Godkänt av stadsfullmäktige
10.6.2024 § 32

VASA STADS
MARKPOLITISKA RIKTLINJER 2024



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 Bostadstomter 11
3.3.3 Företagstomter och andra tomter 13
3.3.4 Överlåtelse av tomter för allmänna byggnader 14
3.3.5 Planeringsreserveringar 14
3.3.6 Allmänna tomtöverlåtelsevillkor 14
3.4 Detaljplanering och markanvändningsavtal 14
3.4.1 Första detaljplan 14
3.4.2 Detaljplaneändring 14
3.4.3 Avtal om inledande av planläggning 14
3.4.4 Allmänna avtalsprinciper 15
3.4.5 Sporrande avtalsfaktorer beträffande kompletterande byggande i bostadskvarter 15
3.4.6 Utvecklingskostnadsersättningsförfarande 16
3.4.7 Undantag från detaljplanen 16
3.5 Markpolitiska medel som främjar genomförandet av planerna 16
3.6 Utvecklingsområdesförfarande 16
3.7 Främjande av energi- och klimatmålen 16
3.8 Byggande utanför detaljplaneområden 16
3.9 Hanteringen av förorenade områden 17
3.10 Förvaltningen av markegendom som staden själv använder 17
3.11 Parkering 17
3.12 Markpolitiskt beslutsfattande 17
4 Uppdatering av markpolitiska programmet och vidare åtgärder **18**

Förord

Markpolitiska riktlinjer är ett strategiskt dokument och i det fastställer stadsfullmäktige de markpolitiska målen och vilka verktyg som kan komma till användning för att dessa ska nås. Det centrala syftet med markpolitiska riktlinjerna är att binda kommunens tjänsteinnehavare och beslutsfattare till de gemensamma markpolitiska målen. Avsikten med dokumentet är därtill att öka förvaltningens transparens genom att öppet redogöra för strategierna för stadens markpolitiska verksamhet.

Vasa stads första markpolitiska program godkändes av stadsfullmäktige år 2011varefter det uppdaterades första gången efter kommunsamgången med Lillkyro år 2015 samt år 2019. I samband med denna uppdatering har man övergått till att använda benämningen *riktlinjer* i stället för benämningen *program.*

Det första markpolitiska programmet bereddes mycket grundligt av en separat markpolitisk kommitté. Tidigare rogram har betydligt förtydligat stadens markpolitiska strategi och beslutsfattande samt även visat sig fungera bra i praktiken.

Riktlinjerna bör uppdateras varje fullmäktigeperiod och vid behov justeras om kommunstrukturer och andra förhållanden förändras väsentligt.

Viktiga hörnstenar för en trovärdig och framgångsrik markpolitik är långsiktighet och konsekvens. Därför har de på den omfattande beredningen år 2011 baserade centrala riktlinjerna samt uppdateringarna från år 2015 och 2019 inte heller ändrats märkbart i den här uppdateringen.

Sedan den senaste uppdateringen har världen upplevt en coronapandemi, Rysslands invasionskrig i Ukraina som inte ser ut att ha ett snabbt slut, samt en snabb förändring i räntemiljön som delvis varit smärtsam för företag och konsumenter som vant sig vid nästan gratis pengar.

Vid uppdateringen pågår det förändringar i den markpolitiska verksamhetsmiljön i form av reformer av centrala lagar. Den nya bygglagen har godkänts och träder i kraft den 1.1.2025. Innan den träder i kraft har dock arbete gällande korrigeringar av lagen påbörjats. Den gamla markanvändnings- och bygglagen ändras till områdesanvändningslagen den 1.1.2025. Reformen av denna helhet har påbörjats. I reformen behandlas markanvändning och planering i områdesanvändningslagen. Helheten som rör markpolitik och genomförandet av planer har namngivits till samhällsutvecklingslagen. Därtill är lagen om samhällsbyggnad, som omfattar gatuhållning, underhåll av gator och allmänna områden samt hantering av dagvatten, under beredning. Samtidigt pågår en reform av inlösningslagen. Det återstår att se hur den rättsliga verksamhetsmiljön kommer att utformas. Med den nya lagstiftningshelheten kommer en ny uppdatering av de markpolitiska riktlinjerna sannolikt att behövas.

Dokumentets struktur är följande:

I inledningen (kapitel 1) har redogjorts för centrala markpolitiska begrepp och lagstiftning samt markpolitikens samband med kommunens övriga strategiska ledning och planering för att öka den allmänna kunskapen om vad markpolitik är.

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

De egentliga markpolitiska riktlinjerna är samlade i kapitel 3. Eftersom det är fråga om ett strategiskt program har strävan varit att undvika alltför detaljerade riktlinjer. I stället har fokus lagts på de viktigaste principerna för verksamheten och de kan vid behov kompletteras med separata områdesvisa utredningar och specificeringar.

1 Inledning

1.1 Vad är markpolitik

Med kommunal markpolitik avses allmänt sådana funktioner som berör 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 i enlighet med 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 säkerställs att planläggningen förverkligas på ett ändamålsenligt sätt, att markägarna behandlas jämlikt, att stadens investeringar är lönsamma samt att kostnaderna optimeras. Med markpolitik skapas 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 myndighetsperspektivet. 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 närmare sig den kommunala markpolitiken har den en bred och märkbar inverkan på kommunens och kommuninvånarnas verksamhet.

En konsekvent och effektiv markpolitik skapar förutsättningar för stadens tillväxt och utveckling. Avsikten 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 glesbyggandet.

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
	  - prövningsbaserat 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
		• Utvecklingskostnadsersättningar
			• Bygguppmaningar
			• Höjd fastighetsskatt
			• Friluftsledsärenden
			• Skötsel av vattenområden
			• Tillfällig hyrning av områden
			• Kommunens markägorregister
			• Kommunens interna arrenden
			• m.m.

Tabell 1: Markpolitikens delområden



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

1.3 Markpolitik och planläggning

Kommunens markanvändning och byggande har länge styrs av markanvändnings- och bygglagen (MarkByggL 132/1999) och planläggningsbestämmelserna som hör till den. Den nya bygglagen (751/2023) träder ikraft den 1.1.2025, I samband med detta ändras namnet på den kvarvarande delen av MarkByggL till lagen om områdesanvändning, som även den ska förnyas. Det är kommunens skyldighet att se till att generalplanen som visar de allmänna riktlinjerna för utvecklingen 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 av avgörande betydelse att få med det markpolitiska och planläggningsekonomiska tänkandet i planeringen av markanvändningen. Bakom generalplanelösningarna borde det också alltid finnas en uppfattning om i vilken ordning, på vilket sätt och till vilka kostnader lösningarna ska förverkligas.

Ett markpolitiskt viktigt, strategiskt beslut som tas vid detaljplaneringen är i vilken utsträckning mark som staden inte äger planeras. I flera undersökningar har konstaterats att märkbar kostnadsnytta uppnås samtidigt som man sparar tid och åstadkommer en enhetlig samhällsstruktur genom att planera mark som kommunen äger. Det är emellertid inte alltid ändamålsenligt att kommunen införskaffar 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 privatekonomin samt på service, trafik och miljö. Vanligen syns dock dessa negativa konsekvenser inte förrän efter en längre tid.

Den nya bygglagen strävar till att underlätta byggandet. Med lagen övergår man till en enda tillståndsform, bygglovet, som inkluderar en granskning av förutsättningarna för placering och genomförande. Förutsättningarna för placering utanför detaljplanerade områden framgår av lagens § 45 och 46. De verkliga effekterna på byggande utanför detaljplanerade områden kommer att visa sig över tid när rättspraxis enligt den nya lagen utvecklas.

Avgörandena gällande planeringsbehov har stor markpolitisk betydelse. Speciellt på kommande detaljplaneområden och på områden som är särskilt viktiga för kommunens markanskaffning bör inställningen till byggande utan detaljplanering vara kritisk. Med en kortsiktig och slapp tillståndspolitik splittras samhällsstrukturen samtidigt som både kommande planläggning och en effektiv 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 planläggningen. 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 sättet säkras 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 kommunen förvärva mark genom inlösning eller förköp.

Det vanligaste målet med marköverlåtelse 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 samhällsbyggandets behov och miljöaspekterna beaktas. Mark kan överlåtas 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 samt föreskrifterna i kommunallagen (410/2015) beaktas då mark överlåts åt företag.

För att säkra att de markpolitiska målen uppfylls rekommenderas att kommunen förvärvar marken före 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 finns även möjligheten att använda s.k. utvecklingsområdesförfarande. För att få i gång bebyggandet av privatägd tomtmark kan kommunen använda sig av byggguppmaningar och höjd 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.

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

Tabell 2: Markpolitiska medel

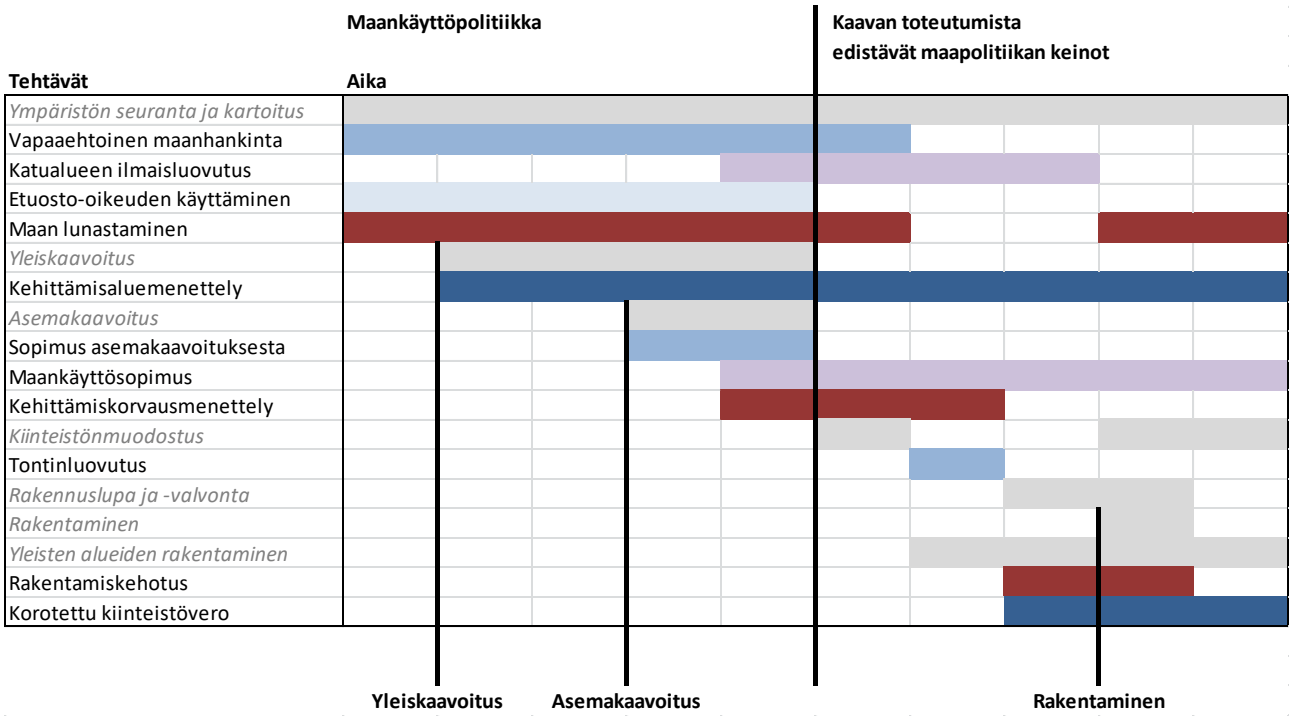


Bild 2. Markpolitik vid planeringen och genomförandet av samhällsstrukturen (Finlands Kommunförbund och Miljöministeriet 2004)

2 Beskrivning och bedömning av nuläget

2.1 Nuläget

I markpolitiska programmet fungerar en uppdaterad och fastställd generalplan som en central vägvisare för tjänsteinnehavarna. På f.d. Vasa stads område gäller den av stadsstyrelsen i Vasa 13.12.2011 godkända generalplanen, som har utarbetats för år 2030. Arbetet gällande den nya generalplanen 2040 har påbörjats år 2023. Enligt uppskattning godkänns den i fullmäktige år 2027. På stadens område gäller, helt eller delvis, 13 olika delgeneralplaner, varav de färskaste är delgeneralplanerna för Vasklot, centrum, Långskogen samt Lillkyro kyrknejd.

