

Godkänt i stadsfullmäktige
26.1.2015



VASA STADS MARKPOLITISKA PROGRAM 2014



Innehållsförteckning

Förord.....	2
1 Inledning	3
1.1 Vad är markpolitik?.....	3
1.2 Markpolitiken och stadens strategier.....	3
1.3 Markpolitik och planläggning	4
1.4 Markpolitik och byggande på glesbygdsområde.....	4
1.5 Markpolitiska medel.....	4
2 Beskrivning och bedömning av nuläget	7
2.1 Nuläget.....	7
2.2 Bedömning av det markpolitiska läget.....	8
3 Markpolitiska riktlinjer.....	10
3.1 Mål	10
3.1.1 Stadens strategi och allmänna mål för markanvändningen.....	10
3.1.2 Markpolitiska mål	10
3.2 Markanskaffning	10
3.3 Överlåtelse av mark	11
3.3.1 Allmänna principer	11
3.3.2 Överlåtelseform (försäljning /arrendering).....	11
3.3.3 Grunderna för prissättningen av tomter.....	11
3.3.4 Arrendets storlek samt arrendetider.....	12
3.3.5 Val av tomtmottagare och överlåtelseprinciper	12
3.3.6 Byggnadsskyldighet	12
3.3.7 Överlåtelseförfarande.....	13
3.3.8 Planeringsreserveringar	13
3.3.9 Allmänna tomtöverlåtelsevillkor.....	13
3.4 Detaljplanering och markanvändningsavtal	13
3.4.1 Första detaljplan	13
3.4.2 Detaljplaneändring	13
3.4.3 Avtal om inledande av planläggning	13
3.4.4 Markanvändningsavtalsprinciper.....	13
3.4.5 Utvecklingskostnadsersättning.....	14
3.5 Markpolitiska medel för att främja plangenomförande.....	14
3.6 Utvecklingsområdesförfarande.....	14
3.7 Kompletterande byggande, energi- och klimatmål	14
3.8 Byggande utanför detaljplaneområden.....	14
3.9 Hanteringen av förorenade områden.....	14
3.10 Förvaltningen av den del av markegendomen som är i stadens eget bruk.....	15
3.11 Parkering	15
3.12 Markpolitiskt beslutsfattande	15
4 Uppdatering av markpolitiska programmet och vidare åtgärder	16
Källor	17
Bilagor	

Förord

Markpolitiska programmet är ett strategiskt dokument i vilket stadsfullmäktige fastställer de markpolitiska målen samt vilka verktyg som kan komma till användning för att dessa ska nås. Det centrala syftet med markpolitiska programmet är att binda kommunens tjänstemän och beslutsfattare till de gemensamma markpolitiska målen. Dessutom är meningen med programmet att öka förvaltningens transparens genom att öppet redogöra för strategierna för stadens markpolitiska verksamhet.

Vasa stads första markpolitiska program godkändes av stadsfullmäktige år 2011. Programmet bereddes då mycket grundligt i en särskild markpolitisk kommitté. Programmet har betydligt förtydligat stadens markpolitiska strategi och beslutsfattande samt också visat sig fungera i praktiken.

Programmet bör uppdateras varje fullmäktigeperiod och vid behov justeras när kommunstrukturer och andra förhållanden väsentligt förändras. Kommunsammanslagningen mellan Vasa och Lillkyro trädde i kraft 1.1.2013, varvid också nya stadsfullmäktige inledde sin mandattid.

Uppdateringen av programmet har beretts som tjänstemannaarbete utan särskild politisk kommitté. Under beredningens gång har programmet dock diskuterats i stadsstyrelsens planeringssektion och tekniska nämnden.

I det uppdaterade programmet har bland annat den förändrade kommunstrukturen beaktats. Viktiga hörnstenar för en trovärdig och framgångsrik markpolitik är långsiktighet och konsekvens. Därför har de på den omfattande beredningen år 2011 baserade centrala riktlinjerna inte ändrats. Programmet är uppbyggt enligt följande:

I inledningen (kapitel 1) har redogjorts för centrala markpolitiska begrepp och lagstiftning för att öka den allmänna kunskapen om vad markpolitik är. Även sambandet mellan markpolitik och kommunens övriga strategiska ledning och planering har förklarats här.

I kapitel 2 beskrivs Vasa stads nuvarande markpolitik och hur den har utvecklats under 2000-talet.

De egentliga markpolitiska linjedragningarna är samlade i kapitel 3. Eftersom det är fråga om ett strategiskt program har alltför detaljerade linjedragningar undvikits. I stället har fokus lagts på de viktigaste principerna för verksamheten, vilka vid behov kan kompletteras med separata utredningar och specificeringar från olika områden.

Stadsfullmäktige har godkänt programmet i uppdaterad form 26.1.2015.

1 Inledning

1.1 Vad är markpolitik?

Med kommunal markpolitik avses allmänt sådana funktioner som rör anskaffning och överlåtelse av markområden, upprättande av avtal i samband med dessa, förvaltning av stadens markegendom samt främjande av detaljplaners genomförande. Markpolitik kan även indelas i markanskaffnings-, marköverlåtelse- och planläggningspolitik samt övriga markpolitiska uppgifter så som i tabell 1.

Stadens markpolitik kan definieras som ett arbetsredskap för att säkerställa och skapa förutsättningar för planering och långsiktigt genomförande av stadens markanvändning, byggande och övriga verksamhet. Med hjälp av markpolitik kan man säkerställa att planläggningen förverkligas på ett ändamålsenligt sätt, att markägarna behandlas jämnt, att stadens investeringar är lönsamma samt att utgifterna optimeras. Med markpolitik skapar man förutsättningar för nödvändig bostadsproduktion och näringsverksamhet.

Markpolitik kan granskas ur flera perspektiv. Kundens perspektiv fokuserar på verksamheternas serviceförmåga, medan verksamhetens laglighet och jämlik behandling av kommuninvånarna är det väsentliga för tjänstemannaperspektivet. Det ekonomiska perspektivet fokuserar å sin sida på omfattningen av investeringar i verksamheten samt deras lönsamhet, medan processperspektivets fokus är tomtproduktionens kostnadseffektivitet och verksamhetens avkastning. Oberoende av från vilket perspektiv man närmar sig den kommunala markpolitiken har den en bred och märkbar inverkan på kommunens och kommuninvånarnas verksamhet.

Betydelsen av en konsekvent och effektiv markpolitik för Vasa stad har de senaste åren ökat avsevärt i och med att stadsrummet har vuxit och det ekonomiska läget har skärpts. Meningen är att Vasa stads markpolitiska principer ska granskas varje fullmäktigeperiod. Den konkreta verksamheten sker i enlighet med de markpolitiska principerna samt i enlighet med stadens instruktioner och delegeringsbeslut.

1.2 Markpolitiken och stadens strategier

Markpolitiken är en del av stadens utvecklingsstrategi. Tillsammans med planläggningen utgör markpolitiken den del av kommunplaneringshelheten som kallas markanvändningspolitik. Markanvändningspolitiken hör till stadens strategiska utveckling och skapar förutsättningar för stadens bostads- och näringslivspolitik samt stöder stadens miljöpolitiska principer (se bild 1). Kommunens operativa styrning av markanvändningen består av strategiska riktlinjer, planläggning och markpolitiska åtgärder samt beslut om styrandet av glesbyggnaden.

Tabell 1. Markpolitikens delområden

Kommunal markpolitik			
Markanskaffningspolitik	Marköverlåtelsepolitik	Förhållande till planläggningen (planläggningspolitik)	Övriga markpolitiska uppgifter
- Anskaffningssätt - frivilliga köp - byten - förköp - inlösning - Inställning till anskaffningen - aktiv / passiv - konsekvent / slumpmässig - kort- / långsiktig - Tidpunkten för anskaffningarna - Finansieringen av anskaffningarna	- Överlåtelsesätt - försäljning - arrendering - Prissättning - gängse pris - bedömningsbaserat pris - auktionspris "självkostnadspris" - Val av tomtmottagare - Förhindrande av spekulation - Förhållandet till kommunens utvecklingspolitik - Marknadsföring - Planläggningsekonomiska frågor	- Ägoförhållanden beträffande mark som ska planläggas - privat mark - kommunalägd mark - områdesbyggarens mark - blandat - Planläggningens omfattning - omfattande - begränsad - Byggförbud och -begränsningar - Markanvändningsavtal - Utvecklingsersättningar	- Bygguppmåningar - Förhöjd fastighetsskatt - Friluftsledsären - Skötsel av vattenområden - Tillfällig uthyrning av områden - Kommunens markägoregister - Kommunens interna arrenden - m.m.

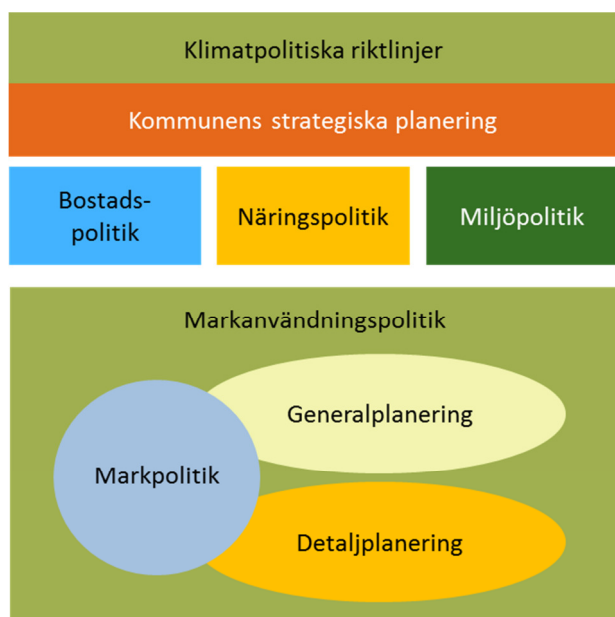


Bild 1. Strategierna för markanvändning och de bostads-, närings- och miljöpolitiska strategierna liksom genomförandet av dem är en kompakt helhet. Det markpolitiska programmet ger riktlinjer för verksamhetsprinciperna inom kommunens markpolitik. (Finlands Kommunförbund och Miljöministeriet 2009.)

1.3 Markpolitik och planläggning

Kommunens markanvändning och byggandet styrs av markanvändnings- och bygglagen (132/99) och planläggningsbestämmelserna som hör till den. Det är kommunens skyldighet att se till att generalplanen som visar de allmänna riktlinjerna för utvecklandet av stadsstrukturen är uppdaterad. De mer detaljerade bestämmelserna för byggandet fastställs i en detaljplan, som i sin tur kompletteras med en tomtindelning. Kommunen bör följa upp att planerna hålls aktuella och vid behov vidta åtgärder för att ändra en plan.

De mest betydelsefulla besluten med tanke på stadens strategi görs på generalplanenivå. Dessa beslut är samtidigt även de mest långsiktiga besluten vad gäller bl.a. samhällskostnaderna och miljön. Med tanke på bl.a. den kommunala ekonomin och den framtida skattebördan är det särskilt viktigt att man får med det markpolitiska och planläggningsekonomiska tänkandet i planeringen av markanvändningen. Bakom lösningarna i generalplanen bör alltid finnas visioner om i vilken ordning lösningarna förverkligas, på vilket sätt och till vilket pris.

Ett markpolitiskt viktigt, strategiskt beslut som tas vid detaljplaneringen är i vilken utsträckning man planerar mark som staden inte äger. I flera undersökningar (bl.a. Sihvonen 2008, Takalo-Eskola 2005, Koski 2008) har konstaterats att man uppnår märkbar kostnadsnytta samtidigt som man sparar tid och åstadkommer en enhetlig samhällsstruktur genom att planera mark som kommunen äger. Dock är det inte alltid ändamålsenligt att kommunen införskaffar all mark. I sådana fall kan markpolitiken genomföras exempelvis genom att kommunen och markägaren ingår markanvändningsavtal.

1.4 Markpolitik och byggande på glesbygdsområde

I huvudsak bör nybyggande hänvisas till detaljplanerade områden. Då kan utvecklingen av både samhällsstrukturen och serviceproduktionen styras på ett planmässigt sätt.

Oplanerat byggande utanför detaljplanerade områden leder till att samhällsstrukturen splittras. Det här inverkar negativt bl.a. på kommun- och privatekonomi samt på service, trafik och miljö. (Kommonen 2010, s. 26–39.) Vanligen syns dock dessa negativa konsekvenser inte förrän efter en längre tid. De problem som följer av att samhällsstrukturen splittras är så pass allvarliga att skapandet av en enhetligare samhällsstruktur t.o.m. har skrivits in som ett av de riksomfattande målen för områdesanvändningen. (Kommonen 2010, s. 125.)

Byggandet utanför detaljplaneområdena regleras bl.a. av paragraferna om områden i behov av planering i markanvändnings- och bygglagen. Ett område i behov av planering definieras som "ett område där det för att tillgodose behov i anslutning till användningen är skäl att vidta särskilda åtgärder, såsom att bygga vägar, vattenledningar eller avlopp eller att ordna friområden" (MBL § 16). Definitionen motsvarar i huvudsak det som i den gamla byggnadslagen kallades tätbebyggelse. I För att få bygga på ett område i behov av planering krävs ett avgörande gällande planeringsbehov. Förutsättningarna för ett sådant avgörande regleras i markanvändnings- och bygglagens § 137.

