

Fullmäktige 14.08.2023 § 91

§ 91

## **Motion om ändring av grunderna för markanvändningsavtalsersättningar i Esbo**

Beredning och upplysningar:  
Henriksson Tommi  
Hakala Katja  
fornamn.efternamn@esbo.fi  
Telefon 09 816 21

### **Förslag**

Föredragande  
Stadsstyrelsen

Fullmäktige antecknar redogörelsen för kännedom som svar på ledamot Veera Ruohos m.fl. motion 13.9.2021 om ändring av grunderna för markanvändningsavtalsersättningar i Esbo samt konstaterar att motionen är slutbehandlad.

### **Behandling**

Ruoho lämnade understödd av Mikko Laakso med flera följande förslag till hemställan:

#### 12.2

Fullmäktige hemställer att stadsmiljösektorn utvecklar processerna som gäller markanvändningsavtalen genom att dra nytta av den befattning för en person som förhandlar om markanvändningsavtal, som fullmäktige lade till budgeten 2023 på sitt sammanträde 7.12.2022, samt de nya principerna för uppgörande av markanvändningsavtal som fullmäktige godkände 12.6.2023, på så sätt att de oskäligt långa tiderna för skapande av markanvändningsavtal förkortas betydligt och de detaljplaner som stadsplaneringsnämnden godkänt kan föreläggas fullmäktige i snabbare takt.

Ruoho lämnade understödd av Mikko Laakso med flera följande förslag till hemställan:

#### 12.3

Fullmäktige hemställer att staden kommunicerar i rätt tid och tydligt till invånarna om förändringar som gjorts i Esbo stads principer för boende och markanvändning, inklusive ändringarna i markanvändningsavtalen, som fullmäktige beslutade om 12.6.2023.

Efter avslutad diskussion sammanfattade ordföranden de förslag som hade lämnats under diskussionen och konstaterade att stadsstyrelsens förslag hade godkänts enhälligt.

Därefter behandlades förslagen till hemställningar.

Ordföranden frågade om Ruohos förslag till hemställan 12.2 kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslaget, konstaterade ordföranden att fullmäktige godkänt det enhälligt.

Ordföranden frågade om Ruohos förslag till hemställan 12.3 kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslaget, konstaterade ordföranden att fullmäktige godkänt det enhälligt.

## Beslut

Fullmäktige:  
Stadsstyrelsens förslag godkändes enhälligt.

Dessutom godkändes följande hemställningar:

Fullmäktige hemställer att stadsmiljösektorn utvecklar processerna som gäller markanvändningsavtalen genom att dra nytta av den befattning för en person som förhandlar om markanvändningsavtal, som fullmäktige lade till budgeten 2023 på sitt sammanträde 7.12.2022, samt de nya principerna för uppgörande av markanvändningsavtal som fullmäktige godkände 12.6.2023, på så sätt att de oskäligt långa tiderna för skapande av markanvändningsavtal förkortas betydligt och de detaljplaner som stadsplaneringsnämnden godkänt kan föreläggas fullmäktige i snabbare takt.

Fullmäktige hemställer att staden kommunicerar i rätt tid och tydligt till invånarna om förändringar som gjorts i Esbo stads principer för boende och markanvändning, inklusive ändringarna i markanvändningsavtalen, som fullmäktige beslutade om 12.6.2023.

## Redogörelse

### Motion

Veera Ruoho och 21 andra ledamöter lämnade 13.9.2021 en motion under namnet "Motion om ändring av grunderna för markanvändningsavgifterna så att dessa ligger på en god nivå i förhållande till andra kommuner i huvudstadsregionen".

I motionen föreslås att grunderna för markanvändningsavgifterna i Esbo ändras bland annat så att den nedre gränsen för betydande nytta, 250 000 euro, höjs till exempel till 500 000–600 000 euro så att den ligger närmare den motsvarande nedre gränsen i Helsingfors som är 700 000/1 000 000 euro.

