

Godkännande av markanvändningsavtalet för Stadsträdgårdens planprojekt

Gemensamma kyrkorådet 11.06.2024 § 98

Föredragande Fastighetsdirektör Kalle Luoma

Föredragning Åbo och S:t Karins kyrkliga samfällighet har tagit ett initiativ till en ändring av detaljplanen för den s.k. Stadsträdgårdens område år 2017. Planändringen berör även ett område som ägs av Åbo stad, på grund av vilket det har gjorts upp ett samarbetsavtal om planeringen. Stadsträdgårdsområdets planbeteckning är 6/2028.

Samarbetsavtalet mellan Kyrkliga samfälligheten, Åbo stad och TKU-Rakennus Oy finns i bilaga.

Nedan ett utdrag ur Programmet för deltagande och bedömning 15.3.2018:

”Ändringen av detaljplanen görs upp invid Nylandsvägen, i stadsdelen Peltola. Avgränsningen av området har anförts i kartan ovan. Planeringeområdet gränsar till Tähkäpuistoon, Nylandsvägen, Ilpoisvägen, Råggatan samt några tomter i samma kvarter. På området är byggnader för den f.d. stadsträdgården, vilka inte är i bruk. På en del av tomterna finns byggnadsbestånd som är i användning för depåverksamhet och delvis är området obebyggt.

Området är i Åbo stads och Åbo och S:t Karins kyrkliga samfällighets ägo och TKU-Rakennus Oy har ett avtal med kyrkliga samfälligheten om att utveckla tomtområdet i dess ägo.

Staden och initiativtagarna har ingått ett samarbetsavtal om att utveckla och planlägga området. Avtalet har godkänts i stadsstyrelsen 18.12.2017 § 550.

Stadens mål är att ändra markanvändningen för sitt ägande område som kommit ur bruk för trädgårdsbruk för att göra de möjligt för bostadsbyggande och och göra markanvändningen effektivare vid Nylandsvägen i enlighet med stadens strategiska mål. Kyrkliga samfällighetens mål är att ändra detaljplanen för sitt ägande område till en detaljplan som möjliggör höghusdominerat bostadsbyggande.

Genom samarbetsavtalet kan det säkerställas att att parternas mål bättre harmoniseras samt gör det möjligt att skapa ett tilläggsvärde för en innovation och resursering utanför stadens egen verksamhet vid granskningen av planeringsalternativen. Genom samarbetet strävar man efter att påverka planläggningen av de områden som sorterar under avtalet sålunda att bildas. De kvalitativa, projektekonomiska och tidtabellsmässiga målen som ställts för utvecklandet av områdena uppnås på bästa möjliga sätt. För planeringen av området kommer det att ordnas en arkitektplaneringstävlan, genom vilken söks högklassiga planer och

olika lösningsföralternativ för att bebygga och planlägga området. Tävlingsprogrammet ska godkännas i stadsmiljönämnden.

Målet är ett högklassigt område i stadsbilden, vilket beaktar den värdefulla miljön som granne till begravningsplatsen invid infartsvägen till staden. Målet är även att ha bra tillgänglighet, vällöpan­de arrangemang för motion samt promenad- och cyklingsförbindelser till centrum.

Trafiken till området kommer att styras från Nylandsvägen och Ilpo­isvägen enligt den gällande delgeneralplanen.

*Mållen som stadsmiljönämnden tillfogat 13.3.2018:
Planområdet ska trygga förutsättningarna för det offentliga bostadsbyggandet (byggandet av hyresbostäder till rimligt pris och bostadsrättsbyggande) , samt att skogen på norra sidan av planområdet bevaras som park, dock möjliggörs en ändring av vägförbindelsen.”*

I skedet då detaljplanen utarbetats har följande utredningar gjorts:

- Naturutredning, Suomen Luontotieto Oy
- Naturutredning – vegetationsinventering
- Dagvattenutredning
- Utkast till trafikbulerutredning och kartor, Promethor Oy
- Regional grönkoefficient CANEMURE
- Bulerutredningsuppdatering, Promethor Oy
- Byggnadernas fladdermusutredning
- Uppdatering av naturutredningen
- Bedömning av klimatkonsekvenser

Dessutom har förorenade marksubstanser utretts.

Utifrån de utredningar som utförts och höranden har uppdateringar gjorts i plankartan och den senaste uppdaterade plankartan daterad 12.1.2024 är på väg till godkännande. Plankartorna har varit offentligt framlagda 14.11.2022 – 13.12.2022 samt 29.1.2024 – 27.2.2024. Plankartan finns i [bilaga](#).

För det av kyrkliga samfälligheten ägda området har anvisats en byggrätt på cirka 44.000 m². Avtalsersättningen enligt den ökade byggrätten (markanvändningsavgift skulle vara 7.183.761 euro. Hälften av markområdets värdeökning utgör markanvändningsavgiften.

Som en del av markanvändningsavtalet överlåter Åbo och S:t Karins kyrkliga samfällighet till staden ett visst outbrutet område på cirka 11.150 m² av det allmänna området 853-33-4-16. Värdet av det outbrutna området är 2.169.672 €. Efter överlåtelsen kvarstår för kyrkliga samfällighetens markområde en byggrätt på cirka 37.000 vån.-m². Det outbrutna område som anvisats på [Kartbilagan M 58/19.2.2024](#) överlåts i förslaget för följande användningssyfte som anvisats i detaljplanen:

- en del av AK -kvarteret, ytareal 5.035 m², värde 2.108.522 €.

- en del av gatuområdena med namnet Taimitarhankatu, Weteréninkatu, Ilpoistentie och Hellemaanaukio, ytareal 2.472 m², värde 24.720 €.
- en del av närrekreationsområdet med namnet Tähkäpuisto, ytareal 3.643 m², ytareal 36.430 €.

