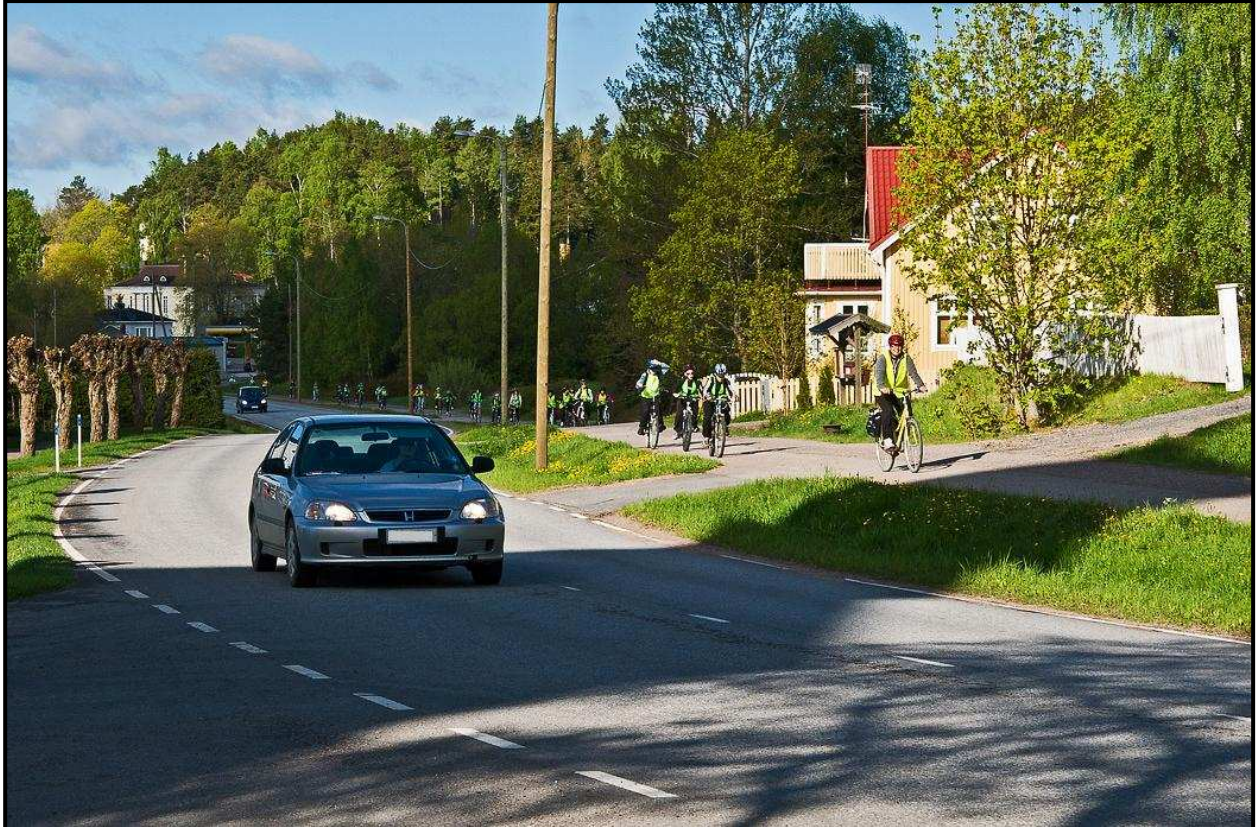




KIMITOÖNS KOMMUN



Mark- och boendepolitiskt program

**Godkänt av:
Kommunstyrelsen 28.3.2012
Fullmäktige 10.4.2012**



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. INLEDNING
2. UTGÅNGSLÄGE
 - 2.1. Markpolitiskt program
 - 2.2. Bostadsprogram
 - 2.3. Läge och befolkning
 - 2.4. Markägförhållanden
 - 2.5. Bostadsförhållanden, bostadsbestånd och boendestandard
 - 2.6. Planläggningens läge
 - 2.6.1. Generalplaner
 - 2.6.2. Detaljplaner
 - 2.7. Markanskaffning
 - 2.8. Tomtöverlåtelse och tomtreserv
 - 2.9. Bygglov
3. MARK- OCH BOENDEPOLITISKT NULÄGE.
4. KOMMUNENS STRATEGI OCH ÅTERKOPPLING TILL MARK- OCH BOENDEPOLITISKT PROGRAM
5. MARK- OCH BOENDEPOLITISKA LINJEDRAGNINGAR
 - 5.1.1. Markpolitiska visioner, mål
 - 5.1.2. Definition av de områden som berörs av det markpolitiska programmet
 - 5.1.3. Definition av de områden som berörs av det bostadspolitiska programmet
 - 5.2. Markanskaffning
 - 5.2.1. Markförvärv på frivillig väg
 - 5.2.2. Utnyttjande av förköpsrätt
 - 5.2.3. Inlösning
 - 5.2.4. Överlåtande av gatuområde utan ersättning
 - 5.3. Markanvändningsavtal
 - 5.4. Utvecklingsersättning
 - 5.5. Utvecklingsområde
 - 5.6. Tomtöverlåtelse
 - 5.6.1. Tomtöverlåtelseprogram
 - 5.6.2. Byggande av bostäder, egnahemshustomter
 - 5.6.3. Byggande av bostäder, i bolagsform (AP, AR, AK)
 - 5.6.4. Företags- och affärstomter
 - 5.6.5. Privat tomtreserv och bygguppmanning
6. MARKPOLITIK OCH VINDKRAFT



7. MARK- OCH BOENDEPOLITIK I BYARNA UTANFÖR DET MARKPOLITISKA OMRÅDET
8. MARK- OCH BOENDEPOLITIK I SKÄRGÅRDEN
9. KOMMUNENS STRANDOMRÅDEN
10. KOMMUNENS SKOGSOMRÅDEN OCH MARKPOLITISKA KONSEKVENSER
11. FINANSIERING OCH UPPFÖLJNING
12. ÅTGÄRDSFÖRSLAG OCH SAMMANFATTNING
 - 12.1. Markpolitik
 - 12.2. Bostadspolitik



1. INLEDNING

2. UTGÅNGSLÄGE

2.1. Markpolitiskt program

På Kimitoön har inte funnits en uttalad vilja hur markpolitiken bör skötas. De tidigare kommunerna var så små att "alla", både förtroendevalda och tjänstemän, lätt kunde tala ihop sig om aktuella ärenden. Någon längre framförhållning ansågs kanske inte behövas.

Kommunsamgången medförde behov av ett flertal riktlinjer av vilka ett markpolitiskt program och ett bostadspolitiskt program påtalas i kommunens strategi. Kimitoöns kommun medförde också ett ändrat sätt att jobba och att sköta administrationen som kräver en bättre framförhållning.

En av Kimitoöns kommuns största utmaningar är att tackla befolkningsutvecklingen. Mark- och bostadspolitik är centrala element i de processerna.

2.2. Bostadsprogram

Kimito kommun gjorde år 2000 ett bostadspolitiskt program som var ambitiöst och som gav goda resultat. Kommunen tillämpade programmet från 2002 framåt och programmet resulterade i ett breddat tomtutbud och nya vindar i bostadsproduktionen, i form av bl.a. delägarbostäder i mindre höghus och nya radhusprojekt.

Ett bostadsprogram är viktigt som en gemensam viljeyttring för alla i kommunen som sysslar med bostäder; byggföretagare, investerare, bostadsförmedlare, beslutsfattare och sist men inte minst bostadsbehövande.

2.3. Läge och befolkning

Kimitoöns kommun finns på Finlands största havsö i sydvästra Finland. Läget är bra med goda förbindelser till Åbo, Salo och till Helsingforsregionen. Ändå finns en "osynlig" gräns som gör att Kimitoöns synlighet inte är vad den borde vara.

Kommunen består förutom av huvudön, av över 3 000 andra öar, holmar och skär. Ca 25 öar utan fast vägförbindelse har bofast befolkning. Kommunens landareal är 687 km² och vattenarealen 2 114 km².

Invånarantalet 31.12.2010 var 7191. På öar utan fast vägförbindelse bor ca 400 invånare. Fritidsbostädernas antal är ca 5 200 och de fritidsboendes antal har uppskattats till över 10 000.

Invånarantalet har inte utvecklats gynnsamt under en alltför lång tid.

