

## Reservering av bostadstomter, DP 549 Fabriksparkens trähus

Stadsstyrelsen 18.12.2023 § 370  
2916/10.00.02.04/2023

Beredning och tilläggsuppgifter:  
tomtchef Pekka Söyriälä, pekka.soyrila@porvoo.fi

Stadsutvecklingsnämnden beslutade på sitt möte 3.11.2020 § 148 bevilja Avain Yhtiöt Oy planeringsreservering i kvarteret 459 i den då gällande detaljplanen Västra åstranden i Borgå V. Efter beslutet inleddes en ändring av detaljplanen för området. Planeringsreserveringen förlängdes två gånger för att planläggningen var på hälft.

Detaljplanen DP 549 Fabriksparkens trähus godkändes av stadsfullmäktige 14.12.2022. Detaljplanen trädde i kraft 27.2.2023.

Detaljplaneområdet ligger i södra delen av västra åstranden, nordväst om korsningen av Konstfabriksgatan och Guldlisgatan. I norr omfattar området också Borgå Campus-yrkeshögskolans fastighet. I väst gränsar området till rekreationsområdet Fabriksparken som inte ännu är färdigt.

I södra delen av detaljplaneområdet finns ett fyrkantigt kvartersområde för flervåningshus (AK). Ytan för kvartersområdet 459 är cirka 6 711m<sup>2</sup> och byggrätten för flervåningshus är 12 270 m<sup>2</sup>-vy. För gemensamma utrymmen för de boende har anvisats byggrätt 1 410 m<sup>2</sup>-vy och för sådana gemensamma utrymmen som lätt kan ändras till affärs-, kontors- och servicelokaler har anvisats 200 m<sup>2</sup>-vy. Den totala byggrätten i kvarteret är alltså enligt detaljplanen 13 800 m<sup>2</sup>-vy.

En fast del av gårdsområdet anvisas i detaljplanen som ett separat kvartersområde för parkering (LPA), där det i referensplanen finns 31 bilplatser. LPA-kvartersområdet används gemensamt med Borgå Campus och kvarteret för flervåningshus.

Avain Yhtiöt Oy som har gjort en planeringsreservering föreslår att Borgå stad reserverar AK-tomterna 1 och 2 samt LPA-tomten i kvarteret 459, vilka ingår i detaljplanen DP 549 Fabriksparkens trähus, åt bolaget. Bolaget har för avsikt att bygga en helhet med flervåningshus i trä på tomterna. Utgångspunkten är att byggrätten används i huvudsak för bostadsbyggande. Bolaget föreslår att förvaltningsformen är hälften bostadsrätt och hälften hyresbostäder (fritt finansierade/kort räntestöd/borgenslån).

Avain Yhtiöt Oy är en finsk koncern som har specialiserat sig på produktion av bostäder och boendetjänster, byggande, projektledning och renoveringsbyggande. I slutet av år 2023 äger bolaget nästan 12 500 bostadsrätts-, hyres- och servicehusbostäder med totalt drygt 18 000 invånare. Koncernen fungerar riksomfattande från huvudstadsregionen till Rovaniemi. I Borgå har

Avain Yhtiöt Oy 291 färdiga bostäder. Bolaget har som mål att årligen bygga 1 000 nya bostäder i centrala tillväxtområden i Finland.

Det maximala tomtpris i zon I som Ara har fastställt är 185 euro/m<sup>2</sup>-vy. Enligt Newsec Valuation Oy:s utvärdering (daterad 21.12.2022) är marknadsvärdet för byggrätten på AK-tomtarna i kvarteret 459 cirka 290 euro/m<sup>2</sup>-vy.

Enligt Borgå stads allmänna tomtöverlåtelsevillkor ska den som reserverar en höghustomt betala 6 000 euro per tomt som reserveringsavgift. Avgiften gottgörs vid köpslutet eller vid betalningen av första arrendet. Avgiften returneras inte om tomten inte överlåts. Tomtreserveringen är i kraft i åtta månader från beslutet.

Om tomtöverlåtelse besluts senare, om parterna så kommer överens. Användning av Aras maximala tomtpris förutsätter ett beslut av Ara.

Bilaga: Detaljplan

Biträdande stadsdirektören

Stadsstyrelsen beslutar att Borgå stad reserverar tomterna 1 och 2 samt det anslutande parkeringsområdet LPA enligt detaljplanen DP 549 Fabriksparkens trähus till Avain Yhtiöt Oy.

Detta reserveringsbeslut är i kraft i 8 månader efter att beslutet har vunnit laga kraft. Staden tar ut en reserveringsavgift på 12 000 euro efter att detta beslut har vunnit laga kraft.

Beslut

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt att Borgå stad reserverar tomterna 1 och 2 samt det anslutande parkeringsområdet LPA enligt detaljplanen DP 549 Fabriksparkens trähus till Avain Yhtiöt Oy. Detta reserveringsbeslut är i kraft i 8 månader efter att beslutet har vunnit laga kraft. Staden tar ut en reserveringsavgift på 12 000 euro efter att detta beslut har vunnit laga kraft.