Principer för markanvändningsavtal i centrumområdet

Stadsstyrelsen 16.11.2026
2693/10.00.00.01/2026

Beredning och tilläggsuppgifter
tomtchef Pekka Söyrilä
fornamn.efternamn@borga.fi

Stadsfullmäktige godkände år 2012 stadens markpolitiska riktlinjer och beslutade om principerna för användningen av markanvändningsavtal när en detaljplaneändring gäller privatägd mark eller när en ny detaljplan utarbetas för privatägd mark.

I samband med ändringar av detaljplaner för privatägda områden ingår staden ett markanvändningsavtal med markägaren, om markägaren har betydande nytta av detaljplaneändringen. Nyttan kan uppstå i form av utökad byggrätt eller en mer värdefull användningsändamålsbeteckning som detaljplaneändringen möjliggör.

Staden tar också ut kostnaderna för detaljplaneringen när detaljplaneändringen har sökts av en privat aktör. Genom ersättningen enligt markanvändningsavtalet deltar markägaren i de kostnader för samhällsbyggande som detaljplaneändringen medför för staden eller som redan tidigare har uppkommit och som möjliggör detaljplaneändringen. Som ersättning har i regel hälften av den nytta som detaljplanen medför tagits ut.

Borgå stadsstyrelse beslutade vid sitt sammanträde 20.11.2023 § 326 om de principer som ska iakttas vid utarbetandet av markanvändningsavtal i det område i Borgå centrum som anges på den bifogade kartan. Beslutet var en fortsättning på stadsstyrelsens tidigare beslut 1.2.2021 § 34.

Enligt beslutet kan följande principer tillämpas vid utarbetandet av markanvändningsavtal inom det område i Borgå centrum som anges på den bifogade kartan fram till 31.12.2026:

Staden tar ut en ersättning enligt markanvändningsavtalet som motsvarar 40 procent av värdet på den nya byggrätt som detaljplaneändringen medför.

Ersättning tas inte ut om markägaren förbinder sig att:

- genomföra det bostads- eller affärsbyggnadsprojekt som detaljplaneändringen möjliggör inom fem år från det att detaljplanen har vunnit laga kraft,
- ersätta kostnaderna för utarbetandet av detaljplaneändringen,
- fastighetsvis ersätta de direkta kostnader som detaljplaneändringen medför för staden, till exempel flyttning av ledningar,

- följa de anvisningar för byggnadssätt som utarbetas i samarbete i samband med detaljplanen samt den kvalitetsnivå som anges i anvisningarna.

I markanvändningsavtalet ställer markägaren en säkerhet vars värde motsvarar 20 procent av den värdestegring som detaljplaneändringen medför. Om projektet inte genomförs enligt ovan nämnda villkor tillfaller säkerheten staden. I annat fall återbetalas den till markägaren.

Ovanstående principer kan tillämpas om projektet inte kräver betydande kommunaltekniska investeringar.

Situationen på bostadsmarknaden i Borgå och i hela Finland är fortfarande utmanande. Med tanke på livskraften i Borgå centrum är det viktigt att få nya invånare och företag till centrum. Utöver utvecklingen av de områden som staden äger är det viktigt att också främja och genomföra detaljplaneändringsprojekt på privatägda områden.

För att främja utvecklingsprojekten i centrum, särskilt med beaktande av det rådande marknadsläget, bör de principer som anges i stadsstyrelsens beslut 20.11.2023 § 326 kunna tillämpas fram till 31.12.2030.

Bilaga
karta över området

Stadsdirektören
Stadsstyrelsen beslutar att följande principer kan tillämpas vid utarbetandet av markanvändningsavtal inom det område i Borgå centrum som anges på den bifogade kartan fram till 31.12.2030:

Staden tar ut en ersättning enligt markanvändningsavtalet som motsvarar 40 procent av värdet på den nya byggrätt som detaljplaneändringen medför.

Ersättning tas inte ut om markägaren förbinder sig att:
- genomföra det bostads- eller affärsbyggnadsprojekt som detaljplaneändringen möjliggör inom fem år från det att detaljplanen har vunnit laga kraft,
- ersätta kostnaderna för utarbetandet av detaljplaneändringen,
- fastighetsvis ersätta de direkta kostnader som detaljplaneändringen medför för staden, till exempel flyttning av ledningar,
- följa de anvisningar för byggnadssätt som utarbetas i samarbete i samband med detaljplanen samt den kvalitetsnivå som anges i anvisningarna.

I markanvändningsavtalet ställer markägaren en säkerhet vars värde motsvarar 20 procent av den värdestegring som detaljplaneändringen medför. Om projektet inte genomförs enligt ovan nämnda villkor tillfaller säkerheten staden. I annat fall återbetalas den till markägaren.

Ovanstående principer kan tillämpas om projektet inte kräver betydande kommunaltekniska investeringar.