



# Markpolitiska programmet 2018–2021

Tekniska nämnden x.x.2018  
Stadsstyrelsen x.x.2018  
Stadsfullmäktige x.x.2018

# Lovisa stad

## Markpolitiska programmet 2018–2021

### Innehåll

1. INLEDNING.....	3
2. UTGÅNGSLÄGEN.....	4
2.1. Regionala utgångslägen.....	4
2.2. Ekonomiska utgångslägen.....	4
2.3. Övriga utgångslägen som anknyter till markpolitik.....	6
2.4. Planläggningssituation.....	7
3. MÅL.....	8
3.1. Lovisa stads strategiska mål.....	8
3.2. Stadens mål som anknyter till markanvändningen.....	8
4. MARKPOLITIKENS METODER.....	9
4.1. Markanskaffning.....	9
4.1.1. Frivillig fastighetshandel och markbyte.....	10
4.1.2. Inlösning.....	10
4.1.3. Nyttjande av förköpsrätt.....	10
4.2. Planläggning av privatägd mark och avtal som anknyter till detaljplanering.....	10
4.2.1. Planläggning av privat mark.....	10
4.2.2. Avtal om inledande av planläggning och markanvändningsavtal.....	11
4.2.3. Utvecklingskostnadsersättning.....	11
4.2.4. Utvecklingsområde.....	11
4.2.5. Avtal vid planläggning av stadens mark.....	11
4.2.6. Anskaffning av planlagda områden.....	11
4.3. Tomtöverlåtelse.....	12
4.3.1. Överlåtelse av bostadstomter.....	12
4.3.2. Överlåtelse av näringslivstomter.....	12
4.3.3. Förvaltning av arrendetomter.....	13
4.4. Samordnande av planläggning och markpolitik.....	13
4.4.1. Markpolitik och generalplanering.....	14
4.4.2. Markpolitik och detaljplanering.....	14
5. UPPFÖLJNING AV MARKPOLITISKA PROGRAMMET SAMT MARKPOLITISK ANALYS.....	14

## 1. INLEDNING

Med markpolitik avses kommunens de funktioner som anknyter till anskaffning av markområden, överlåtelse av tomter, uppgörandet av avtal som leder till de ovan nämnda, förvaltning av markegendom och främjandet av att detaljplaner verkställs.

Det markpolitiska programmet är ett dokument i vilket stadsfullmäktige fastställer de markpolitiska målen och principerna. Den centrala målsättningen för de markpolitiska riktlinjerna är att förbinda tjänsteinnehavarna och beslutsfattarna till gemensamma markpolitiska mål. Det markpolitiska programmet styr beredningen av ärenden som anknyter till markanvändning och utgör ett stöd för nyttjande av markpolitiska metoder. Den är en offentlig handling som ger information om den markpolitik som staden bedriver.

Styrgruppen:  
Tom Liljestrand, ordf.  
Johan Björklöf  
Veikko Ekström  
Arja Isotalo  
Karl Jalkanen  
Päivi Melamies

Tjänsteinnehavare:  
Sten Frondén  
Mia Kajan  
Anu Alavuotunki  
Ulf Blomberg

## 2. UTGÅNGSLÄGEN

### 2.1. Lokala utgångslägen

Lovisa bostadspolitiska program 2020 godkändes av stadsfullmäktige 12.6.2013 (§ 71). I det bostadspolitiska programmet har man utrett Lovisa stads bostadssituation och de mål som uppställts på bostadsproduktionen, och definierat åtgärder för att uppnå dessa. Tyngdpunkterna och målen i Lovisa bostadspolitiska program är att uppnå de kvalitetsmässiga målen i stadsstrategin, nyproduktion och kompletterande byggande samt för planering och byggande, att utveckla det befintliga bostadsbeståndet och att fastställa lokala tyngdpunkter för bostadsbyggande.

Näringslivsprogrammet 2020 för Lovisa och Lapträsk godkändes 15.1.2014 (§ 6) av stadsfullmäktige i Lovisa stad. Vad gäller processerna för markaffärer fastställdes i näringslivsprogrammet som strategisk avsikt att processerna är transparenta och förutsägbara samt att kriterierna för beslutsfattande är klart fastställda och att uppgifterna om företagstomter finns tillgängliga i förväg.

Lovisa stads strategi 2017–2022 godkändes av stadsfullmäktige 14.12.2016 (§ 123). Det nya mål för befolkningstillväxt som fastställdes i stadsstrategin, 15 500 invånare år 2022, har utöver de kvalitetsmässiga målen och de utvecklingsbehov som anknyter till verksamheten beaktats i det markpolitiska programmet. Målet för befolkningstillväxten, som sänkts från det tidigare 17 000 invånare, motsvarar statistikcentralens befolkningsprognos.

Försäljningen av näringslivstomter sker via stadens utvecklingstjänster och tekniska central. På de nuvarande arbetsplatsområdena har tomter inte bildats förrän företagarnas behov varit kända. Tomtförsäljningen har förbättrats genom att man i oktober 2016 öppnade stadens nya yrityspalvelut.fi-webbplats.

Lovisa stads bostadstomter är kontinuerligt till salu på den så kallade tomttjänsten, där man kan reservera tomter vid vilken tid på dygnet som helst. Prisen och överlåtelsegrunderna för bostadstomternas del finns på stadens webbplats.

I samband med utarbetandet av det markpolitiska programmet har bostadstomternas överlåtelsevillkor uppdaterats och beslut om företags- och näringslivstomternas överlåtelsevillkor fattats.

