



PORVOO

BORGÅ

BORGÅ STADS MARKPOLITISKA  
RIKTLINJER 2012

# Innehåll

---

1 Inledning .....	3
2 Utgångspunkter .....	4
Allmänt.....	4
Behandling av markpolitiska ärenden.....	4
3 Markpolitik och stadens strategi .....	5
4 Markpolitiska riktlinjer .....	7
Markförvärv .....	7
Tomtöverlåtelse .....	10
Markanvändningsavtal .....	12
Stadens riktlinjer för tillämpning av markanvändningsavtal.....	12
Utvecklingskostnadsersättning .....	15
Byggande utanför detaljplaneområdena.....	16
Markpolitiska resurser .....	17
Den privata tomtreserven .....	18
5 Bilagor .....	20
Bilaga 1    Bakgrundsfakta	
Bilaga 2    Karta över stadens mark, 2 st	

# 1

## Inledning

---

Stadens markpolitik är ett redskap för planering och genomförande av stadens markanvändning på lång sikt. Genom markpolitiken säkerställs förutsättningarna för planläggningen och dess genomförande, ett jämlikt bemötande av markägarna samt lönsamheten i stadens investeringar. Genom markpolitiska åtgärder skapas också förutsättningar för en målinriktad samhällsstruktur, bostadsproduktion samt för näringsverksamheten.

Med markpolitik avses alla åtgärder som staden vidtar i anslutning till förvärv och överlåtelse av markområden och till priset på mark, samt också till planläggning av områden i privat ägo.

Borgå stads markpolitiska riktlinjer 2012 är ett strategiskt dokument som styr beredningen och beslutsfattandet. Det är också ett offentligt dokument där var och en kan få information om stadens markpolitiska verksamhetsmetoder.

De markpolitiska riktlinjerna kommer att spela en central roll när man genomför områdesreserveringar enligt generalplanen. Generalplanen genomförs med hjälp av detaljplanläggning, och planläggningens förutsättningar och genomförande regleras genom markpolitiska åtgärder.

I dokumentet tar man upp markpolitiska medel för att genomföra stadens strategi samt markpolitiska mål och åtgärder för att uppnå målen. I bilagan har sammanställts information om verksamheten hittills.

# 2

## Utgångspunkter

---

### *Allmänt*

Borgå stad har av tradition skött sin markpolitik så att detaljplanerna nästan uteslutande har gjorts upp för mark som staden äger. Markområdena är antingen gammal donationsmark eller så har staden förvärvat marken genom huvudsakligen frivilliga köp. Några gånger har staden löst in mark. Staden har dessutom utnyttjat sin förköpsrätt vid fastighetsköp.

Det viktigaste syftet med stadens markförvärv är att skaffa områden för samhällsbyggande. Genom stadens kontinuerliga, tidsmässigt rätt anpassade och rätt prissatta tomtöverlåtelse kan man styra byggandet till platser som med hänsyn till stadens balanserade utveckling är de bästa, upprätthålla en ekonomisk och vettig samhälls- och servicestruktur samt påverka den allmänna prisnivån på tomter.

---

### *Behandling av markpolitiska ärenden*

Stadsfullmäktige fastslår principerna för stadens markpolitiska riktning när de godkänner generella planer. Fullmäktige godkänner också årligen de allmänna tomtöverlåtelsevillkoren och beslutar om anslaget för markförvärv samt ställer upp målet för stadens egen tomtöverlåtelse. Vidare fattar fullmäktige beslut om stadens finansieringsandel i den statsstödda hyresbostadsproduktionen.

Markpolitiska ärenden bereds inom resultatenheten för markpolitik. Enheten följer också fastighetsaffärer i stadens område och på det sättet möjligheter att utnyttja förköpsrätten. Enheten för också dataregistren över fastighetsägande (register över fastigheter i stadens ägo och tomtlegoregister).

Försäljningsvinsten från fastighetsförsäljning bokförs som inkomst i driftsekonomin. Markförvärv finansieras med stadsutvecklingsnämndens anslag för anskaffning av fast egendom. I förvaltnings- och verksamhetsstadgan fastställs befogenheterna då det gäller anskaffning och överlåtelse av fast egendom.

# 3

## Markpolitik och stadens strategi

---

Stadsfullmäktige godkände 31.3.2010 Borgå stads strategi 2010–2013. Med de strategiska målen strävar man efter en balanserad ekonomi, klarare förvaltning och energieffektiv stadsstruktur. Strategin sträcker sig över en kort period, endast 3 år, och orsaken till att man gjorde upp den var stadens svåra ekonomiska situation. Målet med strategin är ändå en långvarig ekonomisk balans.

Nedan beskrivs de strategiska mål och strategiska val som kan genomföras med hjälp av markpolitiska åtgärder.

### STADENS STRATEGISKA MÅL

För stadens basservice har angetts prioritering och ekonomin är i balans.

För att garantera stadens förutsättningar till tillväxt och utveckling:

- Staden strävar efter en starkare ställning i metropolområdet och bereder sig på lång sikt på en årlig befolkningstillväxt på högst 1,5 %.
- Stadens arbetsplatssufficiens är minst 90 procent.
- Näringslivets verksamhetsförutsättningar utvecklas. Markpolitiken effektivteras. Staden satsar på markförvärv, planering av markanvändning och marknadsföring för att uppnå tillväxtmålet.

Borgå har en energieffektiv stadsstruktur och staden integreras aktivt med metropolområdet.

- Markanvändningen planeras i ett aktivt samarbete med städerna i metropolområdet. Tyngdpunktsområdena är att skapa en enhetlig samhällsstruktur samt en spårvägsförbindelse mellan Helsingfors och Borgå.
- Staden planlägger i huvudsak endast markområden som staden äger.
- En tillräcklig tomtproduktion tryggas i planlagda områden som staden äger. Före år 2011 ska minst 60 procent av alla nya egnahemshus byggas i planlagda områden. Före år 2013 ska andelen stiga till 75 procent. En förutsättning för denna utveckling är att Borgå kan erbjuda ett tillräckligt antal planlagda tomter.
- Planläggningen i glesbygden effektivteras och koncentreras till fastställda bycentrum.

Man kan främja de strategiska målen med hjälp av markpolitiska åtgärder.

- Med markpolitiska riktlinjer kan man stöda en enhetlig samhällsstruktur.
- Anskaffning av råmark bör basera sig på generella markanvändningsplaner och stöda stadens egen tomtproduktion också på lång sikt. Då man skaffar marken i god tid före detaljplaneringen kan man också påverka tidsplanen för när olika områden tas i bruk och därmed också göra inbesparingar i anslutningskostnaderna för kommunalteknik.
- Genom att bereda sig för ett tillräckligt utbud på bostads- och företagstomter kan man se till att tillväxt och verksamhet placeras så att man uppnår en enhetlig samhällsstruktur, och på det sättet minskar också kostnaderna för att ordna service.
- Med den mark som staden äger stöder man också olika typer av arbetsplatsbyggande. En tydlig praxis från stadens sida då det gäller markanvändningsavtal främjar utvecklingen av privata företagsfastigheter.
- Vid marknadsföring av stadens tomter och försäljning på basis av anbud kan man beakta krav på energieffektivitet i anslutning till byggandet. Information om energifrågor kan ges också vid marknadsföringen av egnahemstomter.
- Stadens tydliga riktlinjer för tomtöverlåtelse och en god kundservice är en fördel då företagare överväger att etablera sig i området.

# 4

## Markpolitiska riktlinjer

---

Markpolitikens huvudsakliga mål är att främja en vettig samhällsstruktur. Befolkningstillväxten i Borgå stad förutsätter markpolitiska åtgärder av staden för att möta tillväxten. Staden måste svara på den växande efterfrågan på egnahemstomter. Den ökade efterfrågan på byggtomter förutsätter en större satsning på förvärv av råmark och anläggning av ny kommunal teknik. Spelreglerna för praxis i anslutning till markanvändningsavtal bör vara aktuella. En trivsam boendemiljö förutsätter också en satsning på förvärv av rekreationsområden (parkområden, gång- och cykelleder och rekreationsområden).

Med de markpolitiska riktlinjerna genomför man stadens strategi.

---

### *Markförvärv*

Att staden äger mark är en betydande faktor för att staden ska utvecklas som en bra plats för boende och för företag.

- Vid planläggningen av nya områden koncentrerar man sig huvudsakligen på områden som staden äger, vilket förenklar planläggningsprocessen och följaktligen gör den snabbare.
- Man tryggar stadens egen överlåtelse av tomter.
- Kostnaderna för kommunal teknik och annat allmänt byggande kan i princip täckas med inkomster från tomtförsäljning, då värdestegringen till följd av planläggningen styrs till staden.
- Man uppnår en större jämlikhet mellan markägarna.
- En god reserv av råmark ger alternativ till planeringen av markanvändningen.
- Man kan upprätthålla ett bra utbud av tomter.
- Man kan säkerställa tidtabellen för när planlagda områden tas i bruk.
- Man kan påverka prisnivån på tomter och på det sättet boendekostnaderna.

Staden kan förvärva mark:

- genom frivilliga köp eller utbyte av mark
- genom att använda sin förköpsrätt eller
- genom att lösa in mark.

#### Frivilliga köp

Borgå stad har under senare år genom frivilliga köp förvärvat råmark för 0,7–2,6 € kvadratmetern, beroende på områdets läge och egenskaper och tidtabellen för när området kan byggas.

#### Förköpsrätt

Staden kan enligt förköpslagen utnyttja sin förköpsrätt för att skaffa mark för samhällsbyggande samt för rekreations- och skyddsändamål. Området ska ha en areal på minst 5 000 m<sup>2</sup>. Förköpsrätten gäller inte bl.a. i köp mellan släktingar.

