

Utlåtande till Åbo förvaltningsdomstol gällande besvär över stadsfullmäktiges beslut 25.5.2021 § 40

310/10.00.02.04/2021

Stadsstyrelsen 23.08.2021 § 231

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066

FöredragandeStadsdirektör Patrik Nygrén, tfn 040 511 4383
fornamn.efternamn@pargas.fi

Förvaltningsdomstolen har begärt ett bemötande senast den 17.9.2021 gällande besvär över Pargas stads (senare staden) stadsfullmäktiges beslut 25.5.2021 § 40. Enligt kapitel 8 § 61 p.7 i förvaltningsstadgan för Pargas stad, ska stadsstyrelsen avge förklaring med anledning av besvär över stadsfullmäktiges beslut, om stadsstyrelsen anser sig kunna omfatta stadsfullmäktiges beslut. Stadsfullmäktige har beslutat i enlighet med stadsstyrelsens förslag 26.4.2021 § 106, och därför anser sig stadsstyrelsen kunna omfatta stadsfullmäktiges beslut 25.5.2021 § 40.

Den som anfört besvär har under våren 2020 köpt tomt 445-4-1-10 och har efter det ansökt om att köpa fastighetsdelar som hör till deras tomt enligt ikraftvarande detaljplan. Det finns inte klar delegering för beslutande om eller prissättning för försäljning av tomtdelar för kvarter planerat för bostads-, kontors- och butiksbyggnader (AL) vilket betydde att endast stadsfullmäktige var behörig instans att göra beslut i ärendet. Beslutet av stadsfullmäktige 25.5.2021 § 40, ger sökanden möjlighet att ingå köp gällande tomtdelarna inom innevarande år. I det bifogade besväret ifrågasätts i huvudsak nödvändigheten för inköpet av tomtdelen, värderingen av tomtdelarna och deras användningsmöjligheter samt varför tidigare ägare inte har löst in tomtdelen.

Utdrag ur beredningen till bygg- och miljönämnden 61 § 14.4.2021.

har ansökt om att av Pargas stad köpa en 1 m² stor del av fastighet 445-500-1-1 och 90 m² av fastighet 445-4-9901-0. Områdena är del av kommande tomt nr 18 i kvarter 1 i Tegelhagens (4) stadsdel. Sökanden äger sedan tidigare tomt 445-4-1-10 som utgör ca 646 m² eller ca 88 % av den nya tomten.

Tomten finns vid Fredrikaplan 4 i centrum av Pargas. Detaljplanebeteckning AL/s-5, betyder område för bostads-, kontors, och butiksbyggnader där den bebyggda miljön bevaras. Byggrätten för den nya tomten är 360 m²-vy. Stadens ägda tomtdelar omfattar 44,6 m²-vy byggrätt.

Enligt stadsfullmäktiges beslut 3.4.2012 § 41 om försäljningspris för detaljplanerade småhustomter. För AO tomtdelars försäljningspris uppgå till 12 - 40 €/m². Prissaffeln för AP tomter har fastslagits till 100 - 200 €/m²-vy. För tillägsområden säljs områden till 50 % - 100 % av försäljningsvärdet. Tyvärr omfattas inte AL tomter av detta beslut vilket leder till att stadsfullmäktige behöver beslut om försäljning av tomtdelarna.

Bygg- och miljönämnden föreslår för stadsstyrelsen att stadsfullmäktige beslutar

sälja en 1 m² stor del av fastigheten 445-500-1-1 och en 90 m² stor del av 445-4-9901-0 som hör till tomt 18 i kvarter 4 i Tegelhagens (4) stadsdel samt på området växande träd åt [REDACTED]. Köpesumman är 4 550 €. Tomtdelarna framgår av bifogad karta. Köpet bör slutföras inom innevarande år. Köparen står för köpvittnesarvodet och förrättningskostnaderna. Staden gör upp köpebrevshandlingarna.

Bemötande

Behovet av att införskaffa tomtdelarna och köparens ställning vid inköp av tomtdelar

Skyldigheten att inneha hela byggplatsen för att kunna få bygglov är lagstadgad. Enligt markanvändnings- och bygglagen 132/1999 81 § (MBL) får bygglov inte beviljas om den som ansöker inte innehar hela byggplatsen och inte heller förrän tomten enligt bindande tomtindelning införts i fastighetsregistret. I detta fall innehas inte alla tomtdelar. Tomtdelarna kan köpas om man kommer överens med ägaren om köp. Om inte, har den som äger den mer värdefulla delen av tomthelheten rätt att lösa in de behövliga delarna till gängse pris, genom att ansöka om en inlösningsförrättning enligt Fastighetsbildningslagen 554/1995 62 § (FBL). Trots att samtliga tomtdelar måste innehas för att tomten skall vara byggbar har den som äger den större delen av tomten sin position tryggad genom möjligheten att starta inlösningsförrättning enligt FBL 62 §.

Värdering av tomtdel och tomtens användningsmöjligheter

Lantmäterisekreteraren hade uppskattat 19.3.2021 områden till ca 15 - 25 €/m² och att ärendet behandlas i bygg- och miljönämnden. I och med att det inte är frågan om en sedvanlig bostadstomt som först antogs ledde det till att beslutet görs av stadsfullmäktige och priset bör fastslås på basis av tomtens egenskaper.