### 2.2. Ekonomiska utgångslägen

För att man på ett framgångsrikt sätt ska kunna sköta markpolitiken förutsätts det att staden äger de kommande utvecklingsobjekten. Staden bör anskaffa dylika objekt i god tid innan projekten inleds för att man ska kunna garantera att markägarna blir jämlikt bemötta, och för att den väntade värdestegringen inte hinner inverka på anskaffningspriserna. Av denna orsak ska staden ha behövliga ekonomiska resurser för markanskaffning.

År	Markförsäljning euro	Försäljningsvinst euro	Markköp euro	Arrenden euro
2010	264.000	259.600	18.300	352.700
2011	171.600	160.700	12.600	355.900
2012	498.300	418.700	258.900	412.600
2013	200.800	200.200	33.000	411.900
2014	1.538.000	746.700	31.200	395.900
2015	353.600	347.800	47.400	416.100
2016	541.300	523.500	59.800	432.800
2017	846.800	747.600		431.300

Tabell 1. Intäkter för markegendom 2010-2017. De höga intäkterna och vinsten 2014 beror på att hamnområdet övergått i hamnbolagets besittning.

Markegendomen uppgår till 8710 hektar. 2337 hektar är detaljplanerad och 3240 hektar är jord- eller skogsbruksområde. Intäkterna som använts för markanskaffning och som fåtts för markförsäljning har årligen varierat betydligt. Intäkterna för markarrende har bättre kunnat prognostiseras och de har årligen uppgått till cirka 400 000 euro. Försäljningen av semestertomter som staden utarrenderar bildar en ny inkomstkälla. Stadsfullmäktige godkände försäljningsprinciperna 10.12.2014 (§ 154) och första tomtköp gjordes på våren 2016. För 2018 har 500 000 euro budgeterats för markanskaffning. Enligt ekonomiplanen har det under 2019–2020 för ändamålet reserverats 200 000 euro per år.

Arrenderade områden	st.
Bostadstomter	190
Strandtomter	207
Industri- och företagstomter	26
Affärsplatser	23
Övriga	36

Tabell 2 Sammandrag över stadens arrendetomter  
31.12.2017

Från det bostadspolitiska programmet kan man plocka följande tyngdpunkter och mål som anknyter till de ekonomiska tyngdpunkterna för markpolitiken:

- Att anvisa nybyggnation i regel till detaljplanlagda områden som ägs av staden för att systematiskt kunna styra utvecklingen av samhällsstrukturen och serviceproduktionen.
- Att anskaffa råmark i god tid innan planläggningen i en omfattning som täcker planeringsbehovet under ungefär fem år, det vill säga cirka två hektar per år.
- Att reservera i budgeten 40 000 euro per år för markanskaffning för bostadsbyggande.

De förenämnda numerära målen har beräknats i enlighet med strategin som godkändes 14.12.2016.

I praktiken har inga anslag för markanskaffning differentierats i budgeten mellan bostadsbyggandet och övrigt behov, och anslagen har därför i hög grad använts för anskaffning av allmänna områden eller företagstomter. I fortsättningen ska anslag reserveras i budgeten också för anskaffning av

sådana redan planlagda områden, vilka staden i enlighet med 101 § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) är skyldiga att inlösa. Dyliga är till exempel detaljplanernas gatu- och parkområden.

Staden kan sälja av sina icke-strategiskt viktiga områden till gängse och rimligt marknadspris.

### 2.3. Övriga utgångslägen som anknyter till markpolitik

För att på ett framgångsrikt sätt kunna sköta markpolitiken förutsätts utöver nödvändiga medel också behövliga personalresurser. Personalresurserna dimensioneras till att vara tillräckliga för genomförandet av ett långfristigt markpolitiskt program.

Ur beslutsfattandets synpunkt har förvaltningen och styrningen av markpolitiken som en helhet centraliserats på ett bättre sätt. För att så snabbt som möjligt kunna betjäna företagarna bör man i fortsättningen vidare överväga att delegera försäljningsbesluten för näringslivs- och företagstomter. Då ska man ändå se till att det informeras om projekten.

	Tomtreserv, st.			Planereserv, st.		
	Enskilda småhus	Rad- och kedjehus	Flervåningshus och övriga	Enskilda småhus	Rad- och kedjehus	Flervåningshus och övriga
Lovisa sammanlagt	148	18	3	128	7	4
Lovisa centrum	17	8	3	7	4	4
Valkom	10	1	0	0	1	0
Tessjö	23	2	0	96	2	0
Strömfors	13	2	0	20	0	0
Forsby	20	4	0	5	0	0
Pernå kyrkoby	3	0	0	0	0	0
Isnäs	11	0	0	0	0	0
Liljendal kyrkoby	35	1	0	0	0	0
Skinnarby	2	0	0	0	0	0
Kuggom	14	0	0	0	0	0

Tabell 3 Tomtreserven per område

	Befolkning	Kalkylerat behov		Antal bostäder per hustyp/år		
		2020	2016-2020	st/år	Enskilda småhus	Rad- och kedjehus
Lovisa totalt	15474	188	38	23	5	10
Lovisa centrum	6718	86	19	7	2	10
Valkom	1138	25	1	1	0	0
Tessjö	1320	35	2	2	0	0
Strömfors	1220	0	1	1	0	0
Forsby	1820	38	9	7	2	0
Pernå kyrkoby	655	1	1	1	0	0
Isnäs	683	2	3	3	0	0
Liljendal kyrkoby	1138	2	2	2	0	0
Skinnarby	309	0	0	0	0	0
Kuggom	473	0	1	1	0	0

Tabell 4 Behovet av bostadsproduktion 2016-2020 (De kvantitativa behoven korrigerade enligt den uppdaterade strategin)

Genom att jämföra tomtreserven och det kalkylerade behovet kan man konstatera att utgångspunkterna för Lovisa stads markpolitik är goda. Utbudet är tillräckligt och motsvarar efterfrågan på kort sikt. Staden har ett omfattande markinnehav och inom centrumområdet finns det en markreserv som tillväxtprognosen förutsätter för följande tio års behov.