#### Inlösning

Staden kan enligt markanvändnings- och bygglagen med miljöministeriets tillstånd lösa in ett icke planlagt område som behövs för samhällsbyggande och kommunens planmässiga utveckling. Tillstånd kan också beviljas för inlösning av områden som i landskaps- och generalplaner anvisats för samhällsbyggande. Staden kan direkt med stöd av lagen lösa in ett allmänt område enligt detaljplanen samt en tomt för en allmän byggnad som avsetts för kommunens behov.

Staden är också skyldig att lösa in områden som markägaren på grund av planläggningen inte kan använda på ett sätt som medför skälig nytta (t.ex. parkområden). Staden får i sin besittning gatuområden enligt den första detaljplanen utan ersättning på vissa villkor.

#### Mål

*Det centrala målet är att den mark som behövs för planmässig utveckling av staden står till förfogande i rätt tid och fås till rimligt pris.*

*De markområden som finns i stadens huvudsakliga tillväxtriktningar ska staden i regel skaffa i sin ägo före detaljplaneringen.*



*Genom markförvärv tryggar man också allmänna rekreationsbehov och i mån av möjlighet naturens mångfald.*

*Råmark ska finnas för 10–20 års planlägningsbehov.*

#### Åtgärder

- Generella planer för markanvändningen utgör grunden för vilka områden som ska förvärfvas.
- Förvärv av råmark är aktiv verksamhet. Man ökar den årliga anskaffningen av råmark betydligt.
- Vid områdesförvärv eftersträvas i första hand frivilliga köp. Om köpet inte blir av inom en rimlig tid trots förhandlingar och skriftligt anbud, söker staden lagenligt tillstånd av miljöministeriet för att lösa in marken om det är fråga om strategiskt viktiga områden.
- Vid prissättning av råmarken följs konsekvent den gängse prisnivån. Vid markköp ska staden se till att markägarna inte hamnar i en ojämlig ställning.
- Staden följer kontinuerligt upp fastighetsköpen för att eventuellt utnyttja sin förköpsrätt.
- Målen i miljöprogrammet om förvärv av rekreationsområden och värdefulla naturområden beaktas i mån av möjlighet.

---

## Tomtöverlåtelse

Stadsfullmäktige godkänner årligen de allmänna tomtöverlåtelsevillkoren där man slår fast överlåtelseförfarandet, överlåtelseprisen för bostads- och företagstomter i olika områden samt övriga allmänna villkor för fastighetsköp eller tomtarrende. Nämnden fastställer för egnahemstomternas del grunderna enligt vilka tomtmottagarna väljs i de fall där det finns flera sökanden än tomter.

### Bostadstomter

#### Mål

*Stadens egen tomtöverlåtelse spelar en central roll vid mottagande av den tillväxt som riktar sig till staden. Då det gäller överlåtelse av tomter för flervåningshus och radhus upprätthåller staden en nivå som säkerställer minst den bostadsproduktions volym som fastställs i det bostadspolitiska programmet.*

*Antalet egnahemstomter som marknadsförs årligen till byggande ökar enligt strategin så att antalet är 105 st. år 2011, 110 st. år 2012, 135 st. år 2013 och 135 st. år 2014.*

#### Åtgärder

- Ökad marknadsföring av tomter
- Det ökade antalet överlåtelser av egnahemstomter förutsätter att staden ökar förvärvet av råmark, samtidigt bereder sig staden på ökade kostnader för utbyggnad av kommunalteknik.
- Vid prissättningen av bostadstomter strävar man efter att dämpa den allmänna prisstegringen.
- Om det finns planreserv, styrs tomtöverlåtelserna dit tillgången på kommunal service är den bästa.
- Målen i stadens bostadspolitiska program beaktas vid överlåtelse av bostadstomter.
- Ifall verksamheten kommer att ändras eller har ändrats så att det uppstår behov att ändra detaljplanen för företagstomter och tomtens värde ökar, fogas ett markanvändningsavtal till detaljplaneändringen. Ifall detaljplaneändringen görs inom 5 år från det att staden sålt tomten, debiteras ett tilläggspris som fastställs enligt gängse pris vid den aktuella tidpunkten.
- Stadsfullmäktige behandlar årligen villkoren för tomtöverlåtelser (priser och allmänna överlåtelsevillkor).
- Tomter kan överlåtas också genom konkurrensutsättning. Då kan den centrala grunden för val av tomtmottagare förutom priset vara kvaliteten på byggandet (t.ex. energieffektivitet)

## Företagstomter

### Mål

*Genom överlåtelse av företagstomter främjas de näringspolitiska målen. Att säkerställa verksamhetsförutsättningarna för företag som redan etablerats i området samt att locka nya företag till staden är det centrala målet.*

#### Åtgärder

- Ökad marknadsföring av tomter
- I samarbete med stadsplaneringen utreder man förutsättningarna för en profilering av de befintliga företagsområdena (Östermalm, Stadshagen, Ölstens). Profileringen ökar dragningskraften och ger riktlinjer för stadens åtgärder när det gäller byggande av allmänna områden.
- Kungsportens företagsområde (området norr om Mäntsälavägen) öppnas för byggare.
- Ifall verksamheten kommer att ändras eller har ändrats så att det uppstår behov att ändra detaljplanen för företagstomter och tomtens värde ökar, fogas ett markanvändningsavtal till detaljplaneändringen. Ifall detaljplaneändringen görs inom 5 år från det att staden sålt tomten, debiteras ett tilläggspris som fastställs enligt gängse pris vid den aktuella tidpunkten.
- Stadsfullmäktige behandlar årligen de allmänna tomtöverlåtelsevillkoren och ett förslag till förfarandet vid överlåtelse av tomter.
- Tomter kan överlåtas också genom konkurrensutsättning. Då är förutom priset också kvaliteten på byggandet ett centralt kriterium då man väljer tomtmottagaren.

---

## *Markanvändningsavtal*

I Borgå stad har planläggningen av nya områden med några få undantag gällt mark som staden äger. Markanvändningsavtal har tillämpats huvudsakligen bara när användningsändamålet för en privatägd tomt har ändrats eller tomtens bygg rätt ökat. Staden har med stöd av avtalet tagit ut lagstadgade ersättningar, antingen i pengar eller som markområden, för utarbetande och behandling av planen samt för kostnader som samhällsbyggande i planområdet kommer att medföra eller redan har medfört.

Varken den gamla byggnadslagen eller markanvändnings- och bygglagen som efterträdde den innehöll bestämmelser om kommunens rätt att ta ut kostnader för kommunal teknik. Markanvändnings- och bygglagen ändrades 1.7.2003 så att bestämmelser om avtalsförfarandet togs in också i lagen. Syftet med lagändringen var att skapa ett system där de markägare som drar *avsevärd nytta* av en plan ska delta i kommunens kostnader för genomförande av planen.

I första hand siktar man på frivilliga markanvändningsavtal. I andra hand gavs kommunen genom lagändringen möjlighet att ta ut kostnaderna för samhällsbyggande som en kommunal offentlig-rättslig avgift hos de markägare som har avsevärd nytta av planen och med vilka kommunen inte har nått någon överenskommelse om ersättning av kostnaderna. Enligt lagen kan kommunen som en sådan s.k. *utvecklingskostnadsersättning* ta ut ett belopp som motsvarar högst 60 % av den nytta som detaljplanen medför för markägaren.

Lagen utgår emellertid från att man ska eftersträva frivilliga avtal. Avtalsersättningarna ska kunna härledas från kostnader som kommer att förorsakas eller har förorsakats kommunen.

Ett markanvändningsavtal är sekundärt i förhållande till planläggningen, och därför kan i avtalen inte med bindande verkan avtalas om innehållet i planerna. Avtalet kan ingås först när planen har varit offentligt framlagd. Staden ska redan i början av planläggningen meddela sin avsikt att ingå ett markanvändningsavtal med markägaren i anslutning till en viss plan.

---

## *Stadens riktlinjer för tillämpning av markanvändningsavtal*

Det är bra om staden drar upp riktlinjer för tillämpningen av markanvändningsavtal. Gemensamt godkända principer skapar klarhet i beredningen och beslutsfattandet.

Markanvändningsavtal kan ingås i följande fall:

#### Ändring av detaljplan

- Detaljplaneändringar som enskilda markägare ansöker om kan göras när planändringen är i linje med målen i detaljplanen.
- En planändring förutsätter att en markägare som har avsevärd nytta av planändringen genom ett markanvändningsavtal förbinder sig att bygga området enligt planen samt delta i ersättningen av byggkostnaderna för kommunalteknik som behövs i området eller som redan betjänar området och har byggts tidigare.

#### Ny detaljplan

- I en ny detaljplan kan inkluderas privatägd mark i liten mån när det är ändamålsenligt i anslutning till planläggning av stadens mark. Detaljplaneringen ska stämma överens med generalplanen. Markägare som får avsevärd nytta av planen ska med ett markanvändningsavtal förbinda sig att bygga enligt planen. Markägaren ska delta i kostnaderna för byggande av kommunalteknik som behövs i området eller för kommunalteknik som redan byggts i området.
- Systemet med markanvändningsavtal kan också tillämpas om området av någon anledning inte lämpar sig att förvärvas av staden, men detaljplanläggning av området är motiverat ur planläggnings- och miljösynpunkt och planen genomför stadens godkända strategier.
- Ett markanvändningsavtal behövs i regel inte om man i detaljplanen anvisar byggrätt endast för småhus i markägarens område och om byggrätten eller den utökade byggrätten inte överskrider 500 m<sup>2</sup>-vy (tröskeln för ett avtal).
- Alla markägare i ett planprojekt (avtalsparter) ska behandlas jämlikt.