De fastställda och lagakraftvunna detaljplanerna omfattade 31.12.2023 en areal på 5 430 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 575 km^2, varav markområdena omfattar 365 km^2 och vattenområdena 210 km^2. I stadens ägo är (31.12.2023) ca 6 665 ha, vilket motsvarar 18 % av stadens markyta. Utöver detta äger staden ca 63 ha mark i andra kommuner. Av de detaljplanlagda områdena äger staden 66 % och av de markområden som är belägna utanför detaljplaneområdena 10 %. I bilaga 3 finns en karta över de områden som staden äger. Av de i generalplan 2030 angivna nya bostadsområdena äger staden ca 23 % (bild 4).

I stort sett all markanskaffning på 2000-talet har skett genom frivilliga köp. Under åren 2010–2023 har staden anskaffat i genomsnitt 79 ha/år. Staden har några gånger använt sin förköpsrätt. På området Västerängen inlöstes år 2014 ett ca 5 ha stort område. Markanskaffningsutvecklingen under åren 2005–2023 presenteras i bilaga 2.

Under åren 2010–2023 har i genomsnitt 77 tomter per år överlåtits för olika ändamål. Under de senaste fem åren har ca 40 tomter överlåtits varje år. Som överlåtelseform har arrendering varit klart allmännare än försäljning. Tomtöverlåtelseutvecklingen under åren 2005–2023 presenteras i bilaga 2.

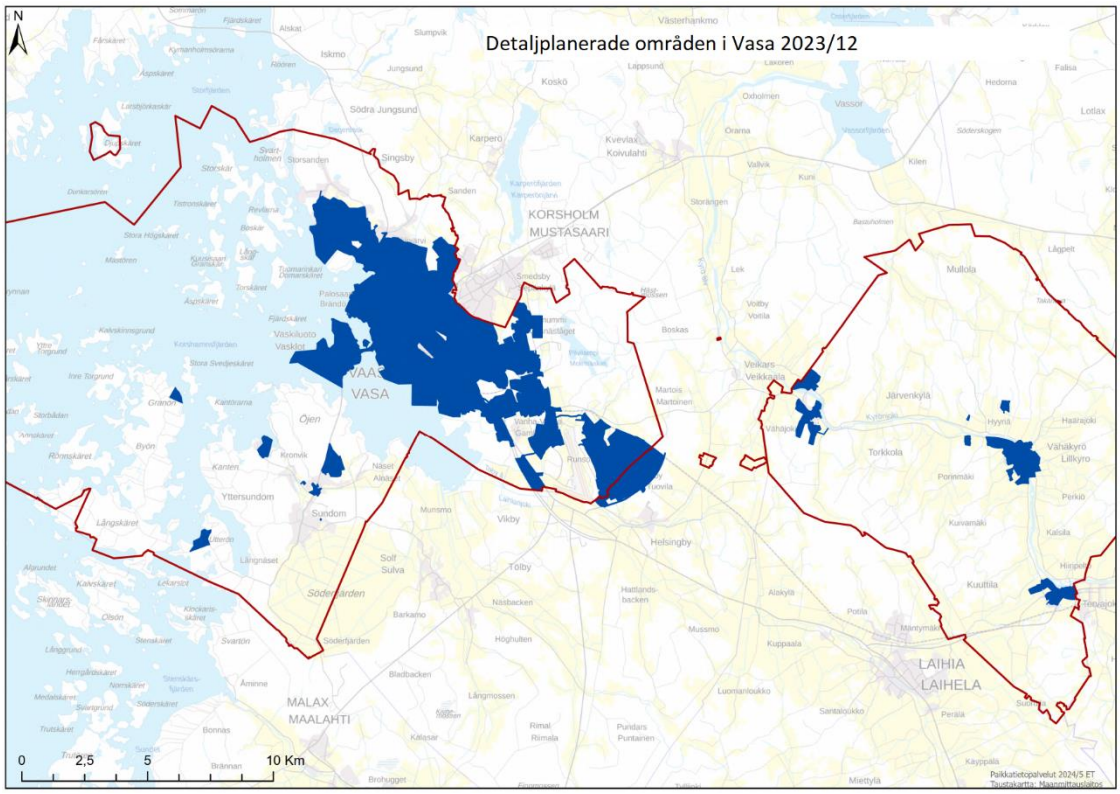


Bild 3. Detaljplanerat område, december 2023

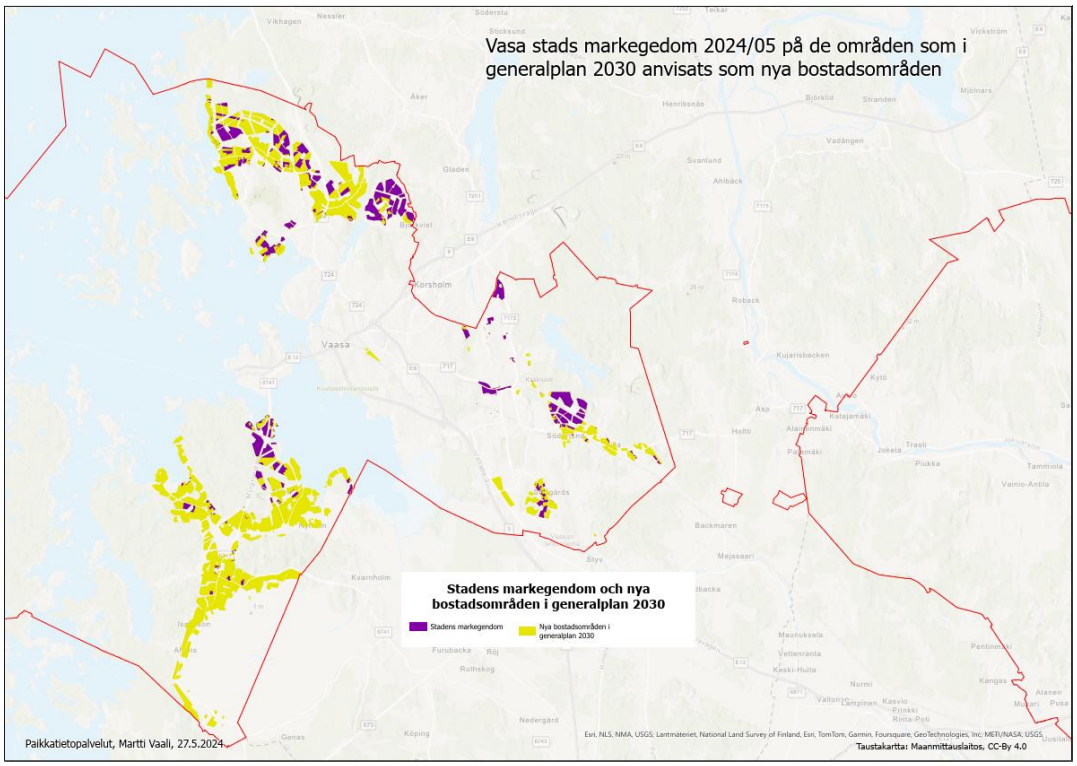


Bild 4. Stadens markägande på de i generalplanen 2030 angivna nya bostadsområdena

Stadens årliga arrendeinkomster har nästan tredubblats från år 2005 till år 2023. År 2023 uppgick arrendeinkomsterna till ca 11,7 milj. €. Inkomsterna av markförsäljningen har under åren 2005–2023 uppgått till i genomsnitt ca 3,4 miljoner euro per år. Under åren 2010–2023 har försäljningsinkomsterna i genomsnitt varit ca 3,5 miljoner euro per år. Försäljningsinkomsterna varierar betydligt från år till år enligt tomtreserven, konjunkturläget och tomtöverlåtelseformerna (försäljning/arrendering). Arrendeinkomstutvecklingen har varit jämn och stabil. Av bilaga 2 framgår försäljnings- och arrendeinkomsternas utveckling under åren 2005–2023.

Under åren 2010–2023 har i genomsnitt 3–4 markanvändningsavtal gjorts upp årligen. De avtalsersättningar som staden erhåller varierar betydligt under olika år, såsom framgår av bilaga 2.

Byggguppmaningsförfarandet tillämpades i Vasa år 2009 i fråga om 23 obebyggda småhustomter i områdena Hemstrand, Skogsberget och Impivaara. Förfarandet fungerade bra och endast i fråga om tre tomter gick staden in för inlösningsförrättning.

På stadens område styrs i allt större utsträckning till kompletterande byggande och förnyande av redan bebyggda områden. I synnerhet när användningsändamålet för gamla områden ändras eller när strukturen förtätas medför förorenad mark och förorenat sediment särskilda utmaningar. Riskkartläggning av områden görs kontinuerligt och vid behov har iståndsättningar i mån av möjlighet gjorts innan fastigheten har överlåtits.

En närmare redogörelse för den utövade markpolitiken, d.v.s. verksamheten i anslutning till markägandet, markanskaffningen och –överlåtelsen finns i bilaga 2.

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 ökat.
Kraven inom den kommunala ekonomin, förtätningen av samhällsstrukturen/bekämpningen av splittringen och behovet av att utveckla centrumen har medfört stora utmaningar även i fråga om markpolitiken.

Markanskaffning
Markanskaffningen har effektiverats ända sedan år 2008, årligen har i genomsnitt ca 84 ha mark anskaffats. Det är fortfarande nödvändigt att öka stadens markreserv på strategiskt viktiga områden.

Det har varit möjligt att hålla priset på råmark på en rimlig nivå. Anskaffningen försvåras dock av det på vissa områden 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 markanvändningsavtalsförfarandet 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 markanvändningsavtalsförfarandet konstaterats vara fungerande och i enlighet med samtliga parters intressen.

Tomtöverlåtelse
Mängden överlåtna egnahemstomter har sjunkit efter 2010 års toppnivå (146 st) till en nivå på ca 30–40 tomter. De några senaste åren har varit exceptionella. Stadens målsättning är att årligen dela ut en mängd tomter som motsvarar efterfrågan. Målet uppnås ifall finansieringen av kommunaltekniken säkerställs. Strävan är att i fortsättningen hålla tomtreserven på en nivå som motsvarar efterfrågan så att planreserven motsvarar ca tre års efterfrågan. Utbudet av radhustomter är rimligt till antalet men för närvarande råder det brist på objekt som intresserar byggarna.

