



RBG/961/10.05/2021

Ideakonsepti kaupungin maiden jalostamiseksi asumiskäyttöön Bromarvin keskustassa

Kaupunginhallitus 24.5.2021 § 227

Valmistelija: ragnar.lundqvist(at)raseborg.fi, puh. 019 289 2001

Esittelijä: Ragnar Lundqvist, kaupunginjohtaja

MyBromarv Ab on kehitysyritys, joka on perustettu edistämään Bromarvin tulomuutto-, elinkeino- ja palvelukehitystä, markkinoimaan Raaseporia sekä houkuttelemaan uusia veronmaksajia ja matkailijoita vierailemaan Raaseporissa. Osakeyhtiön on perustanut kyläyhdistys, joka myös omistaa yhtiön. Osa yhtiön hallituksesta on esittäytynyt kaupunginhallitukselle 30.11.2020 §:ssä 400 sekä esittänyt lyhyesti tavoitteensa ja aikomuksensa, liite § 227/1. Eräs esitetyistä ehdotuksista on rakentaa uudisrakennus sille kaupungin omistamalle tontille, jossa sijaitsee Bromarf Fri-villiga Brandkår r.f.:n (Bromarv VPK) paloasema ja muutama eläkeläisasunto.

Sittemmin yritys on toimittanut kirjeen siitä, miten aluetta voisi kehittää ja kuinka kaupunki voisi myynnin kautta saada muuttoa Bromarviin, liite § 227/2. Tavoitteena on kehittää alueesta veto-voimainen asuinpaikka sellaisille ihmisille, jotka haluavat muuttaa Bromarviin. Asunnot on tarkoitus suunnitella siten, että ne soveltuvat etätöihin ja että ne houkuttelevat kotona työskenteleviä ammattilaisia/yrittäjiä. Kaupungin tavoitteena on luoda vetovoimainen asuinkortteli, joka sijaitsee kävelyetäisyyden päässä kyläkeskuksesta ja venepaikoista.

Kaupunki omistaa kiinteistön Furumalm 1:13, joka käsittää 45 840 m² maa- ja vesialueita Vättla-xintien molemmin puolin, liite § 227/3. Alueella on neljä eri merkintää vuonna 2012 hyväksytyssä osayleiskaavassa. Kaavamääräykset on esitetty yksityiskohtaisesti liitteessä § 227/4.

Alue, jossa vuokra-asunnot sijaitsevat, on saanut merkinnän ALY/s (Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten aluetta, jossa ympäristön erityispiirteet otetaan huomioon). Alueen pinta-ala on noin 6 000 m². Rakennusoikeus on vahvistettu 1 250 k-m²:ksi. Bromarv VPK:n toimialue on saanut merkinnän PY (Julkisten palvelujen ja hallinnon alue). Alue varataan julkisia palveluja ja hallintoa palvelevia rakennuksia ja palveluasuntoja varten. Alueelle saa rakentaa asuntoja toiminnan henkilöstöä varten. Palovarikko on suuruudeltaan 3 244 m² ja rakennusoikeutta on 300 k-m². Itäisen rannan alue sekä kirjaston ja hautausmaan välinen alue on suunnitelmassa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). VL-alueella ei ole rakennusoikeutta, mutta voidaan ajatella, että itäiselle rannalle voitaisiin rakentaa esim. tenniskenttä/padelkenttä, yleinen sauna tai ranta-aittoja, jotka toteuttavat kaavan tarkoitusta eli lähivirkistyskäyttöä. Kiinteistön kaakkoisrannalla on paikka yksityiselle pienvenesatamalle, jonka merkintä on LV-2. Siellä ei tällä hetkellä ole satamaa. Satama-alue on kaupungin lunastama ja lohkomaa, ja se kuuluu kiinteistöön Furumalm 1:13. Kiinteistölle Furumalm 1:13 suunnitellun asuinalueen kokonaisrakennusoikeus on 1 550 k-m². Kiinteistöä ei ole lohkottu tonteiksi, mutta PY- ja ALY/s -alueilla on osayleiskaavassa merkityt rakennusruudut.