Avgörandena gällande planeringsbehov har stor markpolitisk betydelse. Speciellt på kommande detaljplaneområden och på områden som är särskilt viktiga för kommunens markanskaffning bör man förhålla sig speciellt kritisk till byggande utan detaljplanering. Med en kortsiktig och slapp tillståndspolitik splittras samhällsstrukturen samtidigt som både kommande planering och markanskaffning bromsas upp och ett jämlikt bemötande av markägarna försvåras. Då det är lätt att få ett avgörande gällande planeringsbehov minskar markägarnas benägenhet att sälja mark samtidigt som markpriserna stiger.

1.5 Markpolitiska medel

För att förverkliga målen för markanvändningen erbjuder lagstiftningen ett brett sortiment av markpolitiska medel. Dessa rör markanskaffning och överlåtelse av tomter eller byggplatser samt avtal som hör ihop med planeringen. Dessutom finns medel för att främja byggandet på privatägda tomter. (Se tabell 2.) En effektiv markpolitik förutsätter att man vid behov, då kommunens bästa så kräver, är beredd att använda sig av alla de medel som lagen erbjuder. Utbudet av markpolitiska medel och den lagstiftning som rör dessa är närmare beskrivna i bilaga 1.

Den viktigaste uppgiften för stadens markanskaffning är att skaffa den mark som behövs för framtida samhällsbyggande. På det viset säkras man att samhället får i bruk den mark som behövs på rätt plats, vid rätt tidpunkt och till skäligt pris. För markanskaffning använder

sig alla kommuner i första hand av frivilliga köp eller byten. Vid behov kan mark även förvärvas genom inlösning eller förköp.

Det vanligaste målet med tomtöverlåtelse är att säkra ett tillräckligt stort utbud av tomter vid rätt tidpunkt och till skäliga priser för att uppnå de mål som ställts i generalplanen samtidigt som man beaktar samhällsbyggandets behov och miljöaspekterna. Mark kan överlätas i form av antingen besittningsrätt (arrende) eller äganderätt (försäljning). Vanligen kan kommunen själv ganska fritt bestämma om överlåtelsevillkoren. Dock måste EU:s regler om statligt stöd (se bilaga 2) beaktas då mark överläts åt företag.

För att säkra att de markpolitiska målen uppfylls brukar man oftast rekommendera att kommunen förvärvar marken innan planläggningen och därefter överlåter

den vidare i form av planerade tomter. Ifall det inte är ändamålsenligt för kommunen att införskaffa marken kan markpolitiken också genomföras med hjälp av t.ex. markanvändningsavtal eller utvecklingskostnadsersättningar. Då bebyggda områden ska förnyas kan man även använda sig av s.k. utvecklingsområdesförfaranden och för att få i gång bebyggandet av privatägd tomtmark kan kommunen använda sig av bygguppmåningar och förhöjd fastighetsskatt.

De markpolitiska medlen kan även indelas i medel för planering och styrning av markanvändning å ena sidan och medel för genomförande av planer å andra sidan. Den här indelningen är illustrerad på bild 2. Bilden visar att en del markpolitiska medel används innan detaljplanen vinner laga kraft medan andra medel kommer till användning först efter detta.

Tabell 2. Markpolitiska medel

Markanskaffning	Marköverlåtelse	Främjande av ibruktagande av tomtmark	Avtalspolitik
• Frivilligt köp	• Arrendering	• Bygguppmåning	• Avtal om inledande av planläggning m.fl.
• Byte	• Försäljning	• Fastighetsskatt	• Markanvändningsavtal
• Inlösning	• Byte		• Utvecklingskostnadsersättningar
• Förköp			• Avtal som behövs för genomförande av områdesbyggande o.d. avtal
• Utan ersättning på basen av lagstiftning			

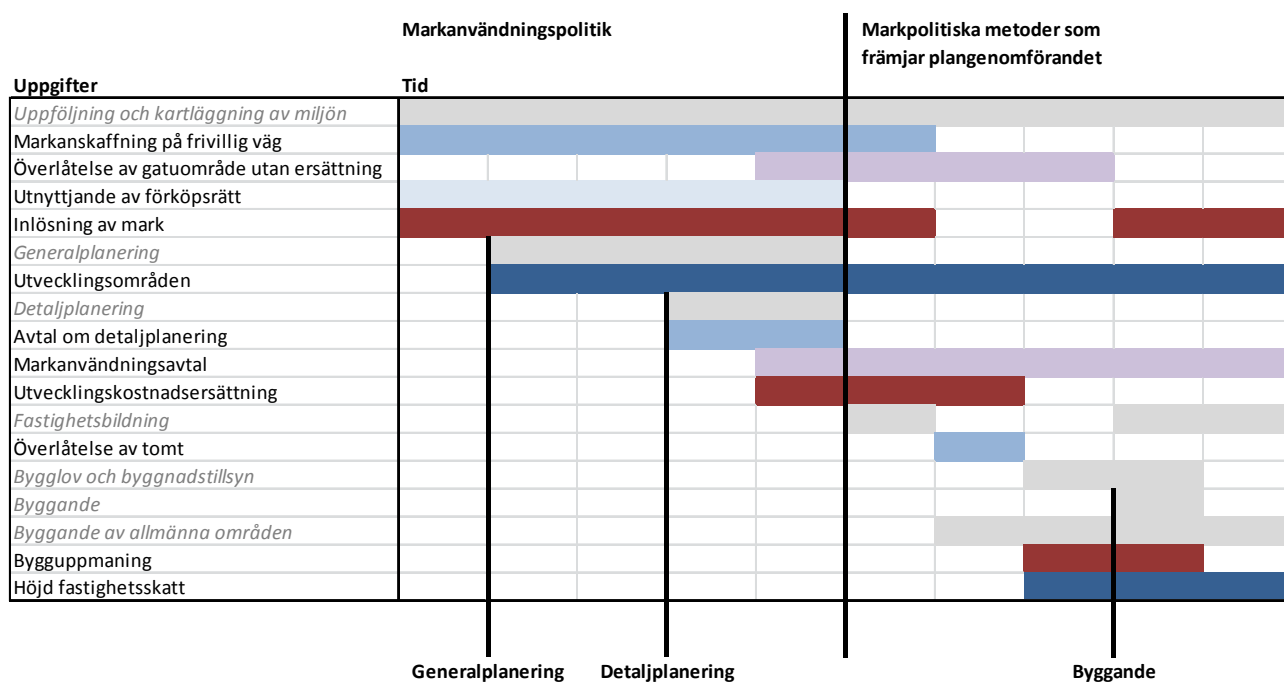


Bild 2. Markpolitik vid planeringen och genomförandet av samhällsstrukturen (Finlands Kommunförbund och Miljöministeriet 2004)

2 Beskrivning och bedömning av nuläget

2.1 Nuläget

I det markpolitiska arbetet fungerar en uppdaterad och fastställd generalplan som en central vägvisare för tjänstemännen. På f.d. Vasa stads område gäller den av stadsstyrelsen i Vasa 13.12.2011 godkända generalplanen, som har utarbetats för år 2030. I planen har folkmånden uppskattats växa till 72 000 invånare till år 2030. Ökningen syns i form av ett kraftigt behov av bostadsbyggande, ökade trafikmängder och behov av service. Därtill gäller på området Lillkyro av f.d. kommunfullmäktige i Lillkyro godkända delgeneralplaner.

Utgående från generalplanen utarbetas detaljplaner. De fastställda och lagakraftvunna detaljplanerna omfattade 14.10.2014 en areal på 4 702 ha (bild 3).

Byggande utanför detaljplanlagda områden genomförs med stöd av avgöranden om planeringsbehov eller direkt med bygglov, ifall området inte har definierats som område i behov av planering. I Vasa är alla områden utanför detaljplaneområdena klassificerade som planeringsbehovsområde förutom det område i Lillkyro som är utanför delgeneralplaneområdena. Avgöranden

gällande planeringsbehov samt undantagslov för byggande har getts relativt ofta i Vasa jämfört med de flesta jämförelsestäderna.

Efter kommunsamgången (1.1.2013) mellan Vasa och Lillkyro är Vasas areal 574 km², varav markområdena omfattar 364 km² och vattenområdena 210 km². I stadens ägo är ca 6 018 ha (1.1.2014), vilket motsvarar 17 % av stadens markyta. Av de detaljplanlagda områdena äger staden 66 % och av de markområden som är belägna utanför detaljplaneområdena 9 %. I bilaga 3 finns en karta över de områden som staden äger. Av de i generalplan 2030 angivna nya bostadsområdena äger staden ca 50 % (bild 4).

I stort sett all markanskaffning på 2000-talet har skett genom frivilliga köp. Staden har några gånger använt sin förköpsrätt och år 2014 har staden för första gången på länge använt inlösning (ett ca 5 ha stort markområde i området Böle).

Under åren 2005-2013 har i genomsnitt 130 tomter per år överlåtits för olika ändamål. Som överlåtelseform har arrendering varit klart vanligare än försäljning.