Det finns gott om utbud på tomter för höghus i centrum och dess närliggande områden. När den nuvarande konjunkturen vänder kommer Travdalen och till exempel Wärtsiläs område vid Metviken i och med planändringen att erbjuda många intressanta byggmöjligheter i centrum. Tomtöverlåtelse och byggande i området är planerat att ske under åren 2025-2035. Andra framtida intressanta områden inkluderar bland annat Södra Klemetsö och Vasklot.
Grunderna för prissättningen av bostadstomter har reviderats år 2015, då en zonprissättning infördes. Zonpriserna uppdaterades år 2019. Principerna för överlåtelse av egnahemstomter har reviderats och blivit mångsidigare.

Det är fortfarande knappt om tomter som är lämpliga för små och medelstora företags produktionsbehov. Alla stora tomter på Långskogens batterifabriksområde är reserverade. Förverkligandet väntar på (miljö)tillståndsprocesser och slutliga investeringsbeslut. Som följd de stora projekten förväntas efterfrågan på mindre företagstomter på Långskogens samt på andra företagsområden öka. Extra viktigt är det även att utveckla och effektivera markanvändningen i fråga om gamla, befintliga företagsområden. Exempelvis i fråga om området Sunnanvik, Södra Klemetsö samt Cirkelvägen finns mycket utvecklingspotential.

Principerna för prissättningen av företagstomter uppdaterades år 2023.
Priserna på de tomter som staden överlåter har varit mycket rimliga och konkurrenskraftiga. I synnerhet överlåtelsepriserna på egnahemstomter är huvudsakligen på en lägre nivå än gängse marknadsprisnivå och de täcker inte alltid helt kostnaderna för genomförandet av planerna och tomtproduktionen.

Hanteringen av förorenade markområden har visat sig vara en kritisk faktor i samband med både markanskaffning och –överlåtelse. Betydande satsningar har gjorts på saken under de senaste åren.

Parkeringspolitik
Principerna för Vasa stads parkeringspolitik har godkänts av stadsfullmäktige 19.3.2018. Centrala för markpolitiken är riktlinjerna i fråga om det s.k. friköpsförfarandet beträffande parkeringsplatser. Med friköpsförfarande avses ett avtals- och ersättningsförfarande, enligt vilket bilplatser som detaljplanen och bygglovet förutsätter i anslutning till fastigheter kan anvisas i allmänna parkeringsanläggningar.
Friköpsavtal ingås bl.a. i anslutning till markanvändningsavtal. När systemet används effektivt har det en betydande, positiv inverkan på både kompletterande byggande i centrum och den kommunala ekonomin. I de av staden förvaltade parkeringsanläggningarna finns för närvarande över 400 friköpsparkeringsplatser.

Bilpooler och därtill relaterade experiment har blivit vanligare i finska städer under de senaste åren. Utöver friköpsförfarandet är delade bilar ett användbart verktyg både i nybyggnads- och kompletteringsprojekt.

Organisation och beslutsfattande
Den markpolitiska beslutsfattande- och beredningsorganisationen är en aning splittrad. Markanvändningspolitikens olika delområden (markanskaffning, planläggning, styrning av glesbyggandet, markanvändningsavtal, tomtöverlåtelse, genomförande av planerna osv.) bereds på flera resultatområden och behandlas ”i första instansen” i tre olika förtroendeorgan (stadsmiljönämnden, byggnads- och miljönämnden, stadsstyrelsen). Det här försvårar naturligtvis hanteringen och styrningen av helheten. Överföringen av planläggningen till stadmiljönämnden från och med 1 augusti 2021, tillsammans med fastighetssektorn och kommuntekniken klargör helheten. Beslut gällande byggande utanför detaljplaneområden överfördes dock samtidigt till byggnads- och miljönämnden.

Den nya förvaltningsstadgan, som trädde i kraft år 2017, och de nya verksamhetsstadgor som har gjorts upp utgående från den har märkbart ökat delegeringen av befogenheter som berör markanvändning. Det här har förbättrat verksamhetens effektivitet och kundservicen.

Hanteringen av förorenade områden
Undersökningen av förorenade områden och administreringen av iståndsättningsprojekten är delvis uppdelade på olika förvaltningar. Det här har i vissa fall medfört avbrott i informationsgången samt utmaningar i fråga om prioriteringen av projekt.

All information från undersökningar och saneringar som staden har låtit göra har samlats och sorterats områdesvis. Identifierade objekt läggs till i det lägesdatabaserade systemet Trimble Locus, där objektsspecifik ytterligare information, såsom rapporter, också kan öppnas. Strävan med det här är att effektivare beakta förorenade områden vid markanvändningsplaneringen.

De särskilda avtalsvillkor som gäller förorenad mark beaktas i avtalsvillkoren i anslutning till förverkligandet av områdena.

3 Markpolitiska riktlinjer

3.1 Mål

3.1.1 Stadens strategi och allmänna mål för markanvändningen

Stadsfullmäktige har 14.2.2022 godkänt stadens strategi. Vasa är Nordens energihuvudstad med 100 000 invånare som målsättning

Förverkligandet av strategin har fyra strategiska teman med tillhörande temaprogram:

1) Välmående och kompetenta Vasa

2) Attraktiva Vasa

3) Klimatneutrala Vasa 202X

4) Möjliggörare (personal, ledarskap, ekonomi)

Markanvändningen har kopplingar till samtliga temaprogram i stadens strategi. Genom den markpolitik som staden utövar påverkas på ett betydande sätt förutom samhällsstrukturens utveckling och kommunalekonomin även de grundläggande förutsättningarna för boende och företagsverksamhet. Särskilt med tanke på byggnadsverksamheten har den tomtöverlåtelse- och annan markpolitik som kommunen utövar en viktig roll. Ett mångsidigt boende som är rimligt i pris och hållbart med tanke på klimatet är faktorer som främjar både Välmående, Attraktiva och Klimatneutrala Vasa. Genom de markpolitiska riktlinjerna både skapar man förutsättningar för planläggningen och genomför planer.

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 har ställts upp i fråga om 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 en hållbar utveckling iakttas på ett konkurrenskraftigt och kostnadseffektivt sätt när stadsrummet skapas och vårdas. Målet är en enhetlig samhällsstruktur som beaktar målen i stadens koldioxidneutralitetsmålsättning och där staden och privata aktörer kan tillhandahålla sådan fungerande, högklassig och kostnadseffektiv service som invånarna och företagen behöver.

3.1.2 Markpolitiska mål

Utgående från stadens strategi och mål för markanvändningen bildas det **centrala, övergripande målet för** den egentliga **markpolitiken**, nämligen att den mark som behövs för stadens utveckling och samhällsbyggande fås i användning enligt planerad tidtabell och till ett skäligt pris. Bästa sättet att se till 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 planläggning inte påbörjas innan staden har fått marken i sin ägo. Undantag från det här kan göras i vissa fall av särskilda skäl (se kapitel 3.4.1).

Målen och uppgifterna för markpolitikens olika delområden är att

- se till att stadens råmarksreserv är tillräcklig
- säkra att markpriset hålls på en skälig nivå
- säkra att tomtutbudet är tillräckligt stort för att göra det möjligt att uppnå målen för bostads- och näringspolitiken
- främja förtätning av samhällsstrukturen och hindra att den detaljplanerade marken inte används fullt ut
- förhindra markspekulation och säkerställa att den värdestegring som följer av stadens åtgärder tillfaller staden
- säkerställa tillräckliga skydds- och rekreationsområden
- beakta de ekonomiska faktorerna i olika skeden av planeringen och ibruktagandet av områden
- säkerställa att markägarna behandlas jämlikt och
- säkerställa 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, 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 före 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 tillämpas 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 ibruktagandet 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 säkerställer staden att det finns tillräckligt mycket tid för förberedningen av ibruktagandet av områdena även ifall man

blir tvungen att använda sig av andra markanskaffningsmetoder.

För att främja en sammanhållen samhällsstruktur kan staden också förvärva bebyggda objekt där ett behov av ändring av markanvändning har identifierats och det finns en koppling till stadens övriga markinnehav.

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 råmarksanskaffning 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 i enlighet med markanvändnings- och bygglagen (Lag om områdesanvändning fr.o.m. 1.1.2025) för anskaffning av markområden, ifall stadens bästa kräver det. Strävan före inlösning är alltid att på frivillig väg finna en lösning som båda parterna kan godkänna.

Vid anskaffning av gatuområden används förutom frivilliga köp besittningstagandeförfarande enligt markanvändnings- och bygglagen (Lag om områdesanvändning fr.o.m. 1.1.2025) med beaktande av bestämmelserna om skyldigheten att överlåta gatuområden utan ersättning.

3.3 Överlåtelse av mark

3.3.1 Allmänna principer

Strävan är att vid tomtöverlåtelse främja stadens strategiska mål, i synnerhet bostads- och näringspolitiken samt koldioxidneutralitetsmål.

Staden överlåter detaljplaneenliga tomter som den äger för bebyggande. Vid överlåtelsen säkras att tomterna bebyggs snabbt och uppkomsten av stora tomtreserver förhindras.

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

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

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

I följande fall säljs inte arrendetomter om det inte finns 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 förändras.
- Tomten används inte enligt detaljplanens bestämmelser eller tomten är inte i huvudsak bebyggd enligt detaljplanen.

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

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

3.3.2 Bostadstomter

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

Staden kan vanligen sälja arrenderade bostadstomter som är bebyggda åt arrendetagare, ifall inte något annat följer av arrendekontraktet eller de i punkt 3.3.1 angivna allmänna förutsättningarna.

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

Grunderna för prissättningen
Priserna för egnahemshustomter bestäms i regel enligt markarealen (€/m^2). Priserna för rad- och flervåningshustomter bestäms i regel enligt byggrätten (€/m^2 vy).

De fasta priserna för bostadstomter fastställs områdesvis. Tomternas försäljnings- och arrendepriser (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. avståndet till centrum och andra lägesfaktorer) samt marknadsprisernas utveckling.

De områdesvisa försäljningspriserna för egnahemshustomter hålls på en prisnivå som är lägre än gängse marknadspris medan bostadstomter i bolagsform prissätts enligt skälig gängse nivå. Arrendepriserna hålls på en lägre nivå än försäljningspriserna. Priserna uppdateras vid behov, dock minst varje fullmäktigeperiod. Däremellan är priserna bundna till levnadskostnadsindexet.

I specialfall kan tomtpriserna fastställas även från fall till fall (t.ex. centrum- och strandområden samt andra specialobjekt). I ett anbudsförfarande bildas priset enligt anbuden. Vid försäljning av tomtdelar används i regel gängse prisnivå. Delar av bostadstomter kan även säljas till fastställt zonpris.

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

Arrendets storlek och arrendetiderna
Årsarrendet är 5 % av tomtens arrendepris (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.

Arrendet för egnahemstomter bestäms enligt tomtens areal. Ifall byggrätten överskrider 300 m^2 vy bestäms arrendet enligt den i detaljplanen tillåtna byggrätten. Arrendet för rad- och flervåningshustomter bestäms enligt den i detaljplanen tillåtna byggrätten. Vid förlängning av arrendeavtal för bebyggda fastigheter, vars prissättning baseras på byggrättskvadratmeter, fastställs hyran enligt den använda byggrätten.