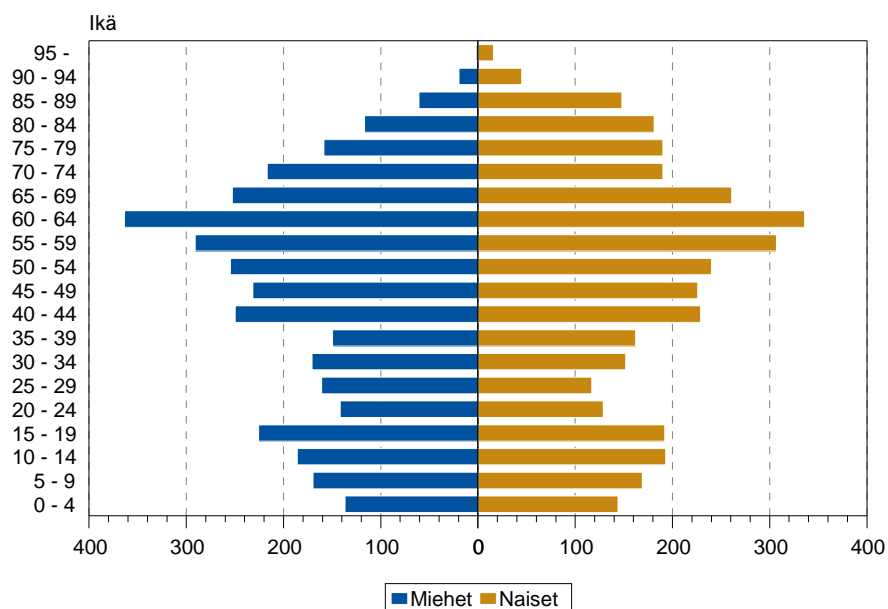


Förändring och utveckling av befolkningmängden, Kimitoön 2000 - 2010

År	Invånarantal	Förändring invånarantal %	Nettoinflyttning
2000	7 663	-0,60	27
2001	7 619	-0,57	21
2002	7 560	-0,77	23
2003	7 529	-0,41	11
2004	7 491	-0,50	14
2005	7 462	-0,39	18
2006	7 425	-0,50	22
2007	7 383	-0,57	16
2008	7 303	-1,08	-51
2009	7 298	-0,07	29
2010	7 191	-1,47	-52

Befolkningens åldersfördelning.

Väestön ikä- ja sukupuolirakenne 2010 Kimitoön - Kemiönsaari



SeutuNet
Vuoden 2011 osa-alueajat
Lähde: Tilastokeskus/Väestötillasto

Befolkningsutvecklingen har länge varit ogynnsam. Inflyttningen har med undantag av några år, varit positiv, men den snedvridna åldersfördelningen medför att det inte föds tillräckligt barn på ön. Detta är en slutsats som bör vara en del av utgångsläget i programmet.



2.4. Markägoförhållanden

Kimitoöns kommun äger måttligt med råmark i anslutning till kommuncentra. I Kimito centrum och dess omedelbara närhet äger kommunen ca 30 ha främst i Brinkkulla området söder om landsväg 183, Bjärnä – Dalsbruk och öster om Pajbölevägen. En del råmark i kommunens ägo finns också norr om Småland och väster om Norrbacka.

I Dalsbruk med omnejd är tillgången till byggbar råmark som kommunen äger ännu sämre. Totalt kan man bedöma att det finns uppskattningsvis ca 5 ha av lägenheten Norra Dalsbruk som kan användas för byggande.

Planlagd mark finns i Kimito centrum i form av tomter för småhus och radhus, främst på Norrbacka området. Industritomter finns på industriområdet i Vreta och efterfrågan på tomter har varit god. Av den areal i detaljplanen som är reserverad för småindustritomter är ungefär 2/3 såld. I Västra centrums detaljplan finns några affärstomter och likaså några tomter reserverade för höghus, lediga. På Centrums detaljplaneområde i Kimito finns en affärstomt i kommunens ägo.

I Eknäs finns en laga kraft vunnen detaljplan om knappt 55 hektar, som nyss har uppdaterats. Eknäs detaljplan innehåller 51 AP och AO tomter.

I Dalsbruk finns ingen egentlig tomtreserv i form av planerad icke i bruktagna områden. Invid Lilla Masugnsträsket finns en radhustomt. På Norra Lemobro området finns 8 lediga AO-tomter och på Västra Lemobro området finns sedan länge 13 AO-tomter som numera säljs till "reapriser".

Totalt har kommunen i dagsläget (1.11.2011) 78 bostadstomter på 10 olika områden. Se p. 2.8.

Kommunens markområden enligt en schematisk uppdelning, läge per 1.11.2011.

Strandområden, vatten och holmar	89,06
Gatuområden	38,45
Områden för kommunal teknik o avfallsservice	8,55
Parkområden	22,74
Tomter för kommunala fastigheter	28,37
Tomter för kultur, fritid och idrott	34,25
Skogs- och jordbruksfastigheter	439,43
Tomtmark och potentiell tomtmark	178,75
Fastigheter till salu	6,13
MARKINNEHAV TOTALT	845,73



2.5. Bostadsförhållanden, bostadsbestånd och boendestandard

En betydande del av egnahemshusen på Kimitoön är byggda på 1950 och -60-talen. Under 1980 och 2000-talen har en hel del byggts runt om i hela kommunen. Höghusen i hela kommunen är i huvudsak byggda på 1970 och 1980-talen med en liten nyproduktion på 2000-talet. Samma är läget gällande radhus. Depressionen på 1990-talet ledde till en låg aktivitet inom bostadsproduktionen.

Byggnadsbeståndet har kontinuerligt totalrenoverats och allmänt kan man säga att bostadsstandarden och byggnadernas skick är goda. De egnahemshus som reparerats eller byggts på 2000-talet har i allmänhet en mycket hög utrustningsnivå och är i allmänhet betydligt större än egnahemshus från 1980-talet och tidigare. Ifråga om höghus- och radhusbostäder är inte utvecklingstrenden gällande utrustning och bostadsyta lika markant.

Sammandrag av bostadsbeståndet i **bilaga 1**.

2.6. Planläggningens läge

Planläggningens läge kan bäst beskrivas genom planläggningsöversikten som uppdateras årligen.

2.6.1. Generalplaner

I Kimitoön finns idag 9 generalplaner eller beslut om att inleda generalplanering av olika typ.

Läget på dessa planer:

- Kimito centrum delgeneralplan från 1996, ca 1 733 ha. Delgeneralplanen uppdateras för tillfället och den nya planen har en del nya avgränsningar så att arealen är 1852 ha. Planen har hösten 2011 varit till påseende som utkast.
- Dalsbruks delgeneralplan, ca 800 ha. Planläggningsbeslut har fattats under 2010 och arbetet med basutredningarna har inletts. I kraft finns delgeneralplan för västra delen av Dalsbruk från 1999. Planen kommer att läggas till påseende som utkast i början av 2012.
- Västanfjärds centrumområde godkänd 2002.
- Dragsfjärds östra skärgård stranddelgeneralplan, 1997. Planen uppdateras som bäst och har under hösten 2011 varit till ett första påseende.
- Kimito stranddelgeneralplan, 2001.
- Dragsfjärds västra skärgård stranddelgeneralplan, 2003.
- Västanfjärds stranddelgeneralplan, 2006.
- Vestlax stranddelgeneralplan, 2007.
- Sundvik – Västanfjärd stranddelgeneralplan, 2007.



Dessutom behandlas som bäst Degerdal bydelgeneralplan. Fullmäktige godkände planen hösten 2010. Planen har inte vunnit laga kraft eftersom det anförts besvär över beslutet. Förvaltningsdomstolen har förkastat planen.

2.6.2. Detaljplaner

Totalt finns i kommunen 44 detaljplaner eller detaljplaneändringar. Av Kimito centrum, generalplaneområdet på ca 1 852 ha är 178 ha detaljplanerat genom 8 olika detalj- eller byggnadsplaner. I Dalsbruk på det område där delgeneralplan uppgörs, finns 11 detaljplaner, byggnadsplaner eller uppdateringar/kompletteringar, som omfattar ca 250 ha.

Gällande detaljplanen för Dragsfjärds kyrkoby har fullmäktige hösten 2010 godkänt en revidering, som dock endast till vissa delar vunnit laga kraft efter att Åbo förvaltningsdomstol behandlat inlämnade besvär.

Under arbete finns för tillfället Lammala detaljplan. Planläggningsbeslut har fattats om 6 detaljplaner i Kimito. Av dem ligger Brinkkulla långt framme i förberedande skede i väntan på att delgeneralplanen för Kimito centrum når tillräckligt långt.

2.7. Markanskaffning

Kimitoöns kommuns markanskaffning har varit sporadisk och blygsam. Sedan kommunsamgången 2009 har det inte funnits regelrätta anslag för markanskaffning i budgeten. Då tillfälle har yppat sig har kommunen via tilläggsbudget finansierat markanskaffningar. År 2010 anskaffades 4,56 ha råmark, bestående av i huvudsak åker och litet impediment mellan Mjösundsvägen och Eknäs detaljplaneområde. Under 2011 hittills har råmark inte anskaffats. Några mindre tomtområden har anskaffats på Kalkholmen i Västanfjärd.

Före kommunsamgången anskaffade Kimito kommun en del mark som senare har planerats till tomter. Kimito kommun hade också betydande skogsområden. Dragsfjärds kommun anskaffade under årens lopp omfattande markområden som till övervägande del bestod av skogsmark eller av områden som var tänkta till kommunalt byggande eller rekreation. Västanfjärds markinnehav var blygsamt.

2.8. Tomtöverlåtelse och tomtreserv

Kommunstyrelsen godkände i januari 2010 ett tomtöverlåtelseprogram som har varit till stor hjälp vid tomtreservering och försäljning. Programmet möjliggör även arrende av bostadstomter. Intresset har dock varit lamt för arrendering.

Programmet för tomtöverlåtelse, **bilaga 2**.



Kommunens tomter, läget per 1.11.2011.