Centrala avtalsvillkor i ett frivilligt markanvändningsavtal:

- Planläggningskostnader och eventuella kartläggningskostnader samt kostnader för tomtbildning tas ut i sin helhet. Av särskilda skäl (till exempel allmänt intresse) kan staden svara för en del av dessa kostnader.
- Gator, parker och allmänna områden enligt detaljplanen överläts i regel till staden utan ersättning, under förutsättning att markägaren anvisas byggrätt i planen.
- Om överlåtelse av markområden ingås föravtal, som bifogas markanvändningsavtalet.
- När det gäller en ny detaljplan avpassas avtalsersättningen till de kostnader för samhällsbyggande som staden har till följd av genomförande av planen och till den ekonomiska nyttan som markägaren har av detaljplanläggningen.
- När det gäller ändring av detaljplan avpassas ersättningen förutom till den ekonomiska nyttan som markägaren får till de kostnader som staden i genomsnitt har av motsvarande detaljplaneprojekt.
- I anslutning till en ny detaljplan tar staden med markanvändningsavtal ut högst 60 % av den värdestegring som markägaren får till följd av detaljplanen. Ersättningen kan betalas som markområden eller som pengar.
- I samband med en detaljplaneändring ska den ersättning som tillkommer staden täcka kostnaderna för samhällsbyggande som genomförandet av planen förutsätter.
- Om byggrätten på markägarens område inom området för markanvändningsavtalet överstiger 1000 m<sup>2</sup>-vy, ska markanvändningsavtalet inkludera ett villkor om tidsplan för byggande.
- Markanvändningsavtalen godkänns och undertecknas efter det att detaljplanen har varit offentligt framlagd och innan planen godkänns.
- Ett särskilt avtal kan ingås om planläggningsstarten, om planen som ska uppgöras har betydande konsekvenser. I avtalet kommer man överens om målen för planläggningsarbetet, fördelningen av kostnaderna och tidsplanen. Ett sådant avtal kan ingås innan planläggningen inleds och avtalet leder inte nödvändigtvis till att planen godkänns.

---

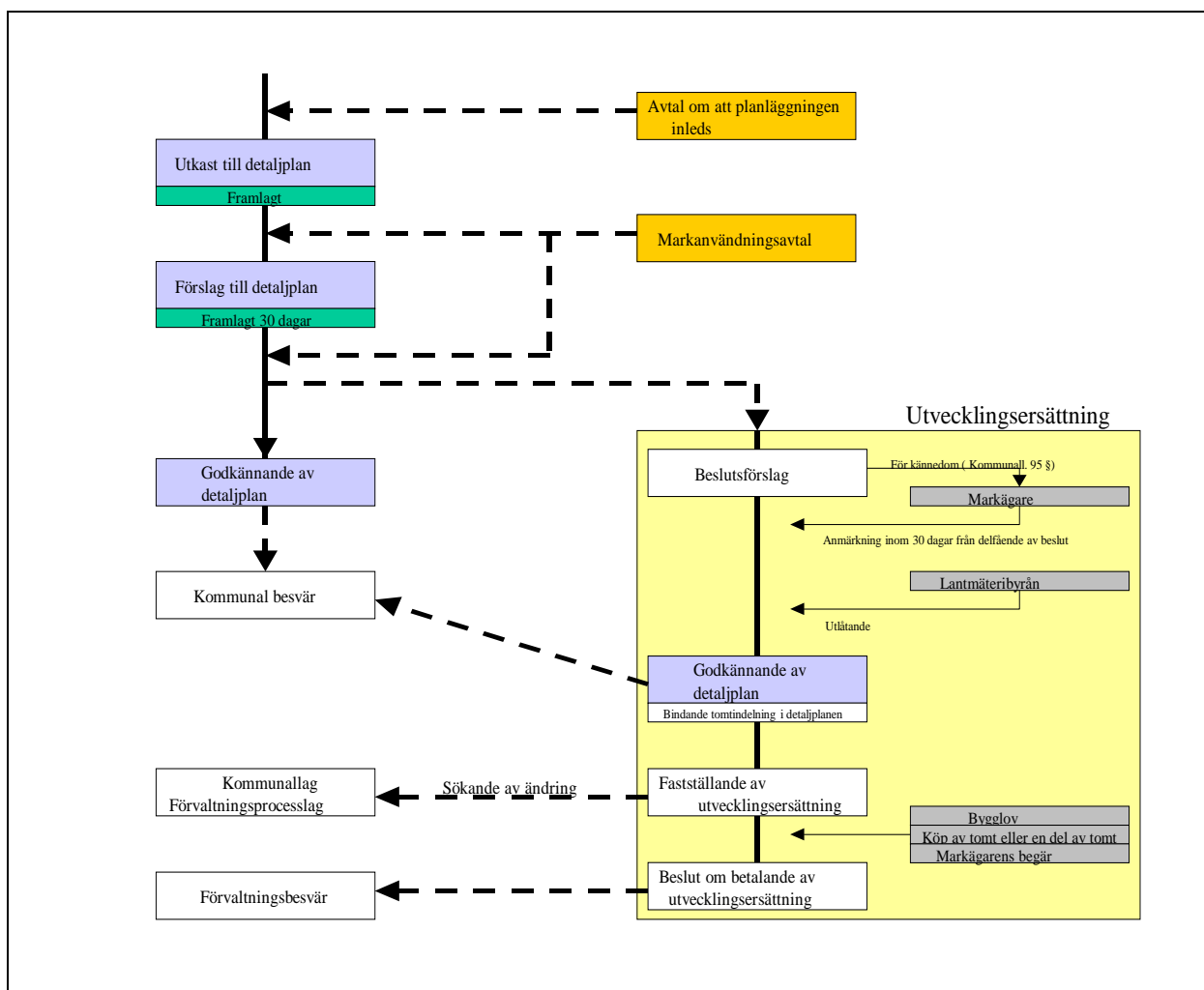
## *Utvecklingskostnadsersättning*

Ändringen av markanvändnings- och bygglagen som trädde i kraft 2003 ålade de markägare som hade avsevärd nytta av en detaljplan att delta i kommunens kostnader för genomförande av planen. Enligt lagen ska strävan i första hand vara att staden och markägaren genom frivilliga markanvändningsavtal kommer överens om kostnaderna. Om förhandlingarna inte leder till resultat har staden möjlighet att hos markägaren ta ut kostnaderna som genomförandet av planen medför i form av utvecklingskostnadsersättning. Förfarandet med utvecklingskostnadsersättning är en invecklad och besvärlig process, och ännu finns det just inga erfarenheter av den i kommunerna.

### Användning av utvecklingskostnadsersättning

- Stadens mål är att i första hand förvärva mark för planläggning i stadens ägo. Om det emellertid i samband med planläggning av privatägd mark blir aktuellt att avtala om kostnaderna för samhällsbyggande, avtalar man om det genom markanvändningsavtal.
- Ifall förhandlingarna om markanvändningsavtal misslyckas och detaljplanen medför avsevärd nytta för markägaren, tar staden ut kostnader för samhällsbyggande som utvecklingskostnadsersättning enligt markanvändnings- och bygglagen.

Följande schema beskriver förhållandet mellan förfarande enligt markanvändningsavtal och enligt utvecklingskostnadsersättning i planläggningsprocessen.



## Byggande utanför detaljplaneområdena

En behärskad styrning av byggande i glesbygden stöder en enhetligare samhällsstruktur. I och med en enhetlig samhällsstruktur har staden betydligt bättre och mer kostnadseffektiva förutsättningar för att upprätthålla och utveckla det offentliga servicenätet. En enhetlig samhällsstruktur stöder också de allmänna målen för att motverka klimatförändringen. Vid byggande utanför detaljplaneområdena tryggas ett jämlikt bemötande av markägarna så att den s.k. stolägenhetsprincipen iakttas. Delgeneralplanen för byar och glesbygd samt resultaten av granskningen av bystrukturen styr placeringen av byggandet.



*En enhetligare samhällsstruktur*

Åtgärder

- Staden har ett tillräckligt och konkurrenskraftigt tomtutbud i detaljplanerade områden.
- Avgöranden om planeringsbehov behandlas så att man stöder utvecklingen av bycentrum och deras utvidgningsområden, utnyttjar den bebyggda kommunaltekniken samt förlägger byggandet förnuftigt med tanke på trafiken.
- Avgöranden om planeringsbehov behandlas så att besluten inte ökar oplanerad glesbebyggelse och försvårar den framtida planläggningen eller stadens markpolitiska verksamhetsförutsättningar i närheten av detaljplanerade områden.

I stadens byggnadsordning har man redan sett till att bycentrum favoriseras vid byggandet så att där tillåts mindre byggplatser.

---

*Markpolitiska resurser*

Inkomsterna från försäljning av fast egendom uppgick till 6,85 miljoner euro år 2011. Av summan var 3,6 miljoner inkomster från vanlig tomtförsäljning och resterande 3,25 miljoner euro var fastighetsaffärer av engångskaraktär. Staden fick 1,65 miljoner i arrendeinkomster och 0,3 miljoner euro genom markanvändningsavtal.

För köp av mark budgeterades årligen 0,17 miljoner euro under åren 2000–2005 och 0,20 miljoner euro under åren 2006–2009. År 2010 höjdes anslaget för markanskaffning till 0,43 miljoner euro och år 2011 till 0,50 miljoner euro. Sedan år 2000 har man använt 2,6 miljoner euro till markanskaffning. Under samma tid har staden fått in totalt 54 miljoner euro på fastighetsförsäljning.

Ett jämnt inkomstflöde från tomtförsäljning och arrenden är viktigt för stadens ekonomi. Detta förutsätter att staden hela tiden kan överlåta tomter, vilket förutsätter att staden äger mark. Staden har år 2011 bildat en markanskaffningsfond för att trygga finansieringen av markförvärv. Det har reserverats 1 milj. euro för markanskaffning år 2012.