Det största markanskaffningsbehovet finns i Forsbyområdet, där staden inte äger råmark för planläggning. Vad förhållandet mellan tomtreserven och efterfrågan beträffar kan man konstatera att problemet i praktiken har varit det att tomterna ligger på fel ställe i förhållande till efterfrågan.

## 2.4. Planläggningssituation

De mest betydande lösningarna med tanke på utvecklingen av staden och de lösningar som har den längsta verkningstiden med tanke på kostnaderna för samhällsbyggande görs på generalplanenivå. Ur stadens ekonomiska synvinkel är det också viktigt att man i samband med markpolitiken och planeringen av markanvändningen beaktar planeekonomin, det vill säga vilka ekonomiska inverkningar generalplanevalen har.

Generalplanen styr stadens samhällsstruktur och markanvändning översiktligt. Där anvisas målen för stadens markanvändning. Inom Lovisa stads område är flera delgeneralplaner i kraft och tre nya delgeneralplaner är anhängiggjorda; Gråberg, Råfsby, Köpbacka och Valkom samt en delgeneralplan för skärgården som gränsar till dessa och ytterligare två delgeneralplaner för vindkraft.

Staden har inga betydande behov av markanskaffning på området av de anhängiggjorda delgeneralplanerna. De flesta markanskaffningsbehoven som baserar sig på delgeneralplanerna finns på området av delgeneralplanen för Forsby och Gammelby, eftersom området utvecklas med

Lovisamått snabbt och där finns en tomtreserv för endast några års behov. Delgeneralplanen uppföljs med en planläggningsöversikt som uppgörs årligen.

Planläggningen av Lovisavikens östra strand för boendeanvändning har inletts. Det har uppgjorts alternativa utkast för området och syftet är att man gör linjeurval av utkasterna under 2018.

Cirka 30 detaljplaner är anhängiggjorda inom Lovisa stads område. Största delen av planerna är stadens egna detaljplaneändringsobjekt. Befintliga planer bedöms kontinuerligt. Om planerna inte leder till byggande ska de uppdateras.

### 3. MÅL

#### 3.1. Lovisa stads strategiska mål

Syftet med de markpolitiska riktlinjerna är att skapa för staden en möjlighet för byggande och kontroll av tomtmarknaderna samt riktlinjer och åtgärder för uppnåendet av målen i programmen och av de strategiska målen.

I enlighet med den uppdaterade strategin för Lovisa stad (2017–2022) är stadens strategiska mål att främja områdets livskraft, utkomst och trivsel. Målet är att främja näringslivets verksamhet, utvidgning och placering i staden samt att erbjuda olika slags boendeydler såväl i byarna som i staden. Lovisa stad följer värdena i sin strategi. Visionen är att vara den bästa småstaden i Finland med aktiva och deltagande invånare och företagare och med en havsnära boendeydell och fridfull natur.

#### 3.2. Stadens mål som anknyter till markanvändningen

Då man förverkligar markpolitik beaktar och stöder man uppnåendet av målen för bostads- och näringspolitiken. I Lovisa bostadspolitiska program 2020 ligger tyngdpunkterna och målen vid en långsiktig markpolitik; markanskaffning, tomtöverlåtelser och planläggning. Med detta kan man möjliggöra beredskap för att bygga infrastruktur och bostäder samt producera tjänster.

I programmet anser man det vara viktigt att stadens utbud av bostadstomter är tillräckligt, mångsidigt och attraktivt och att man sörjer för kvalitetsmålen i nyproduktionen bland annat genom kvalitetstävlingar, avtalspolitik i markanvändningen och genom tomtöverlåtelsevillkor.

Med ett mångsidigt näringsliv skapar man både livlighet och livskraft för kommunen. Med markpolitiska metoder eftersträvar man bättre förutsättningar för arbetsplatsbyggande, utveckling, utvidgning och placering av näringslivsområden samt för uppkomsten av arbetsplatser och förbättring av sysselsättningen.

Stadens arbetsplatsbyggande är flexibelt och innefattar för näringslivsområdena detaljplanering, etappvis byggda gatunätverk, kommunalteknik och en riktgivande tomtindelning. Industri-, företags- och affärstomter kan arrenderas och köpas på stadens utvecklingsenhet och på stadens yrityspalvelut.fi-webbplats. Staden har att anvisa ett tillräckligt antal tomter från olika delar av Lovisa, i synnerhet invid huvudlederna, för näringslivets behov.



Som viktiga mål har ställts att som en kust- och landsbygdsstad utveckla ett aktivt tomt- och bostadsutbud. Man anser det också vara viktigt att det finns sådana köpeobjekt till salu som motsvarar kundernas efterfrågan. Bland annat genom att utveckla östra stranden av Lovisaviken försöker man tillgodose dessa behov.

I det bostadspolitiska programmet har därtill fastställts följande tyngdpunktsområden som ska utvecklas:

- Byggande av småhus, **Lovisa centrum och Forsby** (samt Tessjö)
- Byggande av flervåningshus, **Lovisa centrum**
- Byggande av hyresbostäder, **Lovisa centrum och Forsby**.

