

Markpolitiskt program 2025 -2029

UTREDNINGAR

Daniel Backman & Peter Lindgren
PARGAS STAD | MARKANVÄNDNING

Markanskaffning

Markpolitiskt program

Daniel Backman & Peter Lindgren
PARGAS STAD | MARKANVÄNDNING

Innehåll

Förord - Pargas nuläge och framtidsutsikter	3
Markpolitik	4
Markanskaffning i Pargas	5
Inledning	5
Markpolitiska medel – sätt att idka markanskaffning	6
Frivilliga köp och inlösningar samt skattefördel att sälja åt stat och kommun.....	6
Processen för frivilliga köp	6
Processen för övriga anskaffningar och markpolitiska medel.....	7
Återköp / eller avslutande av avtal för överlåtna detaljplanerade tomter	8
Inlösning av tillandning (FBL 60 §)	8
Inlösning av tomtedel (FBL 62 §).....	8
Kommuners förköpsrätt (Förköpslag 608 / 1977)	8
Besittningstagande av gatuområde (AOL 94-95 §).....	9
Kommunens och andra offentliga samfunds inlösningsrätt på detaljplaneområden (AOL 96 §) .	10
Inlösning som baserar sig på bygguppmaning (AOL 97 §)	10
Inlösning av mark med inlösningstillstånd (AOL 99 §)	10
Inlösning som underlättar genomförande av planer (AOL § 100).....	11
Fastighetsskatteprocentsatsen för obebyggda byggplatser (Fastighetsskattelag 12a och b § 654/1992).....	11
Sammanfattning markanskaffningsprocesser	12
Budget för anskaffning av mark- och vattenområden.....	13
Användning av investeringsbudget för mark- och vattenområden i Pargas 2018 – 2022.....	15
Frivilliga köp vs Inlösen.....	16
Markanskaffningskategorier	17
Markanskaffningarnas geografiska indelning.....	19
Sammanfattning kommunens markanskaffningsbudget och användningen av den 2018-2022	19

Förord- Pargas nuläge och framtidsutsikter

Saaristokaupunki Parainen sijaitsee Varsinais-Suomessa ja on osa Turun kaupunkiseudun MAL-sopimusalueita. Parainen on myös seutukaupunki Turunmaan seutukunnassa, jonka muodostavat Parainen ja Kemiönsaari. Paraisten väkiluku oli vuoden 2024 alkaessa 14 646. Paraisten kaupungin väestökehitys on tavanomainen Suomen kuntiin nähden; väestö ikääntyy ja syntyvyys laskee, minkä johdosta luonnollinen väestönlisäys laskee. Paraisten sijainti Turun talous- ja työssäkäyntialueella on etu ja voimavara, mutta kuntien välinen nettomuutto on ollut viime vuosina Paraisten osalta negatiivinen. Tilastoja kaunistaa kuitenkin nettomaahanmuutto, jossa Ukrainasta muuttaneilla on merkittävä vaikutus.

Tilastokeskuksen arvion mukaan vuonna 2023 Paraisilla on 14 443 asukasta ja vuonna 2040 asukkaita on juuri alle 14 000 (13 972). Vaikka väestökehityksen oletetaan laskevan, voidaan muutosta pitää maltillisena ja hallitavissa olevana. Merkittävin muutos tapahtuu kuitenkin ikärakenteessa, sillä ikääntyneiden ihmisten määrän arvioidaan kaksinkertaistuvan suurten ikäluokkien saavuttaessa korkean iän. Tämä tosiasia asettaa haasteita niin asumismuodoille, palvelurakenteelle, kuntataloudelle jne. Ennusteesta johtuen Paraisten kaupungin on määrätietoisesti pyrittävä tasapainottamaan väestörakennettaan ja johdonmukaisilla toimilla lisäämään väestöään houkuttelemalla kaupunkiin uusia asukkaita. Onnistunut maapolitiikka on yksi avaimista, joka mahdollistaa kaupungin kehittymisen tasapainoiseksi ja menestyväksi kaupungiksi, jossa on hyvä asua, elää, tehdä töitä ja yrittää.

Kaupunki on seurannut muuttoliikettä kunta-alueittain. Jako on tehty 6 alueeseen: Parainen keskusta, Parainen keskustan ulkopuoliset alueet, Nauvo, Korppoo, Houtskari ja Iniö. Sisään muuttota tarkasteltaessa Paraisten keskusta ja keskustan ulkopuoliset alueet korostuvat vetovoimaisina alueina. Tämä selittyy luonnollisesti Paraisten sijainnilla ja yhteyksillä, sekä palvelujen ja asuntojen saatavuudella. Toisaalta vuonna 2012 alkanut väestön väheneminen on näkynyt suurimpana juuri Paraisten kunta-alueen alueella. Tähän lienee osasyynä se tosiasia, ettei uusia asuinalueita ole toteutettu ja kehittämishankkeet kuten Kirkkosalmenrannan tai hotellin aluesuunnitelmat eivät ole toteutuneet. Muuttoliikettä tarkasteltaessa huomionarvoista on kuitenkin, että kaupungin asukkaat ovat hyvin kotiseuturakkaita mikä ilmenee mm. siten, että muuttoliike kunta-alueen sisällä Nauvossa, Korppoossa, Houtskarissa on merkittävästi paljon suurempi kuin kunta-alue rajat ylittäen.

Yhteydet Paraisten kaupunkiin ovat paranemassa. Käynnissä on parhaillaan kolmen suuren sillan rakentamistyöt (Kirjalansalmen silta, Hessundinsalmen silta ja Papinholman kohdalla oleva silta Kaarinan Kuusistossa). Lisäksi pääministeri Petteri Orpon hallitus on syksyllä 2023 talousarvion yhteydessä päättänyt edistää Paraistenväylän hanketta siten, että rahoituspäätös hankkeesta voitaisiin tehdä kuluvana vuonna. Myös muita merkittäviä tieyhteyksien kehittämishankkeita on käynnissä, jotka osaltaan parantavat yhteyksiä ja liikenneturvallisuutta ja lisäävät siten houkuttelevuutta.

Parainen on nk. kakkoskotivaltainen kunta. Se tarkoittaa, että meillä on paljon loma-asuntoja ja vakituiseen käyttöön rakennettuja taloja, jotka toimivat merkittävän osan vuodesta asukkaan oleskelupaikkana. Tämä on voimavara, joka mahdollistaa kunnassamme paremmat ja monipuolisemmat palvelut kuin mihin yksin asukasluku riittää. Kun arvioidaan monipaikkaisuuden lisääntyvän maanlaajuisesti, jopa kansainvälisesti, se tuo Paraisten kaupungille mahdollisuuksia kasvuun ja kehittymiseen.

Planläggningschef Heidi Saaristo-Levin 26.4.2024

Markpolitik

Markpolitik har sedan år 2015 varit en av kommunernas lagstadgade uppgifter Lag om områdesanvändning 132/1999 (OAL) 20 § 1 mom). I OAL 5 a § definieras kommunens markpolitik på det här sättet: "Kommunens markpolitik omfattar sådana mål och åtgärder för kommunens markförvärv och genomförandet av planer som skapar förutsättningar för en utveckling av samhällen." Staden har gjort utredningar och tagit fram ett eget program som har sammanfattats i en bilaga. Det föreslås att stadsfullmäktige godkänner dessa principer.

Det markpolitiska programmet är en samling fastställda riktlinjer och principer som fungerar som stöd för beslutsfattande gällande frågor om markanskaffning, avtal i samband med planläggning och överlåtelse av mark. En aktiv markpolitik skapar möjligheter för stadens framtida planläggning, utveckling och tillväxt. Programmet bidrar med öppenhet och klarhet samt förutsägbart verksamheten, vilket skapar säkerhet för såväl markägare som för utomstående investerare och aktörer.

Referensramen för programmet och verksamheten, är det att staden är med i Åbo stadsregionens (MBT) samarbete om Markpolitiska frågor. Stadsstyrelsen har 17.01.2022 § 10 godkänt Åbo stadsregions bostads- och markpolitiska program 2022 – 2025 som är Åbo stadsregionens sammanfattade allmänna riktgivande principer. Kommunförbundets markpolitiska rekommendationer är den andra stora referenspunkten. Pargas stads nuvarande markpolitiska principer har följt och följer Åbo stadsregionens och Kommunförbundets rekommendationer i stort med beaktande av egna behov.

Inom stadens förvaltning hör stadens markpolitik till Bygg- och miljönämndens ansvar och inom avdelningen stadsutveckling och det är enheten markanvändning som bär ansvaret för stadens markpolitik. Programmet har gjorts upp som tjänstemannaarbete med stöd av en referensgrupp utsedd av bygg- och miljönämnden, livskraftsutskottet och stadsstyrelsen.



Bild: Markpolitik i förhållande till stadens andra funktioner (Kommunförbundet)

Markanskaffning i Pargas

Inledning

I den första delen av det markpolitiska programmet går man igenom kommunens markanskaffning. Vad finns det för alternativa sätt för kommuner att skaffa mark och verka i fastighetsmarknaden (markpolitiska medel), vilken instans i kommunen beslutar om anskaffningar, hur stor budget finns till förfogande, vad har budgeten använts till under åren 2018 - 2022 och motsvarar det anskaffade markanskaffningsmålens huvudlinjer?

Varför sätts vikt på markanskaffning? Markanskaffningen är början och grogrunden för kommunernas samhällsutveckling. När man pratar om samhällsutvecklingen är, stadens primära mål att säkerställa markanvändningsmål ett tomtutbud som motsvarar efterfrågan för boende och näringslivet. Utvecklingen försöker kommuner föra i en riktning var tomterna bildar en enhetlig samhällsstruktur, där man som helhet var det även kan erbjudas högklassig och kostnadseffektiv närservice som invånarna och företagen behöver. På samma gång försöker kommuner hålla i ekonomin på det sättet att man strävar till att få till stånd förmånliga tomter för kommande användare och förverkligat detaljplaneområden kostnadseffektivt för kommunen och i slutändan skattebetalarna.

För att kunna svara på efterfrågan direkt behöver kommuner hela tiden ha ett **tillräckligt tomtutbud**. Orsaken är att detaljplanering och förverkligande av planerna tar tid och resurser. För att ha möjlighet att svara på efterfrågan på längre sikt, behöver kommuner ha mark i lager som man kan börja detaljplanera, en **s.k. råmarksreserv**. När kommuner har en kommunomfattande markreserv kan de själva välja att detaljplanera i en takt som motsvarar efterfrågan på det stället var det behövs. Med en markreserv kan kommunen välja att detaljplanera områden var det är förmånligt att investera i infra (vatten- och avlopp, gatunät etc) och enligt den takt som investeringsbudgeten tillåter. Ifall man inte har en råmarksreserv, planeras de områden som kommunen har och kommunen kanske hamnar att satsa på områden som är dyra att förverkliga och inte bildar sammanhängande helheter.

Om man inte har råmarksreserv blir alternativet att planera privatägda områden. I sådana fall gör kommuner avtal (**markanvändningsavtal**) med privata markägare. Markägaren betalar ersättningen åt kommunen för värdeökningen som området har åtnjutit som en följd av detaljplaneringen. Ersättningen kan vara i form av pengar eller möjligtvis mark som tomter eller allmänna områden så som gator, parker och så vidare. När man planerar privata områden är staden hursomhelst skyldig att förverkliga infra och parker. Med markanvändningsavtal har staden sämre möjligheter att påverka tidtabeller för utbyggande av och hur samtliga tomter från området överläts. Samhällsutveckling genom att planera privat mark är i allmänhet en mer kostsam för invånarna och tidsmässigt krävande form av utveckling.

Grunden för samhällsutvecklingen är alltså att kommunens markanskaffning fungerar kontinuerligt och konsekvent, där viktigast är anskaffningen av råmark. Till följande går man igenom på vilka sätt kommunen kan anskaffa råmark. Kommuner är på inga sätt drivved i sammanhanget utan det finns aktiva sätt att direkt anskaffa mark och indirekta sätt som kan ge incitament som kan stimulera den privata fastighetsmarknaden.

Markpolitiska medel – sätt att idka markanskaffning

Frivilliga köp och inlösningar samt skattefördel att sälja åt stat och kommun

Man kan grovt dela upp markanskaffningen i två huvuddelar, frivilliga överlåtelse och ofrivilliga överlåtelse, s.k. inlösningar. Lejonparten av markanskaffningar som kommuner gör är frivilliga. Det är diskussioner med markägare som leder till ett köp eller ägobyte av större eller mindre områden. Utöver det har kommuner sätt att påverka och stimulera fastighetsmarknaden. Hela den paletten är s.k. **Markpolitiska medel**.

Kommuner anskaffar mark mest på frivillig basis och inlösningar är undantag som markanskaffning, men dock vanligt förekommande i samband med besittningstagande av gatuområden för att kunna förverkliga nya gator eller i vår skärgårdskommun tillandningsförrättningar. Om det blir fråga om inlösningförrättningar så förrättas de av en förrättningsingenjör med godmän ifall det behövs. De bildar en inlösningskommission som beslutar om ersättningarna. Utgångspunkten i inlösningar är att inlösaren ersätter den som får sin mark inlöst med full ersättning enligt Inlösningsslagen och andra speciallagar som hör till. Inlösningarna grundar sig på en laglig rätt som en part har i t.ex. Lag om områdesanvändningen eller ett beslut av en instans som t.ex. miljöministeriet eller stadsrådet.

När en markägare säljer till stat eller kommunen är överlåtelsen skattefri till 80 %. Den resterande 20 %:en av överlåtelsesumman skattas med kapitalskatt. Detta gäller också i inlösningstillfällen och när kommuner använder sin förköpsrätt. Avdraget när man säljer till stat och kommun är betydligt större än det avdrag för presumtiv anskaffningsavgift som man kan tillämpa när man säljer till en privat. Avdraget när man säljer till en privat person / företag, den skattefria andelen är 20 % för egendom som ägts mindre än 10 år och 40 % för egendom som ägts mera än 10 år. (Inkomstskattelag 1992/1535 46 & 49 §)

Processen för frivilliga köp

Enligt förvaltningsstadgan ansvarar Bygg- och miljönämnden för markpolitiken i staden. Ansvarsområdet Markanvändning ansvarar för stadens markinnehav och för att göra markanskaffningar. Stadsgeodeten är sedan ansvarig för Markanvändningens verksamhet och budgeten samt den som är ansvarig för markanskaffningarna.

Ansvarsområdet Markanvändningen förhandlar kontinuerligt med olika markägare på olika håll i kommunen. Det är diskussioner som kan fortskrida väldigt snabbt eller pågå i årtal innan tiden är mogen för en affär.

Den interna processen som föranleder ett anbud varierar beroende på objektets omfattning och värde. Markanvändningen tar in berörda ansvarsområden för att få deras syn på saken.

Mindre helheter som återköp av tomter, ersättningar i förrättningar och inköp av mindre detaljplanerade områden samt andra mindre helheter sköter Markanvändningen internt. När det blir mer omfattande objekt är det vanligen planläggningen, byggnadstillsynen och den tekniska sektorn samt ekonomin in och ledningen som kallas in.

I de flesta fallen är planläggningen inkopplad. Tekniska sektorn kommer in i bilden när det är fråga om bebyggda fastigheter som i slutändan kommer att belasta deras budget och om man behöver kontrollera tillgången samt möjligheten till att bygga infra som gator, belysning, vatten och avlopp.

Ekonomin kommer in i bilden ifall det är större objekt eller sådana som överskrider budgeten. Ledningen hålls informerad om läget och är med vid större affärer.

Anbud som ges är alltid villkorliga eftersom de kräver ett beslut av organet som har beslutanderätt i ärendet. Efter att ett bud har godkänts, bereder Markanvändningen ärendet till behörigt organ. Bygg- och miljönämnden har rätt att besluta om köp och byte av fast egendom till ett belopp av högst 300 000 €. Mer värdefulla objekt går till stadsstyrelsen för beslut som, kan besluta om köp mellan 300 000 € - 750 000 €. Ännu större affärer går till fullmäktige för beslut. Om det finns gott om tid och för politisk förankring är det bra om även större köp går via Bygg- och miljönämnden som har stor sakkunskap i markfrågor.

Efter ett lagakraftvunnet beslut har Markanvändningen hand om att göra upp överlåtelsehandlingarna, sköta det praktiska som att boka köpevitne, sköta betalningen, lagfart och handha fastighetsförrättningar.

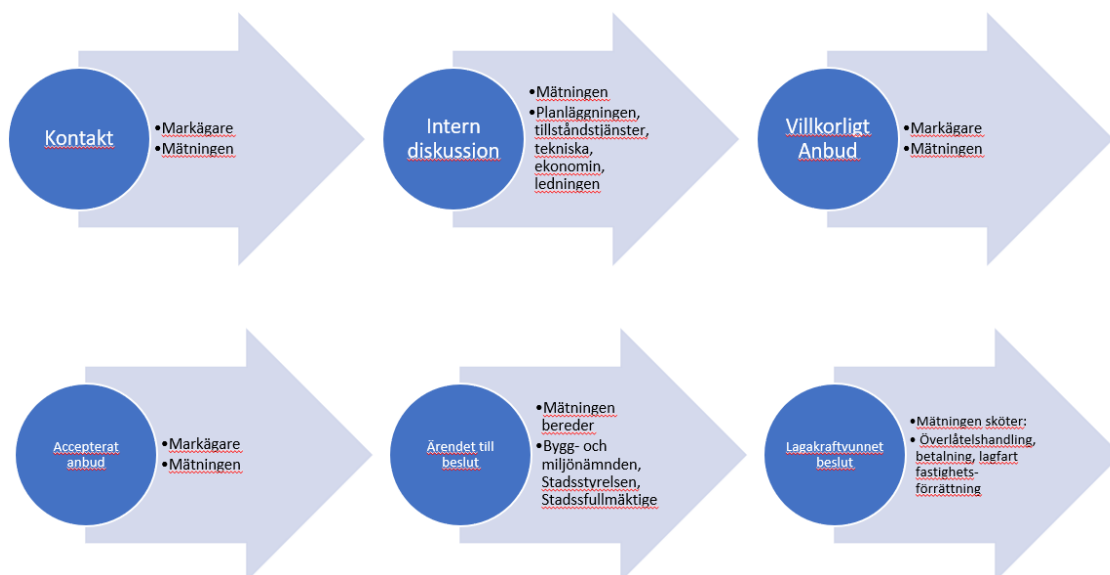


Bild x Markanskaffningsprocess frivilliga köp, från första kontakt till köp. I de blå bollarna finns processkedet och pilen visar vem som är delaktig i den processdelen.

Processen för övriga anskaffningar och markpolitiska medel

Beslutfattande i kommunen för inlösningar grundar sig på olika lagar och rätten att lösa in kommer vanligen genom att man godkänner en detaljplan, vilket är fallet i med besittningstagande av gatuområden, allmänna tomter osv. Men en del beslut är mer direkta var kommun gör ett beslut vars enda ändamål är få rätten att lösa in, som bygguppmaning av Bygg- och miljönämnden och beslutande om användande av förköpsrätten som besluts av Stadsstyrelsen samt ansökan om inlösen av mark med inlösningstillstånd där stadsfullmäktige är den som ansöker. Inlösningar sker sedan i

förrättningar var stadsgeodeten är vanligen den som representerar staden och den som diskuterar ersättningar i samband med förrättningen.

Nedan finns listat olika typer av markanskaffningar och vilken instans som har rätt att besluta om dem.

Återköp / eller avslutande av avtal för överlåtna detaljplanerade tomter

Staden har köpt tillbaka eller avtalat om att avsluta arrendeförhållande för bostadstomter var den som innehavt den inte kunnat uppfylla byggnadskravet. I samband med tomtöverlåtelsehandlingarna finns det avtalat om byggnadstiden för tomten och ett vite kopplat till det ifall tomterna inte bebyggs. Innehavaren kan inte heller överlåta tomten obebyggd. Staden förhandlar om återköp istället för att tomtinnehavaren åläggs vite.

Logiken bakom återköpen är den att staden kan lägga tomterna till ny försäljning vilket, försnabbar det att infran tas i användningen, bidrar till tomtutbudet och man blir inte med tomma tomter i staden. Negativt med systemet är att återköpen belastar anskaffningsbudgeten för råmark. I jämförelse med sålda tomter belastas inte anskaffningsbudgeten när man avslutar ett avtal för en arrendetomt.

Beslutanderätt: Bygg- och miljönämnden, Markanvändning 16) Besluta om köp av fast egendom då köpet är baserat på inlösen. / Markanvändning 12) Besluta om uppsägning eller hävning av arrendeavtal som nämnden eller stadsgeodeten beslutat om.

Inlösning av tillandning (FBL 60 §)

Tillandning är mark som har tillkommit till en strandfastighet på havssidan i och med landhöjningen. Ifall tillandningen uppstått efter att fastigheten har bildats, kan den lösas in ifall den endast kan användas av den inlösande fastigheten eller avsevärt försvårar ändamålsenlig användning av fastigheten. Inlösningsmöjligheten gäller för såväl privata markägare och kommunen som markägare.

Staden har en del strandfastigheter var man har löst in strandområden som uppstått i och med landhöjningen. Detta är en förrättningsform som görs utanför detaljplanerat område.

Beslutanderätt: Ansökan om förrättning till lantmäteriverket. Stadsgeodet 12) Handhar för stadens del ärenden som berör lagfart, inteckning och lantmäteriförrättningar samt representerar staden som markägare

Inlösning av tomtedel (FBL 62 §)

För att bilda en byggsplats kan en tomtfelsägare ansöka om att lösa in resterande andel av tomten. Ifall det finns flera delägare som vill lösa in tomten är den som har den mest värdefulla delen som får lösa in tomten. Inlösningsmöjligheten och reglerna är de samma för såväl privata markägare som kommunen som markägare.

Inlösning av tomtedel för kommuners del komma på fråga ifall kommuner äger tomtedelar och inte kommer överens om köp.

Beslutanderätt: Markanvändning 16) Besluta om köp av fast egendom då köpet är baserat på inlösen.

Kommuners förköpsrätt (Förköpslag 608 / 1977)

Kommuner har förköpsrätt på fastighetsköp som överstiger 5 000 m² inom vars och ens kommunområde. Helsingfors, Esbo, Grankulla och Vanda kommuners arealbegränsning är 3 000 m². Förköpsrätten innebär att kommunen kommer in i köparens ställe i ett färdigt utfört köp, på de

villkoren som säljaren och köparen avtalat om. Förförköpsrätten kan endast tillämpas för områden som kan användas till samhällsbyggande (boende, näringsidkande, kontorsbyggnader, allmänna byggnader osv) rekreations- och skyddsändamål. Förförköpsrätten gäller inte för släktköp, eller när köparen är staten, statlig inrättning eller statligt affärsverk, ej heller när försäljning sker via exekutiv auktion. Om utnyttjande av förförköpsrätten beslutar stadsstyrelsen.

Staden har utnyttjat förförköpsrätten en gång under de senaste fem åren och också en del gånger före det. Det är ett viktigt verktyg, men skall användas sällan, varsamt och med eftertanke.

Beslutanderätt: Stadsstyrelsen 8a) Beslut om nyttjande av förförköpsrätten (Förförköpslag 608/1977)

Markanvändningsavtal och utvecklingskostnadsersättning (AOL 91b & f §)

I markanvändningsavtal kan man avtala om att en privatmarkägare överlåter mark åt kommunen. Kommuner kan ingå markanvändningsavtal i samband med planering av privat mark. Markanvändningsavtalet kan ingås efter att ett planutkast varit till påseende men senast innan planen godkänns av stadsfullmäktige. I avtalet kan man inte avtala om planens innehåll. Den viktigaste delen i avtalet för kommunens del är grunderna för ersättning som den privata markägaren betalar för värdestegringen som en färdig plan medför. Ersättningarna erläggs efter att planen vunnit laga kraft. Ersättningen kan vara i form av att markägaren betalar ersättningar i pengar eller överlåter allmänna områden som parker, gator och/ eller tomter för boende industri eller dylikt. På det sättet kan markanvändningsavtalet räknas som en markanskaffningsmetod. Ifall man inte kommer till ett avtal kan kommuner uppbära utvecklingskostnadsersättning till en summa som uppgår till max 60 % av värdestegringen 91 f.

