

MARKANVÄNDNINGSAVTAL

Avtalsparter

Part: LM Instruments Ab (senare LM-dental)
Fo-nummer: 0654633-8
Adress: Norrby Strandväg 8, 21600 Pargas
Registerenheter: 445-21-4-5

Part: Pargas Stad (senare Staden)
Fo-nummer: 0136082-5
Adress: Strandvägen 28, 21600 Pargas
Registerenheter: 445-473-2-1 och 445-473-1-95

Avtalsområde

Avtalet gäller området för detaljplaneändringen 44512019003 i Norrby stadsdel kvarter 4 i Pargas. Registerenheter som berörs är tomt 445-21-4-5, 7 581 m², som ägs av Lm-dental och av Pargas stads ägda fastigheter 445-473-2-1 och 445-473-1-95 sammanlagt 2 819 m², området totalt 10400 m² (Avtalsområde). Avtalsområdet motsvarar området för detaljplaneändringen 44512019003 i Norrby stadsdel.

Nuvarande plan

Nuvarande ikraftvarande detaljplan för fastighet 445-21-4-5 (plankod 57312006003) är godkänd i stadsfullmäktige 3.10.2006. Den planen gäller endast tomten 445-21-4-5 och i den är tomten avsedd för användning för verksamhetsbyggnader (KTY-11). För stadens fastigheter 445-473-2-1 och 445-473-1-95 gäller stadsplanen för Norrby stadsdel kvarter 1-15 vilken är godkänd 22.5.1980. Stadens fastigheter är i planen reserverade som parkområde (P).

Utgångsläge

LM-instruments Oy har ansökt om ändring av detaljplanen år 2012 och behandlades av miljönämnden 14.6.2012 § 178. Nämnden beslutade att godkänna ansökan. Planläggningsenheten kunde inte vid denna tidpunkt utföra ändringen. Företagets dåvarande behov av en tillbyggnad kunde genomföras enligt gällande plan och en planeändringen har inte påbörjats även om behovet av den aldrig helt har försvunnit. Planeändringen har nu förts vidare av planläggningsenheten. Ändringen anhängiggjordes 21.3.2019 när beredningsmaterialet lades fram. Bygg- och miljönämnden beslöt 11.6.2019 § 90 att framlägga förslaget till detaljplaneändring offentligt.

Enligt planförslaget skulle tomten (KTY-11) som är avsedd för verksamhetsbyggnader utvidgas från 7 581 m² till 10 400 m² och byggnadsrätten öka med 2 200 m² vy. Den totala byggrätten för den nya tomten är 5 200 m² vy, vilket motsvarar tomtexploateringen e=0.5. Ändringen tillåter byggande i tre våningar. Användningsändamålet för området ändrar inte.

Bygg- och miljönämnden 16.10.2019

Med anledningen av planändringen ska markägaren och staden ingå ett avtal om markanvändningen innan planändringen godkänns.

Avtalets orsak

Avtalet görs upp för att överenskomma om markanvändningsavgifter som kommer att betalas som härrör sig till detaljplaneändringen och förverkligande av den. Avtalets giltighet förutsätter att detaljplaneändringen 44512019003 vinner laga kraft.

Överlåtande av områden

Föravtal gällande fastighetsköp mellan staden och LM-Dental angående överlåtelsen av det 2 819 m² stora område som är en del av den kommande tomten (outbrutna områden av nuvarande fastigheterna 445-473-2-1 och 445-473-1-95) vilket av staden överläts åt LM-Dental, undertecknas samtidigt med detta avtal, köpesumman 48 205 €. Köpebrevet undertecknas inom 60 dagar från att detaljplaneändringen 44512019003 vunnit laga kraft.

Vatten- och avloppsförsörjning, fjärrvärme

Kommunaltekniken är sedan tidigare utbyggd. Markägarens fastigheter är sedan tidigare anslutna till vatten- och avloppsnätet. På avtalsområdet svarar markägarna på egen bekostnad för ändring eller flyttning av befintliga ledningar eller anordningar. Intill tomterna går Pargas fjärrvärmes värmeledningar.

Byggande av kvarteret, byggsätt och tidtabell

Ingen ny byggskyldighet uppkommer genom markanvändningsavtalet. Markägaren strävar efter att bebygga till sin fulla byggnadsrätt så fort som möjligt.

