

NÄRPES STADS

Markpolitiska program



Stadsstyrelsen 12.04.2016 § 57

Stadsfullmäktige 25.04.2016 § 26

Innehållsförteckning

Allmänt	1
Bakgrund	1
Markanskaffning.....	2
Markanskaffning på frivillig väg	2
Användning av förköpsrätt.....	3
Överlåtelse av gatuområde.....	3
Markanvändningsavtal	3
Tomtöverlåtelse	4
Tomtförsäljning	4
Köpebrev	4
Arrende.....	4
Bygguppmaning.....	4
Inlösningsförfarande	5
Inlösen av råmark (MBL §§ 99-100)	5
Inlösningsrätt som baserar sig på genomförande av en detaljplan (MBL § 96).....	6
Inlösning av del av en tomt (FBL § 62)	6
Inlösningsskyldighet (MBL §§ 101-102).....	6
Utvecklingskostnadsersättning	7
Målsättning	7
Mål och principer	7
Uppdatering av markpolitiska programmet och vidare åtgärder	8
Uppföljning.....	8

Allmänt

I det markpolitiska programmet presenteras de markpolitiska målen som staden har och vilka verktyg man använder för att uppnå dessa mål. Med hjälp av markpolitiken säkerställer man att alla markägare behandlas lika, att planläggningen förverkligas på ett ändamålsenligt sätt och att stadens ekonomi är balanserad.

Det främsta målet är att tillfredsställa efterfrågan på bostadstomter och tomter för näringsverksamhet.

Bakgrund

Kommunens markpolitik avser mål och åtgärder som främjar kommunens markanskaffning och -överlåtelse samt planläggningen även av privatägd mark och byggandet på byggdugliga tomter. Med markpolitiken säkerställs och skapas förutsättningar att planera och genomföra Närpes stads markanvändning, byggande och andra verksamheter på lång sikt. Kommunens markpolitiska lösningar påverkar avsevärt kommunens verksamhet och kommuninvånarnas liv. I det här markpolitiska programmet fastställs Närpes stads markpolitiska mål och principer. Byggandet utanför detaljplaneområdena styrs av strategiska generalplanen, delgeneralplaner och byggnadsordningen samt mindre markanvändningsplaner som uppgörs över mindre områden som ägs av kommunen.

Genom växelverkan mellan markpolitik, generalplanläggning, bostads- och näringspolitik samt övrig kommunplanering säkras man en lyckad strategisk planering i kommunen. Markpolitiken och planläggningen bör sammanlänkas för att kunna hantera utvecklingen av kommunen. Med markpolitiken försäkras att områdena som behövs enligt planerna för markanvändningen kan tas i bruk. Den markpolitiska planeringen ska vara en del av general- och detaljplanläggningen.

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

Med markpolitiken skapas verksamhetsförutsättningar för bostadsproduktionen och näringslivsverksamheten. Den påverkar efterfrågan och utbudet på mark regionalt och hur priset på marken bildas. Kommunen kan genom aktiv markpolitik stabilisera prisnivån på marken.

Målet med programmet är en långsiktig och kontrollerad markpolitik som möjliggör en moderat befolkningsökning. Tryggandet av ett mångsidigt tomt- och bostadsutbud förutsätter aktiv markpolitik.

Markanskaffning

Närpes stad kan förvärva mark genom att köpa eller byta mark på frivillig väg, genom att utnyttja stadens förköpsrätt, genom inlösning eller genom överlåtelse av ett gatuområde utan ersättning. Den strategiska generalplanen och/eller godkända delgeneralplaner borde ligga som underlag för markköp. Råmarken bör, om möjligt, köpas senast innan detaljplanläggningen inleds. Man skall sträva efter att förvärva tillräckligt stora områden med tanke på helhet och kommunalteknik.

