



Markpolitiskt program

Kommunfullmäktige 31.1.2011

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

-	1.	JOHDANTO	3	
-	2.	MARKANSKAFFNING	4	
		<i>Kommunens markinnehav</i>		4
		<i>Principer för markanskaffning</i>		4
		Frivilligt köp		4
		Förköp		4
		Inlösning		5
		Avtal som hänför sig till detaljplaneringen		5
-	3.	PLANLÄGGNING AV PRIVAT MARK OCH MARKANVÄNDNINGSAVTAL	5	
		<i>Markanvändningsavtal</i>		5
		Behov av avtal		5
		Avtalsförfarande		6
		Markägarens deltagande i investeringskostnaderna för samhällsstrukturen		6
		Övriga avtalsvillkor		7
		<i>Förfarande med utvecklingskostnadsersättning</i>		7
		<i>Förfarande med utvecklingsområden</i>		7
-	4.	ÅTGÄRDER SOM FRÄMJAR GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANER	7	
		<i>Bygguppmaning</i>		8
		<i>Fastighetsskatt för obebyggda byggplatser</i>		8
		<i>Inlösning för genomförande av detaljplan</i>		8
-	5.	ÖVERLÅTELSE AV MARK	8	
		<i>Mål</i>		8
		<i>Bostadstomter</i>		9
		Egnahemstomter		9
		Bostadstomter i bolagsform		9
		<i>Företagstomter</i>		9
		<i>Andra fastigheter och områden</i>		9
-	6.	GENOMFÖRANDE AV PROGRAMMET	10	
		<i>Finansiering av markpolitiken</i>		10
		<i>Måluppföljning</i>		10
-				

Allmänna mål och principer:

- **Utgångspunkten är långsiktig, kontrollerad markpolitik som möjliggör en moderat befolkningsökning.**
- **Man strävar genom markpolitiken till en enhetlig, för invånarna trivsamt samt från kommunens och företagarnas synvinkel fungerande och ekonomisk samhällsstruktur samt förebyggande av segregation. Med markpolitik säkras ett ändamålsenligt genomförande av planläggningen, eftersträvas så jämlik behandling som möjligt av markägarna, säkras lönsamheten av de investeringar som medförs för kommunen och optimeras kostnaderna.**
- **Med markpolitik skapar man verksamhetsförutsättningar för behövlig bostadsproduktion som erbjuder olika alternativ samt för näringslivsverksamhet.**
- **Kyrkslätt förstärks ytterligare som en trivsamt, miljövänlig och småhusdominerad kommun.**
- **Med markpolitik skapas i enlighet med de gemensamt överenskomna principerna förutsättningar för boende vid havsstrand i Kyrkslätt samt genom planläggning av nya områden och genom att förnya de nuvarande planerna och planbestämmelserna på lämpliga områden för fritidsbostäder som lämpar sig för åretruntboende.**
- **Kommunens eget markinnehav utnyttjas effektivt och ny mark anskaffas förutseende och systematiskt.**

Kommunens markpolitik avser mål och åtgärder som främjar kommunens markanskaffning och -överlåtelse samt planläggningen av privatägd mark och byggandet av byggdugliga tomter. Med markpolitiken säkerställs och skapas förutsättningar att planera och genomföra Kyrkslätt kommuns markanvändning, byggande och andra verksamheter på lång sikt. Kommunens markpolitiska lösningar påverkar avsevärt kommunens verksamhet och kommuninvånarnas liv. I det här markpolitiska programmet fastställs Kyrkslätt kommuns markpolitiska mål och principer. Byggandet utanför detaljplaneområdena i Kyrkslätt styrs av generalplanen, delgeneralplanerna och byggnadsordningen.

