

Reservering av en företagstomt, Kungsporten, 638-24-2001-7

Stadsstyrelsen 08.04.2024 § 115
1151/10.00.02.04/2022

Beredning och tilläggsuppgifter:
vik. tomtchef Karin Kolis fornamn.efternamn@porvoo.fi

Borgå stad beslutade genom stadsstyrelsens beslut 6.6.2022 § 210 reservera Sjaelso Finland Oy tomten 7 i kvarteret 2001 inom området för detaljplanen Kungsporten, södra området (DP 433). Tomten ligger i Kungsporten vid motorvägen, söder om Ryttnästargatans och Sprutmästaregatans korsning.

I detaljplanen anvisas kvartersområdet med beteckning KM-6, kvartersområde för affärsbyggnader, där en stor detaljhandelsenhet får byggas. I kvartersområdet får placeras sådan handel för specialvaror som kräver mycket utrymme och som inte konkurrerar med handeln i centrum (och som kunderna besöker sällan), exempelvis bil-, järn-, möbel-, trädgårds- och lantbruksaffärer. I kvartersområdet får inte placeras dagligvaruaffärer.

Reserveringsbeslutets giltighetstid har efter detta förlängts två gånger genom tomtchefens beslut. Enligt tomtöverlåtelsevillkoren som stadsfullmäktige har godkänt får en tomtreservering fortsättas högst två gånger högst sex månader i taget.

Sjaelso Oy har ändå ansökt om att staden skulle bevilja en ny, 8 månader lång reservering för projektet. Motiveringarna är som följer:

Vi har aktivt utvecklat den aktuella tomten under hela reserveringstiden som stått till vårt förfogande. Det har planerats att 3–5 toppvarumärken inom specialvaruhandeln ska placera sig i den blivande fastigheten. Dessa varumärken bildar en helhet som kompletterar serviceutbudet i området. Vi har redan en tid haft kännedom om blivande huvudhyresgäster och avtalsfrågorna har förhandlats så långt som det i detta läge är möjligt.

Även om marknadsläget redan i cirka fyra år har avvikit från "det gamla normala" finns det för närvarande vissa hinder med anknytning till finansierings- och investerarsektorn som har senarelagt påbörjandet av projektets byggande. Det syns redan förändring i dessa utmaningar och vi tror att vi i slutet av detta år kan fatta beslut om projektets inledning.

Vi har varit trogna på de ursprungliga kvalitetsmålen och tror allt starkare på att projektet kan genomföras. I projektutvecklingen hittills har vi utöver de alla gamla metoderna också tagit i bruk några nya metoder och med hjälp av dessa och samarbetet som överskred tidigare verksamhetsgränser har vi fått projektutvecklingen i ett ganska bra skede.

I slutet av år 2023 fusionerades Sjaelso Finland Oy med sitt moderbolag Sjaelso Oy. Sjaelso Oy är ett företag som specialiserar

sig på utveckling av företagsfastigheter. Företaget har varit verksamt i Finland sedan 2002.

Att bevilja Sjaelso Oy en ny reservering är i detta fall motiverat med beaktande av osäkerheten på finans- och fastighetsmarknaden. Projektplanerna har kommit långt, bolaget har kännedom om huvudhyresgästerna och planeringen av byggnaderna har avancerat också under det senaste halvåret. Andra intresserade har inte heller frågat efter tomten.

Enligt Borgå stads allmänna tomtöverlåtelsevillkor ska den som reserverar en företagstomt betala 600 euro per tomt som reserveringsavgift. Avgiften gottgörs vid köpslutet. Om tomten inte överläts returneras avgiften inte.

Byggrätten för tomten är 8000 m²-vy och våningstalet är II. Enligt GEM Valuation Oy:s utvärdering (uppdaterad 19.1.2022) är det gängse marknadsvärdet för byggrätten för denna tomt (7) 140 euro/m²-vy. Priset för tomten är således 1 120 000 euro.

Tomtreserveringen är i kraft i 8 månader från beslutet. Om tomtöverlåtelse besluts senare, om parterna så kommer överens.

Bilaga

Karta över tomten 638-24-2001-7

tf. Stadsdirektör

Stadsstyrelsen beslutar att Borgå stad reserverar Sjaelso Oy tomten 638-24-2001-7 inom området för detaljplanen Kungsporten, södra området (DP 433).

Detta reserveringsbeslut är i kraft i 8 månader efter att beslutet har vunnit laga kraft. Staden tar ut en reserveringsavgift på 600 euro efter att detta beslut har vunnit laga kraft.

Beslut

Stadsstyrelsen beslutade att Borgå stad reserverar Sjaelso Oy tomten 638-24-2001-7 inom området för detaljplanen Kungsporten, södra området (DP 433).

Detta reserveringsbeslut är i kraft i 8 månader efter att beslutet har vunnit laga kraft. Staden tar ut en reserveringsavgift på 600 euro efter att detta beslut har vunnit laga kraft.