

Förlängning av tiden för rivnings- och byggnadsskyldighet för höghusprojektet Norra Famnen, i centrum av Pargas, Kaarinan Yrityspalvelut Oy

Stadsstyrelsen 04.12.2023 § 360
1005/10.00.02/2023

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Kaarinan Yrityspalvelut Oy har den 4 731 m² stora [flervåningshustomten \(AK-6\) 445-7-2-20 vid Sandåkersgatan](#) i Pargas centrum arrenderat sedan 1.1.2022. Dit skulle byggas flervåningshusen Norra Famnen. Företaget ansöker om förlängning för både skyldigheten att riva befintliga byggnader på tomten och byggskyldigheten för höghusen med två år vardera.

Bolaget har idkat partnerskapsplanering med staden för tomten genom ett planeringsreserveringsavtal (stadsfullmäktige 10.11.2020 § 97). Planeringen framskred smidigt enligt plan under slutet av år 2020 och under år 2021, varefter bolaget enligt reserveringsavtalet arrenderade tomten (stadsfullmäktige 10.11.2020 § 98 & 25.5.2021 § 39) samt senare under våren 2022 påbörjade marknadsföring för höghusbostäder. Planen var att bygga två tornhus, ett som skulle varit färdigt i slutet av år 2023 och det andra 2024. I samma veva som marknadsföringen drog i gång började Rysslands anfallskrig i Ukraina som ledde till ökade byggkostnader och en inflation som ledde till att ränteläget försvårades som i sin tur lett till att bostadsmarknaden i Finland har i praktiken bromsat in rejält under senare delen av 2023. Speciellt nybyggen för bostäder har mer eller mindre stannat upp totalt.

När bygget inte har kommit i gång som tänkt anhåller bolaget om att få tidsfristen förlängd för rivnings- och byggskyldigheten för deras tomt. Rivningsskyldigheten är sådan att: Enligt avtalets punkt 3.2 har företaget skyldighet att riva byggnaderna på tomten före utgången av detta år. Ifall det inte är slutfört har staden rätt att på bolagets bekostnad riva byggnaderna. Bolaget har kartlagt rivandet år 2022 och påbörjat med förberedande åtgärder som t.ex. kartläggning av byggnadsbeståndet, tömmande av oljecisterner samt andra förberedelser. Rivningslovets för helheten är också inlämnat och godkänt. Byggnadsskyldigheten är sådan att: Enligt avtalets punkt 3.3 är bolaget skyldigt att före utgången av år 2024 ha i färdigt skick 40 % byggt av tomtens totala bygggrätt. Ifall bolaget bygger ARA-bostäder krävs att 80 % skall vara färdigt inom samma tid. I samma punkt nämns att staden kan förlänga byggskyldigheten med två år om bolaget anhåller om förlängning och det finns motiverade orsaker. Ifall villkoren inte uppfylls inom tidsfristen är bolaget skyldigt att betala avtalsvite motsvarande 27 000 € varje påbörjad 12 månader för varje villkor tills villkoren är uppfyllda. På tomten skall byggas två höghus, byggnad A och B. Bolaget har byggplanhandlingarna för byggnad A så långt att de kunde lämnas in till byggnadstillsynen. Bolaget har fått ett tillägg i avtalet (stadsfullmäktige 25.5.2021 § 39) vilket tillåter byggande med stöd från ARA-bostadsutvecklingsfond. Det är tanken att byggnad B skulle byggas med sådant stöd, men just nu finns det även osäkerheter kring finansiering för olika boendeformer när regeringen möblerar om i understöden för boendeutveckling. Bolaget är aktivt och följer med och förhandlar om de nya understödsformerna.

Bolaget har långtgående planer och har gjort sådana satsningar för att få i gång projektet. Genom en förlängning ger man bolaget arbetsro att starta

marknadsföringen igen och möjlighet att hitta finansärer så att det har bra utgångsläge när konjunkturen svänger igen. När man förlänger tidsfristen för rivnings- och byggskyldigheten flyttar man också framåt möjligheten att begära avtalsviten och möjlighet att häva avtalet med samma tid.

Eftersom stadsfullmäktige är den instans som ingått avtalet har det också rätt att göra förlängningen när rätten inte har delegerats.

Föredragande

Tf. stadsdirektör Hanna-Maria Grandell, tfn 050 473 9910
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Stadsstyrelsen föreslår att stadsfullmäktige beslutar förlänga tidsfristen för både rivnings- och byggnadsskyldigheten enligt punkterna 3.2 och 3.3 med två år vardera för stadens arrendeavtal med Kaarinan Yrityspalvelut Oy av 14.12.2021.

Beslutet justeras omedelbart.

Beslut

Förslaget godkändes och beslutet justerades omedelbart.

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin närvarade under denna paragraf.

Delgivning

Efter stadsfullmäktiges beslut: Sökanden, avtalssekreteraren, livskraftschefen, ekonomichefen, stadsgeodeten, planläggningschefen, tf. stadsdirektören
