

Förnyande av arrende i Kalkholmens stadsdel / Bostadsaktiebolag Pargas Villa Fridhem

550/10.00.02.05/2019

Bygg- och miljönämnden 05.02.2020 § 17

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066

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

Bostadsaktiebolaget Pargas Villa Fridhem önskar förlänga deras nuvarande arrendeavtal som går ut den 31.12.2022 med 30 år. Sökande innehar ett ca 1 940 m² stort område som nästan motsvarar kvarter 3 i Kalkholmens stadsdel mellan Skräbbölevägen och Skolgatan. Nuvarande arrende uppgick år 2019 till 140,10 €. Legotagaren har företrädesrätt att arrendera området på nytt efter att arrendeavtalet har gått ut enligt punkt 5 i arrendeavtalet.

Gällande plan för området är stadsplan för kvarteren 1-10 och 12 i Södra centrum fastställd 3.1.1996. Enligt den har kvarteret beteckningen A/s-1, kvartersområde för bostadshus, som är stadsbildsmässigt viktig och där miljön skall bevaras. Detaljplanen tillåter även att byggnaderna i kvarteret används för inkvarteringsutrymmen för båt- och utflyktsändamål. Bostadsbyggnaderna är till viss del skyddade (sr-4), vilket betyder att ombyggnationer utförs samt nya byggnader skall uppföras i den typiska karaktären för kvarteret.

Bostadsbyggnaderna på området ägs av sökanden förutom en bostad som ägs av en privatperson. Byggnaderna har tidigare ägts av staden men genom en inlösningsklasul i arrendekontraktet har bostadsbyggnaderna lösts in. Det har i sin tur inverkat på arrendet. När arrendeavtalet inleddes 1988 var årsarrendet 5 000 mark men om arrenderättsinnehavaren löser in samtliga byggnader på området, sänks årsarrendet till 500 mark per år. Arrendet har varit bundit till levnadskostnadsindex men det har också funnits klausuler i arrendekontraktet som har begränsat höjning av arrendet i början av arrendetiden.

Nuvarande arrendeområde består av ett flertal olika fastigheter och området förstoras något i ett nytt avtal på det sättet att det följer detaljplanegränser för kvarter 3 i Kalkholmens stadsdel (24). Detta skulle även vara möjligt att göra korrigeringen enligt nuvarande kontrakt. I punkt 4 finns omnämnt att arrendeområdets gränser korrigeras ifall stadsplanegränserna ändras utan inverkan på övriga arrendevillkor.

Det nuvarande årsarrendet är betydande lägre än gängsenivå för ett bostadsområde i centrum. Det förnyande arrendet kommer att utgå från nuvarande gängse värde för ett dylikt område. Höjningen av arrendeavgiften kommer procentuellt att vara väldigt stor, men det ändrar inte på det faktum att det tidigare kontraktet varit mycket under gängse pris och efter förändringen betalar sökanden enligt marknadspris på samma sätt som övriga arrendatorer av tomter i staden.

För småhustomter (AO och AP) som arrenderas åt privatpersoner fastställde stadsfullmäktige att årsarrende skall uppgå till 5 % av försäljningspriset. Samma procent kunde användas trots att det är fråga om arrendering åt ett bostadsaktiebolag.

Tomten är ca 2 145 m² stor, detaljplanebeteckning är A/s-1 och den totala byggrätten för bostadsbyggnaderna på området är 380 m²-vy + 65 m²-vy ekonomibygnader. Det ger ett relativt lågt exploateringsstal $e = 0,17$ trots att tomten finns mitt i centrum.

Medelförsäljningspriset för egnahemshustomter i Ljusudda är ca 24,9 €/m², Solbågen och Kyrkomalm ca 50 €/m². Radhustomterna i Björkhagen och Söderby har varit ca 20 €/m².

Enligt stadsfullmäktiges beslut 3.4.2012 § 41 om försäljningspris för detaljplanerade tomter, bör AP-tomter och tomtdelars försäljningspris uppgå till 80 - 250 €/m²-vy. Samma prisgaffel används för tomterna i Kyrksundsstranden och där har försäljningspriset för Solbågen fastigheterna fastslagits till 100 - 200 €/m²-vy.

Tomten är ganska stor i förhållandet till byggrätten och finns på en av de mest centrala platserna i Pargas vilket gör det motiverat att värdet på tomterna är i den övre ändan av gaffeln. Det faktum att byggnaderna är skyddade och det är ganska begränsade utvecklingsmöjligheter för området håller prisnivån €/m² lägre än Solbågen och gamla Malmen.

175 €/m²-vy kunde anses vara ett skäligt. Det betyder 66 500 € eller 30,2 €/m² vilket ger ett årsarrende 3 325 € / år.

Kompletterande material

Karta

Förslag

Bygg- och miljönämnden föreslår för stadsstyrelsen att stadsfullmäktige beslutar att Bostadsaktiebolag Pargas Villa Fridhems nuvarande arrendekontrakt förnyas så att hela kvarter 3 i Kalkholmens stadsdel, ca 2 145 m² stor del av nuvarande fastigheter 445-500-1-1, 445-475-2-141, 445-500-1-77 och 445-475-2-174 arrenderas ut åt sökande för användning till bostadsbyggnader och till inkvarteringsändamål till och med 31.12.2050. Området enligt bifogad karta. Årsarrendet är 3 325 € /år och binds till levnadskostnadsindex 1951:10=100. Bostadsaktiebolaget har inte rätt att lösa in arrendeområdet. Legoavtalet till övriga delar enligt stadsfullmäktiges godkända avtalsmodell för egnahemshustomter.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning efter slutligt beslut

Sökande, avtalssekreteraren