

Arrende av bostadstomter, Lundagatans ände 638-2-32-18

Stadsstyrelsen 02.10.2023 § 268
1689/10.00.02.05/2022

Beredning och tilläggsuppgifter:
tomtchef Pekka Söyriälä
förnamn.efternamn@porvoo.fi

Stadsstyrelsen beslutade 8.8.2022 § 250 att Borgå stad arrenderar ut tomten 638-2-32-18 i stadsdelen 2 till de bolag som ska bildas för Kuusikkoaho Oy:s och Lujatalo Oy:s räkning. Tomten ligger i i nordöstra ändan av Lundagatan mellan Engelsstigen och Fänriksgatan.

Enligt en lagakraftvunnen detaljplan Lundgatans ände som godkändes 23.3.2022 är det fråga om ett kvartersområde för bostads-, specialbostads- och affärsfastigheter (ALY-8). Minst 2000 m²-vy av kvarterområdets totala våningsyta ska reserveras till servicebostäder för specialboende och relaterade servicelokaler. I kvartersområdet ska placeras affärs-, kontors- eller restauranglokaler som ska omfatta minst 750 m²-vy. Affärslokalerna ska placeras i skyddade byggnader och/eller på nybyggnadernas markplan. På tomten ligger byggnader med en våningsyta på totalt 3 904 m². En del av dem är skyddade i den nya detaljplanen.

Byggrätten för området har anvisats i kvadratmeter våningsyta (m²-vy). De skyddade byggnadernas våningsyta uppgår för träbyggnadernas del till 1 235 m². I fråga om stensjukhusets gavlar, som ska skyddas, uppgår våningsytan till 590 m². Den sammanlagda våningsytan för nybyggnation uppgår till 5 330 m²-vy. Den sammanlagda disponibla byggrätten på tomten uppgår till 7 155 m² vy. Tomtens storlek är 7606 m². Området kommer att få ungefär 100 bostäder och 120–180 invånare.

Det ursprungliga arrenderingsbeslutet som stadsstyrelsen fattade har gått ut. Efter att beslutet har gått ut har staden fortfarande förhandlat med Virkkulankylä Oy (tidigare Kuusikkoaho Oy) och Lujatalo Oy om utarrenderingen av tomten och försäljningen av byggnaderna.

Virkkulankylä sände följande projektbeskrivning:

Virkkulankylä Oy och VK Group Oy producerar gemenskapsinriktat seniorboende med flera slags finansieringsformer. Den sociala gemenskapen underlättar för äldre människor att länge bo hemma hos sig med utnyttjande av service som vid behov kommer hem till dem. Tillsammans med andra som befinner sig i samma livssituation kan man upprätthålla sin vitalitet och motverka ensamhet. Utgångspunkten för verksamheten är alltid boendena, och dessa assisteras av en boendehandledares tjänster. Ett karaktäristiskt drag i bostäderna i Virkkulankylä är gemensamma lokaler för boendenas sammankomster och aktiviteter. Lokalerna är större än normalt.

Lundagatanprojektet i Borgå har utvecklats tillsammans med Borgå stad och Lujatalo Oy i form av så kallad partnerskapsplanläggning. Virkkulankylä har för avsikt att bygga fritt finansierade bostäder för seniorer på området enligt konceptet Virkkulakodit. Till buds stående upplåtelseformer vore hyresboende eller ägarbostäder. Beslut om upplåtelseformerna fattas hösten 2023.

Lujatalo Oy sände staden följande motiveringar:

Vi har tillsammans med Borgå stad och Kuusikkoaho Oy utvecklat Lundagatans planprojekt. Lujatalo har redan flera erfarenheter av lösningar i Borgåregionen, de senaste är Strömborgska skolan och Centralköket. Då världsläget förändras och bostadshandeln mattas av har vi varit tvungna att bearbeta den ursprungliga planen för den stiftande entreprenörens fritt finansierade projekt, åtminstone när det gäller påbörjandet. Byggandet kommer att påbörjas med ett servicebostads eller liknande projekt. Detta tar cirka tre år.

Borgå stad, Virkkulankylä Oy och Lujatalo Oy är överens om arrendet av tomten.

Det totala årsarrendet för tomten är 106 614 euro och arrendetiden 50 år. Arrendeavgiften binds till index. Om övriga arrendeavtalsvillkor förhandlas efter att detta beslut har vunnit laga kraft. Årsarrendet kan justeras ifall en del av arrendeområdet byggs om till produktion som Ara understöder.

Tomten utarrenderas som kvotdelar enligt följande: Virkkulankylä Oy för räkning till ett bolag som ska bildas en kvotdel på 3850/7155 och Lujatalo Oy för räkning till ett bolag som ska bildas en kvotdel på 3305/7155. Parterna ingår sinsemellan ett avtal om delning av besittning.

Årsarrendets storlek bygger på en värdering som Newsec Valuation gjort 28.5.2021 beträffande tomtens gängse marknadsvärde. Staden har hört efter hos Newsec att värderingen fortfarande är tidsenlig.

Beträffande byggnaderna på tomten ska ett separat beslut om försäljning fattas.

Bilaga
karta över tomten

Stadsdirektören
Stadsstyrelsen beslutar att Borgå stad utarrenderar en kvotdel på 3850/7155 av tomten 638-2-32-18 till ett bolag som bildas för Virkkulankylä Oy:s räkning och en kvotdel på 3305/7155 av tomten 638-2-32-18 till ett bolag som bildas för Lujatalo Oy:s räkning. Det indexbundna årsarrendet är 106 614 euro. Arrendetiden är 50 år.

Därtill tar staden ut ersättning för styckningsförrättning.

Detta beslut gäller i 8 månader från att ha vunnit laga kraft.

Beslut

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt att Borgå stad utarrenderar en kvotdel på 3850/7155 av tomten 638-2-32-18 till ett bolag som bildas för Virkkulankylä Oy:s räkning och en kvotdel på 3305/7155 av tomten 638-2-32-18 till ett bolag som bildas för Lujatalo Oy:s räkning. Det indexbundna årsarrendet är 106 614 euro. Arrendetiden är 50 år.

Därtill tar staden ut ersättning för styckningsförrättning.

Detta beslut gäller i 8 månader från att ha vunnit laga kraft.