Anskaffningen av råmark är verksamhet på lång sikt. För detta ska anvisas tillräckligt med personal och pengar. Förhandlingar om markförvärv som baserar sig på frivilliga köp är i regel långsamma processer som kan ta månader, rentav år, och leder inte nödvändigtvis till ett frivilligt köp.

#### *Mål*

*Resurserna för markförvärv hålls på en sådan nivå att man kan öka reserven av råmark enligt målen.*

#### Åtgärder

- Utgående från programmet för genomförande av delgeneralplanen för de centrala delarna gör man årligen en uppskattning av det markförvärv som behövs för fem år framåt och reserverar finansiering för detta.
- Man reserverar tillräckliga personalresurser för den praktiska skötseln av markpolitiska ärenden.

---

### *Den privata tomtreserven*

Enligt en utredning som gjordes år 2010 fanns det 192 obbyggda egnahemstomter i privat ägo inom stadens detaljplanerade områden som omfattas av kommunalteknik. Dessutom fanns det tre obbyggda radhustomter och en obebyggd tomt för flervåningshus. Av egnahemstomterna låg största delen inom ett område med riktgivande tomtindelning. Det är fråga om större egnahemstomter inom förra Borgå landskommun, för vilka det i planen har anvisats möjlighet att dela tomten.

Stadsfullmäktige kan använda förhöjd fastighetsskatt och stadsutvecklingsnämnden kan använda bygguppmaning för att obbyggda privatägda tomter ska användas för byggande.

#### *Mål*

*Man främjar byggandet av privatägda byggplatser som omfattas av kommunalteknik.*

## Åtgärder

- Staden för register över byggbara obbyggda tomter i privat ägo.
- Höjd fastighetsskatt eller bygguppmaning kan användas för att få tomter för byggande, om det anses vara ändamålsenligt för en balanserad utveckling av staden.

# 5

## Bilagor

---

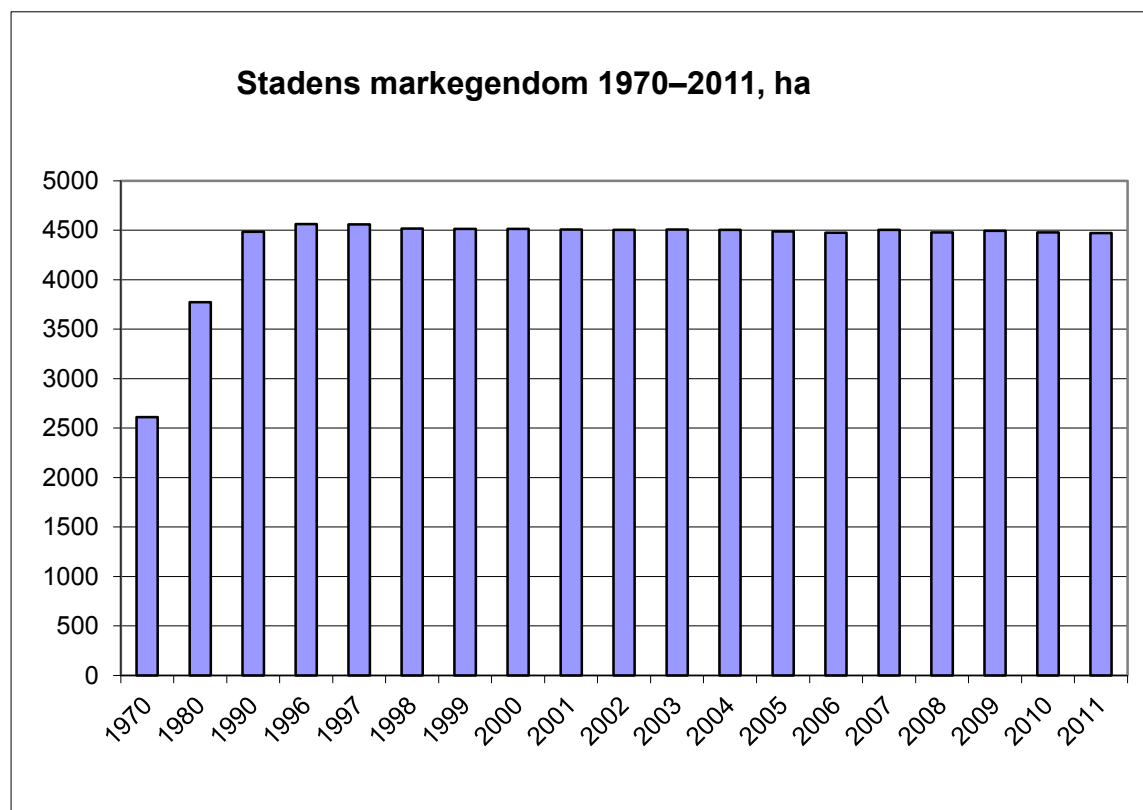
- Bilaga 1    Bakgrundsinformation
- Bilaga 2    Karta över stadens mark, 2 st.

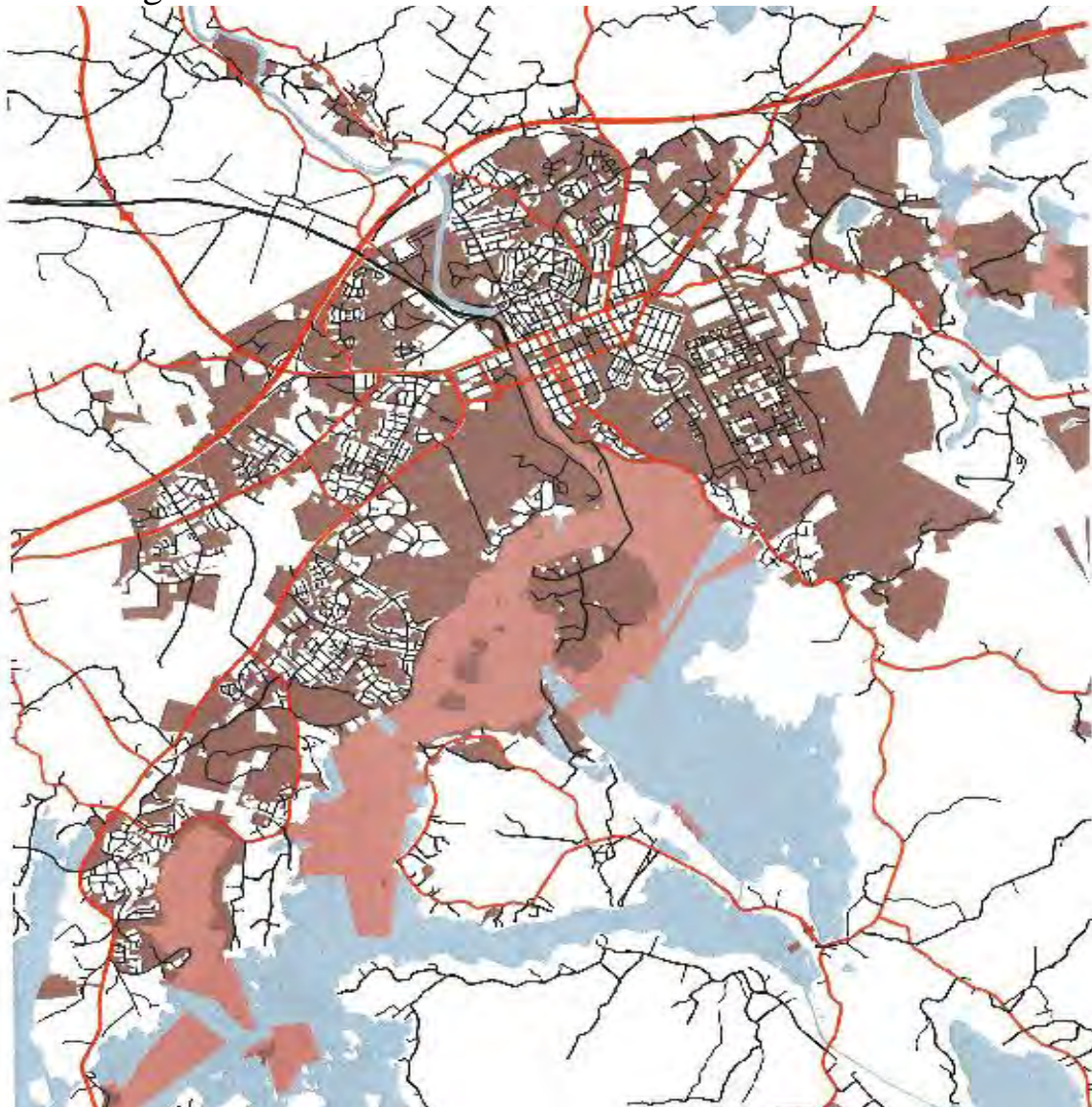
## BORGÅ STADS MARKPOLITISKA RIKTLINJER 2011

### BAKGRUNDSFAKTA

#### Stadens markegendom

Stadens markegendom var i början av 1970-talet cirka 2 610 ha (här ingår inte vattenområden, som staden för närvarande äger ca 1 750 ha). Markegendomen ökade fram till 1996 och har därefter hållits oförändrad och rentav börjat minska något. Orsaken är såväl mindre markförvärv som ökad försäljning av markområden. En annan orsak är också att förhållandet mellan tomtarrende och tomtförsäljning tydligt vänt till försäljningens fördel. I dag äger staden ca 4 470 ha markområden (diagram 1). Inkomsterna från arrendeavgifter var ca 1,18 milj. euro år 1997. År 2011 var arrendeinkomsterna 1,65 miljoner euro. För tillfället har staden ca 1 300 arrendetomter.