De maximala arrendetiderna i fråga om bostadstomter är 60 år. Arrendekontrakten förlängs med maximalt 40 år.

Vid förnyande av gamla avtal i god tid före avtalstidens utgång tillämpas en övergångsregel enligt vilken arrendet bestäms enligt det gamla avtalet under högst tre år inom ramen för det utgående avtalets arrendetid.

Då arrendetiden bestäms eftersträvas att alla arrendekontrakt på ett område ska gå ut samtidigt.

Staden främjar energieffektivt egnahemshusbyggande genom följande sporrande system:
- På arrendet beviljas 50 % rabatt för två kalenderår om den förverkligade energieffektiviteten är 15–30 % bättre än det gällande E-talskravet.
- På arrendet beviljas 50 % rabatt för fem kalenderår om den förverkligade energieffektiviteten är minst 30 % bättre än det gällande E-talskravet.
- För att få rabatten måste arrendetagaren lämna en kopia av energicertifikatet till Vasa stads fastighetssektor (det intyg om genomförd energieffektivitet som arrendetagaren har presenterat för byggnadstillsynsmyndigheten i samband med ibruktagningssynen). Understödets detaljer justeras ifall ändringar av energibestämmelserna i fråga om byggande ger anledning till det.

För vånings- och radhustomter avsedda för yrkesbyggare krävs minst energieffektivitet i klass A enligt energicertifikatförordningen (1048/2017). Som incitament beviljas en rabatt på 50 % av hyran för de två första åren. För att få rabatten måste arrendetagaren lämna en kopia av energicertifikatet till Vasa stads fastighetssektor (ett intyg om genomförd energieffektivitet som hyresgästen har presenterat för byggnadstillsynsmyndigheten i samband med slutbesiktningen). Om ändringar i byggnadens energiföreskrifter ger anledning till det, justeras kravnivån eller hyresrabatten så att den miniminivå som krävs enligt lag/förordning inte leder till rabatt.)

Den nya bygglagen (751/2023) kräver från och med 1.1.2025 att nya byggnader ska planeras och byggas som nära-nollenergibyggnader (37 §) med vissa undantag. Nära-nollenergibyggnader definieras i EU:s direktiv om byggnaders energiprestanda och beaktas i den nationella lagstiftningen. Detaljerade nationella definitioner finns i miljöministeriets förordning om byggnaders energiprestanda. Lagen kräver också låga koldioxidutsläpp (38 §) för vissa typer av byggnader. Paragraf 38 har föreslagits att specificeras ytterligare i lagens så kallade korrigeringspaket. Gränsvärden för låga koldioxidutsläpp definieras för olika användningskategorier i en separat förordning. En ny byggnads/projekts koldioxidavtryck och -handavtryck verifieras i en klimatutredning som görs för bygglovet.

Vid tomtöverlåtelse främjas låga koldioxidutsläpp genom att uppmärksamma detta i ett tidigt skede av projektet, vilket möjliggör maximal styrningseffekt. I reservationsskedet krävs en utredning om koldioxidsnålhet före den slutliga tomtöverlåtelsen och i tävlingar beaktas koldioxidsnålhet som en del av tävlingskriterierna. Eftersom området ständigt utvecklas fastställs inga separata (stadsvisa) minimigränsvärden för koldioxidsnålhet. Aktörer som satsar på koldioxidsnålhet prioriteras före andra vid beslut om tomtöverlåtelser.

Val av tomtmottagare och överlåtelseprinciper
Då tomter överlåts följs följande huvudprinciper:

- Målet är att det ska finnas tillräckligt med bostadstomter att bygga på för olika aktörer och i enlighet med efterfrågan på marknaden.

- Största delen av de nya tomterna överlåts genom offentlig ansökning till ett fast pris som staden har fastställt på förhand (pris enligt zon).

- Tomter med särskilt värde (bl.a. strandområden, stadskärnan och dess närområden) överlåts i regel genom offentlig pris- eller kvalitetsanknuten konkurrensutsättning. Vid behov kan även en del av de övriga tomterna överlåtas på basis av anbud.

- Vid valet av mottagare av tomter med fast pris prioriteras barnfamiljer men även andra sökande ges möjlighet att få tomt. En del av egnahemshustomterna till fast pris kan delas ut även på andra än bostadspolitiska grunder, t.ex. med beaktande av kriterier som gäller energieffektivitet och -innovativitet.

- Andra bostadstomter än de bostadstomter i bolagsform som konkurrensutsätts delas huvudsakligen ut enligt prövning med beaktande av stadens bostads- och näringspolitiska mål, koldioxidneutralitetsmål samt planernas kvalitet. I mån av möjlighet överlåts tomter på samma område till flera olika byggare.

Byggnadsplikt
Förutsättningen för bostadstomter som överlåts 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 när det gäller egnahemstomter är minst 50 % och när det gäller bostadstomter i bolagsform är minst 75 % av den på tomten i detaljplanen angivna bostadsbyggrätten. Tomter som överlåts på basis av anbudsförfarande ska på motsvarande sätt bebyggas inom tre år. För stora byggprojekt (över 5 000 m^2 vy) och vid tomtöverlåtelsetävlingar 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 80 m^2 vy på de egnahemstomter för vilka Lillkyro kommun har fastställt detaljplaner före 1.1.2013.

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

3.3.3 Företagstomter och andra tomter

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

Företagstomter överlåts i första hand genom arrendering men säljs även vid behov. Industri- och lagertomter säljs endast i undantagsfall. På Lillkyro kommuns tidigare område kan industri- och lagertomter även säljas.

Andra typer av tomter (än företags- och bostadstomter) överlåts i första hand genom arrendering, i undantagsfall genom försäljning.

Sedan tidigare arrenderade företagstomter kan säljas till arrendatorn, ifall det är ändamålsenligt för staden och avtalen eller de i punkt 3.3.1 angivna allmänna förutsättningarna för försäljning inte föranleder annat. Arrenderade industri- och lagertomter samt de ovan avsedda andra typerna av tomter säljs endast i undantagsfall. I vissa äldre markarrendeavtal finns klausuler om arrendetagares köpoption som har förklarats ogiltiga i domstol (t.ex. HD:s beslut 9.9.2021 nr 1321 Dnr S 2021/131 samt Vasa hovrätts beslut 31.12.2020 nr 541 Dnr S 20/726), eftersom de inte har upprättats i den form som krävs enligt jordabalken.

Grunderna för prissättningen
Prissättningen av tomter som överlåts åt företag ska grunda sig på marknadspriset, d.v.s. gängse prisnivå, enligt EU:s regler om statligt stöd samt föreskrifterna om förfarandet i 130 § i kommunallagen.

Priserna för industritomter bestäms i regel enligt markarealen (€/m^2). Priserna på affärs- och kontorsbyggnadstomterna fastställs i regel enligt byggrätten (€/m^2 vy).

I ett anbudsförfarande bildas priset enligt anbuden.

Arrendepriserna för industri- och lagertomter fastställs områdesvis och försäljningspriserna från fall till fall enligt principen om gängse pris. Arrendepriserna uppdateras vid behov, dock minst varje fullmäktigeperiod. Däremellan är priserna bundna till levnadskostnadsindexet.

Arrende- och försäljningspriserna för övriga företagstomter fastställs från fall till fall enligt principen om gängse pris, huvudsakligen tomtvis men vid behov områdesvis. När tomtdelar säljs används gängse prisnivå.

Prissättningen av övriga objekt
Arrende- och försäljningspriser för övriga typer av tomter och områden bestäms från fall till fall.

Arrendets storlek och arrendetiderna
Årsarrendet är 5 % av tomtens arrendepris (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.

När det gäller omfattande företagstomter (över 5 000 m^2 vy) som genomförs etappvis kan stadsstyrelsen av särskilda skäl bevilja nedsatt arrende för högst de tre första kalenderåren.

De maximala arrendetiderna är 40 år för företagstomter, dock så att maximilängden i fråga om lagertomter som inte bebyggs är 15 år. Arrendekontrakten förlängs i regel med maximalt 20 år. Vid omfattande grundrenoveringar, tilläggsbyggande eller andra liknande omständigheter samt vid behov av tillhörande finansieringslösningar kan den förlängda hyrestiden vara högst 30 år

Då arrendetiden bestäms eftersträvas att alla arrendetider på ett område ska gå ut samtidigt.

Vid förlängning av arrendeavtal för bebyggda fastigheter, vars prissättning baseras på byggrättskvadratmeter, fastställs hyran enligt den använda byggrätten.

Vid förnyande av gamla avtal i god tid före avtalstidens utgång tillämpas en övergångsregel enligt vilken arrendet bestäms enligt det gamla avtalet under högst tre år inom ramen för det utgående avtalets arrendetid.

Byggnadsplikt
Byggnadsplikten är i regel två år i fråga om företagstomter och kravet på bebyggd våningsyta är 50 % av den i planen angivna byggrätten. Från fall till fall är det möjligt att även komma överens om förpliktelser som avviker från detta, om det är motiverat med tanke på ett etappvis genomförande av byggprojektet eller av andra skäl.

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

3.3.4 Överlåtelse av tomter för allmänna byggnader

De i detaljplanen utmärkta Y-tomterna anvisas i första hand till stadens egen disposition. När ett projekt genomförs av staden, arrenderas tomten enligt principen om s.k. internt markarrende. Ifall projektet genomförs av ett av staden ägt bolag, överlåts tomten enligt normalt förfarande för beslutsfattandet.

Om en Y-tomt inte behövs för stadens egen serviceproduktion kan den via ett öppet ansökningsförfarande överlåtas för privata serviceproducenters ändamål (servicehus, daghem m.m.), om förvaltningen i fråga förordar projektet. Strävan med överlåtelserna är då att komplettera det av staden fastställda servicenätet på ändamålsenliga områden och överlåtelsen av tomterna är transparent.

Tomterna för allmänna byggnader hålls i stadens ägo. Tomter för allmänna byggnader kan säljas endast i undantagsfall, om det är ändamålsenligt för staden och med beaktande av avtalsbestämmelserna.

Vid arrendering av tomter för allmänna byggnader följs i regel principerna för arrendering av bostads- och företagstomter enligt följande:

- Om projektet huvudsakligen innehåller boende kan arrendetiden vara högst 60 år (t.ex. servicehus).
- Om projektet betjänar föreningsverksamhet, är ett privat daghem eller motsvarande service, kan arrendetiden vara högst 40 år.
- Om projektet huvudsakligen är sådan bostadsproduktion som får lån eller stöd av staten används de maximipriser som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) har godkänt.

Om tomten är avsedd för Välfärdsområdets användning, men utförs av en tredje part, avtalas närmare om samarbete kring överlåtelseförfarandet med Välfärdsområdet med hänsyn till ovan nämnda principer.

3.3.5 Planeringsreserveringar

I sådana utvecklingsprojekt inom markanvändningen som är strategiska för staden kan stadsstyrelsen, när det gäller ett område som staden äger, göra en reservering för planering i enlighet med villkor och avtal som fastställs från fall till fall (intentionsavtal, samarbetsavtal eller motsvarande).

3.3.6 Allmänna tomtöverlåtelsevillkor

Utöver detta program följs vid tomtöverlåtelse i stadens beslutsfattande godkända allmänna överlåtelsevillkor.

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 i enlighet med 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 de nya områden som ska detaljplaneras. I fråga om nya tillväxtområden ingås inga markanvändningsavtal om råmark och inga utvecklingskostnadsersättningsplaner.