På basis av Lovisa stads strategi utvecklas byarna i Lovisa jämlikt. Beträffande målen i det bostadspolitiska programmet har man koncentrerat sig på bostadstomternas kvalitet och bostadsområdenas attraktivitet. Genom markpolitiska åtgärder är det möjligt att påverka också många andra faktorer som inverkar på invånarna och särskilt på stadens ekonomi.

## MARKPOLITIKENS CENTRALA MÅL ÄR ATT

- garantera en tillräcklig råmarksreserv
- skapa förutsättningar för att utveckla näringslivsverksamheten och etablera företag
- staden tillgodosör sig den värdestegring som stadens åtgärder medför
- beakta de ekonomiska faktorerna i de olika skedena av planering och ibruktage av områden
- trygga ett jämlikt bemötande av markägarna
- kontinuerligt inventera och utvärdera markegendomen.

Härlett från målen är det centrala markpolitiska målet att staden i god tid anskaffar den mark som behövs för att utveckla staden och för samhällsbyggandet.

## 4. MARKPOLITIKENS METODER

### 4.1. Markanskaffning

Staden anskaffar aktivt råmark från tyngdpunktsområdena för utvecklingen av staden, från tillväxtriktningarna och till bytesmark i enlighet med en planmässig helhetssyn.

Genom markanskaffning skapar man förutsättningarna för att den strategiska generalplanen verkställs och säkerställer det att det finns tillräckligt med mark som lämpar sig för bostads- och arbetsplatsbyggande. Dessutom ska man beakta att det finns tillräckligt med mark för rekreatjonsbruk och naturskydd.

Alla tomtöverlåtelse- och avtalsobjekt som är viktiga vad gäller stadens bostadsproduktion och näringslivsverksamhet identifieras i tid. Mark anskaffas ändamålsenligt och proaktivt i rätt tid, på rätt plats och till rätt pris. Markanskaffningen riktas primärt till mark som inte är detaljplanerad, men

utesluter inte av motiverade orsaker markanskaffning även från detaljplanerade områden och vid kommungränser.

Staden ska utöka sin utvecklingsfond så att tillräckliga medel anvisas för markanskaffning. Fonden kan utökas genom att sälja markegendom och fastigheter.

#### **4.1.1. Frivillig fastighetshandel och markbyte**

Markanskaffningen sker främst genom frivilliga markaffärer eller genom markbyte. Markanskaffningen ska vara planmässig och proaktiv.

Bytesmarksreserv kan anskaffas från andra områden än dem som nämnts i punkt 4.1.

#### **4.1.2. Inlösning**

En kommun har möjligheten, om det allmänna behovet kräver, att nyttja inlösning som en metod för markanskaffning. Staden kan inlösa råmark från de områden som nämnts i punkt 4.1. för behoven av meningsfull samhällsplanering och byggverksamhet. Staden kan ansöka om tillstånd för inlösning av ett byggnadskvarter eller något annat detaljplaneområde, om det allmänna behovet kräver det och inlösningen är motiverad med tanke på genomförandet av planen. Stadsfullmäktige fattar beslut om en ansökan om tillstånd för inlösning av råmark i enlighet med i 99 § i markanvändnings- och bygglagen. Stadsstyrelsen fattar beslut om en ansökan om tillstånd för inlösning som är i enlighet med i 100 § i markanvändnings- och bygglagen.

#### **4.1.3. Nyttjande av förköpsrätt**

Staden kan utnyttja sin förköpsrätt enligt förköpslagen (608/1977) på tyngdpunktsområdena för utveckling.

Förköpslagen erbjuder i enskilda fall möjligheten till markpolitiskt motiverade markanskaffningar. Med förköpsrätt löser staden in en såld bostad för sitt eget samhällsbyggande eller för rekreations- och skyddsändamål till det pris som köparen överenskommit om. Stadsstyrelsen beslutar om nyttjande av förköpsrätt.

## **4.2. Planläggning av privatägd mark och avtal som anknyter till detaljplanering**

Staden planlägger detaljplaner primärt för områden som är i stadens ägo för byggande av bostäder och arbetsplatser. Undantag från detta kan göras beträffande små områden eller av annan särskild orsak.

#### **4.2.1. Planläggning av privat mark**

Staden kan i sådana fall ändra eller planlägga ett område i privat ägo där detta är ändamålsenligt i samband med planläggningen av mark som är i stadens ägo. Då privat mark planläggs uppgör man i regel ett markanvändningsavtal.

#### 4.2.2. Avtal om inledande av planläggning och markanvändningsavtal

Man uppgör alltid ett avtal om inledande av detaljplanering då man utgående från ett privat behov börjar uppgöra eller ändra en detaljplan. Ett avtal uppgörs alltid trots att avsikten är att senare också uppgöra ett markanvändningsavtal.

Ett markanvändningsavtal uppgörs alltid då en privat markägare får betydande nytta av en detaljplan eller en ändring av detaljplan. Som utgångspunkt används markägarens skyldighet att delta i kostnaderna för samhällsbyggande i enlighet med kapitel 12 a i markanvändnings- och bygglagen.

Nytan bedöms utgående från den värdestegring av markområdet som markägaren får med anledning av planen. Premissen är att värdestegringen kalkyleras av markrådets gängse värde och den bestäms utgående från den kommande byggrätten eller den ökade byggrätten. Likaså beaktas ändringen av användningsändamålet vid kalkyleringen av värdestegringen. Också eventuella rivningskostnader beaktas.

Vid utarbetande av markanvändningsavtal iakttas en separat anvisning som finns i bilaga 1 till det markpolitiska programmet.