### **Förvaltning av markegendomen**

Register över områden som staden äger (Kommunens fastigheter) förs av stadsutvecklingens enhet för anskaffning och överlåtelse av mark. I registret finns bl.a. adressuppgifter (om fastigheten är bebyggd), användningsändamål och byggrätt (om fastigheten ligger inom ett planområde), areal, anskaffningspris samt en försiktig uppskattning av det nuvarande värdet och uppgift om området eventuellt är utarrenderat. Ur registret kan skrivas ut en förteckning över sålda och köpta områden, och på basis av den anmäls försäljningsvinsten/-förlusten samt anskaffningsutgiften till bokföringen. Enheten har dessutom ett separat program för tomtarrende, av vilket framgår uppgifter om arrendetomterna och med vilket man sköter faktureringen för arrendetomterna.

### **Markanskaffning och -överlåtelse**

Utgifterna för markförvärv och försäljningsinkomsterna har uppvisat stora årliga variationer. Under 1970- och 1980-talen förvärvades stora mängder andra områden än råmark för byggande, vilket också återspeglade sig i priset. Under senare år har markförvärvet koncentrerats endast på de mest brådskande, ur planläggningssynpunkt viktiga områdena.

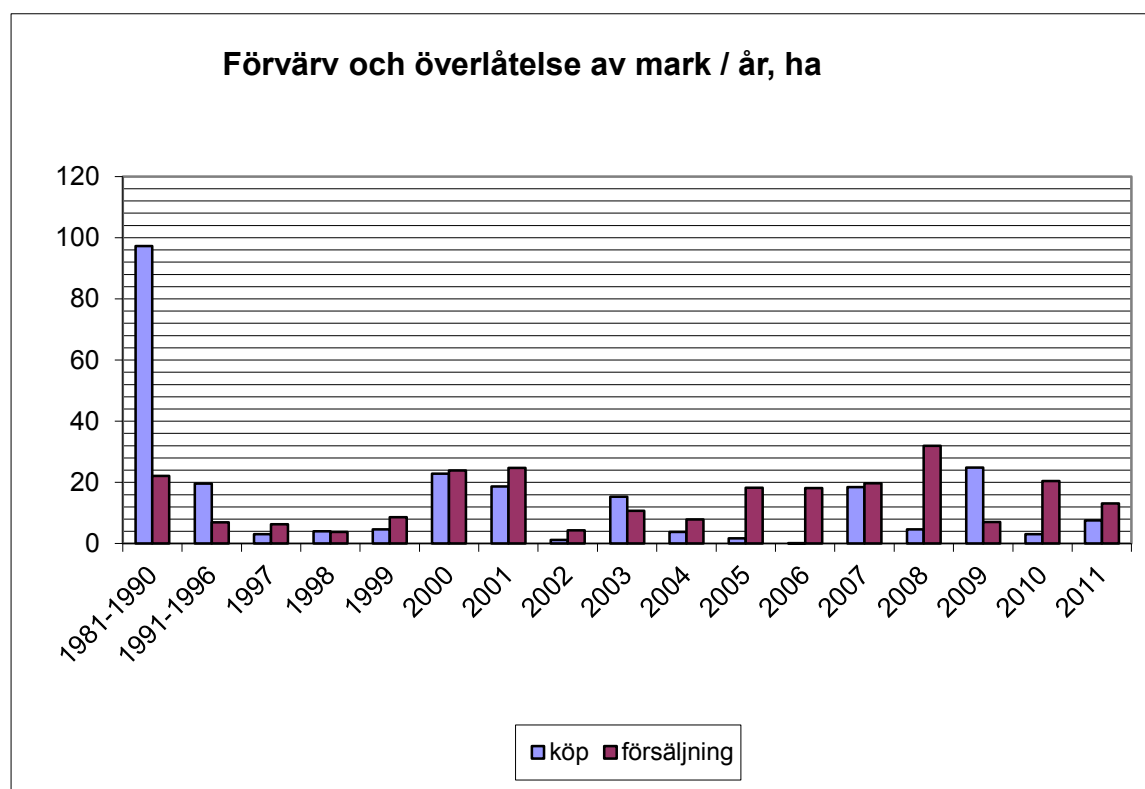
## Markförvärv

Under de två senaste årtiondena har staden huvudsakligen förvärvat mark genom frivilliga köp. I några fall har staden löst in markområden för detaljplanläggningens behov. Staden har dessutom utnyttjat sin förköpsrätt på områden där det har varit strategiskt viktigt. Också genom markbyte har staden fått områden som är viktiga för planläggningen i sin ägo.

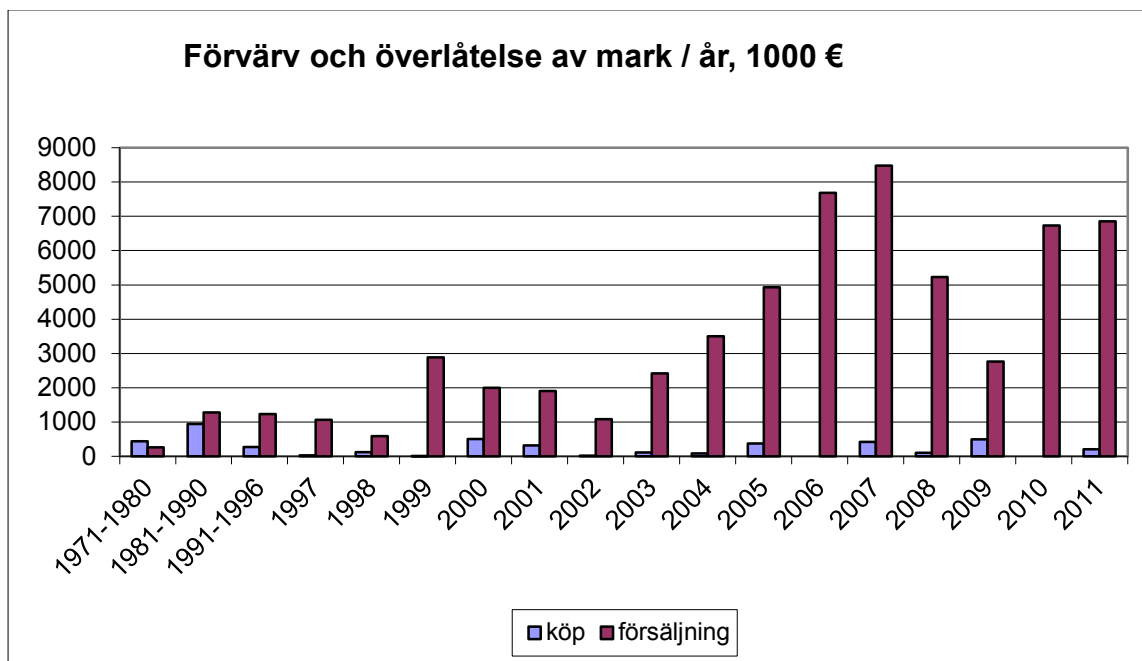
För köp av mark budgeterades 0,50 milj. euro år 1997 och 0,34 miljoner euro 1998–1999. Under åren 2000–2005 sjönk det årliga anslaget för markförvärv till 0,17 milj. euro. Under åren 2006–2009 höjdes anslaget med 0,03 milj. euro. År 2010 höjdes anslaget för markanskaffning till 0,43 miljoner euro. År 2011 har man 0,50 miljoner och år 2012 en miljon till euro förfogande.

Sedan år 2000 har staden använt sammanlagt 2,6 miljoner euro till markanskaffning. Under samma tid har staden fått in 54 miljoner euro på fastighetsförsäljning.

Den årliga volymen för markförvärv och marköverlåtelse samt penningbeloppet som använts för markförvärv, liksom också försäljningsinkomsterna, framgår av diagrammen nedan.



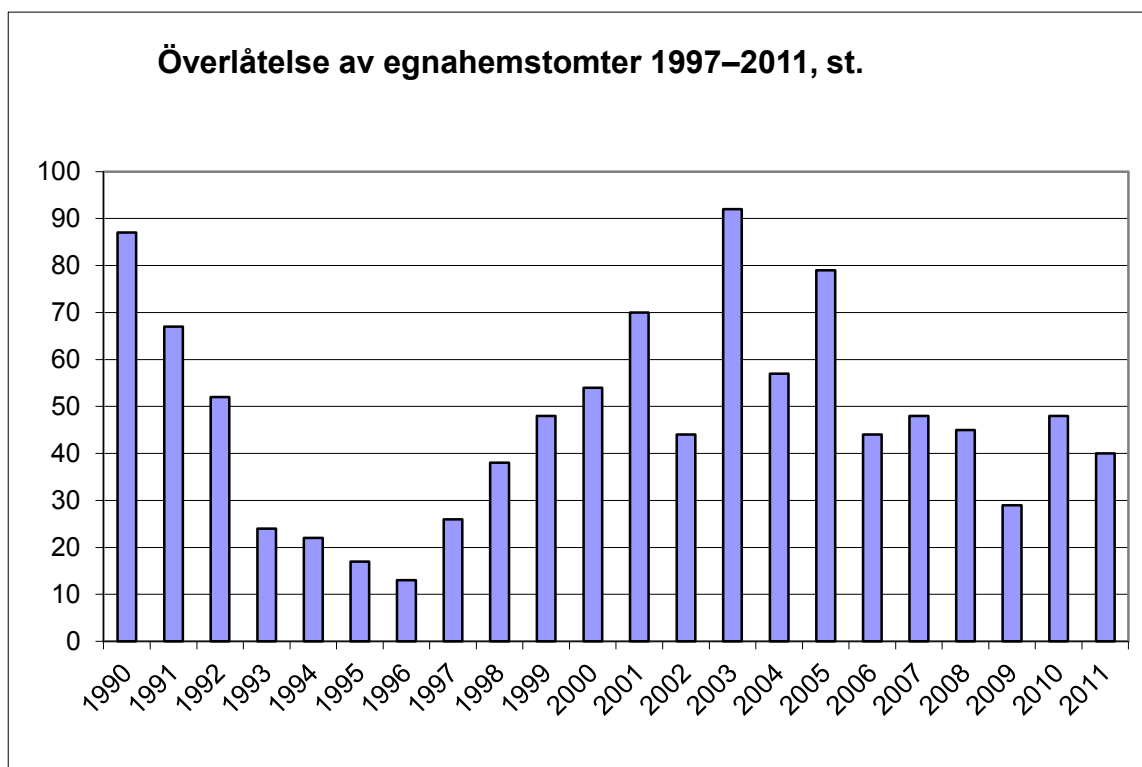
Resurserna för markförvärv minskade efter år 1997, och därmed minskade också markförvärvet. Resurserna har ökat igen efter år 2010. De senaste förvärven har gällt områden som staden med en relativt snabb tidtabell behöver ta i bruk.



