

Överlåtelse av bostadstomter, detaljplan Borgå Energi, kvarter 115 tomt 21

Stadsstyrelsen 04.12.2023 § 347

Beredning och tilläggsuppgifter:
Tomtchef Pekka Söyriä
fornamn.efternamn@porvoo.fi

Borgå stadsutvecklingsnämnd beslutade vid sitt möte 25.9.2018 § 160 bevilja Pohjola Rakennus Oy Suomi en planeringsreservering för tomten 21 enligt detaljplaneändringen Borgå Energi.

Stadsstyrelsen i Borgå beslutade vid sitt möte 26.10.2020 § 325 följande:

- Borgå stad säljer till Pohjola Rakennus Oy Suomi tomt 21 i kvarteret 115 enligt ett förslag till detaljplaneändring med namnet Borgå Energi. På tomten 21 görs det en ändring av tomtindelningen genom vilken tomten delas i två separata tomter. Tomterna säljs separat enligt den nya tomtindelningen.
- Pohjola Rakennus Oy Suomi kan göra det slutliga köpet för sin egen räkning, för räkning av ett eller flera bolag som bildas eller för räkning av parter som Pohjola Rakennus Oy Suomi bestämmer.
- Köpepriset bildas enligt bostadsbyggrätten som anges i tomternas lagakraftvunna detaljplan, där beräkningsgrunden är priset på 490 euro per m²-vy och enligt affärsbyggrätten där beräkningsgrunden är priset på 475 euro per m²-vy.
- Därtill tas det ut styckningskostnader.
- Köpebrevet kan undertecknas när villkoren i föravtalet har uppfyllts.
- Detta försäljningsbeslut gäller i 15 månader från det att villkoren i föravtalet har uppfyllts.

Pohjola Rakennus Suomi Oy och Borgå stad undertecknar med stöd av det ovannämnda beslutet föravtalet om fastighetsköpet 27.1.2021. I föravtalet står det så här: *Detta avtal träder i kraft när båda parterna har undertecknat det och gäller tills det har gått tre (3) månader från att förutsättningar som anges i punkt 4 finns för ingående av köp av nya tomter, eller från att det har blivit klart att förutsättningar enligt punkt 4 inte finns, dock högst till och med 31.12.2023.*

Föravtalet gäller alltså till och med 31.12.2023. Det nuvarande bostadsmarknadsläget är så utmanande att Pohjola Rakennus

Suomi Oy vill att en av tomterna skulle kunna byggas med stöd från Ara-finansiering.

Med anledning av ovannämnda grunder måste stadsstyrelsen i Borgå fatta ett nytt försäljningsbeslut och efter detta ska parterna underteckna ett nytt föravtal.

Enligt den lagakraftvunna detaljplanen som heter Borgå Energi ligger tomten 21 på ett kvartersområde för flervåningshus (AK-29). Enligt planbestämmelsen ska det på området placeras minst 300 m²-vy affärs-, kontors- eller restauranglokaler på marknivån vid gatorna. Affärslokalernas fasader ska huvudsakligen vara skyltfönster. För övriga delar ska fasaderna huvudsakligen vara en fogad tegelvägg.

Byggrätten för tomten är 6000 m²-vy av vilket minst 300 m²-vy ska vara affärslokaler. Staden äger tomten.

NewSec Valuation Oy har 19.11.2018 gett sin uppskattning av byggrättens pris. Staden har hos NewSec Valuation Oy kontrollerat att uppskattningen ännu är aktuell och tomten kan säljas mot det uppskattade priset.

Borgå stad och Pohjola Rakennus Oy Suomi har uppnått enighet om köpevillkoren.

Innan det egentliga fastighetsköpet ingås ska Borgå stad och Pohjola Rakennus Oy Suomi ingå ett föravtal om fastighetsköp genom vilket det avtalas om villkoren för det slutliga köpet.

Enligt utkastet till föravtalet:

Köpojektet är tre tomter enligt tomtindelningutkastet i bilaga 2. Köpepriset bildas enligt bostadsbyggrätten som anges i tomtens lagakraftvunna detaljplan, där beräkningsgrunden är det av NewSec Valuation Oy bestämda priset på 490 euro per m²-vy och enligt affärsbyggrätten där beräkningsgrunden är priset på 475 euro per m²-vy. I tomtindelningutkastet som är bilaga 2 kan det på den ena tomten markerad med rött i stället för ett fritt finansierat projekt alternativt byggas ett ARA-finansierat bostadsrättprojekt eller ett projekt med kort eller långt räntestöd från Ara. Om det på den ena tomten byggs ett ARA-projekt, säljer säljaren tomten mot ett ARA-pris (som beräkningsgrund används det maximala zonpriset som ARA tillåter). I fråga om kort räntestöd är tomtens pris 200 euro / m²-vy, om köparen förbinder sig att bevara tomten som hyrojekt enligt villkoren för Aras korta räntestöd minst 20 år från undertecknandet av fastighetsköpebrevet, annars är priset detsamma som tomtens faktiska värde.