Markanvändningsavtal kan på en god samhällsstrukturs villkor av särskilda skäl utarbetas för mindre områden inne i stadsstrukturen, på byområden som ska bebyggas enligt generalplanen samt på områden med gamla villasamhällen. Ett särskilt skäl kan vara t.ex. att det område som ska planläggas redan till största delen är bebyggt och att ägarförhållandena är mycket småskaliga eller att det finns betydande miljörisker på området.

De markägare på området som har nytta av planen bör alla förbinda sig till avtalen så att minst de kostnader för samhällsbyggandet som genomförandet av planen medför för staden kan täckas med avtalsersättningarna i enlighet med de nedan angivna avtalsprinciperna, om det inte är motiverat att delvis täcka kostnaderna med skattemedel på grund av en betydande allmän nytta.

3.4.2 Detaljplaneändring

Markanvändningsavtal används i fråga om planändringsområden när detaljplanens användningsändamål eller byggrätt ändras på områden som ägs av andra än staden och det inte är ändamålsenligt att staden förvärvar marken.

3.4.3 Avtal om inledande av planläggning

När en detaljplan utarbetas eller ändras på initiativ av markägaren, ingås före det egentliga markanvändningsavtalet ett avtal om inledande av planläggning, i vilket man kommer överens bl.a. om ersättande av kostnaderna för utarbetandet av planen, antecknar parternas mål för markanvändningen samt kommer överens om utarbetandet av ett kommande markanvändningsavtal.

3.4.4 Allmänna avtalsprinciper

I markanvändningsavtalen iakttas utöver det ovan nämnda följande principer:

- Markanvändningsavtal ingås som enskilda privaträttsliga avtal mellan staden och fastighetsägaren. Staden informerar om avtalen i planläggningsöversikten och i samband med detaljplaneringen.
- Markanvändningsavtalsersättningen används till sitt fulla belopp för kostnader för byggande av kommunalteknik på det område som ska detaljplaneras eller på ett område som funktionellt anknyter till det.

- Underlag för förhandlingen om markanvändningsavtal är ett planutkast eller –förslag som har varit offentligt framlagt.

I vilka fall bör ett avtal göras upp

- I planläggningsprojekt som genomförs på markägarens initiativ förutsätts alltid markanvändningsavtalsförfarande.
- I planläggningsprojekt som inleds på stadens eget initiativ förutsätts avtal om den nya detaljplanen eller detaljplaneändringen medför avsevärd nytta för markägaren. Inget avtalsförfarande krävs då i fråga om en sådan markägare på vars områden högst 500 m^2 vy byggrätt endast för bostadsbyggande anvisas i detaljplanen eller om värdeökningen är högst 50 000 €.

Huvudprinciper för fastställandet av ersättningar

- Utgångspunkt för fastställandet av ersättningar är de kostnader för samhällsstruktur som genomförandet av planen medför och avtalsobjektets värdestegring.
- För att säkerställa ett jämlikt bemötande av markägarna anses kostnadsförpliktelsen i allmänhet bli täckt genom att markägaren ersätter staden för ca 50 % av den uppkomna värdestegringen. I de nedan (punkt 3.4.5) närmare angivna kompletteringsbyggnadsprojekten ersätter markägaren i allmänhet ca 35 % av värdestegringen.
- Oberoende av värdestegringen bör ersättningen dock alltid minst täcka de direkta kostnaderna för staden för byggandet av infra på grund av förverkligandet av detaljplaneområdet, ifall det inte är motiverat i enskilda fall att delvis täcka kostnaderna med skattemedel på grund av betydande allmän nytta.

Faktorer som minskar planläggningsnyttan

- När man bestämmer den nytta som detaljplanläggningen medför för markägaren kan vid behov bl.a. de områden och byggnader som ska skyddas enligt detaljplanen beaktas som en faktor som minskar ersättningen. Detsamma gäller även för andra exceptionella faktorer som rör ibruktagandet av tomten och byggrätten.
- Genomförandet av planändringar kräver vanligtvis rivning av gamla byggnader. Rivningskostnaderna kan i vissa fall beaktas upp till 25 %, förutsatt att hanteringen av rivningsmaterial främjar cirkulär ekonomi på ett relevant sätt.

Ersättningsmetod

- Avtalsersättningen kan erläggas som penningersättning eller t.ex. genom att mark överlåts (allmänna områden, tomter, råmark) till kommunen. I varje enskilt fall avtalas separat om ersättningsmetoden.
- Utgångspunkten för detaljplanerna för omfattande bostadsområden och markanvändningsavtalen i anslutning till dem är att en betydande del av ersättningen utgör tomtmark.

Andra avtalsvillkor

- 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.

Betalningen av ersättningarna, säkerheter

- 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. Av särskilda skäl ska säkerhet ställas även för mindre avtalsersättningar än det.
- Betalningstidtabellen och säkerheten avtalas skilt från fall till fall. På ersättningen beräknas en årlig ränta på Euribor 12 mån + 1 %, dock minst 4 % till de delar som förfaller till betalning mer än ett år efter det att detaljplanen har trätt i kraft. Alternativt kan avtalas att ersättningen binds till byggnadskostnadsindex (helhetsindex).

3.4.5 Sporrande avtalsfaktorer beträffande kompletterande byggande i bostadskvarter

För att främja kompletterande byggande i bostadskvarter ingår följande sporrande faktorer i markanvändningsavtalen avvikande från de allmänna principerna i punkt 3.4.4:

- Om över hälften av den i den gällande detaljplanen angivna byggrätten på en bostadstomt har använts, används som kostnadsandel baserad på värdestegringen ca 35 % när det gäller den tillbyggnadsrätt som anvisats för bostadsbyggande.
- Om en planändring inte orsakar staden några direkta gatubyggnadskostnader eller andra kommunaltekniska kostnader, beaktas värdestegringen för bostadsbyggandet endast till den del den nya byggrätten eller ändringen av användningsändamålet överskrider 500 m^2 vy.
- Om ökningen av bostadsbyggrätten för ett bostadsvåningshus sker inom byggnadens befintliga klimatskal eller genom endast mindre ändringar av klimatskalet (vindsbyggande), behöver värdestegringen till följd av detta inte beaktas alls.

- Förutsättningen för de ovan nämnda sporrande faktorerna är att man i avtalet förbinder sig att utnyttja den nya byggrätten inom 2–5 år beroende på projektets omfattning. I annat fall bör avtalsersättningen verkställas i enlighet med de allmänna principerna i punkt 3.4.4.

I de markanvändningsavtal som gäller kompletteringsbyggnadsobjekt i bostadskvarter fästs särskild uppmärksamhet vid speciella faktorer i anslutning till genomförandet av byggrätten enligt planen, t.ex. förlust av bilplatser på markplanet. Som en faktor som minskar värdestegringen kan härvid enligt prövning beaktas byggkostnaderna för konstruktionsmässiga bilplatser för de byggnader som blir kvar.

3.4.6 Utvecklingskostnadsersättningsförfarande

Om markanvändningsavtal med markägaren inte uppnås, används utvecklingskostnadsersättningsförfarande i enlighet med markanvändnings- och bygglagen (Lag om områdesanvändning fr.o.m. 1.1.2025).

3.4.7 Undantag från detaljplanen

En jämlik behandling av markägarna bör även beaktas när undantag från detaljplanen beviljas. Ifall det undantag som beviljas (överskridning av byggrätten, ändring av användningsändamålet m.m.) skulle leda till markanvändningsavtalsersättningar när det förverkligas genom en detaljplaneändring, bör en detaljplanläggning alltid inledas om en jämlik behandling av markägarna i detta avseende inte kan genomföras lagligen på något annat sätt.

3.5 Markpolitiska medel som främjar genomförandet av planerna

För obebyggda tomter uppbärs förhöjd fastighetsskatt enligt nuvarande modell.

Förfarandet med bygguppmaningar kan tillämpas enligt övervägande med beaktande av bl.a. marknadsläget i fråga om tomterna.

3.6 Utvecklingsområdesförfarande

Utvecklingsområdesförfarande i enlighet med 15 kapitlet i markanvändnings- och bygglagen (Lag om områdesanvändning fr.o.m. 1.1.2025). kan tillämpas vid behov.

3.7 Främjande av koldioxidneutralitetsmålen

Strävan är att främja stadens koldioxidneutralitetsmål med bl.a. följande markpolitiska medel:

- Valkriterierna vid tomtöverlåtelse och tomtöverlåtelsetävlingar (punkt 3.3).
- Sporrande element i fråga om arrendet för egnahems-, rad- samt höghustomter vid energieffektivt byggande (punkt 3.3.2).
- Sporrande element i markanvändningsavtalen i fråga om kompletterande byggande i bostadskvarter (punkt 3.4.5).
- Planläggningen och genomförandet av kompletteringsbyggnadsobjekt främjas även när det gäller markområden som staden äger.
- Koldioxidneutralitetsmålen beaktas även i stadens egen markanvändning, t.ex. i hanteringen av skogsområden.
  Andra tillgängliga metoder och sporrande element utreds som separata projekt och lärdom tas av projekt som andra städer har genomfört.

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. Avgöranden gällande planeringsbehov för nya byggplatser beviljas inte på planläggningens och markanskaffningens fokusområden, ifall det inte finns ytterst vägande skäl till det
Byggandet får inte strida mot generalplanen och det bör i första hand förläggas på redan bebyggda bosättningsområden. För att minska på trycket att bygga utanför detaljplaneområdena satsas på att ge råd åt egnahemsbyggarna. Byggarna informeras om skillnaderna mellan att bygga på detaljplaneområden och utanför dem samt om de långsiktiga verkningarna av deras beslut.

Staden fastställer i samband med utarbetandet av generalplanen och årligen i planläggningsöversikten de områden som ska planläggas. För befintligt bebyggda byaområden undersöks särskilt förutsättningarna för kompletteringsbyggande. Planläggning av redan bebyggda byaområden leder vanligtvis till betydande förnyelse av gatu- och annan infrastruktur. Utan en avsevärd effektivisering av markanvändningen kommer infrastrukturbyggandet att belasta skattebetalarna. Därför är planläggning av bebyggda byaområden utan markägarnas deltagande i kostnaderna vanligtvis inte ekonomiskt motiverat. En annan betydande allmän fördel kan dock göra planläggningen motiverad.

Som ett separat projekt, med anknytning till den pågående generalplanprocessen, utreds förutsättningarna för kompletteringsbyggande på byaområden utan detaljplanering. Lagreformerna gällande lagen om områdesanvändning, lagen om samhällsutveckling samt lagen om samhällsbyggande kan även ha en inverkan på nämnda ämnesområde.

3.9 Hanteringen av förorenade områden

Hanteringen av förorenade områden effektiveras genom att uppmärksamhet fästs vid 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 § MarkByggL(Lag om områdesanvändning fr.o.m. 1.1.2025)
- Uppgifterna om föroreningar och användningshistorien granskas i samband med markanskaffning och ansvarsfrågorna anges entydigt i avtalsdokumenten.
- I samband med överlåtelse av mark fästs uppmärksamhet vid att den i 139 § i miljöskyddslagen angivna upplysningsplikten uppfylls. Ansvarsfrågorna anges entydigt i avtalen.

