

Förfaringssätt gällande markanvändningsavtalen för Gamla Veckjärvivägens detaljplan

Stadsutvecklingsnämnden 15.08.2023 § 106

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

Arbetet med detaljplaneringen av Gamla Veckjärvivägen har börjat, och ett detaljplanutkast finns framlagt. Planeringsmaterialet fanns framlagt 17.5 – 29.06.2023. Målet är att planutkastet läggs fram under hösten 2023, stadsutvecklingsnämnden inleder processen för godkännande av planen i slutet av 2023. I anslutning till detaljplanläggningen ska staden ingå markanvändningsavtal med markägare. Markanvändningsavtalen skulle ingås under året 2024. När alla avtal är undertecknade godkänns planen.

På basen av detaljplanutkastens skulle avtal undertecknas åtminstone för 17 fastigheter på området. I avtalen kommer man överens om den ersättning, med vilken markägarna i området deltar i stadens kostnader för utveckling av kommunaltekniken i området och för annat samhällsbyggande. När markanvändningsavtalen stiftas är det viktigt att alla områdets ägare behandlas likvärdigt.

Grundprincipen är att då man utarbetar en ny detaljplan för privatägd mark ingår man ett markanvändningsavtal med markägaren i vilket man kommer överens om markägarens deltagande i kostnaderna för samhällsbyggande. En markägare i området som detaljplanläggs och som får avsevärd nytta av planläggningen, deltar i kostnaderna på basis av den nytta som markägaren får av detaljplanen. Uppskattningen av nyttan grundar sig på det ökade värdet på markägarens mark på grund av möjligheten att bygga till. Till den del som man i den nya detaljplanen anvisar mer än 500 m²-vy byggrätt på markägarens mark (befintlig eller ny byggrätt), betalar markägaren högst 60 % av den nytta som detaljplanen medför i ersättning till staden, för att ersätta stadens kostnader för samhällsbyggande som redan genomförts eller som ska genomföras. I praktiken ha ersättningen varit hälften av den nytta som detaljplanen medför för nya planområden.

Med tanke på köpen som skett på området och stadens allmänna prisnivå, det kompletterande byggandet på området samt den allmänna situationen på fastighetsmarknaden kan man se att det rimliga värdet för byggrätten för bostadsbyggnader är åtminstone 260 € per kvadratmeter våningsyta, för bostadsområden. Ett högre pris för byggrätten skulle dock betyda att stadens nytta skulle överskrida de uppskattade kostnaderna. Detta beror på det relativt effektiva byggandet som planeras på detaljplanområdet med tanke på vägnätet som byggs på området. Enligt 91 a § i markanvändnings- och bygglagen är markägare skyldiga att delta endast i kommunens kostnader för samhällsbyggande. Då

byggrättens värde uppskattas som 260 €/m²-vy skulle den avsevärda nyttan vara högre än de uppskattade kostnaderna för samhällsbyggande. Då är det motiverat att använda ett lägre värde för byggrätten. På grund av markanvändningsavtalen kan de tomter som eventuellt övergår till staden som avtalsersättning överlåtas till ett rimligt pris då man använder det lägre värdet. Ifall ett högre värde bestäms, borde staden också överlåta tomterna till ett högre pris, i enlighet med Borgå stads allmänna tomtöverlåtningsvillkor. Detta skulle klart påverka tomternas efterfråga på marknaden. Dessutom har man i avtalsförhandlingar bestämt ett lägre värde för byggrätten i markanvändningsavtalen på områden som ligger nära detaljplanområdet.

På dessa grunder skulle ett rimligt värde för byggrätten för bostadsbyggnader vara 220 € per kvadratmeter våningsyta för alla bostadsområden på detaljplanområdet på Gamla Veckjärvivägen. Tillsammans med ersättningen, 50 %, motsvarar värdet stadens uppskattade kostnader för samhällsbyggande på detaljplanområdet. Dessutom finns det P-områden markerade i förslaget till detaljplan. Deras värde skulle vara 30 €/m²-vy, vilket motsvarar Borgå stads priser för företagstomtar.

Enligt stadens markpolitiska riktlinjer överlåts gator, parker och allmänna områden enligt detaljplanen i regel till staden utan ersättning, under förutsättning att markägaren anvisas byggrätt i planen. Rekreatiomsområdena på detaljplanområdet fördelas dock orimligt mellan olika fastighetsägare. Då är det ändamålsenligt att staden erhåller en ersättning för rekreatiomsområden. Som pris för rekreatiomsområden föreslås är 2 euro per kvadrat. Detta grundar sig på värderingar från liknande avtal. Förslaget är att gatuområdena överlåts utan ersättning, efter staden redan enligt markanvändnings- och bygglagen har rätt att få gatuområden utan ersättning.

Stadsutvecklingsnämnden godkände år 2015 med sitt beslut 1.9.2015 § 167 att områdets markanvändningsavtal fastställs utgående markägarsituationen 1.9.2015. Det har dock skett ändringar i fastighetsindelningen, så beslutet bör specificeras så att markägarna behandlas likvärdigt, speciellt gällande outbrutna områden som inte har styckats. Förslaget är att de outbrutna områden som inte styckats tolkas som skilda markägoenheter.

Staden kan ta ut ersättning för samhällsbyggande i pengar eller som markområden. Avtalsersättningen ska betalas inom tre månader från att detaljplanen vinner laga kraft. Detta i enlighet med stadens praxis. I samband med markavtalet upprättas också föravtal om fastighetsköp för de markområden som överlåts.

Tomterna som planläggs ansluts till kommunaltekniken och Borgå vatten tar ut en ersättning från markägarna i enlighet med gällande taxa, för kostnaderna för byggandet av vatten- och avloppsnät i samband med anslutningsavgifterna.