MyBromarv Ab:n jättämä esitys sisältää ehdotuksia alueen kehittämiseksi. Ehdotus on luonnosteltu liitteessä § 227/2. Optimaalisesti hyödynnettynä kiinteistölle voisi rakentaa noin 20 asuntoa. Ehdotuksen mukaan itärannan rinteeseen voisi sijoittaa kuusi 136 m²:n asuntoa kolmeen paritaloon, länsipuolelle neljä 77 m²:n asuntoa uuteen rivitaloon ja kukkulalle viisi muuta 85 m²:n asuntoa rivitaloon, josta on näkymät molemmille rannoille. Rivitaloihin voi myös rakentaa 4–7 pienempää asuntoa. Koska kiinteistöllä on jo rivitalo, jossa on eläkeläisasuntoja ja paloasema, aluetta tulee kehittää eri vaiheissa sekä huolehtia siitä, että eläkeläisille on tarjolla asuntoja ja että Bromarvissa on paloasema. Vaiheet olisivat esimerkiksi seuraavat:

Vaihe 1: Kolmen paritalon uudisrakennus á 272 m² => 816 m² (rakentamatta 0 m² ALY/s-alueella). Paritalot sijoitettaisiin siten, että ne sijaitsevat rakennusruudun itärajalla maasto huomioon ottaen.

Vaihe 2: Rivitalon uudisrakennus, 308 m², ja vanhan rivitalon, 434 m², purku (rakennusoikeutta käyttämättä 126 m² ALY/s-alueella). Uusi rivitalo edellyttää vuokratalojen purkamista, mutta nyt eläkeläisasunnoissa asuville vuokralaisille tulee kehittää ratkaisu.

Vaihe 3: Vanhan paloaseman purku 300 m² + 126 m² toisesta rakennusruudusta, jos ne yhdistetään, ja uuden rivitalon rakentaminen 426 m². Vaihe 3 voidaan toteuttaa myös ennen vaihetta 2 edellyttäen, että Bromarv VPK:n uudet tilat valmistuvat vuonna 2023.

Tarkoituksena ei ole, että kaupunki itse kehittää aluetta vaan että sijoittajat toteuttavat hankkeen yhdessä rakennusyhtiöiden kanssa. Myymällä tietyin ehdoin osia alueesta kaupunki varmistaisi, että aluetta kehitetään Bromarvin ja Raaseporin hyväksi. Tämä voisi tapahtua suunnitteluvuorassopimuksella tai esisopimuksella, jotka molemmat johtaisivat ostoon.

Näiden vaiheiden toteuttamiseksi Raaseporin kaupungin tulee julkistaa tarjouspyyntö koskien alueita ALY/s (1 250 m²) ja PY (300 m²) ja niiden kehittämistä sekä myös VL-aluetta olemassa olevan kaavamerkinnän puitteissa. Tarjouksen tulee sisältää seuraavaa:

- Hankesuunnitelma ja luonnokset suunnitellusta rakentamisesta sekä kuvaus suunnitellusta toiminnasta
- Suunnitelma vuokra-asuntojen turvaamiseksi
- Vahvistettu kustannusarvio ja rakennussuunnitelma sekä koko alueen rakennussuunnitelma
- Toteutusaikataulu
- Hinta €/k-m² erikseen ALY/s- ja PY-alueilta (purkukustannukset on otettava huomioon)

Varaussopimus tai esisopimus antaa tarjoajalle yksinoikeuden suunnitella rakentamista sekä tutkia tarkemmin varausalueen suunnitelmien toteuttamismahdollisuuksia. Varaus on voimassa kaksi kuukautta.