Genom växelverkan mellan markpolitik, generalplanläggning, bostads- och näringspolitik samt övrig kommunplanering säkras man en lyckad strategisk planering i kommunen. Markpolitiken och planläggningen bör sammanlänkas för att kunna hantera utvecklingen av kommunens befolkningsmängd, kommunens serviceproduktion samt styra investerings- och driftsutgifter. Med markpolitiken försäkras att områdena som behövs enligt planerna för markanvändningen kan tas i bruk. Den markpolitiska planeringen ska ingå i generalplanläggningen. Det bör finnas en uppfattning bakom generalplanen om hur lösningarna i planen kan förverkligas.

Man strävar genom markpolitiken efter en enhetlig, trivsamt, från kommunens synvinkel fungerande och ekonomisk samhällsstruktur. Med markpolitiken säkerställs ändamålsenligt genomförande av planläggningen, så jämlikt bemötande av markägarna som möjligt, lönsamheten av kommunens investeringar och optimering av kostnaderna.

Med markpolitiken skapas verksamhetsförutsättningar för bostadsproduktionen och näringslivsverksamheten. Den påverkar efterfrågan och utbudet på mark regionalt och hur priset på marken bildas. Kommunen kan genom aktiv markpolitik stabilisera prisnivån på jordmarknaden och på så sätt indirekt inverka på att boendekostnaderna hålls måttliga. Målet med programmet är långsiktig, kontrollerad markpolitik som möjliggör en moderat befolkningsökning.

Tryggheten av ett mångsidigt tomt- och bostadsutbud förutsätter aktiv markpolitik. Mångsidigt bostads- och tomtutbud innebär också mångsidiga bostadsproduktionssätt både inom ägar- och hyresbostadsproduktion. Kommunen har förbundit sig villkorligt till intentionsavtalet mellan Helsingforsregionens kommuner, vars syfte är att främja tomt- och bostadsutbudet i Helsingforsregionen genom statens och kommunernas gemensamma åtgärder, med beaktande av kommunernas gemensamma mål om ökning av bostadsproduktionen i regionen. Målet med avtalet är att främja tomtutbud och bostadsproduktion och -utbud som motsvarar efterfrågan samt genomförande i rätt tid av trafikprojekt som bostadsproduktionen förutsätter. Uppnåendet av målen främjas med åtgärder, vars följderna och utvecklingen av verksamhetsförhållandena uppföljs. En åtgärd är effektivisering av användningen av markpolitikens metoder för att främja bostadsproduktionen och företagsverksamheten.

Kommunstyrelsen svarar för markpolitiken och samhällstekniska väsendet för skötseln av jordegendomen i Kyrkslätt.

Mål och principer:

- Med hjälp av kommunens markanskaffning säkerställs kommunens möjlighet att styra befolkningstillväxten och genomförandet av en mångsidig, trivsamt och fungerande samhällsstruktur i enlighet med målen.
- Markanskaffningen koncentreras till de med generalplanen förenliga bostadsområdena och till de jordområden som finns i utvidgningsriktningarna enligt generalplanen. På områden med färdig kommunalteknik eller i deras omedelbara närhet kan man även skaffa obbyggda tomter eller markområden till gängse pris eller med markanvändningsavtal.
- Kommunen ska ha en tillräcklig marksreserv som motsvarar tomtöverlåtningsmålen.
- På områden där markanskaffning inte är möjligt eller förnuftigt, kan nya områden planläggas genom markanvändningsavtal i samarbete med kommunen, markägaren och genomförarna.

Kommunens markinnehav

Kommunen äger ca 28,50 km² mark, vilket motsvarar ca 8 % av Kyrksläatts landareal på 366 km².

Råmark, dvs. markområde som inte detaljplanerats men som i framtiden sannolikt är byggd miljö för olika verksamheter, är ca 15 % av kommunens mark.

Principer för markanskaffning

Man strävar efter att skaffa de behövliga markområdena till kommunens ägo före detaljplanläggningen. Med hjälp av kommunens markanskaffning säkerställs kommunens möjlighet att styra befolkningstillväxten och genomförandet av en mångsidig, trivsamt och enhetlig samhällsstruktur i enlighet med målen. Markanskaffningarna görs i tillräckligt god tid. Råmark skaffas för målmedveten utveckling av bostadsproduktionen och näringslivsverksamheten i kommunen. Marksreserven som behövs för tomt- och bostadsproduktionsmålen ska stå till förfogande.

