

Anhållan om köp av tilläggsmark vid Nilsbybågen i Nilsby

701/10.00.02.04/2020

Bygg- och miljönämnden 11.11.2020 § 179

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066

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

██████████ anholder om att köpa ca 3 000 -7 000 m² tilläggsmark till deras bostadsfastighet vid [Nilsbybågen](#) i Nilsby. Orsaken är att deras bostad finns väldigt nära belägen till den bakre fastighetsgränsen och vill ha mera utrymme åt det hållet.

Sökandes bostadsfastighet finns inom Nilsby- Lielax delgeneralplans område från år 1989 som innefattar de centrala delarna av Nilsby och Lielax. Planen är en relativt exakt delgeneralplan var man har placerat ut byggytor för befintlig bosättning och övriga möjliga byggplatser. Byggrätten för varje byggplats är ca 180 - 400 m² beroende på tomtstorleken enligt planen. Stadens ägande ligger runt Nilsbybågen var man ägt ett sammanhängande område bestående av egnahemshustomter och jord- och skogsbruksområden. AO byggplatserna har sålts under åren 1990 - 2005 enligt plan utan tilläggsområden. Nu äger staden de grönområdena mellan bostadskvarteren. I jämförelse med övriga tomter som staden har sålt är Nilsbytomterna mycket större. Medelstorleken för bostadsfastigheterna som staden har sålt i Nilsby är 6 100 m² och medelstorleken på detaljplanerade tomter i Pargas kommunal är ca 1150 m², de största.

Sökandes bostadsfastighet är ca 6 000 m² stor och gränsar till andra bostadsfastigheter i norr och sydost samt Norrbybågen mot öst. Deras bostad finns i fastighetens västra del som är högsta punkten på tomten. De flesta bostäderna längs samma väg är placerade på liknande sätt. Området som anhållan gäller finns sydväst om tomten och har beteckningen MT-2. Närmaste fastighetsgränsen finns en liten bergsknall efter det starkt sluttar området start ner mot vägen som leder ner till stranden. Enligt ansökan skulle det lämnas en ca 10 m brett MT områden mellan skogsfastigheten 445-472-2-57 i väster och bostadsfastigheten. På det tilltänkta tilläggsområdet växer det tät ungskog i behov av gallring. Enligt skogsbruksplanen gallras området och ett par andra figurer vid Nilsbybågen under perioden 2019 - 2021. Man strävar till att få områdena åtgärdade under nästa år.

Bygg- och miljönämnden har rätt att sälja tilläggsområden inom generalplanerat område till av stadsfullmäktige fastställda ramar. Enligt stadsfullmäktige beslut 22.3.2011 § 17 är prisgaffeln för tilläggsmark till redan befintliga byggplatser på generalplanerade områden 2 - 6 €/m². För särskilt värdefulla områden som t.ex. gränsar till strand kan bygg- och miljönämnden besluta om ett högre pris. Staden har inom samma generalplan tidigare sålt en ca 2 000 m² stor AO tomtdel för 5 €/m² till den som innehade den andra delen av tomten men inget MT-2 område har

tidigare sålts.'

En försäljning skulle inte innebära någon ökad byggrätt för sökanden och att sälja jord- och skogsbruksmark till privatpersoner hindrar i sig inte planens förverkligande men kanske inte realiserar den heller. Sökanden skulle, till skillnad från parkområden eller andra allmänna områden ha rätt att inhägna tilläggsmarken. Om man ger denne rätt att köpa tilläggsområde inom denna delgeneralplan borde resten av bostadsfastigheterna som staden sålt ha rätt till det samma, vilket kunde vara svårt att förverkliga.

Fastän skogarna i dagsläge inte är planerade som närreklamationsområde, har de planerats som allmänna områden med gångstigar. Det finns också stigar i terrängen när man går igenom området. Rekreativvärdet skulle kunna gå förlorat om de skulle vara privata.

Från ett ekonomiskt hänseende är en försäljning kanske att föredra, staden får en viss ersättning för områdena och lite mer fastighetsskatt. Men på längre sikt kunde det vara bra hålla områdena för en mer detaljerad planering.

Bilaga

23. Karta

24. Utdrag ur Nilsby - Lielax delgeneralplan

Förslag

Bygg- och miljönämnden avslår [REDACTED], anhållan med motiveringen att sökande äger enhetlig byggbar tomt, tomtens storlek och utformning motsvarar det som har eftersträvat i planen, stadens närskogar vid Nilsbyågen är viktiga närreklamationsområden enligt den uppgjorda planen. Jord- och skogsbruksområdena kan dessutom vara viktiga för kommande planering i framtiden.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Sökanden