Område och planbeteckning	Lediga tomter Vapaat tontit		Reserverade Varattuja		Sålda Antal
	Antal	vy-m2	Antal	vy-m3	
Dahlby, Solstrand - Aurinkoranta, AO	10	2070	4	1380	17
Dahlby, Sandåsen - Hiekkaharju, AO	11	2750			
Norrbacka AO	14	8258	2	1042	22
Norrbacka AR	5	5268			
Ängskulla AO	4	1246	2	666	4
Åbovägen AO	4	1202			2
Kyrkbacken AO	5	1373			2
Kalkholmen AO	1	282	1	255	
Kulla AO	3	750			
Västra Lemobro - Läntinen Lemonsilta AO	12	2596	1		15
Norra Lemobro - Pohjoinen Lemonsilta AO	8	1722			8
Norra Lemobro - Pohjoinen Lemonsilta Ty-1					6
Kärä					1*
Totalt - Yhteensä	77	27 517	10	3088	76

2.9. Bygglov

Under åren 2007 – 2010 har bygglov beviljats enligt följande:

År	2007	2008	2009	2010
Radhus / våningshus	3 (11 bost.)	1 (11 bost.)	1 (4 bost.)	3 (17 bost.)
Egnahemshus	25	24	27	28
Sommarstugor	63	55	46	68
Övriga totalt	142	151	172	190
Bygglov tototalt	301	288	299	355



BEDÖMNING ÖVER MARK- OCH BOENDEPOLITISKT NULÄGE

Styrkor

- Bra boendemiljöer som är utvecklingsbara
- God kommunal och privat service
- Stort kulturutbud
- Bra företagarklimat och kunniga företagare
- Kunnig kommunal personal
- För skärgårds- och landsbygdsboende finns goda naturliga förutsättningar
- De visionära och strategiska "ledstjärnorna" – kommunens strategi och programmet för hållbar utveckling EKO-LOGISKT, finns och styr utvecklingen
- Tid att planera – låg efterfrågan, överkomliga priser (för boende)
- Industriarbetsplatser

Svagheter

- Kommunen äger endast små områden som lämpar sig för detaljplanering
- Avsaknaden av riskbenägna lokala byggföretag och dålig kontakt till byggföretagare utanför ön.
- Jämmt utbud/efterfrågan på bostäder saknas, brist på hyres- och ägarbostäder
- Få arbetsplatser, i allmänhet
- Dålig kollektivtrafik
- Kimitoön har dålig synlighet, regionalt, nationellt och globalt. Vi finns i en återvändsgränd och vi har en "inside" bostadsmarknad
- På de verkligt attraktiva områdena (vid havet, i centrum) har vi dåligt tomtutbud
- De som pendlar till ön borde bo här
- Orimliga förväntningar på kommunen

Möjligheter

- Gott läge i förhållande till Helsingfors, Salo och Åbo
- Havsnära boende, attraktiv skärgård
- Fritids- och deltidboende – "skriv dig på din stugort"
- Attraktiva byggbara områden Eknäs, Brinkkulla och Norra Vreta. Ägs bara delvis eller endast litet av kommunen.
- Temabyggande och boende, båtägare, hästrelaterat boende och ekoboende
- Trygg miljö för barn och äldre
- Närhet till småbåtshamnar

Hotbilder

- Utlokalisering av arbetsplatser och flyttningsrörelsen fortsätter mot staden, ungdomen flyr från ön - livsstilsflyttning
- Klimatpolitiken – centrering av befolkningen
- Konjunkturväxlingar som ger sämre ekonomiska förutsättningar
- Förening av Skärgårdshavet
- En viss tendens till inåtvändning bland kommuninvånare – dålig självkänsla
- Kommande kommun-sammanslagningar, ny lagstiftning kring främst social o hälsovård
- Åldersstrukturen bland öns befolkning
- Rädsla eller likgiltighet för nya företag. nva idéer



4. KOMMUNENS STRATEGI OCH ÅTERKOPPLING TILL MARK- OCH BOENDEPOLITISKT PROGRAM

Arbetet med det markpolitiska programmet föddes i strategiprocessen. Förr eller senare skulle ändå ett programarbete om bostadspolitik och markpolitik ha kommit igång, men utarbetandet av kommunens strategi påskyndade avsevärt processen och klargjorde behoven av ett program.

Det finns många markeringar i Kimitoöns strategi som har relevans vid utarbetandet av ett mark- och bostadspolitiskt program. Här några plock:

- Kimitoön har ett invånarantal som växer ca 0,3 % per år
- Kimitoön är en intressant och kvalitativ boendeort, även för dem som jobbar i Åbo, Salo och andra närkommuner. Deltidsboende och distansarbetare trivs i kommunen.
- Strategins punkt 4.1. innehåller ramarna för hela arbetet med ett mark- och bostadspolitiskt program. Målsättningarna i programmet bör basera sig på kommunens strategi.

5. MARK- OCH BOENDEPOLITISKA VÄGVAL

5.1.1 Mark- och boendepolitiska visioner, mål

Visionen bör härledas ur kommunens strategi.

Vision:

Inom boende vågar vi mera och skiljer oss från mängden genom att pröva nya modeller.

Mål:

- Kommunen färdigställer minst ett nytt bostadsområde minst vart tredje år
- Kommunen skapar möjligheter till bostadsområden för olika målgrupper, temaboende t.ex. båtägare, hästrelaterat boende, senior- och ekoboende
- Kommunen samarbetar med byggherrar inom den privata sektorn så att det årligen startar ny bostadsproduktion i privat regi
- Deltidsboende lockas att bli heltidsboende

5.1.2. Definition av de områden som berörs av det markpolitiska programmet.

Tätorterna Kimito och Dalsbruk preciserat till det område som avgränsas av respektive delgeneralplan. Dessutom Dragsfjärds kyrkby, Dahlby - Gammelby, Eknäs och Lammala med respektive detaljplans avgränsning. På dessa områden tillämpas punkterna 5.2 – 5.6.5 och punkt 12.1. Karta över området som ingår i markpolitiska programmet i **Bilaga 3**.

Övriga tätorter och byarna utvecklas i enlighet med punkt 7.



5.1.3. Definition av de områden som berörs av det bostadspolitiska programmet.

Tätorterna Kimito, Dalsbruk preciserat till det område som avgränsas av respektive delgeneralplan och detaljplaneområdet för Dragsfjärds kyrkby. På dessa områden tillämpas punkterna 5.6.2 – 5.6.5 och punkt 12.2. Karta över området som ingår i bostadspolitiska programmet **Bilaga 4**.

5.2. Markanskaffning

Kommunen kan anskaffa mark genom att köpa eller byta mark frivilligt på marknaden, genom att utnyttja kommunens förköpsrätt, genom inlösning eller genom överlåtelse av ett gatuområde utan ersättning.

Kommunen bör införa anslag i investeringsbudgeten för markförvärv. På så sätt kan mindre men strategiskt viktiga områden införskaffas med beslut i kommunstyrelsen, smidigare och snabbare än vad nu är fallet.

5.2.1. Markförvärv på frivillig väg

Markanskaffning på frivillig väg ska vara den metod som används i första hand. Målet är att anskaffa råmark (skog, åker) i så tidigt skede som möjligt. Kommunen bör här ha blicken riktad långt framåt. Förvärvet av mark på frivillig väg bör ske före inledandet av detaljplanläggning. På så sätt kan kommunen huvudsakligen få den värdestegring som följer på planläggningen. Ytterligare kan kommunen därmed också öka sin tomtreserv och styra utbudet av tomter.

Kommunen köper mark enligt följande principer:

- 1) I närheten av detaljplanerade områden där det är önskvärt att styra samhällsbyggandet och markköp underlättar den önskade utvecklingen.
- 2) Skogs- och jordbruksmark för att användas som bytesmark och som skapar gynnsammare förutsättningar för att anskaffa mark som avses i punkt 1.

Kommunen köper detaljplanerad mark endast av speciella orsaker

- Detaljplanerade parker och grönområden
- Kvartersområden för allmänna byggnader
- Övriga specialfall

Frivillig markanskaffning skall vara ett aktivt redskap för kommunen. De tjänstemän som har hand om markfrågor har som uppgift att förhandla med markägare om förvärv av markområden som är viktiga med tanke på kommunens planerade utveckling.

Kommunen bör ha tillräckligt mycket områden för markbyte, så att lantbrukslägenheternas förutsättningar för fortsatt verksamhet kan tryggas.



5.2.2. Utnyttjandet av förköpsrätt

Kommunen har rätt att lösa in en såld fastighet till det pris som säljaren och köparen har kommit överens om. Enligt förköpslagen (FKL 1977/608) kan kommunen använda förköpsrätt vid fastighetsköp som innehåller köpeskillning då objektets areal överstiger 5 000 m². Förköp är inte möjligt då parterna i affären är stat eller statlig inrättning eller om det är fråga om i lagen avsedd släktöverlåtelse eller exekutiv auktion. Enligt lagen kan förköpsrätten utnyttjas endast för markanskaffning för samhällsbyggande samt för rekreations- och skyddsändamål. Förköpsrätt får inte utnyttjas för markanskaffning för andra ändamål än de som i lagen nämns.

