

Markanvändningsavtal, Vårdalsängen (1)

Stadsutvecklingsnämnden 15.08.2023 § 107
1886/10.00.00.01/2023

Beredning och tilläggsuppgifter:
Markanvändningsexpert Antti Tölli, antti.tolli@porvoo.fi
Markanvändningsingenjör Leevi Valkeavirta,
leevi.valkeavirta@porvoo.fi

Förslaget till detaljplan för Vårdalsängen (DP 479) var framlagt 26.10 - 25.11.2022. Stadsutvecklingsnämnden beslöt 17.1.2023 § 4 föreslå till stadsstyrelsen och vidare till stadsfullmäktige att detaljplanen godkänns.

Planområdet ligger öster om Vårberga, och dess storlek är ca 7 hektar. Planområdet ägs till stora delen av staden, men det finns också två privata markägare på området. För privata markägarnas mark har man planerat drygt 1 800 vy-m² byggrätt. Enligt 91a § i markanvändnings- och bygglagen är markägare inom ett område som detaljplaneras och vilka har avsevärd nytta av detaljplanen skyldiga att delta i kommunala kostnader för samhällsbyggande. Man ska sträva efter att ingå avtala med markägaren om deltagande i kostnaderna. Enligt 91b § kan kommunen ingå avtal gällande planläggning och verkställande av planer (markanvändningsavtal). I markanvändningsavtalen kan man ändå inte med bindande verkan avtala om planernas innehåll. Ett markanvändningsavtal kan ingås med en för avtalsparterna bindande verkan först efter att planutkastet eller förslaget varit offentligt framlagt.

Enligt stadens markpolitiska riktlinjer ingår staden markanvändningsavtal med de markägare som kommer att ha avsevärd nytta av detaljplanen. Nyttan kan uppstå i form av tilläggsbyggrätt eller då detaljplaneändringen tillåter en mer värdefull beteckning av användningsändamålet. I markanvändningsavtalet avtalas om den avtalsersättning med vilken en markägare deltar i stadens kommande eller tidigare kostnader för samhällsbyggande i detaljplaneområdet och om kostnader för samhällsbyggande som betjänar detaljplaneområdet. Som ersättning har generellt tagits ut hälften av den nytta som detaljplanen resulterar i, till den del som markägarens byggrätt överskridit 500 m² vy.

Fastigheten [REDACTED], som är i privat ägo, är delvis planlagd som fem tomter för fristående småhus och delvis som gatuområde. Byggrätten för markägarens mark är 742,1 m² vy. Detaljplanen ger markägaren avsevärd nytta på grund av de ökade möjligheterna att använda området. Uppskattningen av nyttan grundar sig på det ökade värdet av markägarens mark på grund av ökade möjligheterna till byggnad. Ersättningen motsvarar 50 % av den nytta markägaren får. Som värde för områdets byggrätt har man använt 220 €/m² vy vilket baserar sig på jämförelseköp.

Staden har kommit överens med markägaren om att markägaren överlåter två småhustomter (625 m²) samt gatuområdet som markanvändningsavtalsersättning. Staden överlåter två tomtdelar, sammanlagt 101 m² till markägaren så att detaljplanen kan förverkligas. Eftersom värdet på de områden som överläts är större än ersättningen för markanvändningsavtalet, betalar staden mellanskillnad i samband med den slutliga fastighetsöverlåtelsen.

Markanvändningsavtalet och det till avtalet bifogade föravtalet om fastighetsköp ska undertecknas innan detaljplanen godkänns. Den slutliga överlåtelsehandlingens undertecknas efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Bilaga

Förslag till markanvändningsavtal

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar godkänna

markanvändningsavtalet enligt bilagan att slutas med ägaren till fastigheten [REDACTED]. Till markanvändningsavtalet hör ett föravtal om fastighetsöverlåtelse. Enligt föravtalet för fastighetsöverlåtelse betalar staden 13 431,17 euro i mellanskillnad vid den slutliga överlåtelsen.

Tekniska justeringar kan göras i avtalet före undertecknandet.

Den slutliga fastighetsöverlåtelsen kan göras med stöd av det här beslutet.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade godkänna

markanvändningsavtalet enligt bilagan att slutas med ägaren till fastigheten [REDACTED]. Till markanvändningsavtalet hör ett föravtal om fastighetsöverlåtelse. Enligt föravtalet för fastighetsöverlåtelse betalar staden 13 431,17 euro i mellanskillnad vid den slutliga överlåtelsen.

Tekniska justeringar kan göras i avtalet före undertecknandet.

Den slutliga fastighetsöverlåtelsen kan göras med stöd av det här beslutet.