

Anhållan om att arrendera kvartersdel för småhusbyggande i Kyrksundstrandens stadsdel, Godai Oy

935/10.00.02.02/2021

Bygg- och miljönämnden 06.10.2021 § 161

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066

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

Godai Oy har anhållit om att få arrendera en kommande kvartersdel för fristående småhusbyggande inom nuvarande [445-34-5-1](#) som ingår i detaljplanändring för del av kvarter 5 i Kyrksundsstrandens stadsdel plankod 44512021004.

Företaget har även ansökt om planeringsreservering för tomt 445-34-5-1. Målet för sökanden är att planera och förverkliga byggande av småhus i kvarteret som en enhetlig helhet enligt plan.

Stadsfullmäktige fastställer principerna för överlåtelsen, i detta fall finns ingen färdig mall, men prisgaffeln för Kyrksundstrandens stadsdel har stadsfullmäktige § 41 3.4.2012 redan fastställt till 80 - 250 €/m²vy.

När stad eller kommun säljer fastigheter eller arrenderar ut dem för mer än tio år till företag som verkar i konkurrensläge behöver man fastställa de marknadsmässiga villkoren för överlåtelsen enligt kommunallagen 410/2015 130 §. Det gör man genom att överlåta fastigheten via anbudsförfarande eller till minst ett gängse pris fastställt av en oberoende värderare. Syftet med denna process är att undvika statsstöd eller snedvridning av konkurrensen.

I detta fall när en planeringsreservering föregår en överlåtelse blir det inte anbudsbegäran, utan tomtens gängse pris behöver fastställas av en oberoende värderare. Eftersom det är fråga om fristående småhus kan tomtens omfång, byggriktens storlek och även antalet tomter / byggplatser kan ändra under planeringens gång vilket betyder att värderingen för överlåtelsepriset kommer att ske när planen har fastställts. Bygg- och miljönämnden kompletterar i det skedet arrendeavtalet med arrendepriset och tomtens omfång samt med andra mindre tekniska kompletteringar.

Arrendeavtalet är av typen lega av bostadsområde enligt jordlegolagen 3.kap. Arrendeavtalspunkterna utgår från den nya mallen för markarrende för småhus. Arrendetiden föreslås till 50 år. Byggnadsskyldigheten är uppdelat i olika skeden efter att arrendeavtalet är undertecknat: bygglovs söks inom ett år, grunden för samtliga byggplatser skall vara uppförd inom ett och ett halvt år och inom tre år skall 66 % av möjliga bostadsbyggnaderna vara uppförda i beboeligt skick. Tomten får inte överlåtas obebyggd. Arrendetagaren har rätt att lösa in tomtens när byggskyldigheten är uppfylld. När arrendeförhållandet upphör är arrendetagaren skyldig att från området avlägsna byggnader, utrustning och

anläggningar samt annan egendom som tillhör honom. Arrendetagaren är också skyldig att snygga upp området. Villkoren finns mera utförligt beskrivna i bifogat avtal.

Kompletterande material Avtal

Förslag

Bygg- och miljönämnden föreslår för stadstyrelsen att stadsfullmäktige beslutar att med till Godai Oy eller till den som bolaget bestämmer ingå arrendeavtal för en del av nuvarande kvartersdel för småhusbyggande i kvarter 5 tomt 1 (445-34-5-1) inom detaljplanändring för del av kvarter 5 i Kyrksundsstrandens stadsdel enligt bifogat avtal. Avtalet kan ingås efter att detaljplanändring för del av kvarter 5 i Kyrksundsstrandens stadsdel plankod 44512021004 har vunnit laga kraft men dock senast inom sex månader från den tiden.

Bygg- och miljönämnden ges rätt att fastställa överlåtelsepriset och preciserar fastighetsbeteckningar och omfånget för tomten enligt fastställd planändring 44512021004. När området är fastställt i planen bifogas en karta till avtalet.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning efter slutligt beslut

Godai Oy, avtalssekreteraren, stadsgeodeten, planläggningschefen, lantmäterisekreteraren, markanvändningsingenjören