De bedömningsgrunder som används i markanskaffning är:

- *områdets allmänna läge (trafikleder, närservice, skolor och kommunalteknik)*
- *markägoförhållanden*
- *områdets lämplighet ur byggnadsteknisk synvinkel*
- *områdets attraktivitet*
- *kommunalteknikens utbyggnad*
- *möjligheter att förvärva området*
- *områdets användningsmöjlighet som bytesmark*

Markanskaffning på frivillig väg

Markanskaffning på frivillig väg är den främsta metoden då Närpes stad anskaffar mark. Man skall sträva till att vara förutseende så att staden kan förvärva strategisk mark i ett så tidigt skede som möjligt.

Stadens tjänstemän skall aktivt förhandla med markägare om anskaffning av områden som är viktiga för stadens fortsatta utveckling. Staden bör även ha tillräckligt med lämpliga områden för markbyten så att jordbrukets fortsatta verksamhet kan tryggas.

Staden köper endast av speciella skäl detaljplanerade områden. Dessa är t.ex:

- *områden för allmänna byggnader*
- *grönområden och parker*
- *andra specialfall*

Användning av förköpsrätt

Kommunen har rätt att lösa in en såld fastighet enligt samma villkor som ingår i köpavtalet gällande fastighetsöverlåtelsen. Förköpsrätten kan användas på objekt som är större än 5000 m² och där varken staten eller en statlig inrättning är part i affären. Förköpsrätten kan inte användas då det gäller nära släktingar eller en exekutiv auktion. Det är endast vid förvärvande av mark till samhällsbyggande samt för rekreations- och skyddsändamål som staden kan utnyttja förköpsrätten. Förköpsrätten är noggrannare reglerat i förköpslagen (608/77).

Förköpsrätten kan användas för att köpa centrala områden som är viktiga för stadens utvecklande.

- *förköpsrätten skall användas med mycket stor försiktighet och synnerligen vägande skäl*

Eventuellt beslut om att använda sig av förköpsrätten fattas av stadsstyrelsen.

Överlåtelse av gatuområde

Ett gatuområde enligt den första detaljplanen på ett område medför en viss skyldighet att överlåta till kommunen utan ersättning. Med denna skyldighet avses stadens rätt att enligt vissa specialvillkor utan ersättning ta till förfogande ett gatuområde av en markägare. Skyldighet till överlåtelse har noggrant stadgats i MBL 104 – 105 §.

Markanvändningsavtal

Ett markanvändningsavtal är ett privaträttsligt avtal mellan markägare och kommunen. I detta avtal behandlas ansvarsfördelningen, rättigheterna och skyldigheterna samt kostnadsfördelningen när detaljplanerna uppgörs och genomförs. Markanvändningsavtalen är markpolitiska metoder som kompletterar markförvärv på frivillig väg.

Kommunen kan göra markanvändningsavtal i följande fall:

- *en detaljplan behöver ändras och markägaren får avsevärd nytta av ändringen*
- *området som ska planläggas är olämpligt för kommunen att förvärva och markägaren drar betydande nytta av planen*
- *initiativet till detaljplaneringen tas av markägaren och målet med planen sammanfaller med stadens målsättning.*

Tomtöverlåtelse

Närpes stad överlåter tomter antingen genom att sälja eller utarrendera dem. Vid tomtöverlåtelse finns inga speciella krav på sökanden då det gäller hemkommun, arbeidskommun, social bakgrund osv. Närpes stad poängsätter inte sökanden.

Då ett nytt bostadsområde öppnas kungörs detta i lokaltidningen. Därefter har alla möjlighet att ansöka om en tomt inom en bestämd tid. En familj kan lämna in en ansökan per tomt. Om det finns flera ansökningar på samma tomt avgörs det genom lottning. Då den första utdelningen är avklarad är det "först till kvarn" som gäller. På radhus- och våningshustomter har byggföretag första prioritet.

Tomtförsäljning

Närpes stad har som mål att inte bidra till att höja tomtmarkens allmänna prisnivå på orten med sin prissättning. Staden säljer till självkostnadspris i vilket ingår kostnaden för planläggningen och byggandet av infrastruktur. Man strävar till att kunna erbjuda tomtmark i alla byar.

