

Bygg- och miljönämnden

Tid / Aika 09.10.2024 kl. / klo 16:30 - 18:56

Plats / Paikka Stadshuset, Styrhytten och distans

§		
§ 131	Konstatera sammanträdet laglighet och beslutförhet	4
§ 132	Val av protokolljusterare	5
§ 133	Godkännande av föredragningslistan	6
§ 134	Ta del av tjänsteinnehavarbeslut	7
§ 135	Anmälningssärenden	8
§ 136	Aktuella frågor	10
§ 137	Förslag till budget 2025 för enheterna planläggning och trafik, bygg- och miljöjänster samt markanvändning	11
§ 138	Förnyande av överlåtelsevillkor och - pris för stadens industritomter fr.o.m. 2025	15
§ 139	Hävning av arrende för betesmark i Storäng	19
§ 140	Förnyande av arrendeavtal för område i Verkan, Archirest Ab	20
§ 141	Anhållan om förlängning av byggtiden, i Korpo Näset	21
§ 142	Köp av fastighet i Norra centrum	22

Det justerade protokollet med tillhörande anvisningar för begäran om omprövning och besvärsanvisning hålls tillgängligt på stadens webbplats, www.pargas.fi, om inte något annat följer av sekretessbestämmelserna.

Kokouksen tarkastettu pöytäkirja, johon on liitetty oikaisuvaatimusohjeet ja valitusosoitus, pidetään yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.parainen.fi, jollei salassapitoa koskevista säännöksistä muuta johdu.

16.10.2024

Ordförande / Puheenjohtaja Kurt Ekström

Bygg- och miljönämnden 09.10.2024 kl./klo 16:30 - 18:56

Närvarande / Läsnä

Ekström Kurt	ordförande	Stadshuset, Styrhytten
Fellman Jacob-Hendrik	ersättare	Distans
Adolfsson Mi	ledamot	Stadshuset, Styrhytten
Eriksson Anne	ledamot	Stadshuset, Styrhytten
Kurvinen Kyösti	ledamot	Distans
Wickström Laura	ledamot	Distans
Svahnström Sami	ledamot	Distans
Forssell Mia	ledamot	Stadshuset, Styrhytten
Routio Saila	ledamot	Distans
Klemets Minna	ersättare	Stadshuset, Styrhytten
Söderlund Aaro	ledamot	Distans

Frånvarande / Poissa

Strömborg Daniel	ledamot	Ersättaren Jacob-Henrik Fellman var närvarande
Lagerroos Christian	ledamot	Ersättaren Minna Klemets var närvarande

Övriga / Muut

Karlsson Kaj-Johan	sst:s representant	Distans
Saaristo-Levin Heidi	föredragande	Planläggningschef, Stadshuset, Styrhytten
Backman Daniel	föredragande	Stadsgeodet, Stadshuset, Styrhytten
Simonen Sanna	föredragande	Ledande byggnadsinspektör, Stadshuset, Styrhytten
Päivi Paavilainen	föredragande	Ledande miljövärdinspektör, Stadshuset, Styrhytten
Östman Katarina	protokollförare	Stadshuset, Styrhytten

Underskrifter
Allekirjoitukset

Kurt Ekström
ordförande / puheenjohtaja

Katarina Östman
protokollförare / pöytäkirjanpitäjä

Behandlade ärenden

Käsitellyt asiat 131 - 142

Protokolljustering
Pöytäkirjan tarkastus

Pargas stad
Paraisten kaupunki

15.10.2024

Saila Routio
har justerat protokollet elektroniskt
on tarkastanut pöytäkirjan sähköisesti

Kyösti Kurvinen
har justerat protokollet elektroniskt
on tarkastanut pöytäkirjan sähköisesti

Protokollet har varit
framlagt
Pöytäkirja on ollut
nähtävänä

Pargas stad
Paraisten kaupunki
Intygar / Todistaa

16.10.2024
Katarina Östman

Bygg- och miljönämnden

§ 131

09.10.2024

Konstatera sammanträdet laglighet och beslutförhet

Bygg- och miljönämnden 09.10.2024 § 131

Beslut

Sammanträdet konstaterades vara lagligen sammankallat och beslutfört.

Bygg- och miljönämnden

§ 132

09.10.2024

Val av protokolljusterare

Bygg- och miljönämnden 09.10.2024 § 132

Beslut

Till protokolljusterare valdes Saila Routio och Kyösti Kurvinen.

Bygg- och miljönämnden

§ 133

09.10.2024

Godkännande av föredragningslistan

Bygg- och miljönämnden 09.10.2024 § 133

Beslut

Bygg- och miljönämnden beslöt att godkänna föredragningslistan. Ordföranden föreslog att § 136 Aktuella frågor behandlas sist.

Förslaget godkändes.

Bygg- och miljönämnden

§ 134

09.10.2024

Ta del av tjänsteinnehavarbeslut

Bygg- och miljönämnden 09.10.2024 § 134

Stadsgeodeten:

43/10.9.2024: Beslutat godkänna arrendeavtal, tomt 272-2 i Klockarbergens (102) stadsdel.