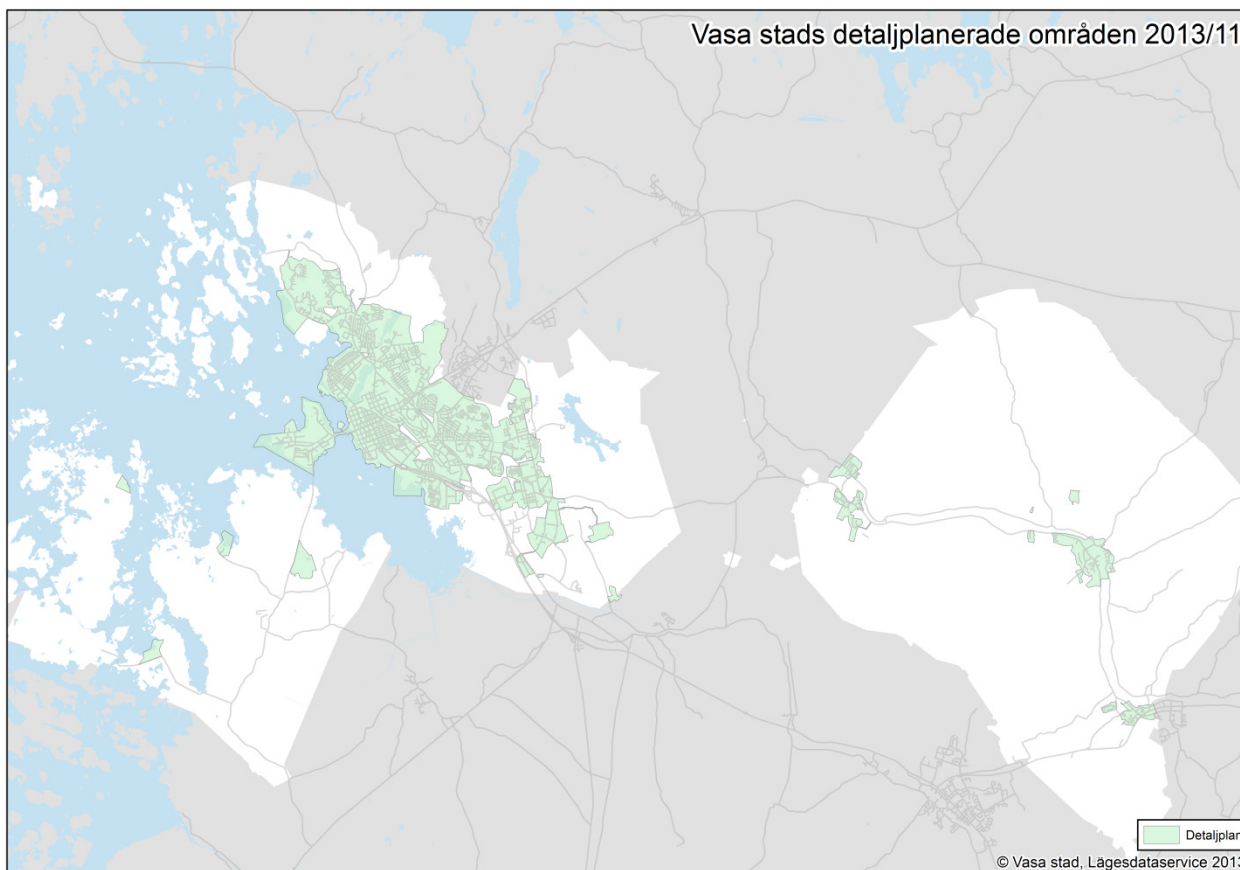


Bild 3. Detaljplanerat område, november 2013

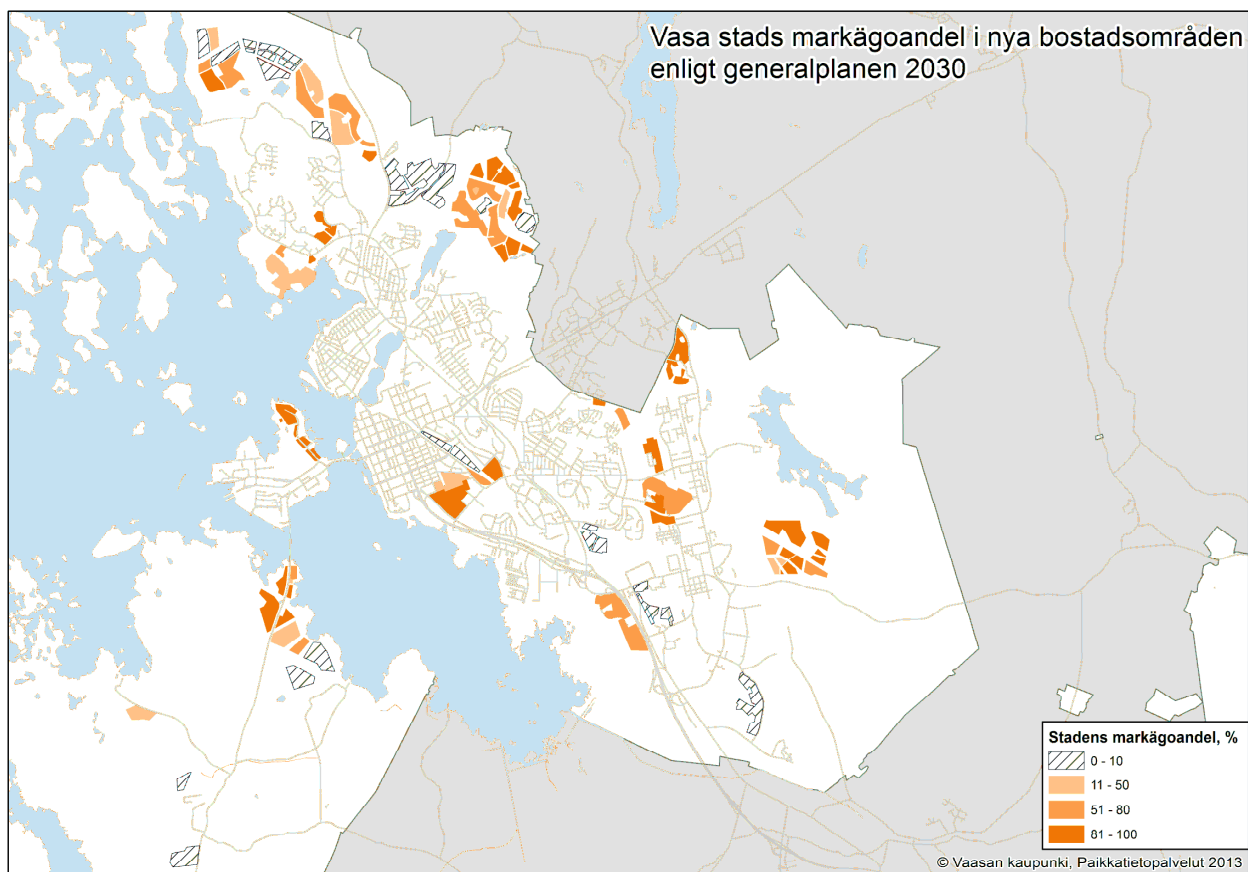


Bild 4. Stadens markägande på de i generalplanen angivna nya områdena

Arrendeinkomsterna uppgick under åren 2000–2013 till i genomsnitt 4,5 milj. €/år, år 2013 uppgick arrendeinkomsterna till ca 6,9 milj. €. Inkomsterna av markförsäljningen har under åren 2000–2013 uppgått till i genomsnitt 2,5 milj. €/år. Försäljningsinkomsterna varierar betydligt från år till år enligt tomtreserven, konjunkturläget och tomtöverlåtelseformerna (försäljning/arrendering). Arrendeinkomstutvecklingen har varit jämn och stabil. Av bilaga 4 framgår försäljnings- och arrendeinkomsternas utveckling samt kapitalvärdena på de tomter som överlätits på arrende under 2000-talet.

Bygguppmanningsförfarandet tillämpades för första gången i Vasa år 2009 beträffande 23 obebyggda småhusomtomter i områdena Hemstrand, Skogsberget och Impivaara. Den utsatta tiden för byggande på tomterna gick ut i slutet av år 2012. Inlösning pågår för närvarande i fråga om tre tomter. Förslag har framlagts om att bygguppmanningsförfarandet ska fortsätta också på andra områden.

På stadens område styrs i allt större utsträckning till kompletterande byggande. I synnerhet när användningsändamålet för gamla områden ändras eller när strukturen förtätas medför förorenad mark och förorenat sediment särskilda utmaningar. År 2013 sanerades fyra objekt och undersöktes sju områden. Strävan har varit att genomföra saneringarna före överlåtelsen av fastigheten. En närmare redogörelse för den utövade markpolitiken, dvs. verksamheten i anslutning till markägandet, markanskaffningen och -överlåtelsen, finns i bilaga 4.

2.2 Bedömning av det markpolitiska läget

Allmänt

Markpolitiska programmet har fungerat bra och medfört konsekvent ärendehantering och beslutsfattande. Den markpolitiska medvetenheten och förståelsen för markanvändningshelheten med dess ekonomiska verkningar har klart ökat.

Nedgången i den kommunala ekonomin, förtätningen av samhällsstrukturen/bekämpningen av splittringen och behovet av att utveckla centrumen kommer i fortsättningen att medföra nya utmaningar även beträffande markpolitiken.

Markanskaffning

Markanskaffningen har inte varit särskilt effektiv och målinriktad under början av 2000-talet. Under de senaste åren har anskaffningen effektiviserats betydligt men det är fortfarande nödvändigt att öka stadens markreserv.

Priset på råmark har lyckats hållas på en rimlig nivå. Anskaffningen av råmark försvåras av det i regionen etablerade glesbyggandet (avgöranden som gäller planeringsbehov).

Planläggningspolitik

Staden har i regel planlagt enbart egen mark. Därför har staden haft en ganska stark markpolitisk position på

marknaden. Därigenom har det varit möjligt att trygga bl.a. den kommunala ekonomins intressen, en effektiv planläggning, ett tillräckligt bostadstomtutbud och en rimlig prisnivå.

Vid planläggningen av privat mark har markanvändningsavtalsförordningen tillämpats under de senaste åren för överenskommelse om fördelningen av ansvaret och kostnaderna för plangenomförandet. I fråga om de områden som redan är planlagda (planändringsområdena) har markanvändningsavtalsförordningen konstaterats vara fungerande och i enlighet med samtliga parter intressen.

Tomtöverlåtelse

Läget i fråga om egnahemstomterna har förbättrats klart under den senaste tiden i takt med att planläggningen har effektiviserats. I fortsättningen torde det av fullmäktige uppställda årliga målet (100 tomter per år) uppnås permanent, ifall finansieringen av kommunaltekniken säkerställs. Utbudet av radhustomter är till antalet rimligt men för närvarande råder brist på objekt som intresserar byggarna.

Det skulle finnas efterfrågan på flervåningshustomter i centrum och dess närområden samt i närheten av stränderna men utbudet har varit litet. Detaljplanen för Norra Klemetsö, som fastställdes år 2013, har medfört en del nya tomter på marknaden. Under den senaste tiden har också flervåningshustomtreserven lite längre bort från centrum (Melmo, Orrnäs) börjat intressera byggarna.

Fortfarande råder en viss brist på företagstomter, i synnerhet tomter för små och medelstora industriföretag. Öppnandet av Långskogens företagsområde år 2013 var ett steg i positiv riktning. Också utvecklandet av bl.a. området Kronvik och Kemiraområdet samt effektiviserad markanvändning på Sunnanviks industriområde är viktiga projekt.

Priserna på de tomter som staden överlåter har varit mycket rimliga och konkurrenskraftiga. I synnerhet överlåtelsepriserna på egnahemstomter är fortfarande huvudsakligen på en lägre nivå än gängse marknadsprisnivå och de täcker inte helt kostnaderna för genomförandet av planerna och tomtproduktionen.

Principerna för prissättningen av både bostads- och företagstomter har reviderats år 2012. Principerna för överlåtelse av egnahemstomter har reviderats och blivit mångsidigare. Det är viktigt att så snabbt som möjligt slutföra projektet för uppdatering av de allmänna tomtöverlåtelsevillkoren och avtallsmallarna.

Hanteringen av förorenade markområden har visat sig vara en kritisk faktor både i samband med markan-

skaffningen och -överlåtelsen. Betydliga satsningar har gjorts på saken under de senaste åren.

Organisation och beslutsfattande

Den markpolitiska beslutsfattande- och beredningsorganisationen är en aning splittrad.

Markanvändningspolitikens olika delområden (markanshaffningen, planläggningen, styrningen av glesbygget, markanvändningsavtalen, tomtöverlåtelsen, genomförandet av planerna osv.) bereds på flera resultatområden och behandlas "i första instansen" i tre olika förtroendeorgan (tekniska nämnden, stadsstyrelsens planeringssektion, stadsstyrelsen). Detta försvårar naturligtvis hanteringen och styrningen av helheten.

Stadsfullmäktige har till vissa delar delegerat sina befogenheter i anslutning till markanvändningen i mycket begränsad omfattning. Också ganska små ärenden måste läggas fram för fullmäktige för beslutsfattande. Tekniska nämnden har delegerat ganska mycket befogenheter till tjänstemän i anslutning till det praktiska handhavandet av markpolitiken.

I fråga om uppgifter som gäller styrningen av markanvändningsplaneringen och glesbygget är delegeringen till tjänstemannanivån begränsad.

Centralisering och delegering av ärenden till en lägre beslutsfattandenivå borde övervägas både på förtroendevald- och tjänstemannaorganisationsnivå. Med detta skulle effektivitet och snabbare kundservice uppnås enligt principen "En tomt på en timme".

Hanteringen av förorenade områden

Undersökningen av förorenade områden och administreringen av istandsättningsprojekten har varit uppdaterad på flera förvaltningsnivåer. Detta har tidvis medfört en situation där resultaten av undersökningarna inte har nått dem som har deltagit i projekten.

Under år 2013 har ett omfattande arbete gjorts, där all information från undersökningar och saneringar som staden har låtit göra har samlats och sorterats områdesvis. Objektet har lagts till i den i XCity bildade s.k. pima-gruppen (pima = pilaantuneet maat = förorenad mark), och till vederbörande objekt har dess rapport länkats. På detta sätt eftersträvas effektivare beaktande av förorenade områden vid markanvändningsplaneringen.

Under år 2013 har en utredning gjorts om särskilda avtalsvillkor i anslutning till förorenade marker och villkoren kommer att fogas till de allmänna avtalsvillkoren.

3 Markpolitiska riktlinjer

3.1 Mål

3.1.1 Stadens strategi och allmänna mål för markanvändningen

Stadsfullmäktige har 5.5.2014 godkänt stadens vision "Internationella Vasa – Nordens energihuvudstad" och en därtill anknuten strategi för utvecklande av staden. I anslutning till markanvändningen har bl.a. följande strategiska mål presenterats i dokumentet:

- Utveckling av områdets attraktionskraft
- Konkurrenskraftig samhällsstruktur
- Förnuftig och effektiv egendomsförvaltning

Stadens strategi grundar sig på tillväxt vad gäller både invånare och arbetsplatser. I generalplaneringen finns beredskap på byggandet av ca 16 000 nya bostäder och ca 12 000 nya arbetsplatser fram till år 2030. Den växande folkmängden ökar även behovet av rekreatiionsområden. Stadens mål är en kommun som omfattar hela pendlingsområdet, vilket betyder att staden i framtiden även torde växa genom kommunsammanslagningar. Dessa tillväxtmål samt bl.a. stadskoncernens mål med en tydlig ägarpolitik och en balanserad och långsiktigt skött ekonomi hänger tätt samman med hur staden sköter markanvändningen och markpolitiken.

Styrningen av stadens markanvändning består av strategiska riktlinjer för markanvändning, planläggning och markpolitiska åtgärder samt beslut som reglerar glesbyggandet. Samtliga åtgärder för styrning av markanvändningen bör gå i samma riktning för att de mål för verksamheten, kvaliteten och ekonomin som ställts upp för markanvändningen ska kunna nås.

Den **primära uppgiften för stadens markanvändning** är att se till att det finns ett tillräckligt stort utbud av bostads- och företagstomter samtidigt som man på ett konkurrenskraftigt och kostnadseffektivt sätt följer en hållbar utveckling vid skapandet och vårdandet av stadsrummet. Målet är en enhetlig samhällsstruktur där staden och privata aktörer kan tillhandahålla sådan fungerande, högklassig och kostnadseffektiv service som invånarna och företagen behöver.

3.1.2 Markpolitiska mål

På basen av stadens strategi och mål för markanvändningen bildas det **centrala, övergripande målet för den egentliga markpolitiken**, nämligen att man får i användning den mark som behövs för stadens utveckling och samhällsbyggande enligt planerad tidtabell och till ett skäligt pris. Bäst sättet att se till så att målet nås är genom en effektiv markanskaffning som säkrar stadens starka ställning som markägare på områden som ska planläggas. Huvudregeln är att en första detaljplanläggning inte påbörjas innan staden har fått marken i sin ägo. Undantag från det här kan göras för små områden, ifall det finns särskilda orsaker till det (se kapitel 3.4.1).

Målen och uppgifterna för markpolitikens olika delområden är:

- att sörja för att stadens råmarksreserv är tillräcklig
- att säkra att markpriset hålls på en skälig nivå
- att säkra att tomtutbudet är tillräckligt stort för att göra det möjligt att uppnå målen för bostads- och näringspolitiken
- att främja att samhällsstrukturen förtätas och hindra att den detaljplanerade marken inte används fullt ut
- att förhindra markspekulation och säkra att den värdestegring som följer av stadens åtgärder tillfaller staden
- att säkra tillräckliga skydds- och rekreatiionsområden
- att beakta de ekonomiska faktorerna i olika skeden av planeringen och ibruktageandets av ett område
- att säkra att markägarna behandlas jämlikt och
- att säkra att stadens markegendom ger skälig avkastning och att den mark som är i stadens egen användning används effektivt.

Dessa mål kan uppnås genom en långsiktig och konsekvent verksamhet, genom tillräckliga satsningar på markanskaffning och en tillräcklig markreserv samt genom effektivt utnyttjande av den planläggningsrätt som hör till staden.

3.2 Markanskaffning

Stadens mål är att i god tid innan planläggningen förvärva råmark i tillväxtområden enligt generalplanen. Markanskaffningen koncentreras speciellt till strategiskt viktiga utvidgningsområden.