Markanvändningsavtal sluts med markägarna enligt de godkända markpolitiska riktlinjerna i Borgå stad. Med hänsyn till områdets stora

areal och den höga andelen mark i privat ägo är det ändamålsenlig att stadsutvecklingsnämnden och stadsstyrelsen ändå separat beslutar om principerna för markanvändningsavtalen som anknyter till detaljplaneringen av området. Markanvändningsavtalen förs ännu separat till stadsutvecklingsnämnden för behandling i enlighet med förvaltningsstadgan.

Stadsutvecklingsnämnden föreslår till stadsstyrelsen att man följer följande principer i markanvändningsavtalen i anslutning till detaljplaneringen av Gamla Veckjärvivägen (DP 453):

1. Till den del som man i detaljplanen anvisar mer än 500 m²-vy byggrätt för bostadsbyggnader på markägarens mark (befintlig eller ny byggrätt), betalar markägaren i ersättning till staden hälften av den nytta som detaljplanen medför, för att ersätta stadens kostnader för samhällsbyggande som redan genomförts eller som ska genomföras. Uppskattningen av nyttan grundar sig på det ökade värdet på markägarens mark på grund av möjligheten att bygga till.
2. Markägaren överlåter gatuområden samt gång- och cykelvägar till staden utan ersättning.
3. Ifall det har skett ändringar i fastighetsindelningen efter justeringen som stadsutvecklingsnämnden beslöt om 1.9.2015 delas den avgiftsfria byggrätten på 500 m²-vy i proportion till fastigheternas areal, ifall ägarna av de delade fastigheterna inte beslutar om annat.
4. De outbrutna områden som funnits före 1.9.2015, som beviljats lagfart och som då har varit ostyckade, tolkas som självständiga markägarenheter. Därmed är de berättigade till den avgiftsfria byggrätten på 500 m²-vy. Ifall det outbrutna området har styckats först efter justeringsdatumet bibehålls rätten.
5. För fastigheter med outbrutna områden som inte styckats, bestäms gränsen för markanvändningsavtal definierat i punkt 1 så, att byggrätten som uppstår för varje outbruten område i punkt 4 ökar stamfastighetens totala byggrätt och i så sätt också gränsen för markanvändningsavtal. Byggrätten måste likna i placering och mängd hur de outbrutna områdena enligt överlåtelsebrevet har placerats på stamfastigheten. I andra indelningar av byggrätten, nytta eller kostnader, t.ex. då staden köper markområden, eller andra kostnader som orsakas av detaljplanen bestäms både nyttan och kostnaderna i proportion till arealerna av de outbrutna områdena eller stamfastigheterna, ifall ägarna av fastigheterna eller de outbrutna områdena inte beslutar om annat.
6. Till den del som markägaren överlåter park- och rekreationsområden på detaljplanområdet till staden som en del av markanvändningsavtalet beräknas områdenas värde (2,00 €/m²) som en del av stadens ersättning för samhällsbyggande enligt punkt 1.
7. Vid beräkning av markanvändningsavtalets ersättning för detaljplanområdet Gamla Veckjärvivägen räknas bostadsområdenas värde som 220 €/m²-vy. För ekonomibyggnaderna tillämpas samma beräkning som bostadsbyggnader, eftersom områdets ekonomibyggnader är

relativt små. För områden med P-markering är priset 30 €/m²-vy. Områden med andra markeringar prissätts vid behov enligt en utomstående värdering.

8. Markägaren ansvarar för fastighetsbildningskostnader för tomterna enligt detaljplanen vilka förblir i markägarens ägo, i enlighet med gällande taxa.
9. För anslutningen till vatten- och avloppsnätet betalar markägaren anslutnings- och övriga avgifter till Borgå vatten enligt de taxor som gäller vid anslutningstillfället.
10. Ersättningen som markägaren ska betala kan betalas som pengar eller som överlåtelse av tomt eller annat markområde. Betalningssättet skrivs in i markanvändningsavtalet. Ersättningen betalas inom tre (3) månader från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Ifall ersättningen sker som överlåtelse av mark, ingås ett föravtal för fastighetsöverlåtelse i samband med markanvändningsavtalet. Det slutliga överlåtelsebrevet skrivs under inom tre månader från det att detaljplanen träder i kraft.
11. I enskilda markanvändningsavtal kan man av motiverat skäl beakta detaljplanens speciallösningar, då man fastställer ersättningen. När stadsutvecklingsnämnden godkänner markanvändningsavtalet kan den av särskilda motiverade skäl bevilja mindre undantag till ovannämnda avtalsvillkor.

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar föreslå stadsstyrelsen att man följer de ovannämnda principerna i markanvändningsavtalen i anslutning till detaljplaneringen av Gamla Veckjärvivägen (DP 453).

Paragrafen justeras genast.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade föreslå stadsstyrelsen att man följer de ovannämnda principerna i markanvändningsavtalen i anslutning till detaljplaneringen av Gamla Veckjärvivägen (DP 453).

Paragrafen justerades genast.

Stadsstyrelsen 04.09.2023 § 245
1918/10.00.00.01/2023

Stadsdirektören

Stadsstyrelsen beslutar att man följer de principerna som stadsutvecklingsnämnden har förslagit i markanvändningsavtalen i anslutning till detaljplaneringen av Gamla Veckjärvivägen (DP 453).

Beslut

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt att man följer de principerna som

stadsutvecklingsnämnden har förslagit i markanvändningsavtalen i anslutning till detaljplaneringen av Gamla Veckjärvivägen (DP 453).