För kyrkliga samfälligheten återstår att betala i markanvändningsersättning 5.014.089 euro.

Markanvändningsersättningen (nedan avtalsersättning)

5.014.089 euro har avtalats att förfalla till betalning i tre poster i takt med att Stadsträdgårdsområdet utbyggs och på avtalsersättningen räknas en årlig ränta på 2 % från och med då detaljplansförslaget vinner laga kraft. Fastighetsägaren har rätt att betala en mellanbetalning före nämnda förfallodag.

- Den första posten 1.253.522 euro förfaller till betalning inom sex månader från att detaljplaneförslaget har vunnit laga kraft.
- Den andra posten 1.880.283 euro förfaller till betalning, då ett lagakraftvunnet bygglov beviljas för kvarteret 34 för nybyggande.
- Den tredje posten 1.880.283 euro förfaller till betalning, då ett lagakraftvunnet bygglov beviljas för kvarteret 33 för nybyggande.

Avtalsersättningen eller den andel, som eventuellt är obetald av den, ska dock betalas i sin helhet jämte ränta senast inom nio år från att detaljplaneändringen har vunnit laga kraft.

Lyrkliga samfälligheten förbinder sig att inom nio år från att detaljplaneförslaget har vunnit laga kraft genomföra bostadsbyggrätt på området för minst 8.761 vån.-m² för prisreglerad bostadsproduktion, varmed här avses hyresbostadsproduktion som är godkänd av ARA och statsunderstött, långfristigt räntestöd som är genomförd hyresbostadsproduktion eller bostadsrättsproduktion eller av ARA understött specialboende såsom studerande-bostadsproduktion och servicebostadsproduktion (alla de ovan avsedda produktionsformerna nedan "Hintasäädely Asuntotuotanto" (Prisreglerad bostadsproduktion)). Byggförpliktelsen anses vara uppfylld, då en ibruktagningsbesiktning har gjorts i nybyggnaden.

Avtalsersättningen har beräknats sålunda att markområdets nuvärde är 1.611.150 euro. Det byggda markområdets värde är 50 €/m² värdet av området som är trädgård är 25 €/m². I beräkningen av värdet för den nya byggrätten har begagnats för planbeteckningen AK 400 €/vån.-m² och för planbeteckningen AL 150 €/vån.-m². För ARA-byggförpliktelsen (20 % av ytarealen) är byggrättens värde 216 €/vån.-m². Den nya byggrättens värde är således totalt 15.978.671 euro.

Uträkningstabellen för ytarealerna finns i [bilaga](#).

Sammandrag av beräkningarna:

- det nya värdet för kyrkliga samfällighetens markområde	+ 15.978.671 €
- markområdets nuvärde	- 1.611.150 €
- VÄRDEÖKNING	+14.367.521 €
markanvändningsavgift (50 %)	7.183.761 €

- värdet på det överlåtna markområdet	- 2.169.672 €
Avtalsersättning att betala	5.014.089 €

Staden har förbundit sig att inleda byggandet av kommunalteknik senast inom två år från att detaljplaneändringen har vunnit laga kraft. Avtalsområdet är i användningsskick inom två år från att byggandet har inletts.

En karta över tomtbildningarna och ytarealerna finns i bilaga.

En uppföljningsblankett för detalkplanen finns i bilaga.

Enligt partnerskapsavtalet mellan Åbo och S:t Karins kyrkliga fsamfällighet och TKU-Rakennus Oy förbinder sig kyrkliga samfälligheten att till TKU-Rakennus Oy sälja byggrätt på cirka 10.000 vån.-m² till gängse pris. Partnerskapsavtalet finns i bilaga.

TKU-Rakennus Oy har uttryckt sin vilja att utnyttja den för dem reserverade byggrätten av kvarteret 34. I kvarteret 34 finns det byggrätt totalt cirka 24.000 vån.-m², varför det även efter den byggrätt som ska säljas till TKU-Rakennus Oy för kyrkliga samfälligheten kvarstår i kvarteret 34 byggrätt, som kan säljas på annat håll.

Kvarteret 33 har byggrätt totalt 12.370 vån.-m². Det aktuella kvarteret har uppgett köparkandidater, vilka har uttryckt sin vilja att köpa de tomter som ska bildas i kvarteret och på tomterna genomföra byggande även enligt ARA-förpliktelsen. i kvarteret 33 vore det möjligt att genomföra även t.ex. ett bostadshöghus som kyrkliga samfällighetens hyresbostäder om man så beslutar att göra det.

Ärendementet justeras på mötet.

Förslag

Gemensamma kyrkorådet beslutar

1. godkänna för egen del markanvändningsavtalet som hänför sig till ändringen av detaljplanen för Stadsträdgårdens område (6/2018) och den därtill anslutna marköverlåtelsen
2. samt att vidare för gemensamma kyrkofullmäktige föreslå att gemensamma kyrkofullmäktige godkänner markanvändningsavtalet som hänför sig till ändringen av detaljplanen och den därtill anslutna marköverlåtelsen.

Vidare diskuterar gemensamma kyrkorådet om det fortsatta utvecklandet av området och om, huruvida kyrkliga samfälligheten är villig att på området för kvarteret 33 eller kvarteret 34 genomföra ett ARA-understött höghus som hyresbostäder.

Beslut

Enligt förslag.

Gemensamma kyrkofullmäktige 19.06.2024 § 31

Föredragande	Fastighetsdirektör Kalle Luoma
Förslag	Gemensamma kyrkofullmäktige beslutar godkänna markanvändningsavtalet som hänför sig till ändringen av detaljplanen och den därtill anslutna marköverlåtelsen.
Beslut	Enligt förslag.