### Tomtöverlåtelse

Överlåtelse av egnahemstomter

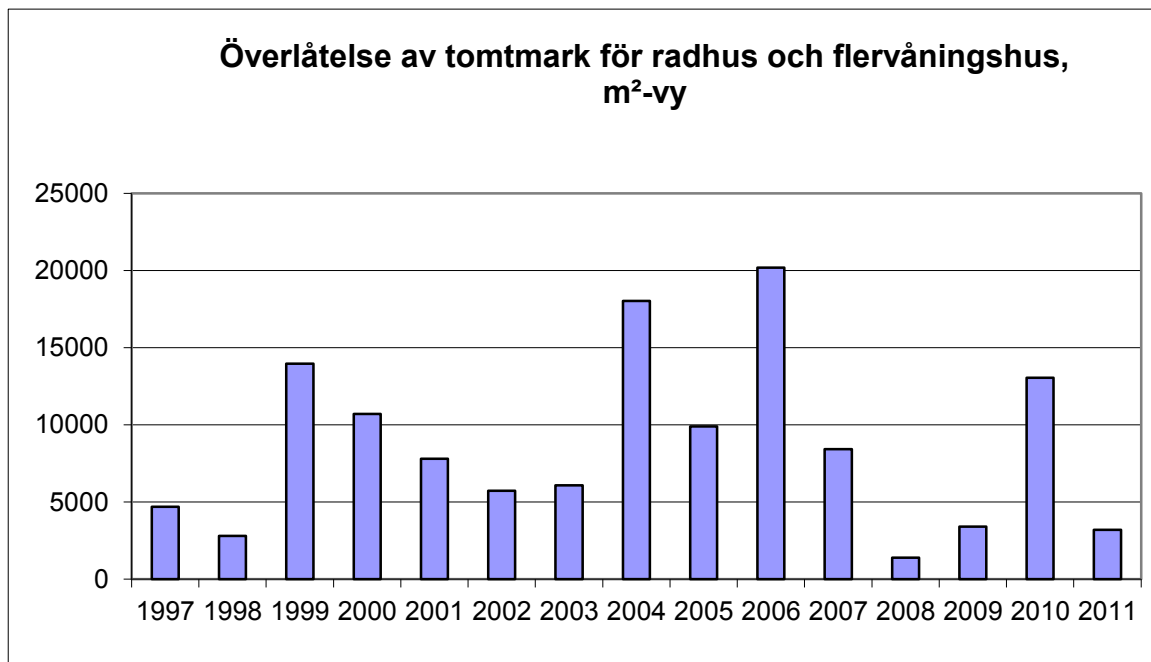
Stadsfullmäktige har sedan 2000 ställt upp som mål att staden årligen ska bjuda ut ca 70 egnahemstomter till byggare. Sedan år 2009 har målet höjts så att man har som mål att marknadsföra 105 egnahemstomter år 2011 och 135 tomter år 2013.





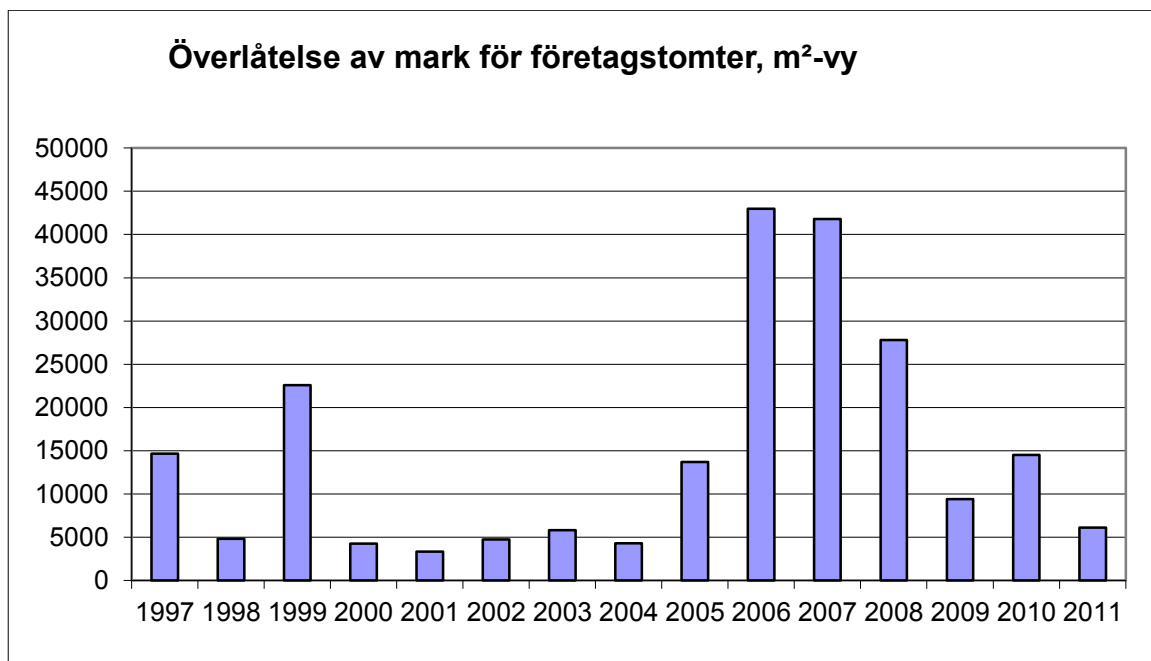
## Överlåtelse av tomtmark för byggande av radhus och flervåningshus

Under åren 1997–2011 har staden årligen överlåtit 1–5 tomter för byggande av radhus och flervåningshus. Den överlåtna våningsytan innebär en möjlighet att bygga 35–200 bostäder årligen.



## Överlåtelse av tomtmark för företagsverksamhet

För företagsverksamhet har årligen överlåtit 1–5 tomter. I stapeln för 1999 syns tomten på 3,5 ha som överläts till Borgå Trafik och efter 2005 märks att Kungsporten började byggas.



## Markpolitik och planläggning

Äganderätt till område som ska planläggas

Borgå stad har följt principen att nya detaljplaner görs upp huvudsakligen för markområden som staden äger. Staden har förvärvat markområdena före planläggningen. På så sätt har stegringen av markvärdet till följd av planläggningen kommit alla stadsbor till godo bl.a. som inkomster från tomtförsäljning.

Tillgången på tomtmark

I Borgå stad har områden planlagts för bostadsbyggande i regel med sikte på de närmaste årens behov. Områden har inte planlagts i reserv. I början av 2000-talet var efterfrågan på egnahemstomter betydligt större än utbudet. Senare har efterfrågan jämnat ut sig.

### Tillämpning av markanvändningsavtal

Staden har ingått markanvändningsavtal med enskilda markägare enligt markanvändnings- och bygglagen i följande situationer vid detaljplaneändringar:

- tomtens användningsändamål som anvisas i detaljplanen har gjorts effektivare
- byggrätten enligt detaljplanen har utökats

I båda fallen, om markägaren har fått avsevärd nytta av planläggningen, har markägaren med ett markanvändningsavtal förbundit sig att delta i kostnader som staden kommer att ha eller redan har haft för samhällsbyggande i området. Under de senaste åren har ersättningens storlek motsvarat ca 50 % av den nytta som planändringen medför för markägaren. Dessutom har markägaren betalat kostnaderna för det egentliga planläggningsarbetet, om planläggningen har inletts på markägarens begäran. I vissa fall har markägaren överlåtit markområde som ersättning eller delersättning.