Köpebrev

För tomter som säljs direkt ingår villkor i köpebrevet om skyldighet att byggandet av huvudbyggnaden skall inledas inom en viss tid. I köpebrevet ingår ett villkor gällande överlåtelse av tomt. En tomt som överlåtits av kommunen får inte överlåtas vidare obebyggt utan medgivande av staden. Om tomten överlåts obebyggt, skall villkoret om byggnadsskyldighet tas in i överlåtelsehandlingen.

Arrende

Vid arrende överlåts besittningsrätten till tomten medan staden behåller äganderätten. Arrendetagaren betalar en ersättning i form av årsarrende till staden. Arrendet binds till byggnadskostnadsindex. Då byggnadsarbeten påbörjats på tomten har arrendetagaren rätt att inlösa tomten.

Bygguppsmaning

Sedan en detaljplan har varit i kraft minst två år kan kommunen ge ägaren och innehavaren av en tomt enligt den bindande tomtindelningen en bygguppsmaning, om minst hälften av tomtens tillåtna våningsyta inte har använts, eller om en tomt enligt detaljplanen med

beaktande av byggnadernas syfte, läge, byggsätt samt andra omständigheter inte är bebyggd huvudsakligen i enlighet med detaljplanen (MBL 97 §).

Syftet med bygguppmaning är att främja genomförandet av detaljplanen genom att få igång byggandet på obebyggda tomter och tomter som inte är fullt utnyttjade. Bygguppmaning är således inte ett sätt att skaffa privatägda tomter i stadens ägo utan det viktigaste är att ett detaljplanerat område utnyttjas fullt ut bl.a med tanke på investerad infrastruktur och önskad samhällsutveckling. Samtidigt minskas trycket på att planlägga nya områden.

- *eftersom alla detaljplaner i Närpes stad är fastställda med riktgivande tomtindelningar kan denna paragraf inte tillämpas men i sådana fall kunde man t.ex med information påminna tomtägare om att de besitter lediga tomter som kunde bebyggas.*
- *ett sätt att minimera behovet av en tillämpning av denna paragraf i framtiden är att staden uppgör utvidgningar av detaljplanen endast för områden som i huvudsak ägs av staden eller med stöd av markanvändningsavtal för privatägda områden.*

Inlösningsförfarande

Kommunen har rätt att lösa in mark när det allmänna behovet kräver det. Inlösningsen kan basera sig på ett separat tillstånd av miljöministeriet (MBL §§ 99-100) eller på inlösningsrätt på ett detaljplaneområde enligt markanvändnings- och bygglagen (MBL § 96). Dessutom kan det enligt lagen under vissa förutsättningar uppstå skyldighet för kommunen att inlösa ett område.

Inlösningsförfarandet kan vid behov tillämpas på strategiska markanskaffningsområden om andra sätt att skaffa mark inte har enligt de fastslagna principerna lett till en tillfredsställande lösning för kommunen.

Inlösningsen är i praktiken ett medel som används för att markpolitiken ska kunna bedrivas framgångsrikt främst framför allt i tillväxtkommuner.

Inlösen av råmark (MBL §§ 99-100)

Inlösningsen av råmark är enligt markanvändnings- och bygglagen möjlig på oplanerade områden och på områden där utarbetande av en generalplan är anhängig. Förutsättningen

för att lösa in oplanerad råmark är att staden behöver området för samhällsbyggnad och för kommunens planmässiga utveckling. Vid ansökan om inlösningsstillstånd hos miljöministeriet ska bl.a. utbudet på byggnadsmark och råmark motiveras i ansökan. På basen av en generalplan (även om den saknar rättsverkningar) kan kommunen ansöka om miljöministeriets tillstånd att lösa in ett område som behövs för bostadsbyggande och till det anslutande samhällsbyggande och som behövs för kommunens planmässiga samhällsutveckling.

Inlösningsrätt som baserar sig på genomförande av en detaljplan (MBL § 96)

Kommunen kan utan särskilt tillstånd lösa in ett allmänt område som har anvisats i en detaljplan eller enligt detaljplanen en tomt för en allmän byggnad som är avsedd för en kommunal inrättning eller för kommunens behov.

