

Markanvändningsavtal, Äppelgården II

Stadsutvecklingsnämnden 02.06.2026
1336/10.00.00.01/2026

Beredning och tilläggsuppgifter:
Markanvändningingenjör Leevi Valkeavirta,
förnamn.efternamn(at)borga.fi

Detaljplaneförslaget för Äppelgården II (AK 571) har varit framlagt 11.3–15.4.2026. Efter framläggandet har man gjort preciseringar i detaljplaneförslaget. Stadsutvecklingsnämnden har behandlat godkännandet av detaljplanen vid samma sammanträde som detta ärende.

Planområdet ligger öster om Vårberga och det nuvarande Äppelgårdens planområdet. Planområdet omfattar sammanlagt drygt 7 hektar och består huvudsakligen av mark som ägs av staden. I planområdets södra del finns fastigheter som ägs av en privat markägare, varav den ena delvis ingår i detaljplaneprojektet. Den återstående delen av markägarens fastigheter har i generalplanen anvisats som rekreationsområde och har därför lämnats utanför detaljplanen. På den privatägda marken har anvisats byggrätt för bostadsbyggande om sammanlagt 556 m². Eftersom kvartersområdet för småhus på den privata marken också i gällande generalplan har anvisats för småhusbyggande, objektet redan utgör en bostadsbyggplats och detaljplaneringen syftar till att ansluta den privatägda fastigheten till planområdet, är det motiverat att utveckla området som en del av helheten genom markanvändningsavtal.

Enligt 91 a § i lagen om områdesanvändning är ägaren till ett område som detaljplaneras och som får betydande nytta av detaljplanen skyldig att delta i de kostnader som samhällsbyggandet orsakar kommunen. Om deltagandet i kostnaderna ska man sträva efter att avtala med markägaren. Enligt 91 b § i samma lag kan kommunen ingå avtal som gäller planläggning och genomförande av planer (markanvändningsavtal). I markanvändningsavtal kan man dock inte bindande avtala om planernas innehåll. Ett markanvändningsavtal kan göras bindande för parterna först efter att planutkastet eller planförslaget har varit offentligt framlagt.

I enlighet med stadens markpolitiska riktlinjer ingår staden markanvändningsavtal med sådana markägare som kommer att få betydande nytta av detaljplanen. Nyttan kan uppstå i form av extra byggrätt eller en mer värdefull användningsändamålsbeteckning som detaljplaneändringen tillåter. Genom den avtalsersättning som avtalas i markanvändningsavtalet deltar markägaren i de kostnader som samhällsbyggandet inom detaljplaneområdet orsakar eller tidigare har orsakat staden samt i kostnaderna för det samhällsbyggande som betjänar detaljplaneområdet. Som ersättning har man allmänt tagit ut hälften av den nytta som detaljplanen medför, till den del markägarens byggrätt i detaljplanen överstiger 500 m²-vy.

Fastigheten 638-477-1-13, som ägs av privatpersoner, har planlagts som två tomter för fristående småhus med tre separata byggplatser samt som närrekreationsområde. Detaljplanen medför betydande nytta för markägaren genom förbättrade användningsmöjligheter i området. Grunden för bedömningen av nyttan är att värdet på markägarens mark stiger i och med de ökade byggmöjligheterna. Ersättningen enligt markanvändningsavtalet motsvarar hälften av den nytta som markägaren får. Som värde på byggrätten i området har 260 euro per m²-vy använts utifrån jämförelseköp.

Med markägaren har man kommit överens om att markägaren betalar ersättningen enligt markanvändningsavtalet i pengar. Dessutom köper markägaren den del av småhustomten enligt planförslaget, cirka 1 373 m², som ligger på en fastighet som ägs av staden och som utgör en del av den småhustomt som bildas på markägarens område. I utbyte får staden det närrekreationsområde som anvisats i planen, sammanlagt 861 m². I samband med den slutliga fastighetsöverlåtelsen betalar markägaren till staden 55 567,50 euro eller 5 127,50 euro, ifall de tomtdelar som ägs av staden överläts till markägaren genom ett senare överlåtelsebrev. Beloppet består av priset för tomtdelen minskat med värdet av närrekreationsområdet samt ersättningen enligt markanvändningsavtalet.

Markanvändningsavtalet och det föravtal för fastighetsbytesbrevet som bilaga till avtalet undertecknas före detaljplanens godkännande. Det slutliga bytesbrevet undertecknas efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Utöver markanvändningsavtalet avtalas med markägaren om de servitut som ska inrättas och som betjänar kvartersområdena enligt planförslaget i fråga om dagvatten.

Bilagor

Förslag till markanvändningsavtal

Förslag till föravtal

Förslag till servitutsavtal

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar godkänna det bifogade förslaget till markanvändningsavtal för undertecknande med ägarna till fastigheten 638-477-1-13. Till avtalet hör ett föravtal om fastighetsbyte, enligt vilket markägaren i samband med det slutliga bytet betalar en mellanskillnad på 55 567,50 euro eller 5 127,50 euro, varvid stadens tomtdelar senare överläts till markägaren.

I samma sammanhang beslutar stadsutvecklingsnämnden godkänna det bifogade servitutsavtalet för områdena på fastigheterna 638-477-1-13 och 638-477-1-42, som betjänar detaljplaneområdet, att ingås med ägarna.

Tekniska justeringar av avtalen får göras före undertecknandet.

Den slutliga överlåtelsen som görs på basen av föravtalet kan genomföras med stöd av detta beslut.