

Grunder för markanvändningsavtal i centrumområdet

Stadsstyrelsen 20.11.2023 § 326

Beredning och tilläggsuppgifter:
tomtchef Pekka Söyriälä
fornamn.efternamn@porvoo.fi

Stadsfullmäktige har år 2012 godkänt stadens markpolitiska riktlinjer och beslutat om principerna för bruket av markanvändningsavtal i sådana fall där en detaljplaneändring gäller mark i privat ägo eller där en ny plan utarbetas för mark som ägs av en privatperson.

Vid ändring av detaljplaner för privatägda områden ingår staden ett markanvändningsavtal med markägaren i fall markägaren har avsevärd nytta av detaljplaneändringen. Nyttan kan fås av ytterligare byggrätt eller en mer värdefull användningsändamålsbeteckning till följd av detaljplaneändringen.

Staden tar också ut kostnaderna för detaljplanläggningen om planändringen initieras av en privatperson.

Genom markanvändningsavtalsersättning är markägaren med och betalar de detaljplanens kostnader för samhällsbyggande som staden har eller har haft tidigare som möjliggör detaljplaneändringen. Som ersättning har vanligen tagits ut hälften av den nytta som detaljplanen medför.

Stadsstyrelsen i Borgå beslutade vid sitt möte 1.2.2021 § 34 om följande principer som ska iakttas vid upprättandet av markanvändningsavtal i området som anges i den bifogade kartan i Borgå centrum:

Staden tar ut en markanvändningsavtalsersättning som motsvarar 40 % av värdet på den nya byggrätten till följd av detaljplaneändringen.

Det tas inte ut någon ersättning i fall markägaren förbinder sig till:

- att bygga en bostads- eller affärsbyggnad enligt detaljplaneändringen inom 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft,
- att ersätta kostnaderna för utarbetandet av detaljplaneändringen,
- att ersätta de direkta kostnaderna per fastighet staden har för detaljplaneändringen, till exempel flytt av rör
- att följa den bygganvisning som i samarbete utarbetas i samband med detaljplanen samt bygganvisningens kvalitetsnivå.

I markanvändningsavtalet ställer markägaren en säkerhet vars värde är 20 % av värdestegringen till följd av planändringen. Om projektet inte genomförs med de

ovannämnda villkoren behåller staden säkerheten, i andra fall returneras den till markägaren.

Motiveringarna är följande:

Enligt stadsstrategin livar vi upp stadens centrum, bygger ut det och gör det tätare samt utvecklar bycentrumens livskraft. För att kunna göra stadens centrum tätare och utveckla tjänsterna måste de gällande detaljplanerna ändras. I detaljplanerna och avtalen som gäller centrum måste satsas speciellt på kvalitet för att göra miljön bättre. Det är också mycket viktigt att Borgå centrum har ett tillräckligt befolkningsunderlag för att kunna garantera och förbättra tjänsterna.

För att förbättra centrumets livskraft och att sätta fart på genomförandet av stadsstrategin föreslås följande principer för markanvändningsavtal i områden enligt den bifogade kartan. Förutsättningen är att det inte behövs stora kommunaltekniska investeringar för projektet.

Enligt stadsstyrelsens beslut kan principerna användas till och med 31.12.2023 vid upprättandet av markanvändningsavtal.

Enligt stadsstrategin som fullmäktige godkände 22.5.2022 främjar vi dragningskraften, trivseln, utvecklingen och tillgängligheten av stadscentrumet, förorter, bycentrum och skärgården. I Borgå centrum pågår det detaljplaneändringar som gäller privatägda markområden. För närvarande är läget på bostadsmarknaden dåligt. För att projekten för utveckling av centrumet kan främjas, särskilt med beaktande av det nuvarande marknadsläget, måste principerna i stadsstyrelsens beslut 1.2.2021 § 34 kunna användas ytterligare tre år till.

Bilaga: karta över området

Biträdande stadsdirektören

Stadsstyrelsen beslutar att följande principer kan användas i Borgå centrums område (enligt den bifogade kartan) vid utarbetandet av markanvändningsavtal fram till 31.12.2026:

Staden tar ut en markanvändningsavtalsersättning som motsvarar 40 % av värdet på den nya byggrätten till följd av detaljplaneändringen.

Det tas inte ut någon ersättning i fall markägaren förbinder sig till:

- att bygga en bostads- eller affärsbyggnad enligt detaljplaneändringen inom 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft,
- att ersätta kostnaderna för utarbetandet av detaljplaneändringen,
- att ersätta de direkta kostnaderna per fastighet staden har för detaljplaneändringen, till exempel flytt av rör
- att följa den bygganvisning som i samarbete utarbetas i samband med detaljplanen samt bygganvisningens kvalitetsnivå.

I markanvändningsavtalet ställer markägaren en säkerhet vars värde är 20 % av värdestegringen till följd av planändringen. Om projektet

inte genomförs med de ovannämnda villkoren behåller staden säkerheten, i andra fall returneras den till markägaren.

Ovannämnda principer kan användas, om projektet inte kräver märkbara kommunaltekniska investeringar.

Beslut

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt att ovannämnda principer kan användas i Borgå centrum område (enligt den bifogade kartan) vid utarbetandet av markanvändningsavtal fram.