44/10.9.2024: Beslutat utarrendera tomt nr 7 i kvarter 8 i Kyrksundsstrandens (34) stadsdel.

45/17.9.2024: Beslutat att sälja tomt nr 23 i kvarter 5 i Kyrksundsstrandens (34) stadsdel.

47/26.09.2024: Beslutat förlänga jakträtt och jakttillstånd för Kirjala jaktförening.

Föredragande

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden antecknar att den tagit del av följande beslut samt beslutar att det inte finns orsak att ta något av besluten till behandling.

Beslut

Förslaget godkändes.

Bygg- och miljönämnden

§ 135

09.10.2024

Anmälningsärenden

Bygg- och miljönämnden 09.10.2024 § 135

Föredragande

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden antecknar att den tagit del av följande handlingar:

- 1) Lounais-Suomen vesi- ja ympäristötutkimus Oy
9.9.2024: Pargas stads avloppsreningsverk, undersökning 8-2024: reningsverket fungerade bra.
17.9.2024: Avloppsreningsverket i Airisto Sandviken, undersökning 3-2024: reningsverket fungerade bra.
17.9.2024: Kontrollundersökning av Sydvästra Finlands Avfallsservice Ab:s Rauhala avstjälpningsplats i Pargas i september 2024, mellanrapport.
24.9.2024: Kontrollundersökning av fiskodlingsanläggningarna i havsområdet i Gustavs och Iniö sommaren 2024, mellanrapport.
- 2) Ramboll Finland Ab
10.9.2024: Belastningskontroll på avloppsreningsverket vid Gyltö fort, augusti 2024.
- 3) NTM-centralen i Egentliga Finland
20.9.2024: Beslut om att inrätta ett naturskyddsområde, Bengt Lindströms naturskyddsområde, Furuskär i Korpo.
25.9.2024: Beviljat Pargas stad tillstånd att avvika från fridlysningsbestämmelserna i det privata skyddsområdet Malmnäs orkidéområde under tiden 1.10.2024–31.12.2024. Rensnings- och röjningsåtgärder behövs för att upprätthålla särdragen i orkidéområdena som fridlysningsbaserar sig på och särskilt levnadsmöjligheterna för flugblomster i området.
- 4) Planläggningschefens beslut om undantag och särskilda förutsättningar för byggande, Pargas stad
39/20.9.2024: Beviljat undantag för byggande av en bastu på fastigheten Metsärinne 445-431-1-7 i Jermo i Pargas.
40726.9.2024: Beviljat med villkor undantag för utvidgande av en restaurangpaviljong på fastigheten Norrstranden 445-439-1-6 i Kopparö i Pargas.
- 5) Stadsgeodetens beslut om tomtindelningar, Pargas stad
46/23.9.2024: Godkänt tomtindelning för tomterna 1-11 i kvarter 14 i Storäng stadsdel enligt förslaget.
- 6) Ledande byggnadsinspektören har med stöd av § 74, byggnadsinspektören med stöd av § 75 och tillståndsingenjören samt granskningsingenjören med

Bygg- och miljönämnden

§ 135

09.10.2024

stöd av § 76 i förvaltningsstadgan beslutat om följande lov och anmälningar, se kompletterande material. Handlingarna finns till påseende hos byggnadstillsynen och med förhands begäran vid sammanträdet.

Beslut

Förslaget godkändes.

Bygg- och miljönämnden

§ 136

09.10.2024

Aktuella frågor

Bygg- och miljönämnden 09.10.2024 § 136

Bygg- och miljönämnden

§ 137

09.10.2024

Förslag till budget 2025 för enheterna planläggning och trafik, bygg- och miljötjänster samt markanvändning

Bygg- och miljönämnden 09.10.2024 § 137
344/02.02.00/2024

Beredare

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
Ledande byggnadsinspektör Sanna Simonen, tfn 050 596 2642
fornamn.efternamn@pargas.fi

Bakgrund

Pargas stads ekonomiska läge är utmanande. Stadsstyrelsens ram och det planerade totala underskottet, 2,5 miljoner minus, baserar sig på Kommunförbundets prognos för statsandelarna i juni. Statsandelarna är på en mycket utmanande nivå trots att prognosen har i september blivit ca en halv miljon bättre. Ändringen i prognosen har inte påverkat den godkända ramen. Anvisningen till avdelningarna har varit att både gällande personalkostnader och köptjänster måste kostnadsökningen vara 0 % jämfört med år 2024. Interna inkomster och utgifter har inte beaktats i ramen. Detta eftersom interna inkomster och utgifter tar ut varandra och har således inte betydelse för helheten.

För avdelningen stadsutveckling har fastslagits en ram för verksamhetsbidraget på ca 8 miljoner, vilket är 0,2 % mindre än budgeterat 2024 (externa kostnader). På stadens nivå förväntas den största minskningen i externa kostnader ske vid avdelningen för Valfärds- och fritidstjänster, medan de övriga avdelningarna har en budgeterad ökning av olika storlek.