Målet är att årligen införskaffa ca 100 ha råmark. För att markanskaffningen ska vara aktiv och långsiktig reserveras årligen minst lika stora anslag som för närvarande.

Markanskaffningsmetoder

Staden strävar alltid efter att i första hand skaffa mark genom frivilliga köp eller byten. Prissättningen av marken är konsekvent och markägarna behandlas jämlikt. När staden köper råmark används en prisnivå som motsvarar den gängse prisnivån för råmark i ifrågavarande område. Vid prissättningen beaktas objektets specifika egenskaper samt aspekter som hänger ihop med dess användning.

Köpen förbereds och förs till beslut i tillräckligt god tid i förhållande till ibruktageandets av området. Samhällsstrukturens produktionsprocess, d.v.s. markanskaffning, detaljplanering samt planering och byggande av kommunalteknik, räcker 3–5 år, vilket beaktas när köp förbereds. Genom att agera i ett tillräckligt tidigt skede säkrar staden att det finns tillräckligt mycket tid för förberedningen av ibruktageandets av området även ifall man blir tvungen att använda sig av andra markanskaffningsmetoder.

Mark som staden äger kan även användas som bytesmark. Därför kan staden köpa mark också på sådana områden som inte kommer att planläggas.

Staden försöker minska övriga intressegruppers råmarkanskaffning genom att erbjuda tillräckligt mycket detaljplanerade tomter samt genom att fatta beslut om uppgörande av plan varpå följer byggförbud och möjlighet till inlösning. Markanskaffningen får inte försvåras av markanvändningsavtal och avgöranden som gäller planeringsbehov.

Förköpsrätten kan användas då det är ändamålsenligt för staden.

Staden är även beredd att använda sig av inlösning enligt markanvändnings- och bygglagen för anskaffning av markområden, ifall stadens bästa kräver det. Innan inlösning försöker man alltid på frivillig väg finna en lösning som båda parterna kan godkänna.

Vid anskaffning av gatuområden används besittningstagandeförfarande enligt markanvändnings- och bygglagen med beaktande bestämmelserna om skyldigheten att överlåta gatuområden utan ersättning.

3.3 Överlåtelse av mark

3.3.1 Allmänna principer

Staden överlåter detaljplaneenliga tomter för att bebyggas. Vid överlåtelsen säkras att tomterna bebyggs snabbt och uppkomsten av stora tomtreserver förhindras.

För bestående användning överläts i huvudsak endast tomter enligt uppdaterade detaljplaner.

För att förbättra tomtöverlåtelsens transparens, markgömdens avkastning och byggandets kvalitet ska anbudsörsäljningen och den kvalitetsanknutna konkurrensutsättningen öka. Särskilt värdefulla tomter (bl.a. på strandområden, i stadskärnan med omgivning och i andra särskilt värdefulla områden) överläts i huvudsak genom offentlig pris- eller kvalitetsanknuten konkurrensutsättning. Även bebyggda fastigheter som staden inte behöver överläts i regel genom anbudsörsäljning.

Särskild uppmärksamhet fästs vid förorenade markområden i besluten och avtalen om överlåtelse.

3.3.2 Överlåtelseform (försäljning /arrendering)

Tomter som överläts första gången

Bostadstomter överläts både genom försäljning och genom arrendering. Vanligen får tomtmottagarna själva välja om de vill köpa eller arrendera tomten. Stadsstyrelsen kan besluta att tomter på ett visst område eller i ett visst fall (t.ex. tomter som överläts genom pris- eller kvalitetsanknuten konkurrensutsättning) endast antingen arrenderas eller säljs. Tomter för ARA-produktion överläts endast på arrende, ifall det inte finns särskilda orsaker till försäljning.

Företagstomter överläts i första hand genom arrendering men säljs även vid behov. Industri- och lagertomter säljs endast i undantagsfall.

Övriga typer av tomter överläts i första hand genom arrendering, i undantagsfall genom försäljning.

Arrendetomter

Staden kan vanligen sälja arrenderade bostadstomter som är bebyggda åt arrendetagaren, ifall inte något annat följer av arrendekontraktet. Även andra arrendetomter kan säljas, ifall det är ändamålsenligt för staden och med beaktande av avtalsvillkoren. Industri- och lagertomter samt tomter för allmänna byggnader säljs endast i undantagsfall.

I följande fall säljs inte arrendetomter om inte något annat följer av arrendekontraktet eller det finns något annat tvingande skäl:

- Området är belagt med byggförbud, beslut har fattats om att detaljplanen ska ändras eller områdets utveckling och kommande planering på annat sätt ger skäl att anta att fastighetens användningsändamål eller värde märkbart kommer att förändras.
- Tomten används inte enligt detaljplanens bestämmelser eller tomten är i huvudsak inte bebyggd enligt detaljplan.

Då en arrendetomt säljs används de principer för prissättning av tomten som är i kraft vid försäljningstidpunkten.

Områden utanför detaljplan

Byggplatser utanför detaljplaneområdena samt övriga markområden kan i huvudsak säljas endast av vägande näringspolitiska skäl, som bytesobjekt för råmarksområden eller p.g.a. myndighetsbeslut. Fastigheter som staden äger i andra kommuner kan säljas ifall staden inte behöver dem.

3.3.3 Grunderna för prissättningen av tomter

Priserna för egnahemshus- och industritomter bestäms i huvudsak enligt markarealen (€/m²). Priset för rad- och höghustomter samt tomter för affärs- och kontorsbyggnader bestäms i huvudsak enligt byggrätten (€/m² vy).

Prissättningen av tomter som överläts åt företag ska grunda sig på marknadspriset, d.v.s. gängse prisnivå, enligt EU:s regler om statligt stöd.

Ifall priset för en tomt som ska överlåtas inte bestäms genom öppet anbudsörsäljning fastställs priset enligt följande principer:

Prissättningen av bostadstomter

De fasta priserna för bostadstomter fastställs områdesvis. Tomternas försäljnings- och arrendepriiser (d.v.s. det kapitalvärde som ligger till grund för arrendet) fastställs var för sig. Vid prissättningen beaktas bl.a. tomternas allmänna värdefaktorer (t.ex. avstånd till centrum

och andra lägesfaktorer) samt marknadsprisernas utveckling.

De områdesvisa försäljningspriserna för egnahemshustomter hålls på en prisnivå som är lägre än gängse marknadspris medan tomter i bolagsform prissätts enligt skälig gängse nivå. Arrendeprierna hålls på en lägre nivå än försäljningspriserna. Priserna uppdateras vid behov, dock minst vartannat år. Däremellan binds priserna till levnadskostnadsindexet.

I specialfall kan tomternas pris även fastställas från fall till fall (t.ex. centrum- och strandområden samt andra specialobjekt).

Då tomter överläts för sådan bostadsproduktion som får lån eller stöd av staten används de maxpriser som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) har godkänt.

Prissättningen av företagstomter

Industri- och lagertomternas arrendepriiser fastställs områdesvis medan försäljningspriserna fastställs från fall till fall enligt principen om gängse pris. Priserna uppdateras vid behov, dock minst vartannat år. Däremellan binds priserna till levnadskostnadsindexet.

Försäljnings- och arrendepriiser för övriga företagstomter fastställs från fall till fall enligt principen om gängse pris, huvudsakligen tomtvis men vid behov områdesvis.

Prissättningen av övriga objekt

Arrende- och försäljningspris för övriga typer av tomter och områden bestäms från fall till fall.

Vid försäljning av tomtdelar används i regel gängse prisnivå. Delar av bostadstomter kan även säljas till fastställt zonpris.

3.3.4 Arrendets storlek samt arrendetider

Årsarrendet är 5 % av tomtens arrendepreis (kapitalvärdet som ligger till grund för arrendet). Arrendet binds i dess helhet till levnadskostnadsindexet (oktober 1951 = 100) vid ingången av arrendetiden på så sätt att arrendet för ett kalenderår motsvarar indextalet för januari månad samma år.

I normala fall bestäms arrendet enligt den byggrätt som detaljplanen tillåter (bl.a. rad- och höghustomter). Då arrendekontrakt för bebyggda fastigheter förlängs kan man vid behov avvika från den här principen ifall tomtens totala byggrätt inte skäligen kan utnyttjas p.g.a. skyddsföreskrifter, föråldrad plan, byggsätt eller motsvarande orsaker.

Vad gäller bostadstomter beviljas nedsatt arrende under byggnadstiden endast för egnahemshustomter, dock inte åt yrkesbyggare. Nedsättningen är 50 % för de två första kalenderåren. För stora företagstomter (över 5 000 m² vy) som tas i bruk stegvis kan stadsstyrelsen bevilja rabatt för högst de tre första kalenderåren, ifall det finns särskilda skäl till detta.

De maximala arrendetiderna är:

- bostadstomter: 60 år

- företagstomter: 30 år (lagertomter som inte bebyggs: 15 år)

Då arrendetiden bestäms strävar man efter att alla arrendekontrakt på ett område ska gå ut samtidigt.

3.3.5 Val av tomtmottagare och överlåtelseprinciper

Egnahemshustomter

Då egnahemshustomter överläts följs följande principer:

- Största delen av de nya tomterna överläts genom offentlig ansökning till ett fast pris som staden på förhand har fastställt (områdespris).
- Särskilt värdefulla tomter (t.ex. tomter med egen strand eller tomter som i övrigt ansetts vara värdefulla) och en del av övriga tomter säljs på basen av anbud.
- Vid valet av mottagare av tomter med fast pris prioriteras barnfamiljer men även andra sökanden ges möjlighet att få tomt.
- En del av tomterna med fast pris kan även delas ut på andra grunder.

Bostadstomter i bolagsform

Speciellt värdefulla eller eftertraktade tomter (t.ex. på strandområden och i stadskärnan med omgivning) överläts i huvudsak genom offentlig pris- eller kvalitetsanknuten konkurrensutsättning. Vid utdelningen av övriga tomter beaktas vanligen stadens bostads- och näringspolitiska mål samt planernas kvalitet enligt övervägande. Så långt som möjligt överläts tomter på samma område åt flera olika byggare.

Företagstomter

Val av mottagare av företagstomter sker i huvudsak genom förhandlingar där stadens näringspolitiska mål beaktas. Tomterna kan även överlätas genom offentlig pris- eller kvalitetsanknuten konkurrensutsättning.

3.3.6 Byggnadsskyldighet

Förutsättningen för bostadstomter som överläts till fast pris är i regel att de bebyggs inom två år från det att köpebrevet eller arrendekontraktet har undertecknats. Det här innebär att det på tomten ska byggas ett bostadshus enligt godkända ritningar och vars våningsyta är minst 60 % (egnahemshus) eller minst 85 % (bostadsbolag) av den för tomten i detaljplanen angivna bostadsbyggrätten. Tomter som överläts på basis av anbudsförfarande ska på motsvarande sätt bebyggas inom tre år. För stora byggprojekt (över 5 000 m²vy) och vid tomtöverlåtelseävtvlingar kan man från fall till fall avtala om en längre tid för byggnadsskyldigheten.

Avvikande från det ovanstående är omfattningen på byggnadsskyldigheten i området Lillkyro minst 100 m²vy på de egnahemstomter för vilka Lillkyro kommun har fastställt detaljplaner före 1.1.2013.

För företagstomter är tiden för byggnadsskyldigheten i regel två år och kravet är att minst 50 % av den i planen angivna byggrätten ska byggas. Ifall byggprojektet genomförs etappvis eller om det finns andra orsaker

kan man från fall till fall även avtala om skyldigheter som avviker från dessa.

Staden kan förlänga ovan nämnda tider, ifall det finns godtagbara skäl till det.

3.3.7 Överlåtelseförfarande

Då detaljplanerade tomter överläts används ett reserveringsförfarande. Tomtreserveringar kan beviljas endast för tomter enligt uppdaterade detaljplaner. För överlåtelse av tomten görs ett separat beslut, ifall beslut om ärendet inte tas redan i samband med reserveringen.

3.3.8 Planeringsreserveringar

I sådana utvecklingsprojekt beträffande markanvändningen som är strategiskt viktiga för staden kan stadsstyrelsen för planering reservera ett område som staden äger. Villkor och avtal bestäms från fall till fall (intensionsavtal, samarbetsavtal eller motsvarande).

3.3.9 Allmänna tomtöverlåtelsevillkor

Utöver detta program följs vid tomtöverlåtelse av stadsfullmäktige godkända, allmänna överlåtelsevillkor och avtalsmodeller.

3.4 Detaljplanering och markanvändningsavtal

Med markanvändningsavtal mellan staden och en markägare kan markpolitiken förverkligas i sådana fall när det inte är nödvändigt eller ändamålsenligt att skaffa marken i stadens ägo. Genom markanvändningsavtal strävar staden efter att säkra att markanvändningen förverkligas enligt stadens mål och att markägarna deltar i kostnaderna för samhällsbyggandet som motvikt till den nytta (t.ex. ändrad markanvändning eller ökad byggrätt) som de får.

3.4.1 Första detaljplan

Den grundläggande riktlinjen är att staden förvärvar den mark som ska planläggas. När det gäller små (högst ca 1 ha) råmarksområden mitt i den existerande samhällsstrukturen kan markanvändningsavtal uppgöras, ifall det finns särskilda orsaker till det. En särskild orsak kan vara t.ex. att området som ska planläggas redan till största delen är bebyggt och att ägarförhållandena är mycket småskaliga eller att det finns betydande miljörisker på området.

3.4.2 Detaljplaneändring

Markanvändningsavtal används på planändringsområden då detaljplanens användningsändamål eller byggrätt ändras på områden som ägs av andra än staden

och det inte är ändamålsenligt att staden förvärvar marken. Avtalsförfarandet tillämpas även på undantag från detaljplan.