Enligt föravtalet som ingås förbinder sig parterna att underteckna ett fastighetsköpebrev med vilket köparen köper och säljaren säljer nya tomter separat när alla följande villkor har uppfyllts i fråga om den aktuella tomten:

- De nya tomterna kan i sin helhet byggas som parkeringsområde på marknivån.

- Borgå stad har styckat de nya tomterna enligt principen i tomtindelningensutkastet i bilaga 2.
- På planområdet har det inrättats nödvändiga servitut.
- Köparen har avtalat med Borgå vatten att köparen kommer att svara för flyttkostnader för avloppet på byggnadsytan vid Mannerheimgatan.
- Ett lagakraftvunnet bygglov har erhållits för nybygget eller nybyggen som ska uppföras på den nya tomten.
- Pohjola Rakennus Oy Suomi har i fråga om varje ny tomt som bolaget köper fattat ett positivt beslut som gäller byggandet av ett nybygge eller köparen har sålt det blivande projektbolagets tomt med avtalet om entreprenad med totalansvar som gäller byggandet (byggherren är Pohjola Rakennus Oy Suomi), och projektbolaget har skyldighet att lösa in tomten från staden obbyggd.
- Köparens behöriga organ har godkänt köpebrevet med villkoren.

Det slutliga köpet av varje ny tomt ingås inom tre (3) månader från det att villkoren för den aktuella nya tomten har uppfyllts. Det första fastighetsköpet som gäller den nya tomten ingås ändå i varje fall senast 31.12.2024.

Köpet kan ingås om parterna tillsammans avtalar så, även om de ovannämnda villkoren eller en del av dem inte skulle ha uppfyllts.

Om en avtalspart vägrar ingå det slutliga köpet trots att villkoren i avtalets punkt 4 har uppfyllts, är parten skyldig att till den andra avtalsparten betala 125.000,00 euro i avtalsvite. Avtalsvitet är en engångsersättning och den enda påföljden för det aktuella avtalsbrottet. Den vägrande avtalsparten kan inte förpliktas till att ingå det slutliga fastighetsköpet.

Parterna har inga krav mot varandra i en situation där något villkor som avses i punkt 4 i föravtalet inte har uppfyllts.

Föravtalet gäller högst till och med 31.12.2026.

Bilaga 1: Borgå Energi detaljplan, plankarta med bestämmelser
Bilaga 2. Utkast till tomtindelning, styckning av tomt 21 till tre tomter

Biträdande stadsdirektören
Borgå stad säljer till Pohjola Rakennus Oy Suomi tomt 21 i kvarteret 115 enligt detaljplanen med namnet Borgå Energi. På tomten 21 görs det en ändring av tomtindelningen genom vilken tomten delas i tre separata tomter. Tomterna säljs separat enligt den nya tomtindelningen.

Pohjola Rakennus Oy Suomi kan göra det slutliga köpet för sin egen räkning, för räkning av ett eller flera bolag som bildas eller för

räkning av parter som Pohjola Rakennus Oy Suomi bestämmer.

Köpepriset bildas enligt bostadsbyggrätten som anges i tomternas lagakraftvunna detaljplan, där beräkningsgrunden är priset på 490 euro per m²-vy och enligt affärsbyggrätten där beräkningsgrunden är priset på 475 euro per m²-vy. Tomten som markerats med rött i bilaga 2 kan säljas mot Aras maximitomtpris eller mot pris 200 euro / m²-vy.

Dessutom tas det ut bl.a. kostnader för ändring av tomtindelningen och styckningskostnader.

Detta försäljningsbeslut gäller i 15 månader från det att villkoren i föravtalet har uppfyllts.

Paragrafen justeras genast.

Beslut

Borgå stad beslutade enhälligt sälja till Pohjola Rakennus Oy Suomi tomt 21 i kvarteret 115 enligt detaljplanen med namnet Borgå Energi. På tomt 21 görs det en ändring av tomtindelningen genom vilken tomt 21 delas i tre separata tomter. Tomterna säljs separat enligt den nya tomtindelningen.

Pohjola Rakennus Oy Suomi kan göra det slutliga köpet för sin egen räkning, för räkning av ett eller flera bolag som bildas eller för räkning av parter som Pohjola Rakennus Oy Suomi bestämmer.

Köpepriset bildas enligt bostadsbyggrätten som anges i tomternas lagakraftvunna detaljplan, där beräkningsgrunden är priset på 490 euro per m²-vy och enligt affärsbyggrätten där beräkningsgrunden är priset på 475 euro per m²-vy. Tomten som markerats med rött i bilaga 2 kan säljas mot Aras maximitomtpris eller mot pris 200 euro / m²-vy.

Dessutom tas det ut bl.a. kostnader för ändring av tomtindelningen och styckningskostnader.

Detta försäljningsbeslut gäller i 15 månader från det att villkoren i föravtalet har uppfyllts.

Paragrafen justerades genast.