Förköpsrätten har noggrant begränsats i lagen och det betyder att kommunen noggrant bör motivera grunderna då beslut fattas om att utnyttja förköpsrätten.

Kommunens förköpsrätt utnyttjas enligt överväganden vid följande fastighetsaffärer:

- Området är viktigt med avseende på kommande samhällsbyggande och stöder den planerliga utvecklingen av kommunen (generalplanen)
- Utnyttjande av förköpsrätten förbättrar fastighetsbildningen på blivande planeringsområden samt på utvecklingsområden
- Området utgör ett centralt rekreationsområde för kommuninvånarna
- När köpeskillningen inte är oskäligen (kommunen har möjlighet att överväga möjligheten till inlösningsförfarande även gentemot den nya ägaren)
- Utnyttjande av förköpsrätt inte är uppenbart orimligt (FKL, § 6)

5.2.3. Inlösnings

Kommunen har möjlighet att inlösa mark när det allmänna behovet kräver det. Inlösningsrätten kan basera sig på separat tillstånd beviljat av miljöministeriet (MBL 99 och 100§) eller på inlösningsrätt för detaljplaneområde (MBL 96 §). Dessutom kan kommunen, enligt lagen och under vissa förutsättningar, påläggas inlösningskyldighet för områden. Inlösningsrätt är ekonomiskt sett den klart fördelaktigaste markanskaffningsmetoden.

Inlösningspolicyn är utförligare beskriven i punkt b.

a. Inlösnings av råmark (MBL 99 och 100 §)

Inlösnings av råmark är enligt lagen möjlig också på oplanerade områden och på områden där uppgörande av generalplan är anhängig. Förutsättningen för inlösnings av oplanerad mark är att kommunen behöver området för samhällsbyggande och för kommunens planerande utveckling. Då tillstånd för inlösnings söks av miljöministeriet bör ansökan motiveras med bl.a. utbudet på byggnadsmark och råmark.



Med stöd av generalplanen kan kommunen söka om miljöministeriets tillstånd för att lösa in ett område som behövs för bostadsbyggande eller till det anslutet samhällsbyggande och som behövs för kommunens planerade samhällsutveckling.

Kommunen är beredd att söka inlösningstillstånd för råmark i motiverade fall, såvida kommunens planerade utveckling förutsätter detta.

b. Inlösningsrätt baserad på förverkligande av detaljplan (MBL 96 §)

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

Då det gäller tomt, är det för kommunens del alltid fråga om ett specialbehov som redan i planeringskedet noteras. En sådan tomt som kommunen avser att inlösa med stöd av MBL § 96 bör i detaljplanen ha någon form av planbeteckning Y (= område för offentlig byggnad).

Gällande lagtextens betydelse om allmänt område för kommunens behov, så är det på klarspråk fråga om områden som i MBL § 83 definieras till gatuområde, torg, trafikområde, rekreationsområde eller annat område som kan jämföras med dessa områden.

I MBL § 90 fastslås hur kommunen är skyldig att förverkliga andra allmänna områden än gatuområden (dessa har en skild beslutsgång). Kommunen har en skyldighet att förverkliga allmänna områden som ingår i en detaljplan, då det är ändamålsenligt för att förverkliga detaljplanen, om inte kommunens ekonomiska situation motiverar en framskjutning av förverkligandet.

Alltså per definition har kommunen en skyldighet enligt lagen att förverkliga övriga allmänna områden och också tidpunkten anges - då det är ändamålsenligt för att förverkliga detaljplanen – men att skjuta upp förverkligandet är ett undantag.

Detta ger anledning till att precisera kommunens riktlinjer i kommande planering, speciellt när det gäller park och rekreationsområden. Sådana är planbeteckningarna VP (park), VL (närrekreationsområde), VK (lekpark), VU idrotts och rekreationserviceområde, VR (friluftsområden), VV (badstrand). Det finns vid planering alltid ett tryck på att planera in dylika områden, men kommunen bör minnas att inlösen och skötsel medför ett ordentligt kostnadstryck i framtiden.



Redan nu har kommunen ett stort antal områden med en planbeteckning som innehåller V. Kommunen borde för en del av V områdena skrida till inlösen (de som inte redan ägs av kommunen) och gällande alla ändamålsenliga V områden till skötselåtgärder i någon form. En del av dessa reserveringar i detaljplanerna har visat sig vara ganska malplacerade. Och kommunen har sällan skridit till åtgärder. Inlösningskravet/rätten omfattar, överslagsmässigt räknat ca skilda 130 områden på sammanlagt flera tiotals hektar mark, kanske närmare hundra hektar.

Kimitoöns kommun bör gå in för, att efter noggrant övervägande områdesvis, lösa in tomter som trots byggnadsuppmaning (se punkt 5.6.5) förblir obebyggda (MBL 97 §).

c. Inlösningsavtal (lagen om fastighetsbildning 62 §)

Enligt 62 § i lagen om fastighetsbildning har ägare till tomt del rätt att inlösa till tomten hörande område som ägs av annan part. Under vissa förutsättningar har också kommunen rätt att lösa in ägarnas andelar.

Det är i allmänhet motiverat att via frivilliga fastighetsaffärer anskaffa allmänna områden och kvartersområden för allmänna byggnader, eller delar av dem, före detaljplanen godkänns. Kommunen anskaffar oftast sådana områden i samband med förhandlingar om markanvändningsavtal. Det lönar sig att sköta överlåtelsen av områdena med ett föravtal om fastighetsköp, som upprättats när utkastet till detaljplan har varit offentligt framlagt. I föravtalet kommer man överens om att den slutgiltiga fastighetsaffären förverkligas då den föreliggande detaljplanen vunnit laga kraft.

I fall ett rimligt avtal om överlåtelse av allmänna områden till kommunen inte kan uppnås via förhandlingar om markanvändningsavtal, löser kommunen in dem efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

d. Inlösningskyldighet (MBL 101 och 102 §)

För kommunen kan det uppstå inlösningskyldighet enligt lagen som gäller område som i detaljplan eller som med byggbegränsningar enligt generalplan har anvisats för annat än enskild byggverksamhet och markägaren därför inte kan utnyttja området på ett sätt som medför skälig nytta. Inlösningskyldighet uppstår i typiska fall t ex då det gäller planerade parkområden och övriga grönområden.

Inlösningspolicyn är utförligare beskriven i p 5.2.3.b

5.2.4 Överlåtande av gatuområde utan ersättning

Ett gatuområde enligt den första detaljplanen på ett område medför en skyldighet till överlåtelse till kommunen utan ersättning. Med denna skyldighet avses kommunens rätt att enligt vissa specialvillkor utan ersättning ta till förfogande ett gatuområde av en



markägare. Skyldighet till överlåtelse utan ersättning har noggrant stadgats i MBL 104 – 105 §.

5.3. Markanvändningsavtal

I regel har Kimitoöns kommun som mål att förvärva råmark via frivilliga affärer. I praktiken uppstår dock situationer då markanskaffning genom frivilliga affärer, ur kommunens synvinkel är oändamålsenlig, speciellt då bebyggda områden planeras på nytt. I sådana situationer bör kommunen ha klara spelregler, enligt vilka uppgörandet av detaljplan inleds för ett privatägt markområde.

Privaträttsliga avtal mellan markägare och kommunen, som behandlar ansvarfördelning, rättigheter och skyldigheter samt kostnadsfördelning vid förverkligande av detaljplanering, kallas markanvändningsavtal. Det centrala målet med avtalen är att på ett rättvist sätt anvisa och fördela kostnaderna och nyttan mellan den privata parten och kommunen.

Markanvändningsavtalet är ett markpolitiskt medel som kompletterar markanskaffning på frivillig väg.

I kommunen kan markanvändningsavtal göras upp i följande fall:

På tidigare detaljplanerade områden:

- 1) Då det är nödvändigt att ändra en detaljplan (t.ex. föråldrad plan) och markägaren får betydande fördelar av detaljplaneförändringen.
- 2) Området som ska planläggas är olämpligt för kommunen att förvärva och markägaren drar betydande nytta av planen

På områden som inte är detaljplanerade kan markanvändningsavtal ingås enligt följande principer:

- 1) Parterna/markägarna tar initiativ till detaljplanering och deras målsättning med den kommande planen är enhetlig med kommunens målsättning.
- 2) Då det är ändamålsenligt att med detaljplan reglera byggandet i skärgården.
- 3) Parten/markägaren finansierar planeringen och förverkligandet av infrastrukturen inom området och/eller sköter enligt särskilt avtal om dess genomförande. Om detta sätt används definierar kommunen i samarbete med parten/markägaren de kvalitetskriterier som skall fogas till avtalet och tomtöverlåtelsevillkor som ska tillämpas, övervakar genomförandet samt sköter administrationen och beslutsfattandet,
- 4) I det fall att kommunen finansierar planeringen och utbyggnaden av infrastrukturen överlåter parten/markägaren åt kommunen i regel 30 - 60 % av den byggnadsrätt som tillkommer genom detaljplaneringen (om byggnadsrätten överstiger 500 b-m²).
- 5) Utöver detta är det möjligt att avtala om ersättningar till kommunen för andra kostnader som detaljplaneringen kan leda till.