3.4.3 Avtal om inledande av planläggning

Före själva markanvändningsavtalet ingås ett avtal om inledande av planläggning i sådana fall då detaljplan utarbetas eller ändras på initiativ av markägaren. I detta avtal kommer man överens om ersättningen för planläggningskostnader och om uppgörande av markanvändningsavtal samtidigt som parternas målsättning gällande markanvändningen skrivs in. Vad gäller små planändringar, där det är entydigt att markanvändningsavtal inte kommer att krävas, krävs heller inga avtal om inledande av planläggning.

3.4.4 Markanvändningsavtalsprinciper

Vid markanvändningsavtal följs förutom vad som tidigare nämnts även följande principer:

- Som förhandlingsgrund för markanvändningsavtal ligger ett utkast eller förslag till plan som varit offentligt framlagt.
- Ifall markägare har avsevärd nytta av ny detaljplan, detaljplaneändring eller motsvarande tillstånd till avvikelse krävs markanvändningsavtal.
- Avtalsförfarande krävs inte av markägare för vars områden i detaljplanen anvisas högst 500 m² vy byggrätt endast för bostadsbyggande eller högst två egnahemshustomter. Avtalsförfarande krävs dock även i mindre planläggningsprojekt som genomförs på initiativ av markägaren, ifall projektet förorsakar staden kostnader utöver kostnaderna för uppgörandet av planen.
- Utgångspunkten för fastställande av ersättning är kostnaderna för samhällsbyggandet som förorsakas av genomförandet av planen samt avtalsobjektets värdestegring. För att säkra att markägarna behandlas jämlikt anses vanligen att kostnadsskyldigheten täcks då markägaren ersätter ca 50 % av den uppkomna värdestegringen åt staden. Ifall kostnaderna för genomförandet av en plan som utarbetats på initiativ av markägaren är större än så, ska den som får nyttan helt ersätta dessa kostnader, ifall det inte med tanke på det allmänna behovet är motiverat att delvis täcka kostnaderna med skattemedel.
- För egnahemshustomter räknas värdestegringen endast för den del som den nya byggrätten överstiger 500 m² vy. Vid planändringar kan samma princip även tillämpas på byggrätt för andra typer av bostadsbyggande, ifall planändringen inte förorsakar staden direkta kostnader eller större än ringa kostnader för byggande av gata eller annan kommunalteknik. I andra fall (annat än bostadsbyggande) och då detaljplaneändringen sker på initiativ av markägaren beaktas värdestegringen för hela byggrätten.

- När man bestämmer den nytta som detaljplanläggningen medför för markägaren kan man vid behov beakta de områden och byggnader som ska skyddas enligt detaljplanen som en faktor som minskar ersättningen. Detsamma gäller även för andra exceptionella faktorer som rör ibruktagandet av tomten eller byggrätten.
- Avtalsersättningen kan erläggas som penningersättning eller t.ex. genom att mark överläts (gator, allmänna områden, parker, tomter, råmark) till staden. I varje enskilt fall avtalas separat om ersättnings sättet.
- Avtalet kan enligt behov även innehålla villkor gällande byggtidtabell, kvaliteten på byggandet, prisnivån för bostäderna som kommer att säljas, servitut, avtalsvite, byggande av prisreglerade bostäder, parkeringsarrangemang, deltagande i områdets service m.m.
- Ersättningarna från markanvändningsavtal används helt till att täcka kostnaderna för byggandet av kommunalteknik på planområdet eller på ett område som funktionellt hör till det.
- Ersättningar från markanvändningsavtal som ska erläggas som penningersättning förfaller till betalning då markägaren tar markområdet i detaljplaneenlig användning (då bygglov enligt den nya detaljplanen har beviljats), beroende på projektets omfattning i regel dock senast 2–4 år efter det att detaljplanen har trätt i kraft. Ifall ersättningen överstiger 100 000 € ska avtalsparten ge staden en av staden godkänd säkerhet för ersättningen. Betalningstidtabell och säkerhet avtalas skilt från fall till fall. På ersättningen räknas en årlig ränta på 4 % för den del av ersättningen som faller till betalning mer än ett år efter det att detaljplanen har trätt i kraft. Alternativt kan avtalas att ersättningen binds till byggkostnadsindex (helhetsindex).
- Markanvändningsavtal ingås som enskilda privaträttsliga avtal mellan staden och fastighetsägaren. Staden informerar om avtalen i planläggningsöversikten och i samband med detaljplaneringen.

3.4.5 Utvecklingskostnadsersättning

Ifall man inte kan enas om markanvändningsavtal med markägaren, används det utvecklingskostnadsersättningsförfarande som markanvändnings- och bygglagen beskriver.

3.5 Markpolitiska medel för att främja plangenomförande

För obebbyggda tomter uppbärs en förhöjd fastighets-skatt enligt nuvarande modell.

Förfarandet med bygguppmåningar kan användas enligt övervägande med beaktande av bl.a. marknads-läget för tomterna.

3.6 Utvecklingsområdesförfarande

Utvecklingsområdesförfarande i enlighet med 15 kapitlet i markanvändnings- och bygglagen kan tillämpas vid behov.

3.7 Kompletterande byggande, energi- och klimatmål

Strävan är att understödja kompletterande byggande i bostadskvarter och energi- och klimatmål i enlighet med stadsstrategin också med markpolitiska medel (avtalspolitik, tomtöverlåtelse osv.). Som skilda projekt utreds vilka medel och motiverande element som är lämpliga.

3.8 Byggande utanför detaljplaneområden

För att förhindra en splittring av samhällsstrukturen försöker staden minska antalet avgöranden gällande planeringsbehov. Byggande på planeringsbehovsområden kan tillåtas, ifall det finns särskilt goda skäl till det och ifall byggandet inte försvårar uppfyllandet av stadens markpolitiska mål.

Byggandet får inte strida mot generalplanen och bör i första hand förläggas på redan bebyggda bosättningsområden. För att minska på trycket att bygga utanför detaljplaneområdena satsar man på att ge råd åt egnahemsbyggarna. Byggarna informeras om skillnaderna mellan att bygga på detaljplaneområden och utanför samt om de långsiktiga verkningarna av deras beslut.

Avgöranden gällande planeringsbehov för nya byggplatser beviljas inte på planläggningens och markanskaffningens fokusområden, ifall det inte finns ytterst vägande skäl till det.

3.9 Hanteringen av förorenade områden

Hanteringen av förorenade områden effektiveras genom att uppmärksamhet fästs på kända eller misstänkta förorenade objekt i ett tillräckligt tidigt skede.

- Synpunkterna beträffande föroreningar beaktas i det skedet när planläggningens grundläggande utredningar utarbetas i enlighet med 9 § Mark-Byggl.
- Uppgifterna om föroreningar och användningshistorien granskas i samband med markanskaffning och ansvarsfrågorna anges entydigt i avtalsdokumenten.
- I samband med överlåtelse av mark fästs uppmärksamhet på att den i 139 § miljöskyddslagen

angivna upplysningsplikten uppfylls. Ansvarsfrågorna anges entydigt i avtalen.

- (I bygglovsförfarandet beaktas enligt 116 § MarkByggl att byggplatsen ska vara byggnadsduglig. Dessa kriterier förpliktar till att beakta en ren jordmån, eftersom en förorenad jord i princip inte kan anses vara byggnadsduglig.)

3.10 Förvaltningen av den del av markegendomen som är i stadens eget bruk

För att effektivisera användningen av stadens markegendom och för att säkerställa transparensen utvecklas ett system med interna arrenden. Fördelningen av förvaltningen av markområden som stadens förvaltningar använder görs tydligare och spelregler skapas för ett internt tomtöverlåtelseförfarande.

3.11 Parkering

Utvecklingsbehov och -möjligheter som berör parkeringsproblemen och -normerna i centrum, prissättning av parkeringsplatser och -tomter samt avtalssystemet utreds i ett separat projekt.

3.12 Markpolitiskt beslutsfattande

Beslutsfattandet beträffande markpolitiken anges i organens instruktioner och verksamhetsstadgor, deras beslut om delegering och i tjänsteinnehavares uppgiftsbeskrivningar. I kapitel 2.2 beskrivs kort en del problem i nuläget. Strävan är att finna en lösning på dessa senast i samband med den pågående förvaltningsreformen.

4 Uppdatering av markpolitiska programmet och vidare åtgärder

De ovan nämnda principerna tillämpas på stadens nuvarande område och under nuvarande omständigheter. Programmet träder i kraft när det har godkänts av stadsfullmäktige.

Markpolitiska programmet justeras vid behov när kommunstrukturen eller andra omständigheter ändrar markant. Programmet uppdateras i dess helhet varje fullmäktigeperiod.

Källor

- Birell, Annika.** (2010.) *Keskisuurten kaupunkien tontinluovutuspolitiikka*. Esbo. Diplomarbete, Aalto-universitetets tekniska högskola.
- EUR-Lex.** (2011.) *Konsoliderad version av fördraget om Europeiska unionens funktionssätt*. [Internetpublikation]. [Hänvisat 4.7.2011]. <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/SV/TXT/HTML/?uri=CELEX:12012E/TXT&from=FI>
- FCG Planeko Oy.** (2009.) *Selvitys kunnan maapolitiikan vaikutuksista*. 27.5.2009. Selvitysraportti, D1359.
- Henriksson, Alf.** (2009.) *Maankäyttösopimus – Opas pätevän ja sitovan maankäyttösopimukseen tekemiseen*. Luonnos toukokuu 2009.
- Laakso, Seppo & Loikkainen, Heikki A.** (2004.) *Kaupunkitalous*. Helsingfors. Gaudeamus Kirja Oy Yliopistokustannus. ISBN 951-662-893-1
- Luntinen Marita.** (2006.) *Kunta ja pilaantunut maaperä*. Helsingfors. Finlands Kommunförbund. ISBN 951-755-622-5.
- Kommonen, Jonas.** (2010.) *Vaasan seudun yhdyskuntarakenteen kehitys vuosina 1980 – 2008 yhdyskuntarakenteen eheytyksen ja hajautumisen näkökulmasta*. Helsingfors. Pro gradu -avhandling, Helsingfors universitet.
- Koski, Kimmo.** (2008.) *Kuntatalous ja yhdyskuntarakenne*. Helsingfors. Edita Prima Oy. Suomen ympäristö 42/2008. ISBN 978-952-11-3258-2.
- Sihvonen, Emmi.** (2008.) *Kunnan maanhankinta ja maankäyttösopimukset – taloudellinen tarkastelu*. Esbo. Diplomarbete, Tekniska högskolan.
- Finlands Kommunförbund.** (2011.) *Kuntien yritystuet ja maapolitiikka*. [Internetpublikation]. [Hänvisat 3.3.2011]. <http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/maankaytto/maapolitiikka/kuntien-yritystuet/Sivut/default.aspx>
- Finlands Kommunförbund och Miljöministeriet.** (2009.) *Markpolitiska verksamhetsprinciper och kommunens ekonomi – information till kommunala beslutsfattare*. Helsingfors. ISBN 978-952-213-491-2.
- Finlands Kommunförbund och Miljöministeriet.** (2004.) *Bättre förutsättningar för boende och företagande – info om markpolitik för kommunala beslutsfattare*. Multiprint Oy.
- Takalo-Eskola, Tapio.** (2005.) *Kunnan maapolitiikan keinojen vaikuttavuus ja kehittämistarpeet*. Helsingfors. Edita Prima Oy. (Suomen ympäristö 786.) ISBN 951-731-335-7.
- Vasa stad.** (2002.) *Suunnittelutarveratkaisut / Avgöranden gällande planeringsbehov*. Vasa. PS 5.3.2002.
- Virtanen, Pekka V.** (2000.) *Kunnan maapolitiikka*. Helsingfors. Rakennustieto Oy. ISBN 951-682-612-1.
- Virtanen, Pekka V.** (1993.) *Maankäytön ja kaavoituksen etiikka*. Esbo. Yhdyskuntasuunnittelun täydennyskoulutuskeskuksen julkaisuja C20. ISBN 951-22-1401-6.

