

Markanvändningsavtal, Gamla Veckjärvivägen (1)

Stadsutvecklingsnämnden 20.08.2024 § 115
1738/10.00.00.01/2024

Beredning och tilläggsuppgifter:
markanvändningsingenjör Leevi Valkeavirta,
leevi.valkeavirta@porvoo.fi

Förslaget till detaljplan för Gamla Veckjärvivägen (DP 453) har varit framlagt 3.1–2.2.2024. Efter att detaljplaneförslaget hölls framlagt har det gjorts preciseringar i det med ett särskilt hörande. Stadsutvecklingsnämnden beslutade 9.4.2024 § 55 föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att detaljplanen godkänns när markanvändningsavtalen för området har undertecknats.

Planområdet ligger öster om Vårberga, och dess storlek är sammanlagt cirka 18 hektar. Området ägs nästan uteslutande av privata markägare, och staden äger främst gatu- och rekreatiomsområden i planförslaget. För de privata markägarna i planområdet har man anvisat en byggrätt på sammanlagt drygt 18 800 kvadratmeter våningsyta. Eftersom området redan har bebyggts och syftet med detaljplaneringen av området är kompletterande byggande, är det motiverat att utveckla området via markanvändningsavtal som en del av helheten för Skaftkärrområdet. Området har även i den gällande generalplanen anvisats för byggande av småhus.

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 kommunens kostnader för samhällsbyggande. Strävan ska vara att avtala med markägaren om dennes deltagande i kostnaderna. Enligt 91 b § i lagen kan kommunen ingå avtal om planläggning och genomförandet av planerna (markanvändningsavtal). I markanvändningsavtalen kan dock inte med bindande verkan avtalas om innehållet i planerna. Ett markanvändningsavtal kan ingås med bindande verkan för parterna först när ett utkast eller förslag till plan har 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 tillägsbyggrätt 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 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 i detaljplanen överskrider 500 m² vy. Stadsstyrelsen fattade 4.9.2023 § 245 ett principbeslut om grunderna för markanvändningsavtalen i planområdet Gamla Veckjärvivägen, och stadsutvecklingsnämnden har redan i ett tidigare skede av beredningen av planen fattat ett liknande beslut (1.9.2015 § 167). Avtalen upprättas enligt dessa beslut.

Fastigheten [REDACTED] som ägs av privatperson har planlagts till en tomt för fristående småhus med tre byggplatser, två delar av tomt för fristående småhus samt område för närrekreation. Byggrätten för markägarens mark är sammanlagt cirka 689,3 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 på markägarens mark på grund av de ökade möjligheterna att bygga. Ersättningen enligt markanvändningsavtalet motsvarar hälften av den nytta markägaren får. Som värde för områdets bygg rätt har man använt 220 €/m² vy vilket baserar sig på jämförelseaffärer.

Med markägaren har avtalats att markägaren som ersättning enligt markanvändningsavtalet överlåter två delar av en småhustomt, sammanlagt 675 m², samt ett i planen anvisat område för närrekreation, och dessutom ett område som ligger utanför planområdet och som i detaljplaneutkastet för DP 478 Vårdalsbacken anvisas som område för närrekreation. Eftersom värdet på de områden som överläts är större än ersättningen enligt markanvändningsavtalet, betalar staden mellanskillnad i samband med den slutliga fastighetsöverlåtelsen.

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

Bilaga

Förslag till markanvändningsavtal

Förslag till föravtal för fastighetsöverlåtelse

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. Enligt föravtalet om fastighetsöverlåtelse betalar staden 22 572,48 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 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. Enligt föravtalet om fastighetsöverlåtelse betalar staden 22 572,48 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.