Ersättning för kommunernas kostnader för samhällsbyggande

Nödvändiga gator och kommunalteknik finns färdigt anlagda för kvarteret, detaljplaneändring innebär således inte nya kostnader för samhällsbyggnad. Kostnaderna för samhällsbyggnad kan dock bestämmas enligt vad kostnader för samhällsbyggande skulle ha varit ifall den byggdes ut vid tiden för fastställande av planen. Utvecklingskostnadsersättning kan bestämmas för högst 60 % av värdestegringen som planen medför. (MBL § 91 a-e)

Pargas stad har i övriga markanvändningsavtal begränsat ersättningens storlek, till 35 - 50 % av gängse värde för ökad byggrätt. Ersättningskravet har varit mindre än 50 % när man vill stöda lösningar som ökar trivsamteten som t.ex. underjordisk parkering.

Våren 2019 gjordes en värderingen för stadens industritomter och stadsfullmäktige har 11.6.2019 fastställt överlåtelsepriset för dessa. För att garantera jämlikheten i ersättningen för markanvändningsavtalet så värderades KTY-området vid Norrbystrand på samma gång och på samma sätt som de övriga industritomterna. Med beaktande av

Bygg- och miljönämnden 16.10.2019

samma 10 %:iga sänkning av försäljningspriset för stadens industritomter i enlighet med stadsfullmäktiges beslut 11.6.2019, skulle försäljningspriset för den gamla tomten vara 15,44 € /m² och för den nya tomten med ökad byggrätt 17,10 €/m².

Betalning av ersättning

Ersättningen bestäms utifrån från värdestegringen som planen innebär. Ersättningen utgår från LM dentals nuvarande tomt (7581 m²) i nuvarande plan jämfört med värdet på deras del av den nya tomten. Värdet på den av staden ägda tomtdel (2819 m²) beaktas inte i beräkning av ersättning.

LM- Dentals nuvarande tomt (445-21-4-5s) del av den totala byggrätten ökar från nuvarande beviljad byggrätt 3091 m²vy till 3791 m²vy i den nya planen, vilket är en ökning med 700 m²vy. Det överstiger avsevärd nytta av planen enligt MBL 91 c vilket ger staden möjlighet att kräva ersättning för samhällsbyggande som förklarats i tidigare punkt.

Ersättning för samhällsbyggande betalas 50 % i förhållande till den erhållna värdeökningen, enligt ändringsförslaget blir ersättning åt staden sextusenfyrahundrafyrtiofyra euro (6 444 €). Till ersättningen tillkommer inte mervärdesskatt.

- Ersättning betalas inom 30 dagar efter att första bygglovet enligt den nya detaljplanen har beviljats eller senaste 1 år efter att detaljplaneändringen nr. 44512019003 har vunnit lagakraft.
- Ifall tomten/fastigheten överläts i sin helhet till en tredje part innan ovannämnda tid så är överlåtaren skyldig att betala ersättningen 30 dagar efter att området överlåtits, ifall inte annat har skriftligen överenskommit.
 - o Markägaren är skyldig att meddela mätningensheten om marköverlåtelsen inom 30 dagar från förvärvandet. Adress: Mätningensheten, Pargas Stad, Strandvägen 28, 21600 Pargas.
 - o Den tidigare markägaren är ersättningskyldig tills att det skriftligen fått in ett avtal som bevisar att den nya ägaren har tagit emot ersättningsansvaret och staden har godkänt överlåtelsen.
- För försenad betalning gällande markanvändningsersättningen betalas ränta enligt räntelagens 4 §.

Säkerhet

Staden kräver bankgaranti motsvarande ersättningssumman som skall finnas tillhanda inom 30 dagar efter att planen godkänns.

Avtalets ikraftträdande och bindande verkan, samt hävning av avtal

Detta avtal träder i kraft och har en bindande verkan för både staden och markägaren efter att avtalet har undertecknats och stadens beslut om att godkänna detta avtal har vunnit laga kraft.

Om detaljplaneändringen nr. 44512019003 inte vinner laga kraft eller träder i kraft med innehållet väsentligt förändrat, förhandlar avtalsparterna om avtalet ska fortsätta eller upphöra att gälla.

Bygg- och miljönämnden 16.10.2019

Om avtalet hävs har avtalsparterna inte rätt att framföra krav med stöd av avtalet och parterna är inte skyldiga till någon ersättning till följd av att avtalet hävts.

Upphörande av avtalet

Avtalet upphör när båda parterna har uppfyllt sina uppgifter eller annars avtalar om dess upphörande.

Avgörande av tvister

Tvister som följer av detta avtal avgörs av tingsrätten på den plats där fastigheten är belägen.

Underskrifter

Detta avtal är uppgjort i två likalydande exemplar, ett för vardera parten.

Pargas _____/_____2020

Pargas stad

LM-instruments Oy

Patrik Nygren

XX

Stadsdirektör

XX

Bilaga: Karta över avtalsområde

Bilaga : Karta avtalsområde