Markanskaffningen riktas i huvudsak till bostads- samt rekreations- och skyddsområdena enligt generalplanen och till de markområden som finns i utvidgningsriktningarna enligt generalplanen. Det viktigaste området för anskaffning av råmark är kommunens mittzon. På områden med färdig kommunalteknik eller i deras omedelbara närhet kan man även skaffa obbyggda tomter eller markområden till gängse pris eller med markanvändningsavtal. Man bereder sig på användning av förköp och inlösningsförfarande om

det ligger i kommunens intresse. Naturskyddsområden skaffas till kommunen ifall det finns en uppenbar risk för att skyddet av objektet inte annars kan tryggas tillräckligt säkert.

Markägarnas ovilja att sälja och mycket snabbt stigande prisförväntningar har under de senaste åren stävjat frivilliga markköp på ett avgörande sätt. Målet är att effektivisera markanskaffningen när det är förnuftigt med tanke på kommunens ekonomi och helhetsintresse. Markanskaffning görs speciellt på de viktigaste och strategiskt betydande områdena som oftast saknar detaljplanläggning.

Frivilligt köp

Frivilliga fastighetsköp är kommunens främsta sätt att skaffa mark.

Man strävar efter att hålla prisnivån på råmark stabil. Vid köp av råmark används gängse pris för råmark på området. Objektens specialegenskaper och användning beaktas då objekten prissätts. Markförsäljarna behandlas likvärdigt. Man försöker stävja byggandet utanför detaljplaneområdena genom att erbjuda tillräckligt med olika småhustomter på detaljplaneområdena samt genom att fatta beslut om uppgörande av planer, vilket följs av tillfälligt byggförbud.

Förköp

Förköpsrätten används som stöd för frivillig markanskaffning i enskilda fall genom beslut av kommunstyrelsen. Användning av förköpsrätt är ett slumpmässigt sätt att skaffa mark. Förköpsrätten förbättrar dock kommunens möjligheter att skaffa mark genom frivilliga köp.

Förköpsrätt enligt förköpslagen innebär att kommunen har rätt att inlösa den sålda fastigheten till den köpesumma som säljaren och köparen avtalat om. Kommunen träder i köparens ställe och får området som är föremål för köpet till sin ägo i enlighet med villkoren i köpebrevet. Förköpsrätten gäller köp, där den sålda fastighetens eller fastigheternas yta är större än 5000 m². Förköpsrätten gäller inte i vissa köp där staten är part samt i överlåtelse mellan släktingar.

Inlösning

Kommunen har möjlighet att använda inlösning som markanskaffningsmetod om det allmänna behovet så kräver. Mark ska fås i bruk för att säkerställa planmässigt genomförande av markanvändningen och kommunens tomtutbud.

Man kan använda inlösningsförfarandet endast i specialfall med separat beslut av kommunstyrelsen beträffande strategiska markanskaffningsområden, ifall man inte nått ett avgörande genom andra markanskaffningsmetoder.

Miljöministeriet kan enligt markanvändnings- och bygglagen bevilja kommunen inlösningstillstånd för diverse samhällsbyggande. Om grunderna till inlösningstillståndet föreskrivs i 99–100 § i markanvändnings- och bygglagen.

Avtal som hänför sig till detaljplaneringen

I markanvändningsavtal kan man avtala om överlåtande av markområden till kommunen.

3. Planläggning av privat mark och markanvändningsavtal

Mål och principer:

- **Som alternativ till kommunens anskaffning av råmark ingås vid behov markanvändningsavtal med privata markägare**
- **Man förbereder sig på att bestämma utvecklingsersättningar, om man inte når ett markanvändningsavtal som tillfredsställer kommunen med markägaren.**

Markanvändningsavtalen har under de senaste åren varit ett viktigt sätt att verkställa bostadsbyggande i Kyrkslätt.

