

Överlåtelsevillkor för tomterna i Drottningstranden i Lovisa

NLIN 23.03.2023 § 64
305/10.00.02/2023

Beredning

markanvändningsingenjör Antti Piippo, tfn 0440 555 421, och chefen för stadsplaneringsavdelningen Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

Detaljplanen för Drottningstranden utarbetades med tanke på bostadsmässan till att vara så flexibel som möjligt. Frågor som gäller byggandets stadsbildsmässighet och byggandets kvalitet har för bostadsmässområdet reglerats med ett villkoren för tomtöverlåtelse bundet avtalsförfarande mellan mässorganisationen och byggaren. Kvalitetsgruppen har vid överlåtelsen av tomter bedömt byggandets fasad- och kvalitetsfrågor samt hur lämpligt byggandet är för sin miljö. Tomten har överlåtits för den som framfört en tillräckligt högklassig plan eller den som framfört den bästa planen. Tomterna som byggs för mässan har redan överlåtits och mässorganisationen har inte behörighet i förfarandet av tomtöverlåtelse för de resterande lediga tomterna.

För ansökningsförfarandets del ska man för de ännu lediga tomternas del besluta om villkoren för tomtöverlåtelse. Tomterna på mässområdet som för tillfället är lediga är: kvarteret 1056, AP-6 tomterna 6 och 7. Kvarteret 1060, tomterna 2 och 3 samt "flytande husens" tomt 5 i kvarteret 1057. För att säkerställa högklassigt byggande ska överlåtelsen av tomter och styrandet av tomternas byggande delvis ordnas avvikande från allmänna villkor för överlåtelse av tomter och reservering av tomter med ett förfarande för överlåtelse av tomter som motsvarar förfarande av kvalitetsbedömning sammankopplad med överlåtelsen av mässtomter. Det är allt skäl att överlåtelsevillkoren som nu beslutas över ska beslutas att gälla för hela detaljplaneområdet för Drottningstranden. En tomtkarta som temakarta över området innefattande gällande prissättning finns om bilaga till föredragningslistan.

Avsikten är att öppna tomtsökningen för Drottningstranden för en tidsbunden tid på en månad, under vilken tid intresserade personer kan anmäla sitt intresse för tomtbeställning. Ansökaren av tomt ska bifoga skisser som gäller byggprojektet. En kvalitetsgrupp som består av stadens sakkunniga bedömer ansökningarna. Tomten reserveras för ansökaren om kvalitetsgruppen bedömer planen vara tillräckligt bra. Om det uppkommer fler än en intresserad av en tomt reserveras tomten till det byggprojekt som bedöms vara bäst och som fyller kriterierna. Det primära målet är att få högklassigt byggande till området. Tomten överläts till byggaren för byggande först på basis av ritningar som godkänts av byggnadstillsynen.

Efter sökronen som nu ordnas tidsbundet övergår de ännu lediga tomterna till normal fortgående sökning. På objekten på Drottningstranden tillämpas även inom den fortgående sökningen förfarandet av kvalitetsbedömning som nu beslutas om.

I detta samband finns det inget skäl att ingripa i priserna som fastslagits för tomterna (stadsfullmäktige 9.7.2020 § 61), men det finns skäl att aningen precisera förfarandet som relaterar till överlåtelsesättet. Till överlåtelsesätt av tomten föreslås arrende. Det skulle vara möjligt att lösa in tomten först då bostadshuset ha uppförts på arrendetomten och byggnadstillsynen har genomfört slutsynen. Det vill säga tomten överläts med äganderätt först när den är byggd. Den föreslagna preciseringen av tomtöverlåtelse beror

på att man med detta förfarande kan lättare undvika situationer där ofullbordad byggnadsförpliktelse kan undvikas. Med preciseringen eftersträvas säkerställande av ett så snabbt uppbyggande av området som möjligt,

Överlåtelsevillkor

För området iakttas den gällande tomtprissättningen som beslutats för bostadsmässan (stadsfullmäktige 9.7.2020 § 61).

I tomtreserveringen iakttas till lämpliga delar de gällande reserverings- och överlåtelsevillkoren för Lovisa stad (stadsfullmäktige 101 §/2012), med undantag av ändringarna/kompletteringarna nedan som gäller Drottningstrandens område:

- För att säkerställa en enhetlig stadsbildsmässig anblick för Drottningstranden grundas en kvalitetsgrupp för tomtöverlåtelser på området (en byggnadsinspektör utsedd av den ledande byggnadsinspektören, planläggningsarkitekten, markanvändningsingenjören eller chefen för stadsplaneringsenheten). Dessutom har bostadsmässans projektchef (ända till 30.9.2023) rätt att delta som sakkunnig i kvalitetsgruppens möten.
- Tomtsökningen öppnas innan bostadsmässan för en månad, under vilken tid personer som är intresserade av tomterna kan ansöka om tomtreservering på området. Efter den tidsbundna tomtreserveringsronden kommer de ännu lediga tomterna till fortgående sökning.
- Tomtreserveraren ska framföra inom reserveringstiden följande ritningar till kvalitetsgruppen: situationsplan och fasadskisser. Även annat belysande material kan framföras.
- Kvalitetsgruppen bedömer utifrån ritningarna som tomtreserveraren framfört hur bra byggprojektet lämpar sig för tomten och området samt godkänner eller förkastar planerna.
- Byggandet ska inledas inom ett år efter beslutet om överlåtelse av tomten.
- Tomterna överlåts först med arrenderätt och det är möjligt att lösa in tomten till egen i enlighet med villkor som nedtecknas i arrendeavtalet. Betalade arrenden och reserveringsavgiften gottgörs inte i köpeskillingen.

Bilaga 37

Temakartabild över området

Föredragning	Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka
Förslag	Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkänner det ovan i beredningstexten beskrivna förfarandet för överlåtelse av tomter på Drottningstranden.
Beslut	Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkände det ovan i beredningstexten beskrivna förfarandet för överlåtelse av tomter på Drottningstranden.
