

Markanvändningsavtal, Vårdalsängen (2)

Stadsutvecklingsnämnden 13.02.2024 § 14
138/10.00.00.01/2024

Beredning och tilläggsuppgifter:
Markanvändningsingenjör Leevi Valkeavirta,
leevi.valkeavirta(at)borga.fi

Förslaget till detaljplan för Vårdalsängen (DP 479) har varit framlagt 26.10–25.11.2022. Stadsutvecklingsnämnden beslutade 17.1.2023 § 4 föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att detaljplanen godkänns.

Planområdet ligger öster om Vårberga, och dess storlek är sammanlagt cirka 7 hektar. Planområdet ägs till stor del av staden, det finns två privata markägare. För de privata markägarna i planområdet har man anvisat en byggrätt på sammanlagt drygt 1800 kvadratmeter våningsyta.

Enligt 91 a § 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. Strävan ska vara att avtala med markägaren om dennes deltagande i kostnaderna. Enligt 91 b § i lagen kan kommunen ingå avtal gällande planläggning och verkställande av planer (markanvändningsavtal). I markanvändningsavtalen kan dock inte med bindande verkan avtalas om innehållet i planerna. 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 1114,3 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 de ökade möjligheterna att bygga. Ersättningen motsvarar hälften av den nytta markägaren får. Som värde för områdets byggrätt har man använt 220 €/m² vy vilket baserar sig på jämförelseköp.

Staden har avtalat med markägaren att denne som ersättning för markanvändningsavtalet överlåter två småhustomter samt två delar av en småhustomt, sammanlagt 1397 m², samt det gatuområde som i planen har anvisats som gatuområde, 334 m². Staden i sin tur överlåter två tomtdelar, sammanlagt 301 m² till markägaren så att detaljplanen kan förverkligas. Dessutom betalar staden en separat ersättning för den bevattningsvattenbrunn som blir kvar på den tomt som överlåts till staden. Värdet av överlåtelseerna och ersättningarna motsvarar ersättningsbeloppet enligt markanvändningsavtalet, vilket innebär att mellanskillnad inte betalas på basis av avtalet i samband med den slutliga fastighetsöverlåtelsen.

Markanvändningsavtalet och föravtalet om fastighetsöverlåtelse som finns som bilaga till markanvändningsavtalet kommer att undertecknas innan detaljplanen godkänns. Den slutliga överlåtelsehandlingen undertecknas efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Bilaga:

Förslag till markanvändningsavtal

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar godkänna det markanvändningsavtal som staden har för avsikt att ingå med ägaren till fastigheten [REDACTED] enligt förslaget som finns som bilaga. Till markanvändningsavtalet hör ett föravtal om fastighetsöverlåtelse.

I avtalet kan göras tekniska preciseringar innan det undertecknas.

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

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutar godkänna det markanvändningsavtal som staden har för avsikt att ingå med ägaren till fastigheten [REDACTED] enligt förslaget som finns som bilaga. Till markanvändningsavtalet hör ett föravtal om fastighetsöverlåtelse.

I avtalet kan göras tekniska preciseringar innan det undertecknas.

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