Markanvändningsavtalen baserar sig på 91 a-b § i markanvändnings- och bygglagen (MBL).

Markanvändningsavtal

Behov av avtal

Privatägd mark planläggs om det inte är ändamålsenligt att skaffa mark i kommunens ägo innan en detaljplan utarbetas. Situationen är sådan när

- det med tanke på kommunens helhetsintresse är motiverat att planlägga ett privatägt område
- det är fråga om en detaljplan som utarbetas för kommunägd mark och planområdet utöver kommunens mark i ringa mån omfattar privat mark
- en detaljplaneändring utarbetas för kompletterande byggande.

I markanvändningsavtalen kommer man överens om markägarens deltagande i de

investeringskostnader för samhällsstrukturen som detaljplanen förutsätter. Kommunen ingår markanvändningsavtal med en privat markägare när en detaljplan eller detaljplaneändring utarbetas för markägarens mark och

- man i områdets första detaljplaneprojekt anvisar markägaren fler än 2 nya byggplatser för småhus eller någon annan än ny byggrätt på ca 700 v-m², eller
- man i detaljplaneändringen anvisar markägaren mer än litet ny byggrätt eller detaljplaneändringen innebär en avsevärd förändring i fastighetens värde (t.ex. ändring av användningsändamålet), eller
- även i andra fall, om en jämlig fördelning av de investeringskostnader för samhällsbyggandet som genomförandet av detaljplanen förorsakar kräver det eller om man på markägarens mark utöver ny byggrätt anvisar gatu- eller andra allmänna områden och man behöver avtala om överlåtande av områdena i fråga i kommunens ägo.

Behovet av ett markanvändningsavtal bedöms från fall till fall.

I planläggningsprojekt som inletts på initiativ av markägare och där det inte finns ett behov att ingå markanvändningsavtal, debiteras markägaren en avgift för styrning av planläggningen enligt de grunder som kommunfullmäktige godkänt. Avgiften för styrning av planläggningen tillämpas också när stranddetaljplaner utarbetas.

Avtalsförfarande

Markanvändningsavtal ingås som privaträttsliga avtal mellan kommunen och markägaren och information om dem ges i planläggningsöversikten och i samband med detaljplanläggningen.

Avtalen ingås i två skeden: avtalet om inledande av detaljplanläggning innan planen börjar utarbetas och markanvändningsavtalet efter att planförslaget varit framlagt. Avtalen om inledande av detaljplanläggning godkänns av kommunstyrelsen och markanvändningsavtalen av fullmäktige.

I avtalet om inledande av detaljplanläggning avtalas bl.a. om mål, tidtabell, uppgifter och kostnader för detaljplanläggningen. Ett markområde i privat ägo börjar i regel inte detaljplanläggas förrän avtal om inledande av planläggning har ingåtts med de betydande markägarna på området och dessa avtal har vunnit laga kraft. Kommunstyrelsen kan i särskilda fall ge samhällstekniska nämnden rätt att börja utarbeta en detaljplan även om ett avtal om inledande av detaljplanläggning inte hade ingåtts.

Med markanvändningsavtalet kommer man överens om rättigheter och förpliktelser i anslutning till genomförandet av planen, t.ex. om markägarens deltagande i kostnaderna för samhällsbyggandet (markanvändningsavtalsersättning), tidtabell för genomförandet av detaljplanen, överlåtande av allmänna områden till kommunen och övriga fallspecifika frågor som gäller avtalsområdet. Markanvändningsavtalet bereds under planläggningsarbetet. För att kommunstyrelsens detaljplaneförslag och förslag till detaljplaneändring ska kunna godkännas i fullmäktige förutsätts det att det mellan kommunen och markägaren finns ett undertecknat markanvändningsavtal och att avtalet har vunnit laga kraft. I särskilt brådskande fall, om kommunens intresse så kräver, kan kommunstyrelsen dock föreslå att detaljplanen godkänns även om markanvändningsavtalet ännu

inte hade vunnit laga kraft med anledning av besvär.