Värderingen av tomtdelar grundar sig i huvudsak på läge och användningsändamål enligt en ikraftvarande plan. Alltså det potentiella användningsändamålet och hela byggrätten enligt plan har inverkan på värderingen trots att innehavaren för tillfället har tänkt använda tomten på annat sätt eller inte fullt ut. Utgångspunkten är att tomtens totala värde fördelas jämnt per enhet (t.ex. m² eller €/m²vy) oberoende av vilken del som är föremål för överlåtelse även fast tomtdelarna har olika egenskaper. Eventuella byggnaders skick eller användning, deras storlek eller andra anordningar som finns på tomten beaktas inte i överlåtelsepriset för marken. Som den som anfört besvär nämner är den 90 m² stora tomtdelen av fastighet 445-4-9901-0 i nuvarande användning som gata men den är planerad som en del av tomten med en byggruta i vilken det finns rätt enligt detaljplan att bygga i en våning. När den innehas av den som anfört besvär kan den användas som vilken tomtdel som helst till det ändamål som tomtägaren vill och som är lovligt enligt plan. Stadens gata bör då planeras om för att lämpa nuvarande detaljplan. Den andra tomtdelen hör nu till fastigheten 445-500-1-1 och är en 1 m² stor bit som återfinns på tomtens bakgård. De här båda delarna har ändå värderats lika per m².

Vid fastighetsvärderingar värderas markegendom i första hand på basis av

saluvärdemetoden var man jämför gjorda köp för liknande objekt för att få fram ett gängse pris som gäller vid värderingstidpunkten (FBL 200 §). Ändringssökandes tomt ligger i Tegelhagen. I gamla stadsdelar finns det väldigt få sådana representativa köpobjekt som gjorts inom en nära tidsperiod för obebyggda tomter eller tomtdelar. Av denna orsak tas objekt från närliggande stadsdelar med i värderingen. Kyrkomalm som användes som jämförelseobjekt är så som Tegelhagen en av stadsdelarna intill kyrkan i Pargas som bildar Pargas stads äldsta bostadsområde och trästadsidyllen som är Gamla Malmen, dit hör även stadsdelen Prästgårdsmalm. Stadsdelarna i Gamla Malmen området som var med i värderingen anses var jämförbara och lämpliga att ta med som när man söker jämförelseköp.

Under tidsperioden 1.1.2011 - 1.7.2021 i tidigare beskrivna Gamla Malmen området har 6 st. överlåtelser gjorts för tomter eller tomtdelar, som är obebyggda och var det inte varit fråga om slätköp. Medelpriset för dem har varit ca 43 €/m² och medianen ca 49 €/m². Staden har sålt en tomt, vid Vävargatan ca 350 m österut från Fredrikaplan, som var lägre prissatta än de andra, ca 14,5 €/m². Det var en sedvanlig bostadstomt AO med ett lågt exploateringsstal 0.2. Den låga exploateringsstalet ger ändå ett normalt högt pris för byggrätten, ca 73 €/m²vy. Den överlåtelser baserade sig på stadsfullmäktiges prissättningsbeslut från 2009 istället för år 2012 års prisgaffel som nu tillämpas för sedvanliga tomter. Vid Kyrkomalm har staden sålt tomter för ett pris om 49 - 60 €/m² enligt pris fastställda av miljönämnden 11.12.2013 § 351. Det finns två tomter kvar i området som är reserverade för försäljning och de är prissatta till 50,5 - 56,2 €/m² enligt beslut av bygg- och miljönämnden 13.11.2019 § 175. Stadens småhustomter i Kyrkomalm har en byggrätt om 165 + 65 m²vy vilket ger ett effektivitetstal för tomterna om ca 0.3, det betyder att priset för byggrätten är ca 150 - 170 €/m²vy. Den totala byggrätten för ändringssökandes 737 m² stora AL tomt är 360 m²vy vilket ger ett väldigt högt effektivitetstal om ca 0.5. När överlåtelsepriset är 50 €/m² ger effektivitetstalet 0.5 ett värde för byggrätten om ca 100 €/m²vy vilket är lägre än för egnahemshustomterna vid Kyrkomalm.

Sammanfattningsvis, tomtdelarnas överlåtelsepris anses vara motiverat, för att priset är i linje med övriga överlåtelser och övrig prissättning. Som tidigare nämnt baserar sig tomternas värde på användningsmöjlighet och läge. Tomten kan anses vara en av de mer värdefulla i staden som en följd av den breda användningsmöjligheten när den kan användas både för boende, kontors och butiksverksamhet, byggrätten per m² är hög vilket ger högt värde per m² och det centrala läget vid Fredrikaplan, mitt i Gamla Malmen, ett stenkast från Pargas medeltida kyrka är ett av stadens mest värdefulla områden.

Möjligheten för tidigare ägare av tomten att köpa tomtdelarna

Stadsplaneändringen som berör den som anförts besvär fastighet 445-4-1-10, har fastställts den 25.11.1998. Tomternas tomtindelning har fastställts 2.2.2012. Till "Fredrikastugans" tomt (445-4-1-19) har Pargas stad 2012 köpt en 97 m² stor tomt del av dåvarande ägare av ändringsökandes tomt 445-4-1-10. Tomtdelen hör till samma plan och har samma detaljplanebeteckning, överlåtelsepriset var då 50 €/m². Som den som anförts besvär påpekar skulle det redan efter planändringen år 1998 varit möjligt för dåvarande tomtägare att ansöka om att köpa

tomtdelarna men det har inte de gjort av någon orsak. Priset då skulle också ha fastställts på samma sätt.

Bilaga

2 Besvär 19.6.2021

3 Förteckning över handlingar som bifogas utlåtandet

Förslag

Stadsstyrelsen ger ovanstående som sitt utlåtande i ärendet till Åbo förvaltningsdomstol.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Åbo förvaltningsdomstol, stadsgeodeten, lantmäterisekreteraren
