

Markanvändningsavtal, Vårdalsbacken (1)

Stadsutvecklingsnämnden 08.04.2025 § 57
819/10.00.00.01/2025

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

Förslaget till detaljplan för Vårdalsängen (DP 478) var framlagt 29.1. - 28.2.2025.

Planområdet ligger öster om Vårberga, och dess storlek är ca 9 hektar. Planområdet ägs till stora delen av staden, men det finns också tre privata markägare på området. För privata markägarnas mark har man planerat nästan 1880 vy-m² byggrätt.

Enligt 91 a§ i markanvändnings- och bygglagen är markägare inom ett område som detaljplaneras och vilka har avsevärd nytta av detaljplanen skyldiga att delta i kommunala kostnader för samhällsbyggande. Man ska sträva efter att ingå avtala med markägaren om deltagande i kostnaderna. Enligt 91 b § kan kommunen ingå avtal gällande planläggning och verkställande av planer (markanvändningsavtal). I markanvändningsavtalen kan man ändå inte med bindande verkan avtala om planernas innehåll. Ett markanvändningsavtal kan ingås med en för avtalsparterna bindande verkan först efter att planutkastet eller förslaget varit offentligt framlagt.

Enligt stadens markpolitiska riktlinjer ingår staden markanvändningsavtal med de markägare som kommer att ha avsevärd nytta av detaljplanen. Nyttan kan uppstå i form av tilläggsbyggrätt eller då detaljplaneändringen tillåter en mer värdefull beteckning av användningsändamålet. I markanvändningsavtalet avtalas om den avtalsersättning med vilken en markägare deltar i stadens kommande eller tidigare kostnader för samhällsbyggande i detaljplaneområdet och om 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 överskrider 500 m² vy.

Fastigheten [REDACTED] som är i privat ägo, är delvis planlagd som tomt för fristående småhus, delvis som område för närrecreation och delvis som tomt för byggnader som betjänar socialväsendet och hälsovården. Byggrätten för markägarens mark är 944 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 ökade möjligheterna till byggnad. Ersättningen motsvarar 50 % av den nytta markägaren får. Bostadsbyggrättets värde för områdets har man använt 260 €/m² vy (AO) vilket baserar sig på jämförelseköp. Ekonomibygnadernas värde är hälften av bostadsbyggrättets värde och YSA-tomtens värde är 120 €/vy- m².

Staden har kommit överens med markägaren om att markägaren överlåter social-och hälsovårdstomtens del och närrekreationsområden, där det finns också en gammal bastubyggnad som markanvändningsavtalsersättning. Eftersom värdet på de områden som överläts är större än ersättningen för markanvändningsavtalet, betalar staden mellanskillnad i samband med den slutliga fastighetsöverlåtelsen.

Markanvändningsavtalet och det till avtalet bifogade föravtalet om fastighetsköp ska undertecknas innan detaljplanen godkänns. Den slutliga överlåtelsehandlingen undertecknas efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Bilaga

Förslag till markanvändningsavtal

Förslag till föravtal av fastighetsöverlåtelse

Kaupunkikehitysjohtaja

Stadsutvecklingsnämnden beslutar godkänna

markanvändningsavtalet enligt bilagan att slutas med ägaren till fastigheten [REDACTED] Till markanvändningsavtalet hör ett föravtal om fastighetsöverlåtelse. Enligt föravtalet för fastighetsöverlåtelse betalar staden 19 546,43 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.

Behandling

I början av behandlingen gjorde föredraganden följande tillägg till beslutsförslaget: Paragrafen justeras omedelbart.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade godkänna

markanvändningsavtalet enligt bilagan att slutas med ägaren till fastigheten [REDACTED] Till markanvändningsavtalet hör ett föravtal om fastighetsöverlåtelse. Enligt föravtalet för fastighetsöverlåtelse betalar staden 19 546,43 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.

Paragrafen justerades omedelbart.