Bilagor:

- Bilaga 1: Markpolitiska medel
- Bilaga 2: EU:s regler om statligt stöd
- Bilaga 3: Vasa stads markegendom
- Bilaga 4: Markpolitiska åtgärder (verksamhet i anslutning till markägande, markanskaffning och -överlåtelse)
- Bilaga 5: Förorenad mark och markanvändningsstyrning

Markpolitiska medel

Markanskaffning:	
Frivillig affär	
	Den främsta och mest prioriterade metoden för markanskaffning i alla kommuner är frivilliga fastighetsköp. Säkraste sättet att nå uppsatta mål är genom att skaffa mark i ett tillräckligt tidigt skede och genom ett aktivt råmarksförvärv. Städerna försöker i första hand skaffa nödvändiga markområden innan planläggningen, så att markegendomens anskaffningspris hålls skäligt. Målet är att staden kan täcka kostnaderna för plangenomförandet med den värdestegring som planen medför. Speciellt när det gäller stora, tidigare oplanerade områden anses det vanligen markpolitiskt mest fördelaktigt för förverkligandet av samhällsstrukturen att staden förvärvar råmarken innan detaljplanläggningen.
Skyldighet att överlåta utan ersättning	
	Till ett gatuområde enligt första detaljplan hör en s.k. skyldighet att överlåta utan ersättning, vilket innebär att kommunen under vissa omständigheter har rätt att få ett gatuområde i sin besittning utan ersättning när en detaljplan träder i kraft på ett område som tidigare saknat sådan. Skyldigheten att överlåta utan ersättning är noggrannare reglerad i markanvändnings- och bygglagen § 104–105.
Förköpsrätt	
	Kommunen har förköpsrätt när det gäller vissa fastighetsaffärer inom kommunen, vilket betyder att kommunen har rätt att få fastigheten i sin ägo till det pris som säljaren och köparen kommit överens om. Kommunen träder då in i stället för köparen på överenskomna villkor. Förköpsrätten gäller inte t.ex. vid köp mellan släktingar eller när det sålda området är mindre än 5 000 m ² . Förköpsrätten kan endast användas när det gäller mark som behövs för samhällsbyggande, rekreation eller skydd. Förköpssystemet är noggrannare reglerat i förköpslagen (608/77).
Inlösning	
	Kommunen har möjlighet att skaffa mark genom inlösning när det allmänna behovet så kräver. Grunderna för inlösningstillstånd är noggrant reglerade i markanvändnings- och bygglagen (MBL) § 99–100. Kommunen kan även ha rätt att lösa in mark på basen av detaljplan enligt § 96 i markanvändnings- och bygglagen och enligt § 101 kan kommunen t.o.m. bli skyldig att lösa in ett område. Dessutom har kommunen i egenskap av markägare samma rätt till inlösning som alla andra markägare vad gäller tomtdelar. Vid inlösning följer man den s.k. inlösningslagen (603/77). Kommunen kan lösa in oplanerad råmark med tillstånd av miljöministeriet (MBL § 99). Den här markanskaffningsmetoden har även på nationell nivå använts ytterst sällan eftersom målet är att främst skaffa mark på frivillig väg. Däremot har vetskapen om kommunens möjlighet att vid behov lösa in mark delvis underlättat att få till stånd frivilliga affärer. Undersökning har visat att inlösning av råmark har haft stor betydelse i kommuner där råmark har köpts till ett betydligt högre pris än tidigare i investeringssyfte. Genom inlösning har man då kunnat stabilisera prisnivån och befästa stadens position som köpare av råmark. Inlösningar har även haft betydelse i situationer när affärer har varit svåra att få till stånd även om prisnivån varit stadig. Då har man kunnat förvärva nödvändig råmark genom inlösning samtidigt som man fått igång den frivilliga försäljningen. I vissa fall garanterar inlösning även att markägarna bemöts jämlikt vilket är en av markpolitikens grundprinciper. Vid inlösning bestäms ersättningen av en utomstående, oberoende inlösningskommission enligt principen om gängse pris. En genomförd inlösning fastställer även prisnivån för området inför kommande frivilliga affärer.

Markanvändningsavtal, utvecklingskostnadsersättningar och utvecklingsområden:

Markanvändningsavtal

Då det inte är ändamålsenligt eller nödvändigt för kommunen att skaffa mark kan markpolitiken även förverkligas antingen genom markanvändningsavtal mellan kommunen och markägaren, genom att kräva utvecklingskostnadsersättningar eller genom att utse utvecklingsområden. Reglerna för dessa förfaranden bestäms i kapitel 12 a och 15 i markanvändnings- och bygglagen.

Lagstiftningen om ansvaret för plangenomförande förnyades i och med att en ändring av markanvändnings- och bygglagen trädde i kraft 1.7.2003. Lagen tillämpas för ersättning av kommunens kostnader för sådant samhällsbyggande som baserar sig på en plan vars planförslag har varit offentligt framlagt efter 1.7.2003. Lagen gäller även markanvändningsavtal som ingåtts efter detta datum. Genom lagändringen skapades ett system där man förpliktigar de markägare som har avsevärd nytta av en detaljplan att delta i kommunens kostnader för plangenomförandet inom vissa lagstadgade gränser.

I första hand måste kommunen och markägaren försöka avtala om deltagandet i kostnaderna för plangenomförandet. Det här görs genom ett markanvändningsavtal mellan kommunen och markägaren. I markanvändningsavtal kan man dock inte bindande avtala om innehållet i planen. Ett bindande avtal mellan parterna kan ingås efter att planförslaget har varit offentligt framlagt. Innan detta kan man dock ingå ett avtal om inledande av planläggning.

Enligt markanvändnings- och bygglagen ska man informera om markanvändningsavtal i samband med utarbetandet av detaljplanen och i planlägningsöversikten.

Utvecklingskostnadsersättning

Ifall man inte lyckas avtala om ersättning av kostnaderna för samhällsbyggandet har kommunen möjlighet att kräva ersättning för utgifterna i form av en kommunal offentligrättslig avgift, s.k. utvecklingskostnadsersättning, av de markägare som får avsevärd nytta av planen. Utvecklingskostnadsersättning får inte krävas av markägare som anvisas byggrätt endast för bostadsbyggande och om byggrätten eller den utökade byggrätten inte omfattar mer än 500 kvadratmeter våningsyta.

Utvecklingskostnadsersättningens maximibelopp är 60 % av den värdestegring planen medför. Kommunen beslutar huruvida ersättningen krävs och beslutet måste tas utan dröjsmål efter det att detaljplanen godkänts.

Enligt markanvändnings- och bygglagen ska man informera om utvecklingskostnadsersättning i samband med utarbetandet av detaljplanen och i planlägningsöversikten.

Utvecklingsområden

Kommunen har möjlighet att utse ett eller flera avgränsade områden i kommunen till utvecklingsområde för en viss tid, högst 10 år. Utvecklingsområden används när ett bebyggt område ska förnyas (t.ex. ändring av användningsändamålet på ett industriområde eller utveckling av en förort). Till utvecklingsområde kan utses ett bebyggt område där särskilda utvecklings- eller genomförandeåtgärder är nödvändiga för att mål som gäller förnyelse eller skydd av området, förbättring av livsmiljön, ändring av användningsändamålet eller något annat allmänt behov ska uppnås. Förutsättningen för att ett obebyggt område ska kunna utses till utvecklingsområde är att det av bostads- eller näringspolitiska orsaker (t.ex. kommunens behov av tomtmark) är nödvändigt att bebygga det. Dessutom krävs att genomförandet av området förutsätter särskilda utvecklings- eller genomförandeåtgärder på grund av splittrat markäggande, splittrad fastighetsindelning eller av något annat motsvarande skäl. (MBL § 110.) Än så länge har erfarenheter av utvecklingsområden inte erhållits på riksnivå.

Metoder som främjar plangenomförandet:

Bygguppmaning

Genom att ge bygguppmaningar främjar kommunen att detaljplaner genomförs ändamålsenligt. Målet är då att öka byggandet på obebyggda eller ofullständigt bebyggda byggplatser. Till grund

	för bygguppmanningsförfarandet ligger markanvändnings- och bygglagen § 97. Enligt denna kan kommunen ge ägaren och innehavaren av en tomt enligt den bindande tomtindelningen en bygguppmaning sedan en detaljplan har varit i kraft minst två år. Ifall en tomt enligt detaljplanen inte bebyggs inom tre år efter det att bygguppmeningen delgavs, har kommunen rätt att lösa in tomten.
Höjd fastighetsskatt	
	Enligt fastighetsskattelagen (1992/654) § 12 a kan kommunen fastställa en högre fastighetsskatt för en obebyggd byggplats ifall följande förutsättningar uppfylls: 1. Detaljplanen har varit i kraft minst ett år före ingången av kalenderåret. 2. Över hälften av byggrätten för byggplatsen enligt detaljplanen har planlagts för bostadsändamål. 3. På byggplatsen finns ingen bostadsbyggnad som används för boende och byggande av en bostadsbyggnad på den före ingången av kalenderåret har inte påbörjats. 4. Byggplatsen är kommunaltekniskt byggbar. Byggplatsen måste ha en användbar infartsväg eller det är möjligt att ordna en sådan. Dessutom måste byggplatsen kunna anslutas till den allmänna vattenledningen och till avlopp. 5. För byggplatsen har inte utfärdats byggförbud. 6. Byggplatsen är i samma ägares ägo.
Marköverlåtelse:	
Försäljning	
	Vid försäljning överläts äganderätten till en tomt, antingen till högst bjudande eller till ett på förhand bestämt pris. Kommunen får hela ersättningen för tomten på en gång i form av försäljningspriset.
Arrendering	
	Vid arrendering överläts besittningsrätten till en tomt, äganderätten kvarstår. Tomtmottagaren betalar ersättning för tomten i form av årsarrenden under hela arrendetiden. Arrendering av tomter regleras av jordlegolagen (1966/258) där bl.a. om arrendetidens längd och rätten att överföra arrenderätten till någon annan regleras.

Bilaga 2.

EU:s regler om statligt stöd

EU:s regler om statligt stöd (sedan 1.12.2009 artiklarna 107–109 i Fördraget om Europeiska unionens funktionssätt) begränsar kommunens tomtöverlåtelseverksamhet. Som statligt stöd räknas bl.a. om en tomt överläts åt ett företag (privat eller offentligt) under gängse prisnivå. Kännetecknen för statligt stöd är:

- att offentliga medel kanaliseras till offentliga eller privata företag,
- att förmånen är selektiv, d.v.s. den gynnar endast vissa företag,
- att åtgärden inverkar på handeln mellan medlemsländerna och
- att åtgärden snedvrider eller hotar att snedvrida konkurrensen. (Finlands Kommunförbund 2011.)

Enligt reglerna får en stat eller kommun inte bevilja ett företag stöd. Kommissionen ska på förhand underrättas om planerade stödåtgärder och åtgärden får inte genomföras innan kommissionen har gett sitt medgivande. Undantagsvis kan stöd beviljas utan kommissionens förhandsmedgivande då det är fråga om mindre betydelsefulla stöd. Då gäller att den totala stödsumman (beviljad av samtliga myndigheter) under tre skatteår inte får överstiga 200 000 € / företag. Dessutom kan stöd beviljas utan kommissionens förhandsmedgivande på basen av s.k. allmän gruppundantagsförordning. Dessa gäller bl.a. vissa regionala stöd och stöd som beviljas på sysselsättningsgrunder, utbildningsstöd, stöd som beviljas för forsknings- och utvecklingsverksamhet samt stöd som beviljas för små och medelstora företag. (Finlands Kommunförbund 2011.)

Enligt ett tillkännagivande som kommissionen har gett är det inte fråga om statligt stöd:

- om försäljningen sker genom ett vederbörligen offentliggjort (minst två månader), öppet och villkorslöst anbudsförfarande, där det bästa eller det enda anbudet antas, eller
- om en eller flera oberoende värderingsmän genomfört oberoende värdering före förhandlingarna om överlåtelsen för att fastställa marknadsvärdet på grundval av allmänt accepterade marknadsindikatorer och värderingsstandarder. Det marknadspris som sålunda fastställts är det lägsta anskaffningspris som kan avtalas utan att statligt stöd beviljas.

Mer om EU:s regler om statligt stöd i t.ex. följande källor:

Finlands Kommunförbund:

"Kuntien yritystuet ja maapolitiikka"

<http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/maankaytto/maapolitiikka/kuntien-yritystuet/Sivut/default.aspx>

EUR-Lex:

"Kommissionens meddelande om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader (97/C 209/03)"

[http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:31997Y0710\(01\):sv:HTML](http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:31997Y0710(01):sv:HTML)

"Konsoliderad version av fördraget om Europeiska unionens funktionssätt"

<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/SV/TXT/HTML/?uri=CELEX:12012E/TXT&from=FI>

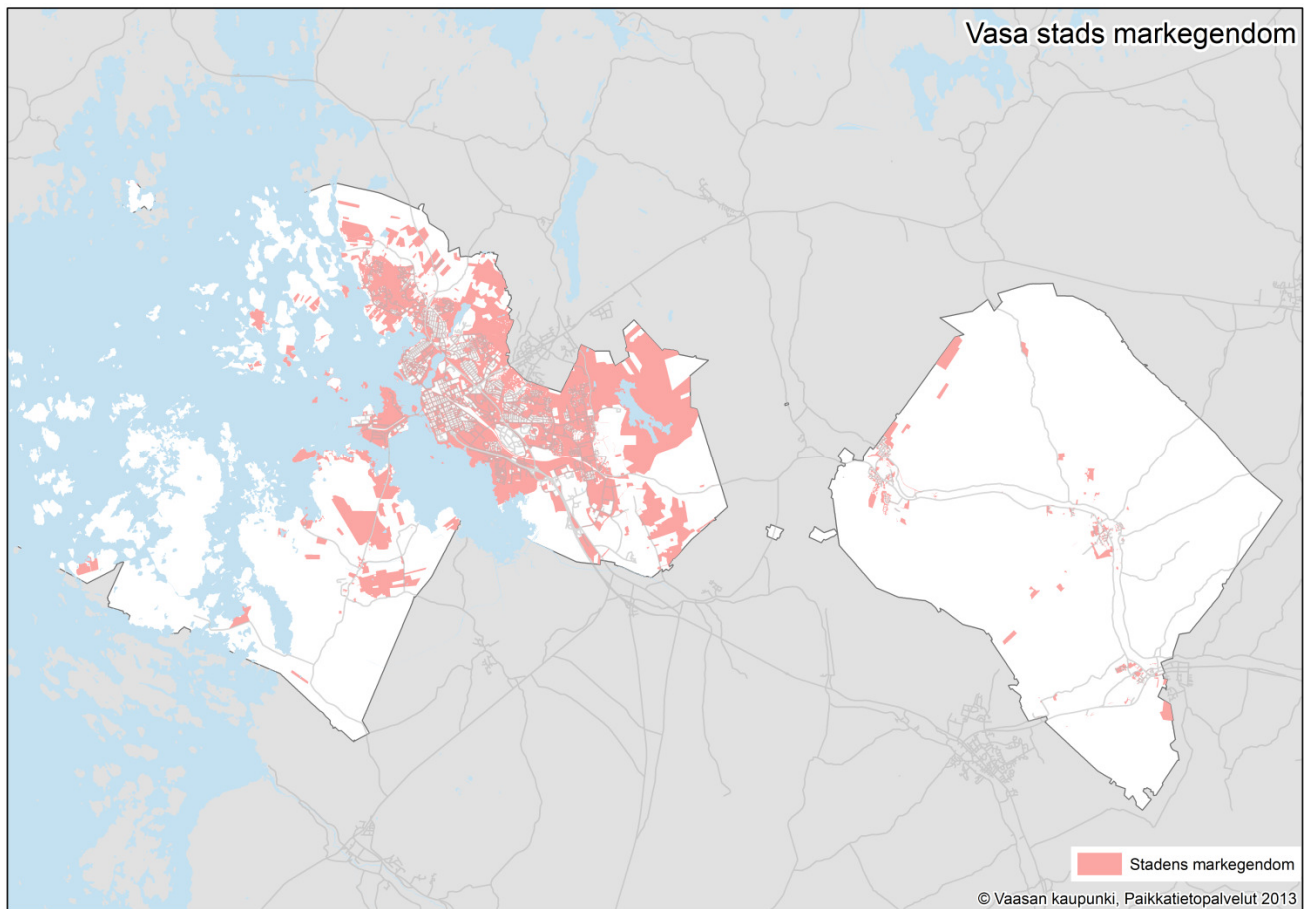
Arbets- och näringsministeriet:

"Annan EU-lagstiftning"

<http://www.tem.fi/index.phtml?l=sv&s=499>

Bilaga 3.