Utarbetande eller ändring av detaljplan på enskilt initiativ kräver alltid att överenskommelse nås. I Kimitoöns kommun görs markanvändningsavtalen upp i två skeden. Först ingås ett avtal om inledandet av planläggningen (planeringsavtal), där bl.a. målen för planen presenteras och där det avtalas om fördelning av planeringskostnaderna. Senast då detaljplanen framläggs som förslag ingås markanvändningsavtal

Markanvändningsavtal kan tillämpas såvida byggnadsrätten utökas med över 500 b-m² i och med detaljplanen eller ändring av detaljplanen.

Om värdestegringen blir exceptionellt hög på ett detaljplaneområde, beaktas jämlikhet i relation till andra markägare i markanvändningsavtalen. Det innebär att nedskärningen av värdestegringen kan stiga betydligt högre än när utvecklingsersättning definieras. Om enighet gällande markanvändningsavtal inte kan nås förfaller projektet och kostnadsfördelningen för planeringen fördelas enligt planeringsavtalet.

5.4. Utvecklingsersättning

Enligt MBL bör de markägare som erhåller betydlig fördel av detaljplanen delta i kostnaderna för detaljplanens förverkligande. I första hand bör man sträva efter avtal om kostnadsreglering via markanvändningsavtal som görs upp mellan markägare och kommunen. Såvida avtalsförhandlingarna inte leder till resultat som tillfredställer bägge parterna, har kommunen möjlighet att debitera kostnaderna för samhällsbyggandet i form av utvecklingsersättning, av sådana markägare som via detaljplanen erhåller betydande fördelar.

Utvecklingsersättning kan enligt MBL, 91 §, användas i följande fall:

- 1) Markanvändningsavtalsförhandlingarna har misslyckats.
- 2) Markägaren erhåller betydande fördelar via detaljplanen.
- 3) Bindande tomtindelning fastställs i detaljplanen (i regel).
- 4) Såvida markägaren i detaljplanen anvisats bygg rätt till endast bostadsbyggande bör den nyanvisade bostadsbyggnadsrätten uppgå till minst 500 kvadratmeter.

Endast sådana kostnader för samhällsbyggande som kommunen enligt lagen ansvarar för kan debiteras som utvecklingsersättning. Utvecklingsersättning kan inte tillämpas på kostnader för vattentjänster. Byggnads- och underhållskostnader för dessa fås som anslutnings-, förbruknings-, och grundavgifter i enlighet med lagen om vattentjänster.

Ifall byggnadsåtgärden i större utsträckning betjänar övriga områden, kan endast den del av kostnaderna beaktas som betjänar tomterna på det ifrågavarande planområdet. Kostnaderna ska vara skäliga med hänsyn till områdets karaktär och förhållanden.



Följande kostnadsfaktorer kan inkluderas i utvecklingsersättningen:

- 1) Kostnader för anskaffning, planering och byggande av
 - gator
 - parker
 - övriga allmänna områden
- 2) Markanskaffningskostnader för byggande av allmänna byggnader (till den delen de betjänar planområdet)
- 3) Kostnader för sanering av mark
- 4) Kostnader för bullerbekämpning
- 5) Kostnader för planläggning och behandling

Utvecklingsersättning är en mycket arbetsdryg process, med många skeden, och på riksnivå tillämpas denna ersättningsform ganska sällan. Kommunens markpolitiska mål är att köpa de områden som behövs eller genom markanvändningsavtal försöka nå överenskommelse om kostnadstäckning för samhällsbyggande. Alternativt kan kommunen sträva efter att inlösa behövliga områden. Ifall utvecklingsersättningen används kan den högst vara 60 % av den värdestegring som planeringen medför.

5.5. Utvecklingsområde

Det grundläggande målet med utvecklingsområdesförfarandet är att möjliggöra användning av preciserade specialarrangemang för att utveckla avgränsade områden. Kommunen kan i enlighet med MBL, 10 §, för viss tid, dock maximalt 10 år, utse ett eller ett flertal avgränsade områden till kommunens utvecklingsområden.

Utvecklingsområdesförfarandet lämpar sig i synnerhet när bebyggda områden förnyas, exempelvis för att ändra ett oändamålsenligt industriområde till ett bostadsområde. För att ett obebyggt område skall kunna anvisas som utvecklingsområde förutsätts att det är nödvändigt att bebygga området på grund av närings- och bostadspolitiska skäl. Dessutom förutsätts speciella utvecklings- eller genomförandeåtgärder på grund av splittrade markägoförhållanden, splittrad fastighetsindelning eller annat motsvarande skäl.

Utvecklingsområdesbeslut kan göras i följande fall (MBL 111 §):

- I anslutning till beslut gällande uppgörande eller ändring av general- eller detaljplan
- Vid generalplan eller detaljplan med rättsverkan
- Separat, när det inte är nödvändigt att uppgöra eller ändra planläggningen för området

Fastän utvecklingsområde utses genom kommunens förvaltningsbeslut är lagens avsikt att utvecklingsområdesförfarandet utnyttjas i samarbetsprojekt mellan markägare och kommunen. Ifall markägarnas och kommunens målsättningar gällande områdets utveckling avviker mycket från varandra lönar det sig för kommunen att överväga ansökan om inlösen.



5.6. Tomtöverlåtelse

Nya lämpliga byggnadsplatser är markpolitikens mest centrala tema. Markpolitiken styr planläggningen och nya bostadstomter är mer än viktigt för kommunens framtid. Kontinuerlig produktion av nya bostadstomter upprätthåller intresset för Kimitoön som inflyttningsmål, alternativt får öns unga familjer att slå ner bopålar i kommunen.

5.6.1. Tomtöverlåtelseprogram

Kommunen har ett i kraft varande tomtöverlåtelseprogram sedan januari 2010. Programmet möjliggör både försäljning och arrendering av bostadstomter. Programmet bör i någon mån i en nära framtid justeras gällande reservering av tomter. För att förhindra "okynnesreserveringar" bör en behärskad reserveringsavgift införas. I övrigt har tomtöverlåtelseprogrammet, **bilaga 2**, fungerat bra.

5.6.2. Byggande av bostäder, egnahemshustomter

Kommunen bör ha som mål att överlåta minst 15 bostadstomter för egnahem per år. Det betyder att nya områden bör öppnas ca vartannat år. Det är högst naturligt att ca 30 – 50 % av tomterna på ett bostadsområde går att sälja först senare, i många fall betydligt senare (5 – 15 år) efter att området lanserats. Det viktiga är att det finns nya, trygga och goda tomter på intressanta områden till salu mer eller mindre kontinuerligt. Egnahemshusområden som lanseras som nya kan finnas på ett flertal ställen i kommunen men dock alltid nära kommunens centra eller så att området stöder sig på existerande bycentra som har någon form av service som bostadsområdet kan dra nytta av.

Prisbildningen på egnahemstomter i kommunal regi bör följa marknaden men de kommunala tomterna ska vara fördelaktigare än tomter på fria marknaden. Kommunen skall inte höja tomtmarkens allmänna prisnivå.

Målsättningen är att erbjuda olika alternativ för småhusbyggare. Större detaljplaner kan innehålla kvarter som riktar sig till olika kundgrupper. Eller alternativt, om det är fråga om mindre områden, så riktar kommunen sin planering områdesvis med tanke på olika kundgrupper. Tänkbara inriktningar är; ekologiskt boende, småskaligt och tätt boende, temaboende (hästrelaterat, pensionärs eller boende på barnens villkor), boende med luft och rymd (större tomter, bra utsikt mm.).

Kommunen överlåter tomter på basis av ansökningar. Normalt fördelas tomterna i den ordning som ansökningarna har inlämnats. Kommunstyrelsen beslutar i samband med att tomtpriserna slås fast också hurudana tomtöverlåtelsevillkor som ska tillämpas. Öppen anbudstävlan används som kompletterande metod då det är fråga om områden som är speciellt eftertraktade eller enskilda sällsynta objekt.



5.6.3. Byggande av bostäder, i bolagsform (AP, AR, AK)

Varje område/detaljplan kan innehålla byggnadsplatser för radhus eller parhus, helt enligt de naturliga förutsättningarna som området erbjuder. Byggande i bolagsform som parhus och radhuslängor ofta innebär, ger ett större värde åt bostadsområdet och skapar variationsmöjligheter för bostadsbehövande. Mindre radhusprojekt är i nyckelställning för att skapa möjligheter till relativt fördelaktiga bostadsformer. Radhusboende är en del av den "normala" utvecklingstrenden för att få unga att etablera sitt boende på orten. Boendekedjan kan bestå av följande boendeanternativ; hyresbostad – ägarbostad i radhus eller höghus – småhusboende i någon form – hyres- eller ägobostad med utökad service för äldre. I varje del av kedjan bör det hela tiden finnas ett gott utbud.

Kommunen ska inte producera bostäder. Det viktiga är att kommunen tillhandahåller tomter som är intressanta. Kommunen eller kommunens bostadsbolag kan gå med i bostadsproduktionen under initialskedet för att åstadkomma lyft åt bostads/byggbolaget. Kommunen eller kommunens bostadsbolag kan senare gå ut ur bostadsbolaget för att satsa pengar i ett annat boendeprojekt.