Tack vare ny organisationsstruktur har arbetet med uppgörande av budgeten för 2025 varit annorlunda än tidigare år och enheterna på avdelningen stadsutveckling har fört en samlad diskussion på avdelningsnivå. Den interna budgetförhandlingen med stadsdirektör och ekonomichef har förts av teknisk chef också för enheterna markanvändning, bygg- och miljötjänster och planläggning och trafik. För att underlätta budgeteringen har enheterna fått ta del av en enhetsvis ram. De mest betydande ändringarna sker inom enheten bygg- och miljötjänster där inkomsterna uppskattas minska pga. ändringar i bygglagstiftningen. Att uppskatta ändringens totalekonomiska inverkan på verksamheten är utmanande i skrivande stund, då korrigeringarna i lagstiftningen delvis ännu är under arbete liksom till exempel de nationella modellerna för byggnadstillsynens taxa.

Stadens nivå för investeringar har de senaste åren legat på en högre nivå än vad stadens normala investeringsnivå tillåter på grund av bl.a. byggandet av Brava lärcenter. Investeringsbehovet är fortsättningsvis stort och ramen för 2025 utgår från ett årsbidrag om ca 3 miljoner euro. I enlighet med stadens balanseringsprogram (juni 2024) får investeringsbudgeten vara högst 6 miljoner euro år 2025.

Bygg- och miljönämnden

§ 137

09.10.2024

Markanvändning

Tomtefterfrågan har varit god år 2024 med 12 st överlåtna tomter under tiden januari till september. År 2025 räknar man med 15 st överlåtna småhustomter. Positiva nyheter om Pargasleden förväntas öka efterfrågan.

Den nya bygglagen minskar inkomsterna från mätuppdrag och kartpaket med ca 40 000 €. Det leder till att man inte ersätter en kartläggare som pensionerats, utan anställer en praktikant under högsäsong 2025. En sekreterare pensioneras också och hans uppgifter centraliseras till ekonomienheten och resten fördelas internt. Staden byter höjdsystem till N2000, vilket har en kostnad om 20 000 €.

Hyreskostnader för mätinstrument minskar något, och arrendeinkomster förväntas öka med 17 000 €. Skogsinkomster budgeteras till 30 000 €, det är frågan om gallringar. Fasta kostnader har ökat, vilket lett till en del mindre nedskärningar i bl.a. marknadsföring och printning.

Långsiktig och målmedveten utveckling av staden samt satsning på både inflyttning och näringslivsutveckling förutsätter att ett belopp för anskaffning av centrala och strategiskt viktiga mark- och vattenområden reserveras i investeringsbudgeten. Investeringsmedel för mark- och vattenområden föreslås vara 250 000 €.

Bygg- och miljö tjänster

Verksamheten inom bygg- och miljö tjänster kommer att förändras betydligt 2025 i fråga om byggnadstillsyn. Med anledning av lagändringen styrs verksamheten mot tillsyn i efterhand i stället för rådgivning på förhand. Även lov- och tillståndsformerna ändras i och med att åtgärdstillstånd och anmälan tas bort och nuvarande bygglov blir ett bygglov som kan delas upp i en placerings- och genomförandefas. Dessutom kommer en del av de nuvarande byggloven att behandlas som undantagslov. Kostnadseffekterna som uppstår på grund av ändringarna i bygglagen fördelas mellan byggnadstillsynen, mätningen, planläggningen och antagligen också till en liten del miljö värden.

I den enhetsvisa budgetramen har förlusten av intäkter på grund av lagändringen och inbesparingsbehovet detta föranleder riktats endast till bygg- och miljö tjänster. Lagändringen ändrar verksamhetsområdet för byggnadstillsynen, men minskar inte arbetsmängden, tvärtom. I och med ändringen av bygglagen minskar antalet mätningar av byggnaders läge och kartpaket, så även syner som hänför sig till lov och tillstånd och lov- och tillståndsbeslut. I stället inkommer nya krav som gäller innehållet av lov och tillstånd, tillsyn av den byggda miljön, stickprovsinspektioner och en lagstadgad tidsfrist för behandling av lov och tillstånd. Budgetramen som påverkas av lagändringen är -100 000 € för bygg- och miljö tjänster.

Byggnadstillsynens betalningsintäkter har minskats med 100 000 € och sysselsättningsstödet med 31 000 €, eftersom den exakta stödsumman inte är känd när budgeten upprättas.

Bygg- och miljönämnden

§ 137

09.10.2024

Till löner föreslås en visstidsanställning för att fortsätta projektet med byggnads- och lägenhetsregistret. Från löner för visstidsanställda har minskats ett årsverke. Löner inom projekt har täckts med stödmedel och fastighetsskatteintäkterna har ökat betydligt 2020–2023, med över 800 000 € när det gäller byggnader.