Varaussopimuksen tulee sisältää seuraavat ehdot:



- a) Tarjoajalle varataan yksinoikeus alueen suunnitteluun ja muihin valmisteluihin tämän sopimuksen voimassaoloaikana.
- b) Tarjoaja vastaa teknisestä ja taloudellisesta suunnittelusta sekä kaikista muista valmistelusta aiheutuvista kustannuksista.
- c) Tarjoaja maksaa 40 000 €:n varausmaksun. Varausmaksu on kauppahinnan osamaksu, mutta sitä ei palauteta, jos sopimusta ei noudateta.
- d) Yhtiön alueelle rakentamien rakennusten kerrosalan tulee vastata kaavan enimmäisrakennusoikeutta, ts. 1 250 k-m² (= rakentamisvelvoite).
- g) Ostosopimus tehdään, kun tarjoaja voi osoittaa, että on laadittu sellaiset rakennuspiirustukset, joita rakennusvalvonnan arvion mukaan tarvitaan rakennusluvan saamiseksi. Alue on rakennettava 5–7 kuukaudessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- i) Tarjoajalla on optio lunastaa se maa-alue, jossa paloasema sijaitsee PY-alueella, tarjouksessa esitettyyn hintaan. Tarjoajan on varmistettava, ettei rakennuksen purkamisen yhteydessä vahingoiteta kaapelioperaattorien toimintoja rakennuksissa.

Liitteessä § 227/2 esitetään myös alustava aikataulu konseptin toteutumiseksi. Tarjouskilpailu alkaa jo kesällä 2021, ja koko hankkeen tulee olla valmis vuonna 2025. Ostaja velvoitetaan myös rakentamaan pieniä vuokrataloja rivitalossa asuville eläkeläisille tai järjestämään siten, että eläkeläiset voivat asua Bromarvissa tai sen lähialueilla kohtuullisin kustannuksin.

Liiteluettelo:

Liite § 227/1: Tavoitteet – MyBromarv Ab

Liite § 227/2: Ideakonsepti kaupungin maiden jalostamiseksi asumiskäyttöön Bromarvin keskustassa – MyBromarv Ab

Liite § 227/3: Aluekartta

Liite § 227/4: Alueen kaavamääräykset

Ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää järjestää yleisen tarjouskilpailun, jossa ALY/s-alueesta (n. 6 000 m² tonttia ja rakennusoikeutta 1 250 k-m²) ja PY-alueesta (3 244 m² tonttia ja rakennusoikeutta 300 k-m²) voi jättää varaussopimukseen tai esisopimukseen johtavan tarjouksen. Kaupunginhallitus edellyttää, että tarjoaja kuvaa, kuinka alueita ja myös VL-aluetta kehitettäisiin nykyisen kaavamerkinnän puitteissa edellä valmistelussa mainitut ehdot huomioiden.

Kaupunginhallitus pidättää itselleen oikeuden hylätä tarjoukset.

Merkittiin, että mittauspäällikkö Roger Nyberg oli läsnä, kun kokouksessa käsiteltiin §:ää 227.

Keskustelua.

Keskustelu päättyi.



RASEBORGS STAD
RAASEPORIN KAUPUNKI

Päätös:

Kaupunginhallitus päätti järjestää yleisen tarjouskilpailun, jossa ALY/s-alueesta (n. 6 000 m² tonttia ja rakennusoikeutta 1 250 k-m²) ja PY-alueesta (3 244 m² tonttia ja rakennusoikeutta 300 k-m²) voi jättää varaussopimukseen tai esisopimukseen johtavan tarjouksen. Kaupunginhallitus edellyttää, että tarjoaja kuvaa, kuinka alueita ja myös VL-aluetta kehitettäisiin nykyisen kaavamerkinnän puitteissa edellä valmistelussa mainitut ehdot huomioiden.

Kaupunginhallitus pidätti itselleen oikeuden hylätä tarjoukset.

Täytäntöönpano:
mittausyksikkö / Roger Nyberg