Kommunen bör starta ett nytt projekt med delägarbostäder, likt det som Kimito genomförde framgångsrikt i mitten på 2000 talet. Kommunens bostadsbolag bör vara förvaltare av delägarbostadsprojekten som drivs som bostadsbolag och som byggs av byggföretag på basis av konkurrensutsättning. Regelverket för delägarbostäder bör uppdateras från Kimito kommuns modell.

På Kimitoön finns inte tillräckligt med byggkapacitet för att förverkliga större byggprojekt, då det är fråga om t.ex. byggande i bolagsform. Därför bör kommunen aktivt marknadsföra våra tätorter och tomter för regionala eller nationella byggare i skalan mellanstora, för att om möjligt åstadkomma "områdesbyggare" som med tiden får känsla för att Kimitoön kan erbjuda, möjligheter och potentiella kunder. Kommunen uppmuntrar aktivt privata byggare, också byggföretag modell litet mindre, att bygga radhus.

Försäljning eller utarrendering av tomter för radhus eller höghusbyggande (AR/AK) sker i regel efter förhandlingar om byggandets utförande, arkitektur, kvalitetsnivå och tidtabell. Kommunen skall i det uppdaterade tomtöverlåtelseprogrammet ha en prissättning för tomterna som skall ses som riktgivande. Kommunstyrelsen eller tekniska nämnden beslutar om överlåtelse från fall till fall (tomtens värde avgör var beslutet fattas). Det uppdaterade tomtöverlåtelseprogrammet bör också tillåta arrende åt bostadsbolag.

ARA-tomter omfattas av egna regler.



5.6.4. Företags och affärstomter

Tomtmarken för industritomter i våra båda huvudtätorter är slut eller nära att ta slut. Gällande affärstomter finns det i Kimito ett hyggligt utbud i nuvarande detaljplaner. Generalplanerna i Kimito och Dalsbruk kommer att anvisa betydande områdesreserveringar för småindustritomter och affärstomter. Efter det återstår dock ännu detaljplanering för att få tomterna i försäljningsskick. Kommunen äger, i huvudsak inte heller den mark som är lämpad för småindustri- eller affärstomter. Dessa områden bör kommunen få i sin besittning som råmark i ett så tidigt skede som möjligt.

Tomtreserven för affärstomter bör innehålla en större gaffel ifråga om tomtstorlek och byggrätt än vad som idag är fallet. Industritomter bör planeras med tomtindelning och också med en valfri tomtindelning, enligt principen "tomtstorlek enligt behov" (som idag på Industriområdet i Vreta).

Kommunstyrelsen beslutar om riktgivande tomtpriser för affärs- och industritomter. Det bör dock vara möjligt att vara flexibel i underhandlingssituationer om företagsetablering och därför bör tomtpriset slutligen fastställas av kommunstyrelsen från fall till fall.

5.6.5. Privat tomtreserv och bygguppmaning

Kommunen samarbetar gärna med privata markägare som säljer tomter för året runt boende. En form av samarbete kan vara gemensam marknadsföring.

På olika håll i kommunen finns privata tomtreserver som är avsedda till försäljning. En del av dessa har länge varit inaktiva i väntan på bättre tomtpriser. En del av den privata tomtreserven betraktas av ägaren som placerat reservkapital som tas i bruk på den privata ekonomins villkor. Detta är ett helt naturligt privat tänkesätt. I det avseendet är det inte alla gånger så ändamålsenligt att samarbeta då kommunens mål inte är att maximera tomtpriserna eller vänta på att rätt tidpunkt infinner sig, utan att skapa gynnsamma förutsättningar för boende.

Bygguppmaning

Kommunen kan efter det att detaljplanen varit i kraft i minst två år utfärda bygguppmaning till tomtägare som inte har uppfyllt minst hälften av byggrätten, eller om byggrätten inte följer detaljplanebestämmelserna (MBL 97 §). Syftet med bygguppmaning är att främja genomförandet av detaljplanen genom att få igång byggandet på oobebyggda tomter och tomter som inte är fullt utnyttjade. Bygguppmaning kan leda till att inlösningsskyldighet för kommunen. Bygguppmaning är dock inte ett sätt att skaffa privatägda tomter i kommunens ägo. Det viktigaste är att få tomterna byggda och att få till stånd önskad samhällsutveckling.



Detaljplanerade områden som under lång tid är dåligt utnyttjade skapar tryck på att planlägga nya områden. Dessutom är servicen, t.ex. infrastrukturen, inte fullt utnyttjad. Obebyggda tomter förorsakar således årligen kommunen ekonomiska förluster. Förlusten uppstår via ränteförluster på investerat kapital och genom liten användning av kommunaltekniken. Glest utbyggda bostadsområden skapar ofta också en dålig "stadsbild" och kan åstadkomma sämre trivsel bland dem som byggt på området. Bygguppsmaning är ett effektivt och ekonomiskt sätt att förbättra planernas genomförande.

Bygguppsmaningsbeslut ska ges konsekvent enligt en helhetsgranskning, så att en måltidtabell upprättas. När uppsmaningsbeslut fattas ska kommunen förutom lagen också iaktta rättsprinciperna för en bra förvaltning för offentlig makt - jämlikhet, ändamålsenlighet och proportionalitet.

Ifall kommunen utnyttjar bygguppsmaning ska det lokala marknadsläget och infrastrukturens ändamålsenlighet utredas. Likaså ska den aktuella planens uppdateringsbehov granskas och en utredning göras om obebyggda tomter på detaljplaneområdet, innan bygguppsmaning ges. Målet är inte att föra ut en stor mängd tomter samtidigt på marknaden. Uppsmaning ska inte ges om det inte finns förutsättningar på marknaden att genomföra planen.

Ifall bygguppsmaning utnyttjas har kommunen etisk skyldighet att slutföra åtgärden. Detta leder ofta till att kommunen inlöser byggplatsen.

6. MARKPOLITIK OCH VINDKRAFT

Statsmakten har från och med våren 2010, gjort stora och betydelsefulla beslut om främjandet av vindkraft i Finland, som har lett till ett intresse för vindkraftsetablering på Kimitoön som få, om ens någon, kunde ana sig till för ett år sedan.

Redan nu har fem ansökningar om vindkraftsplanering och beslut inlämnats. Samtliga fem ansökningar har lett till att tekniska nämnden har fattat beslut om att inleda generalplanering. Områdena ifråga är Nordanå – Lövböle, Gräsböle, Misskärr, Stusnäs och Kasnäs. Vid beredningen av besluten har det uppkommit många omständigheter som har varit svåra att avgöra, eftersom situationen är så ny och ovan. Diskussioner har förts med NTM centralen och med Egentliga Finlands förbund och i gott samråd med dem har praktiska åtgärder och beslut fattats skilt för varje enskilt område. Dessutom har det inofficiellt meddelats om intresse för uppförande av vindkraftverk på åtminstone ett område ytterligare på Kimitoön.

Då situationen är som den är, på vindkraftsfronten, har tanken om att fatta ett principbeslut om vindkraft på Kimitoön som vägledning för planläggning och andra beslut, vuxit fram.



Egentliga Finlands förbund har uppgjort en vindkraftsutredning (Varsinais-Suomen tuulivoimaselvitys 2010 – 2011) som i mycket har varit vägledande för de beslut som hittills fattats. Likaså har de guider och anvisningar som miljöministeriet gett ut varit till stor hjälp.

Vindkraftsetablering och planering är alltid känsligt. Invånarna har en väldigt kluven inställning till vindkraft. Därför har principen från början varit maximal öppenhet och stor förståelse för dialog och växelverkan.

7. MARK- OCH BOENDEPOLITIK I BYARNA UTANFÖR DET MARKPOLITISKA OMRÅDET

Det är viktigt att byarna utvecklas på hela ön. Varje by utvecklas utgående från sina förutsättningar och behov. Aktiva åtgärder är beroende av enskilda, privata aktörer, byggare eller markägare. Kommunens aktiva eller operativa roll är liten. Kommunen skall med sina beslut, stöda utvecklingen av bostadsbeståndet i byarna. Då avgöranden gäller större helheter eller områden, bör hänsyn tas till markanskaffnings- och bygglagens 1 kapitel § 5 Målen för områdesplanering. Enskilt kompletteringsbyggande i byarna sköts normalt med bygglov.

Invånarna i byarna kan utarbeta en byplan eller så kan kommunen göra en bygeneralplan med rättsverkningar. En byplan är en inofficiell plan utan rättsverkningar som skall utarbetas enligt samma principer som vilken som helst plan. Aktivitet hos byinvånarna är en förutsättning för att lyckas. Planen kan också göras som en generalplan med rättsverkningar och då kan generalplanen ligga som grund för bygglov. Inledande av byplaner är dock avhängig av kommunens resurser för planläggning.

8. MARK- OCH BOENDEPOLITIK I SKÄRGÅRDEN

Skärgårdens livskraft är beroende av att det i skärgårdsbyarna bor människor året om. Detta gäller åtminstone de större byarna som har bättre naturliga förutsättningar att ge någon form av basservice och dit det går av samhället ordnad förbindelsefartygs- eller färjtrafik.

