

Arrendering av kvartersdel för våningshusbyggande i kvarter 2 Norra Centrum (7) stadsdel

693/10.00.02.02/2020

Bygg- och miljönämnden 16.09.2020 § 148

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066

FöredragandeMarkanvändningsingenjör Peter Lindgren, tfn 050 566 2943
förnamn.efternamn@pargas.fi

Priima-Yhtiötgruppen har för ett under bildning varande bolag eller alternativt för ett inom gruppen befintligt bolag, anhållit om att arrendera en kvartersdel för våningshusbyggande av [kvarter 2 i Norra Centrums stadsdel](#).

I planlägningsprogrammet benämns kvarteret som Norra Centrum. Målet för sökanden är att planera och förverkliga byggande av våningshus i kvarteret.

Priima-Yhtiöt är en aktör med fotfäste i Åboregionen med bred erfarenhet inom byggbranschen. I referensportföljen finns en hel del olika objekt, våningshus för boende, kontor och för seniorboende, olika marketar, affärsutrymmen och kommunala servicehus. De verkar mest i Egentliga Finland med omnejd med referensobjekt i bl.a. Lundo, Forssa, Salo och Åbo.

Enligt planlägningsöversikten som framlades i bygg- och miljönämnden 5.2.2020 8 § börjar under 2020 uppdatering av den nuvarande icke förverkligade planen för Norra Centrum. Som en följd av det har staden möjlighet att starta en planering och eventuellt hitta en planeringspartner. I juni 2020 tog Priima-Yhtiöts representanter kontakt med staden och träffade berörda tjänstemän i staden för att diskutera området. För bolagets representanter har förklarats hur det nuvarande planlägget ser ut och områdets historia. Diskussionerna har lett till att bolaget nu i augusti har beslutat reservera området för planering och senare arrendering av kvartersområdet för våningshusbyggande efter att planen vunnit laga kraft.

Gällande överlåtelsen av den kommande tomten beaktas kommunallagen 410/2015 130 § på följande sätt. För att undvika statsstöd eller snedvridning av konkurrensen skall staden, i fall där man säljer eller arrenderar fastigheter, för en tid längre än 10 år till företag som verkar i konkurrensläge, se till att överlåtelsen sker genom anbudsförfarande eller till gängsepris fastställt av en oberoende värderare. När det för nuvarande finns planerat våningshus i kvarteret enligt både detalj- och generalplan har staden låtit göra en värdering daterad till 30.9.2019. Värderingen fastställer överlåtelsepriset för våningshus i kvarteret definierat genom ett enhetspris, euro per kvadratmeter våningsyta (€/m²vy). Förhandlingar har lett till att bolaget accepterat ett enhetspris om 135 €/m²vy vilket överstiger gängse pris för våningshusbyggande i kvarteret. I enhetspriset för byggrätt finns inräknat en nedsänkning för bolagets kostnader gällande rivning av stadens byggnader på kommande arrendeområde. I detta skede kan man varken slå fast tomtstorleken eller den totala byggrätten eftersom det sker under planeprocessen och slutligen när planen fastställs. Därför räknas ett kommande

överlåtelsepris, som produkten av 135 €/m²vy gånger tomtens maximala byggnadsrätt enligt planeändringen. Årsarrendet utgår från 5 % av överlåtelsepriset.

På området finns fyra av staden ägda bostadshus i frontmannastil med tillhörande ekonomibyggnader som bör rivas innan man kan bygga våningshus. Två av bostadsbyggnaderna är uthyrda för tillfället och staden ansvarar för att säga upp avtalen så fort som möjligt. Gällande ovannämnda förbinder sig bolaget, så fort som möjligt men senast inom två år från undertecknande av arrendeavtalet riva byggnaderna, föra bort avfallet samt ansvara för att verkställa marksanering som hör till normalt markbyggnadsarbete och rivning. Detta har som tidigare nämnts beaktats i överlåtelsepriset. Staden ansvarar för att säga upp alla el- och vattenavtal samt ansöka om rivningslov för byggnaderna. Ifall byggnaderna inte är rivna och bortförda inom utsatt tid, har staden rätt att utföra rivningen på bolagets bekostnad. Bolaget ger staden rätt att riva byggnaderna på området, ifall villkoret för rivning av byggnaden inte uppfyllts inom tidsfristen.

Arrendetiden föreslås till 50 år. Byggskyldigheten, 40 % av möjlig byggrätt, skall uppfyllas inom tre år efter arrendeavtalets undertecknande. Tomten får inte överlåtas obebyggd. Arrendetagaren har rätt att lösa in tomten när rivnings- och byggskyldigheten är uppfylld. Arrendetagaren bevarar de träd som inte försvårar byggande. Villkoren finns mera utförligt beskrivna i bifogat avtal.

För att det är länge ännu tills en plan vinner laga kraft är det klokt att ge bygg- och miljönämnden rätten att komplettera och göra mindre ändringar i avtalet ifall parterna kommer överens om det, förutsatt att det inte rör arrendepriset, bygg- eller rivningsskyldigheten.

Kompletterande material Arrendeavtal

Förslag Bygg- och miljönämnden föreslår för stadsstyrelsen att stadsfullmäktige beslutar att med till Priima-yhtiötgruppen hörande Kaarinan Yrityspalvelut Oy för ett under bildning varande bolag, alternativt för ett inom gruppen befintligt bolag ingå arrendeavtal för en kvartersdel för våningshusbyggande i kvarter 2 i stadsdel 7 Norra Centrum enligt bifogat avtal. Avtalet kan ingås efter att planändringen för kvarteret Norra Centrum, plankod 44512020004 har vunnit laga kraft men dock senast inom tre månader från den tiden. Byggrätten och arrendeområdets storlek definieras genom att kvartersdelen för våningshus fastställs i detaljplanen. När området är fastställt i planen bifogas en karta till avtalet.

Bygg- och miljönämnden ges rätt att komplettera och göra mindre ändringar i avtalet ifall parterna kommer överens om det, förutsatt att det inte rör arrendepriset, bygg- eller rivningsskyldigheten.

Beslut Förslaget godkändes.

Delgivning efter slutligt beslut

Priima-Yhtiöt, fastighetschefen, avtalssekreteraren, stadsgeodeten,

planläggningschefen