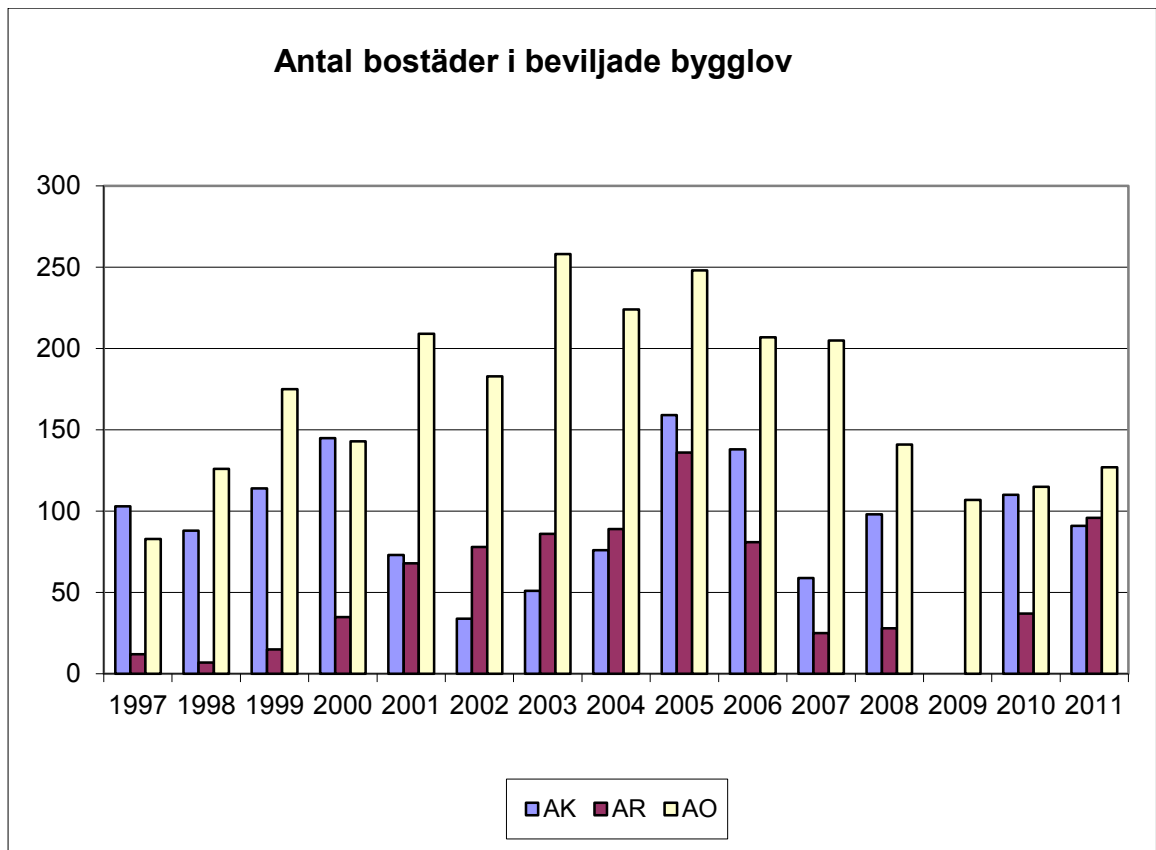
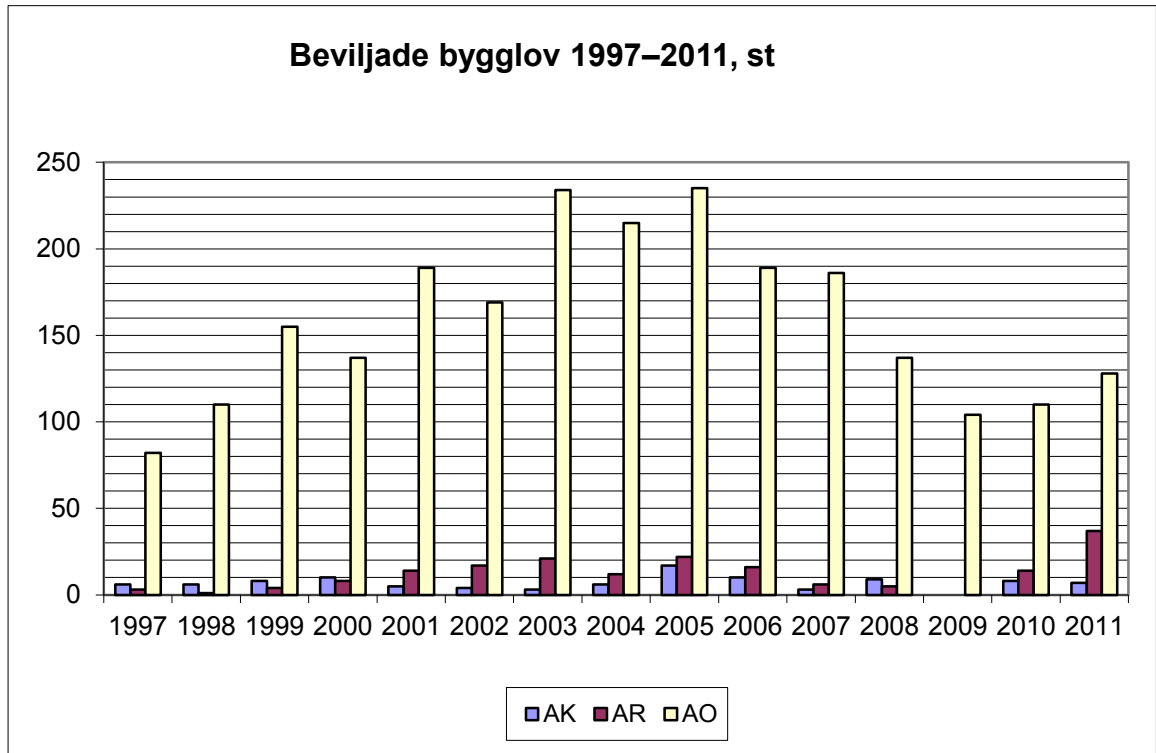
Man har också ingått mindre markanvändningsavtal i samband med nya detaljplaner. I sådana fall har man inkluderat små områden av privatägd mark i detaljplanen för att åstadkomma en ändamålsenlig helhet. Detaljplaneringen av Hermansö har varit ett separat projekt. Man ansåg att det var skäl att inleda planläggningen på grund av det tryck som fanns på att bygga i området. Stadsstyrelsen beslutade om principerna för markanvändningsavtalen.

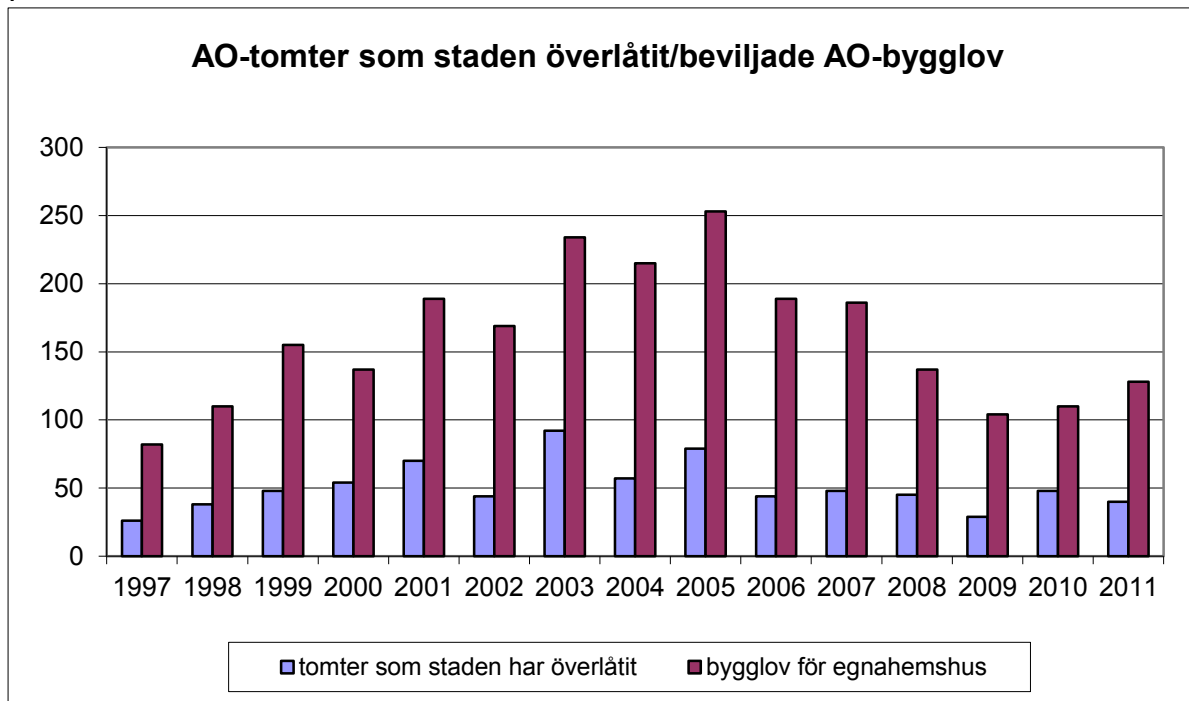
### Stadens tomtöverlåtelser och omfattningen av bostadsbyggande

Inom Borgå stads område har under de senaste tio åren färdigställts 200–500 nya bostäder årligen. Av dessa har ca 100–250 varit egnahemshus.