Markägarens deltagande i investeringskostnaderna för samhällsstrukturen

Markanvändningsavtalsersättningen som markägaren betalar till kommunen ställs i relation till investeringskostnaderna för samhällsstrukturen förorsakade av genomförandet av planen och den ekonomiska nytta som detaljplanläggningen medför för markägaren. Målet är att markanvändningsavtalsersättningen motsvarar högst 60% av värdet på byggrätten på tomtmark som planläggs på detaljplaneområdet och som anvisas för bostäder, affärs- och/eller företagsbyggnader eller, när det är fråga om ett planändringsområde, ökningen av byggrätten eller förändringen i dess värde. Ersättningen bestäms så att den täcker de investeringskostnader för samhällsbyggandet som detaljplanen förorsakar kommunen samt markägarens andel av kostnaderna för det offentliga servicebyggandet.

Investeringar i samhällsstrukturen är bl.a. avtalsområdets interna gator och gator som funktionellt ansluter sig till avtalsområdet inklusive konstruktioner samt ledningar, gång- och cykelvägar, parker och andra rekreationsområden, näridrottsplatser och annat miljöbyggande samt offentligt servicebyggande. När den nytta som detaljplanläggningen medför för markägaren bestäms kan man som en faktor som minskar ersättningen beakta de områden och byggnader som ska skyddas enligt detaljplanen.

Ersättningen kan erläggas som penningersättning eller genom att på det detaljplaneområde som är föremål för avtalet till kommunen överlåta mark som ska planläggas för bostads-, affärs- och/eller företagsbruk och vars värde motsvarar avtalsersättningen. Ersättningsformen förhandlas från fall till fall med beaktande av kommunens behov att öka markinnehavet. Man kan dessutom avtala om att ersättningen erläggs genom överlåtande av råmark utanför detaljplaneområdet. Markägaren överlåter dessutom kommunen utan ersättning de med detaljplanen förenliga tomterna för allmänna byggnader och andra allmänna områden såsom gatu-, torg-, park- och rekreationsområden.

Markanvändningsavtalsersättningen används för investeringskostnaderna för planläggning och kommunalteknik samt offentlig service på det område som planläggs eller ett område som funktionellt ansluter sig till detta. I fråga om vattenförsörjningen används ersättningen för de

investeringskostnader för nätet som inte kan täckas med anslutningsavgifter. Markanvändningsavtalen ska vara ekonomiskt motiverade för kommunen. I fråga om nya planområden av betydande storlek avtalar man i regel att avtalsersättningen gällande byggandet av kommunalteknik bestäms när avtalsområdets kommunalteknik byggs enligt de faktiska anläggningskostnaderna.

I fråga om markanvändningsavtalet för ett planprojekt behandlas alla markägare jämlikt.

Övriga avtalsvillkor

I markanvändningsavtalen avtalar man om anläggandet av områdets kommunalteknik. I regel avtalar man att kommunen svarar för planering och anläggande av kommunaltekniken.

Om kommunen förbinder sig till byggtidtabellen för kommunaltekniken, ställs betalningstiden för markanvändningsavtalsersättningen i relation till den. I särskilda fall kan man också komma överens om att markanvändningsavtalsersättningen förfaller till betalning när markägaren tar sitt markområde i bruk enligt det i detaljplanen avsedda användningsändamålet eller säljer området. Till säkerhet för de betalningar som erläggs kommunen ska markägaren vid behov ställa en av kommunen godkänd säkerhet.

I särskilda fall kan kommunen (kommunstyrelsen) besluta om ett avtalsförfarande av annat slag.

