

Stadsstyrelsen

Tid 04.09.2023 kl 17:00 - 20:20

Plats Stadsstyrelsens mötesrum

Behandlade ärenden

	Rubrik	Sida
§ 243	Mötets laglighet och beslutförhet	4
§ 244	Protokolljusterare	5
§ 245	Förfaringssätt gällande markanvändningsavtalen för Gamla Veckjärvivägens detaljplan	6
§ 246	Tankleveranser av flytande bränslen – Hansel Ab, ramarrangemang	11
§ 247	Uppföljning av tjänsteinnehavarbeslut	13
§ 248	Aktuella ärenden	14

Stadsstyrelsen

Tid 04.09.2023 kl 17:00 - 20:20

Plats Stadsstyrelsens mötesrum

Närvarande

	Namn	Uppgift	Tilläggsuppgifter
På plats	Wiitakorpi Jorma	ordförande	
	Blomqvist-Valtonen Elin	1 vice ordförande	
	Korpi Marianne	ersättare	
	Holmström Johnny	ledamot	
	Lund Bodil	ledamot	
	Puromies Eeva	ledamot	
	Ryynänen Sami	ledamot	
	Servin Kevin	ledamot	
	Sigfrids Frida	ledamot	
	Söderberg Johan	ledamot	
	Uski Nina	ledamot	
	Valasti Matti	ledamot	
	Välimäki Markku	ledamot	
	Nylander Mikaela	stadsfullmäktiges ordförande	
	Hjelt Nea	stadsfullmäktiges 1 vice ordförande	
	Valtonen Mikko	stadsfullmäktiges 2 vice ordförande	
	Hyttinen Eeva	ungdomsfullmäktiges representant	17:00-19:50, §243-248
Borta	Karlsson Anette		
Övriga	Ujula Jukka-Pekka	stadsdirektör	17:00-19:50, §243-248
	von Schoultz Fredrick	biträdande stadsdirektör	17:00-19:50, §243-248
	Gustafsson Sari	bildningsdirektör	17:00-19:50, §243-248
	Mollgren Dan	stadsutvecklingsdirektör	17:00-19:50, §243-248
	Silvast Mikko	lokalitetsdirektör	17:00-19:50, §243-248
	Rainio Henrik	finansdirektör	17:00-19:50, §243-248
	Kalliosaari Anu	personaldirektör	
	Kontio Aino-Marja	kommunikationsdirektör	17:00-19:50, §243-248
	Lenkkeri Roope	sekreterare	17:00-19:50, §243-248
	Myllymäki Kalle	verkställande direktör	17:33-19:38, §248
	Puumalainen Niina	styrelseordförande	17:33-19:38, §248

Underteckningar

*Protokollet är elektroniskt undertecknat*Jorma Wiitakorpi
ordförandeRoope Lenkkeri
protokollförare

Behandlade ärenden

§ 243 - 248

Protokoll justering

Johnny Holmström

Markku Välimäki

Borgå stads webbsida

Stadsstyrelsen

§ 243

04.09.2023

Mötets laglighet och beslutförhet

Stadsstyrelsen 04.09.2023 § 243

Stadsdirektören Von Schoultz Fredrick

Mötet konstateras lagenligt sammankallat och beslutfört.

Beslut

Mötet konstaterades lagenligt sammankallat och beslutfört.

Stadsstyrelsen

§ 244

04.09.2023

Protokolljusterare

Stadsstyrelsen 04.09.2023 § 244

Stadsdirektören Von Schoultz Fredrick

Stadsstyrelsen väljer Johnny Holmström och Markku Välimäki till
protokolljusterare.

Beslut

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt välja Johnny Holmström och
Markku Välimäki till protokolljusterare.

Stadsutvecklingsnämnden § 106
Stadsstyrelsen § 245

15.08.2023
04.09.2023

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 detaljplanutkastet 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

Stadsutvecklingsnämnden

§ 106

15.08.2023

Stadsstyrelsen

§ 245

04.09.2023

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.

Stadsutvecklingsnämnden

§ 106

15.08.2023

Stadsstyrelsen

§ 245

04.09.2023

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 överläts.

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 ändamålsenligt 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 överläter 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 markägareheter. 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

Stadsutvecklingsnämnden
Stadsstyrelsen

§ 106
§ 245

15.08.2023
04.09.2023

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.

Stadsutvecklingsnämnden § 106
Stadsstyrelsen § 245

15.08.2023
04.09.2023

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 Von Schoultz Fredrick

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).

Tankleveranser av flytande bränslen – Hansel Ab, ramarrangemang

Stadsstyrelsen 04.09.2023 § 246
2110/02.08.00/2023

Beredning och tilläggsuppgifter:
upphandlingschef, Tarja Juvonen, 040 752 2998,
förnamn.efternamn@porvoo.fi

Hansel Ab kommer att konkurrensutsätta tankleveranser av flytande bränslen. Avtalet är fortsättning till ramavtalet Tankleveranser av flytande bränslen av Hansel Ab 2021–2023(2024), som vi i dagsläget utnyttjar.

Avtalsperioden är 1.3.2024–28.2.2026 + 2 optionsår.

Till ramavtalet väljs en (1) avtalsleverantör.

Upphandlingens innehåll**Leveranser av lätt brännolja**

- Det huvudsakliga användningsändamålet är uppvärmning av byggnader och andra lokaler och användning som bränsle till olika arbetsmaskiner.
- Kvaliteter som levereras är sommar- och vinterkvalitet samt hundra procentigt förnybar brännolja.

Leveranser av motorbrännolja

- Det huvudsakliga användningsändamålet är användning i fartyg och arbetsmaskiner. Flytande bränsle kan användas också i olika fordon.
- Kvaliteter som levereras är sommar- och vinterkvalitet samt hundra procentigt förnybar brännolja.