3.10 Förvaltningen av markegendom som staden själv använder

För att effektivera användningen av stadens markegendom, förtydliga ansvarsfrågorna och säkerställa kostnadsstrukturens transparens utvecklas ett system med interna arrenden. Fördelningen av förvaltningen av de markområden som stadens förvaltningar använder görs tydligare och spelregler skapas för ett internt tomtöverlåtelseförfarande.

3.11 Parkering

Strävan är att utöka friköpsförfarandet i samband med kompletteringsbyggnadsprojekt i centrum. Bilpoolslösningar främjas både i kompletterings- och nybyggnadsprojekt enligt principer fastställda i parkeringspolicyn eller andra kommunala beslut.

3.12 Markpolitiskt beslutsfattande

Beslutsfattandet beträffande markpolitiken och delegeringen av det anges i förvaltningsstadgan och organens verksamhetsstadgor.

4 Uppdatering av markpolitiska riktlinjer och vidare åtgärder

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

Markpolitiska riktlinjerna justeras vid behov om omständigheter ändrar markant, t.ex. till följd av lagreformer. Riktlinjerna uppdateras i dess helhet varje fullmäktigeperiod.

Bilagor:

Bilaga 1: Markpolitiska medel
Bilaga 2: Vasa stads markägande och markpolitiska åtgärder
Bilaga 3: Förorenad mark och styrning av markanvändningen

Bilaga 1.

Markpolitiska medel

Markanskaffning:	
Frivillig affär	
	Den främsta och mest prioriterade metoden för markanskaffning i alla kommuner är frivilliga fastighetsköp. Det säkraste sättet att nå uppsatta mål är genom att skaffa mark i ett tillräckligt tidigt skede och genom aktivt råmarksförvärv. Staden försöker i första hand skaffa nödvändiga markområden före detaljplanläggningen, så att markegendomens anskaffningspriser hålls skäliga. 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 före 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 av markägaren få ett gatuområde i sin besittning utan ersättning. Skyldigheten att överlåta utan ersättning är noggrannare reglerad i markanvändnings- och bygglagen (Lag om områdesanvändning fr.o.m. 1.1.2025) § 104–105.
Förköpsrätt	
	Kommunen har förköpsrätt när det gäller vissa fastighetsaffärer inom kommunen, vilket betyder att kommunen har rätt att få en såld fastighet i sin ägo till det pris som säljaren och köparen har 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 utnyttjas endast när det gäller mark som behövs för samhällsbyggande samt rekreations- och skyddsändamål. 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 bygglagens 99–100 §. Kommunen kan även ha rätt att lösa in mark på basis av detaljplan enligt 96 § i markanvändnings- och bygglagen (Lag om områdesanvändning fr.o.m. 1.1.2025) och enligt § 101 kan kommunen t.o.m. bli skyldig att lösa in ett område. Dessutom har staden i egenskap av ägare till en del av en tomt samma rätt till inlösning som privata markägare. Vid inlösning följer man den s.k. inlösningslagen (603/77). Kommunen kan lösa in oplanerad råmark med tillstånd av miljöministeriet (99 § MarkByggL). 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 har varit stabil. Då har nödvändig råmark kunnat förvärvas genom inlösning samtidigt som den frivilliga försäljningen har kommit i gång. 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 områdets prisnivå inför kommande motsvarande frivilliga affärer.

Markanvändningsavtal, utvecklingskostnadsersättningar och utvecklingsområden:	
Markanvändningsavtal	
	Då det inte är nödvändigt eller ändamålsenligt för kommunen att förvärva mark kan markpolitiken även förverkligas antingen genom markanvändningsavtal mellan kommunen och markägaren, genom att kräva utvecklingskostnadsersättningar eller genom att utse utvecklingsområden. Föreskrifterna om dessa förfaranden ingår i kapitel 12 a och 15 i markanvändnings- och bygglagen (Lag om områdesanvändning fr.o.m. 1.1.2025). Lagstiftningen om ansvaret för plangenomförande förnyades i och med en ändring av markanvändnings- och bygglagen som trädde i kraft 1.7.2003. Lagen tillämpas för ersättning av kommunens kostnader för sådant samhällsbyggande som är baserat på en detaljplan i fråga om vilken ett 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 (Lag om områdesanvändning fr.o.m. 1.1.2025) ska information ges om markanvändningsavtal i samband med att en plan utarbetas och i planläggningsöversikten.
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 på vars områden i detaljplanen 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 besluter huruvida ersättningen krävs och beslutet måste tas utan dröjsmål efter det att detaljplanen har godkänts. Enligt markanvändnings- och bygglagen (Lag om områdesanvändning fr.o.m. 1.1.2025) ska information om utvecklingskostnadsersättning ges i samband med utarbetandet av detaljplanen och i planläggningsöversikten.
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 för ett industriområde eller utveckling av en förort). Till utvecklingsområde kan utses ett bebyggt område där särskilda åtgärder 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 närings- eller bostadspolitiska 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 markägande, splittrad fastighetsindelning eller av något annat motsvarande skäl. (MarkByggL § 110). Än så länge har utvecklingsområdesförfarandet använts mycket sällan på riksnivå.

Metoder som främjar plangenomförande:	
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 bygguppmaningsförfarandet ligger markanvändnings- och bygglagens (Lag om områdesanvändning fr.o.m. 1.1.2025) § 97. Enligt denna kan kommunen ge ägaren och innehavaren av en i detaljplanen angiven plan- eller registertomt enligt den bindande tomtindelningen en bygguppmaning sedan en detaljplan har varit i kraft minst två år. Ifall en i detaljplanen angiven tomt inte har bebyggts inom tre år efter det att bygguppmaningen delgavs, har kommunen rätt att lösa in tomten.
Höjd fastighetsskatt	
	Enligt fastighetsskattelagens § 12 a kan kommunen fastställa en högre fastighetsskatt för en obebyggd byggplats ifall följande förutsättningar uppfylls: 1. Det finns en detaljplan för området och den har varit i kraft minst ett år före ingången av kalenderåret. 2. Över hälften av den i detaljplanen angivna byggrätten på byggplatsen har planlagts för bostadsändamål. 3. På byggplatsen finns ingen bostadsbyggnad som används för boende och uppförande av en bostadsbyggnad har inte påbörjats på den före kalenderårets början. 4. Byggplatsen är kommunaltekniskt bebyggbar. 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. Byggförbud har inte utfärdats för byggplatsen. 6. Byggplatsen är i samma ägares ägo (enhetligt ägande).
Marköverlåtelse:	
Försäljning	
	Vid försäljning överlåts 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 överlåts besittningsrätten till en tomt, äganderätten kvarstår. Tomtmottagaren betalar ersättning för tomten i form av årsarrenden under hela arrendetiden. Arrendering av tomter regleras av jordlegolagen (/258/1966) där det föreskrivs om bl.a. arrendetidens längd och rätten att överföra arrenderätten på någon annan.

Tabell 3: Markpolitiska medel

Bilaga 2.

Beskrivning av verksamhet i anslutning till markägande, markanskaffning och mark-överlåtelse

1. Stadens markägande

Vasas areal är 575 km^2, varav 365 km^2 är markområde och 210 km^2 vattenområde. Detaljplanlanerade områden utgjorde 31.12.2023 ca 53 km^2 (5 340 ha). Staden ägde 31.12.2023 ca 6 665 ha mark, vilket motsvarar 18 % av stadens markyta. Av de detaljplanlagda områdena äger staden 66 % och av det markområde som inte är detaljplanerat 10 %. Därtill äger staden ca 2 141 ha vattenområden och ca 63 ha mark i andra kommuner.

Av de i generalplan 2030 angivna nya bostadsområdena äger staden ca 23 %.

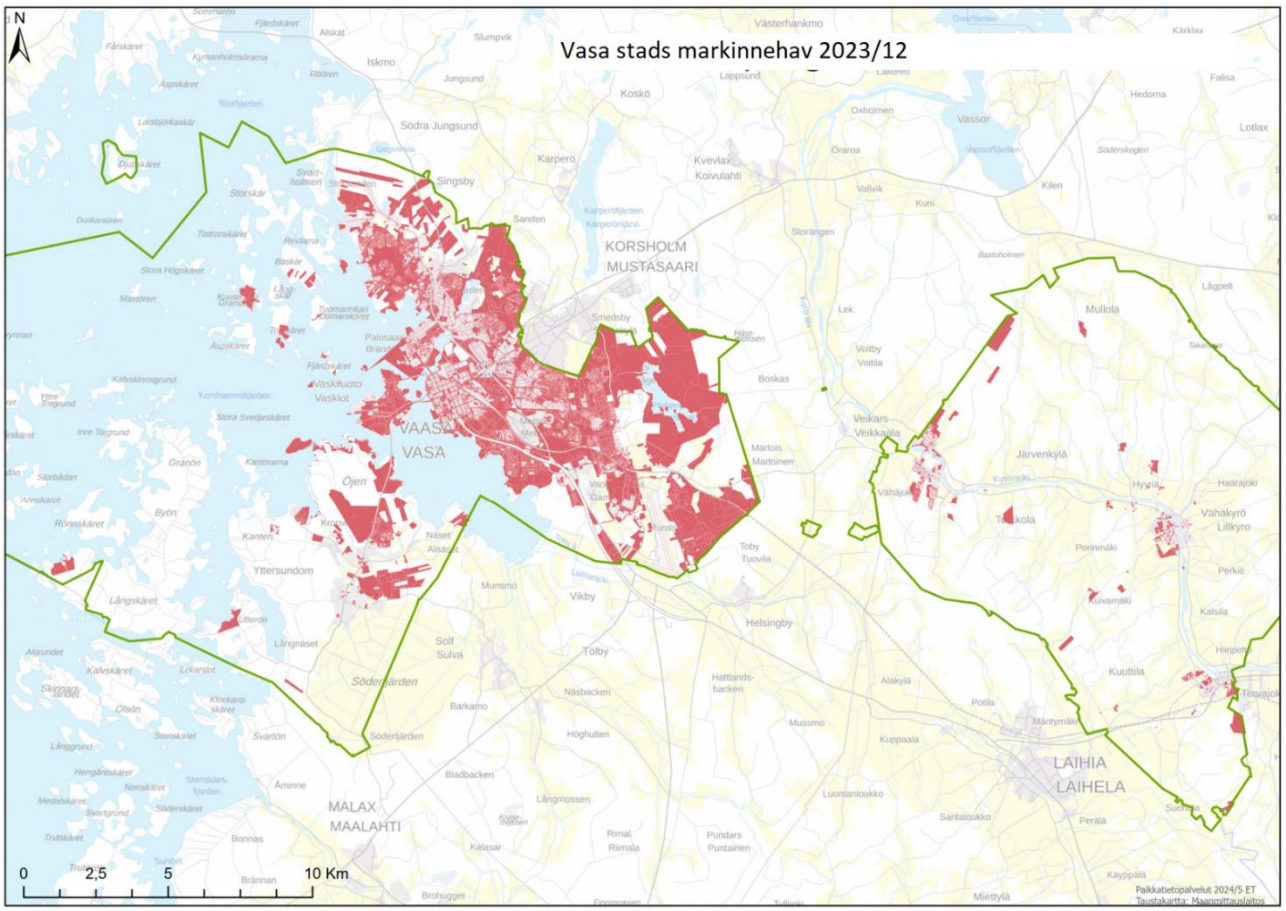


Bild 6: Vasa stads markinnehav i december 2023

2. Tomtreserv

I nedanstående tabell anges stadens tomtreserv samt den privata bostadstomtreserven.