#### 4.2.3. Utvecklingskostnadsersättning

Förfarandet med utvecklingskostnadsersättning är en möjlighet enligt 91 c i markanvändnings- och bygglagen att hos en privat markägare ta ut en del av den värdestegring som detaljplanen för med sig. Staden använder förfarandet med utvecklingskostnadsersättning om man inte lyckats ingå ett markanvändningsavtal med markägaren och detaljplaneprojektet har medfört en betydande nytta för markägaren.

#### 4.2.4. Utvecklingsområde

Staden kan vid behov utnyttja förfarande med utvecklingsområde i enlighet med kapitel 15 i markanvändnings- och bygglagen. Tillsvidare beslutar stadsfullmäktige om ärendet.

#### 4.2.5. Avtal vid planläggning av stadens mark

Staden kan uppgöra avtal också beträffande de marker som staden äger om stadens egna resurser inte är tillräckliga till att genomföra hela utvecklingsprojektet. Man kan få specialkunnande för projektet vad gäller planläggningen och arkitektplaneringen av området eller pengar och utförare för samhällsbyggandets planering och byggverksamhet.

#### 4.2.6. Anskaffning av planlagda områden

Lovisa stad har på områdena av fastställda detaljplaner ansvar för markanskaffning vad gäller allmänna områden. Staden äger inte alla detaljplaneenliga gatu- och parkområden, vilka staden enligt 101 § i markanvändnings- och bygglagen har inlösningskyldighet till. Man uppskattar att det finns cirka 41 hektar dylika områden.

Årligen anskaffas till stadens ägo med för ändamålet reserverade anslag gatuområden som är i enlighet med gamla detaljplaner. Vad gäller nya detaljplaner överenskommer man om överförandet

av gatuområdets ägarskap till kommunen med markanvändningsavtal och separeringen av dem görs i samband med övriga fastighetsförrättningar för planområdet.

Ifall markägaren önskar att staden köper ett område som staden har inlösningskyldighet till, går man in för att i främsta hand verkställa ett frivilligt köp. Ifall ingen överenskommelse nås om köpevillkoren, nyttjas inlösnings i enlighet med 96 § i markanvändnings- och bygglagen.

### 4.3. Tomtöverlåtelse

Tomter överläts för byggnadsändamål såväl genom försäljning som genom utarrendering. Stadsfullmäktige fastställer de lokala variationsintervallerna för pris per kvadratmeter. Syftet är att tomternas överlåtelsepriser är rimliga och konkurrenskraftiga. Planekonomin beaktas redan i generalplaneskedet, och att man känner till de riktgivande verkställighetskostnaderna då detaljplanen godkänns.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Sålda bostadstomter	24	12	11	4	4	4	6	6
Arrenderade bostadstomter	1	-	-	2	2	3	3	1
Sålda bostadstomter i bolagsform	-	-	-	-	-	1	-	-
Arrenderade bostadst. bolagsform	-	-	-	-	1	1	1	-
Sålda affärs- och industriotomter	2	-	-	1	1	5	-	2
Arrenderade affärs- och industrit.	1	1	1	-	2	1	-	-
Tabell 5 Statistik över tomtöverlåtelse 2010-2017								

#### 4.3.1. Överlåtelse av bostadstomter

Det är viktigt att redan i planläggningsskedet se till att bostadstomterna är attraktiva och att det finns tomter av olika storlekar till buds för olika familjers behov.

Stadsfullmäktige i Lovisa stad godkände 10.10.2012 överlåtelsevillkoren för bostadstomter. Överlåtelsevillkoren har uppdaterats i samband med det markpolitiska programmet. Den uppdaterade bilagan finns som bilaga 2 till detta program.

#### 4.3.2. Överlåtelse av näringslivstomter

Förutsättningarna för arbetsplatsbyggande säkerställs med markpolitiska metoder genom att överlåta företagstomter för behoven av företag av alla storlekar. Det bör finnas tillräckligt med företagstomter.

Då situationen kräver det ska tomtöverlåtelsen kunna göras snabbt. Detta förutsätter att den ansvariga tjänsteinnehavarens befogenheter måste utökas då förvaltningsstadgan förnyas.

Vid överlåtelse av näringslivstomter ska man beakta Europeiska unionens statsstödsreglering. Vid prissättning av företagsområden anlitas en utomstående värderare. Stadsfullmäktige godkänner de lokala priserna per kvadratmeter enligt vilka överlåtelsebesluten fattas.

Överlåtelsevillkoren för företags- och industritomterna i Lovisa har uppgjorts i samband med det markpolitiska programmet. Bilagan finns som bilaga 3 till programmet.

#### 4.3.3. Förvaltning av arrendetomter

Staden arrenderar ut till privatpersoner och företag tomter på flera områden. Staden förfogar över likställda mallar för arrendeavtal och förnyande av avtalen. Förvaltningen av arrendeavtal är otvetydigt. Man kan vid rätt tidpunkt reagera på ändringar i avtalen och arrendatorerna blir jämlikt bemötta. Räntesatsen för årsarrendet bestäms så att man med den kan främja köp av tomtmark. De här reglerna gäller inte stugtomterna emedan det kräver ett skilt beslut för hur fortsättningen blir då arrendeavtalen går ut.