Kommunen kan skapa förutsättningar för boende i skärgården genom planering. Huvudinstrumentet är strandgeneralplaner som i byarna bör betecknas som AT = byområde. I planeringsprocessen arbetar kommunen aktivt för att få in AP och AM beteckningar i byarna, där sådana önskas.



Eftersom byggande på AT områden oftast är svårt, trots generalplan, borde det undersökas om sk. byplaner kan användas i skärgården. En byplan är en inofficiell plan utan rättsverkningar som skall utarbetas enligt samma principer som vilken som helst plan. Aktivitet hos byinvånarna är en förutsättning för att lyckas. Planen kan också göras som en generalplan med rättsverkningar och då kan generalplanen ligga som grund för bygglov. I skärgården är det ett önskvärt läge.

Utvecklandet av fritidsboendet sköts långt via stranddelgeneralplaner. Kommunen har snart uppdaterade stranddelgeneralplaner för alla havsstränder. Om markägarna önskar ändringar i strandgeneralplanerna är stranddetaljplanering rätt instrument. Stranddetaljplan är sk. markägarens plan som bekostas och utvecklas av markägarna i samråd med kommunen och regionala planeringsmyndigheter. Kommunen skall i princip alltid förhålla sig positivt till att inleda ny stranddetaljplanering, men plangenomförandet kan ske långsammare än hittills av den orsak att kommunens allmänna planer bör ges förstahands prioritet. Det är önskvärt att stranddetaljplanering i fortsättningen är mera sällsynt än hittills.

Redan en framtida administration av alla små och ännu mindre planer kommer att medföra stora utmaningar.

Kimitoön rekommenderar i framtiden att en stranddetaljplan bör omfatta en logisk helhet. Detta kan inte ställas som ett villkor vid anhängiggörandet av en plan men å andra sidan har kommunen som planeringsmyndighet skyldig att se till att områdets markägare behandlas likvärdigt. Mindre stranddetaljplaner än sådana som omfattar minst fem byggrätter bör höra till undantagen i framtiden.

För att skärgården skall utvecklas och för att underlätta byggandet i skärgården bör kommunen planera serviceområden för lastningshamnar på områden som har fast vägförbindelse.

9. KOMMUNENS STRANDOMRÅDEN

Kimitoöns kommun behåller alla strandområden som är planerade för rekreativ bruk eller därmed jämförbar markanvändning, som finns i kommunens ägo. Bebyggda fastigheter som innehåller strand kan kommunen sälja som normala fastighetsförsäljningar. Endast av synnerligen motiverade skäl kan kommunen sälja obebyggda strandområden. Beslut om försäljning av strand bör alltid fattas av kommunfullmäktige.

Av kommunen ägda strandområden bör skötas som rekreativområden enligt kategori C.



Strandområden för gemensamt bruk är de facto menade som allmänna och till alla kommuninvånarens glädje och nytta. Det förekommer att det vid strandnära boende sker "slirningar" då tomtägare som bor nära strand tillgriper åtgärder som visualiserar att området hör till "min privata tomt". Alternativt kan det gemensamma området mera informellt användas som bryggplats, badstrand eller liknande. Ett privat byggande av något slag kan inte ske på strandområde utan ett skriftligt arrendeavtal. Kommunen skall ha en mycket restriktiv inställning till att uppgöra sådana arrendeavtal. Sådana kan aldrig göras för privat användning. I undantagsfall kan kommunalt ägda stränder nyttjas av byföreningar som har ett naturligt läge i förhållande till stranden. Alternativt kan också kommunala avtal om nyttjande av strandområden tillåtas för kommersiellt bruk då det medför ett betydande tilläggsvärde för samhället (näringslivet, turismen, servicen etc.).

På strandområden som ägs av kommunen men där det finns tomtägare som innehar servitutsrätt att använda stranden eller andra områden, bör förhandlingar föras med servitutsinnehavare så att deras nyttjanderätt kan användas parallellt med åtgärder som befrämjar allmän trivsel och god miljö.

Kommunen utreder utnyttjandet av kommunens stränder och ger vid behov uppmaning att avlägsna byggda anordningar.

10. KOMMUNENS SKOGSOMRÅDEN OCH MARKPOLITISKA KONSEKVENSER

Kommunens skogar skall skötas enligt tre kategorier.

- A. Skogar med normala skogsodlingsåtgärder. Dessa skogar är också tänkbara bytesobjekt för andra områden där kommunen har samhällsbyggnadsintressen.
- B. Centrumnära rekreationsskogar. Kan skyddas via Metso programmet
- C. Avlägsna rekreationsskogar. Skyddas via Metso-programmet

11. FINANSIERING OCH UPPFÖLJNING

Kommunstyrelsen ansvarar för att det finns tillräcklig finansiering för att fullfölja det bostads- och markpolitiska programmet.

En avstämning av programmets genomförande görs vartannat år i en rapport till fullmäktige.

Programmet uppdateras en gång varje fullmäktigeperiod.



12. ÅTGÄRDSFÖRSLAG OCH SAMMANFATTNING

Följande riktlinjer tillämpas i fråga om mark- och bostadspolitik inom de områden som är definierade som mark och/eller bostadspolitiska områden (punkterna 5.1.2 och 5.1.3).

12.1. Markpolitik

12.1.1. Anskaffning av råmark

- ✓ Markanskaffning på frivillig väg är det första och huvudsakliga sättet att skaffa råmark. Råmark anskaffas enligt principer som är beskrivna under punkt 5.2.1.
- ✓ Kommunen utnyttjar förköpsrätten då det är fråga om ekonomiskt sunda fastighetsöverlåtelse och då betydande samhällsnytta kan påvisas enligt definitionerna i punkt 5.2.2.
- ✓ Markanvändningsavtal används om kommunen inte kan köpa mark genom frivilliga köp. Markanvändningsavtal används i regel då en detaljplan förnyas. Användningsprinciperna är beskrivna i punkt 5.3. Förverkligandet av ett markanvändningsavtal kan ske på många olika sätt. Då förutsättningar finns bör kommunen och markägaren dela nyttan av det kommande samhällsbyggandet så att mellan 30 – 60 % av värdestegringen på området tillfaller kommunen. Om markägaren bekostar och utför infra, kommunaltekniska eller andra konkreta insatser frånräknas värdet av dem från kommunens andel. I vissa fall kan kommunens andel vara högre än 60 %.
- ✓ Investeringsbudgeten bör årligen ha ett anslag för markanskaffning. På så sätt kan kommunen alltid vara snabbt operativ för att skaffa fram lämpliga områden.

12.1.2. Inlösen:

- ✓ Gatuområde, torg, trafikområde inlöses när det finns behov av att förverkliga detaljplan under förutsättning att det finns ekonomiska resurser att förverkliga inlösen. Se punkt 5.2.4
- ✓ Rekreationsområde eller annat område som kan jämföras med det inlöses i regel endast på detaljplaneområden som är godkända år 2000 eller efter det. Se punkt 5.2.3.
- ✓ Vid uppdatering av planer som är från 1900-talet bör reserveringar för rekreationsområden eller därmed jämförbara områden bör planbeteckningen noggrant övervägas.
- ✓ Byggnadsuppmaning ges för alla obebyggda tomter områdesvis. Före beslut om byggnadsuppmaning uppmanas tomtägarna att bygga tomterna. Tid för att frivilligt inleda byggande ges max 1 år. Därefter ges officiell byggnadsuppmaning. Kommunen löser in tomter som trots byggnadsuppmaning förblir obebyggda (MBL 97 §).



12.1.3. Skötsel:

- ✓ Gatuområde, torg, trafikområde sköts med beaktande av trafiksäkerhet och trivsel.
- ✓ Skötsel av rekreationsområde eller annat område som kan jämföras med det kan grovt delas in i tre kategorier.

A) Centriparker som kännetecknas av anlagda gräsmattor, planterade träd och buskar samt möjligen miljökonst. I parkerna kan finnas gångbanor eller anlagda stigar. Centriparker underhålls kontinuerligt med målsättning att parkens visuella effekter upplevs som välvårdad och omskött. Skötselåtgärder sommartid varje vecka.

B) Byparker, på perifera detaljplaneområden är rekreationsområden som har det visuella intrycket av välvårdad skog. Skog och växtbeståndet har uppkommit på naturlig väg. Kontinuerlig skötsel av träd och buskbestånd genom gallring och röjning. Grenar och överskottsvirke forslas bort. Stigar och gångleder har uppstått naturligt och kan förbättras genom informationstavlor och spångar som underhålls. Områdenas vattenavrinning kan regleras. Åtgärder årligen eller en gång per fyra år.

C) Övriga rekreationsområden som sköts som skogsområden utan slutavverkning. I övrigt sköts områdena enligt sunda och vedertagna skogsskötselprinciper. Vissa områden kan uttalat hållas i naturtillstånd utan skötselåtgärder. Naturliga stigar och vattenflöden. Skötselåtgärder en gång per 5 – 10 år.

12.1.4. Tomtöverlåtelse

- ✓ Kommunen överlåter minst 15 AP tomter årligen.

