

Markanvändningsavtal, DP557 Sköldvik Kullo, Neste Oyj Borealis

Stadsutvecklingsnämnden 06.05.2025 § 73
1110/10.00.00.01/2025

Beredning och ytterligare uppgifter:

Tomtchef Pekka Söyriälä pekka.soyrila@borga.fi

Markanvändningsexpert Mika Lehtonen mika.lehtonen@borga.fi

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 en mer värdefull beteckning för användningsändamålet till följd av detaljplaneändringen. 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. Förfarandet för överenskommelse om markanvändning kan också tillämpas i den första detaljplanen för området ifall området av någon anledning inte lämpar sig att förvärvas av staden men detaljplanläggning av området är motiverat ur planläggnings- och miljösynpunkt och planen genomför stadens godkända strategier.

Utkastet till detaljplan och detaljplaneändring DP557 Sköldvik och Kullo hölls framlagt i juni 2023 och förslaget under november-december 2024. Planområdet ligger i Sköldvik i Borgå och arealen är sammanlagt cirka 1234 ha. Genomförandet av detaljplanen kommer att utvidga de nuvarande detaljplaneområdena med cirka 360 hektar. Utvidgningen består av cirka 107 ha skyddsgrönområde (EV), 74 ha vattenområde i hamn (LSW) och 26 ha kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T). Genom detaljplanen skapas också ett område på cirka 16 ha med beteckningen T/kem i ett område där den tidigare detaljplanen år 2007 ersattes med detaljplan 420, vilken därmed blev den första detaljplanen för området. Dessutom anvisas det genom den nya detaljplanen ett vattenområde samt trafik- och gatuområden. Resten, dvs. cirka 874 ha, är ett område där de befintliga byggnadsplanerna kommer att ändras.

Enligt 91 a § i lagen om områdesanvändning (132/1999) är markägare inom ett område som detaljplaneras och vilka har avsevärd nytta av detaljplanen skyldiga att delta i kommunens kostnader för samhällsbyggande. Enligt 91 b § i samma lag kan kommunen och markägaren ingå avtal om planläggning och om genomförandet av planerna. Markanvändningsavtalen är det primära sättet att fullgöra ansvaret enligt 91 a §. Genom ett markanvändningsavtal kan man också avtala om markägarens ansvar i större utsträckning än vad som föreskrivs i kapitel 12 a i lagen om områdesanvändning. I det markanvändningsavtal som nu föreslås håller markägarna på att förbinda sig till mer omfattande ansvar för att säkerställa att det inte uppstår kostnader för samhällsbyggande för staden som de borde ersätta med avgift för markanvändning.

Förslaget till detaljplan 557 gör det möjligt för markägarna att få betydande nytta av de markområden de äger eftersom den tillåter en markanvändning vars effekter sträcker sig till ett betydligt större område än bara detaljplaneområdet. Tidigare har markägarna bundits av det ramavtal om samarbete som ingicks år 1982 samtidigt som byggnadsplanerna upprättades. Avsikten är att ramavtalet nu kompletteras med markanvändningsavtal för att komplettera markägarnas ansvar med

beaktande av bl.a. ändringar i lagstiftningen. Detaljplanet medger ingen ny byggrätt till området, men ändrar den nuvarande byggrättens läge och form så, att byggrätten är mer ändamålsenlig.

I markanvändningsavtalet förbinder sig markägarna bl.a. att ersätta de kostnader som Borgå stad eventuellt åläggs att betala i form av skadestånd eller inlösningersättning vilka kan orsakas av detaljplanen eller den verksamhet som den möjliggör i området visat på den karta som finns som bilaga till markanvändningsavtalet. I markanvändningsavtalet förbinder sig markägarna också att på det sätt som avses i 84 § 2 moment i lagen om områdesanvändning genomföra och upprätthålla de gatuområden som avses i detaljplaneförslaget. Markägarna ansvarar för gatuhållningen tills stadens behov av markanvändning förändras i området. Då omförhandlas ansvaret för gatuhållning.

En del av markanvändningsavtalet utgörs av att man med markägarna har avtalat om överlåtelse av gatuområdena i den kommande detaljplanen till staden och om överlåtelse av markområden på ca 5,5 ha som staden äger för att fogas till tomterna i detaljplaneförslaget. Till markanvändningsavtalet fogas de undertecknade föravtalen om överlåtelse av markområden. Överlåtelseerna genomförs efter det att detaljplan 557 vunnit laga kraft och stadsstyrelsen har kungjort att planen träder i kraft. Marknadsvärdet på de markområden som staden överlåter har på beställning av staden utvärderats av en utomstående utvärderare.

Markägarna överlåter gatuområdena utan ersättning till staden enligt vad som överenskommits i ramavtalet om samarbete 1982. Efter överlåtelsen äger markägarna nästan helt de områden som anvisas i detaljplaneförslaget.

Borgå stads förvaltningsstadgan 37 § Stadsstyrelsens uppgifter och beslutanderätt punkt 6 och 9

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar föreslå stadsstyrelsen att Borgå stad undertecknar det bifogade markanvändningsavtalet med Neste Abp och Borealis Polymers Oy.

Stadsutvecklingsnämnden beslutar också föreslå att stadsstyrelsen ingår avtal om fastighetsköp där:

Borgå stad överlåter områden på cirka 59 707 m² av fastigheterna 638-440-11-59 TIENMUTKA, 638-440-2-33 Nyby skoltomt, Kulloontiet och 638-440-33-1 Lakannut Kilpilahdentie till Neste Abp, till ett sammanlagt värde på 671 752 euro.

Borgå stad tar emot gatuområdena i detaljplaneförslaget av fastigheterna 638-463-1-68 Sköldvik, 638-468-1-131 INDUSTRI, 638-468-4-109, NYBONDAS, 638-463-1-45 NYKULLA II och PEKEMA II av Neste Abp, sammanlagt på cirka 124 016 m², utan ersättning.

Borgå stad tar emot gatuområdena i detaljplaneförslaget av fastigheterna 638-463-1-67 Muovitehdas III och 638-468-5-4 MUOVITEHDAS II av Borealis Polymers Oy, sammanlagt på cirka 10 103 m², utan ersättning.

Tekniska justeringar kan göras i avtalen före undertecknandet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade föreslå stadsstyrelsen att Borgå stad undertecknar det bifogade markanvändningsavtalet med Neste Abp och Borealis Polymers Oy.

Stadsutvecklingsnämnden beslutade också föreslå att stadsstyrelsen ingår avtal om fastighetsköp där:
Borgå stad överlåter områden på cirka 59 707 m² av fastigheterna 638-440-11-59 TIENMUTKA, 638-440-2-33 Nyby skoltomt, Kulloontiet och 638-440-33-1 Lakannut Kilpilahdentie till Neste Abp, till ett sammanlagt värde på 671 752 euro.

Borgå stad tar emot gatuområdena i detaljplaneförslaget av fastigheterna 638-463-1-68 Sköldvik, 638-468-1-131 INDUSTRI, 638-468-4-109, NYBONDAS, 638-463-1-45 NYKULLA II och PEKEMA II av Neste Abp, sammanlagt på cirka 124 016 m², utan ersättning.

Borgå stad tar emot gatuområdena i detaljplaneförslaget av fastigheterna 638-463-1-67 Muovitehdas III och 638-468-5-4 MUOVITEHDAS II av Borealis Polymers Oy, sammanlagt på cirka 10 103 m², utan ersättning.

Tekniska justeringar kan göras i avtalen före undertecknandet.

Paragrafen justerades omedelbart.