

Markanvändningsavtal, Vårdalsbacken (2)

Stadsutvecklingsnämnden 08.04.2025 § 58
851/10.00.00.01/2025

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 överskridit 500 m² vy.

Fastigheten [REDACTED] som är i privat ägo, är delvis planlagd som två tomtdelar för fristående småhus, delvis som tomt del för flervåningshus, radhus och andra kopplade bostadshus och delvis som gatuområde. Fastigheten [REDACTED], som har varit som tilläggsmark för den större fastigheten och vars ägare är delägare för fastigheten [REDACTED], har planlagd som tomt del för fristående småhus och delvis som gatu- och närrekreationsområde. Byggrätten för båda fastigheterna del är tillsammans 938 m² vy.

Detaljplanen ger för fastighetens [REDACTED] ägare 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, vilket baserar sig på jämförelseköp. Ekonomibyggnadernas värde är hälften av bostadsbyggrättets värde och AKR-tomtens värde är 180 €/vy-m².

Staden har kommit överens med markägaren om att fastighetens [REDACTED] ägare överlåter till staden tomtdelen för flervåningshus, radhus och andra kopplade bostadshus (5742-4) och gatuområden som markanvändningsavtalsersättning. Fastighetens [REDACTED] ägare överlåter på samma gång närrekreationsområden och gatuområden. Staden för sin del överlåter från fastigheten [REDACTED] tomtdelen 5742-3

Eftersom värdet på de områden som överlåts är större än ersättningen för markanvändningsavtalet, betalar staden mellanskillnad i samband med den slutliga fastighetsöverlåtelsen för ägaren av [REDACTED]. För fastighetens [REDACTED] ägare betalar staden endast ersättning, för att byggnadsrättet vid fastigheten är lägre än gränsen för nytta, 500 vy-m².

Markanvändningsavtalet och det till avtalet bifogade föravtalena 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 fastighetsbyte
Förslag till föravtal av fastighetsöverlåtelse

Kaupunkikehitysjohtaja

Stadsutvecklingsnämnden beslutar godkänna markanvändningsavtalet med ägarna av fastigheterna [REDACTED] enligt bilagan. Till markanvändningsavtalet hör ett föravtal om fastighetsbyte med fastigheten [REDACTED] och ett föravtal om fastighetsöverlåtelse med fastigheten [REDACTED]. Enligt föravtalet för fastighetsbyte betalar staden 24 682,25 euro i mellanskillnad vid den slutliga överlåtelsen för fastighetens [REDACTED] ägare och ersättning för överlåtelser 868,84 euro för fastighetens [REDACTED] ägare.

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 med ägarna av fastigheterna [REDACTED] enligt bilagan. Till markanvändningsavtalet hör ett föravtal

om fastighetsbyte med fastigheten [REDACTED] och ett föravtal om fastighetsöverlåtelse med fastigheten 638-486-6-79 Enligt föravtalet för fastighetsbyte betalar staden 24 682,25 euro i mellanskillnad vid den slutliga överlåtelsen för fastighetens [REDACTED] ägare och ersättning för överlåtelser 868,84 euro för fastighetens [REDACTED] ägare.

Tekniska justeringar kan göras i avtalet före undertecknandet.

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

Paragrafen justerades omedelbart.

Markanvändningsingenjör Leevi Valkeavirta lämnade sammanträdet efter behandlingen av § 58 kl. 19.04.