Löner i miljövrården ökar enligt lagstadgad nivå med 7 300 €. På grund av enhetens låga budget är det inte möjligt att minska differensen av de lagstadgade löneförhöjningarna i sin helhet från utgifterna utan att äventyra de grundläggande funktionerna. Nämnden har beslutat att delta i en bioindikatorutredning för Åboregionen vars betalningsandel på 2 500 € har lagts till på kontot för samarbetsandelar.

Det har föreslagits en ökning på totalt 4 000 € i anslaget för byggnadstillsynens rese- och transporttjänster och utbildning, eftersom lagändringen kräver avsevärd fortbildning.

Verksamhetsutgifterna för bygg- och miljö tjänster var -1 439 969 € i budgeten för 2024. Veterinärvrården och miljö- och hälsoskyddet ingår i bygg- och miljö tjänster och dessa tjänster köps av miljö- och hälsoskyddstjänster i Lundo. Enligt beslut från miljö- och hälsoskyddsnämnden i Lundo 28.8.2024 § 22 ökar kostnaderna för dessa köptjänster med ca 43 000 € år 2025.

Verksamhetsutgifterna som föreslås för bygg- och miljö tjänster är -1 485 826 €, vilket är 45 857 € mer än 2024. Överskridningen förklaras med prishöjningen för köptjänsten av lagstadgat miljö- och hälsoskydd, i övrigt har budgeten uppnått en nollnivå i fråga om kostnadsökningar, fastän många förändringar är på kommande.

Planläggning

År 2025 sköts planlägningsverksamheten i huvudsak med egen personal och beloppet för köptjänster har minskats i förhållande till pågående år, från 100 000 till 75 000. Inom Åbo stadsregions MBT-område (MAL-alue) startar arbetet med revideringen av Strukturmodellen 2035 som utgör en grund för landskapsplanen och kommunfinansieringsandelen för arbetet belastar planläggningens budget. Köptjänsterna riktas också till olika nödvändiga utredningar och inventeringar och enheten ser också fram emot att samarbeta med privata aktörer som kan bidra till planerings- och utvecklingsarbetet.

Den nya byggnadslagen och det pågående revideringsarbetet för olika lagar och förordningar kommer att kräva speciell uppmärksamhet år 2025 och medel för utbildning behöver reserveras för såväl tjänsteinnehavare som beslutsfattare.

Digitaliseringen av tillståndsförfarandet och reformen för informationshanteringen inom den byggda miljön (RYHTI) kommer också att kräva resurser för bl.a. fortbildning och på sikt troligtvis också för uppdatering av programvara.

Bygg- och miljönämnden

§ 137

09.10.2024

Sammanfattning

Enheterna markanvändning, bygg- och miljöjänster och planläggning och trafik belastas av ändringar inom bygglagstiftningen vars totalekonomiska konsekvenser inte ännu kan noggrant uppskattas. Enheterna har inte möjlighet att ensam bära samtliga ekonomiska konsekvenser för förändringen, men har kunnat i huvudsak presentera en budget som motsvarar anvisningen till avdelningarna enligt vilken kostnadsökningen för personalkostnader och köptjänster är 0 % jämfört med år 2024. Överskridningen av den givna enhetsvisa ramen behöver beaktas på avdelningsnivå och kan förutsätta ytterligare åtgärder när helheten bearbetas vidare.

Kompletterande material Styrelsens anvisningar för budgetarbetet 2025
Budgetram 2025
Förslagen till driftsbudget 2025

Föredragande Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag Bygg- och miljönämnden behandlar och beslutar om förslagen till drifts- och investeringsbudget för 2025.

Beslut Förslaget godkändes.

Bygg- och miljönämnden

§ 138

09.10.2024

Förnyande av överlåtelsevillkor och - pris för stadens industritomter fr.o.m. 2025

Bygg- och miljönämnden 09.10.2024 § 138
724/10.00.02/2024

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Överlåtelsevillkoren och –prisen för industritomterna i Pargas stad har senast blivit fastställda av Pargas stadsfullmäktige 11.06.2019 § 58. Det föreslås att båda uppdateras från och med 1.1.2025 på ett sådant sätt staden håller överlåtelsepriserna på nuvarande måttliga nivå och att man tar ibruk en ny arrendeavtalsmall var avtalsvillkoren blir tydligare och mindre strikta.

Nuvarande överlåtelsepris kom i kraft från 1.1.2020. Överlåtelseprisen behöver uppdateras med jämna mellanrum för överlåtelsepriserna skall följa kraven i kommunallagen § 130 (410/2015). Kravet är att kommunens marker överläts till marknadsvärde (gångse pris) för att inte ge otillåtet statsstöd.