Inlösningsrätt av del av en tomt (FBL § 62)

I enlighet med fastighetsbildningslagen § 62 har ägaren till en del av en tomt rätt att lösa in ett i tomten ingående område som tillhör någon annan. Om flera önskar lösa in en del av en tomt eller av en byggplats som passar in i en detaljplan, har den företräde vars del inklusive byggnader och anordningar är mest värd. Är de olika delarna lika värda, skall den som först yrkat inlösningsrätt ha rätt att lösa in området. Som ägare av en tomtedel har kommunen en likadan inlösningsrätt som en privat markägare. Vid inlösningsförfarande iakttas bestämmelserna i inlösningslagen (603/77).

Inlösningskyldighet (MBL §§ 101-102)

Kommunen kan också bli skyldig att inlösa ett markområde som i detaljplanen eller med byggbegränsningar enligt generalplanen har anvisats för annat än enskild byggverksamhet och markägaren därför inte kan utnyttja området på ett sätt som medför skälig nytta. Kommunen befrias från sin inlösnings- eller ersättningskyldighet, om området genom en ändring av generalplanen eller detaljplanen kan användas på ett sätt som medför skälig nytta för enskilda behov och ett ärende som gäller inlösnings- eller ersättningskyldigheten ännu inte har avgjorts genom ett beslut som har vunnit laga kraft. Inlösningskyldigheten gäller oftast planlagda parkområden och grönområden.

- *genom planläggning och andra åtgärder skall man dock sträva till att undvika dylika situationer.*

- *genom en sund markpolitik och framförhållning i planläggningen kan man undvika att hamna i situationer som kräver inlösningsförfarande.*

Utvecklingskostnadsersättning

Enligt markanvändnings- och bygglagen § 91 c förpliktas markägare som erhåller en betydande nytta av en detaljplan att delta i genomförandekostnaderna som åsamkas kommunen för detaljplanen.

I första hand bör man med markanvändningsavtal som görs upp mellan kommunen och markägaren sträva till en överenskommelse om deltagande i kostnaderna. Ifall parterna inte kan komma överens, har kommunen möjlighet att påföra kostnaderna som uppstår av samhällsbyggandet i form av en utvecklingskostnadsersättning på markägare som har en betydande nytta av detaljplanen.

Utvecklingskostnadsersättning påförs inte en markägare om områdesanvändningen i detaljplanen endast ökar byggrätten för bostadsändamål med högst 500 m².

Målsättning

Med en bra markpolitik säkras ett ändamålsenligt genomförande av planläggningen, lönsamheten av de investeringar som utförs av kommunen säkras och kostnaderna optimeras. Samtidigt skapar man verksamhetsförutsättningar för behövlig bostadsproduktion med alternativa boendemiljöer och näringslivsverksamhet. Med hjälp av kommunens markanskaffning säkerställs kommunens möjlighet att styra befolkningstillväxten och genomförandet av en mångsidig, trivsamt fungerande samhällsstruktur i enlighet med målen.

Mål och principer

I markpolitiken bör kommunen eftersträva följande mål och principer:

- *en jämlik behandling av markägarna,*
- *markanskaffningen koncentreras till de i delgeneralplaner anvisade bostads- och industriområdena och till de områden som finns i utvidgningsriktningarna enligt strategiska generalplanen,*
- *inom områden med färdig kommunal teknik eller i deras omedelbara närhet kan man även skaffa områden som omfattar flera obebyggda tomter (inte enskilda tomter)*
- *äga tillräckligt med lämpliga områden för markbyten så att jordbrukets fortsatta verksamhet kan tryggas*

- *på områden där markanskaffning inte är möjlig eller förnuftig, kan nya områden planläggas genom markanvändningsavtal i samarbete mellan kommunen, markägaren och genomförarna.*

Uppdatering av markpolitiska programmet och vidare åtgärder

Ovan nämnda principer tillämpas under nuvarande omständigheter. Programmet träder i kraft då det har godkänts av stadsfullmäktige. Markpolitiska programmet justeras vid behov då kommunstrukturen eller andra omständigheter ändrar markant.

Uppföljning

Programmet uppdateras vid behov och granskas alltid i början på en ny fullmäktigeperiod.