Tomtreserv 1/2018				
	Kommunaltekniken klar		Kommunalteknik fattas	
AO	68	st	128	st
AK/AR/AP/AL	132 000	m^2 vy	107 000	m^2 vy
K	78 700	m^2 vy	150 400	m^2 vy
T	2 666 400	m^2	292 700	m^2
P	13 200	m^2 vy	3 600	m^2 vy
Privat bostadstomtreserv				
AO	97	st		
AR/AP	3 070	m^2 vy		
AK	23 600	m^2 vy		

Tabell 4: Tomtreserv

3. Markanskaffning

Under åren 2005–2023 har staden anskaffat i genomsnitt ca 78 ha mark/år. För anskaffningar har använts i genomsnitt 1,88 milj. €/år, och därav är råmarkens andel ca 1,13 milj. €/år. År 2023 köptes sammanlagt ca 95,7 ha råmark. Markanskaffningens utveckling 2005–2023 framgår av följande bilder.

Markanskaffningsmedel på 2000-talet har nästan enbart varit frivilligt köp. Förköpsförfarande har använts ett antal gånger. Inlösningsförfarande har använts för anskaffning av markområden på totalt ca 5 ha (4 fastigheter) på området Västerängen år 2014.

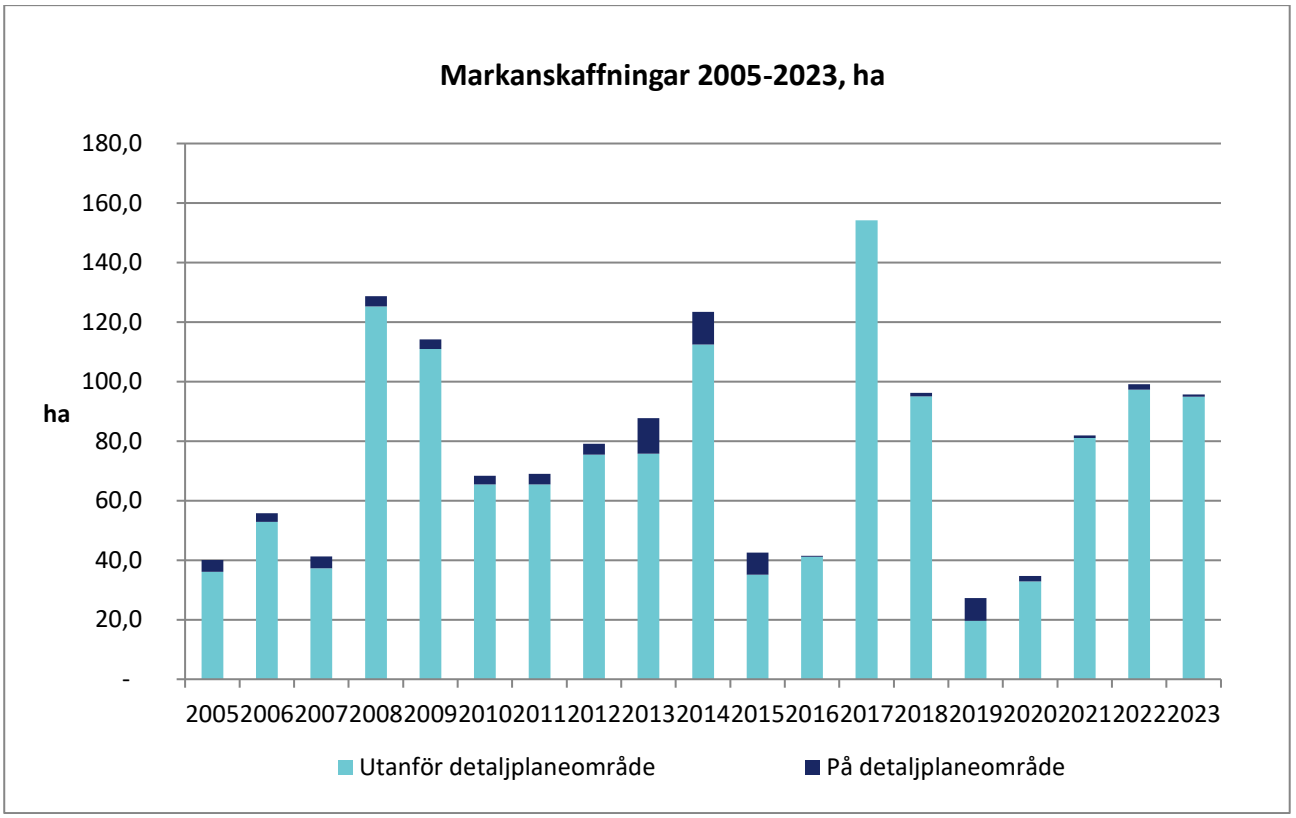


Bild 7: Markanskaffningsmängder 2005–2023

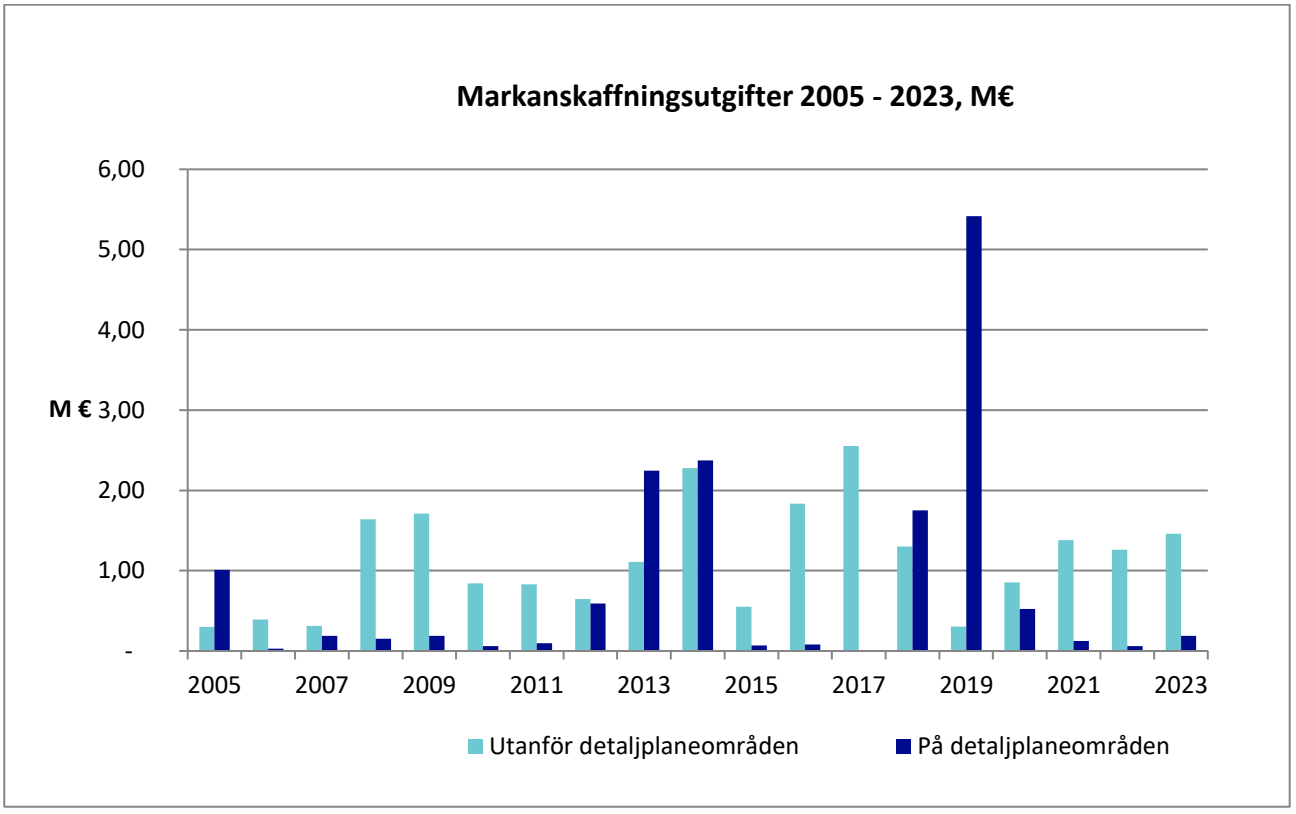


Bild 8: Markanskaffningsutgifter 2005–2023

4. Marköverlåtelse

Under åren 2005–2023 har tomter överlåtits för olika ändamål i genomsnitt 89 st. per år. Som överlåtelseform har arrendering varit klart vanligare än försäljning.

		AO	AR / AP	AK/AKR	Övriga A	K	P	T	Y	Övriga	Sammanlagt	Överlåtelser sammanlagt
2023	**Arrende**	6	1						3		10	**11**
	Försäljning	1									1	
2022	**Arrende**	4	4	2			1	1	1	1	14	**16**
	Försäljning	1		1							2	
2021	**Arrende**	33	4				1	1		2	41	**49**
	Försäljning	8									8	
2020	**Arrende**	25	5	2		1		3		2	38	**48**
	Försäljning	8				1			1		10	
2019	**Arrende**	38	3			1		17		5	64	**74**
	Försäljning	10									10	
2018	**Arrende**	39	7	4		1	2		1	5	***59***	**68**
	Försäljning	6		2				1			***9***	
2017	**Arrende**	38	8	2	-	1	1		1		51	**63**
	Försäljning	7	3	1	-		-	1			12	
2016	**Arrende**	32	8	-	-	-	-	3	2	6	51	**70**
	Försäljning	13	1	2	-	1	-	-			***17***	
2015	**Arrende**	26		4						5	***35***	**70**
	Försäljning	26		4						5	***35***	
2014	**Arrende**	48	4	2	2	-	-	-	-	5	***61***	**80**
	Försäljning	18	-	-	-	-	-	-		1	***19***	
2013	**Arrende**	46	4	3		1		1	1		***56***	**76**
	Försäljning	16				1		1		2	***20***	
2012	**Arrende**	59	11	2	2	1	1		3	3	***82***	**124**
	Försäljning	30	2	1	2	2		1		4	***42***	
2011	**Arrende**	83	7	4			1			4	***99***	**153**
	Försäljning	50	1	2	1						***54***	
2010	**Arrende**	110	2	6			1			5	***124***	**174**
	Försäljning	36	2	1		1	2			8	***50***	
2009	**Arrende**	34	1	7	1	2		3	2	4	***54***	**78**
	Försäljning	18								6	***24***	
2008	**Arrende**	40	5	3	2	4		2	2	5	***63***	**88**
	Försäljning	5	2	2		7		1	1	7	***25***	
2007	**Arrende**	39	19	4	3	3		3	1	10	***82***	**162**
	Försäljning	50	3	7		6		2		12	***80***	
2006	**Arrende**	11	13	1		6		1	1	24	***57***	**100**
	Försäljning	21	1	5				8		8	***43***	
2005	**Arrende**	83	32		1	1		5		8	***130***	**178**
	Försäljning	17	9	4		8		1		9	***48***	

Tabell 5: Överlåtelser av tomter 2005–2023

En del av försäljningsobjekten har 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 2023 3884 st., av vilka största delen av dem är detaljplaneenliga tomter.