Markanvändningsavtalen har använts i staden för utvecklande av bebyggda bostadsområden och för enskilda tomter för näringsidkande och centralt boende med hög byggrätt. Kan också användas för mindre planerade områden. Detta diskuteras mer i avsnittet om markanvändningsavtal och avtal om start om planering.

Beslutanderätt: Stadsstyrelsen 8b) Besluta om markanvändningsavtal

Besittningstagande av gatuområde (AOL 94-95 §)

"När en detaljplan godkänns för ett område som saknat sådan, får kommunen genom en fastighetsförrättning enligt fastighetsbildningslagen i sin ägo ett gatuområde som den inte tidigare äger."

Kommuner får områden i sin besittning för att kunna förverkliga gator enligt detaljplanen genom en fastighetsförrättning. Enligt nuvarande lagstiftning får kommuner utan ersättning ta i besittning som gata 20 % av en fastighets areal inom detaljplaneområdet.

Vanligen äger staden gatuområdena också när ett område planeras. Men det kan finnas delar av privata fastigheter med som kan påverkas. Vid markanvändningsavtal kommer den här förrättningen emot. Exempel på hur ersättningen tillämpas: En privat markägare äger 10 000 m² inom detaljplaneområdet och 2 500 m² planeras till gata. Kommunen får gatuområdet 2 500 m² i sin besittning genom fastighetsförrättning. 2000 m² eller 20 % av markägarens fastighet överläts utan ersättning. Staden ersätter den del som överskrider 20 % alltså 500 m².

Beslutanderätt: Godkänna detaljplaner, Stadsfullmäktige. Fastighetsförrättning på basis av godkänd detaljplan. Stadsgeodet 12) Handhar för stadens del ärenden som berör lagfart, inteckning och lantmåteriförrättningar samt representerar staden som markägare. Bygg- och miljönämnden Markanvändning 9) Fastställa grunder för växtlighet

Kommunens och andra offentliga samfunds inlösningsrätt på detaljplaneområden (AOL 96 §)
”Kommunen får inom ett detaljplaneområde utan särskilt tillstånd lösa in ett sådant allmänt område samt en sådan tomt enligt detaljplanen för en allmän byggnad som i detaljplanen avsetts för en kommunal inrättning eller för kommunens övriga behov.”

Det här betyder att kommuner kan lösa in en tomt som är ämnad för skolbyggnader, kommunala verk eller dylikt. Allmänna tomter har i detaljplanen lila färg och förtecken Y, som yleinen, som betyder allmän. Har inte använts av staden. Kan vara aktuellt ifall privat mark planeras och området inte ingår i ett markanvändningsavtal.

Beslutanderätt: Bygg- och miljönämnden, Markanvändning 16) Besluta om köp av fast egendom då köpet är baserat på inlösen.

Inlösning som baserar sig på bygguppmaning (AOL 97 §)

Efter en detaljplan med bindande tomtindelning har varit i kraft i minst två har kommunen rätt att ge bygguppmaning ifall småhustomten är obebyggd, eller om tomten har byggrätt för flere bostäder och minst hälften är obebyggd eller inte bebyggd enligt plan. Bygguppmeningen ger staden rätt att lösa in tomten utan skilt tillstånd till gängse pris ifall tomten inte är bebyggd inom tre år. Kommunen behöver söka om inlösningsförrättning inom ett år från den tiden. Ifall kommunen ger bygguppmaning behöver de vara beredd på att lösa in tomterna efter tidsfristen och reservera medel för att lösa in alla tomter till gängse pris.

Har inte använts av staden sedan 1990 talet, men kunde komma på fråga ifall staden planerar privata områden och större tomtområden var staden byggt infra inte säljs.

Beslutanderätt: Bygg- och miljönämnden, Bygg- och miljönämnden, Markanvändning 7) Ange bygguppmaning enligt AOL 97 § 3 mom. & Markanvändning 16) Besluta om köp av fast egendom då köpet är baserat på inlösen.

Inlösning av mark med inlösningsstillstånd (AOL 99 §)

Vederbörande ministerium (miljöministeriet) kan, när det allmänna behovet så kräver, bevilja kommunen tillstånd att lösa in ett område som behövs för samhällsbyggande och därtill hörande regleringar eller för kommunens planmässiga utveckling i övrigt.

För kommuner är det vanligen frågan om ett större område råmark som är nödvändigt för samhällsutvecklingen och i en generalplan reserverat för byggande av bostadsområde med tillhörande allmänna områden som är nödvändigt för samhällsutvecklingen. Det kan också vara frågan om större trafikförbindelser som kommunen ska ordna.

Miljöministeriet uppger i september 2023 att i snitt ansöks det om tre inlösningslov per år. Under de 22 åren som Lag om områdesanvändningen varit i kraft har instansen behandlat 82 ansökningar varav 55 har godkänts, fyra av dem delvist. Fem stycken ansökningar har avslagits, 19 stycken har dragits tillbaka, skickats tillbaka eller förfallit. Tre stycken ansökningar är aktiva idagläget.

(<https://ym.fi/kysymyksia-ja-vastauksia-maankaytto-ja-rakennuslain-mukaisista-lunastuksista> läst 13.10.2023)

Pargas stad har inte ansökt om sådan inlösning. Staden har ingen skild process för ett hur man gör upp en ansökan eller delegerat beslutanderätt vilket betyder att stadsfullmäktige är den instans som beslutar om att skicka en sådan ansökan. Det är ändå viktigt att hålla ett öppet sinne för ett sådant alternativ i framtiden.

Beslutanderätt: Stadsfullmäktige

Inlösning som underlättar genomförande av planer (AOL § 100)

Vederbörande ministerium kan bevilja kommunen tillstånd att lösa in ett byggnadskvarter eller något annat område som ingår i detaljplanen, om inlösningsen är motiverad med tanke på genomförandet av planen och det allmänna behovet kräver det.

Ett exempel är ett befintligt planerat byggnadskvarter var t.ex. en del används för något annat än planen är ämnad för och delen av kvarteret skulle vara viktigt för att kvarteret som helhet skulle förverkligas. Här är det allmänna behov och inte kommersiella i motsats till inlösning av tomtedel som inte är beroende av användningsändamål.

Beslutanderätt: Stadsfullmäktige

Utvecklingsområden (AOL 110-112 §)

Kommunen eller flera än en kommun kan för viss tid, högst 10 år, utse ett eller flera avgränsade områden i kommunen eller kommunerna till utvecklingsområde.

Kommunen kan på ett sånt område få rätt att använda förköpsrätten även på köp mindre än arealbegränsningen 5000 m². Man kan föra fastighetsreglering på området för att uppnå planerbar helhet och fördela kostnader för utvecklande av området även på markägarna. Kommunen har rätt att uppbära utvecklingsavgift för området utöver de kostnaderna. Kan beviljas stödåtgärder till området från staten.

Det är väldigt begränsat vilka områden som passar som utvecklingsområden. Staden kan utse ett område som är bebyggt men det finns särskilda utvecklingsbehov eller obebyggt område var det finns press att bebygga det och det finns splittrad markägo som försvårar utvecklingen.

Har inte använts i Pargas mycket av den orsaken att fastighetsbildningen inte är särskilt splittrad och för att det är väldigt arbetsdrygt. Vanligare i Österbotten var fastighetsindelningen är mycket mer splittrad, Vasa stad har använt utsett norra delarna av Sundom till utvecklingsområde under den tid de har gjort en generalplan för området och delvist detaljplanerat vissa delar.

Beslutanderätt: Stadsfullmäktige

Fastighetsskatteprocentsatsen för obebyggda byggplatser (Fastighetsskattelag 12a och b § 654/1992)

Kommunfullmäktige kan för sådana obebyggda byggplatser som avses i 2 mom. särskilt bestämma en skatteprocentsats som är minst 2,00 och högst 6,00.

Det gäller för obebyggda byggplatser vars är ämnade till minst 50 % för boende och vars detaljplan har varit i kraft minst ett år före ingången och byggprojekt inte har påbörjats.

Det här är inte sätt att anskaffa mark direkt men ett sätt att aktivera planlagd mark var staden har investerat i infra och dylikt. Före år 2016 var maximala skattesatsen 3 % men den har sedermera höjts till det dubbla. Pargas har tidigare haft den maximala 3 % men den har förblivit oförändrad trots att maxgränsen höjts. Kunde vara en möjlighet.

Beslutanderätt: Stadsfullmäktige

Markanskaffning

	Stadsgeodeten	Bygg- och miljönmd	Stadsstyrelsen	Stadsfullmäktige
Frivilliga köp				
Budget för investeringar av mark- och vattenområden				x
Inköp av mark- och vatten områden upp till 300 000 €		Mätning 3.		
Inköp av mark- och vatten områden upp till 300 000 € - 750 000 €			8l	
Besluta om uppsägning eller hävning av arrendeavtal som nämnden eller stadsgeodeten beslutat om.		Mätning 12.		
Övriga markanskaffningar				
Inlösen av tillandning (FBL 60 §)	12			
Inlösen av tomtedel (FBL 62 §) Besluta om köp av fast egendom då köpet är baserat på inlösen		Mätning 16.		
Beslut om nyttjande av förköpsrätten (Förköpslag 608/1977)			8a	
Beslutar att staden inte utnyttjar sin förköpsrätt (Förköpslag 608/1977 8 §)	8			
Besluta om markanvändningsavtal (MBL 91b)			8b	
Besittningstagande av gatuområden (MBL 94-95 §)				x
Ange bygguppmanning enligt MBL 97 § 3 mom.		Mätning 7.		
Ansökan om inlösning av mark med inlösningstillstånd (MBL 99 §)				x
Inlösning som underlättar genomförande av planer (MBL § 100)				x
Utvecklingsområde (MBL 110 -112 §)				x
Höjning av fastighetsskattesatsen för obebyggda byggplatser (Fastighetsskattelag 654/1992)				x
Höjning av fastighetsskattesatsen för obebyggda byggplatser (Fastighetsskattelag 654/1992)				x
Fastställa ersättningsgrunder för växtlighet		Mätning 9.		
Godkänner utbetalning av ersättning för växtlighet och mindre anläggningar enligt de grunder bygg- och miljönämnden fastställt	6			
Handhar för stadens del ärenden som berör lagfart, inteckning och lantmäteriförrättningar samt representerar staden som markägare	12			

Bild: Beslutanderätt för markpolitiska medel enligt förvaltningsstadgan

Sammanfattning markanskaffningsprocesser

Pargas stad har som sagt frivilliga köp som första alternativ. Under tiden 2018 – 2022 har staden utnyttjat förköpsrätten en gång och inga andra inlösningar har gjorts förutom inlösning av tillandningar.

Trots att inlösningar görs i undantag kan man konstatera att staden har ganska långt processer och uttänkta områden för beslutsfattande görs. Det visar att staden inser värdet av att ha fungerande processer och ha möjligheten samt viljan att använda markpolitiska verktyg ifall det behövs. Det underlättar också annan markanskaffning.

Fastighetsbeskattningen för obebyggda detaljplanerade tomter som har möjlighet att ansluta sig till kommunalt vatten kunde höjas från nuvarande 3 % till 6 % för att få motiverat en aktivering av dessa

tomter så att staden skulle förtätas genom att nuvarande planerade tomter skulle kanske byta ägare och bebyggas.

Det som kunde förbättras processmässigt vore "Ansökan om inlösning av mark med inlösningstillstånd" till miljöministeriet. Det är en process som man kunde undersöka och utvärdera så att det skulle finnas beredskap ifall det skulle bli aktuellt.

Pargas stad har samma filosofi och metod för anskaffning av markområden som det övergripande MBT-området har: i första hand frivilliga köp men om det behövs kan man tillämpa inlösningsförfaranden. Men målen men det finns inte nedskrivna.

Förslag: staden skriver ner nuvarande metoder gällande anskaffning i stil med MBT avtalets mål gällande förvärv av råmark: *"Kommunen idkar aktivt markförvärv som huvudsakligen med frivilliga köp och med beaktande av den indelning i etapper som beskrivs i strukturmodellen. Kommunernas mål är att hålla råmarkspriset på en rimlig nivå. Pengar och bytesmark, vid behov även tomter, kan användas som betalningsmedel. Om det behövs kan kommunerna tillämpa förköpsrätt och inlösningsförfarandet för att anskaffa råmark."*

Budget för anskaffning av mark- och vattenområden

Pargas stad har de senaste fem åren haft en investeringsbudget för köp av mark- och vattenområden som varit mellan 200 000 € och 300 000 €. Budgeten har uppgått i tiderna till 500 000 €. Markanskaffningar som överskrider budgeten behöver alltid föras till stadsfullmäktige med skilt beslut om budgetändring och köpbeslut.

I en jämförelse med 12 st. närliggande kommuner i Egentliga Finland plus Salo, Ekenäs och Hangö, har Pargas en anskaffningsbudget som är en av de minsta per capita. Det är ju naturligt att mer än dubbelt större städer som Åbo, Salo och St. Karins har en anskaffningsbudget som är betydligt större, t.o.m. i miljonklassen. Reso hör också till samma gäng, trots att deras invånarantal är endast dryga 25 000. En förklaring till att Reso jobbar med de stora pojkarna är att de är en liten kompakt kommun som genom dess geografiska placering har ett starkt näringsliv, med affärscentrum längs Åbo ringväg och olika logistikcentran samt industriområden. Det som är anmärkningsvärt är det att Lundos vars invånarantal är endast 20 500 har en större markanskaffningsbudget än St. Karins och Salo. I jämförelse med Pargas är Lundos invånarantal endast ca 35 % större men markanskaffningsbudgeten är 5 ggr större. En annan kommun som sticker ut är Pemark, som har en tredjedel mindre invånarantal, 11 000, men har en väldigt liten markanskaffningsbudget om 20 000 €. Förklaringen till Pemarks anskaffning finns i budgeten var man har uppgett att det är en budget för mindre markanskaffningar. Det betyder att alla markanskaffningar över 20 000 € måste föras till deras fullmäktige för budgetändring och beslut, vilket inte på något sätt kan ses optimalt, flexibelt eller snabbt.

Kommun	Budget	Budgetplan	Budgetplan2	Invånarantal	€ / Invånarantal	Budget jämfört med
	2023	2024	2025			Pargas Budget
Åbo	3,500,000 €	3,500,000 €	3,500,000 €	200000	18	1167%
Reso	2,000,000 €	2,000,000 €	2,000,000 €	25000	80	667%
Lundo	1,500,000 €	1,500,000 €	1,500,000 €	20500	73	500%
St.Karins	1,250,000 €	1,250,000 €	1,250,000 €	36000	35	417%
Salo	1,000,000 €	700,000 €	700,000 €	51000	20	333%
Nådendal	500,000 €	500,000 €	500,000 €	20000	25	167%
Raseborg	500,000 €	500,000 €	500,000 €	15000	33	167%
Pargas	300,000 €	300,000 €	300,000 €	15000	20	100%
Kimito	100,000 €	100,000 €	100,000 €	6700	15	33%
Gustavs	100,000 €	50,000 €	50,000 €	1000	100	33%
Hangö	50,000 €	50,000 €	50,000 €	8000	6	17%
Pemar	20,000 €	20,000 €	20,000 €	11000	2	7%

Bild: Anskaffningsbudget för mark och vattenområden för ett antal kommuner år 2023

Om Pargas stads markanskaffningsbudget skulle vara den samma som St.Karins per kapita skulle anskaffningsbudgeten vara 500 000 €/ år. Ifall man skulle ha samma nivå som Reso eller Lundo skulle budgeten borda vara i miljonklassen.

Det är ju inte bara en stor budget som leder till resultat man måste också använda den och ha andra positiva faktorer för att kommunen skall må bra och få till tillväxt. Trots att man inte kan läsa ur tabellen eller jämföra endast budgeter och invånarantal. Det sagt så är det ett faktum att de som har en stor anskaffningsbudget per kapita har också positiv inflyttning vilket man kan se i nedanstående tabell.

Kuntien avainluvut muuttujina Tiedot, Alue 2021 ja

	2017	2018	2019	2020	2021
Väkiluku					
Hanko	8 517	8 379	8 199	8 042	7 979
Kaarina	33 099	33 458	33 937	34 667	35 497
Kemiönsaari	6 793	6 724	6 640	6 609	6 614
Kustavi	923	926	949	962	971
Lieto	19 596	19 831	19 994	20 146	20 291
Naantali	19 167	19 245	19 314	19 427	19 579
Paimio	10 730	10 832	10 850	10 922	11 041
Parainen	15 285	15 217	15 132	15 105	15 086
Raasepori	27 851	27 592	27 536	27 528	27 484
Salo	52 984	52 321	51 833	51 562	51 400
Turku	189 669	191 331	192 962	194 391	195 137

Bild: Befolkningsutveckling (Statistikcentralen)

En granskning av hur markanskaffningsbudgeten använts i samma kommuner gjordes för att undersöka hur en stor budget påverkar markanskaffningen. De som har större ursprungliga budgeterade anslag hade större sannolikhet att överskrida den. Salo sticker ut med en miljon budget men endast 77 000 € användning. Av dessa tolv kommuner har 7 stycken gjort tilläggsbudget för markanskaffningar. Flera år har inte granskats men det kan antas att många kommuner verkar ha en grundbudget enligt vilken de gör mindre anskaffningar och ifall flera eller större köp görs behövs det göras beslut om tilläggsbudget med ganska ordentliga överskridningar.

Kommun	Budget 2023	Bokslut 2023	Använd budget
Åbo	3,500,000 €	51,400,000 €	1469%
Reso	2,000,000 €	6,132,000 €	307%
Lundo	1,500,000 €	1,655,000 €	110%
St.Karins	1,250,000 €	2,037,000 €	163%
Salo	1,000,000 €	77,000 €	8%
Nådendal	500,000 €	1,436,000 €	287%
Raseborg	500,000 €	185,000 €	37%
Pargas	300,000 €	164,000 €	55%
Kimito	100,000 €	679,000 €	679%
Gustavs	100,000 €	80,000 €	80%
Hangö	50,000 €	20,500 €	41%
Pemar	20,000 €	518,000 €	2590%

Bild: Kommunernas använda markanskaffningsbudget år 2023

I Pargas fall behövs en minimibudget behövs för att kunna göra mindre köp som återköp av enskilda tomter, köp av outbrutna områden, ersättningar i samband med fastighetsförrättningar. Den behövs också färdig budget ifall förköpsrätten behöver utnyttjas. Enligt erfarenhet är markköp vanligen ganska långa processer var man kan diskutera i årtal. Då är det bra ifall man har en större spelrum så att man kan ha flera anbud inne på samma gång eller möjligheten att förverkliga större en större anskaffning snabbt när de äntligen går i lås. Beslutsfärdigt är det också en mycket kortare väg att gå när det finns möjlighet att gå till beslut på en gång i en instans som sammanträder ofta jämfört med att göra budgetändringar för att tillstånd en affär. En budget om 500 000 € skulle ge spelrum att verka på marknaden och den skulle vara i linje med övriga kommuners budgetar. Det är också viktigt att binda tillräckliga resurser till markinköp för att verksamheten skall hållas konsekvent.

Användning av investeringsbudget för mark- och vattenområden i Pargas 2018 – 2022

Som många andra kommuner har man i Pargas använt investeringsbudgeten till största del till frivilliga markköp. Där har tyngdpunkten traditionellt varit råmarksköp som är typiskt generalplanerade områden nära olika kommuncentra och detaljplaneområden vars användning kommer att ändras inom en snar framtid. Andra vanliga markköp är köp av redan detaljplanerade områden som tomtdelar, parkområden och andra kompletteringsanskaffningar samt återköp av obebyggda tomter. Som undantag köper man bebyggd mark eller tomter som är färdigt detaljplanerade och användbara som sådana. Om staden köper sådana objekt handlar det vanligen om områden var staden har omkringliggande mark var objektet kan vara ett komplement, eller så kan det vara större helheter som är bebyggda endast delvist bebyggda. Byggnaderna som köps är oftast rivningsobjekt och väldigt sällan sådana byggnader som är i gott skick och i aktiv användning. Exempel på ett sådant köp som gjorts under de senaste åren är Hartelas byggnader bakom stadshuset i Pargas som köptes 2018.

Som tidigare nämnts finns det också markanskaffningar som inte är frivilliga. Staden har under de senaste fem åren löst in fastighetsdelar till gatuområde, gjort inlösning av tillandningar. Där betalar

staden som inlösare ersättning till markägaren i samband med förrättningen. En annan inlösningstyp som inte föranleds av förrättning är stadens förköpsrätt, där staden går in som köpare i den ursprungliga köparens ställe, som staden använt en gång under senaste fem års period. Staden har inte använt möjlighet att lösa in större råmarksområden genom inlösningstillstånd av miljöministeriet.

Investeringsbudgeten för anskaffning av mark- och vattenområden har under perioden 2018 - 2022 varit 300 000 € förutom år 2021 när man hade 200 000 € att tillgå. Totalt har det använts 950 000 € var man har anskaffat 90 ha fördelat på 19 stycken införskaffningar. Det ger ett medeltal om ca 4 st. införskaffningar per år och ca 50 000 € använt per anskaffning. Av det budgeterade har i medeltal använts 70 % av medlen. I medeltal har det införskaffats ca 18 ha per år men det är väldigt tydligt att vissa år har det köpts in stora råmarksområden och vissa år har det varit mindre kompletteringsköp eller centrala bebyggda objekt. Till återköp av tomter används förhållandevis många euro / ha, när det är fråga om färdigt planerade tomter. I den här tabellen och uträkningen finns inte stadens köp av Axxells tomt inklusive byggnader, för att där användes aktier i Kustfasts fastighetsbolag som betalning och således blir köpet utanför markanskaffningsbudgeten.

Nedan under sammanfattningstabellen försöker man belysa i text och med diagram hur stadens markanskaffningsbudget har använts genom att jämföra hur mycket som använts för frivilliga köp och hur mycket har varit inlösen, dela in köpen i kategorier och hur de är geografiskt fördelade.

År	Budget	Antal köp	Utfall	Areal (ha)	% Utfall / Budget
2018	300,000 €	4	192,202 €	0.45	64%
2019	300,000 €	2	143,200 €	0.5	48%
2020	300,000 €	4	270,330 €	9.32	90%
2021	200,000 €	3	199,182 €	78.08	100%
2022	300,000 €	6	147,550 €	0.96	49%
Medeltal	280,000 €	3.8	190,493 €	17.86	70%
Summa	1,400,000 €	19	952,464 €	89.29	

Bild: Sammanfattning av markanskaffningsbudgeten och användningen av den under 2018 - 2022

Frivilliga köp vs Inlösen

I huvudsak gör staden frivilliga köp vilket också syns i statistiken. Endast tre stycken överlåtelser av 19 är inlösningar, två av dem är inlösning av tillandning och ett är ett tillfälle var staden använde sin förköpsrätt. Av den totala använda budgeten har ca 25 400 € används till inlösen och knappa 930 000 € använt till frivilliga köp. De frivilliga köpen uppgick till ca 81 ha och inlöst areal är ca 8 ha.