I motionen har detta motiverats bland annat med att Esbo, genom enhetliga villkor för markanvändningsavtal med jämförelsekommunerna, bättre kan främja utvecklingen, livskraften och den ekonomiska tillväxten i staden samt en jämlik behandling av markägarna i huvudstadsregionen. Som en naturlig jämförelsekommun har det i motionen föreslagits Helsingfors som ligger vid havet liksom Esbo.

I motionen hänvisas till ett diplomarbete där grunderna för markanvändningsavgifterna i Finlands största städer har jämförts. I diplomarbetet föreslås det att man inom huvudstadsregionen skulle kunna skapa gemensamma grunder för hela det gemensamma ekonomiska området. I diplomarbetet konstateras att det i en del av städerna är svårt att hitta information om markanvändningsavgifterna och markanvändningsavtalen, såsom ett aktuellt markpolitiskt program.

Ledamöterna som lämnat motionen anser att det i fråga om planändringar ligger i Esbos intresse att hellre hitta lösningar som bygger på lägre markanvändningsavgifter, i stället för att fördröja eller till och med stoppa projekt.

### Svar på motionen

Enligt de principer som fullmäktige godkänt 2015 och som för närvarande gäller i Esbo är den nedre gränsen för nytta 250 000 euro när markanvändningsavtalsersättningar fastställs. I Esbo bereds som bäst principer för boende och markanvändning i enlighet med stadsstyrelsens beslut 20.12.2021 § 452. I samband med dessa

principer kommer det också att beslutas om principerna för markanvändningsavtalsersättningar.

Vid en jämförelse mellan Esbo och Helsingfors har Helsingfors stad helt olika utgångspunkter för markägande än Esbo. Helsingfors stad äger cirka 65 procent av stadens areal vilket möjliggör betydligt mer tomtöverlåtelser och därmed större inkomster. I Esbo äger staden cirka en tredjedel av stadens areal och ägandet fokuserar på planerliga allmänna områden och naturskyddsområden, alltså inte på potentiella områden som ska planläggas. Detta innebär bland annat att Esbo måste finansiera en större del av investeringarna i kommunalteknik med inkomsterna från markanvändningsavtalsersättningarna jämfört med Helsingfors. Om markanvändningsavtalsersättningarna var mindre, skulle det leda till att markägarna inte längre skulle dra ekonomisk nytta av planläggningen, utan staden i stället skulle bli tvungen att finansiera kostnader för kommunalteknik med skatteinkomster i högre grad än i nuläget. Varje kommun har rätt och skyldighet att besluta om sina riktlinjer för markpolitiken utifrån sina egna strukturella och ekonomiska utgångspunkter.

De principer som fullmäktige godkände 2015 presenteras på Esbo stads webbplats. Experterna vid tomtenhetsen står till markägarnas förfogande och allmän information om principerna för markanvändningsavtalsersättningarna ges vid behov redan i början av planläggningen. Markanvändningsavtalsobjekten är dock alltid unika, så endast information på allmän nivå kan ges i förväg. Närmare kalkyler över avtalsersättningar kan göras när planprocessen har framskridit tillräckligt långt i stadsplaneringsnämnden och när det finns närmare uppgifter om de kostnader för kommunalteknik som planen medför. Markens värde i Esbo utvecklas när staden växer kraftigt och markanvändningsavtalsersättningarna ska därför motsvara marknadsläget och prisnivån vid den tidpunkt då avtalet ingås.

Förhandlingarna om markanvändningsavtal är frivilliga förhandlingar mellan parterna. Hur länge förhandlingarna tar påverkas i hög grad också av markägarens egen vilja och det allmänna marknadsläget. Det är svårt att nå ett förhandlingsresultat i en situation där det finns flera markägare med olika intressen. Också missnöje med planlösningen fördröjer uppnåendet av förhandlingsresultatet. Vid planprojekt med större bygggrätt har markägaren ofta en byggherre som partner. Att hitta en byggherre och att ingå avtal i anslutning till projektet kan också orsaka dröjsmål i förhandlingarna.

