

Markanvändningsavtal och föravtal för ändringen av detaljplanen för Stallbacken

Kommunstyrelsen 12.06.2023 § 190

453/10.00.00/2023

Beredare	Kommungeodet Otso Kärkkäinen fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Tf. kommunirektör Anna-Kaisa Kauppinen Kommunstyrelsen beslutar 1 godkänna sex markanvändningsavtal och föravtal i enlighet med bilagan vilka gäller ändringen av detaljplanen för Stallbacken och vars avtalsparter är Kyrksläotts kommun och Oy Kyrksläotts Forum Ab (FO-nummer 1579739-0) för de bolags räkning som ska grundas, Kiinteistö Oy Kirkkonummen Kassatalo - Fastighets Ab Kassagården i Kyrkslätt (FO-nummer 0589555-2) för de bolags räkning som ska grundas, Kiinteistö Oy Kirkkonummen Tallinmäki (FO-nummer 3108510-7) för de bolags räkning som ska grundas, Folkpensionsanstalten (FO-nummer 0246246-0) för det bolags räkning som ska grundas, Osuuskauppa Varuboden-Osla Handelslag (FO-nummer 2364515-1) för de bolags räkning som ska grundas och Fastighetsaktiebolaget Torgvägen 3 (FO-nummer 0544845-3) för det bolags räkning som ska grundas 2 godkänna föravtalet för köpet gällande de outbrutna områdena enligt bilagan vars parter är Kyrksläotts kommun och EKE-Rakennus Oy (FO-nummer 2321457-0) för det bolags räkning som ska grundas och med vilket kommunen överlåter en tomt del till tomten för bilplatser i kvarter 111 3 berättiga och befullmäktiga kommundirektören att göra smärre justeringar i avtalen och att underteckna dem 4 att beslutet kan verkställas innan det har vunnit laga kraft. (143 § i kommunallagen). 5 justera protokollet för denna paragrafs del vid sammanträdet.
Behandling	Ordförande Timo Haapaniemi anmälde jäv och lämnade sammanträdet under tiden för behandlingen av och beslutsfattandet i denna paragraf. Ersättare Marko Kari deltog i sammanträdet (via teams). Kommunstyrelsens I vice ordförande Piia Aallonharja fungerade som ordförande. Kommungeodet Otso Kärkkäinen presenterade markanvändningsavtalen i samband med behandlingen av Stallbackens detaljplan.
Beslut	Kommunstyrelsen beslutade enhälligt enligt förslaget.
För kännedom	Avtalsparterna

Kommunen och sex markägare på planområdet har 20.12.2017 undertecknat ett avtal om inledande av ändring av detaljplanen för Stallbacken.

Tomttjänsterna har förhandlat med markägaren om markanvändningsavtal för ändringen av detaljplanen för Stallbacken i enlighet med kapitel 12 a i markanvändnings- och bygglagen, genom vilket kommunen och markägaren kommer överens om markägarens deltagande i kostnaderna som samhällsbyggandet medför för kommunen.

Detaljplaneändring

På avtalsområdena gäller detaljplanen för Ervastvägen, som vunnit laga kraft år 2007, och detaljplanen för Kyrktorget, som vunnit laga kraft år 2011, i vilka markägarnas områden är huvudsakligen kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (planbeteckning K) med en egentlig affärsbyggrätt om sammanlagt 11 790 v-m². På markägarnas fastigheter finns sex affärsbyggnader som byggts åren 1963–85. I detaljplaneändringen ändras kvartersområdena för affärs- och kontorsbyggnader till kvartersområde för flervåningshus (planbeteckning AK) med en egentlig bostadsbyggrätt om totalt 25 170 v-m², av vilket dragits av byggrätten för butiksutrymmen (m) och gemensamma serviceutrymmen (p), sammanlagt 2 170 v-m², som åtminstone ska genomföras.

Avtalsersättningar och föravtal

Markägarna betalar penningersättningen i tilläggs materialet till kommunen i två rater vardera. Som garanti för betalning av penningersättningen ställs antingen bankgaranti eller fastighetspant med undantag av Folkpensionsanstaltens avtal, i vilket inte ställs någon garanti.

Markägarna förbinder sig till att med föravtal till kommunen överlåta sammanlagt ca 950 m² gatuområde, ca 1 277 m² torgområde och ca 65 m² parkområde.