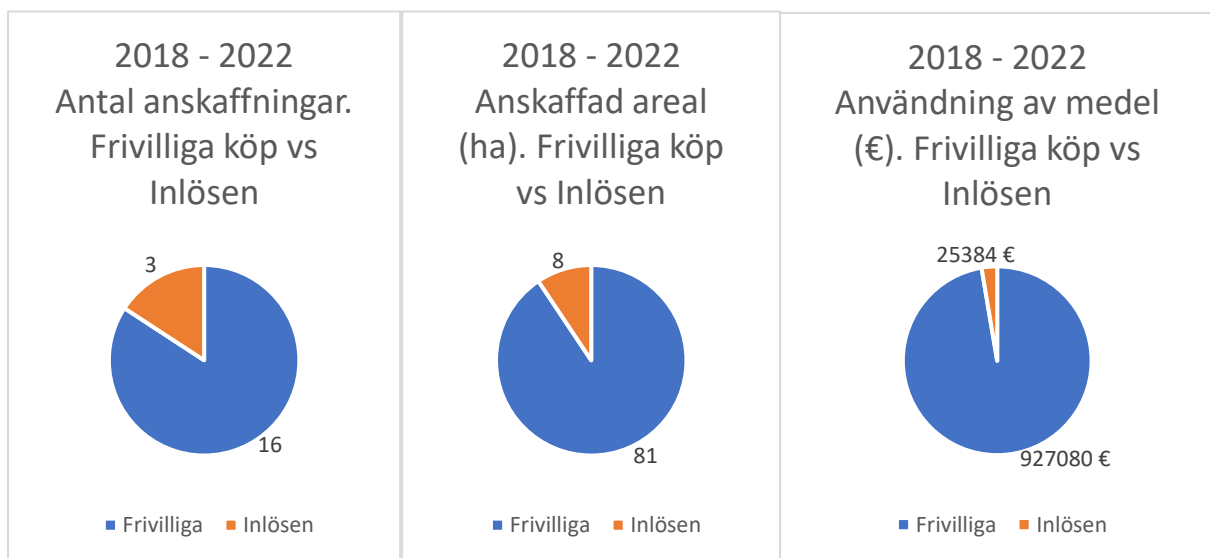


Bild: Markanskaffningar - Frivilliga vs Inlösen

Markanskaffningskategorier

Om man delar in våra 19 st. anskaffningar i olika kategorier så är fördelningen ganska jämn mellan dem om man kollar på antal köp under perioden. I toppen finns tre stycken kategorier: inköp av råmark, bebyggda fastigheter och återköp av tomter som alla har tre stycken anskaffningar per kategori. Följande kategorier har alla två förverkligade anskaffningar: köp av tomtedel, allmänna områden, inlösning av tillandning och tomtedelar återfått via vite. Ett fall av förköp och skilt inköp av andelar i vattenområden finns också med i statistiken.



Bild: Markanskaffningar per typ av objekt

När antalet gjorda anskaffningar var ganska lika mellan de olika kategorierna, ser man skillnaden mellan dem när man tittar på använda medel. Råmarksinköpen står för en tredjedel, ca 320 000, av använda medel och bebyggda fastigheter lite mer än en tredjedel, ca 400 000 €, sedan är det återköpen som uppgår till ca 90 000 €. Till resterande kategorier har man använt 20 000 € eller mindre. Vilket visar ganska starkt på var tyngdpunkterna har legat. I de här uträkningarna spelar förstås kategoriseringen in en hel del. Det gjordes ett köp var man köpte ca 2,2 ha delvist bebyggd mark som här klassificeras som bebyggd mark men kunde lika gärna klassas som råmark. Så också

med förköpet vilket också kunde klassas som råmark. Ifall man skulle göra de ändringarna skulle använda medel för råmarksköpen och bebyggda fastigheter vara det omvända.

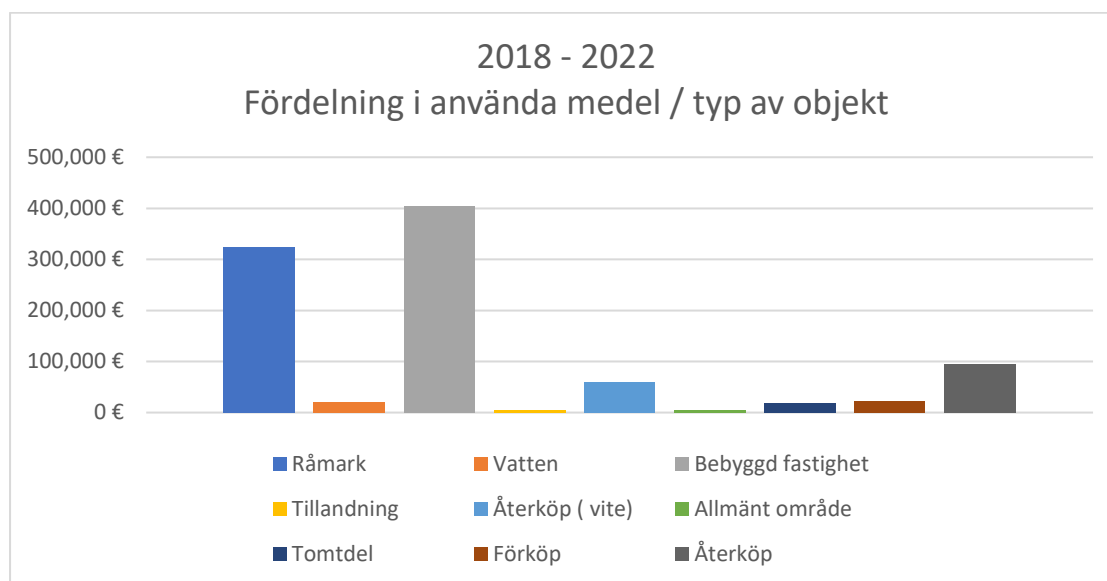


Bild: Markanskaffningar använda euro per typ av objekt

Fördelningen mellan införskaffad areal för de olika typ av objekt är råmark är den som är mest framhävande. 77 ha av de totala 90 ha införskaffade hektaren är frivilliga råmarksköp. Näst störst är den enskilda gruppen var när staden utnyttjande förköpsrätten där det införskaffades 8 ha. Den arealen kunde man också klassificera som råmark. De bebyggda objekts areal uppgår till 2,8 ha och resterande kategoriernas köp har arealer som uppgår till max 0,3 ha.



Bild: Markanskaffningar % ha per typ av objekt

Markanskaffningarnas geografiska indelning

Om man fördelar anskaffningarna geografiskt mellan de tidigare kommundelarna. Kan man läsa av diagrammen att det mesta har hänt i tidigare Pargas kommundel och Nagu. 11 köp i Pargas var man har använt ca 640 000 € för att köpa in 79 ha mark. 7 köp i Nagu var man har använt ca 310 000 € för att köpa in 10 ha mark. Ett enskilt inköp har gjorts i Houtskär var man löste in en tillandning till en av stadens fastighet.

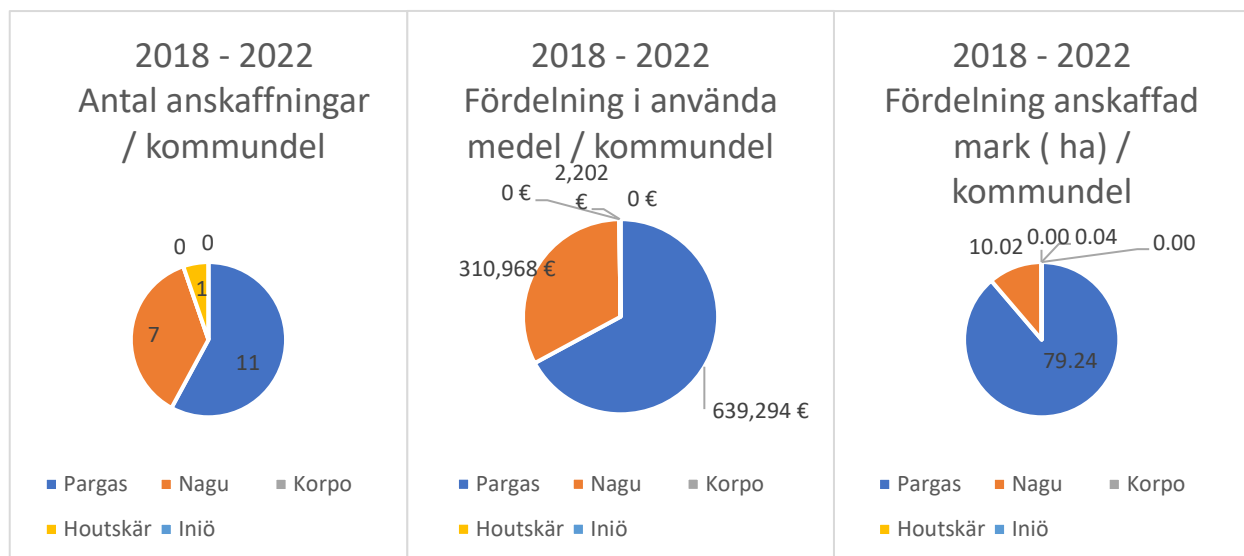


Bild: Markanskaffningar per kommundel

Sammanfattning kommunens markanskaffningsbudget och användningen av den 2018-2022

Markanskaffningsbudget är grundstenen för god råmarksanskaffning och framtida planläggningsförutsättningar. Markanskaffningen kan vara nyckeln eller stötestenen i samhällsutvecklingen. Det behövs resurser i form av medel och tid för att få köpt in råmark med framförhållning. Budgeten borde ge utrymme till markanskaffning.

Markanskaffningen i Pargas under åren 2018 - 2022 har också i stort förverkligats så att huvudvikten varit vid råmark, men det kunde vara även en större andel och mer areal. Köpen av bebyggd mark i centrum längs Sandåkersgatan har använt stora ekonomiska resurser, men trots att det är små arealer som har visat sig vara viktiga för utvecklingen av centrum.

Pargas stad har samma filosofi och metod för anskaffning av markområden som kommunförbundet och som det övergripande MBT-området har: i första hand frivilliga köp men om det behövs kan man tillämpa inlösningsförfaranden. Men målen finns inte nedskrivna.

Förslag till mål och handling

Att anskaffa och inneha tillräckligt med råmark för att enligt egen takt och på ett ekonomiskt och samhälleligt hållbart sätt planera och kunna överlåta olika slags tomter. Anskaffningen av råmark är även jämlikt för markägarna och övriga invånare i staden. Staden ger information om stadens

markanskaffning på hemsidorna. Prisnivån och skatteförmånen samt information om varför man gör på detta sätt.

Staden strävar till använda markanskaffningsbudgeten för att skaffa råmark för samhällsbyggande, i andra hand för kompletteringsköp, inköp av bytesmark och för stadens egen verksamhet samt utvecklande av egna utarrenderade områden. 500 000 € / år är en nivå som man strävar till. Tilläggsbudgeter är möjliga att ta till ifall det finns viktiga och uppstår flera möjligheter till köp.

Som övergripande motivering och filosofi till varför man satsar på markanskaffning kunde man konstatera att:

Ju mer resurser kommuner har och använder för kontinuerlig markanskaffning samt detaljplanerar egen mark, desto bättre får man en jämlik behandling och ekonomisk samhällsutveckling och desto mindre behöver man förty sig till inlösningar och olika former av avtal.

Staden skriver ner nuvarande metoder gällande anskaffning i stil med MBT-avtalets mål gällande förvärv av råmark: "Kommunen idkar aktivt markförvärv som huvudsakligen med frivilliga köp och med beaktande. Kommunernas mål är att hålla råmarkspriset på en rimlig nivå. Pengar och bytesmark, vid behov även tomter, kan användas som betalningsmedel. Om det behövs kan kommunerna tillämpa förköpsrätt och andra inlösningsförfarande för att anskaffa råmark."

Tomt- och Råmarksreserv

MARKPOLITISKT PROGRAM

Daniel Backman & Peter Lindgren
PARGAS STAD | MARKANVÄNDNING

Innehåll

Inledning	2
Tomtreserv	2
Inledning	2
Småhustomter i Pargas - efterfrågan 2018-2022	2
Tomtöverlåtelse av småhustomter i Åbo- stadsregionen 2018-2022	4
Sammanfattning småhustomter	4
Radhustomter och kopplade bostäder 2018 -2022	5
Tomter för näringsidkande 2018 - 2022.....	6
Råmarksreserv	8
Råmark	8
Anskaffning av mark.....	8
Markreserver och långsiktighet	8
Samarbete med markägare och andra aktörer	9
Metoder att anskaffa mark	9
Lägesprioriteringar för anskaffning av råmark	9
Råmarkreserv i kommunen	9
Tyngdpunktsområden för råmarksanskaffning	10
MBT-kommunerna och kommunförbundet	11
Kommunförbundets rekommendationer för råmarksanskaffning.....	12
Ett axplock ur hur andra kommuner ser på markanskaffning och råmarkreserv.....	13
Områden med efterfrågan i Pargas	13
Förfrågning om prioritering för markköp bland förtroendevalda och tjänstemän	14
Slutsatser råmarksreserv.....	15

Inledning

I tidigare avsnitt presenterades olika sätt att anskaffa mark, budgeten för det och vilken av mark som har anskaffats under åren 2018 - 2022. Det som konstaterades var att råmarksköp är det som man har strävat efter att skaffa för framtiden, för att man skall kunna täcka tomtbehovet just nu (**tomtreserv**) och ha mark för att kunna planlägga samhället vidare (**råmarksreserv**).

I det här avsnittet analyseras nuläget för stadens tomtreserv och råmarksreserv, man går igenom mer ingående vad råmark är, var sådan vanligen anses finnas i kommuner och prissättningen för den i Egentliga Finland och i olika delar av Pargas. Som resultat av analysen av tomt- och råmarksreserven fastställa tyngdpunkts- eller intresseområden.

Tomtreserv

Inledning

När vi pratar om tomtreserv i det här sammanhanget, pratar vi om tomtreserv som är bunden till råmarksreserven, på det sättet att en större råmarksreserv kan direkt bidra till man planerar en större tomtreserv. Den ena gruppen som räknas med i tomtreserven är småhustomter som tomter för egnahemshus, parhus eller radhus eller andra kopplade bostäder. Den andra huvudgruppen är tomter för näringsidkande, alltså industri tung och lätt samt affärsutrymmen. Höghus och andra mer centrala tomter med hög byggnadsrätt placeras i centrum och man kan inte åtgärda en låg höghustomtsreserv i vår kommun genom att köpa råmark som är områden utanför detaljplaneområden.

MBT-kommunerna har i Bostads- och markpolitiskt program för Åbo stadsregion 2022–2025 målet att ha en aktiv tomtreserv för tre års behov men anser att det vore eftersträvansvärt att ha en fem års reserv.

Det är ju då igen inte självändamål att ha en för stor tomtreserv. Att ha färdigt planlagda tomter som har en förverkligad infra som man beräknas att tas i bruk inom tjugo år är dyrt för kommunen. Nya tomter skall ha en efterfrågan så att de bebyggs inom en rimlig tid. Ett just on time perspektiv är inte möjligt, men ändå en tomtreserv för tre till fem år är helt skälig med tanke på att det tar ca 3 år från detaljplanering till förverkligande av området.

Småhustomter i Pargas- efterfrågan 2018-2022

Egnahemstomterna AP och AO är de som staden säljer flest av, 45 st varav 36 st sålts i fasta Pargas och 9 stycken i skärgården under perioden 2018 – 2022. På fem år ger det ett snitt om 9 stycken tomter överlåtna per år var fördelningen sådan att av de 9 per år av de var i snitt ca 7 stycken per år i fasta Pargas och ca 2 stycken per år i Skärgården.

Antal överlåtna småhustomter i Pargas stad åren 2018 - 2022

	Fasta Pargas				Skärgården			Summa
	Pargas k summa	Pargas övriga	Ljusudda	Solbågen	Nagu	Korpo	Houtskär	Hela staden
2018	5	2	2	1	0	0	0	5
2019	6	0	1	5	0	0	0	6
2020	6	1	3	2	1	0	0	7
2021	9	3	5	1	3	2	0	14
2022	10	2	7	1	1	2	0	13
Summa	36	8	18	10	5	4	0	45

Medeltal / **7.2** 1.6 3.6 2 **1** **0.8** **0** **9**

Bild nr överlåtna småhustomter i staden under tiden 2018 - 2022

Man kan tydligt se i statistiken att Pargas som helhet hade fler överlåtelser under koronaåren 2020-2022. Under år 2020 såg man en pik i reserveringar och den fortsatte stark över 2021 och början av 2022. De flesta av tomterna realiserades under år 2021 - 2022. Speciellt skärgården hade mer överlåtelser under den tiden jämfört med tidigare år. Nya områden är också som syns i statistiken i fasta Pargas styckades Solbågens tomter 2018 och den delen av Kyrksundsstranden är en del som är högt representerade i statistiken. Ett annat populärt område som man kan lyfta upp är Ljusudda som har stått för ca 40 % av alla överlåtna tomter under perioden 2018 - 2022. I Nagu har man överlåtit tomter främst från Hemsundet och i Korpo från Kuggviken. I Houtskär finns ett antal tomter men inga har överlåtit under de senaste fem åren. I Iniö har inte staden bostadstomter till salu, ej heller detaljplaneområden.

Ifall man antar att man har samma typ av överlåtelsetakt i framtiden, kan man räkna ut hur stor tomtreserv som behövs för att stilla det kommande behovet. MAL kommunerna har som mål att man har en reserv på tre år med förhoppning om fem år. Fasta Pargas har en tomtreserv som uppgår till fem år med nuvarande takt och i skärgården är reserven runt tio år. Staden har som helhet en tomtreserv som räcker i 6 år.

Nuvarande tomtutbud 1/2023 och tomtreserv

	Pargas k summa	Pargas övriga	Ljusudda	Solbågen	Nagu	Korpo	Houtskär	Hela staden
Färdigt planerat	36	12	20	4	10	7	4	57
Tomtreserv (år)	5	8	6	2	10	9		6
MAL - mål (år)	3	3	3	3	3	3	3	3
Reserv minus mål (år)	2	5	3	-1	7	6		3

Bild nr stadens tomtreserv och utbud 1/2023

Staden har redan i rullorna ett par nya områden som läggs till i tomtreserven. I Kyrksundsstranden styckas ett kvarter med sju byggplatser till enskilda tomter under år 2023 och de läggs till försäljning under 2024. Under hösten 2023 byggs infran till Lövstrandsvägen i Nagu Klockarbergens stadsdel dit kommer 8 st tomter. Storängen II planeras som bäst och planen har varit att en del av de nya tomterna kommer till salu under slutet av år 2024 och resten år 2025 eller 2026. Det leder också till en större tomtreserv tillfälligt, men det genererar också till att flera tomter överlåts.

Nuvarande tomtutbud plus på kommande 2024

	Pargas k summa	Pargas övriga	Ljusudda	Solbågen	Nagu	Korpo	Houtskär	Hela staden
Färdigt								
planerat	36	12	20	4	10	7	4	57
På kommande*	13	6	0	7	8	0	0	21
Summa	49	18	20	11	18	7	4	78
Tomtreserv (år)	7	11	6	6	18	9		9

* 2024 Godais tomter 7 st & Lövstrandsvägen 8st, Storäng II 6 st

Bild: Nuvarande och kommande tomtutbud för småhus till början av år 2024

Tomtöverlåtelse av småhustomter i Åbo- stadsregionen 2018-2022

Pargas stad hör till lägre medelkastet gällande överlåtande av småhustomter på årsnivå. Av MBT-regionens 13 st kommuner ligger ligger Lundo, Nådendal, St. Karins, Raisio och Åbo i toppen. Masku och Pemar har stundtals mer överlåtelser av tomter stundtals mindre.

Omakotitontit, kpl						
Kunta	2018	2019	2020	2021	2022	Summa
Sauvo	0	0	2	1		3
Aura	10	2	6	7	2	27
Mynämäki	4	4	8	7	4	27
Nousiainen	3	2	3	10	10	28
Parainen	5	6	7	14	13	45
Rusko	9	13	9	21	2	54
Masku	9	16	17	27	10	79
Paimio	13	15	22	30	11	91
Raisio	16	21	17	56	28	138
Naantali	27	29	30	36	22	144
Lieto	28	22	33	58	16	157
Kaarina	25	51	39	39	24	178
Turku	51	51	34	41	30	207
MAL-kunnat yht.	200	214	227	348	167	1156
Paraisten osuus kaikista	3%	3%	3%	4%	8%	4%

Bild: MBT kommunernas överlåtna småhustomter under tiden 2018 - 2022

Sammanfattning småhustomter

Man måste komma ihåg att staden överlåter endast ett fåtal tomter per år. Det leder till att redan en liten ändring på ett par tomter per år har stor inverkan på tomtreserven. Ifall tomter skulle överlåtas i samma takt som under koronaåren ca 15 st / år så skulle tomtreserven endast räcka i tre år. En sådan utveckling kan vi få när Pargasleden förverkligas. Ifall tomtefterfrågan skulle stiga till toppkommunernas nivå skulle man tomtreserven sina inom två till tre år. På samma sätt som Pargasleden är enskilda nya områden energipuffar som får överlåtelsetakten att höjas. Solbågen är ett exempel på det och i Nagu kommer ett nytt område på en attraktiv plats som kan få samma positiva effekt till stånd. Det räcker inte att vara på tårna för att hänga med ifall efterfrågan stiger, man måste ha färdig råmark att planera och färdiga tomter med kommande infra klara väntande i bakfickan.

Radhustomter och kopplade bostäder 2018-2022

Staden har överlåtit endast ett fåtal radhustomter under åren. Två i Pargas kommundel och en i Nagu kommundel. Den ena i Pargas är ännu inte förverkligad. Det har funnits ett flertal radhusprojekt som har haft tomter reserverade men projekten har inte startat.

Överlåtna radhustomter 2018-2022

	Fasta Pargas	Skärgården			Summa
	Pargas	Nagu	Korpo	Houtskär	Hela staden
2018	1	0	0	0	1
2019	0	0	0	0	0
2020	0	0	0	0	0
2021	0	0	0	0	0
2022	1	1	0	0	2
Summa	2	1	0	0	3

Bild: Antal överlåtna radhustomter i kommunen 2018-2022

Radhustomtsreserven är någorlunda i Pargas finns det sju stycken lediga tomter och i Nagu en stycken. Som helhet på basis av efterfrågan de senast åren är det ju ett fåtal men det kunde vara flera.

Radhustomtreserv (st)

	Fasta Pargas	Skärgården			Summa
	Fasta Pargas	Nagu	Korpo	Houtskär	Hela staden
AR	4	0	0	0	4
AP	3	0	0	0	3
Annan	0	1	0	0	1
Summa	7	1	0	0	8

Bild: Radhustomtreserv i kommunen 11/2023

Rivitalotontit (k-m2)						
Kunta	2018	2019	2020	2021	2022	Summa
Mynämäki						0
Sauvo						0
Aura			696			696
Parainen	620			700		1,320
Rusko		2,143		2,143		4,286
Nousiainen					5,741	5,741
Masku				7,342	1,900	9,242
Paimio		1,726		2,987	6,325	11,038
Kaarina	3,494	10,145	270			13,909
Naantali	747	3,837	4,350	5,824	3,443	18,201
Lieto	1,485	3,234	3,600	9,076	3,478	20,874
Raisio	6,604	8,527		4,200	22,080	41,411
Turku	5,330	7890	3,850	13,236	11,405	41,711
MAL-kunnat yht.	18,280	37,502	12,766	45,508	54,372	168,429
Paraisten osuus kaikista	3%	0%	0%	2%	0%	1%

Bild: MBT kommunernas överlättna radhustomter mätt i byggrätt (k-m2) under tiden 2018 - 2022

Tomter för näringsidkande 2018- 2022

Staden har under åren 2018 - 2022 överlätit 5 stycken tomter. En i Pargas kommundel, tre i Nagu och en i Houtskär. Överlättna industritomter kan vara ganska stora fastän överlåtelseerna är få, det leder till att överlåtelseerna mäts ibland tomtöverlåtelseerna i storlek istället för antal. Den totala arealen överlättna tomter i Pargas under tiden 2018 – 2022 är 3,35 ha.