I avtalen inkluderas vid behov kommunens bostadspolitiska mål som är bl.a. mångsidig bostadsproduktion och en trivsamt boendemiljö. Om formen för bostadsproduktion och byggrättens omfattning avtalar man så att de stöder förverkligandet av kommunens strategier. När markanvändningsavtalet ingås med en markägare som får en byggrätt på mer än 3000 v-m² intas i markanvändningsavtalet i regel ett villkor om byggtidtabellen.

Förfarande med utvecklingskostnadsersättning

Man förbereder sig på att använda utvecklingskostnadsersättning i situationer där

detaljplanläggningen av ett privatägt område är motiverat med tanke på samhällsstrukturen eller av något annat skäl och man inte genom förhandlingar lyckas nå ett frivilligt markanvändningsavtal.

Om det inte går att genom förhandlingar nå ett markanvändningsavtal och den nytta som detaljplanen medför för markägaren är betydande (t.ex. en bostadsbyggrätt på över 600 v-m²), har kommunen rätt att av markägaren ta ut utvecklingskostnadsersättning för kostnaderna för anläggandet av gatorna och de allmänna områdena. Markanvändningsavtal är dock ett ledigare och mer flexibelt sätt, och utvecklingskostnadsersättning är en andrahandsmetod i förhållande till markanvändningsavtal.

Mekanismen med utvecklingskostnadsersättningen säkerställer att kommunen kan behandla alla markägare jämlikt när man avtalar och beslutar om genomförandet av planen oberoende av om alla markägare på det område som ska planläggas är villiga att samarbeta utgående från ett markanvändningsavtalsförfarande.

Utvecklingskostnadsersättningen baserar sig på MBL 91 c-p §.

Förfarande med utvecklingsområden

Kommunen kan för viss tid utse ett avgränsat område i kommunen till utvecklingsområde där särskilda markpolitiska metoder tillämpas.

Syftet med det i 15 kap. i markanvändnings- och bygglagen avsedda förfarandet med utvecklingsområden är att möjliggöra specialarrangemang för förnyande av ett avgränsat, i allmänhet bebyggt område. Förfarandet med utvecklingsområden erbjuder möjlighet till effektiva utvecklingsprogram av projektkaraktär.

Förfarandet med utvecklingsområden har just inte alls använts i kommuner. I Kyrkslätt kan man överväga användning av förfarandet, om särskilda utvecklings- och genomförandeåtgärder är nödvändiga för kraftiga individuella förnyelsebehov på ett område.

4. Åtgärder som främjar genomförande av detaljplaner

Mål och principer:

- Man försöker genomföra detaljplaneområdena snabbt för att utnyttja de kommunaltekniska investeringarna

Bygguppmaning

Förfarandet med bygguppmaning kan användas för att obebyggda, privatägda tomter ska kunna bebyggas. Förfarandet kan användas när tomtutbudet är för litet och förverkligandet av kommunens strategier förutsätter att tomter blir bebyggda. Uppmaningar ges inte om det på marknaden inte finns förutsättningar för genomförandet av planen. Om en tomt inte blivit bebyggd inom tre år från bygguppmaningsbeslutet, har kommunen rätt att lösa in tomten.

Bygguppmaningarna ges av samhällstekniska nämnden. Bygguppmaningen baserar sig på MBL 97 §.

Fastighetsskatt för obebyggda byggplatser

Med en förhöjd fastighetsskatt för obebyggda byggplatser strävar man efter att privatägda tomter på detaljplaneområden blir bebyggda. Skatteprocentsatsen för obebyggda byggplatser bestäms årligen genom beslut av kommunfullmäktige. År 2010 är den 3 %.

År 2010 omfattades 93 byggplatser av den förhöjda fastighetsskatten. Skatten verkade just inte alls inverka på bebyggandet av tomter förrän skatteprocentsatsen höjdes för år 2010.

Kyrkslätt ska för obebyggda byggplatser fastställa en skatteprocentsats, som är minst en procentenhet högre än den av kommunfullmäktige fastställda allmänna fastighetsskatteprocentsatsen, dock högst 3,00 procent (Lag 1131/2005, skyldighet för vissa kommuner i huvudstadsregionen att fastställa en förhöjd skatteprocentsats, i kraft 1.1.2006).