- Arrendeavgiften utgör 5 % av försäljningspriset och den binds vid levnadskostnadsindexet.
- Arrendatorn kan inlösa tomten under arrendetiden till det pris som är i kraft vid respektive tidpunkt. Om det är fråga om ett objekt av speciell karaktär, kan man beställa en värdering av en utomstående sakkunnig för att fastställa gängse pris.
- Då arrendetiden går ut syftar man till att förlänga arrendeavtalen genom att uppgöra nya avtal i enlighet med de principer om arrendering som vid respektive tidpunkt är i kraft.
- Arrendeavgiften ändras i det nya avtalet till att motsvara den prisnivå som just då är rådande.
- Ifall den nya arrendeavgiften är över 20 % högre än den gamla arrendeavgiften, görs höjningen etappvis under högst fem års tid. Årshöjningen är dock minst 10 %, varvid höjningen kan träda i kraft till sitt fulla belopp redan tidigare. I tabellen nedan presenteras hur arrendehöjningarna träder i kraft i praktiken.

Gammalt arrende	800 €	800 €	800 €
Nytt arrende (fullt belopp)	1 500 €	1 000 €	900 €
Höjning totalt	87,50 %	25,00 %	12,50 %

Höjning uppdelad per år	17,50 %	25,00 %	12,50 %
Nytt arrende, år 1	940 €	880 €	900 €
Nytt Arrende, år 2	1 080 €	960 €	900 €
Nytt arrende, år 3	1 220 €	1 000 €	900 €
Nytt arrende, år 4	1 360 €	1 000 €	900 €
Nytt arrende, år 5	1 500 €	1 000 €	900 €

#### 4.4. Samordnande av planläggning och markpolitik

Med markpolitiska metoder kan man främja planläggningen och genomförandet av planer. Å andra sidan påverkar man med planläggning markpriserna, vilket är viktigt med tanke på kommunalekonomin. Både skötandet av planläggningen och av markpolitiken är lagstadgade uppgifter som ska skötas i intensivt samarbete.

Modellen för områdesstrukturen för Lovisa 2025, som 9.2.2011 godkändes av stadsfullmäktige i Lovisa stad, styr all planläggning och alla markpolitiska åtgärder. Avvikande från modellen för områdesstrukturen konstateras att Isnäs har utvecklats mera än beräknat och att Valkom är en viktigare by i närheten av Lovisa centrum än vad som fördes fram. Å andra sidan konstateras det att Tessjö inte har utvecklats såsom man väntat sig. I planlägningsprogrammet framläggs planlägningsobjekt som är i enlighet med stadens strategiska riktlinjer och som till sina konsekvenser är betydande. I planlägningsöversikten som uppgörs årligen behandlas anhängiggjorda planlägningsprojekt och sådana planlägningsprojekt som kommer att anhängiggöras.

#### 4.4.1. Markpolitik och generalplanering

Landskapsplanerna och modellen för områdesstrukturen (Airix, 2010) styr generalplanläggningen. Genom generalplanläggning preciseras de mål som framlagts i strukturmodellen. Då det anses behövt är det möjligt att införa ett byggförbud då en generalplan uppgörs. Då krävs ett undantagslov för att man ska kunna bygga på området. På detta sätt kan man säkerställa att byggandet inte stör den kommande detaljplaneringen. Generalplanen styr stadens markanskaffning. Man bedömer regelbundet generalplanens verkställighet och att generalplanen är aktuell. Vid behov justeras generalplanen.

#### 4.4.2 Markpolitik och detaljplanering

Staden ansvarar för det beslutsfattande som anknyter till planläggningen, för kvaliteten, kvantiteten och riktandet av planläggningen samt för att man följer de lagar och föreskrifter som anknyter till planläggningen. Staden detaljplanerar både mark som är i dess ägo och mark som ägs av andra. Planläggning av mark som är i stadens ägo prioriteras. I planlägningsöversikten, som årligen godkänns av stadsfullmäktige, preciseras de områden som ska planläggas.

### 5. UPPFÖLJNING AV MARKPOLITISKA PROGRAMMET SAMT MARKPOLITISK ANALYS

Genom att följa upp och analysera det markpolitiska programmet kan man bedöma hur markpolitiken har lyckats i staden. Det är viktigt att precisera tydliga mål och mätare, eftersom det i Lovisa inte har uppgjorts ett markpolitiskt program efter kommunsammanslagningen 2010.

#### NYCKELMÅL

- Att garantera en tillräcklig råmarks- och tomtreserv på stadens utvecklingsområden.  
*Mätare: Tomtreserv för fem års behov, råmarksreserv för fem års behov.*
- Att överlåta ett tillräckligt antal kommunala tomter.  
*Mätare: Årligt antal överlåtna tomter för fristående hus, radhus och flervåningshus (st, m<sup>2</sup>, €)*
- Tomterna kan reserveras snabbt och de är kontinuerligt offentligt till salu (tomttjänsten).  
*Mätare: Årligt antal överlåtna arbetsplatstomter (st, m<sup>2</sup>, €)*

I samband med verksamhetsberättelsen följer man årligen upp hur målen uppnåtts, och en mera omfattande analys ska uppgöras i slutet av denna strategiperiod år 2022. Programmet justeras och uppdateras en gång per fullmäktigeperiod.

## Bilagorna till det markpolitiska programmet

- Bilaga 1 Tillämpningsanvisningar för markanvändningsavtal
- Bilaga 2 Reservering av bostadstomter och villkor för överlåtelse
- Bilaga 3 Reservering av företagstomter och villkor för överlåtelse

BILAGA 1

### Tillämpningsanvisningar för markanvändningsavtal

#### 1 Behov av markanvändningsavtal

Behovet av markanvändningsavtal ska utredas alltid då en första detaljplan eller en ändring av detaljplan utarbetas för ett område som har privata markägare. Om en privat markägare får betydlig nytta av en detaljplan som uppgörs, underhandlas om markanvändningsavtal. Genom markanvändningsavtal överenskomms om markägarens skyldighet att delta i kostnaderna för samhällsbyggande, om den avtalsersättning som ska betalas och om övriga avtalsvillkor. Stadsstyrelsen godkänner markanvändningsavtalen.