Överlättna industritomter 2018-2022

	Fasta Pargas	Skärgården			Summa
	Pargas	Nagu	Korpo	Houtskär	Hela staden
2018	1	0	0	0	1
2019	0	0	0	0	0
2020	0	3	0	0	3
2021	0	0	0	0	0
2022	0	0	0	1	1
Summa	1	3	0	1	5

Bild: Överlättna industritomter i kommunen 2018-2022

Överlättna industritomter 2018 - 2022 (ha)

	Fasta Pargas	Skärgården			Summa
	Pargas	Nagu	Korpo	Houtskär	Hela staden
2018	2.3	0	0	0	2.3
2019	0	0	0	0	0
2020	0	0.65	0	0	0.65
2021	0	0	0	0	0
2022	0	0	0	0.4	0.4
Summa	2.3	0.65	0	0.4	3.35

Bild: Överlättna industritomter mätt i areal (ha) i kommunen 2018-2022

Industritomtsreserven uppges i areal (ha) för att stadens industriområden är indelade endast på kvartersnivå och själva tomtstorleken fastställs enligt näringsidkarens behov. Nedanstående tabell visar att industritomtens fördelning i kommundelarna inte är jämn i kommunen. Största delen tomter finns i Pargas centrum och sen finns det en del i Korpo vid Österretais. Området i Österretais är generalplanerat området som är till största del berg i dagen. Men närheten till huvudfärleder där är ett klart plus.

Industritomtsreserv (ha)						
	Fasta Pargas	Lövnäs	Finbydal	Nagu	Korpo	Houtskär
KTY-6	5.8	5.8	0	0	0	0
TY-6	7.6	7.6	0	0	0	0
TP2	1.6	0	1.6	0	0	0
T	0	0	0	0	9.5	0
Summa	15	13.4	1.6	0	9.5	0
						24.5

Bild: Industritomtsreserv i kommunen 11/2023

Jämfört med MBT-regionens överlåtelse ligger staden långt efter. Under perioden står staden för endast 2 % av den areal som har överlåtits i regionen. I toppen återfinns igen Åbo, Nådendal, Lundo, och St.Karins. Det är ju främst områden som finns goda trafikförbindelser. Mynämäki som inte fanns med i listorna över överlåtna som småhustomter har överlåtits över 100 ha tomtmark för näringsidkande och med en enskild överlåtelse. Pargas stad har inte möjlighet att erbjuda sådana områden. Det kunde vara skäl att försöka införskaffa nya områden för näringsidkande. I opinionsundersökningen var Finbydal populärt för näringsidkande i Nagu har det också funnits viss efterfrågan.

Yritystontit (m2)						
Kunta	2018	2019	2020	2021	2022	Summa
Rusko						0
Sauvo				2,611		2,611
Nousiainen		8,284	5,664	5,755		19,703
Parainen	22,316		6,503		4,000	32,819
Aura	5,884	7,750	20,244	4,879		38,757
Paimio	15,790	7,309	11,719	25,148		59,966
Masku		19,192	24,549	19,409	8,179	71,329
Raisio	13,001	24,955	18,547	25,743	3,394	85,640
Mynämäki	100,000	7,145	3,667	14,929		125,741
Kaarina	20,769	47,051	58,223	17,192	25,774	169,009
Lieto	130,738	59,463	51,091	99,842	37,734	378,868
Naantali	10,256	7,040	245,909	124,644	3,632	391,481
Turku	47,103	26,590	326,815	99,258	76,365	576,131
MAL-kunnat yht.	365,857	214,779	766,428	439,410	155,078	1,952,055
Paraisten osuus kaikista	6%	0%	1%	0%	3%	2%

Bild: MBT kommunernas överlåtna industritomter mätt i areal (m2) under tiden 2018 – 2022

Slutsatser tomtreserv

Staden har en tomtreserv för ca 5 år enligt nuvarande efterfrågan. Ifall efterfrågan stiger snabbt behöver medel för att förverkliga nya områden. Staden har inte stora sammanhängande för industri som man kan erbjuda ej heller riktigt lämplig råmark. Det behövs anskaffning av mark för att vara klara att planera ifall efterfrågan stiger och för att kunna skapa nya industriområden.

Råmarksreserv

Råmark

Vad är råmark – var tar skogsmark och dylikt vid?

Råmark är ett begrepp som vanligtvis används inom fastighets- och markanvändningsplanering. Det syftar på markområden som ännu inte har genomgått någon form av exploatering, utveckling eller markanvändning för något specifikt ändamål. Med andra ord är råmark oftast obebyggd och har inte blivit förändrad för att passa några särskilda behov eller användningsändamål.

Råmark är för det mesta orörd natur, jordbruksmark eller annan oanvänd mark. När det gäller stadsplanering och fastighetsutveckling betraktas råmark ofta som en möjlig plats för framtida byggnader, infrastruktur eller andra projekt.

Råmark kan beskrivas som mark som ännu inte är detaljplanerad eller utvecklad för specifik användning och som oftast används för jordbruk, skog eller annan lågintensiv verksamhet.

Pargas stad strävar till att köpa mark i strategiska lägen för att säkerställa att det finns mark tillgänglig för framtida behov av basservice, så som skolor, idrottsanläggningar, vårdcentraler, bostäder, verksamheter, infrastruktur och grönområden eller kort sagt mark för offentliga ändamål.

Syftet med att anskaffa markområden är att ha kontroll över markanvändningen och kunna styra den enligt stadens utvecklingsmål genom att planera och förädla marken samtidigt som man försöker att hålla prisnivån på råmark och tomter rimlig. Detta innebär att staden aktivt och systematiskt förvärvar råmark i ett tidigt skede på strategiskt viktiga områden.

Anskaffning av råmark syftar till att trygga tillgången på tomtmark och att stödja stadens långsiktigt hållbar stadsutveckling.

Anskaffning av mark

Staden prioriterar frivilliga köp och mark köps oftast genom förhandling och byten, men staden kan också använda andra metoder som inlösen och förköpsrätt om frivilliga affärer inte kan genomföras inom rimlig tid och på rimliga villkor.

Det är viktigt att köpa råmark i strategiska lägen innan detaljplanering påbörjas. Genom att vara förutseende och anskaffa mark på långsikt kan markpriset hållas nere innan värdeökning sker genom detaljplanering. Det bör poängteras att markförvärv ska ske på ett ekonomiskt hållbart sätt som finansieras inom ramen för kommunens budget och bidrar till långsiktig värdeökning för staden. För att undvika spekulationer betonas att markköpen sker före detaljplanering och andra beslut som höjer markens värde.

Markreserver och långsiktighet

Pargas stad bör upprätthålla en markreserv som gör det möjligt att möta framtida behov.

En långsiktig planering kan inte nog betonas för att säkerställa att markanvändningen är flexibel och anpassningsbar för olika scenarier.

Staden strävar efter att ha en "markberedskap" i form av råmarksreserver.

Markreserven säkerställer att kommunen kan möta behov av utveckling på lång sikt och undvika att bli beroende av privata aktörer eller dyra markköp under tidsbrist.

MBT-kommunerna har i Bostads- och markpolitiskt program för Åbo stadsregion 2022–2025 målet att ha en råmarksreserv för detaljplanering för tre år och för generalplanering för tio års behov.

Samarbete med markägare och andra aktörer

Pargas stad strävar efter goda relationer med privata markägare, företag och andra aktörer. I vissa fall uppmuntras markägare att själva initiera utveckling i linje med kommunens planer (församlingarna, tidigare Nordkalk).

Där betonas vikten av att markägaren aktivt deltar i utvecklingen i linje med stadens planer.

Om det inte är ändamålsenligt för staden att införskaffa marken, kan markpolitiken genomföras med hjälp av markanvändningsavtal eller utvecklingskostnadsersättningar.

Staden vill i sådana fall säkerställa att en del av värdeökningen går tillbaka till offentliga investeringar (exempelvis infrastruktur).

Metoder att anskaffa mark

Vanligaste metoden är att köpa råmark direkt från privata ägare genom förhandlingar med markägaren. Förvärv av råmark görs också genom att köpa från företag som äger stora markområden.

Markbyten är en annan möjlighet där kommunen kan byta mark med privata ägare eller andra organisationer för att möta specifika utvecklingsmål. Därför kan det ibland vara förvirrande för utomstående att det görs markinköp som inte direkt kan anses vara objekt för utvecklingsmål. Markområdena får helst ligga i närheten av tidigare detaljplanerade områden.

Staden kan också förvärva råmark genom donationer eller bidrag från privata organisationer och stiftelser. Det händer också att staden får mark genom danaarv.

Vid köp av råmark betonas att köpeskillingen ska baseras på markens aktuella användning, det vill säga som jordbruksmark eller skogsmark eller annan typ av lågintensiv verksamhet, och inte på dess framtida värde (väntevärde) som byggbar mark.

Detta för att undvika spekulation och hålla kostnaderna nere, vilket i sin tur underlättar för framtida investeringar i samhällsbyggnad.

”Kommunerna idkar aktivt markförvärv i centrala tillväxtområden enligt strukturmodellen före detaljplaneringen, huvudsakligen med frivilliga köp och med beaktande av den indelning i etapper som beskrivs i strukturmodellen. Kommunernas mål är att hålla råmarkspriset på en rimlig nivå. Pengar och bytesmark, vid behov även tomter, kan användas som betalningsmedel” Bostads- och markpolitiskt program för Åbo stadsregion 2022–2025

Lägesprioriteringar för anskaffning av råmark

Pargas stad identifierar områden där råmark är särskilt viktig att förvärva, t.ex. nära redan befintlig infrastruktur eller i områden där man förväntar sig framtida tillväxt. Fokus ligger på områden där det finns råmark nära vägförbindelser och urbana expansionsområden.

Detaljplanering av områden långt från bycentrum ofta blir kostsamt på grund av behovet av att bygga ut ledningar och gator.

Råmarkreserv i kommunen

Planläggningen uppskattade år 2023 hur stor råmarksreserv staden har som lämpar sig för tomter för bostäder eller näringsidkande. Resultatet var det att mest mark äger staden i Pargas centrum kommundel med ca 100 ha. I Pargas är råmarken utspridd runt om i staden men största helheterna finns i Storängen, Prästgårdsviken och i Norrby. Näst mest råmark finns i Korpo kommundel som har ca 30 ha råmark. Här är det största enhetliga området Verkan som räknas som råmark när planen inte förverkligas. De andra större helheterna är Näset och Korpo träsket. I Nagu kommundel finns ca 20

ha nära centrum. Den största helheten finns i Kärrhagens områden nära den nybyggda Sjöstrandsvägen. I Houtskär kommun del finns inte egentligen råmark. I Iniö kommun del har staden införskaffat en del byggplatser på centrala platser.

Förutom dessa områden äger staden en del mark som inte räknats som råmark som t.ex. i generalplaner anvisade rekreationsområden eller sådana fastigheter som ligger långt från infra som inte kan användas för boende men kunde användas som t.ex. bytesmark eller för rekreation. I [stadens karttjänst](#) kan man se hela stadens markägo.

MBT-kommunerna har i Bostads- och markpolitiskt program för Åbo stadsregion 2022–2025 målet att ha en aktiv tomtreserv för tre års behov men anser att det vore eftersträvaransvärt att ha en fem års reserv. MBT-kommunerna har som mål att ha en tio års generalplaneråmarksreserv.

Enligt MBT-kommunernas råmarksuppföljning har staden under tiden 2018 – 2022 köpt 87 ha mark som kan klassas som råmark. Mycket av det kommer från ett inköp i Vepo på ca 70 ha. Resten är från västra delarna i Nagu. I Åbo stadsregionen har Lundo varit mest aktiv under den perioden med deras 254 ha införskaffade areal. Efter det kommer tre kommuner som har införskaffat över 100 ha Åbo, Rusko, Nådendal. St. Karins har under den här perioden 69 ha.

Raakamaahankinnat (ha)						
Kunta	2018	2019	2020	2021	2022	Summa
Sauvo				0.1		0
Mynämäki				1.5		1
Raisio			1.0	1.8		3
Nousiainen			5.4	1.0	5.5	12
Paimio	8.0	10.8				19
Masku			9.5	6.4	10.6	26
Aura	34.3				5.5	40
Kaarina	6.7	15.3	2.7	1.2	43.1	69
Parainen			9.2	78.0		87
Rusko		51.2	9.1	6.7	41.3	108
Turku	30.5	29.0	42.6		7.6	110
Naantali	49.8	7.8	0.6		66.3	125
Lieto	55.6	77.8	55.0	30.6	34.5	254
MAL-kunnat yht.	184.9	192.0	135.2	127.3	214.3	854
Paraisten osuus ka	0%	0%	7%	61%	0%	10%

Bild: MBT kommunernas råmarksanskaffningar i hektar per år under tiden 2018 - 2022

Statistiken visar att råmarkanskaffningen sker väldigt ojämnt. Det är inte varje år som en kommun köper mark som kan klassas som råmark och objektens storlek varierar väldigt mycket. Det är eftersträvaransvärt att få köpt stora helheter för att det kan vara svårt att få till stånd ett råmarksköp per år. Då igen kan ett par hektars område kan vara lite viktigt som ett som är över tio hektar. Se kommuner som är i topp i den här statistiken är också i topp i tomtförsäljningslistan. Det som är klart är att staden skall passa på och köpa mark när tillfälle ges.

Tyngdpunktsområden för råmarksanskaffning

MBT-kommunerna och kommunförbundet

Pargas stad är medlem i Åbo stadsregions samarbete gällande markanvändning, boende och trafik (MBT finska MAL-maankäyttö, asuminen och trafik). I samarbetsgruppen deltar medlemmar från kommunerna Aura, S:t Karins, Lundo, Masku, Virmo, Nådendal, Nousis, Pemas, Pargas, Reso, Rusko, Sagu och Åbo.

MBT-kommunerna har ett eget Bostads- och markpolitiskt program för Åbo stadsregion 2022–2025 som stadsstyrelsen har godkänt 17.10.2022 §10. I Programmet har tanken varit att göra upp gemensamma riktlinjer och handlingsprinciper var man strävar efter kostnadseffektiv och enhetlig samhällsplanering. Den gemensamma planen strävar till att bidra till en mer konkurrenskraftig region som är attraktiv för inflyttare och bidrar till tillväxt i hela regionen.

MBT-kommunerna har i Bostads- och markpolitiskt program för Åbo stadsregion 2022–2025 målet att ha en råmarksreserv för detaljplanering för tre år och för generalplanering för tio års behov. Gällande tomtreserven sägs det strävan är att ha en aktiv tomtreserv för tre års behov men anser att det vore eftersträvansvärt att ha en fem års reserv.

Det är ju då igen inte självändamål att ha en för stor tomtreserv. Att ha färdigt planlagda tomter som har en förverkligad infra som man beräknas att tas i bruk inom tjugo år är dyrt för kommunen. Nya tomter skall ha en efterfrågan så att de bebyggs inom en rimlig tid. Ett just on time perspektiv är inte möjligt, men ändå en tomtreserv för tre till fem år är helt skälig med tanke på att det tar ca 3 år från detaljplanering till förverkligande av området.

Om markanskaffningen säger MBT-programmet att det är främst genom frivilliga köp som man skaffar sin markreserv. Som betalningsmedel pengar, bytesmark eller tomter. Vid behov kan man tillämpa förköpsrätt och inlösningsförfarande,

MBT-kommunerna har i Bostads- och markpolitiskt program för Åbo stadsregion 2022–2025 målet att sträva efter kostnadseffektiv och enhetlig samhällsplanering. Det betyder att kommunerna aktivt förvärvar mark intill centrala tillväxtområden och befintlig infra. I nedanstående bild har man i MBT-programmet beskrivit tillväxtområden på en karta. Tillväxtområden finns i kommuncentran och längs goda trafikförbindelser. På kartan finns med Pargas centrum och områden på Kirjala längs Skärgårdsvägen. I programmet behandlas också bostadsproduktion där finns inprickat alla kommundelars centrum i Pargas som områden vart man vill styra bostadsproduktionen.

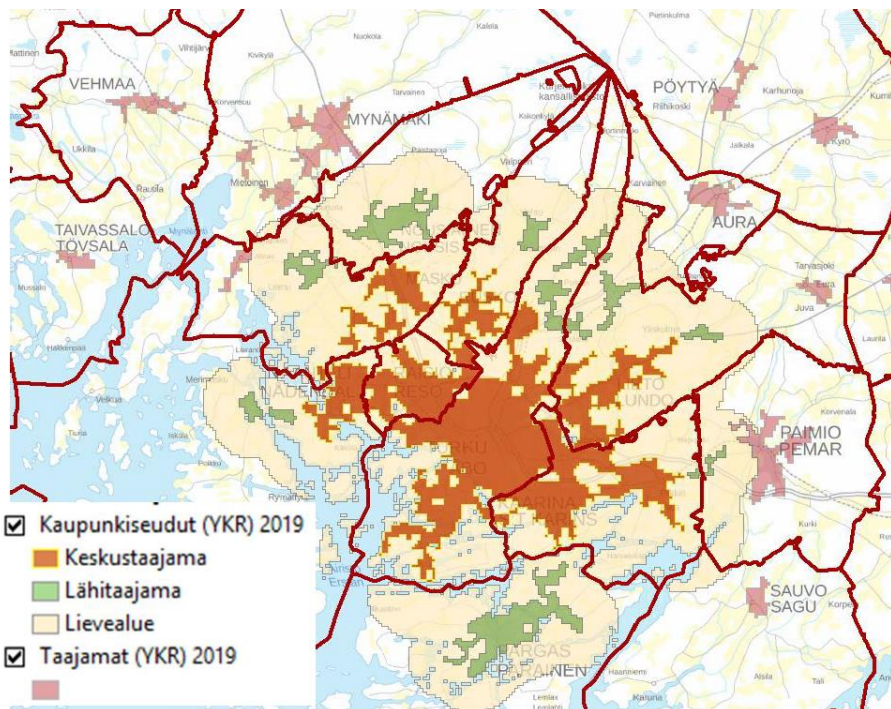


Bild: Tätortsområden och randområde i Åbo stadsregion enligt Finlands miljöcentral. (Bostads- och markpolitiskt program för Åbo stadsregion 2022-2025 s.17)

Kommunförbundets rekommendationer för råmarksanskaffning

Kommunförbundet framhåller att det är viktigt att kommuner idkar en jämlik och konsekvent markpolitik. Det betyder att både tjänstemän och beslutsfattare gör beslut enligt fastställda principer. Dessa principer är bra att få fast i ett markpolitiskt program.

Enligt kommunförbundets rekommendationer skall köpen av råmark inrikta sig till områden som reservats för tillväxt i generalplanen och köpen borde i ideala fall göras i i god tid och till ett skäligt pris. Med andra ord kontinuitet i inköpen och köpen görs på långsikt. (Kommunförbundet s.6)

Kommunförbundet poängterar att en lyckad markpolitik är sådan att man gör frivilliga köp. På samma gång som de förespråkar frivilliga köp, poängterar de också att det skall finnas beredskap att använda tvångsmedel ifall det verkligen behövs. Om markanskaffning har i deras guide för markpolitik listat fördelar med köp av råmark på lång sikt.

- För markägaren
 - Jämlik behandling – staden köper mark i god tid
 - Gängse pris betalas för råmark
 - Betydande skattefördel när man överlåter mark till kommun och stat.
 - Markägaren får samma betalt oberoende av hur den kommande planlösningen blir.
- För kommunen och invånarna samt tomtköparna
 - Kommunen kan planera enligt efterfrågan åt det håll som behövs
 - Kommunen kan planera områden i rätt takt och på ett ekonomiskt sätt göra investeringar som håller den kommunala ekonomin i balans
 - Den värdeökning som planeringen ger kan täcka investeringarna i infra som behövs för planens förverkligande

Kommunens förvärv av råmark medför flera praktiska fördelar. Genom att köpa mark i tillväxtområden enligt generalplanen kan kommunen styra samhällsstrukturen i önskad riktning i egen takt, samtidigt som det blir möjligt att snabbt planlägga marken och göra tomterna byggklara. Kommunen kan också bättre säkerställa att planerna genomförs på ett kostnadseffektivt sätt. Bl.a genom att planera när man bygger infran och att värdestegringen som uppstår genom detaljplanen tillfaller kommunen och kan användas för att täcka kostnader för förverkligande av planen. Om kommunen äger marken som ska planläggas, kan alla markägare behandlas jämnt oberoende av planlösningen i en viss del av ett planeområde. Dessutom kan. En tillräcklig tomtreserv ger kommunen verktyg att påverka prisnivåerna för både boende och företagande. Slutligen möjliggör förvärv av råmark att kommunen kan garantera omfattande, välplacerade och tillräckliga rekreationsområden för invånarna. (Kommunförbundet – Markpolitiska verksamhetsprinciper sid 5)

- Aktiv upphandling av råmark gör det möjligt för kommunen att erbjuda prisvärda tomter och stödja en hållbar ekonomisk utveckling. Ett tillräckligt markreservlager ger kommunen flexibilitet att utöka samhällsstrukturen och underlättar samarbete med privata aktörer inom planläggning, byggande och tjänsteutveckling. (Kuntaliitto - Julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyö maankäytössä sid 11)Kommunen kan säkerhetsställa att det finns tillräckligt placerad rekreationsområden.

Ett axplock ur hur andra kommuner ser på markanskaffning och råmarkreserv.

Åbo använder alla medel från frivilliga köp till inlösningar, dock frivilliga köp och byten i första hand. Inlösning av mark kan komma på fråga ifall inte köpförhandlingar inte leder till resultat inom en rimlig tid. Förköp kan användas ifall det finns lagliga förutsättningar för det. St. Karins har som mål att ha en tillräcklig råmarksreserv och strävar efter att aktivt och främst via frivilliga köp. Lundo satsar på att anskaffa mark genom frivilliga köp så tidigt som möjligt men senast före detaljplanering. Nådendals markpolitik följer de linjer som det regionala MBT-samarbetet har kommit överens om. I Salo säger man att budgetmedlen används till att köpa mark från utvecklingsområden och budgeten behövs också för förköp eller för kostnader för inlösningar. Ekenäs köper mark i första hand genom frivilliga införförvärv på strategiskt viktiga och vid expansionsområden. Staden köper också mark som kan användas som bytesmark.

Sammanfattningsvis har kommunerna i närregionen att med framförhållning och kontinuerligt försöka köpa mark som sedan planeras. I andra hand kan de också tänka sig att använda olika inlösningsformer.

Områden med efterfrågan i Pargas

I kommunen överläts under åren 2018 – 2022 45 st tomter varav 36 stycken av överlåtelseerna skedde i Pargas centrum, fem stycken i Korpo och fyra stycken i Nagu. Inga tomter överläts i Houtskär och staden hade inget tomtutbud på Iniö. Utifrån statistiken är det klart att fasta Pargas är det område vart det finns mest utbud och efterfrågan. Tomtreserven är för tillfället fem år och råmarksreserven god men för att hålla nivån sådan kräver det investeringar i markområden och i infra till nya planeområden. I den här kommundelen är pendlingsavståndet till Åbo relativt kort. Även närmare finns Kirjalaön som är ett område som i många sammanhang dyker upp som ett område som det borde satsas på. Hela ön är generalplanerad och i planen finns utplacerade som är direkt byggbara. Staden har inte mycket mark på området som är duglig för detaljplanering men området har

potential i och med de goda förbindelser och det att utbildningssidan har både skola och daghem på ön. Tillgänglighet till vatten och avlopp finns inte utbyggt på Kirjalaön, vilket är ett problem men det kan finnas möjlighet att bygga anslutningspunkt och bygga ut nätet om det man får en tillrävckligt stor koncentrerat markinnehav. Förutom Pargas centrum kunde Kirjalaön vara det område som skulle vara det främsta tyngdpunktsområdet.

I kommundelarna Nagu och Korpo finns det viss efterfrågan och stor tomtreserv som räcker i nuvarande takt i tio år. Det finns också viss råmarkreserv främst i Korpo. Klockarbergens nya detaljplaneområde har varit en succé och visat att det finns efterfrågan på havsnära tomter i Nagu. Det måhända att en stor del av tomterna som säljs i området blir till så kallad andra bostad eller semesterbostäder. Det finns färdigt markinnehav att utvidgade det nya detaljplaneområdet västerut mot Kärrhagen. Med tanke på hur populärt Klockarbergen har varit och hur populärt Nagu är sommartid finns det skäl att utvidga markinnehavet i Nagu. I Korpo har överlåtits ett antal tomter under senare tid, men i kommundelen det finns över tio års tomtreserv och råmarksreserv. Det finns inget akut behov av att utvidga råmarksreserven men om det kommer kompletterade områden som kunde köpas behöver sådana anskaffningar göras. Det som skulle behövas är områden som lämpar sig för näringsidkande. Staden har inte att erbjuda tomter för näringsidkande i Korpo förutom i Österretais. I Houtskär har inte bostadstomter överlåtits under granskningsperioden. Staden har ett visst tomtinnehav och en reserv som anses vara tillräcklig. Lika som i Korpo finns det inte färdiga områden för näringsidkande som kunde tas i bruk. På Iniö har under år 2023 införskaffats två stycken byggplatser och en del mark vilket kan anses vara en tillräcklig mängd mark för att staden skall kunna reagera ifall det finns behov för ett radhusprojekt eller dylikt.