Kostnaderna för genomförandet av den nya planen, såsom kostnaderna för rivning av byggnaden och för ordnande av parkeringen, beaktas redan i det här skedet som element som minskar på värdehöjningen. Dessa beaktas också vid kompletterande byggande.

Avtalsersättningen betalas enligt den tidtabell som anges i avtalet först efter att detaljplanen har trätt i kraft. Betalningstidtabellen avtalas från fall till fall så att den är flexibel också med beaktande av markägarens planer och projektplanerna.

I markanvändningsavtalet är det möjligt att utöver skyldigheten att betala avtalsersättning införa avtalsvillkor som inte nödvändigtvis behöver eller kan fastställas i detaljplanen. Sådana är bland annat tidtabellen för genomförandet av byggandet, beaktandet av stadens strategiska mål för de olika områdena samt gemensamma projekt till exempel i fråga om parkering. Ju fler markägare som omfattas av markanvändningsavtalen, desto enhetligare och jämlikare är det möjligt att komma överens om målen för hur områdena ska genomföras.

När det gäller antalet anhängiga förhandlingar om markanvändningsavtal från åren 2010–2017, som det hänvisas till i motionen, kan det konstateras att största delen av planerna finns inom området för den anhängiga generalplanen för Norra och Mellersta Esbo, där planerna inte har framskridit på grund av att generalplanen ännu inte är färdig.

Markanvändningsavtal som ingåtts under de senaste åren;  
- 2022: 31 stycken, värde sammanlagt cirka 60 miljoner euro  
- 2021: 14 stycken, 90 miljoner euro  
- 2020: 36 stycken, 74 miljoner euro  
- 2019: 22 stycken, 50 miljoner euro

Med hänsyn till den betydande folkökningen som planläggningen i Esbo möjliggjort under de senaste åren samt antalet och värdet på avtal som ingåtts, kan det konstateras att verksamheten kring markanvändningsavtal som helhet dock löper på en tillräckligt god nivå.

Vid fullmäktigegruppernas förhandlingar om principerna för boende och markanvändning har man beslutat att höja avtalströskeln till 450 000 euro, preciserat nedskärningsprocenten för värdestegringen i olika plansituationer och minskat beaktandet av planeringskostnaderna som en faktor som minskar nyttan till högst hälften samt betonat utarbetandet av en skälig betalningstidtabell särskilt då detaljplanen är den första som gjorts för området.

## **Beslutshistoria**

Stadsstyrelsen 5.6.2023 § 174

### **Förslag**

Föredragande  
Stadsmiljödirektör Isotalo Olli

Stadsstyrelsen föreslår att fullmäktige antecknar redogörelsen för kännedom som svar på ledamot Veera Ruohos m.fl. motion 13.9.2021 om ändring av grunderna för markanvändningsavtalsersättningar i Esbo och konstaterar att motionen är slutbehandlad.

### **Beslut**

Stadsstyrelsen:  
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsstyrelsen 27.3.2023 § 102

### **Förslag**

Stadsmiljödirektör Isotalo Olli

Stadsstyrelsen föreslår att fullmäktige antecknar redogörelsen för kännedom som svar på ledamot Veera Ruohos m.fl. motion 13.9.2021 om ändring av grunderna för markanvändningsavtalsersättningar i Esbo och konstaterar att motionen är slutbehandlad.

### **Behandling**

Ordföranden föreslog understödd av Partanen att ärendet bordläggs tills det bostadspolitiska programmet och principerna för markanvändning har behandlats.

Efter avslutad diskussion frågade ordföranden om ordförandens förslag kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig detta, konstaterade ordföranden att stadsstyrelsen hade godkänt förslaget.

### **Beslut**

Stadsstyrelsen:

Ärendet bordlades enhälligt tills det bostadspolitiska programmet och principerna för markanvändning har behandlats.

**Beslutshistoria**

**Bilaga**

**Tilläggsmaterial**

- Valtuustoaloite Espoon maankäyttömaksujen määräytymisperusteiden muuttamiseksi hyväälle tasolle suhteessa muihin kuntiin pääkaupunkiseudulla

**För kännedom**