Markanvändningsavtal, Gamla Veckjärvivägen (10)

Stadsutvecklingsnämnden 13.10.2026 § 165
2322/10.00.00.01/2026

Beredning och tilläggsuppgifter
markanvändningsingenjör Leevi Valkeavirta,
fornamn.efternamn@borga.fi

Förslaget till detaljplan för Gamla Veckjärvivägen (DP 453) har varit framlagt 3.1–2.2.2024. Efter att detaljplaneförslaget hölls framlagt har det gjorts preciseringar i det med ett särskilt hörande. Stadsutvecklingsnämnden beslöt 6.5.2025 § 75 föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att detaljplanen godkänns i delar. Stadsfullmäktige har godkänt planets första delen vid möten 3.9.2025 och det har trätt i kraft 24.10.2025.

Planområdet ligger öster om Vårberga, och dess storlek är sammanlagt cirka 18 hektar. Området ägs nästan uteslutande av privata markägare, och staden äger främst gatu- och rekreationsområden i planförslaget. För de privata markägarna i planområdet har man anvisat en byggrätt på sammanlagt drygt 18 800 kvadratmeter våningsyta. Eftersom området redan har bebyggts och syftet med detaljplaneringen av området är kompletterande byggande, är det motiverat att utveckla området via markanvändningsavtal som en del av helheten för Skaftkärrområdet. Området har även i den gällande generalplanen anvisats för byggande av småhus.

Enligt 91 a § i lagen om områdesanvändningen är markägare inom ett område som detaljplaneras och 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 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 detaljplanen. Nytta 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 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 m² vy. Stadsstyrelsen fattade 4.9.2023 § 245 ett principbeslut om grunderna för markanvändningsavtalen i planområdet Gamla

Veckjärvivägen, och stadsutvecklingsnämnden har redan i ett tidigare skede av beredningen av planen fattat ett liknande beslut (1.9.2015 § 167). Avtalen upprättas enligt dessa beslut.

Fastigheten [redacted], som ägs av en privatperson, har i den andra delen av planförslaget för Gamla Veckjärvivägen anvisats som fyra tomter och fyra tomtdelar för fristående småhus. En del av fastigheten har i detaljplanens första del redan godkänts som gatuområde, närrekreationsområde och till delar av sex tomter, som alla även delvis ligger på andra fastigheters områden. Byggrätten på markägarens mark blir sammanlagt cirka 1 553 m² vy. Detaljplanen medför avsevärd nytta för markägaren genom att möjligheterna att använda området förbättras. Bedömningen av nyttan grundar sig på att värdet på markägarens mark stiger till följd av de ökade byggmöjligheterna. Ersättningen enligt markanvändningsavtalet motsvarar hälften av den nytta som markägaren får. Som värde för byggrätten i området har 220 euro/m² vy använts utifrån jämförelseköp.

Med markägaren har avtalats att markägaren betalar ersättningen enligt markanvändningsavtalet genom att överlåta delar av åtta tomter, sammanlagt 1 813 m², samt ett närrekreationsområde på 358 m². Den återstående delen av ersättningen enligt markanvändningsavtalet, 12 999,21 euro, betalar markägaren till staden i pengar. Dessutom överlåter markägaren de gatuområden som finns på fastigheten, sammanlagt 1 842 m².

Markanvändningsavtalet och det föravtal om fastighetsöverlåtelse som utgör bilaga till avtalet undertecknas innan detaljplanens andra del godkänns. Den slutliga överlåtelsehandlingen undertecknas efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Bilagor
Förslag till markanvändningsavtal
Förslag till föravtal om fastighetsöverlåtelse

Kaupunkikehitysjohtaja
Stadsutvecklingsnämnden beslutar godkänna det bifogade förslaget till markanvändningsavtal för undertecknande med ägaren till fastigheten [redacted]. Till avtalet hör ett föravtal om fastighetsöverlåtelse.

Tekniska justeringar kan göras i avtalet före undertecknandet.

Den slutliga fastighetsöverlåtelsen kan genomföras med stöd av detta beslut.

Beslut
Stadsutvecklingsnämnden beslutade godkänna det bifogade förslaget till markanvändningsavtal för undertecknande med ägaren till fastigheten [redacted]. Till avtalet hör ett föravtal om fastighetsöverlåtelse.

Tekniska justeringar kan göras i avtalet före undertecknandet.

Den slutliga fastighetsöverlåtelsen kan genomföras med stöd av detta beslut.