Förfrågning om prioritering för markköp bland förtroendevalda och tjänstemän

I samband med presentation av tomt- och markreserv för Bygg- och miljönämnden, Livskraftsutskottet och tjänstemän från tidigare tekniken och miljö gjordes förfrågning om tyngdpunktsområden för markanskaffning. Undersökningen var endast bland en del av förtroendevalda och tjänstemännen, men axplocket ger en fingervisning om hur den allmänna opinionen ser ut

Svaren var ganska homogena. När man frågad vilka kommundelar som skulle prioriteras, var Pargas och Nagu kommundelar klart i topp när det gällde markanskaffning för både boende och näringsidkande. I samma undersökning granskade hur man prioriterade markanskaffning inom de olika kommundelområdena. Alla områdena nära centralorterna är intressanta och någon inbördes rangordning är inte viktig. Det som dock stack ut var att Kirjala området var något som var mest populärt.

Var skulle du köpa mark för boende

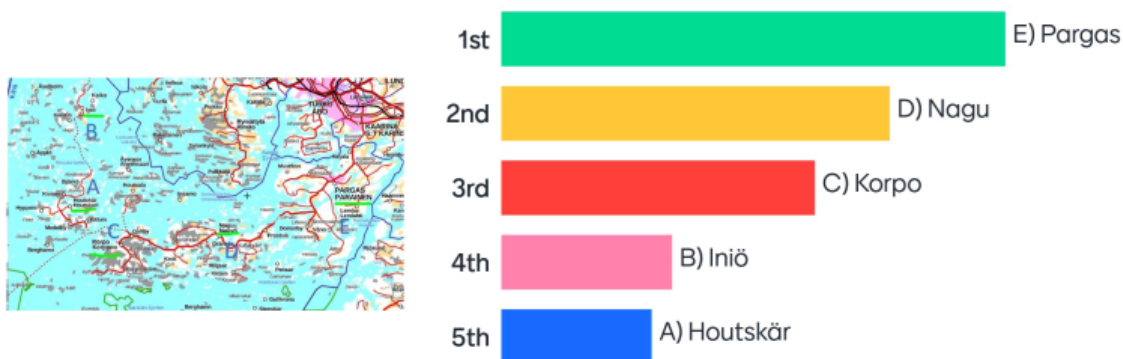


Bild: Markanskaffningsprioritering för boendeändamål (Utdrag ur Mentimeter undersökning 11/2023)

Var skulle du köpa mark för näringsidkande

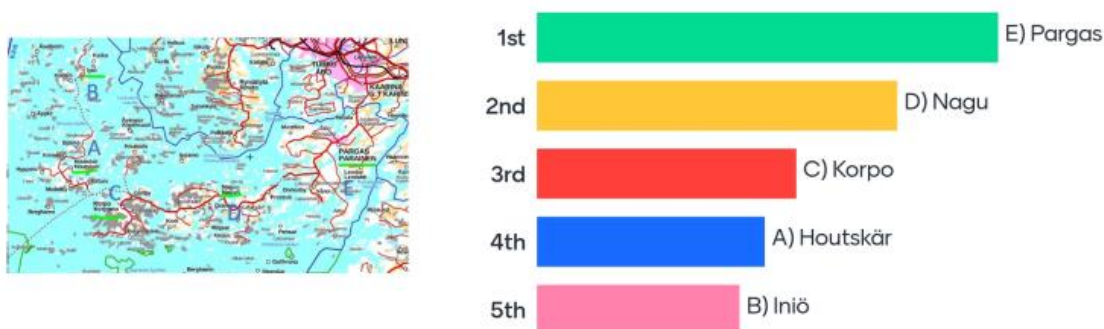


Bild: Markanskaffningsprioritering för näringsidkande (Utdrag ur Mentimeter undersökning 11/2023)

Slutsatser råmarksreserv

Som helhet skulle det löna sig att drastiskt utöka råmarksinnehavet med tanke på kommande Pargasleden projektet som förkortar pendlingsavståndet för många med 5 minuter, vilket i sammanhanget kan vara avgörande vid val av boningsort. Leden antas också påverka Nagus attraktivitet som boningsort.

Sammanfattningsvis, staden skaffar mark som möjliggör en tomtreserv i varje kommundel som återspeglar efterfrågan på fem år. Staden strävar till att ha en råmarksreserv som räcker i tio år. På basis av nuvarande efterfrågan, tomtreserv och råmarksreserv samt opinionsundersökningen kommer tyngdpunktsområden för råmarksanskaffning att vara de närmaste åren, Pargas centrum, Kirjalaön och Nagu centrum. Staden skaffar mark i områden från varje kommunområde ifall det kommer goda möjligheter. Som bilaga finns kartor över tyngdpunktsområdena

En utvecklingsidé vore markanskaffningsplan: En plan som specificerar vilka områden som ska förvärfvas och när.

För att stödja dessa insatser kan staden inrätta en markanskaffningsfond. Denna fond finansieras initialt genom budgetmedel och utökas med inkomster från försäljning av planlagd tomtmark, där intäkterna överstiger kostnaderna för den ursprungliga råmarken.

Staden kunde uppmuntra markägare att själva initiera utvecklingsprojekt som överensstämmer med stadens strategier och planläggning. Detta kan innebära att markägare tar egna initiativ till att utveckla sina fastigheter i enlighet med gällande detaljplaner eller föreslår nya projekt som stöder stadens långsiktiga mål. Genom att främja sådana initiativ strävar staden efter att påskynda utvecklingen och säkerställa att områden byggs ut enligt planerade riktlinjer. Detta samarbete mellan staden och privata markägare syftar till att skapa en mer dynamisk och effektiv stadsutveckling.

Avtal med privata aktörer i samband med detaljplanering

MARKPOLITISKT PROGRAM

Daniel Backman
PARGAS STAD | MARKANVÄNDNING

Innehåll

Principer för avtal med privata aktörer i samband med detaljplanering:.....	2
Inledning	2
Planläggning av privat mark.....	2
När detaljplaneras privat mark?	2
Markanvändningsavtal (staden planlägger privat mark)	3
Jämförelse av ersättningsgränser och ersättningsnivån i olika kommuner.....	5
Principer i Finland i stort	5
Exempel från olika kommuner	6
Egentliga Finland	6
Andra kustkommuner	7
Markanvändningsavtal i Pargas.....	8
Tidigare exempel	8
Analys av tidigare avtal.....	8
VEPO 2008.....	8
Analys Vepo.....	8
Mindre avtal	9
Förslag till markanvändningsavtalsgräns och -ersättning	9
Pargas stads huvudprinciper:	10
Exempel:.....	11
Exempel avtalsgräns.....	11
Exempel A.....	11
Exempel B.....	12
Planläggning av privat på stadens mark.....	12
Planeringsreserveringar	12
Allmänt.....	12
Planeringsreserveringen	13
Partnerskapsplanering	14
Beslut om avtal och marköverlåtelser.....	15
Planlägningsreserveringar i staden	16

Principer för avtal med privata aktörer i samband med detaljplanering:

Inledning

I normala fall planlägger kommuner på egen mark för att tillgodose kommunens behov av tomter för boende, allmän service, näringsliv och rekreation. I sådana fall beslutar staden att starta planläggningen för ett område. Planläggningen inleds och går igenom sina skeden var efter den godkänns. Sedan beslutar staden om investeringar i infra och det förverkligade områdets samtliga tomter kan börja säljas fritt. Staden investeringsbudgetering har stor roll i hur planlagda områden förverkligas.

Normal planläggningsprocess

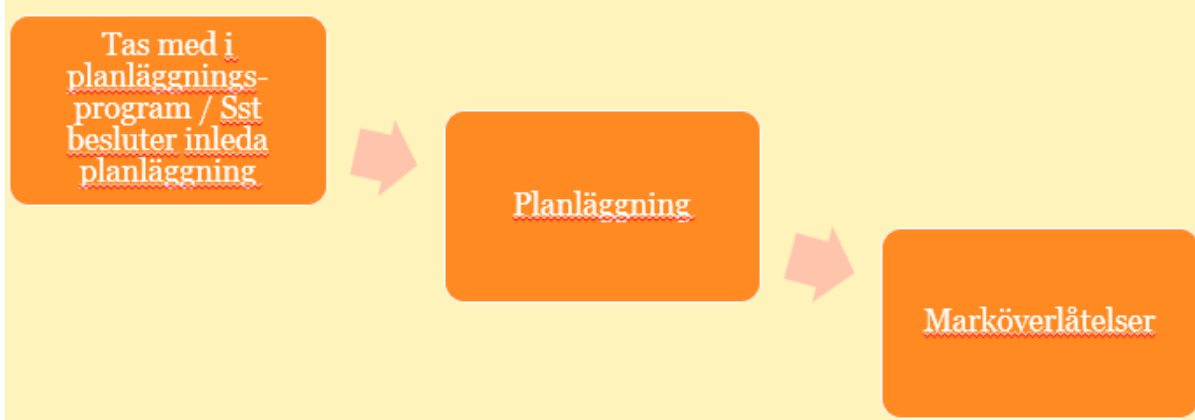


Bild: Normal planläggningsprocess

Det kommer emot situationer var staden planlägger privat mark eller var en privat är intresserad av att förverkliga ett projekt på stadens mark men det behövs en planeändring. När en privat aktör är med i den normala planläggningsprocessen, tillkommer en hel del extra faser och avtal. Exempel på sådana avtal och extra processer. Som exempel när staden planlägger privat mark blir det vanligen fråga om **Markanvändningsavtal**. När en privat vill delta i planläggning av stadens mark har staden använt sig av **Planeringsreserveringar**. I det här avsnittet går man igenom hur de fungerar i staden och på andra håll i landet.

Planläggning av privat mark

När detaljplaneras privat mark?

Alla kommuner som har granskats, har som mål att i första hand planera egen mark. Eller annan vanlig ordalydelse är att privat mark planeras endast ifall det inte är lönsamt för kommunen att förvärva marken. Åbo-stadsregionens städer följer följande gränsvärde för ingående av markanvändningsavtal.

”Kommunerna planlägger i första hand på egen mark i enlighet med strukturmodellens mål. I andra hand kan kommunerna planlägga även på områden som ägs av andra markägare, när det är fråga om ett småskaligt planområde som kompletterar samhällsstrukturen och stöder ibruktagandet av områden som ägs av staden eller kommunen.”

”Markanvändningsavtal ingås i regel inte i kommunernas centrala områden för förvärv av råmark.”

Planering av privat mark sker vanligen när det blir frågan om detaljplaneändring av en befintlig tomt eller ett kvarter eller om redan tätbebyggda generalplanerade områden detaljplaneras. Det sist nämnda är en typ av kompletterande planläggning var man fyller i luckorna i ett redan bebyggt område, som ligger intill redan detaljplanerat område eller var staden planlägger ett område och tar med enskilda byggplatser. I sådana fall blir det inte nödvändigtvis för en enskild markägare sådan nytta som skulle leda till markanvändningsavtal.

Större privata generalplanerade helheter kan också detaljplaneras och där blir det med all säkerhet fråga om markanvändningsavtal, men det är väldigt sällan som kommuner detaljplanerar sådan privat mark. Som bilden nedan visar kan man särskilja på ersättningarna från en plan ifall staden är den som initierar en planläggning eller om det är en privat.

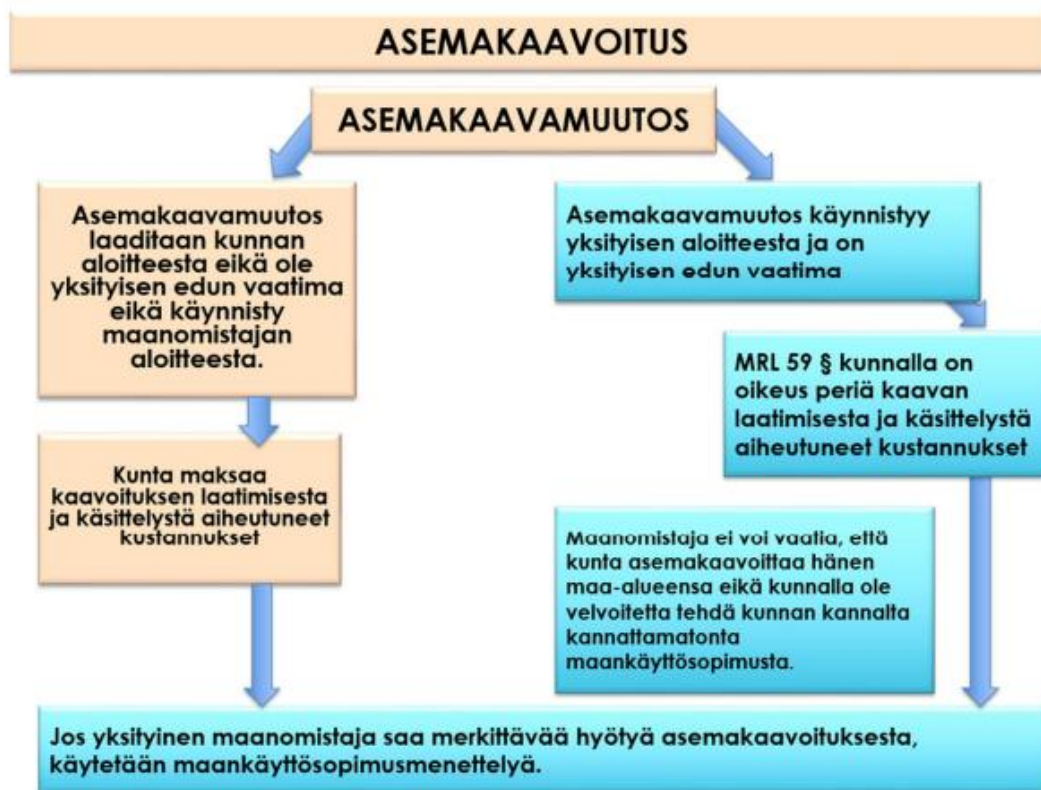


Bild: Planläggningsprocess olika scenarier när planering inleds.

Markanvändningsavtal (staden planlägger privat mark)

Markanvändningsavtal kommer ifråga när en privat markägare får avsevärd nytta av en ny detaljplan eller detaljplaneändring. En sådan markägare blir ersättningsskyldig åt kommunen för den erhållna nyttan och skyldig att delta i kostnader för samhällsbyggande, alltså för förvekligande av detaljplaneområdet. (AOL 91 a §)

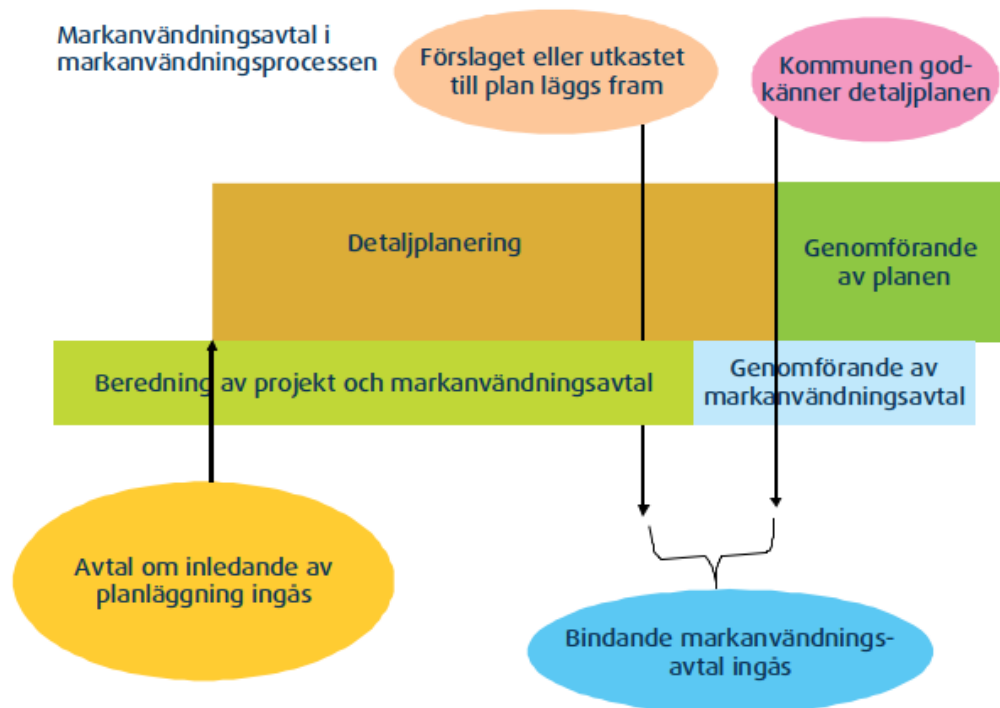


Bild: Tidpunkten för markavtalsavtalet i förhållande till planläggningsprocessen (Kommunförbundet)

Själva avtalet är mellan kommunen och en privat markägare och i ett sådant avtalas om ersättning åt kommunen men kan också innehålla bl.a avtal om marköverlåtelse, krav på byggnadskvalitet och byggskyldighet för nya tomter. Om parterna inte kommer till avtal kan staden kräva att markägaren betalar utvecklingskostnadsersättning enligt AOL 91 e-j §. Då baserar sig ersättning endast för stadens kostnader för samhällsbyggande. Ett markavtalsavtal kan ingås när ett detaljplaneförslag / -utkast har varit till påseende men skall ingås innan planen godkänns. Gällande markavtalsavtal gäller avtalsfrihet, men det går inte att avtala om innehållet i planen. (AOL 91 b §)

Markägaren som fått avsevärd nytta skall delta i kostnaderna för samhällsbyggande. Begreppet gäller främst samhällsbyggande inom detaljplaneområde i fråga men det kan också gälla kostnader från området som betjänar det. Exempel på samhällskostnader är anskaffning av mark, planering och förverkligande av gator, dagvattensystem, belysning och parkområden samt andra allmänna områden som betjänar detaljplaneområdet i fråga. Del av anskaffningsutgifter för mark för en allmän tomt (Y) var kommunen uppför en allmän byggnad som t.ex. ett daghem, kan också komma ifråga när man diskuterar ersättningar. Dessutom kan också kostnader för istandsättning av marken för parker, allmänna områden och allmänna tomter beaktas, samt områdets bullerbekämpning och planläggningskostnader ifall de inte debiterats med stöd av AOL 59 §. Samhällsbyggande som är utanför detaljplaneområdet men som betjänar det kan också beaktas. Men det är endast den del som betjänar området. Lika kan ett allmänt område inom området som planeras betjäna andra områden och det kan dra ner på kostnaderna. Ersättning för byggande av vatten- och avlopp beaktas inte för att de kostnaderna skall täckas genom anslutnings- och användningskostnaderna (AOL 91 a-d & RP 167/2002).

Gränsen för ersättningsskyldighet i ett markavtalsavtal grundar sig ofta på utvecklingskostnadsersättningen Lag om områdesanvändningen 91 § c. Ersättningen kan uppgå till

högst 60 % av värdeökningen som en detaljplan innebär och får endast anges ifall markägaren har fått betydande nytta av planen. Betydande nytta har definierats som 500 m²vy tillägsbyggrätt.

Gällande markanvändningsavtal tillämpas dock avtalsfrihet vilket betyder att ersättningsgräns och -nivå kan vara både mildare och strängare. Ersättningen kan betalas i pengar eller i markområden och kan grunda sig på ett gränsvärde för nytta uppnådd byggrätt eller euron.

Ett undantag är stränder som kan planeras genom markägarens egna plan, stranddetaljplanen

Jämförelse av ersättningsgränser och ersättningsnivån i olika kommuner

Principer i Finland i stort

Enligt statsrådets utrednings- och forskningsverksamhets publikation 2023:64 var man undersökt de 14 största kommunernas avtalsprinciper har man kommit fram till att tillvägagångssätten är relativt lika i hela landet.

Merparten kommuner börjar förhandla om markanvändningsavtal när en ny detaljplan ger minst 500 kvadratmeter extra byggrätt. Denna gräns baseras ofta på Lag om områdesanvändningens miniminivå för utvecklingsersättning och motsvarar 2 – 3 nya småhustomter. Trots att ökningen i byggrätt är mest vanlig, baserar särskilt i större städer, markanvändningsavtalens gränsvärde på värdeökningen i euro. Tröskelvärdena varierar stort mellan kommuner, från 35 000 euro till 1 miljon euro. Tröskelvärdena är sådana att delning att en mindre markägare som får en mindre nytta inte är med

I och med att det finns en minimigräns för avtal blir en del markägare inom detaljplaneområdet utanför förhandlingarna. Vissa kommuner motiverar en hög gränsnivå med att det minimerar risker och förseningar i planprocessen och byggande när antal avtalsparter är färre. Kommunerna betonar dock att behovet av markanvändningsavtal alltid bedöms individuellt, när kostnaderna för förverkligande av planen kan vara förhållandevis höga på vissa områden.

Kommuner har rätt att begära ersättning för hela nyttan som planen medför. Vissa kommuner tolkar dock gränsvärdet som ett avdrag vid beräkning av markanvändningsersättningen. På det sättet har man en situation var vissa kommuner, tar avgift bara ut för byggrätt som överskrider 500 kvadratmeter eller ett visst eurobelopp, medan resten baserar ersättningen på hela värdeökningen.

Ersättningen baserar sig på värdeökningen i planen och ersättningsnivån ligger mellan 35 - 60 %. Vissa kommuner har så att ersättningen beror på att användningsändamålet och i regel är ersättningsprocenten lägre vid en detaljplaneändring. Den lägre nivån vid en detaljplaneändring är det att det innebär mindre direkta kostnader för kommunerna och att man vill främja förtätning. En högre ersättningsnivå vid nya planer leder också till att kommunerna få lönsamhet i de projekten.

De flesta begär ersättning i form av pengar men mark och byggrätter används också som betalmedel. Sänkning i ersättning kan fås genom att markägaren åtar sig att riva objekt eller utför underjordiska parkeringslösningar.

När ersättningen i markanvändningsavtal baserar sig på värdeökning som planen medför, behöver kommunerna få fram värdet för fastigheten före planen och efter. Kommunerna försöker hålla en rimlig marknadsnivå och förlitar sig på egen kunskap om marknaden. Det är ofta sant när det vanligtvis handlar det om ganska homogena områden och tomtproduktion. Vid mer specifika och

mångfacetterade fall kan kommunen begära in en värderare. För att fram marknadsvärde har kommunen tillgång till tidigare fall, kommunens tomtförsäljnings- och arrendepriiser i området, stadens zonpriskartor och privat köpeskillingsdata. Innan avtalen sluts jämför kommunerna den totala ersättningsmängden med kostnaderna för genomförandet av detaljplanen för att säkerställa lönsamheten. Utredningen visar att kommunerna kunde förbättra arbetet mellan enheter och avdelningar för att undvika förlustbringande planer. Vissa kommuner konstaterar att det kan vara svårt politiskt att inte förverkliga en plan trots uträkningarna visar att planen inte är lönsam.

(Statsrådets Utrednings- och forskningsverksamhets publikation 2023:64: Kaavoituksen vaikutukset kiinteistöjen arvoihin ja maankäyttöpoliittisten keinojen muutosten vaikutusarviointi Heidi Falkenbach, Pauliina Krigsholm, Hanna Kuivalainen, Babak Firoozi Fooladi, Sinikukka Pyykkönen)

Exempel från olika kommuner

Egentliga Finland

Åbo-stadsregionens städer följer följande gränsvärde för ingående av markanvändningsavtal.

