

Ändring av betalningsarrangemangen i markanvändningsavtalet för detaljplanen för Tollsbacken, fastighet NEDERGÅRD Rnr 1:302

Kommunstyrelsen 09.06.2025 § 216
1079/10.00.00/2019

Beredare	kommungeodet Otso Kärkkäinen fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Kommundirektör Virpi Sailas Kommunstyrelsen beslutar 1 godkänna avtalsändringen som gäller markanvändningsavtalet för detaljplanen för Tollsbacken och överlåtelsebrevet. Genom överlåtelsebrevet förvärvar Kyrksläotts kommun ett ca 3960 m2 stort outbrutet område av fastighet NEDERGÅRD 257-486-1-302 enligt kartbilagan till överlåtelsepriset 307 410 euro. Det outbrutna området är en del av kvartersområdet för fristående småhus (planbeteckning AO/s) i detaljplanen och omfattar tomterna 1, 2 och 4 och en del av tomt 5 i kvarter 764. 2 berättiga och befullmäktiga kommundirektören att göra smärre justeringar i avtalet och överlåtelsebrevet och att underteckna dem. 3 beslutar att beslutet får verkställas innan det har vunnit laga kraft (kommunallagen 143 §).
Behandling	Kommunutvecklingsdirektör Anna-Kaisa Kauppinen presenterade ärendet vid sammanträdet.
Beslut	Kommunstyrelsen beslutade enhälligt enligt förslaget.
För kännedom	ägaren till fastighet NEDERGÅRD 257-486-1-302
Redogörelse	Markanvändningsavtal Kyrksläotts kommun och ägaren till fastighet NEDERGÅRD 257-486-1-302 har i Kyrkslätt 22.1.2020 undertecknat ett markanvändningsavtal för detaljplanen för Tollsbacken där den andra och tredje betalningsraten är bundna till överlåtelse av flervåningshustomter. Markägaren har under förhandlingarna om markanvändningsavtalet haft ett gällande föravtal med ett byggföretag om bostadsflervåningshus i planområdet (kvarter 762 och tomt 3 i kvarter 763). Föravtalet verkställdes dock inte. Kommunen har med bästa förmånsrätt två inteckningar i fastigheten i fråga till ett belopp på sammanlagt 700 000 euro. Avtalsändring och överlåtelsebrev Byggnadsentreprenaden för gatuområden och kommunal teknik i Tollsbacken har påbörjats i januari 2025, och enligt entreprenadavtalet ska arbetet bli färdigt senast 31.5.2026.

Tomttjänsterna och markägaren har förhandlat om en ändring av betalningsfristerna och betalningssättet för den andra och tredje betalningsraten av den återstående avtalsersättningen för markanvändningsavtalet och jämkande av indexjusteringen.

Markägaren kvitterar en del av den återstående avtalsersättningen genom att överlåta tre obebyggda tomter för fristående småhus (planbeteckning AO/s) och en tomtedel i kvarter 764 i detaljplanen för Tollsbacken till kommunen. Prissättningen baserar sig på den prissättning som används i markanvändningsavtalet.

Dessutom kommer kommunen och markägaren överens om ändring i indexjusteringen av avtalsersättningen och att förfallodagen för betalningsraten av den andel som betalas i penningersättning är 31.8.2026. Som grundindex vid indexjusteringen används inte poängtalet vid månaden för undertecknandet av markanvändningsavtalet (januari 2020), utan poängtalet i januari 2022, och som justeringsindex poängtalet i april 2025, som är det senaste kända poängtalet.

Beviljat infraunderstöd

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA, numera Centralen för statligt stött bostadsbyggande) har 14.12.2021 beviljat kommunen infraunderstöd för byggande av kommunalteknik på bostadsområden på området Festberget-Tollsbacken. Understödsbeloppet utgör högst 30 % av de godkända momsfria kostnaderna för projektet. Den utredning som behövs för utbetalning av understödet ska tillställas senast 31.12.2026. Beslutet om infraunderstöd ingår som tilläggsmaterial.

De kostnader som ARA år 2021 godkänt som understödsgrund var 3,93 miljoner euro, som baserar sig på den kostnadsberäkning som var känd vid tidpunkter för inlämning av infraunderstöd och som är förenlig med den allmänna planen. De anbudspriser som man fått vid konkurrensutsättning av entreprenader har dock varit betydligt högre.

I ansökan om infraunderstöd har kommunen förbundit sig att med understödet genomföra MBT-avtalet. I det gällande MBT-avtalet har kommunen för att säkerställa ett mångsidigt byggnadsbestånd och en fungerande bostadsmarknad förbundit sig att genomföra bostadsproduktion som understöds av staten utöver fritt finansierad bostadsproduktion.

Anbudsförfarande och begäran om anvisning

Markägarens konsult har i den befintliga marknadssituationen ordnat ett anbudsförfarande gällande den ovan nämnda helheten av flervåningshus. I markägarens konsults promemoria, som ingår som tilläggsmaterial, finns mer exakta uppgifter om anbudsförfarandet.

På basis av resultatet av anbudsförfarandet ber tomttjänsterna kommunstyrelsen att ge anvisningar för huruvida tomterna för bostadsflervåningshus i kvarter 762 kan anvisas till bostadsproduktion som understöds av staten så att minst hälften av bostadsvåningsytan är bostadsproduktion enligt den s.k. långa räntestödsmodellen. Kommunen kan ge ett egentligt utlåtande om projektet först när begäran om utlåtande om låneansökan inklusive lånebelopp och bostadsfördelningen har inkommit till ärendehanteringssystemet hos Centralen för statligt stött bostadsbyggande.

Som tilläggsmaterial ingår ett kartutdrag över kvarter 762 i Tollsbacken och uppgifter om den genomförda bostadsproduktionen på detaljplaneområdet för Tolls stationsområde.

Bilaga till föredragningslistan:

- ändringsavtal inklusive överlåtelsebrev

Tilläggsmaterial till föredragningslistan:

- ARA:s beslut som infraunderstöd, 14.12.2021
- markägarens konsults material (promemoria till kommunstyrelsen 26.5.2025, försäljningsbroschyr 25.3.2025, kunderna vid anbudsförfarandet 23.5.2025 och referenser)
- kartutdrag över kvarter 762 i Tollsbacken
- uppgifter om utfallet av bostadsproduktion på Tolls stationsområde och Tollsvägens kvarter 601 för flervåningshus.