År 2019 valde man att fastställa priserna 10 % från det föreslagna, m.a.o. i nedre delen av värderingsgaffeln. Den nya värderingen visar att det är möjligt att göra samma sak denna gång och på det sättet hålla nuvarande priser. Motiveringen till att prisen hålls på en måttlig nivå är det, att trots en hög inflation de senaste fem åren (18 %) prisutvecklingen för industritomterna har stagnerat eller rent av sjunkit i hela landskapet. Medianvärdet / m² för industritomter har sjunkit med ca 14 % från 15 €/m² till 13 €/m². I grannkommunen St. Karins är tomtpriserna mellan 14 – 20 €/m². Det betyder att nuvarande tomtpriser ligger under landskapsmedianen och att i grannkommunen är prisen nästan dubbelt högre. Efterfrågan på nya industritomter har varit svag, vilket också talar för att prisnivån inte höjs, men det är inte möjligt att sänka dem ytterligare.

Bygg- och miljönämnden

§ 138

09.10.2024

Nuvarande pristabell

Område	Planebeteckning	Byggrätt	Försäljningspris €/m ²	Förhöjning från nuvarande pris
Lövnäs	TY-6	e=0.2	8,1	1,2
	KTY-6	e=0.3	10,8	1,4
	KTY-8	e=0.2	9,0	1,1
	KTY-7	e=0.3	10,8	1,4
Norrbyåsen	T-5	e=0.15	7,2	1,2
	TPV ²	e=0.2	8,1	1,4
	TY-8	e=0.2	8,1	1,4
	TP ²	e=0.3	9,9	1,7
	T-2	e=0.3	9,9	1,7
Storäng	TY-2	e=0.2	8,1	1,2
Finbydal	TP ²	e=0.3	7,2	2,1
	TY-5	e=0.15	4,5	1,3
	TPV1	e=0.3	7,2	2,1
Jonsäng	KTY-1	e=0.2	9,0	1,1
Nagu	KTY-1	e=0.4	9,9	-

Två tomter har förbättrats och utjämnats och kommer att återgå i stadens besittning. När de senare överläts som förbättrade kommer det att beaktas i priset genom ett tilläggspris om 3 €/m². Vissa kommuner har använt 10 €/m². Den ena är en tomt i Lövnäs som arrenderats tillfälligt till förmån för broprojektet och den andra finns i Nagu vid Sjöstrandsvägen.

Överlåtelsevillkoren ändrades inte år 2019 och det föreslås nu också att grundvillkoren hålls lika, men vissa detaljer ändrar. Grundvillkoren är att tomterna arrenderas alltid i början, men innehavaren kan lösa in tomten efter att byggnadsskyldigheten är uppfylld. Byggnadsskyldigheten är sådan att 30 % av den möjliga byggrätten skall bebyggas enligt godkända tillstånd, så att bygget skall vara påbörjat inom 3 år och färdigställt inom 5 år. Den årliga legoavgiften, som är indexbunden, utgår från 5 % av enhetspriset för de olika industriområdena.

Förändringarna i arrendeavtalet är delvist förtydligande, var innehållet är lika, men formuleringen tydligare. T.ex. punkt 3.5. hette i den tidigare versionen "Rätt att upplåta åt tredje man" var man förbjuder möjligheten att arrendera ut arrenderätten dels eller helt åt en underlegotagare. Den punkten har förväxlats med punkten 6.2 "Överlåtelse av legorätten" som betyder rätten att sälja arrenderätten helt och hållet vidare åt någon annan part. I den nya versionen är rubriken på punkt 3.5 Utarrendering i andra hand och punkt 6.3 Överlåtelse av arrenderätten vilket mer beskriver skillnaderna mellan villkorspunkterna.

Avtalsvitet ändrar från att vara ett högt engångsbelopp till ett 10 %:igt återkommande vite för varje påbörjat år tills saken är åtgärdad, t.ex. byggnadsskyldigheten är inte uppfylld. En begränsning som har lagts till är det att tomten får fritt överlåtas till en annan part först när byggskyldigheten är uppfylld.

Bygg- och miljönämnden

§ 138

09.10.2024

Det är samma sorts vitesnivå och tillvägagångssätt som för tomter för olika typer av boende.

Möjligheten för staden att kräva säkerheter för uppfyllande avtalsenliga skyldigheter, blir mer flexibel för både staden och arrendetagaren. Tidigare har det skötts genom en inteckning i legorätten men i den nya mallen kan man acceptera andra typer av säkerhet. En typisk nivå för en säkerhet är ca 2-3 ggr årsarrendet.

En märkbar praktisk lättnad är slopande av kravet i arrendeavtalet om inhägnande av arrendeområdet. Att inhägna området har emellanåt upplevts svårt och t.o.m. som en stötesten. Trots att kravet slopas i arrendeavtalet, kan det finnas krav i detaljplanen på att inhägna området och även för viss typ av verksamhet som t.ex. bränsletankar.

Bilaga

Arrendeavtalsmall

Föredragande

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden föreslår att stadsstyrelsen föreslår att stadsfullmäktige beslutar förnya överlåtelsevillkoren och -prisen enligt bifogad arrendeavtalsmall och nedanstående pristabell.