Vasa stads markegendom
22.8.2013



Beskrivning av verksamheten i anslutning till markägande, markanskaffning och marköverlåtelse
Oktober 2014

Stadens markägande och tomtreserv

Vasas areal är efter kommunsamgången mellan Vasa och Lillkyro (1.1.2013) 574 km², varav 364 km² är markområde och 210 km² vattenområde. Det detaljplanlagda området omfattade ca 46 km² (4 624 ha) 1.1.2014. Staden ägde mark omfattande ca 6 018 ha 1.1.2014, vilket motsvarar 17 % av stadens markyta. Av de detaljplanlagda områdena äger staden 66 % och av det markområde som inte är detaljplanlagt 9 %. Därtill äger staden ca 2 058 ha vattenområden och ca 47 ha mark i andra kommuner. Markegendomens anskaffningsvärde uppgick i början av år 2014 till ca 39 milj. €.

Stadens markreserv som klassificeras som råmark omfattar för närvarande ca 700 ha. Av de i generalplan 2030 angivna nya bostadsområdena äger staden ca 50 %.

I nedanstående tabell anges stadens tomtreserv samt den privata bostadstomtreserven.

Tomtreserv 9/2014					
	Kommunaltekniken klar		Kommunalteknik fattas		Reserverade tomter
AO	92	st	256	st	18 st
AR/AP	12 411	m ² vy	16 558	m ² vy	6 061 m ² vy
AK	35 082	m ² vy	11 400	m ² vy	17 340 m ² vy
K	32 129	m ² vy	6 000	m ² vy	- m ² vy
T	ca 339 000	m ² vy	ca 80 000	m ²	19 336 m ²
Y/P	18 025	m ² vy	2 200	m ² vy	- m ² vy
Privat bostadstomtreserv					
AO	118	st			
AR/AP	3 036	m ² vy			
AK	56 980	m ² vy			

Markanskaffning

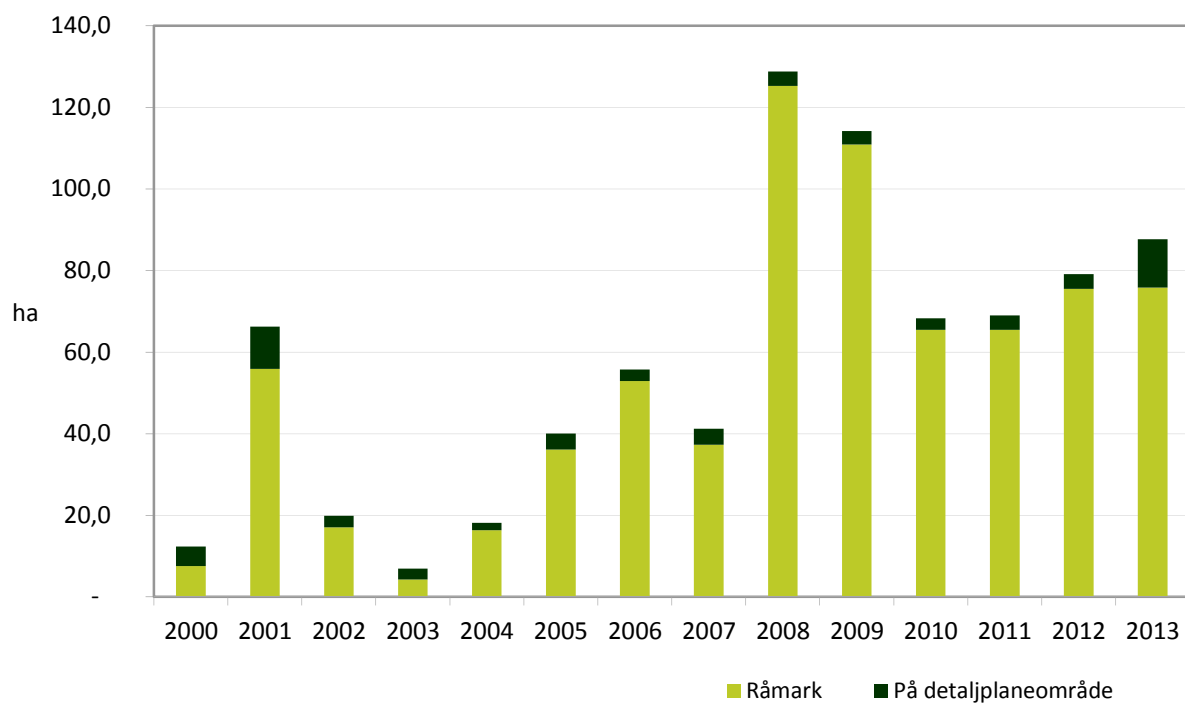
Strävan under den senaste tiden har varit att kraftigt effektivisera markanskaffningen. Under åren 2008–2013 införskaffades därmed s.k. råmarksområden, d.v.s. områden som är avsedda för planläggning, i betydligt större utsträckning än under tidigare år.

Under åren 2000–2013 har i genomsnitt 1,1 milj. €/år använts för markanskaffning, varav råmarkens andel har varit 0,7 milj. €/år. År 2013 köptes sammanlagt ca 75,8 ha råmark. Markanskaffningens utveckling under 2000-talet framgår av följande figurer.

I stort sett all markanskaffning under 2000-talet har skett genom frivilliga köp. Förköpsförfarande har använts några gånger. Inlösningsförfarande har använts i fråga om ett ca 5 ha stort markområde i Böle.

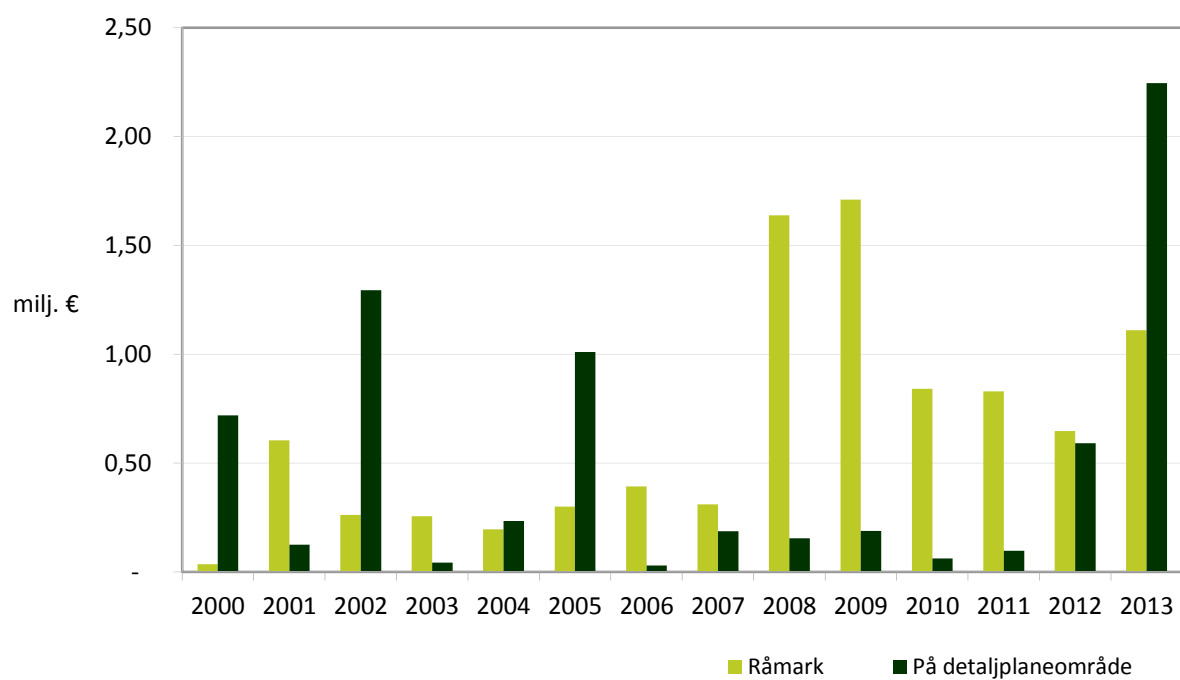
Markanskaffningen i Lillkyro var ganska begränsad före kommunsamgången. För närvarande pågår flera köp och strävan är att effektivisera markanskaffningen.

Markanskaffningar 2000-2013, ha



	Råmark, ha	På detaljplaneområde, ha
2000	7,6	4,8
2001	55,9	10,4
2002	17,1	2,8
2003	4,3	2,7
2004	16,4	1,8
2005	36,1	3,9
2006	52,9	2,8
2007	37,3	3,9
2008	125,2	3,5
2009	110,9	3,3
2010	65,5	2,8
2011	65,5	3,5
2012	75,5	3,6
2013	75,8	11,9

Markanskaffningsutgifter



	Råmark, milj. €	På detaljplaneområde, milj. €
2000	0,0	0,7
2001	0,6	0,1
2002	0,3	1,3
2003	0,3	0,0
2004	0,2	0,2
2005	0,3	1,0
2006	0,4	0,0
2007	0,3	0,2
2008	1,6	0,2
2009	1,7	0,2
2010	0,8	0,1
2011	0,8	0,1
2012	0,7	0,6
2013	1,1	2,3

Marköverlåtelse

Under åren 2005-2013 har i genomsnitt 126 tomter per år överlåtits för olika ändamål. Som överlåtelseform har arrendering varit klart vanligare än försäljning. (Se nedanstående tabell.)

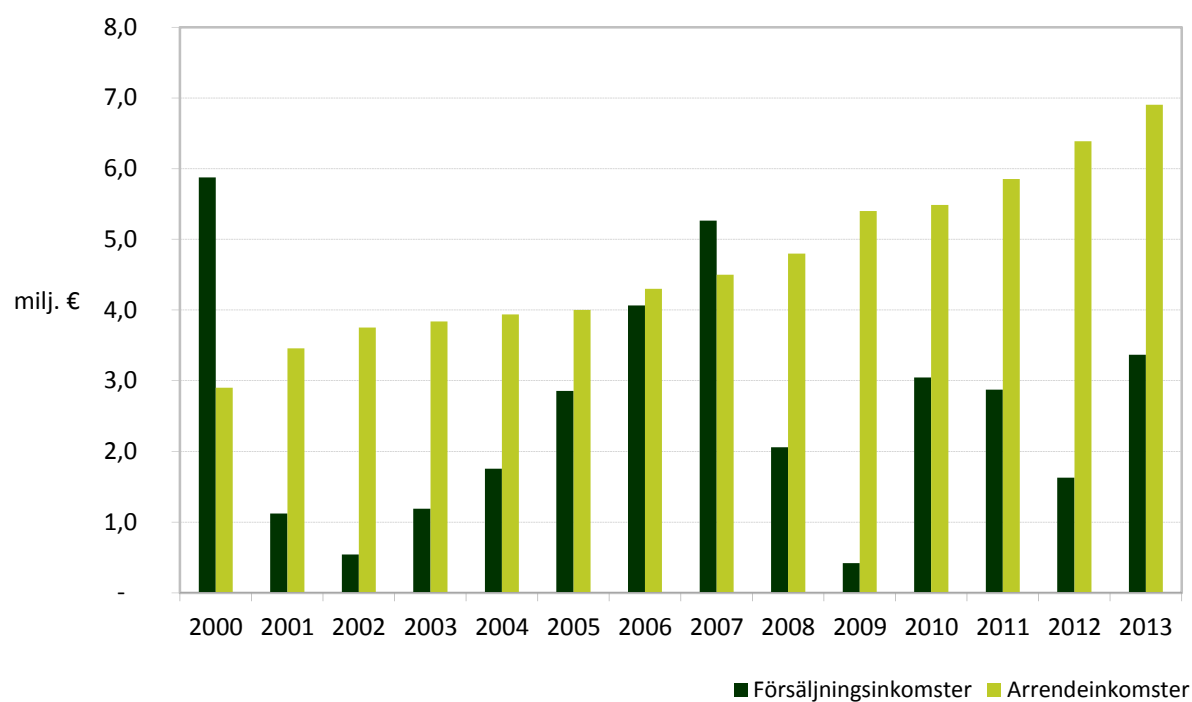
		AO	AR / AP	AK / AKR	Övrigt A	KTV / KTY	P	T	Y	Annat	Totalt	Överlåtelser totalt
2013	Arrendering	46	4	3		1		1	1		56	76
	Försäljning	16				1		1		2	20	
2012	Arrendering	59	11	2	2	1	1		3	3	82	124
	Försäljning	30	2	1	2	2		1		4	42	
2011	Arrendering	83	7	4			1			4	99	153
	Försäljning	50	1	2	1						54	
2010	Arrendering	110	2	6			1			5	124	174
	Försäljning	36	2	1		1	2			8	50	
2009	Arrendering	34	1	7	1	2		3	2	4	54	78
	Försäljning	18								6	24	
2008	Arrendering	40	5	3	2	4		2	2	5	63	88
	Försäljning	5	2	2		7		1	1	7	25	
2007	Arrendering	39	19	4	3	3		3	1	10	82	162
	Försäljning	50	3	7		6		2		12	80	
2006	Arrendering	11	13	1		6		1	1	24	57	100
	Försäljning	21	1	5				8		8	43	
2005	Arrendering	83	32		1	1		5		8	130	179
	Försäljning	17	9	4		8		2		9	49	

Bland försäljningsobjekten har en del varit utarrenderade.
Arrendeobjekten gäller nya avtal, avtal som förlängs ingår inte i siffrorna.
I 2007 års siffror ingår tomterna på mässområdet.

