

Markanvändningsavtal, Vindkulla (5)

Stadsutvecklingsnämnden 11.12.2023 § 172
2913/10.00.00.01/2023

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

Detaljplanen för Vindkulla var framlagd 9.3.2022–11.4.2022. Stadsutvecklingsnämnden beslutade 24.5.2022 (§ 92) föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att detaljplanen godkänns. Efter stadsutvecklingsnämndens beslut har det i planförslaget gjorts ändringar som gäller enskilt intresse.

Vindkullas detaljplaneområde ligger vid Helsingforsvägen. Detaljplaneområdet är delvis i privat ägo och på området finns några bostadshus omgivna av åkermark. Området har inte haft detaljplan tidigare. Nu planläggs 42 tomter för fristående småhus (AO-30) och fyra tomter för småhus (AP-4). Största delen av tomterna planläggs på område som ägs av staden. I området finns åtta privata markägare.

Enligt 91 a § i markanvändnings- och bygglagen är markägare inom ett område som detaljplaneras, vilka har avsevärd nytta av detaljplanen, skyldiga att delta i kommunens kostnader för samhällsbyggande. Strävan ska vara att avtala med markägaren om dennes deltagande i kostnaderna. Enligt 91 b § i lagen kan kommunen ingå avtal om planläggning och om genomförandet av planerna (markanvändningsavtal). I markanvändningsavtalen kan dock inte med bindande verkan avtalas om innehållet i planerna. Ett markanvändningsavtal kan ingås med bindande verkan för parterna först när ett utkast eller förslag till plan har varit offentligt framlagt.

Enligt stadens markpolitiska riktlinjer ingår staden markanvändningsavtal med de markägare som kommer att ha avsevärd nytta av detaljplaneändringen. Nyttan kan uppstå i form av tilläggsbyggrätt eller en mer värdefull beteckning för användningsändamålet till följd av detaljplaneändringen. I markanvändningsavtalet avtalas om den avtalsersättning med vilken en markägare deltar i stadens kommande eller tidigare kostnader för samhällsbyggande i detaljplaneområdet och kostnader för samhällsbyggande som betjänar detaljplaneområdet. Som ersättning har generellt tagits ut hälften av den nytta som detaljplanen resulterar i, till den del som markägarens byggrätt i detaljplanen överskrider 500 vy-m².

Fastigheten [REDACTED] som är i privat ägo, har planlagts som flera tomter för fristående småhus. Byggrätten för markägarens mark är 1 404 m² vy.

Detaljplanen ger markägaren avsevärd nytta på grund av de ökade möjligheterna att använda området. Uppskattningen av nyttan

grundar sig på det ökade värdet av markägarens mark på grund av de ökade möjligheterna att bygga. Ersättningen enligt markanvändningsavtalet motsvarar i enlighet med praxis hälften av den nytta markägaren får. Som värde för byggrätten i området har man använt 220 €/m² vy, vilket baserar sig på jämförelsepris.

Staden har avtalat med markägaren att denne som ersättning för markanvändningsavtalet överlåter en del av tre småhustomter av vilka staden äger den andra delen samt fyra andra tomtdelar. Staden överlåter i sin tur tomtdelen till markägaren, som besitter en del av en tomt. Dessutom överlåter markägaren också gatu- och parkområde till staden. I gengäld för att staden har användningsrätt till ett markområde under byggandet av planområdet, anlägger staden en vägförbindelse som är nödvändig för planen då Narevägen stängs för trafik. Eftersom värdet på de områden som överläts är större än ersättningen enligt markanvändningsavtalet, betalar staden mellanskillnad i samband med den slutliga fastighetsöverlåtelsen.

Markanvändningsavtalet och föravtalet om fastighetsöverlåtelse som finns som bilaga till markanvändningsavtalet ska undertecknas innan detaljplanen godkänns. Den slutliga överlåtelsehandlingen undertecknas efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Bilaga:

Förslag till markanvändningsavtal

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar godkänna det markanvändningsavtal som staden har för avsikt att ingå med ägarna till fastigheten [REDACTED] enligt förslaget som finns som bilaga. Till markanvändningsavtalet hör ett föravtal om fastighetsöverlåtelse. Enligt föravtalet för fastighetsöverlåtelse betalar staden 12 601,97 euro i mellanskillnad vid den slutliga överlåtelsen.

Tekniska justeringar kan göras i avtalet före undertecknandet.

Den slutliga fastighetsöverlåtelsen kan göras med stöd av det här beslutet.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade godkänna det markanvändningsavtal som staden har för avsikt att ingå med ägarna till fastigheten [REDACTED] enligt förslaget som finns som bilaga. Till markanvändningsavtalet hör ett föravtal om fastighetsöverlåtelse. Enligt föravtalet för fastighetsöverlåtelse betalar staden 12 601,97 euro i mellanskillnad vid den slutliga överlåtelsen.

Tekniska justeringar kan göras i avtalet före undertecknandet.

Den slutliga fastighetsöverlåtelsen kan göras med stöd av det här beslutet.

Planläggare Anne Rihtniemi-Rauh lämnade sammanträdet efter behandlingen av § 172 kl. 17.41.