Område	Areal (m ²)	Planebeteckning	Byggrätt	Försäljningspris €/m ²
Lövnäs / Lehtiniemi	75976	TY-6	e=0.2	8.1
	58183	KTY-6	e=0.3	10.8
	*Utjämnad 13780	KTY-6	e=0.3	13.8
	12178	KTY-8	e=0.2	9.0
	4280	KTY-7	e=0.3	10.8
Norrbyåsen / Norrbyharju	15859	T-5	e=0.15	7.2
	3769	TPV ²	e=0.2	8.1
	3556	TY-8	e=0.2	8.1
	6839	TP ²	e=0.3	9.9
	14062	T-2	e=0.3	9.9
Storäng / Isoniitty	4873	TY-2	e=0.2	8.1
Finbydal / Finbynlaakso	16279	TP ²	e=0.3	7.2
	3033	TY-5	e=0.15	4.5
	30956	TPV1	e=0.3	7.2
Jonsäng / Jussinniitty	3063	KTY-1	e=0.2	9.0
Nagu / Nauvo	6504	KTY-1	e=0.4	9.9
	*Utjämnad 2130	KTY-1	e=0.4	12.9

*Utjämnad = utjämnad plan, med filt och krossgruslager som klarar lastbil

Bygg- och miljönämnden

§ 138

09.10.2024

Utjämnade tomter kan överlåtas till ovanstående värde plus ett tillägg om 3 € / m².

Överlåtelsevillkoren och prisen träder kraft fr.o.m. 1.1.2025.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Efter slutligt beslut: Stadsgeodeten, markanvändningsingenjören, avtalssekreteraren, lantmäterisekreteraren, företagsutvecklaren

Bygg- och miljönämnden

§ 139

09.10.2024

Hävning av arrende för betesmark i Storäng

Bygg- och miljönämnden 09.10.2024 § 139
424/10.00.02/2022

Beredare

Avtalssekreterare Johanna Harmaa, tfn 040 488 5916
fornamn.efternamn@pargas.fi

Bygg- och miljönämnden beslutade 6.4.2022 § 54 utarrendera ett ca 2 ha stort område av [lägenheterna Koivukankari 445-480-5-6, Koivukankari 445-465-8-20 och tomt 445-26-8-1](#) för en tid på fem år. Ett villkor för utarrenderingen var att avtalet kan hävas av staden med omedelbar verkan ifall området eller del av det behövs för dess planenliga ändamål.

Detaljplanen och ändringen av detaljplanen för nordöstra delen av Storängen stadsdel, Storängen II godkändes av stadsfullmäktige [10.6.2024 § 52](#) och har trätt i kraft.

Enligt planen löper gatan till det nyplanerade området rakt igenom beteshagen. Gatuplanen är under planering och gatan kommer att förverkligas 2025. Området kommer således att tas i dess planenliga användning nästa år och kan inte längre användas som betesområde. Arrendeförhållandet måste därmed upphöra fr.o.m. 1.1.2025.

Föredragande

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden beslutar häva arrendeavtalet undertecknat 25.5.2022, för betesmark i Storäng med Pargas Hembygdsförening r.f. i så att det upphör att gälla 31.12.2024. Orsaken till hävningen är den hävningsgrund som nämns i arrendeavtalet, d.v.s att området behövs för dess planenliga ändamål.

Nämndens beslut fungerar som meddelande om hävning.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Pargas Hembygdsförening r.f. / Lena Långbacka (bevisligen), avtalssekreteraren

Bygg- och miljönämnden

§ 140

09.10.2024

Förnyande av arrendeavtal för område i Verkan, Archirest Ab

Bygg- och miljönämnden 09.10.2024 § 140
743/10.00.02/2024

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Sökande har sedan år 2019 arrenderat en ca [1350 m² stor del av fastigheten 445-630-2-0 i Verkan](#) för att ordna parkering. Paarkeringsområdet har förverkligats men arrendeavtalet har gått ut 16.5.2024 och sökande önskar förlänga avtalet.

Sökanden arrenderar som bäst för gästhamnsverksamhet 10 600 m² av stadens fastighet 445-630-2-0 t.o.m. 17.6.2042 och ett ca 630 m² stort skifte av fastigheten 445-630-1-92 t.o.m. 16.5.2029 genom Bygg- och miljönämndens beslut 17.04.2019 § 57. Parkeringsområdet ligger intill ovannämnda arrenderade områden är en del av gästhamnsverksamheten i Verkan.

Området arrenderades ut på en fem års tid för att man i samma avtal gav möjlighet att anlägga en stig och underhålla den. Ifall arrendatorn skulle ha anlagt den skulle det berättigat ett avdrag på årsarrendeavgiften med 105 €. Biosfärområdet har tillsammans med staden förverkligat lite på annat ställe den s.k. Biosfärstigen. Den indexkorrigerade årsavgiften utgick från 405 €, vilket med indexkorrigerig skulle betytt 479 € när avtal utgick i maj.

Det föreslås att avtalet förlängs med 5 år, så att det går ut samtidigt som avtalet för fastighet 445-630-1-92 och att villkoren är de samma förutom att möjligheten att iståndsätta en stig och att få avdrag från arrendeavgiften tas bort.