Arrendeinkomsterna har under åren 2005–2023 uppgått till i genomsnitt 7,2 milj. €/år. Arrendeinkomstutvecklingen var under åren 2005–2023 jämn och stabil. År 2005 uppgick arrendeinkomsterna till 4,0 milj. €, år 2015 till 7,5 milj. €, år 2020 var arrendeinkomsterna 9,5 milj. € och år 2023 var arrendeinkomsterna 11,7 milj. €. .Den genomsnittliga tillväxten har varit ca 6 % per år.

Inkomsterna av markförsäljningen varierade under åren 2005–2023 mellan 0,4 milj. (2004) och 16,6 milj. (2019), och har i genomsnitt varit 3,4 milj. €/år. Försäljningsinkomsterna varierar betydligt från år till år enligt tomtreserven, konjunkturläget och tomtöverlåtelseformerna (försäljning/arrendering).

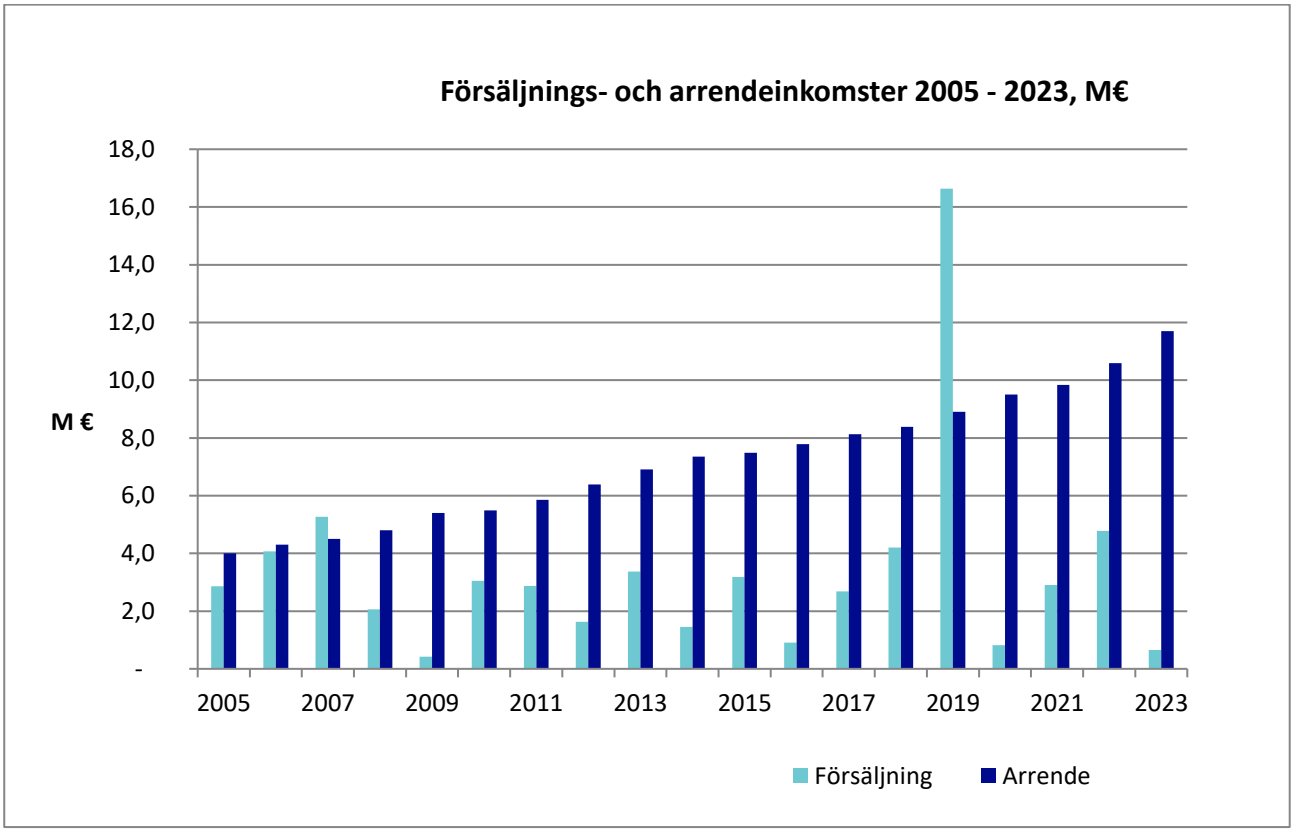


Bild 9: Markförsäljnings- och arrendeinkomster 2005–2023

5. Markanvändningsavtal

Under åren 2010–2023 har i genomsnitt 3,3 markanvändningsavtal per år gjorts upp. Den årliga och avtalsvisa variationen i ersättningarna är mycket stor. År 2018 uppgjordes totalt 9 avtal medan det år 2023 inte gjordes något avtal. Av nedanstående bild framgår markanvändningsavtalens värden och antal 2010–2023.

Utvecklingskostnadsersättningsförfarande har inte använts hittills.

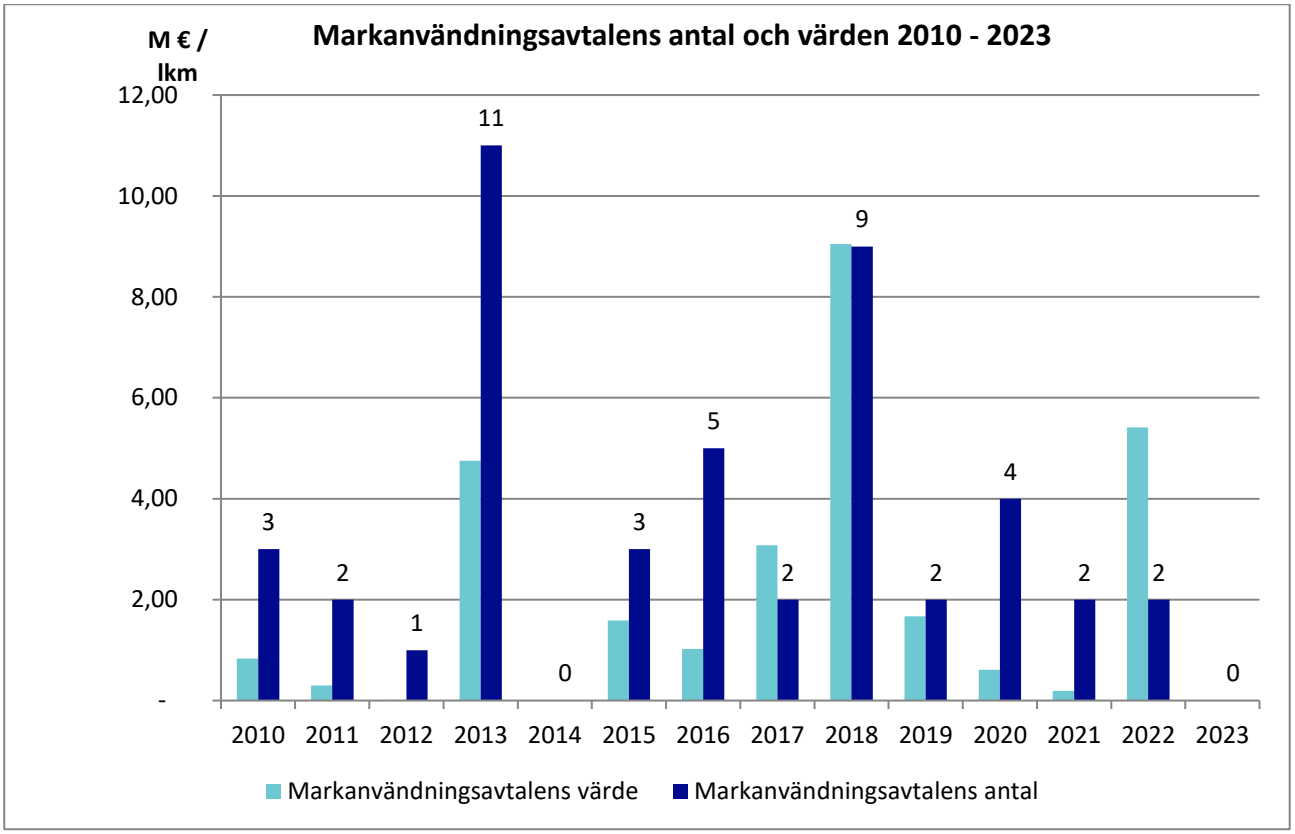


Bild 10: Markanvändningsavtalens värden och antal

6. Åtgärder som främjar förverkligandet av planerna

Byggnadsuppmaningsförfarandet tillämpades första gången i Vasa år 2009 i fråga om 23 obebyggda småhustomter. I fråga om tre av dem gick staden in för inlösningsförfarande, de övriga tomterna bebyggdes under förfarandet. De inlösta tomterna överläts för bebyggande enligt öppet ansökningsförfarande.

Höjd fastighetsskatt (år 2024: 4 %) har i Vasa burits upp i fråga om obebyggda detaljplaneenliga tomter sedan år 2005.

Bilaga 3.

Förorenad mark och styrning av markanvändningen

Definition av förorenad mark:

- Förorenad mark avser mark där föroreningar från mänsklig verksamhet orsakar skada eller betydande risk för miljön eller hälsan (Miljöministeriet 2014).
- Markens föroreningsgrad och behovet av sanering måste bedömas om halten av en eller flera skadliga ämnen i marken överstiger tröskelvärdet som anges i statsrådets förordning 214/2007. Om föroreningarna i marken inte utgör en risk för miljön eller hälsan, klassas marken inte som förorenad.
- Sanering av förorenad mark kräver i grunden antingen markrening eller annan riskhantering för att minska risken från föroreningarna till en godtagbar nivå.
- Mark- och grundvattenundersökningar vägleder både riskbedömning och saneringsplanering, och omfattningen och kvaliteten på genomförda miljöundersökningar återspeglas direkt i objektsspecifikt bedömnings- och planeringsarbete.
- Föroreningar eller avfall som påträffas i marken kan, utöver miljö- och hälsorisker, även orsaka andra risker, exempelvis ekonomiska eller sociala.

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

Iståndsättningsansvar:

- Sanering av förorenad mark hänvisar till skyldigheten enligt miljöskyddslagen (133 §) att rengöra marken så att den inte utgör någon fara eller skada för hälsa eller miljö.
- Sanering av förorenad mark är ofta kopplad till byggnation eller annan förändring av markanvändning.
- Ansvar för sanering påverkas av den lagstiftning som var i kraft vid tidpunkten för föroreningen samt privaträttsliga avtal. Ansvarsfrågor i fall av förorening avgörs ofta från fall till fall.
- Om inte annat avtalats mellan parterna är den grundläggande utgångspunkten att förorenaren i första hand ansvarar för saneringen av det förorenade området, och i andra hand områdets innehavare. Om dessa parter inte kan hållas ansvariga, är kommunen ansvarig för saneringen.
- Anledningen till att marken behöver saneras är en viktig faktor både vid planering av saneringen och vid bedömning av dess effekter. Huruvida saneringen utförs för att avlägsna en allmän hälso- eller miljöfara enligt miljöskyddslagen (dvs. för att rengöra) eller till exempel som en följd av ett privaträttsligt avtal påverkar väsentligen innehållet i den genomförda saneringen.
- Vid uthyrning av fastigheter eller områden eller vid förändringar i äganderätten avtalas också om markens föroreningsgrad och ansvaret i samband med detta.