#### 2 Ett obebyggt objekt

Då en första detaljplan eller en ändring av detaljplan utarbetas på ett obebyggt område beaktas i markanvändningsavtalet värdestegringen av hela byggrätten eller den ökade byggrätten.

#### 3 Ett bebyggt objekt

Då en första detaljplan eller en ändring av detaljplan utarbetas på ett område där det finns en byggplats för ett bostadshus beaktas inte den byggrätt som anvisats för befintligt bostadsbyggande då man bestämmer den värdestegring som detaljplanen medför. Detsamma gäller vid första detaljplaner om objektet är bebyggt. Byggrätten som använts för befintliga byggnader beaktas inte i kalkylen.

#### 4 Byggnad som ska skyddas eller bevaras

Byggrätten för en byggnad som i detaljplanen är försedd med skyddsbezeichnung eller som ska bevaras beaktas inte när värdestegringen bestäms. Avtalsersättningen bestäms utgående från den ökade byggrätt som detaljplanen medför.

#### 5 Byggnader som ska rivas

Byggnader som är avsedda att rivas och som ligger på ett detaljplaneändringsområde beaktas från fall till fall enligt deras användningsändamål och värde. Värdet av betydande byggnader och ansenliga rivningskostnader kan beaktas när värdestegringen bestäms.

#### 6 Tilläggsbyggande

Om det i en ändring av detaljplan anvisas en betydande ökad byggrätt på en redan bebyggd tomt och om det inte är meningen att riva den befintliga byggnaden, kan den avtalsersättning som i och med

värdestegringen ska betalas till kommunen fastställas med en lägre procentandel (30 %). Ökad byggrätt kan anvisas till exempel genom att öka våningshöjden på en befintlig byggnad.

## **7 Ekonomibygnader**

Byggrätten för ekonomibygnader kan i detaljplanen framläggas som ett skilt tal. Om ekonomibygnadernas sammanlagda byggrätt överskrider 50 m<sup>2</sup>-vy beaktas detta när man bestämmer värdestegringen. Värdet på ekonomibygnaderna bestäms utgående från gängse värdet.

## **8 Ändring av användningsändamålet**

Om tomtens användningsändamål ändras genom en detaljplan, bedöms den nytta som markägaren får som differensen mellan de gängse värdena enligt det ursprungliga och det kommande användningsändamålet.

## **9 Allmänna områden**

Markägaren ska överlåta åt staden de allmänna områden som ingår i avtalsområdet i enlighet med principerna för överlåtelse utan ersättning i 104 § i markanvändnings- och bygglagen. Dylika är till exempel de områden som anvisats som gator och parker. I markanvändningsavtalet ska också överenskommas om överlåtelse av andra områden utöver de allmänna områden som omfattas av principerna för överlåtelse utan ersättning. För dessa andra områden betalas en ersättning som är i enlighet med deras gängse värde.

## **10 Utlåtanden och utredningar**

Om man måste anlita en utomstående värderare för att bestämma gängse värdet för markområdena eller byggnaderna, eller om man låter göra andra utredningar på avtalsområdet, uppdelas de kostnader som föranleds av detta mellan parterna i markanvändningsavtalet. Som grund för uppdelningen används den nytta som parterna får av utredningarna.



## Reservering av bostadstomter och villkor för överlåtelse

### Reservering av tomt (projektets planeringsskede)

1. Den som reserverar en tomt betalar en reserveringsavgift på 300 euro inom 14 dagar från tomtreserveringen.
2. Om ingen reserveringsavgift betalas anses den som gjort reserveringen ha avstått från tomten och tomten blir ledig.
3. Reserveringen är i kraft 3 månader under vilken tid ett preliminärt arrendeavtal ska ingås, annars förfaller reserveringen.
4. Reserveringsavgiften gottgörs eller returneras inte.
5. Det kan per gång endast finnas en gällande reservering per sökande.
6. Reserveringen är tomtelig och kan inte bytas ut.
7. Den som reserverar ansvarar för att göra sådana undersökningar av markgrunden som anknyter till planeringen av byggprojektet och för sådana strukturella lösningar som markgrunden kräver och som anknyter till att genomföra projektet.
8. Det är tillåtet att göra undersökningar av markgrunden under reserveringstiden.
9. Reserveringen berättigar inte till trädfällning, jordflyttning eller andra motsvarande förberedande åtgärder som vidtas innan byggverksamheten inleds.

### Kortvarig arrendering av tomt (bygglovsskede)

1. En tomt arrenderas för 12 månader för ansökan om bygglov.
2. Kortvarig arrendering berättigar att ansöka om bygglov för tomten.
3. Arrendet utgörs av en 12 månaders arrendeavgift. Årsarrendet utgör 5 % av tomtens köpesumma.
4. Ett slutligt arrendeavtal eller köpebrev kan uppgöras då bygglov har beviljats.
5. Avtalet berättigar till trädfällning, jordflyttning eller andra motsvarande förberedande åtgärder som vidtas innan byggverksamheten inleds.