Bilaga

Karta

Föredragande

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden beslutar att förlänga nuvarande avtal med Ab Archi-Rest Oy för en tid om 5 år för det ca 1 350 m² för det stora området av stadens ägda fastighet Verkanhamn 445-630-2-0 . Arrendetiden inleds retroaktivt från 17.5.2024. Området enligt bilagekartan.

Möjligheten att iståndsätta och underhålla stig i enligt det ursprungliga avtalet punkt 2.1. och avdraget för den åtgärden i punkt 4.1 stryks.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Sökanden, avtalssekreteraren

Bygg- och miljönämnden

§ 141

09.10.2024

Anhållan om förlängning av byggtiden, i Korpo Näset

Bygg- och miljönämnden 09.10.2024 § 141
1314/10.00.02/2021

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

■■■■■■ ansöker om att få byggtiden förlängd för fastighet 445-630-1-478 i [Korpo Näset](#). Sökanden uppger att bygglovets är beviljat, grunden planeras byggas nästa månad och huselementen kunde föras till bygget under vintern. Vädret under den närmaste tiden kan påverka tidtabellen för bygget. Nuvarande tid för byggskyldigheten går ut den 27.10.2024.

Enligt köpebrevets punkt 8 förbinder sig köparen av fastigheten 445-630-1-478 att i enlighet med detaljplanen, byggnadsordningen och byggnadsritningar uppföra en bostadsbyggnad i beboeligt skick inom tre år från köpebrevets undertecknande. Staden har möjlighet att förlänga byggnadstiden så att den maximalt uppgår till 5 år från undertecknandet av köpebrevet. Staden har vid motiverade tillfällen förlängt byggtiden för att tillgodose byggarnas behov.

Det föreslås att byggskyldigheten förlängs med ett år. Det är en realistisk tidtabell för byggaren och så finns det möjlighet att nästa år återkomma till ärendet och kontrollera hur bygget framskridigt.

Föredragande

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden beslutar förlänga byggtiden för sökandens ■■■■■■ fastighet 445-630-1-478 med ett år, fram till den 27.10.2025.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Sökanden, lantmäterisekreteraren, markanvändningsingenjören,
byggnadsinspektör J.N.

Bygg- och miljönämnden

§ 142

09.10.2024

Köp av fastighet i Norra centrum

Bygg- och miljönämnden 09.10.2024 § 142
718/10.00.01/2024

Beredare

Markanvändningsingenjör Peter Lindgren, tfn 050 566 2943
fornamn.efternamn@pargas.fi
Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Egentliga Finlands Räddningsverk/Egentliga Finlands välfärdsområde har tillsammans med stadens tjänsteinnehavare gjort omfattande utredningar för att hitta en lämplig plats i Pargas kärncentrum som uppfyller alla de krav som verksamheten för en räddningsstation förutsätter och som samtidigt ligger optimalt för att uppnå så korta utryckningstider som möjligt. Området som bäst uppfyller kriterierna ligger direkt söder om Skärgårdsvägen, ungefär vid [Sandåkersgatan 11–13](#).

[Beslut angående inledande av planändringen](#) har gjorts. Det huvudsakliga målet med detaljplanen och -ändringen är att möjliggöra byggande av en ny räddningsstation invid Skärgårdsvägen och samtidigt förbättra och förtydliga förbindelserna för gång- och cykeltrafik genom planområdet. Man strävar också till att möjliggöra bevarande av merparten av områdets bostadsbyggnader.

På det föreslagna planområdet finns nio fristående småhus; fem privatägda och fyra som är i Pargas stads ägo. För att underlätta och möjliggöra trafik arrangemang i området har Pargas stad förhandlat om inköp av den bebyggda fastigheten Marielund, [Gamla Bläsnäsvägen 16b](#) (fastighetsbeteckning: 445-475 3-20) vilken ingår i planområdet. En del av fastigheten behövs för att möjliggöra en bra helhetslösning. Det har förts förhandlingar om möjligheten att köpa endast en del av fastigheten men ägarens krav är att hela fastigheten säljs på en gång. På fastigheten som till arealen är 1 300 m² finns en större hall (byggnadsbeteckning, 103897974J) och ett bostadshus (byggnadsbeteckning, 102257272N).

Fastigheten som staden förhandlat om att köpa är tänkt att planeras så att bostadsbyggnaden kan bevaras och att det fortsättningsvis kan användas för boende och säljas vidare. Den del av fastigheten där hallen är belägen behövs för att förbättra förbindelserna för gång- och cykeltrafik genom planområdet. Fastigheten är för tillfället uthyrd och ägaren har meddelat hyresgästerna att förhandlingar om försäljning av fastigheten inklusive byggnader pågår.

En konditionsgranskning gällande bostadshuset har gjorts 24.9.2024.