Ett markanvändningsavtal upprättas om en enskild markägare anvisas minst 500 m²vy mer byggrätt i detaljplanen. Genom markanvändningsavtal uppbärs kostnaderna för samhällsbyggande som betjänar byggande i planområdet till 100 procent av markägaren. Alternativt är minimistorleken på avtalsersättningen 50 % av värdeökningen till följd av detaljplanering på en detaljplaneenlig tomt. Om det finns flera markägare fördelas kostnaderna i proportion till den erhållna nyttan.

Det betyder att avtalsersättning är minst 50 % av värdeökningen men den kan vara högre ifall kostnaderna för förverkligande av området eller närområdets förverkligande är högre.

Städerna **Åbo**, **St.Karins**, och **Reso** följer MBT-programmet

Nådendal har samma ersättningsgräns men har avvikit från MBT-avtalet genom att i praktiken haft en lägre miniminivå som är 40 % av värdeökningen. (Naantalin asunto- ja maapoliittisen ohjelman 2023–2026 s. 29)

Masku kräver inte mer än 50 %. De har som mål att få in allmänna områden som ersättningen och sätter byggskyldighetskrav. (Maskun maapoliittinen ohjelma 2012 s. 11)

Lundo stad har lite avvikande system för ersättning var man tillämpar ersättning också för en liten uppnådd nytta. Ifall en enskild markägare får över 500 m²vy tilläggsbyggrätt och det inte är lämpligt att kommunen köper området görs markanvändningsavtal. Minimiersättningen är 40 % av värdeökningen men förverkligande av planen skall täckas till hundra procent.

Ifall en markägare har nytta av planen men nyttan uppnår inte gränsen för markanvändningsavtal, kräver kommunen ersättning för utarbetande av planen enligt AOL 59 §. Ersättningen är mellan 1 000 € – 10 000 € för en bostadstomt och 1 000 € – 5 000 € för näringsidkande.

TAULUKKO 11. Asemakaavan laatimisesta perittävien maksujen ohjeelliset periaatteet (MRL 59§, Hallintosäntö 22§).

Asuinrakentaminen	
Rakennusoikeus	Kaavoituskorvauksen suuruus
Ei rakennusoikeuden lisäystä	1000 €
Rakennusoikeuden lisäys enintään 100 k-m ²	2000 €
Rakennusoikeuden lisäys enintään 200 k-m ²	4000 €
Rakennusoikeuden lisäys enintään 300 k-m ²	6000 €
Rakennusoikeuden lisäys enintään 400 k-m ²	8000 €
Rakennusoikeuden lisäys enintään 500 k-m ²	10000 €
≥ 500 k-m ²	maankäyttösopimus
Työpaikka- ja muu rakentaminen	
Ei rakennusoikeuden lisäystä	1000 €
Rakennusoikeuden lisäys enintään 300 k-m ²	3000 €
Rakennusoikeuden lisäys enintään 400 k-m ²	4000 €
Rakennusoikeuden lisäys enintään 500 k-m ²	5000 €
≥ 500 k-m ²	maankäyttösopimus

Bild: Lundos markpolitiska program 2023-2026 s. 40-41

Andra kustkommuner

Esbo ingår många markanvändningsavtal per år. Deras ersättningsgräns är en värdeökning om ca 450 000 € som gräns, det motsvarar att en markägare får ca tre st egnahemstomter utan att ersättningströskeln överskrids. Ersättning krävs endast för överstigande delen. Där motsvarar den summan ca 500 m²vy tilläggsbyggrätt. I Esbos markanvändningsavtal kan också innefatta krav om hållbar utveckling. Ersättningsnivån är olika beroende på om det är första plan och en detaljplaneändring. Första plan 55 % . Detaljplaneändring bostadstomter 45 % - 55 %, läge invid spårinje höjer på priset. Tomt för näringsidkande 40 % -45 %, läge invid spårinje höjer på priset. Arbetsplatstomt var användningsändamålet ändras. Samtliga ersättningar kan vara högre ifall det behövs för att täcka förverkligande av samhällsbyggande.

Raseborg ersättningsgränsen i centrum 200 000 € och i periferin 100 000 €. Ersättningsnivå så att kostnaderna för samhällsbyggande täcks men minst 50 %.

Borgå ersättningsgräns 500 m²vy. Allmänna områden som gator, parker och andra områden överläts vederlagsfritt åt staden ifall markägaren får byggrätt. Ifall tilläggsbyggrätten överstiger 1 000 m²vy tillämpas byggskyldighet.

Vasas ersättningsgräns är en kombination av tilläggsbyggrätt 500 m²vy eller 50 000 €. Ersättningen är 50 % av värdeökning vid nya planer och 35 % vid kompletteringsplanläggning. Dock så att kostnaderna för samhällsbyggande täcks. Villkoren kan också innefatta byggtidtabell, kvaliteten på byggande, prisnivå för bostäderna.

Korsholm har ett intressant system ersättningsgränsen är 500 m²vy tilläggsbyggrätt eller två tilläggstomter eller väsentlig ändring av användningsändamålet. Det betyder att de ingår markanvändningsavtal för en markägare som får t.ex. två tomter som har byggrätten 200 m². Deras ersättningsnivå utgår från 60 % av hela värdeökningen men så att den första tomten inte tas med

Markanvändningsavtal i Pargas

Tidigare exempel

I staden har man inte ingått många markanvändningsavtal och de som ingåtts har främst berört detaljplaneändringar eller enstaka mindre fastigheter som är delaktiga i en större detaljplaneändring. Ett stort privat projekt har det avtalats om med Nordkalk 2008. Det benas ut lite mer noggrant.

Analys av tidigare avtal

VEPO 2008

Stadsfullmäktige § 54 2.9.2008 beslöt ingå markanvändningsavtal för ett ca 9,1 ha stort oplanerat område markområde i Vepo som ägdes av Nordkalk Oyj Abp. Bolaget var huvudsaklig markägare vid av detaljplaneringen för kvarter 7-16 i Vepo stadsdel. Där fanns också nio stycken privatägda men redan bebyggda fastigheter som inte var särskilt stora till omfånget men som naturligt blev en del av planen utan behov för skilt avtal. Staden ägde endast en del av blivande gatan Vepostranden, grönområde mot centrum och det som kom att bli delar av två tomter. Totalt bildades 27 st nya tomter i området.

I beredningen för markanvändningsavtalet mer Nordkalk Oyj Abp konstaterades att markägaren behöver ersätta del av värdestegring med i första hand markområden. Som ersättning överlät Nordkalk efter att planen vunnit laga kraft, ca 4,6 ha parkskogs- strand- och hamnområde inom detaljplaneområdet i Vepo, ca 4 800 m² tomtområde i Vepo (2 st tomter och 2 st tomthalvor), en ca 1 ha stor Y-tomt planetomt i Skräbböle, fastigheten Lillholmen ca 5,5 ha och fastigheten Lillholmsvattnet ca 25 ha (vattenområde). Staden överlät samtidigt en ca 65 m² stor del av kvarter 14. När det var första detaljplan avtalade parterna utöver ovanstående också om att Nordkalk överlåter gatuområdena avgiftsfritt.

Markägaren Nordkalk blev kvar med resterande 15 st tomter och förband sig att sälja tomterna så fort som marknaden tillät. I avtalet nämndes att staden har rätt att ge bygguppsmaning tre år efter att kommunaltekniken är utbyggd. Staden ansvarade för byggande av kommunaltekniken under åren 2009 - 2010. Tomterna som bildades anslöt sig på normalt sätt till vatten- och avloppsnätet.

Analys Vepo

Staden tog an sig en stor risk. I och med planläggningen bildades 27 st nya tomter. Efter att planen hade vunnit laga kraft och marköverlåtelseerna mellan Nordkalk och staden ägt rum, ägde Nordkalk 18 st tomter, staden ägde 4 st och en privat markägare ägde 1 st. Staden tog ändå på sig att bygga all kommunalteknik inom de två följande åren 2009 – 2010 utan annan garanti än att Nordkalk planerade att sälja tomterna så fort som marknaden medger. Den enda piskan som nämndes var att staden har möjlighet att ge bygguppsmaning åt tomterna tre år efter att kommunaltekniken var utbyggd. Bygguppsmaning är inte ett stort problem för ett företag som vill bli av med tomter, det är en garanti att de blir sålda. När staden ger bygguppsmaning betyder det att staden får rätt att lösa in tomterna till dåvarande marknadspris ifall inte tomterna är bebyggda inom tre år från bygguppsmaningen har getts. Det betyder i praktiken i det här fallet att ifall kommunaltekniken byggts

ut år 2010, kunde staden gett bygguppsmaning år 2013 och kunnat lösa in tomterna till marknadspris år 2016.

Historien visar då igen att det gick bra. Nordkalk sålde sina tomter i relativ snabb takt, endast tre stycken av tomterna är fortfarande obebyggda. Endast en privatfastighetsägare fick en till byggrätt inom området. Den tilläggsbyggrätten är fortfarande obebyggd.

Det som var bra i avtalet var att man prioriterade markområden i ersättningen och speciellt de allmänna parkområdena, stranden och småbåtshamnen. De allmänna områdena bildar grogrunden för en fungerande stadsdel. Möjligheten att ta sig till strand är värdefull i tomtförsäljningssammanhang. De övriga områden som ingick som ersättning, Skräbböletomten och Lillholmen är också sådana områden som är av allmän natur och viktiga för staden som samhälle.

Mindre avtal

Staden har ingått mindre omfattande markanvändningsavtal som gäller en tomt eller en mindre fastighet.

Ett som kan nämnas är LM-dental 2018. Företagets tomt utvidgades och tomten förstörades. Företaget betalade ersättning 50 % för förhöjning av byggrätten inom tomten. I samma avtal fanns föravtal om tomtdelar som skulle höra till tomten. Företaget deltog inte i andra kostnader för planläggningen eller samhällsbyggande. Ingen byggskyldighet fastslogs.

Det byggskyldigheten kunde kanske tillämpas i dylika fall för att staden har satsat i planläggningen och förstört tomten på initiativ av företaget.

Det finns flertalet markanvändningsavtal i samband med att detaljplaneområden har utvidgats till redan bebyggda områden. I sådana fall var det har varit väldigt små markägare har staden mest avtalat om överlåtande av gatuområden och ersättning för trädbestånd.

Det är smidigt att ha avtalat färdigt om överlåtelse av gatuområden så att det är klart tills planen ska förverkligas.

Förslag till markanvändningsavtalsgräns och -ersättning

Slutsatser från stadens tidigare avtal, MBT- områdets och kommunförbundets samt andra kommuners principer.

Förslaget är att man fastställer huvudprinciper i enlighet med tidigare erfarenheter, kommunförbundets och MBT-avtalets principer. Som stöd och grund för markanvändningsavtalet används kommunförbundets mallavtal. Avtalet finns som bilaga. Nedan motiveringar och principer.

När ett markområde detaljplaneras på privat eller stadens mark så är utgångsläget det att, staden bygger samhällsinfran, står för kostnaderna och underhållet av i framtiden. Därför är det skäligt att staden begär ersättning när privat mark detaljplaneras för att täcka kostnaderna för samhällsbyggandet. Men det blir oskäligt att varje liten markägare skall delta i kostnaderna för detaljplanens förverkligande ifall man inte får betydande nytta. Då blir viktigt att sätta fast en ersättningsgräns för att få fram när man skall ingå avtal. Lag områdesanvändning, Åbo stadsregion och många kommuner använder 500 m2 tilläggsbyggrätt som gräns. Man kunde förenklat säga att för

en enskild markägare innebär det, att de skulle få två nya byggplatser för småhus a' 250 m²vy utan att det skulle bli fråga om markanvändningsavtal och ersättningar. Avtalsgränsen skulle då gå från den "tredje" tomten uppåt. På redan detaljplanerade områden med redan hög byggrätt kan en ändring av detaljplanebeteckningen ge betydande nytta ifall tomten kan användas för ett bredare ändamål. Därför är det skäl att lämna avtalsgränsen öppen så att man också i sådana specialfall kräva ersättning fastän byggrätten inte ökar över 500 m²vy.

Åbo-stadsregionens och många andra kommuner som princip att stadens kostnader skall täckas men minst 50 % av värdeökningen som ersättning. Ersättningen kan också vara mindre ifall markägaren bygger på ett mer kvalitativt sett. T.ex. arkitektoniskt bättre eller parkering under marken. Staden har tillämpat 50 % av värdeökningen i ett antal fall och det vore rätt att fortsätta med samma nivå och tillägget med att stadens kostnader för samhällsbyggande skall täckas. Att delta i samhällsbyggande betyder att var och en markägare som får betydande nytta deltar och fördelar kostnaderna för förverkligande av detaljplanen. Om staden är storägare och stornyttotagare och en privat markägare finns med på ett hörn är det ju förstås staden som tar de största kostnaderna.

Ersättningen för nyttan beräknas från den del som överstiger avtalsgränsen. På det sättet, har var och en markägare fått lika mycket utan att betala ersättning. Ersättningen kan betalas i form av pengar eller markområden innanför eller utanför detaljplaneområdet i fråga.

När staden detaljplanerar ett område och bygger infra är vanligen tanken att producera tomter för olika användningsändamål och lägga dem till försäljning så fort som infran är byggt. När ett privat område detaljplaneras kan inte staden besluta om överlåtelsepris eller lita på att markägaren lägger tomterna till försäljning. I värsta fall har staden lagt ut ansemliga summor i samhällsinfra på ett område var det finns nyplanerade privatägda tomter som inte alls läggs till salu.

Därför är det skäligt och i stadens intresse att man förutom att avtala om ersättningar även avtalar om byggskyldighet för den del som överstiger avtalsgränsen 500 m²vy. Det kan betyda exempelvis att en vanlig markägare får två tilläggsbyggplatser a 250 m²vy som man inte betalar ersättning för och som inte belastas av byggskyldigheten. För den "tredje" byggplatsen betalar markägaren ersättning och han byggplatsen åläggs byggskyldighet enligt stadens principer bebyggd inom tre år. Tiden kunde räknas från den dagen som det är möjligt att ansluta sig till vatten- och avlopp eller annan tidpunkt som har med förverkligande av området.

Pargas stads huvudprinciper:

- Markanvändningsavtal används var det inte är ändamålsenligt att staden förvärvar mark. Det är mest typiskt på områden var det sker detaljplaneändringar eller kompletteringsplanläggning av redan bebyggda områden (exempel Ljusudda Nordvästra). Staden kan i undantagsfall göra första detaljplan på privata områden men de i de planerna skall kostnader för samhällsbyggande täckas av markägaren.
- Som en markägare klassas
 - o Samfund som hör till samma koncern
 - o Markägare som delat upp en fastighet som
 - o En markägares markinnehav inom planeområdet behandlas som en helhet. Den kan bestå av en eller flera registerenheter och av olika planebeteckningar.
- Ersättningsgräns 500 m²vy tilläggsbyggrätt eller annan betydande nytta
 - o Utgångsläget är antal byggplatser eller byggrätt enligt påbörjandet av planläggning

- Ersättningsnivån så att staden kostnader täcks men minst 50 %. Ersättning betalas för nyttan som överstiger ersättningsgränsen.
 - o Ersättning i pengar eller allmänna områden eller tomter eller andra markområden
 - o Gatuområden överläts gratis till kommunen
 - o Ersättningsprocenten kan vara lägre ifall det finns skyldigheter eller markägaren förbinder sig att ha högre krav på byggande.
- Byggnadsskyldighet tillämpas på byggplatser som överstiger ersättningsgränsen 500 m2vy
 - o Byggtiden startar från att det är möjligt att koppla sig till kommunens vatten och avlopp. Eller enligt avtal
- Om parterna inte kommer till avtal kan staden kräva markägaren på utvecklingskostnadsersättning enligt AOL 91 c §
- Gatuområden överläts gratis till kommunen

Exempel:

Exempel avtalsgräns

Gräns för markanvändnings avtal 500 m2 byggrätt. Ägarna 1- 6 får mer byggrätt i en detaljplan. De som får mer än 500 m2vy betalar ersättning för överstigande del. De som är under den nivån kan ändå avtala om överlåtelse om gatuområden eller andra allmänna områden.

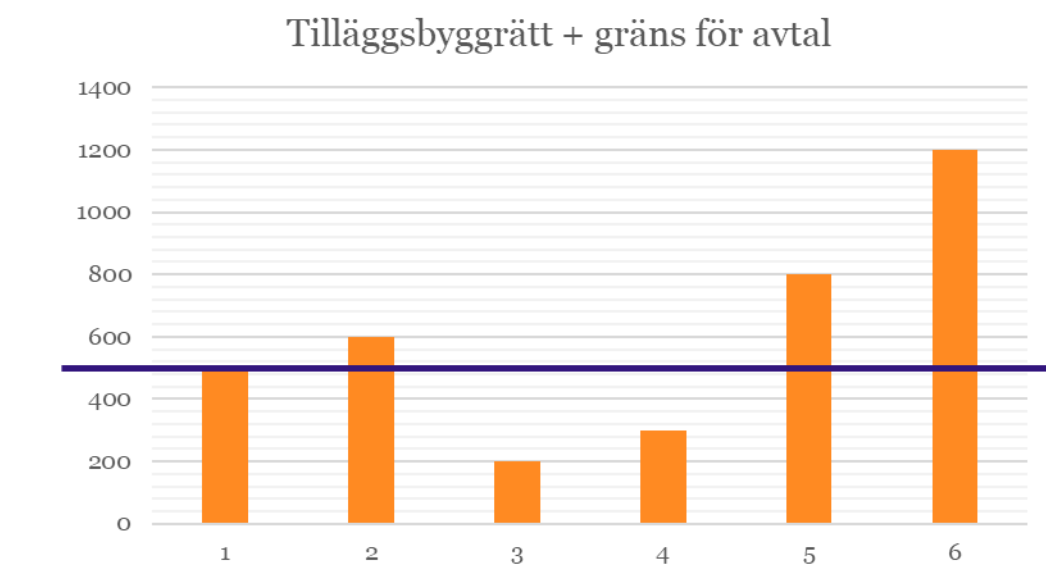


Bild: Gräns för markanvändningsavtal illustrerad som ett blått streck tilläggsbyggrätten som orange staplar.

Exempel A

Utgångsläget är att A har en byggrätt enligt generalplanen. Tomten storlek är 5 500 m2 och byggrätten 500 m2vy, varav max 300 m2vy för boende. Det blir en ny detaljplan. A får två tilläggs tilläggstomter a 2502vy, totalt tilläggsbyggrätt 500 m2vy för boende. Gränsen överskrids inte. Inget

markanvändningsavtal. Men det kan hända att staden och markägaren ingår avtal om överlåtelse om gatuområden och ersättning för trädbestånd.

		Tomtstatus	Ersättningsskyldighet	Byggskyldighet
Tomt	1	Från förr	0 %	uppfylld
Tomt	2	Tilläggstomter	0 %	nej
Tomt	3	Tilläggstomter	0 %	nej

Bild: Småhusägare As situation

Exempel B

Utgångsläge: B har en byggrätt enligt generalplanen. Fastighetens storlek 10 500 m². Byggrätt = 500 m²vy, varav max 300 m²vy för boende. Detaljplan / detaljplaneändring B får fyra st tilläggstomter, total till 1000 m²vy för boende. Tilläggsbyggrätten överstiger avtalsgränsen vilket leder till markanvändningsavtal.

- Ersättning 50 % för den del som överstiger 500m²vy tilläggsbyggrätt
- Byggnadskrav på den del som överstiger 500m²vy tilläggsbyggrätt i detta fall två st. av tilläggstomterna (de största obebyggda tomterna)
- Gatuområden överläts gratis till kommunen

		Tomtstatus	Ersättningsskyldighet	Byggskyldighet
Tomt	1	Från förr	0 %	uppfylld
Tomt	2	Tilläggstomter	0 %	nej
Tomt	3	Tilläggstomter	0 %	nej
Tomt	4	Tilläggstomter	Ersättning 50 %	ja
Tomt	5	Tilläggstomter	Ersättning 50 %	ja

Bild: Ersättningen för markägare B.

Planläggning av privat på stadens mark

Planeringsreserveringar

Allmänt

Kommuner och privata aktörer har länge samarbetat för att få fram samhällsutveckling. Planeringsreservering innebär en partnerskapsplanering, var ett företag eller annan instans tillsammans med staden har ett gemensamt mål att planera och planlägga en eller flera tomter på

stadens markområden. Det är vanligen fråga om ett visst projekt som behöver en planeändring för att kunna förverkligas.

Vanligen börjar en planläggningsreservering med ett initiativ från en aktör som har ett projekt eller direkt byggbehov. Före en planläggningsreservering kommer i fråga har det först utretts ifall staden innehar lämpliga tomter som man kan direkt eller efter planläggningens undertagsförfarande kunna bevilja behövliga tillstånd för att förverkliga projektet.

Om det inte är möjligt avgör tjänstemännen om det är ett projekt som man föreslår att man samtidigt startar en planläggning för eller om det är endast en förundersökning som aktören får rätt till, eller om projektet inte är lämpligt eller om det finns lämpligt område överhuvudtaget. Tjänstemännen beslutar om mål för samarbetet och ramarna för planläggningen.

Det som beaktas är bl.a.

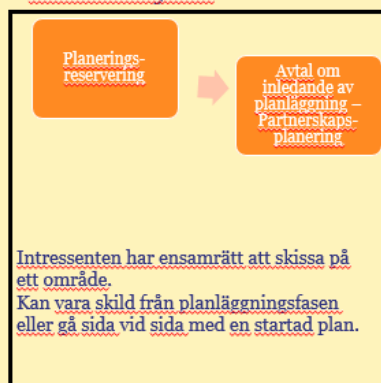
- Evaluering av initiativtagaren (tidigare erfarenhet, företagets omsättning, kontakter och samarbetspartner)
- Finns det lämpliga lediga områden?
- Får staden mervärde av projektet?
- Är projektet i linje med stadens behov och planläggningsprinciper?
- Kräver projektet ytterligare förundersökningar?
- Har staden möjlighet att prioritera projektet och starta en planläggning?
- Är aktören beredd och kan göra den planering som krävs på sådana villkor att var och en part bär egna kostnader och egen risk?

Planeringsreserveringen

Ger aktören ensamrätt till ett större eller mindre område av stadens mark för en viss tid. Det kan vara fråga om endast rätt till att utreda marknaden och områdets lämplighet för ett projekt. Ett mer omfattande avtal kan innehålla gemensamma mål för en planläggning och att staden har skyldig att inleda en planläggningsfas. Det kan också finnas reservering för aktören att ha ensamrätt att göra överlåtelseavtal för tomterna för inom en viss tid efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Efter att ett utkast till detaljplanen har getts ut har parterna rätt att förhandla om överlåtelse av möjliga tomter. Eventuella beslut om tomtöverlåtelse görs skilt. Båda parterna har en sådan målbild att de vill ha projektet i mål, men det finns också en acceptans om att det nödvändigtvis inte blir förverkligat och båda parterna är villiga att ta den risken.

Planeringsreservering på stadens mark

• Reserveringsfas



• Planläggningsfas



Bild: Planeringsreservering från start till mål

Partnerskapsplanering

Är planläggning när en privataktör planlägger tillsammans med staden på stadens mark. Målen för partnerskapsplaneringen är att med gemensamma resurser skapa förutsättningar för ett omfattande stads- och fastighetsutvecklingsprojekt. Staden har planläggningsmonopol och skyldighet att följa kraven på god planläggning. I en partnerskapsplaneringen så håller staden ansvaret för de båda men får input från aktören. En vanlig fördelning som staden har gjort är enligt följande. Staden sköter det förvaltningsmässiga som hör till normal stadsplanering, som att föra detaljplanen framåt i normal ordning och enligt stadens planläggningsprinciper samt beaktande av landskaps- och generalplaner. Sökanden ansvarar med rådgivning av staden för att göra upp detaljplanskisser, situationsplaner och visualiseringar samt andra utredningar som hör till planläggningsarbetet.

