

Bygg- och miljönämnden
Stadsstyrelsen

§ 150
§ 247

16.10.2019
04.11.2019

Godkänna markanvändningsavtal med LM-instruments Ab

774/10.00.01.06/2019

Bygg- och miljönämnden 16.10.2019 § 150

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066

Föredragande

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
förnamn.efternamn@pargas.fi

Markanvändningsavtal med LM-instruments Oy ingås som en del av detaljplaneändringen 44512019003 i [Norrby](#) stadsdel kvarter 4 i Pargas. Bakgrunden till avtalet är att LM-instruments Oy har genom ansökning år 2012 intierat en ändring av detaljplanen, miljönämnden 14.6.2012 § 178. Nämnden beslutade att godkänna ansökan. Planen har nu förts vidare av planläggningsenheten. Ändringen anhängiggjordes 21.3.2019 och efter det har bygg- och miljönämnden beslutat i § 90 11.6.2019 att framlägga förslaget till detaljplaneändring offentligt. I beslutet nämndes att med anledning av planändringen ska markägaren och staden ingå ett avtal om markanvändningen innan planändringen godkänns.

Ett markanvändningsavtal kan ingås först efter att ifrågavarande detaljplan (eller ändring) har varit framlagd till påseende. I ett markanvändningsavtal avtalar de markägare vilka har avsevärd nytta av detaljplanen om ersättningar för kommunens kostnader för samhällsbyggande som gator, annan infra, allmänna områden som parker osv.

Nödvändiga gator och kommunalteknik finns färdigt anlagda för kvarteret, detaljplaneändring innebär således inte nya kostnader för samhällsbyggande. Kostnaderna för samhällsbyggande kan dock bestämmas enligt vad kostnader för samhällsbyggande skulle ha varit ifall den byggdes ut vid tiden för fastställande av planen. Ersättning för dessa kostnader kan bestämmas för högst 60 % av värdestegringen som planen innebär. Pargas stads stadsfullmäktige 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.

Utgångspunkten för att det överhuvudtaget blir fråga om ersättningen är att ändringarna i planen innebär en värdeökning åt den privata aktören. Det kan vara ökad byggrätt eller ändrad planebeteckning som ger bättre möjligheter. Enligt planeförslaget skulle tomten fortfarande ha samma användningsändamål men byggnadsrätten skulle öka från 3 000 m²vy till 5 200 m² vy. Byggrätten per kvadratmeter utvidgas från ca 0,4 m²vy / m² till 0,5 m²vy / m². Även storleken på tomten skulle utvidgas från 7581 m² till 10 400 m². Tomten förstoras västerut över ett parkområde ca 2 800 m², nuvarande fastigheter 445-473-2-1 och 445-473-1-95, som ägs av staden.

Ersättningen bestäms endast utifrån från värdestegringen som planen medför LM dentals nuvarande tomt (7581 m²). Värdet på nuvarande tomt jämfört med värdet på deras del av den nya 10 400 m² stora tomten. Värdet på den av staden ägda delen av den nya tomten 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 enligt den nya planen, vilket är en ökning 700 m²vy. Vilket medför att det är skäligt att kräva ersättning.

Enhetspriset för ersättningen utgår från värderingen av stadens industritomter från våren 2019. 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 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 mer byggrätt per kvadrat skulle försäljningspriset vara 17,10 €/m².

Ersättning för samhällsbyggande blir hälften av värdeökningen som sker från LM dentals nuvarande tomt och deras del av den nya tomten med ökad byggrätt. (7 851 m² *17,10 €/m² - 7 851 m² 15,44 €/m²)* 50 %. Enligt ändringsförslaget blir ersättningen som betalas åt staden 6 444 €. Betalningen sker inom 30 dagar efter att bygglov har fått på en nya tomten eller senaste ett år efter att detaljplaneändringen har vunnit laga kraft. I samband med markanvändningsavtalet skrivs även föravtal för stadens ägda del av tomten.

Kompletterande material Markanvändningsavtal

Förslag Bygg- och miljönämnden föreslår för stadsstyrelsen att stadsfullmäktige beslutar att Pargas stad ingår med Lm instruments bifogat markanvändningsavtal gällande detaljplaneändringen 44512019003 i Norrby stadsdel kvarter 4 i Pargas.

Ersättningsbeloppet 6 444 €. Ersättning betalas inom 30 dagar efter att första bygglovet enligt den nya detaljplanen har getts eller senaste 1 år efter att detaljplaneändringen nr. 44512019003 har vunnit lagakraft.

Markanvändningsavtalet undertecknas senaste den 28.2.2020.

Beslut Förslaget godkändes.

Delgivning efter slutligt beslut LM-Dental, stadsgeodeten, planläggningschefen, fastighetssekreteraren
Stadsstyrelsen 04.11.2019 § 247

Beredare Stadsjurist Monica Avellan, tfn 044 358 5727
Föredragande Stadsdirektör Patrik Nygrén, tfn 040 511 4383
fornamn.efternamn@pargas.fi

Bilaga Markanvändningsavtal

Förslag

Stadsfullmäktige beslutar att Pargas stad ingår med LM-Instruments Oy bifogat markanvändningsavtal gällande detaljplaneändringen 44512019003 i Norrby stadsdel kvarter 4 i Pargas.

Ersättningsbeloppet är 6 444 €. Ersättning betalas inom 30 dagar efter att första bygglovet enligt den nya detaljplanen har beviljats eller senast 1 år efter att detaljplaneändringen nr 44512019003 har vunnit laga kraft.

Markanvändningsavtalet undertecknas senast 28.2.2020.

Beslut

Förslaget godkändes.