Enligt förvaltningsstadgan har Bygg- och miljönämnden rätt att besluta om köp och byte av fast egendom till ett belopp av högst 300 000 €. Årets investeringsbudget för mark- och vattenområden är 200 000 € + tilläggsbudgeten 250 000 € som [stadsfullmäktige beslöt om 16.9.2024 § 214](#). Det finns således

Bygg- och miljönämnden

§ 142

09.10.2024

medel för köpet på detta år.

När en markägare säljer till stat eller kommunen, får överlåtaren vanligen en märkbar skattefördel jämfört när man säljer åt en privat. Vid en försäljning åt kommun eller stat är överlåtelsen skattefri till 80 %. Den resterande 20 %:en av överlåtelsesumman skattas med kapitalskatt. När man säljer till en privat person / företag är den motsvarande skattefria andelen (den presumtiva anskaffningsavgiften) för egendom som ägts mindre än 10 år 20 % (= 80 % av överlåtelsesumman beskattas med kapitalskatt) och för egendom som ägts mera än 10 år 40 % (= 60 % av överlåtelsesumman beskattas med kapitalskatt). Det finns specialfall och det lönar sig att alltid konsultera skattemyndigheten.

Bilaga

Karta

Föredragande

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden beslutar att av [REDACTED] köpa fastigheten Marielund, fastighetsbeteckning 445-475-3-20 och på fastigheten befintliga byggnader, anslutningar och anordningar för en summa om 135 000€ . Köpebrevet undertecknas senast 31.12.2024.

Beslut

Föredraganden föreslog följande tillägg till beslutsförslaget:

Säljaren förbinder sig att på köpeobjektet på egen bekostnad riva ekonomibyggnaden med grund och föra bort rivningsavfallet från området samt snygga upp rivningsområdet innan den 31.5.2025.

Köparen betalar avfallshanteringsavgiften. Säljaren ansöker om rivningslov innan köpet undertecknas.

Om säljaren försummar att fullgöra rivningsskyldigheten, är säljaren skyldig att till köparen betala en engångssumma om 20 000 € som avtalsvite.

Nämnden omfattade tillägget. Föredragandens ändrade förslag godkändes.

Delgivning

Säljaren, enheten för planläggning och trafik, enheten för bygg- och miljötjänster, markanvändningsenheten, enheten för teknik och fastigheter

Anvisning för sökande av ändring gäller paragraferna: § 131, § 132, § 133, § 134, § 135, § 136, § 137, § 138

Besvärsförbud

Enligt 136 § i kommunallagen får inte omprövning begäras eller kommunalbesvär anföras i fråga om beslut som endast gäller beredning eller verkställighet.

Anvisning för sökande av ändring gäller paragraferna: § 139, § 140, § 141, § 142

ANVISNINGAR OM HUR MAN BEGÄR OMRÖVNING

Den som är missnöjd med detta beslut kan begära omprövning skriftligt. Ändring i beslutet får inte sökas genom besvär hos domstol.

Rätt att begära omprövning

Omprövning får begäras av den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (*part*), och kommunmedlemmar.

Tidsfrist för begäran om omprövning

Omprövning ska begäras inom 14 dagar från delfåendet av beslutet.

Begäran om omprövning ska lämnas in till Pargas stads registratur senast under tidsfristens sista dag innan registraturen stänger.

En *part* anses ha fått del av beslutet sju dagar efter att brevet sändes, om inte något annat visas. Vid vanlig elektronisk delgivning anses parten ha fått del av beslutet den tredje dagen efter att meddelandet sändes, om inte något annat visas.

En *kommunmedlem* anses ha fått del av ett beslut sju dagar efter det att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet.

Dagen för delfåendet räknas inte med i tidsfristen för begäran om omprövning. Om den sista dagen för omprövningsbegäran infaller på en helgdag, självständighetsdagen, första maj, julafton, midsommarafton eller en helgfri lördag, får omprövning begäras den första vardagen därefter.

Omprövningsmyndighet

Omprövning begärs hos Bygg- och miljönämnden

Pargas stad, Strandvägen 28, 21600 Pargas, pargas[a]pargas.fi, tfn 02 458 5700

Registraturen är öppen måndag–fredag kl. 9.00–14.00.

Omprövningsbegärens form och innehåll

Omprövning ska begäras skriftligt. Också elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I omprövningsbegäran ska uppges:

- det beslut i vilket omprövning begärs
- hurdan omprövning som begärs
- på vilka grunder omprövning begärs.

I omprövningsbegäran ska dessutom uppges namnet på den som har begärt omprövning samt personens hemkommun, postadress och telefonnummer.

Om omprövningsbeslutet får delges som ett elektroniskt meddelande ska också e-postadress uppges.

Protokoll

Protokollsutdrag och bilagor som gäller beslutet kan begäras hos Pargas stads registratur.

Pargas stad, Strandvägen 28, 21600 Pargas, pargas[a]pargas.fi, tfn 02 458 5700

Protokollet har gjorts tillgängligt i det allmänna datanätet 16.10.2024.

Beslutet har delgetts parten genom ett brev som avsändes

Beslutet har delgetts parten genom ett e-postmeddelande som avsändes