Den som innehar reservationen deltar i planeringen på egen bekostnad och på egen risk. Båda parterna är också medvetna om att planeringsreserveringen inte nödvändigtvis leder till en lagenlig plan eller tomtöverlåtelser. Ifall det inte blir en färdig plan är ingendera parter skyldig ersätta den andra.

Staden har inte krävt skild ersättning för planläggningsreserveringen. Kutyman varierar från kommun till kommun. Vissa kommuner kräver ersättning andra inte.

Kommunförbundet har i deras utredning Kumpaanuuden monet muodot utrett hur arbets- och kostnadsfördelningen har utfallit i samband med partnerskapsplaneringar. Man kan avläsa att städernas största ansvar är förutom att föra fram planen i normal takt också det att man skall undersöka det ursprungliga initiativet. Intressentens jobb är framtungt med de första utredningarna som görs före planläggningen inleds. Under planläggningen har intressenten jobb med att bistå med utredningar och material till stöd för planläggningens utarbetande av första utkast. Utöver det kommer ju byggnadsplanering som kan föras fram samtidigt när planen gått lite framåt, likaså marknadsföring kring projektet.

Den största nyttan av planeringsreserveringen får kommunerna genom att man får tomter som har en färdig köpare och de kan

som kan bygga enligt ett färdigt utrett koncept och färdiga marknadsundersökning. När det inte fråga om budgivning för tomterna, säkerhetsställer kommuner att de överlåter till marknadsmässigt pris genom att begära in värderingar från oberoende AFM-fastighetsvärderare.

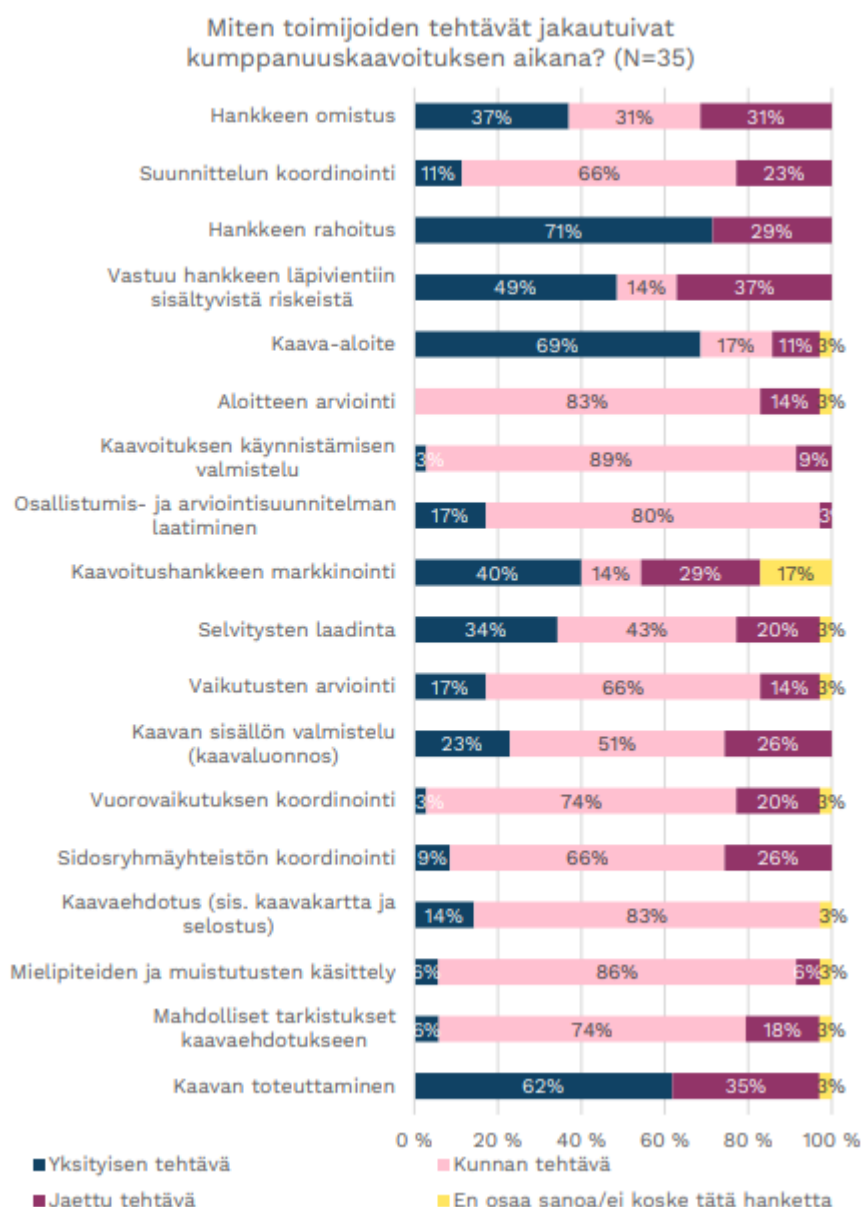


Bild: Fördelning av uppgifter mellan kommunen och intressenten Kommunförbundet - Kumppanuuden monet muodot sid 89)

Beslut om avtal och marköverlåtelse

Enligt förvaltningsstadgan har stadsstyrelsen rätt att besluta om planeringsreserveringar. Tidigare var fanns inte planeringsreserveringarna nämnd i förvaltningsstadgan och det var stadsfullmäktige som gjorde besluten. Ändringen att det är stadsstyrelsen som beslutar om reserveringarna har försnabbat processen och det är en fungerande och logisk process. En orsak är det att stadsstyrelsen också är den instans som kan starta planläggning som ofta är ett krav för att man skall kunna ingå avtal.

Tomtöverlåtelse eller annan mark kan man förhandla om när ett planeutkast har lagts ut. Skilda beslut om överlåtelse av tomter sker i normal ordning i bygg-och miljönämnden eller stadsstyrelsen

beroende på vilken typ av tomt det är frågan och om det finns fastställda principer för den tomttypen.

Planlägningsreserveringar i staden

Pargas har tidigare gjort samarbeten med privata aktörer men, den första officiella planlägningsreserveringen gjord i staden var våningshuskvarteret Norra Famnen, stadsfullmäktige 10.11.2020 § 98.

Projektnamn	Inlett	Status	Resultat
Norra famnen - Våningshusbyggande	Stadsfullmäktige 10.11.2020 § 98	Avslutat genom tomtöverlåtelse	Utarrenderad höghustomt sedan 1.1.2022, obebyggd
Ekoby vid Solbågen - fristående småhus	Stadsfullmäktige 25.10.2021 § 123	Avslutat genom tomtöverlåtelse	Tomterna till salu i stadens regi som egnahemstomter
Kyrksundsstrandens Ankare - våningshusbyggande	Stadsfullmäktige 7.11.2022 § 139	Avslutat 30.4.2024	Avtalet gick ut - avslutades i samförstånd innan planläggning inleddes
Norrbystrand - HAVIS - Idrottshallar och våninghus	Stadsstyrelsen 13.6.2022 § 186	Avslutat 31.12.2024	Avtalet gick ut - Avslutat i samförstånd. Planläggningen inledd, men projektet avslutades förutsättningarna på marknaden
Vapparvägen 4- dagligvaruhandel och byggande	Stadsstyrelsen 12.6.2023 § 181	Avtalet aktivt	Planläggning pågår. Överlåtelse av tomter år 2025

Bild: Exempel på projekt var planeringsreservering använts

Av de avtal som startats under åren 2020 - 2023 är fyra av fem avslutade. Norra famnen har lett till en överlåten tomt som är utarrenderad och som kommer att bebyggas med två höghus. Ekoby vid Solbågen var ett projekt som ledde till en tomtöverlåtelse, men näringsidkaren gick i konkurs. Tomten var utarrenderad och konkursboet gav tillbaka tomten i stadens besittning. Kvarteret har senare styckats till enskilda tomter och lagts ut till försäljning. Kyrksundsstrandens Ankare var ett projekt lett av Arctic Smart Village som blev i startgroparna. Det gjordes idéskisser men det svåra läget på byggnadsmarknaden dels på grund av kriget i Ukraina ledde till att projektet rann ut i sanden innan någon planläggning inleddes. Norrbystrand – Havis var ett projekt som också drabbades av en ändrad marknad och som staden tillsammans med aktören avslutade i samförstånd i slutet av år 2024. Under 2023 påbörjades en detaljplaneändring vid Vapparvägen var Kesko planerar en ny dagligvaruhandel. I samband med det planeras ett större område som reserveras för boende och näringsidkande. Detaljplaneutkast publicerades hösten 2024. Tomtöverlåtelser möjliga under år 2025.

Analys av nuvarande system och alternativ

Nuvarande system har varit i bruk sedan år 2018. Staden har gått inför att göra planeringsreserveringar som innehåller ger intressenten ensamrätt att skissa på området, avtal om inledning av planläggningen med staden och ensamrätt att förhandla om kommande tomter efter att planeutkast har lagts fram. Avtalens längd brukar var från ca ett och ett halvt till två och ett halvt år långa.

Fördelarna en enkel process är att det är klart för båda parterna långt framåt och det ger säkerhet att planera framåt. Staden och planläggningen har förbundit sig och resurser till att föra projektet framåt.

Nackdelarna är att staden har bundit upp resurser för en lång tid framåt i ett väldigt tidigt skede. Det kräver att staden gör noggrann utvärdering av intressenten vilka resurser har hen att utföra projektet och vilka referenser har den. Förhandsarbetet kräver också att intressenten gör skisser och utredningar med intressenten innan man kan ingå ett avtal.

Partnerskapsplanläggning - enkel eller tudelad process



Bild: Partnerskapsplanering och planlägningsreserveringen huvudfaser

Alternativet är att man skulle del på processen i två delar. Staden kunde ge en intressent ensamrätt att endast skissa på ett område och göra nödvändiga undersökningar i en viss tid, t.ex. ett halvt år. När förstadiet har gjorts. Kan man i staden göra ett beslut var man besluter om partnerskapsplanering och att staden inleder planläggningen.

Fördelarna en tudelad process är att intressenten får ensamrätt på ett område redan när de första skisserna och förundersökningarna görs. staden inte förbinder sig inte till planläggning i första avtalsskedet och det ger intressenten tid att göra grundarbete.

Nackdelarna är att intressenten kanske inte vågar förbinda sig att skissa när det är osäkert om planläggning startar.

Förutom dessa två alternativ som kräver att en intressent tar kontakt, kan man i staden utlysa tävlingar för vissa områden. Till exempel planeringstävling var staden ger start premisser för planering av ett område och utifrån tävlingsbidragen väljer vem man går vidare med.



Planeringsreserveringar förslag

Staden har haft ganska flexibla system som inte utesluter någon form av partnerskapsplanering på stadens mark. Planeringsreserveringen kan man fritt föra till stadsstyrelsen en tudelad process eller som enkel mera omfattande beroende på situation och behov.

En intressent tar kontakt med utvecklingsidé

- Ifall aktörens tilltänkta projekt kan förverkligas med nuvarande plan kan aktören anhålla om att arrendera / eller köpa området. Beslut av Bygg- och miljönämnden / Stadsstyrelsen.
- Om det inte finns för ändamålet färdigt planerade områden, kan det föreslås planeringsreservering

Process enkel planeringsreservering

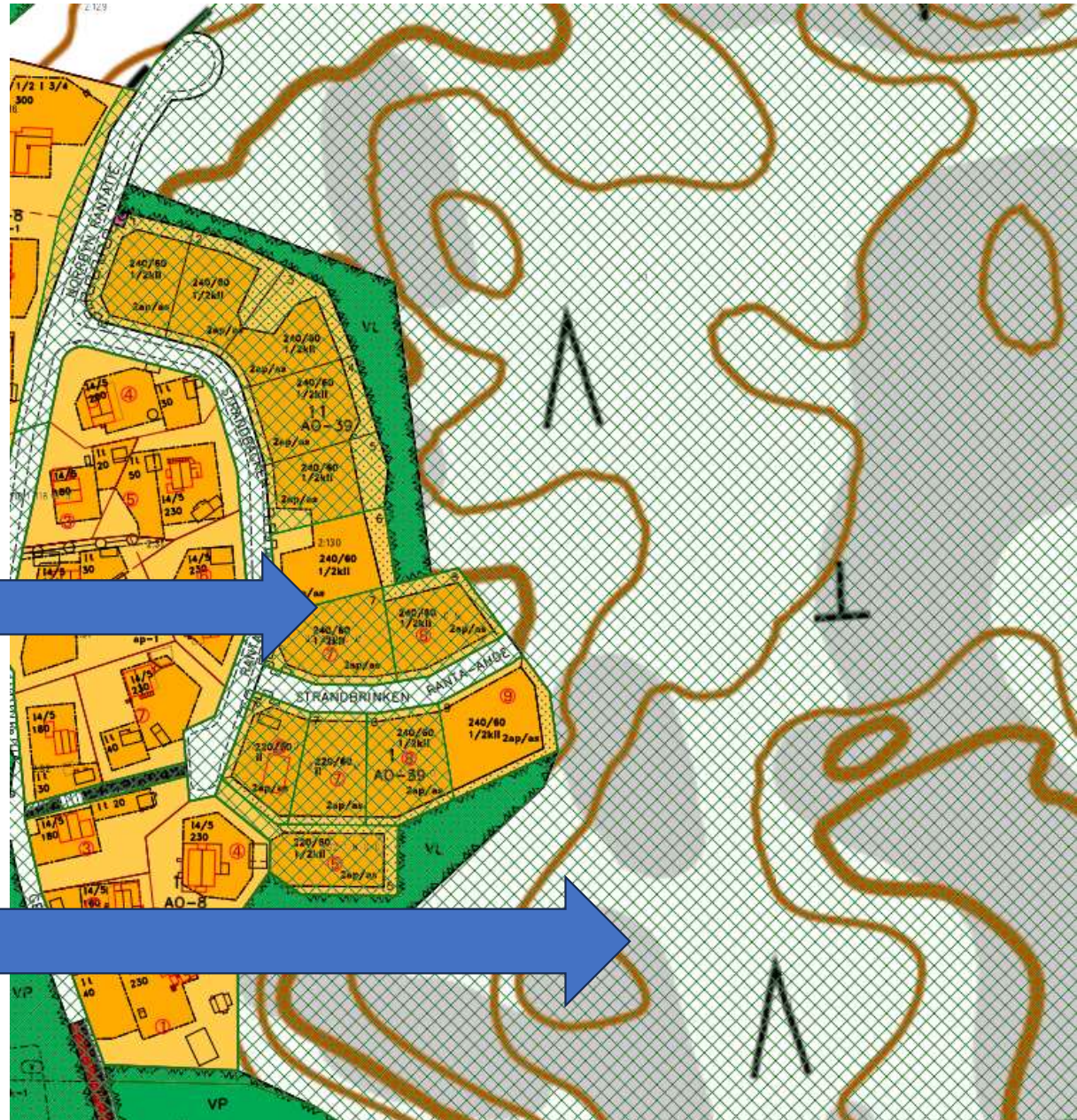
- Förundersökning inklusive utredningar och skisser gjord av privat aktör
- Beslut om planeringsreservering i stadsstyrelsen innehållande
 - o Ensamrätt att planera området
 - o Staden inleder planläggning
 - o Aktören får rätt att tillsammans med staden att detaljplanera området. Aktören får ensamrätt att arrendera / köpa hela eller del av avtalsområdet till gängse marknadspris ifall detaljplanen vinner laga kraft.

Process för tudelad planeringsreservering

- Stadsstyrelsen ger planeringsreservering som ger en privat aktör ensamrätt att skissa och göra undersökningar på ett av staden ägt område.
- Ifall aktörens planering går framåt i en riktning som är lämplig för staden och projektet kräver en detaljplaneändring kan aktören anhålla om att ingå avtal om partnerskapsplanering: Stadsstyrelsen kan besluta om avtalet och inledning av detaljplanering.
 - o Aktören får rätt att tillsammans med staden att detaljplanera området. Aktören får ensamrätt att arrendera / köpa hela eller del av avtalsområdet till gängse marknadspris ifall detaljplanen vinner laga kraft.

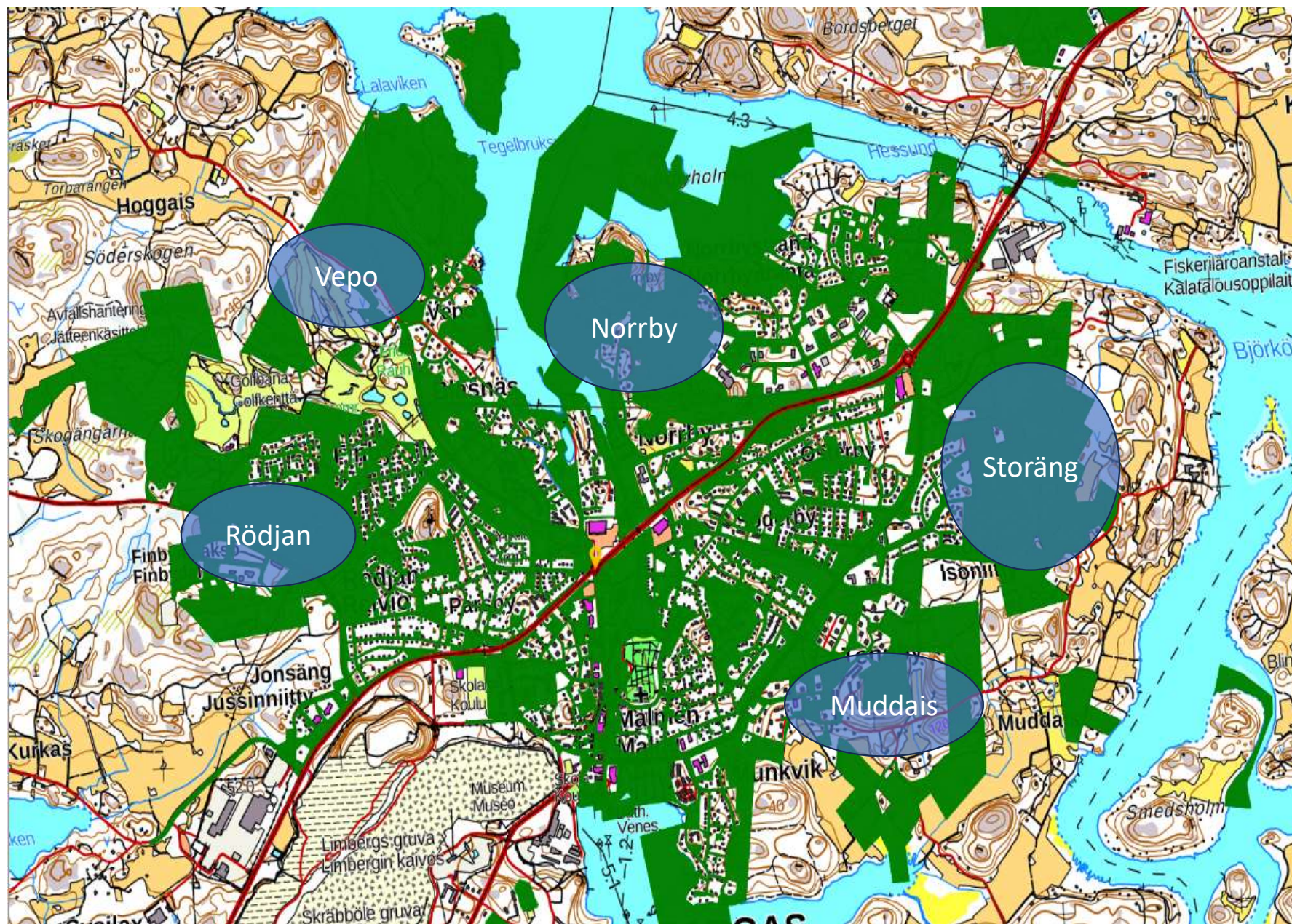
Tomtreserv & Råmarksreserv

- För att direkt kunna svara på efterfrågan direkt, behöver kommuner ha ett **tillräckligt tomtutbud**, för att planering och förverkligande av planerna tar tid och resurser.
- För att kunna svara på efterfrågan på sikt behöver kommuner ha mark i lager som kan detaljplaneras, en s.k. **råmarksreserv**.



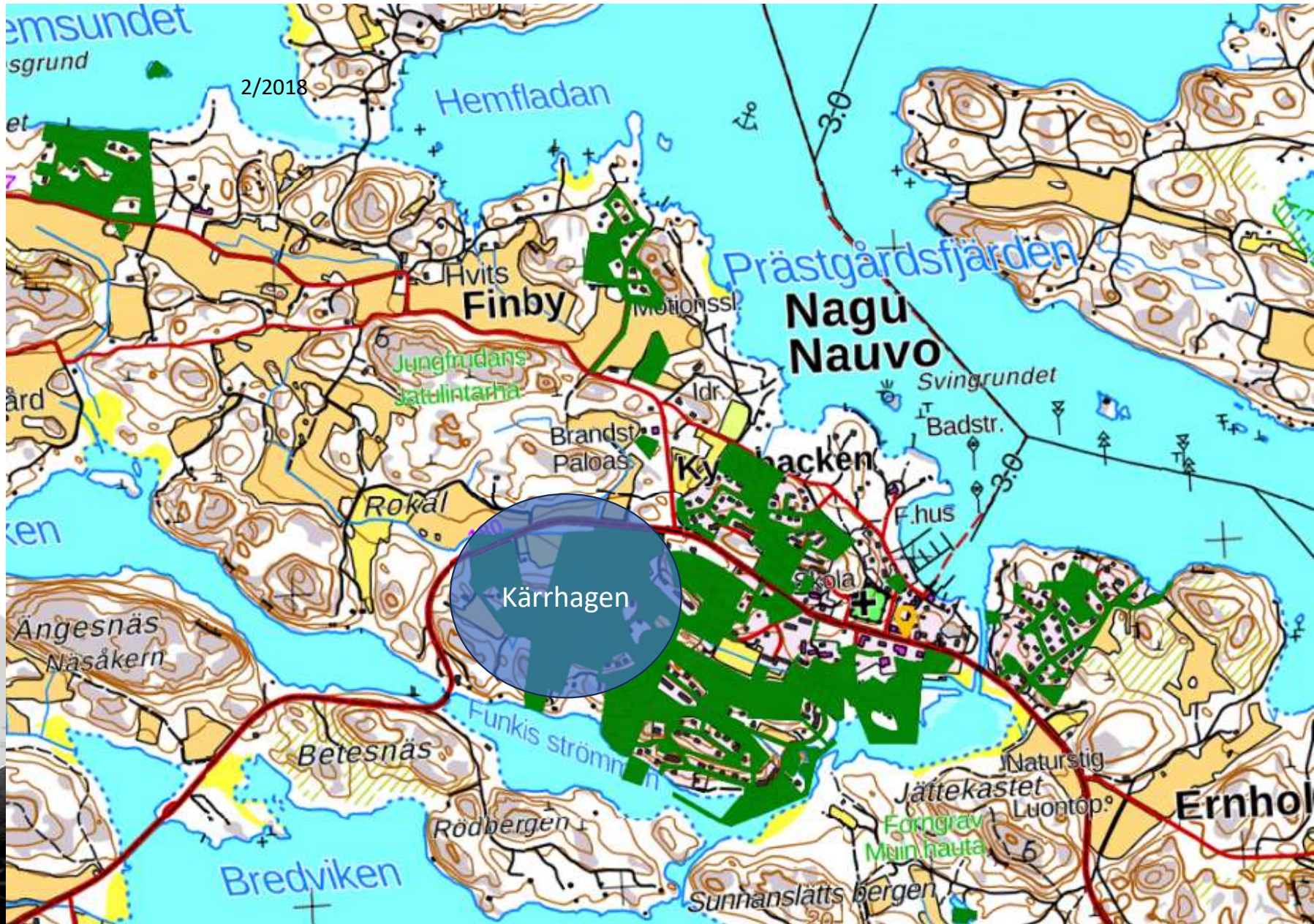
Pargas 11/2023

- Råmarks-
reserv = ca
100 ha
 - Vepo,
Rödjan,
Storäng ,
Muddais,
Norrby
- Tomtreserv
= 36 st
- Överlåtelse
/ år = 7,2 st