Kommunen förbinder sig att med föravtal överlåta tomt 3 i kvartersområdet för bilplatser i kvarter 115 (planbeteckning LPA), vilken reserverats för flervåningshuskvarterens parkering.

Kommunen förbinder sig att i kvarter 111 med föravtal överlåta en del av tomten i kvartersområdet för bilplatser som reserverats för byggande av ett parkeringshus för kvarteret i fråga till EKE-Rakennus Oy för det bolags del som ska grundas. Markägarna i kvarteret godkänner överlåtelsen i markanvändningsavtalen.

Periodisering och samordning av planeringen och byggandet av husen och kommunaltekniken

I bilaga 2 har framförts en stomme för periodiseringen och samordningen av planeringen och byggandet av husen och kommunaltekniken, delområdena för planeringen och byggandet av kommunaltekniken och periodiseringen av husbyggnaden tomtvis.

Planeringen inleds med planering av de allmänna områdena (så som gator, torgområden och parker), allmän planering av dagvattenhanteringen och planering av torg- och gatuområdenas höjdläge.

Saneringen och byggandet av det kommunala vattenförsörjningsnätet sker till behövliga delar genom utnyttjande av befintliga eller tillfälliga torg- och gatuområdesytor.

Byggandet av bilplatstomterna i kvarteren 110 och 120 (planbeteckning LPA-1), vilket kommunen ansvarar för, är bundet till tidtabellen för husbyggandet. Torg- och gatuområdenas ytor kan byggas färdigt delområdesvis först då husbyggandet är i det skedet att det inte längre förutsätter användning av allmänt område för byggande.

Periodiseringen av planeringen och byggandet av husen och kommunaltekniken förutsätter aktivt samarbete mellan avtalsparterna och därför har man i markanvändningsavtalen avtalat om en uppföljningsgrupp till vilken avtalsparterna utser en representant.

Bostadsproduktion

I markanvändningsavtalen förbinder sig markägarna till att på tomterna för flervåningshus genomföra ägobostadsproduktion som motsvarar ca 54 % av bostadsbyggeriet för avtalsområdena exklusive tomt 9 i kvarter 111, där man enligt detaljplanebestämmelsen får bygga bostäder för specialgrupper (serviceboende eller serviceboende med heldygnsomsorg). Markägaren förbinder sig till att på tomten i fråga genomföra bostadsproduktion som riktas till specialgrupper.

I markanvändningsavtalen har för genomförandet av ägobostadsproduktion och bostadsproduktion för specialgrupper avtalats om ett avtalsvite.

Genomförande av bilplatstomterna i kvarteren 110 och 120

På bilplatstomterna i kvarteren 110 och 120 (planbeteckning LPA-1) har anvisats såväl bilplatser för flervåningshuskvarteret som allmänna bilplatser. Kommunen svarar för planeringen och byggandet av tomterna.

Kommunen äger de nuvarande parkeringsområdena i kvarteren 105, 110 och 120. I de gällande bilplatsavtalen som ingåtts med avtalsparterna har på tomterna anvisats sammanlagt 96 parkeringsplatser. För alla bilplatserna som anvisas i detaljplanens kvarter 110 och 120 tar kommunen ut en andel som motsvarar förbättring av kvalitetsnivån, 2 450 euro (inkl. moms 24 %) per bilplats, vilken binds till byggnadskostnadsindexet. För tilläggsbilplatserna som kan anvisas i kvarteren 110 och 120 tar kommunen ut den förverkligade byggkostnaden, som vid prisnivån vid tidpunkten då avtalet undertecknas är uppskattningsvis cirka 8 600 euro (inkl. moms 24 %) per bilplats.

Markanvändningsavtalens ikraftträdande

Enligt villkoret (punkt 6.5) i markanvändningsavtalet träder avtalet i kraft då avtalet undertecknats och kommunstyrelsens beslut om godkännande av det och kommunfullmäktiges beslut om godkännande av detaljplanen har vunnit laga kraft.

Bilagor till beslutet:

- Markanvändningsavtal, 6 st.
- Föravtal gällande tomtdelen av parkeringshuset i kvarter 111

Tilläggsmaterial:

- Sammanställning av ersättningar och kalkyleringsprinciper
- Fastighetsvärdering, Catella Property Oy, 10.3.2023
- Fastighetsvärdering, GEM Valuation Oy, 27.2.2023