Inlösning för genomförande av detaljplan

Kommunen får utan särskilt tillstånd lösa in en sådan tomt enligt detaljplanen för en allmän byggnad som i gällande detaljplan avsetts för kommunens behov (MBL §). Genom planläggning och andra åtgärder ska man dock sträva efter att undvika sådana här situationer. Kommunen kan också vara skyldig till inlösning. Som ägare av en tomt del har kommunen dessutom en likadan inlösningsrätt som en privat markägare. Vid inlösningsförfarande iaktas bestämmelserna i inlösningslagen (603/77).

5. Överlåtelse av mark

Mål och principer:

- **Målet med marköverlåtelsen är att trygga ett tillräckligt och mångsidigt tomtutbud i rätt tid och till skäligt pris, för olika boendeformer och för näringslivets behov för att uppnå målen i generalplanen, med beaktande av de samhällsstrukturella målen och miljöaspekter. Detta uppnås genom gemensamma metoder för markanskaffning, planläggning och byggande av kommunalteknik samt hållbar kommunalekonomi.**

Mål

Med tomtöverlåtelsepolicy stöds bildandet av en hållbar, högklassig och balanserad samhällsstruktur. Med överlåtelseprinciper för

bostadstomter eftersträvas socialt mångsidiga bostadsområden.

Kommunen ska ha en betydande roll som överlåtare av tomter för bostadsproduktion och arbetsplatsbyggande. Som tomtöverlåtare kan

kommunen påverka var, vad och när man bygger. Det målsatta antalet tomter som ska överlåtas kan variera enligt kommunens ekonomiska situation och måltillståndet för befolkningsökningen.

Bostadstomter

Bostadsområden profileras genom att framhäva deras naturliga styrka. På centrumområdena och i närheten av stationerna är målet ett högklassigt, effektivt och centrumliknande byggande. På randområdena är tomterna större och man strävar efter en miljöanpassad produktion.

Bostadstomterna överläts i regel genom försäljning. Kommunen kan också hyra ut tomter med högst 40 års hyresavtal. Hyresgästen har dock möjlighet att lösa in tomten till gängse pris då hyrestiden går ut eller när som helst under hyrestiden. I överlåtelsevillkoren för tomterna förutsätts att tomterna bebyggs snabbt och det är sanktionerat att försumma byggförpliktelsen. I hyresavtalen kan vid behov intas ett villkor om justering av tomtens kapitalvärde.

Egnahemstomter

Egnahemstomter och andra småhustomter (AO/AP) överläts i regel genom ansökningsförfarande till fasta priser. På några områden kan anbudstävling tillämpas. Beslut om överlåtelsevillkor och hyresmöjlighet fattas separat för varje område. Överlåtelsevillkoren för tomterna omfattar en byggförpliktelse. Egnahemstomter överläts i regel bara till privatpersoner.

Bostadstomter i bolagsform

De bostadstomter för flervånings-, rad- och småhus som är avsedda för bostadsproduktion i bolagsform överläts på grundval av förhandlingar eller en anbudstävling. Tomtöverlåtelse- och planeringstävlingar ökas för anläggande av högklassiga bostadsområden. Med tomtöverlåtelse stöds utveckling och förverkligande av innovativa och mångsidiga bostadslösningar. Man strävar efter att få nya bostadsproducenter till Kyrkslätt. I radhusproduktionen ska också enplansbostäder beaktas.

Tomterna överläts till gängse marknadspriser i regel genom försäljning. Tomter kan också hyras ut. När det är möjligt överläts tomter på ett område

till flera instanser för att åstadkomma ett konkurrensläge i bostadsproduktionen.