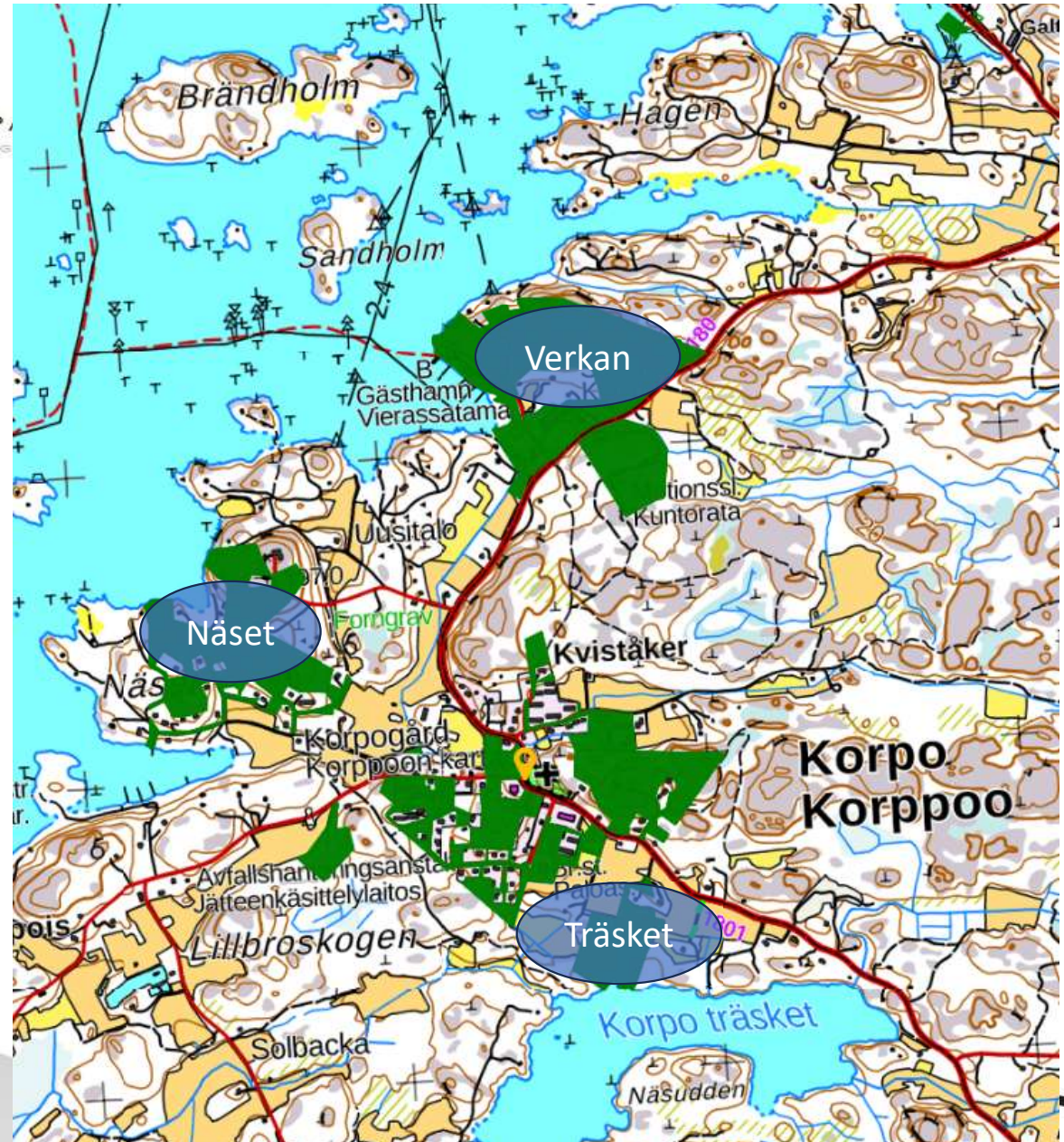
Nagu
11/2023

- Råmarksrese
rv = ca 20 ha
- Kärrhagen
- Tomtreserv =
10 st
- Överlåtelse
/ år = 1 st



Korpo 11/2023

- Råmarksreserv = ca 30 ha
– Verkan, Näset och Träsket
- Tomtreserv = 7 st
- Överlåtelse / år = 0,8 st



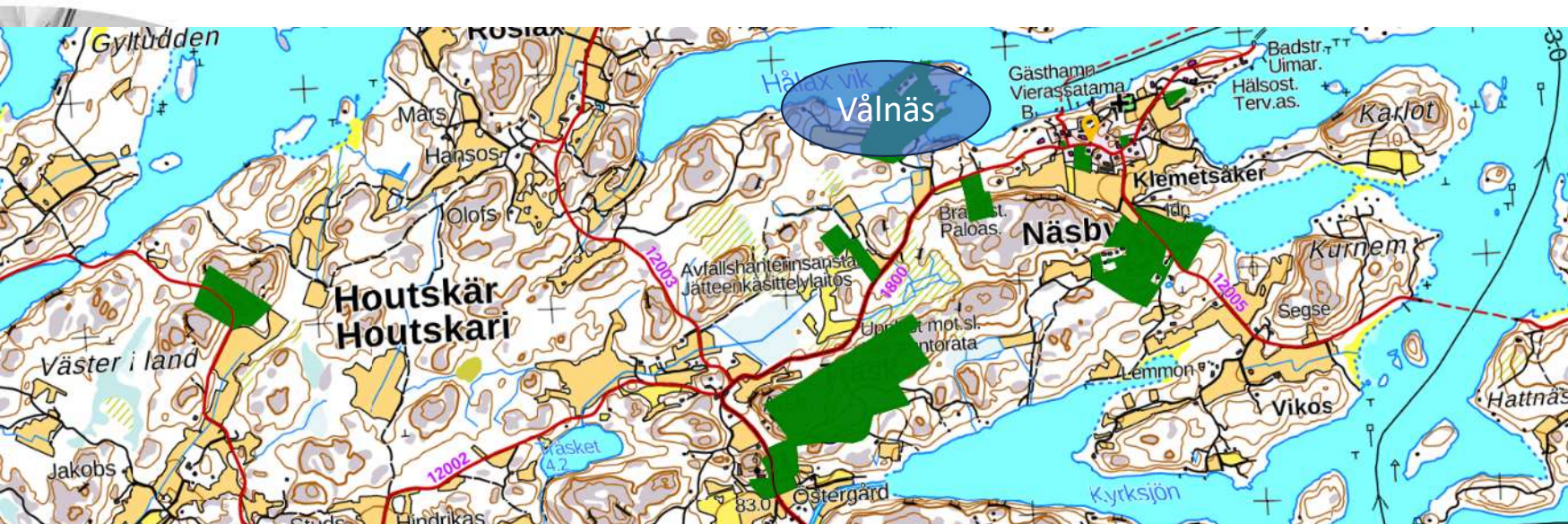
Houtskär 11 /2023



Råmarksreserv = 8 ha Vålnäs

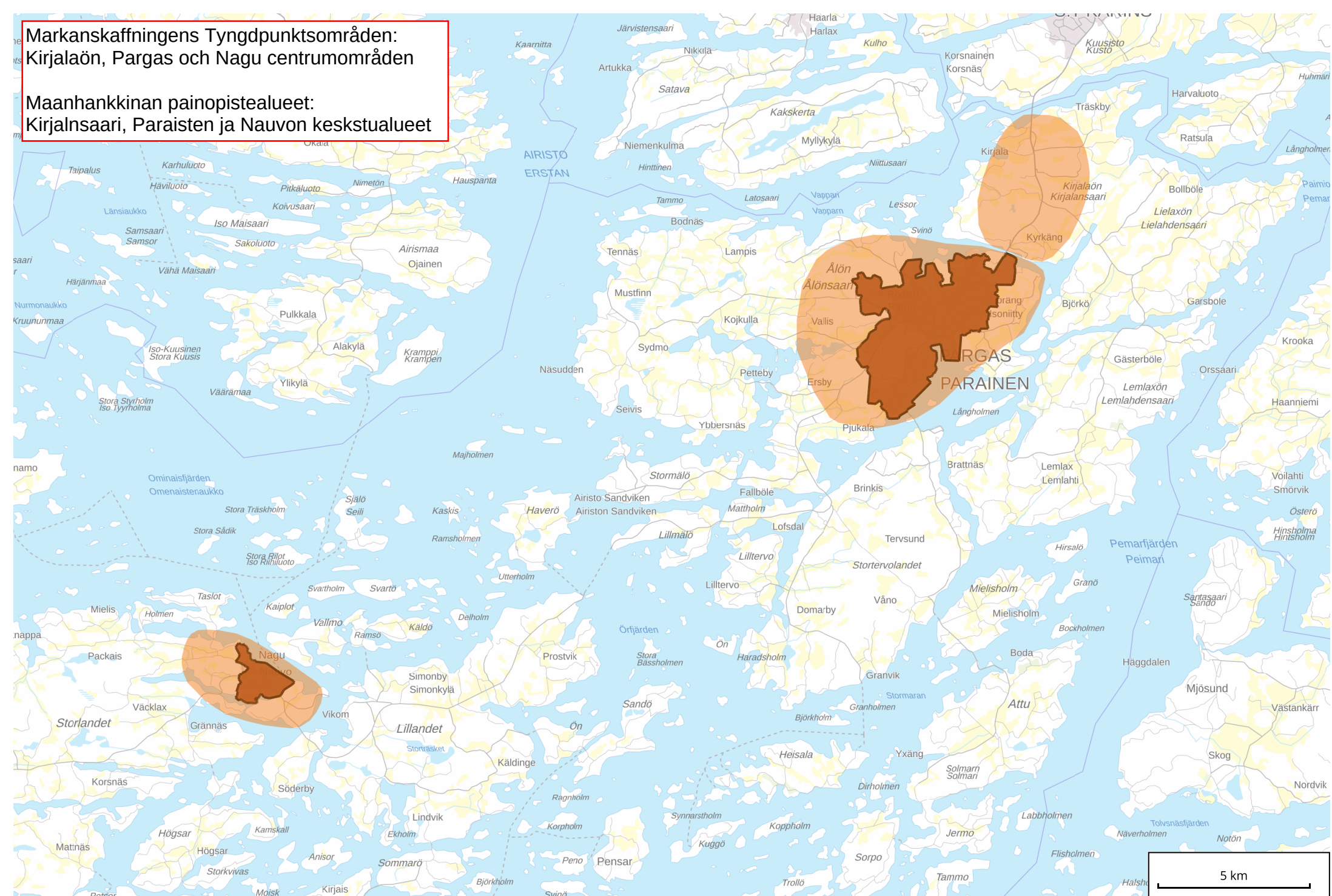
Tomtreserv = 4 st

Överlåtelse / år = 0 st (0 st överlåtna under 5 år)

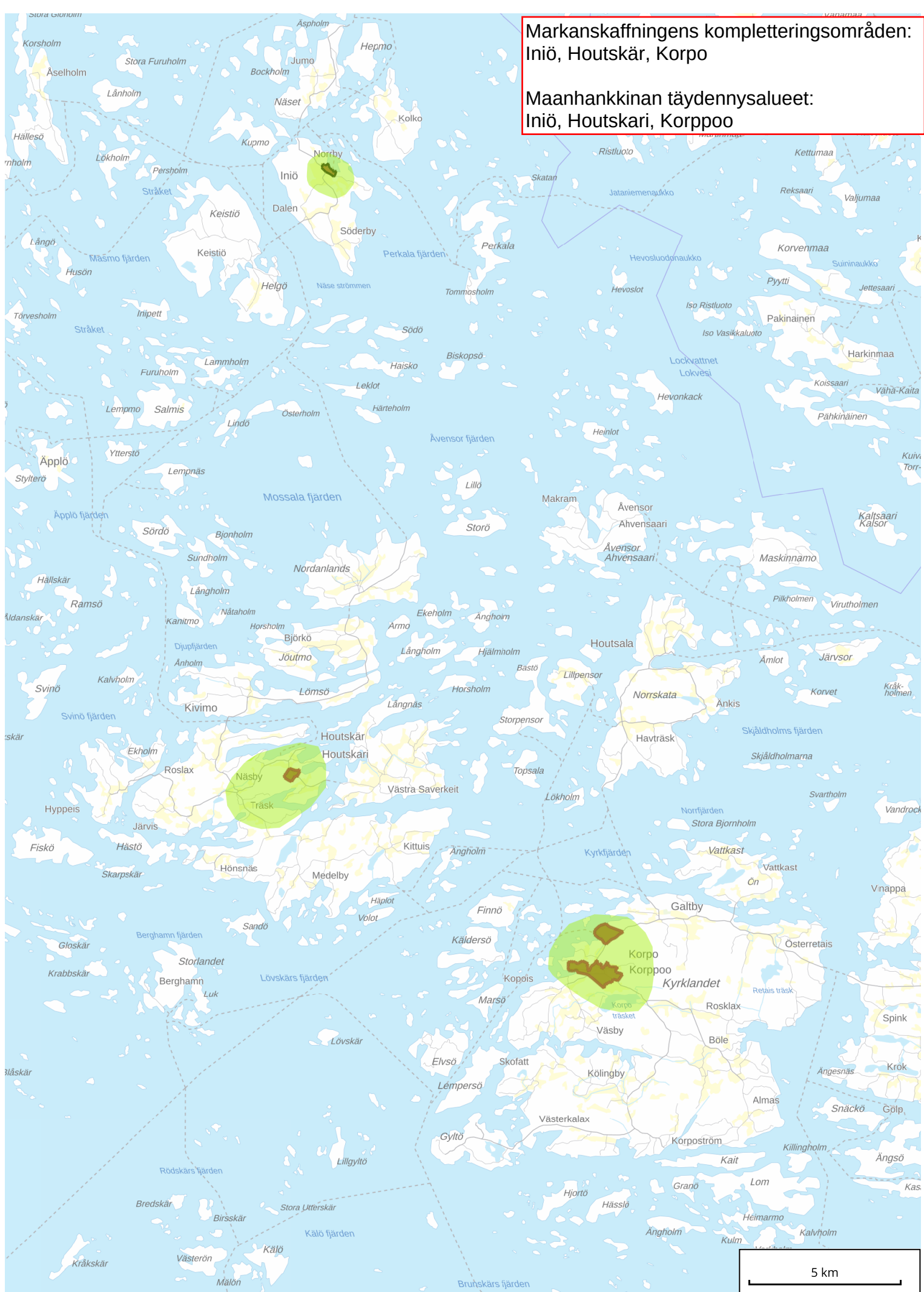


Markanskaffningens Tyngdpunktsområden:
Kirjalaön, Pargas och Nagu centrumområden

Maanhankinnan painopistealueet:
Kirjalnsaari, Paraisten ja Nauvon keskstualueet



Maanhankinnan täydennysalueet:
Iniö, Houtskari, Korppoo



MUISTILISTA MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN LAATIMISEN YHTEYDESSÄ KÄSITELTÄVISTÄ JA MAHDOLLISESTI SOVITTAVISTA ASIOISTA

maapolitiikan työryhmä
Suomen Kuntaliitto
6.6.2003

Muistilistan tarkoituksena on toimia apuvälineenä maankäyttösopimuksista neuvoteltaessa ja maankäyttösopimusta laadittaessa. Listalle on pyritty kokoamaan asiat, jotka tulisi käydä läpi maankäyttösopimuksista neuvoteltaessa ja jotka tulisi tarpeen mukaan kirjata sopimukseen. Hakasuluissa [] on mainittu harvemmin esille tulevia asioita.

SOPIJAPUOLET

xxx kunta
yhteystiedot...
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Kunta”

xxx maanomistajana
yhteystiedot...
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Maanomistaja”.

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee seuraavia kiinteistöjä:
xxx tila RN:o xxx kylässä, pinta-ala noin xxx ha.
xxx tontti nro xxx kaupunginosassa, pinta-ala xxx m²
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Sopimusalue”.
Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin xxx ha.
Sopimusalue on rajattu punaisella tämän sopimuksen liitekartassa xxx .

SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVOITUSTILANNE

Sopimusalueella on voimassa seuraavat kaavat:
.....

LÄHTÖKOHDAT

- viittaus: asemakaavan laatimista koskeva sopimus
.....

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella asemakaavaehdotuksen A- xxx mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta Sopimusalueelle edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman.

ALUEIDEN LUOVUTTAMINEN JA/TAI VAIHTAMINEN

Tähän maankäyttö Sopimukseen liittyvä maa-alueiden luovutusta koskeva kiinteistökaupan esisopimus allekirjoitetaan yhtä aikaa tämän sopimuksen allekirjoittamisen kanssa.

MAHDOLLINEN PILAANTUNUT MAAPERÄ

Sopimusalueella olevien mahdollisten pilaantuneiden (saastuneiden) maa-alueiden olemassaolo selvitetään ja alueet kunnostetaan xxx mennessä. Tarvittavien selvitysten ja tutkimusten teettämisestä vastaa Yhtiö/Kunta. Em. tutkimusten ja selvityksen kustannuksista vastaa Yhtiö. Mikäli Sopimusalueelta löytyy pilaantuneita (saastuneita) maa-alueita, niiden kunnostamisesta sekä pilaantuneen (saastuneen) maa-aineksen jatkokäsittelystä vastaa xxx alueen osalta Kunta ja xxx alueen osalta Yhtiö kumpikin omalla kustannuksellaan.

Mikäli sopimusalueelta löytyy myöhemmin rakentamisen tai alueen muun käytön yhteydessä pilaantuneita (saastuneita) maa-alueita, niiden tutkimisesta, maaperän kunnostamisesta sekä jo toteutetuille rakennuksille ja rakenteille saastuneesta maaperästä aiheutuvasta vahingosta sekä pilaantuneen (saastuneen) maaperän alueen asukkaille tai kolmansille aiheutuneista vahingoista vastaa Yhtiö omalla kustannuksellaan.

Mikäli Yhtiö ei ole täyttänyt tässä tarkoitettua velvollisuutta xxx kuukauden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta, kunnalla on oikeus tutkia ja puhdistaa pilaantunut alue yhtiön lukuun ympäristöviranomaisten antamien päätösten mukaisesti ja peria toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset Yhtiöltä.

KUNNALLISTEKNIIKAN SEKÄ YLEISTEN ALUEIDEN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Kadut ja muut yleiset alueet

Sopimusalueella asemakaavassa osoitettujen katujen/lähivirkistysalueiden/puistojen suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa Maanomistaja/Kunta omalla kustannuksellaan. Edellä mainittujen alueiden kunnossapidosta vastaa Maanomistaja/Kunta omalla kustannuksellaan.

Edellä mainitut alueet ja rakenteet suunnitellaan ja rakennetaan Kunnan hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ja Kunnan valvonnassa siinä aikataulussa kuin alueen korttelien rakentaminen edellyttää.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Maanomistajalla on velvollisuus liittyä Kunnan vesi- ja jätevesihuollon verkostoihin elleivät Kunta ja Maanomistaja vesihuoltolain puitteissa erikseen toisin sovi. Kunta perii Sopimusalueella normaalin taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Sopimusalueella olevien johtojen ja laitteiden siirtämisestä vastaa Maanomistaja/Kunta.... omalla kustannuksellaan.

- tarvittavat rasitteet

Autopaikkojen järjestäminen

Asemakaavaluonnoksessa/ehdotuksessa A- xxx osoitettavan autopaikkavelvoitteen täyttämiseksi Maanomistaja/Kunta rakentaa/rakennuttaa omalla kustannuksellaan autopaikat/pysäköintilaitoksen/pysäköintialueen/ asemakaavaluonnoksessa A- xxx osoitetuille tonteille xxx mennessä. Rakennettavat autopaikat jäävät/siirtyvät Maanomistajan/Kunnan omistukseen ja hallintaan. Autopaikat ovat yksityisessä/yleisessä käytössä. Autopaikat ovat nimeämättömiä/nimettyjä.

- tarvittavat rasitteet

Kilpailuttaminen

- laki julkisista hankinnoista [linkki Anteron tekstiin]

KORTTELIEEN RAKENTAMINEN, RAKENTAMISTAPA JA –AIKATAULU

Kaavan A- xxx mukaisten korttelialueiden rakentaminen ja niiden edellyttämä kunnallistekniikka ja muu yhdyskuntarakenne toteutetaan seuraavassa järjestyksessä ja aikataulussa:

- Kaupunginosa/kortteli/tontti
- Toteutusmäärä(km²/ % rakennusoikeudesta)
- Aikataulu (mennessä)
-

Maanomistaja/Kunta laatii kustannuksellaan Sopimusalueen korttelialueelle mahdollisesti tarvittavat korttelisuunnitelmat, jotka hyväksytetään Kunnan asianomaisissa elimissä.

Maanomistaja/Kunta laatii kustannuksellaan Sopimusalueelle mahdollisesti tarvittavat asuntorakentamisen miljöö- ja talotyöppisuunnitelmat.

MUUT KORVAUKSET

Sen lisäksi mitä tässä Sopimuksessa on muutoin sovittu, Maanomistaja maksaa Kunnalle Sopimusalueelle tämän sopimuksen mukaisesti toteutettavien/aiemmin toteutettujen/tämän sopimuksen ulkopuolella erikseen sovittavalla tavalla myöhemmin toteutettavien , liitteessä xxx yksilöityjen kunnallistekniikan/maanhankinnan/julkisen palvelurakenteen toteuttamisen/... kustannusten korvauksena xxx € xxx mennessä.

RAKENTAMATTOMAN MAAN EDELLEENLUOVUTUS

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden toteuttamisesta myös niiden tonttien tai tonttien hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta, jotka se luovuttaa rakentamattomana kolmannelle ellei kunnan kanssa erikseen toisin sovita. Tällöin ko. luovutuskirjaan on otettava tämän sopimuksen mukaiset ehdot siten, että tämän sopimuksen mukaiset korvaukset, sopimussakot ja muut saatavat maksetaan sopimusrikkomuksen tapahtuessa Kunnalle.

VAKUUDET

Tämän Sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi Maanomistaja luovuttaa Kunnalle xxx € suuruisen, Kunnan hyväksymän vakuuden tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuutena luovutetaan kunnan nimiin tehty talletus/kunnalle luovutettu omavelkaista pankkitakaus/sopimusalueen kiinteistöihin parhaimmalla etuoikeudella kiinnitetyt haltijavelkakirjat.

SOPIMUSSAKKO

Mikäli Maanomistaja ei ole toteuttanut tässä sopimuksessa tarkoitetun asemakaavan korttelien rakennusoikeudesta xxx % xxx kuluessa asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta, Maanomistaja maksaa Kunnalle korvauksena xxx € xxx mennessä, ellei Kunnan ja Maanomistajan kesken erikseen toisin sovita.

[Mikäli sopimusalueen toteuttaminen ei käynnisty xxx kuluessa asemakaavaluonnoksen A- xxx lainvoimaiseksi tulosta, Maanomistaja sitoutuu luovuttamaan asemakaavaluonnoksen A- xxx mukaiset korttelialueet Kunnalle hintaan xxx €/kerrosneliömetri.]

- sopimussakko rahakorvausten lisäksi maa-alueluovutuksina (kiinteistöluovutuksen esisopimus)

Mikäli maanomistaja luovuttaa rakentamattomana omistamansa sopimusalueen alueet tai osan niistä tai siirtää tämän sopimuksen kolmannelle ilman Kunnan suostumusta, Maanomistaja maksaa Kunnalle korvauksena xxx € xxx kuluessa ao. alueen luovutuksesta tai sopimuksen siirrosta.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS, SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kuntaa ja Maanomistajaa sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kun kunnan sopimuksen hyväksymispäätös on lainvoimainen.

Mikäli asemakaava ei saa lainvoimaa tai tulee voimaan sisällöltään olennaisesti toisenlaisena sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä.

Sopimuksen rauetessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Tämä sopimus päättyy, kun sopimusosapuolet ilmoittavat sopimusvelvoitteidensa täyttämisestä ja se voidaan neuvottelussa yhteisesti todeta sekä allekirjoitetaan sopimuksen päättymistä osoittava asiakirja.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan xxx käräjäoikeudessa.

Päiväys ...

Allekirjoitukset....