6. Kvarvarande tomter delas ut av samhällsbyggnadsnämnden allt eftersom ansökningar kommer in, samma uppgifter som är uppräknade i punkt 3 ska uppvisas.
7. Reserveringstiden är 1 år och den kan förlängas endast på särskilda skäl.
8. Reserveringsavgiften är 50 % av årsarrendet och gottgörs vid ingånget avtal.
9. Tomten kan arrenderas efter att bygglovsansökan har inlämnats.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut:

Förslaget godkändes.

Bilageförteckning:

Principer för reservering av par-, rad- och höghustomter (2016)
Detaljplanen för Smedsby Centrum I



Utdragets riktighet intygar:
Korsholm 28.6.2019

Anna Lundin-Pirkola
byråsekreterare
06 327 7157, anna.lundin-pirkola@korsholm.fi

Ytterligare information i ärendet fås av
Markanvändningschef Simon Weiner
06 327 7177, simon.weiner@korsholm.fi