### Överlåtelse av tomt, det vill säga långvarig arrendering eller försäljning (genomförande- och användningsskedet)

1. En tomt kan antingen arrenderas eller köpas. Tomtens arrendeavgift är 5 % av köpesumman och arrendeavgiften binds vid konsumentprisindexet.
2. Köparen/arrendatorn förbinder sig att inom två (2) år från det att köpebrevet undertecknats uppföra de byggnader som finns i godkända ritningar så att de är beboeliga/kan tas i bruk. I annat fall förpliktas köparen/arrendatorn att betala avtalsvite, som ackumuleras från och med den utsatta tiden då skyldigheten att bygga ska vara fullgjord (försening), enligt följande:
  - a. 0–6 mån., avtalsvite 5 % av köpesumman
  - b. 6–12 mån., avtalsvite 15 % av köpesumman
  - c. 12–24 mån., avtalsvite 20 % av köpesumman
  - d. 24–36 mån., avtalsvite 20 % av köpesumman
  - e. 36–48 mån., avtalsvite 20 % av köpesumman
  - f. över 48 mån., avtalsvite 20 % av köpesumman

Med andra ord, om köparen/arrendatorn inte inom en tid på över sex (6) år efter att köpebrevet undertecknats har uppfört de byggnader som finns i godkända ritningar så att de är beboeliga/kan tas i bruk, har det av köparen/arrendatorn infordrats inalles 100 % av köpesumman i avtalsvite.

3. Köparen/arrendatorn förbinder sig att inte sälja eller annars överlåta fastigheten vidare i obebyggt skick, om inte säljaren ger sitt skriftliga samtycke till detta. Om köparen överlåter fastigheten vidare i obebyggt skick i strid med avtalet, är han skyldig att betala säljaren (staden) 10 000 euro i avtalsvite och differensen mellan köpesummorna (försäljningsvinsten) som en engångsprestation inom en månad från att köpebrevet undertecknats.

4. Övriga begränsningar och ålägganden i anknytning med överlåtelse specificeras i köpebrevet eller arrendeavtalet.

## Reservering av bostadstomter och villkor för överlåtelse

### Reservering av tomt (projektets planeringsskede)

1. Den som reserverar en tomt betalar en reserveringsavgift på 300 euro inom 14 dagar från tomtreserveringen.
2. Om ingen reserveringsavgift betalas anses den som gjort reserveringen ha avstått från tomten och tomten blir ledig.
3. Reserveringen är i kraft 3 månader under vilken tid ett preliminärt arrendeavtal ska ingås, annars förfaller reserveringen.
4. Reserveringsavgiften gottgörs eller returneras inte.
5. Det kan per gång endast finnas en gällande reservering per sökande.
6. Reserveringen är tomtelig och kan inte bytas ut.
7. Den som reserverar ansvarar för att göra sådana undersökningar av markgrunden som anknyter till planeringen av byggprojektet och för sådana strukturella lösningar som markgrunden kräver och som anknyter till att genomföra projektet.
8. Det är tillåtet att göra undersökningar av markgrunden under reserveringstiden.
9. Reserveringen berättigar inte till trädfällning, jordflyttning eller andra motsvarande förberedande åtgärder som vidtas innan byggverksamheten inleds.

### Kortvarig arrendering av tomt (bygglovsskede)

1. En tomt arrenderas för 12 månader för ansökan om bygglov.
2. Kortvarig arrendering berättigar att ansöka om bygglov för tomten.
3. Arrendet utgörs av en 12 månaders arrendeavgift. Årsarrendet utgör 5 % av tomtens köpesumma.
4. Ett slutligt arrendeavtal eller köpebrev kan uppgöras då bygglov har beviljats.
5. Avtalet berättigar till trädfällning, jordflyttning eller andra motsvarande förberedande åtgärder som vidtas innan byggverksamheten inleds.

### Överlåtelse av tomt, det vill säga långvarig arrendering eller försäljning (genomförande- och användningsskedet)

1. En tomt kan antingen arrenderas eller köpas. Tomtens arrendeavgift är 5 % av köpesumman och arrendeavgiften binds vid konsumentprisindexet.
2. Köparen/arrendatorn förbinder sig att inom två (2) år från det att köpebrevet undertecknats uppföra de byggnader som finns i godkända ritningar så att de är beboeliga/kan tas i bruk. I annat fall förpliktas köparen/arrendatorn att betala avtalsvite, som ackumuleras från och med den utsatta tiden då skyldigheten att bygga ska vara fullgjord (försening), enligt följande:
  - a. 0–6 mån., avtalsvite 5 % av köpesumman
  - b. 6–12 mån., avtalsvite 15 % av köpesumman
  - c. 12–24 mån., avtalsvite 20 % av köpesumman
  - d. 24–36 mån., avtalsvite 20 % av köpesumman
  - e. 36–48 mån., avtalsvite 20 % av köpesumman
  - f. över 48 mån., avtalsvite 20 % av köpesumman

Med andra ord, om köparen/arendatorn inte inom en tid på över sex (6) år efter att köpebrevet undertecknats har uppfört de byggnader som finns i godkända ritningar så att de är beboeliga/kan tas i bruk, har det av köparen/arendatorn infordrats inalles 100 % av köpesumman i avtalsvite.

3. Köparen/arendatorn förbinder sig att inte sälja eller annars överlåta fastigheten vidare i obebyggt skick, om inte säljaren ger sitt skriftliga samtycke till detta. Om köparen överlåter fastigheten vidare i obebyggt skick i strid med avtalet, är han skyldig att betala säljaren (staden) 10 000 euro i avtalsvite och differensen mellan köpesummorna (försäljningsvinsten) som en engångsprestation inom en månad från att köpebrevet undertecknats.

4. Övriga begränsningar och ålägganden i anknytning med överlåtelse specificeras i köpebrevet eller arrendeavtalet.