Antalet arrendeavtal som gäller av staden ägda områden var i slutet av år 2013 ca 3660 st, varav största delen är detaljplaneenliga tomter.

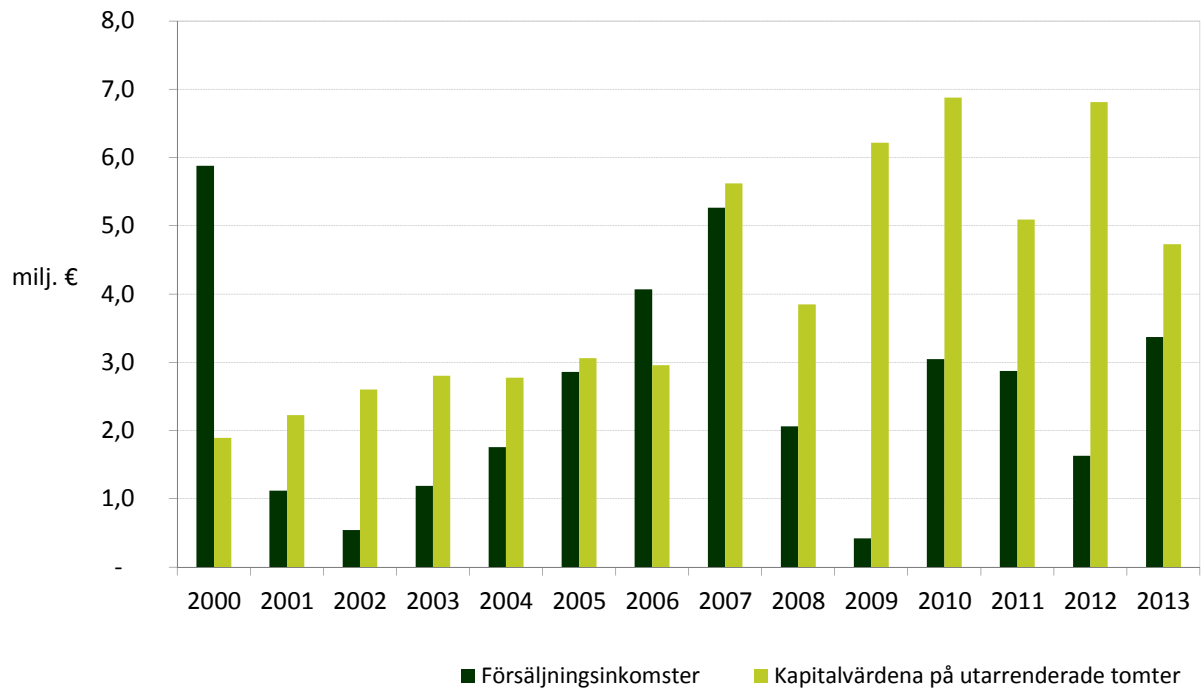
Arrendeinkomsterna har under åren 2000-2013 uppgått till i genomsnitt 4,5 milj. €/år. Arrendeinkomstutvecklingen var under åren 2000-2013 jämn och stabil. Inkomsterna år 2000 uppgick till 2,9 milj. € och år 2013 till 6,9 milj. €, därmed har ökningen i genomsnitt varit 7 % per år. Inkomsterna av markförsäljningen varierade under åren 2000-2013 mellan 0,5 milj. (2002) och 5,9 milj. (2000), och har i genomsnitt varit 2,7 milj. €/år. Försäljningsinkomsterna varierar betydligt från år till år enligt tomtreserven, konjunkturläget och tomtöverlåtelseformerna (försäljning/arrendering). Av följande figurer framgår försäljnings- och arrendeinkomsternas utveckling och kapitalvärdena på de tomter som överlåtits på arrende under 2000-talet.

Markförsäljnings- och arrendeinkomster på 2000-talet



	Försäljningsinkomster, M €	Arrendeinkomster, M €
2000	5,9	2,9
2001	1,1	3,5
2002	0,5	3,8
2003	1,2	3,8
2004	1,8	3,9
2005	2,9	4,0
2006	4,1	4,3
2007	5,3	4,5
2008	2,1	4,8
2009	0,4	5,4
2010	3,0	5,5
2011	2,9	5,9
2012	1,6	6,4
2013	3,4	6,9

Markförsäljningsinkomster och kapitalvärdena på utarrenderade tomter årligen

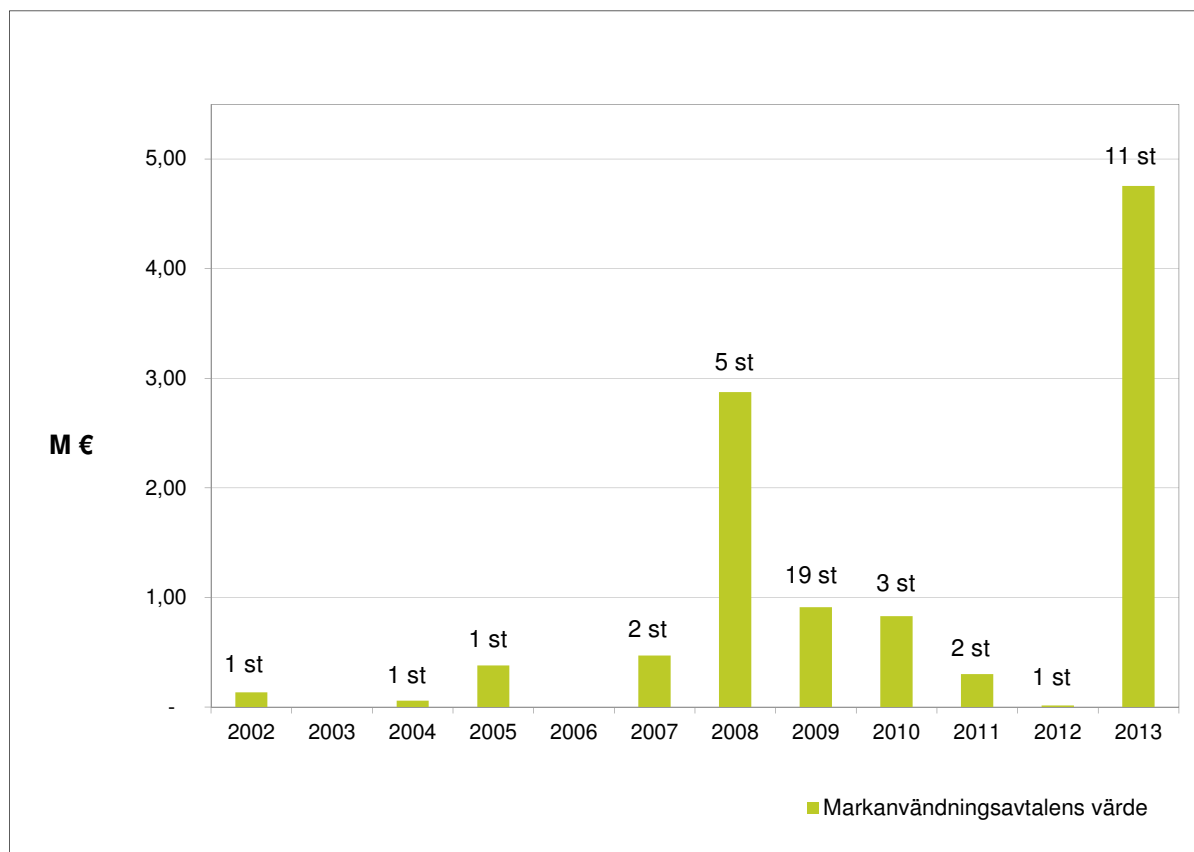


	Försäljningsinkomster, M €	Kapitalvärdena på utarrenderade tomter, M €
2000	5,9	1,9
2001	1,1	2,2
2002	0,5	2,6
2003	1,2	2,8
2004	1,8	2,8
2005	2,9	3,1
2006	4,1	3,0
2007	5,3	5,6
2008	2,1	3,8
2009	0,4	6,2
2010	3,0	6,9
2011	2,9	5,1
2012	1,6	6,8
2013	3,4	4,7

Markanvändningsavtal och utvecklingsersättningar

Under åren 2000–2013 har i genomsnitt 3,8 markanvändningsavtal per år gjorts upp. Staden får i genomsnitt ca 200 000 €/avtal i ersättning. År 2013 gjordes sammanlagt 11 avtal. Av dessa får staden ersättningar på sammanlagt ca 4,8 milj. €, varav områdesöverlåtelseernas andel är ca 0,9 milj. €. Av nedanstående figur framgår markanvändningsavtalen under 2000-talet.

Utvecklingsersättningsförfarande har tills vidare inte använts.



Åtgärder som främjar förverkligandet av planerna

Bygguppmanningsförfarandet tillämpades första gången i Vasa år 2009 i fråga om 23 obebyggda småhustomter. Byggtiden för tomterna gick ut i slutet av år 2012. Inlösningsförfarande pågår för närvarande i fråga om tre tomter.

Höjd fastighetsskatt (3 %) har i Vasa burits upp i fråga om obebyggda detaljplaneenliga tomter sedan år 2005.

Förorenad mark och styrning av markanvändningen

Definition av förorenad mark:

- Marken anses vara förorenad när 1) ett markområde inte kan användas för dess ursprungliga användningsändamål eller för annan planerad användning, 2) halten av skadliga ämnen i marken betydligt överskrider den naturliga halten i området (det skadliga ämne som har förorenat marken har hamnat där till följd av mänsklig verksamhet) och 3) ett ämnes totala mängd i marken är betydande eller föroreningen medför omedelbar fara för hälsan eller miljön.
- Miljöskyddslagen 16 §:
På eller i marken får inte lämnas eller släppas ut avfall eller andra ämnen eller organismer eller mikroorganismer som försämrar markkvaliteten på så sätt att det kan medföra risk eller olägenhet för hälsan eller miljön, avsevärd minskning av trivselen eller annan därmed jämförbar kränkning av allmänt eller enskilt intresse (förbud mot förorening av mark).
- Enligt Statsrådets förordning om bedömning av markens föroreningsgrad och saneringsbehovet (214/2007) bedöms föroreningsgraden från fall till fall utgående från de eventuella olägenheter eller risker som skadliga ämnen i marken orsakar hälsan och miljön.

Orsaker till förorenad mark:

- Tidigare verksamhet (största delen)
 - utsläpp på objektet
 - fyllnadsjord som har använts vid byggandet
 - typiskt i städer
 - avfall förekommer ofta i fyllnadsord
 - belastning utanför objektet
- Nuvarande verksamhet (en bråkdel)
 - rör- och avloppsläckage
 - olyckor

Planläggning och förorenade områden:

- Ofta blir det aktuellt med sanering i och med ändrad markanvändning eller markköp
- Planläggningsskedet är viktigt
- Av planläggningen förutsätts
 - en trygg och hälsosam miljö
 - planen bör vara baserad på tillräckliga utredningar
 - ett program för deltagande och bedömning
 - förorenad mark/behov av sanering bör anges i planen
 - de områden som har konstaterats vara förorenade på planeringsobjekt har styrande inverkan

Istandsättningsansvar

Istandsättningsansvaret påverkas av den lagstiftning som gäller vid föroreningstidpunkten. Miljöskyddslagen (527/2014) tillämpas på sådan förorening av marken och grundvattnet som skett efter 1.1.1994. I dessa fall ansvarar enligt miljöskyddslagen i första hand den som har förorsakat föroreningen och i andra hand områdets innehavare för istandsättningen av förorenat område. Ifall det inte är möjligt att ålägga dessa parter ansvaret är det kommunen som ansvarar för istandsättningen av marken. I miljöskyddslagen ingår också en anmälningsplikt, enligt vilken den som har förorsakat föroreningen omedelbart när denna har upptäckt föroreningen ska informera tillsynsmyndigheten om saken.

På gamla fall (tidsperioden 31.3.1979–1.1.1994) tillämpas lagen om avfallshantering (1979-1993) eller avfallslagen (1994-1999). Ansvarsfrågorna i fråga om föroreningar avgörs ofta från fall till fall.

Undersökning och istandsättning av förorenad mark:

