

Komplettering av avtalsvillkor för arrendeavtal för våningshusbyggnad i Norra Centrum stadsdel (7) kvarter 2

693/10.00.02.02/2020

Bygg- och miljönämnden 14.04.2021 § 59

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066

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

Stadsfullmäktige godkände grundvillkoren den [10.11.2020 § 98](#) för ett kommande arrendeavtal mellan staden och Kaarinan yrityspalvelut för en kommande våningshustomt inom detaljplaneändringsområdet Norra famnen i Norra centrum. Företaget har senare fått ett godkänt förhandsbeslut enligt av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) för införskaffning av tomt för byggande av hyres- eller bostadsrättshus. ARA har godkänt anskaffningskostnader är 120 € / m²vy och årsarrende får utgå från 5 % av den prissättningen. Arrendet enligt avtalet har varit 135 € / m²vy.

Sökanden anhåller nu om att få arrendeavtalet korrigerad till en del som berör högst 50 % av byggrätten. Önskad korrigerad är att för den del av byggrätten som förverkligas med ARA-finansiering sänks överlåtelsepriset från 135 € / m²vy till 120 € / m²vy. Årsarrendet utgår från 5 % av överlåtelsepriset. Som motprestation skulle byggskyldigheten enligt avtalet höjas från 40 % till 80 % av den maximala byggrätten enligt plan. Skyldigheten att riva nuvarande byggnader på området skulle kvarstå hos sökande oberoende av vilken form som byggrätten förverkligas.

Enligt ansökan skulle minst 50 % av byggrätten användas till att bygga bostäder för den fria marknaden. ARA-bostadsproduktionen skulle vara till för serviceboende för äldre, var kunden hyr en lägenhet och köper service som möjliggör boende hemma i lägenheten. Förutom det skulle det också ARA-produktionen vara hyreslägenhetsproduktion som skulle leda till förmånliga hyreslägenheter.

Sökanden poängterar att byggande skulle minska trycket på stadens hemtjänst och öka diversifieringen i kvarteret. Kvalitén för ARA byggandet skulle hållas lika som de lägenheter som byggs till fria marknaden. Stadsbildsmässigt skulle ARA-finansiering möjliggöra att sökanden kunda förverkliga den kommande tomten snabbt som en helhet enligt planen, med nya våningshus med tillhörande gårdar.

Ifall en del av tomten förverkligas genom ARA-produktion leder till att en del villkor behöver ändras i arrendeavtalet. Kraven på arrendeavtal för ARA produktion återfinns i Statsrådets förordning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (666/2001). Arrendetiden bör vara minst 45 år, avtalet behöver vara överförbart på tredje part utan att höra markägaren och

arrendeavtalet får inte sägas upp under arrendetiden. Det redan godkända arrendeavtalet är 50 årigt och har en klausul om överflyttning av avtalet men en komplettering bör göras gällande hävning av avtalet. Det innebär att staden inte kan häva avtalet ifall byggskyldigheten inte uppfylls men staden har ännu möjlighet till avtalsvite för samma försummelse.

Om överlåtelsepriset ändras inverkar det på årsarrendet som är bundet till mängden möjlig byggrätt enligt plan. Enligt detaljplaneförslaget behandlat i [Bygg- och miljönämnden 3.2.2021 § 13](#) har den kommande tomten byggrätten 4 000 m²vy. Prisändringen från 135 €/m²vy till 120 €/m²vy för högst 50 % av byggrätten skulle innebära att överlåtelsepriset för tomten ändras högst med 30 000 € från 540 000 € till 510 000 €. Årsarrendet utgår från 5 % av överlåtelsepriset och det skulle innebära en ändring med högst 2 500 € från 27 000 € till 25 500 €.

Vid godkännande av arrendeavtalet i Stadsfullmäktige [10.11.2020 § 98](#) har förklarats om hur kommunallagen 130 § har blivit beaktad i överlåtelse av den kommande tomten. I och med att rivningsskyldigheten kvarstår, är priset för tomten fortfarande innanför ramarna för överlåtande inom det värderade marknadspriset fastställt av en obereoende AKA-värderare.

Förslag

Bygg- och miljönämnden föreslår för stadsstyrelsen att stadsfullmäktige kompletterar villkoret i arrendeavtalet med Kaarinan yrityspalvelut Oy punkt 3.3, 4.1 och 6.3. med följande tillägg.

3.3. Byggnadsskyldighet

Ifall del av den totala byggrätten förverkligas genom finansiering via Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet är ovannämnda byggskyldighet 80 % av planens högsta tillåtna byggrätt.

4.1 Arrende

Priset för byggrätten som förverkligas genom finansiering via Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) utgår från 120 €/m²vy. Andelen kan högst vara 50 % av den totala byggrätten enligt plan. Arrendetagaren är skyldig att meddela arrendegivaren hur stor del av byggrätten enligt godkänt byggnadslov som används till ARA bostadsproduktion. Arrendepriest korrigeras först när lånetiden för räntestödslån i enlighet Lag om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) har börjat. Korrigeringen av arrendavgiften är bunden till den tid som ARA -begränsningar är i kraft. Ifall bostäderna frigörs från ARA-begränsningar utgår arrendavgiften från dåvarande marknadspris för området.

6.3 Hävning av avtalet

Avtalet kan inte hävas eller uppsägas under lånetiden för räntestödslån i enlighet med 18 § i Statsrådets förordning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (666/2001).

Beslut

Förslaget godkändes.

**Delgivning efter slutligt
beslut**

stadsgeodeten, avtalssekreteraren, sökanden