Leveranser av dieselloja

- Det huvudsakliga användningsändamålet är motordrift på vägar.
- Kvaliteter som levereras är sommar- och vinterkvalitet samt hundra procentigt förnybar diesel. Om leveranser av arktisk diesel avtalas separat vid behov.

Bensinleveranser

- Det huvudsakliga användningsändamålet är motordrift på vägar. Produkter som beställs är bensin 98E5 och bensin 95E10.

Flytande bränslen levereras till ovanjords- och underjordstankar. Avsikten är att den minsta mängd diesel och bensin som levereras kommer att bli 2 000 liter. Minimileveransen av de övriga flytande bränslen planeras vara 1 000 liter. De leveranser som understiger

Stadsstyrelsen

§ 246

04.09.2023

minimigränsen kan avtalas separat från fall till fall. Vanligtvis debiterar leverantören en tilläggsavgift för små leveranser för dessa leveranser.

Av leverantören krävs en finskspråkig stödtjänst där kunderna kan göra beställningar och få produktstöd.

Motiveringar för den gemensamma upphandlingen

- Staden undviker de processkostnader som egen konkurrensutsättning medför.
- Avtalsleverantörernas lämplighet har säkerställts.
- Ansvarsfullhet har beaktats genom att inkludera förnybara bränslen.
- Den stora volymen medför prisfördelar.

Upphandlingens värde har uppskattats vara 175 000 € per år.

Stadsdirektören Von Schoultz Fredrick

Stadsstyrelsen beslutar att Borgå stad ansluter sig till konkurrensutsättningen av tankleveranser av flytande bränslen 2024–2026 (2028) som Hansel Ab ordnar och avtalet som ingås för avtalsperioden 1.3.2024–28.2.2026 + möjligen två (2) optionsår.

Paragrafen justeras genast

Beslut

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt att Borgå stad ansluter sig till konkurrensutsättningen av tankleveranser av flytande bränslen 2024–2026 (2028) som Hansel Ab ordnar och avtalet som ingås för avtalsperioden 1.3.2024–28.2.2026 + möjligen två (2) optionsår.

Paragrafen justeras genast.

Stadsstyrelsen

§ 247

04.09.2023

Uppföljning av tjänsteinnehavarbeslut

Stadsstyrelsen 04.09.2023 § 247

Följande tjänsteinnehavare har sänt sina beslut:

stadsdirektör	31.8.2023 § 22
finansdirektören	29.8.2023 § 58

Ordförande:

Stadsstyrelsen antecknar besluten för kännedom samt meddelar tjänsteinnehavarna att nämnden inte använder sin upptagningsrätt i enlighet med 92 § kommunallagen.

Beslut:

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt anteckna besluten för kännedom samt meddelar tjänsteinnehavarna att nämnden inte använder sin upptagningsrätt i enlighet med 92 § kommunallagen.

Stadsstyrelsen

§ 248

04.09.2023

Aktuella ärenden

Stadsstyrelsen 04.09.2023 § 248

Stadsstyrelsens ledamöter informeras om aktuella ärenden.

Stadsdirektören Von Schoultz Fredrick
Antecknas för kännedom.

Anvisning för sökande av ändring gäller paragraferna: § 243, § 244, § 247, § 248

BESVÄRSFÖRBUD

Omprövning får inte begäras eller kommunalbesvär anföras i fråga om beslut som endast gäller beredning eller verkställighet.

Lagrum: 136 § i kommunallagen.

Anvisning för sökande av ändring gäller paragraferna: § 245, § 246

Anvisningar om hur man begär omprövning (kommunallagen 16 kap.)

ANVISNINGAR OM HUR MAN BEGÄR OMPRÖVNING

Den som är missnöjd med detta beslut kan begära omprövning skriftligt. Ändring i beslutet får inte sökas genom besvär hos domstol.

Rätt att begära omprövning

Omprövning får begäras av:

- den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part)
- kommunmedlemmar.

Tidsfrist för begäran om omprövning

Omprövning ska begäras inom 14 dagar från delfåendet av beslutet.

Begäran om omprövning ska lämnas in till Borgå stads registratur senast under tidsfristens sista dag innan registraturen stänger.

En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter att brevet sändes, om inte något annat visas. Vid vanlig elektronisk delgivning anses parten ha fått del av beslutet den tredje dagen efter att meddelandet sändes, om inte något annat visas.

En kommunmedlem anses ha fått del av ett beslut sju dagar efter det att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet.

Dagen för delfåendet räknas inte med i tidsfristen för begäran om omprövning. Om den sista dagen för omprövningsbegäran infaller på en helgdag, självständighetsdagen, första maj, julafton, midsommarafton eller en helgfri lördag, får omprövning begäras den första vardagen därefter.

Omprövningsmyndighet

Omprövning begärs hos Borgå Stadsstyrelsen

Registraturens kontaktinformation;

Post- och besöksadress:	Krämaretorget B, 06100 Borgå
E-postadress:	kirjaamo(at)porvoo.fi
Telefonnummer:	020 69 2250

Registraturen är öppen måndag–fredag kl. 9-15.

Omprövningsbegärans form och innehåll

Omprovning ska begäras skriftligt. Också elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I omprövningsbegäran ska uppges:

- det beslut i vilket omprovning begärs
- hurdan omprovning som begärs
- på vilka grunder omprovning begärs.

I omprövningsbegäran ska dessutom uppges namnet på den som har begärt omprovning samt personens hemkommun, postadress och telefonnummer.

Om omprövningsbeslutet får delges som ett elektroniskt meddelande ska också e-postadress uppges.

Protokoll

Protokollsutdrag och bilagor som gäller beslutet kan begäras hos Borgå stads registratur.