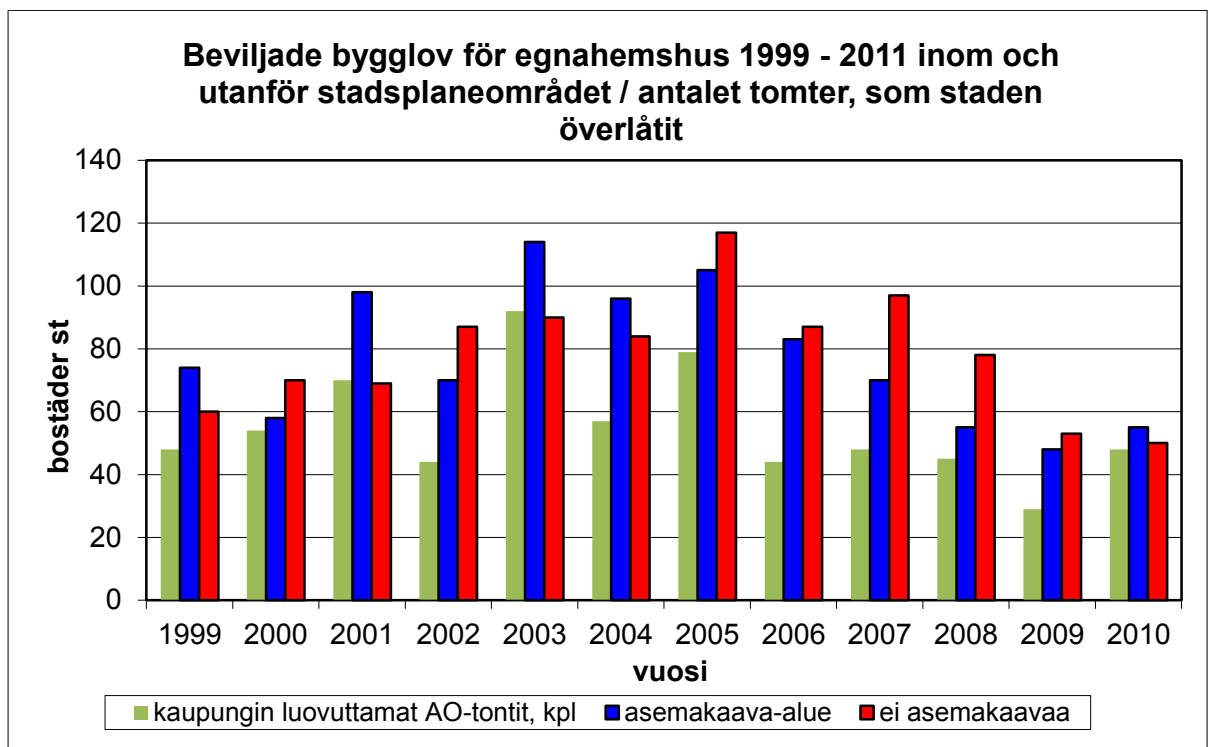
Stadens överlåtelse av egnahemstomter har sedan början av 2000-talet varit i medeltal 50–100 tomter om året. Radhus har till största delen byggts på tomter som staden har överlåtit. Byggande av flervåningshus har fördelat sig mellan privata tomter och tomter som staden har överlåtit. Antalet beviljade bygglov och antalet bostäder som byggts till följd av dem 1997–2011 framgår av följande diagram.

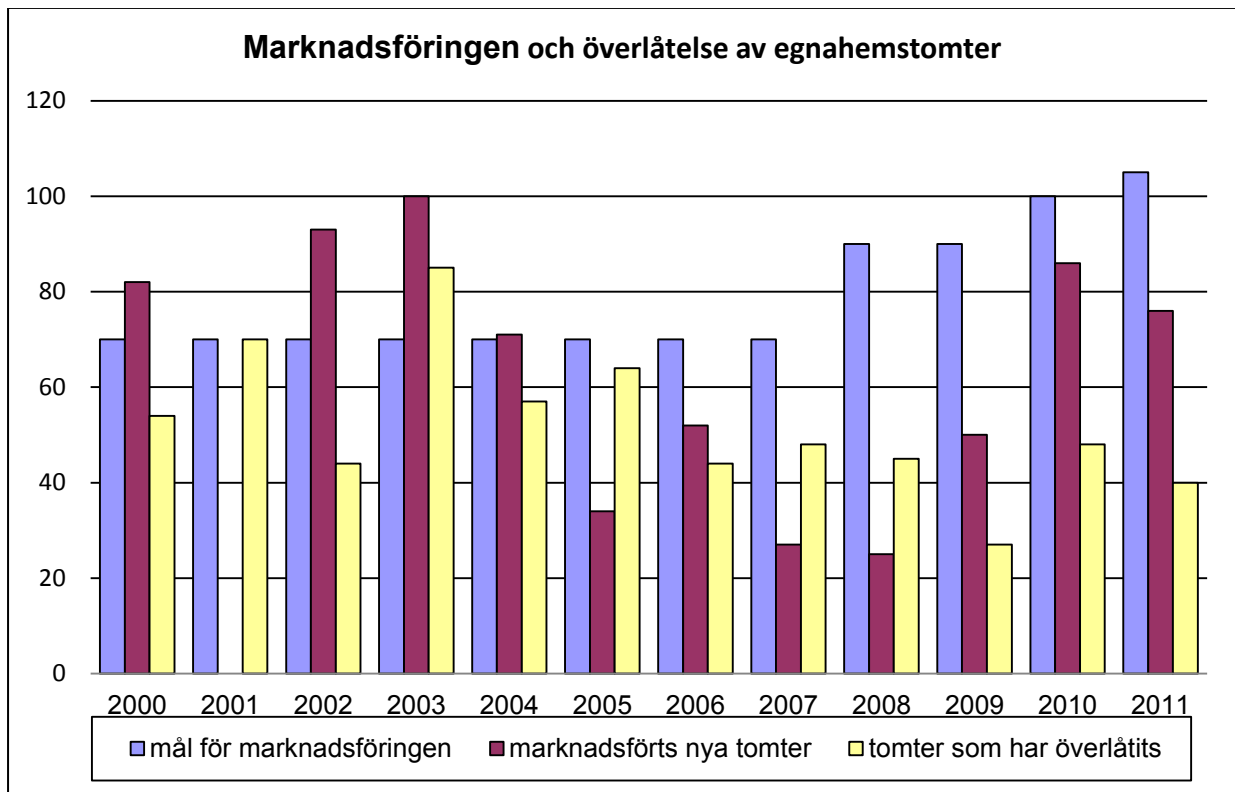
När det gäller flervåningshus och radhus korrelerar antalet beviljade bygglov tidsmässigt väl med antalet färdigställda bostäder. När det gäller egnahemshus är sambandet inte lika klart till följd av den längre tiden mellan det att lovet beviljas och bygget blir färdigt.





Ca 30–45 % av alla nya egnahemshus byggs på tomter som staden har överlåtitt.

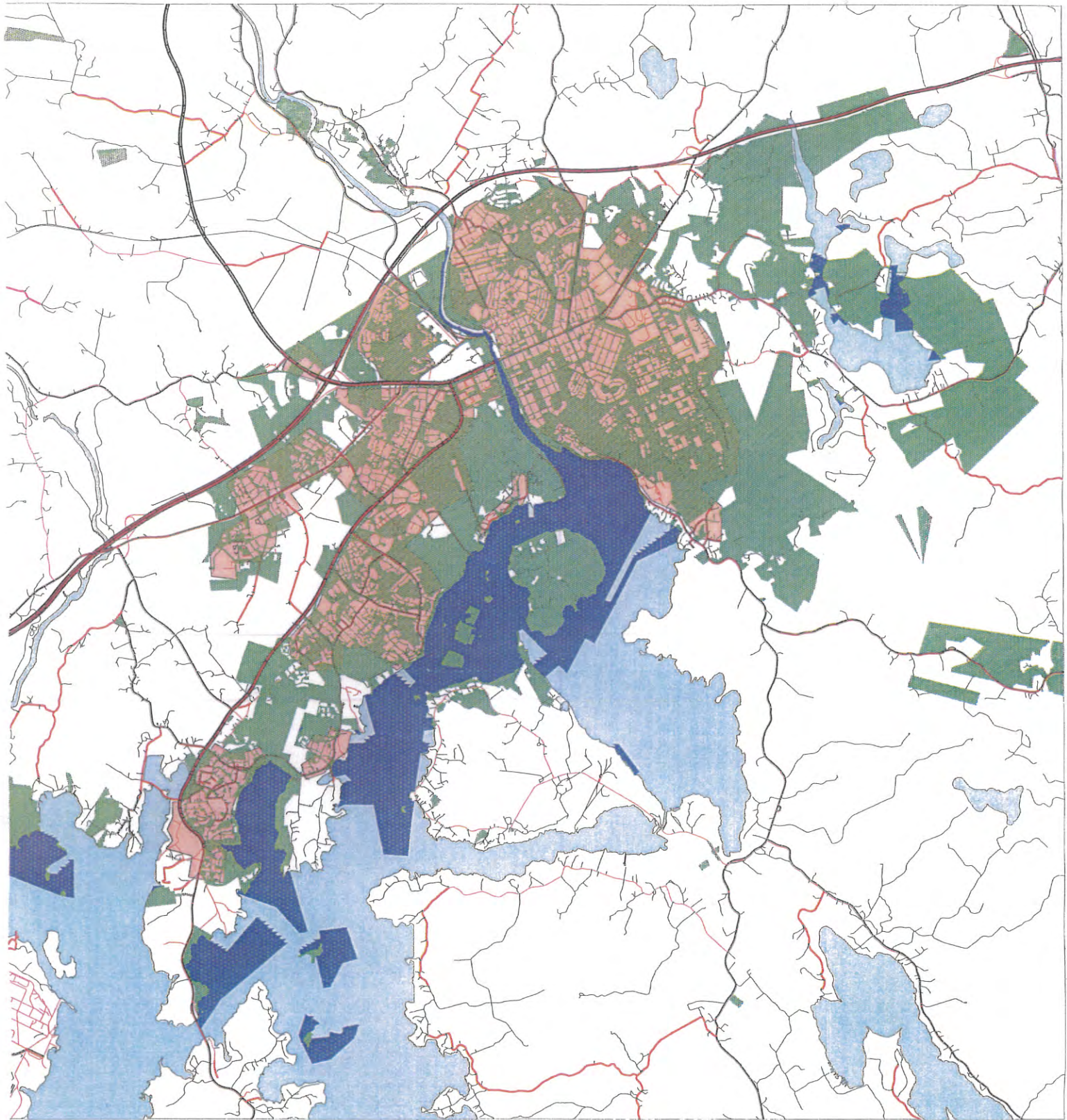




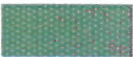

Under åren 2000–2011 har man haft som mål att marknadsföra sammanlagt 945 egnahemstomter. Man har kunnat marknadsföra 696 tomter som är färdiga att byggas på. Man har överlåtit (sålt eller arrenderat) sammanlagt 626 tomter.



Porvoon kaupungin omistamat alueet  
Områden som ägs av Borgå stad



**Porvoon kaupungin omistamat alueet  
Områden som ägs av Borgå stad**

- |   |                          |
|---|--------------------------|
|  | maa-alue<br>landområde   |
|  | vesialue<br>vattenområde |