En del av tomterna reserveras enligt intentionsavtalet som ingåtts av kommunerna i Helsingforsregionen i första hand för byggprojekt finansierade av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) (prisreglerad bostadsproduktion/hyresbostadsproduktion). Tomterna överläts på grundval av ansökningar eller förhandlingar. Tomterna reserveras för den tid under vilken finansieringsansökan görs. Tomterna prissätts i enlighet med maximitompriserna som ARA fastställer årligen. Tomterna kan också hyras ut. Grundhyran räknas enligt minst 5 % av tomtens kapitalvärde och hyran binds till levnadskostnadsindex. Överlåtelsevillkoren för tomterna omfattar en byggförpliktelse.

Företagstomter

Företagstomtområdena profileras enligt funktion, t.ex. tomter som är avsedda för byggande av verksamhetslokaler och för affärsbyggande i Munkkulla och som stöder centrumfunktioner, industritomter i närheten av Strömsby hamn och småbåtshamn samt områden för traditionell småindustri. Med ett aktivt tomtutbud skapas möjligheter till mångsidig företagsverksamhet som stöder kommunstrategin.

Kommunen överlåter affärs- och företagstomter i regel på grundval av förhandlingar. När företagstomter överläts beaktar man behoven hos företagen i Kyrkslätt. Tomterna överläts till gängse priser. I första hand säljs tomterna, men man kan också besluta att hyra ut tomterna eller en del av en tomt speciellt på centrala områden i kommunens tätorter. Hyran knyts till levnadskostnadsindex. I hyresavtalen kan vid behov intas ett villkor om justering av tomtens kapitalvärde. Överlåtelsevillkoren för tomterna omfattar en byggförpliktelse.

Andra fastigheter och områden

Fastigheter som kommunen inte behöver överläts i regel med anbuds-förfarande. Specialobjekt kan överlåtas utgående från förhandlingar.

Jord- och skogsbruksområden och vissa specialområden (t.ex. brytningsområden) som kommunen inte behöver för eget bruk, hyrs ut till gängse priser med tidsbestämda hyresavtal i allmänhet utgående från en anbudstävling. En arrendator som har skött sina avtalsförpliktelser

har företrädesrätt att förhandla om att arrendera

området på nytt.

6. Genomförande av programmet

Finansiering av markpolitiken

För att det markpolitiska programmet ska kunna genomföras är kommunen beredd att skaffa mark på strategiskt viktiga platser med ett anslag som reserveras i budgeten eller genom separat beslut av fullmäktige. Kommunfullmäktige kan separat besluta om finansiering i fråga om stora markförvärv.

Planeringen och bedömningen av detaljplanernas ekonomiska lönsamhet utvecklas. När planer utarbetas uppskattar man alla investeringar som hänför sig till genomförandet av planen, också i fråga om service som invånare som flyttar till området behöver, t.ex. nödvändiga daghems- och skolbyggnader samt av planområdet förutsatta investeringar i områdets externa kommunalteknik eller trafikförbindelser.

Inkomsterna från tomtöverlåtelser och markanvändningsavtalsersättningar som fås från de områden som planläggs bör till stor del täcka kostnaderna för planläggning, samhällsbyggande och markförvärv på området samt avkastningskravet på jordegendom.

Att markanvändningsavtalsersättningarna används till investeringarna i samhällstrukturen tryggas med hjälp av en markanvändningsfond eller något annat motsvarande förfarande.

Måluppföljning

Kommunstyrelsen följer hur målen i det markpolitiska programmet genomförs. Under kommunfullmäktiges sista arbetsår görs en sammanfattning av markpolitiska åtgärder som vidtagits under fullmäktigeperioden och en analys av deras inverkan på kommunens bostads- och företagstomtproduktion, service och ekonomi. Man bedömer hur man lyckats nå målen, vilka markpolitiska åtgärder kommunen använt och hur man lyckats samordna markpolitiken och planläggningen.

Det markpolitiska programmet går igenom och vid behov justeras när fullmäktige byts samt vid behov när kommunstrategin och de bostads- och näringspolitiska riktlinjerna preciseras eller när generalplanläggningen kräver det.