12.1.5. Planläggning

- ✓ Planläggning blir hela tiden allt viktigare. Planlägningsresurserna bör tryggas för att kommunen skall kunna vara tillräckligt offensiv inom samhällsutvecklingen i konkurrens med övriga kommuner i grannskapet.
- ✓ Kommunen förhåller sig positivt till byplaner (utan rättsverkan), där byborna visar initiativ och aktivitet. Byplaner med rättsverkan genomförs i mån av möjlighet.
- ✓ Kommunen bör sträva efter att åstadkomma större stranddetaljplanehelheter där ett större områdes behov kan bedömas. Mindre stranddetaljplaner än sådana som omfattar minst fem byggrätter bör höra till undantagen i framtiden

12.1.6. Strandområden

- ✓ Av kommunen ägda strandområden som inte är i aktiv användning, bör skötas som rekreationsområden enligt kategori C



12.2. Bostadspolitik

12.2.1. Nya bostadsområden

- ✓ Kommunen skapar vartannat år ett nytt bostadsområde som aktivt bjuds ut. Vissa områden planeras för olika kundgrupper där kundernas intressen är likartade (temaboende ex. områden anpassade för hästågare) eller områden där en viss typ av boende är förhärskande (ex. ekologiskt boende).

12.2.2. Bostäder i bolagsform

- ✓ Kommunen initierar och deltar i skapandet av delägarbostäder.
- ✓ Kommunen söker aktivt små eller medelstora områdesbyggare genom uppsökande säljande verksamhet. Kommunen har också en viktig roll för att sammanföra bostadsbehövande som vill köpa egen bostad och byggbolag.
- ✓ Kimitoöns kommun skapar ett "aktivt kapital" i form av en bostadsfond som går in i inledningskedet av ett bostadsprojekt genom att aktier som ger äganderätt till en eller några bostäder i akt och mening att stöda uppstartningen av projektet. Byggprojektet bör vara av typen områdesbyggande eller ett större enskilt byggprojekt (minst 12 bostäder). Kommunen kan och bör sedan gå ut ur bolaget genom att sälja sina aktier på fria marknaden. De kapital som frigjorts efter försäljning används sedan på nytt då tillfälle finns. Kommunens bostads- och fastighetsbolag uppmanas att också stöda nyetablering av bostäder genom att gå in i initialskedet.
- ✓ Det kommande uppdaterade tomtöverlåtelseprogrammet bör också tillåta arrende åt bostadsbolag.
- ✓ Koncernstyrningen av till kommunkoncernen hörande bostads- eller fastighetsbolag skall förtydligas. Om det bör göras en skild utredning, helst av en utomstående, neutral branschaktör.

Praktiska, administrativa och ekonomiska konsekvenser utreds för följande alternativ:

Alternativ 0: Bolagen sköts och administreras skilt som hittills.

Alternativ 1: Bolagen sammanslås till ett bolag.

Alternativ 2: Bolagen säljs till en marknadsaktör.

Bilagor:

Sammandrag av bostadsbeståndet i **bilaga 1**

Programmet för tomtöverlåtelse, **bilaga 2**

Karta över området som ingår i markpolitiska programmet i **Bilaga 3**

Karta över området som ingår i bostadspolitiska programmet **Bilaga 4**

Planbeteckningar **Bilaga 5**

PROGRAM FÖR TOMTÖVERLÅTELSE

Programmet syfte är att skapa ett regelverk för överlåtelse och marknadsföring av tomter med avsikt att öka intresset för Kimitoöns kommuns tomter. Syftet är att gynna inflyttning och/eller återflyttning till kommunen, alternativt hindra utflyttning från orten. I huvudsak behandlas bostadstomter i detta program, men i viss mån också företags- och industritomter. Parallellt med denna handling utarbetas ny prissättning för kommunens tomter, där prissättningen harmoniseras så att samma utgångspunkter gäller för prissättningen i hela kommunen.

INNEHÅLL

1. Beskrivning av tomtreserven
2. Reservering av tomter
3. Tomtöverlåtelse, bostadstomter
4. Byggnadsskyldighet
5. Övriga återkommande villkor vid tomtförsäljning/arrendering
 - a. Tomtpris och betalning
 - b. Arrendeavgift och betalningsvillkor
 - c. Rådighetsbegränsning
 - d. Avtalsvite
 - e. Fastighetsbildning
 - f. Placering av ledningar och anordningar
 - g. Anslutningar
6. Radhus och höghustomter
7. Affärstomter och industritomter
8. Marknadsföring, samarbete med privata aktörer.
9. Tillämpning av programmet för tomtöverlåtelse

1. Beskrivning av tomtreserven

Nuläget

Kimitoöns kommun har bostadstomter till försäljning ganska heltäckande i hela kommunen. Tomter finns idag på 10 olika områden och totalt finns ca 85 egnahemstomter och 5 radhustomter. För tillfället finns 10 tomter reserverade. Lediga egnahemstomter finns i Dahlby-Gammelby, Åbovägen, Ängskulla, Norrbacka, Westanpark, Kalkholmen, Kyrkbacken, Kulla, Norra Lemobro och Västra Lemobro. Speciellt Kulla och Västra Lemobro områdena har länge varit inaktiva områden där intresse för tomterna har varit dåligt. Ängskulla och Åbovägen har också länge varit till försäljning men där har ändå förekommit reserveringar och försäljningar med långa mellanrum. Områden där tomterna haft god efterfrågan är Norrbacka, Norra Lemobro och Dahlby-Gammelby. Affärstomter finns det brist på i hela kommunen, speciellt i Kimito och (små)industritomter saknas i Dalsbruk.

Önskvärd framtida utveckling

I den kommande planläggningsöversikten för Kimitoön 2010, tas ställning till vilka områden som planeras de närmaste åren. Redan nu finns delgeneral- och detaljplaner som är under arbete och som då planerna färdigställs kommer att bredda tomtutbudet.

Det mest intressanta området är Eknäs området invid Pungböle bro. På området finns en fastställd detaljplan. En revidering av planen har påbörjats p.g.a. en del brister i planen. Arbetet har hög prioritet. Kommunen har ca 45 tomter på området. Många av tomterna är strandtomter eller tomter med havsutsikt. Eknäs området är värdefullt och överlåtelse av tomter kan inledas 2012 – 2013, om investeringsprogrammet för vägar, områden och vattentjänster förverkligas enligt investeringsbudget 2010 och ekonomiplan 2011 - 2012.

En uppdatering av Kimito centrum delgeneralplan förverkligas också som bäst. Arbetet inleddes 2008 och planen har hög prioritet.

I Kärra har kommunen på slutrakan en ändring av detaljplanen för Dragsfjärds kyrkoby som innehåller fem nya egnahemshustomter som kommunen äger och ett mindre radhusområde i privat regi. Delgeneralplanen för Degerdal är också klar för beslut och innehåller en del privata bostadstomter som möjligen kommer ut på marknaden efter det att planen vunnit laga kraft.

Småindustritomter i Dalsbruk och affärstomter i Kimito ligger längre fram i tiden. I samband med framtida planering i Dalsbruksområdet bör också tomtreserven som står till buds i Västra Lemobro ses över, för att åstadkomma tomter som motsvarar efterfrågan.

2. Reservering av tomter

Följande regelverk för reservering av tomter iakttas.

- a. Ändamålet med reserveringen är att tomtintressenten skall beredas möjlighet att planera sitt kommande byggande
- b. Under reserveringsperioden förbinder sig kommunen att inte marknadsföra tomten.
- c. En reservering av tomt kan göras av privatperson eller av ett företag för en period av högst sex (6) månader (reserveringsperiod). I och med reserveringen förbinder sig tomtintressenten att ingå köpe- eller arrendeavtal med kommunen inom reserveringsperioden. Samma familj (hushåll) kan reservera endast en tomt per gång.
- d. Reserveringsperioden av en tomt kan åt samma reserverare förlängas med ytterligare sex (6) månader.
- e. Priset eller basen för arrendavgiften för tomten som är föremål för reservering är fastställda priset/arrendet.
- f. Om tomtreservering beslutar tekniska chefen i enlighet med förvaltningsstadgan.
- g. Reserveringsavgift uppbärs inte vid normal tomtöverlåtelse. Tekniska nämnden kan fatta beslut om införande av reserveringsavgift då nya områden marknadsförs första gången. Reserveringsavgiften kan då uppgå till högst 10 % av tomtens fastställda pris och reserveringsavgiften räknas reserveraren till godo vid uppgörandet av köpe- eller arrendekontrakt. Vid arrendekontrakt räknas avgiften till godo per

arrendeavgiftens förfallodag tills avgiften i sin helhet är gottgjord. Kommunen betalar ingen ränta för reserveringsavgift som gottgörs genom eftersänkt eller nedsatt arrendeavgift. Ifall reserveringsavgift tillämpas och reserveraren avstår från tomten under reserveringsperioden, förbehåller sig kommunen rätten att innehålla reserveringsavgiften i sin helhet som avtalsbot.

3. Tomtöverlåtelse, bostadstomter

Tomtöverlåtelse kan ske direkt utan reservering eller under reserveringsperioden. Tomter kan överlåtas antingen via försäljning eller genom att ingå ett arrendeavtal.

- a. Försäljningsbeslut/arrendebeslut
Förvaltningsstadgan bemyndigar tekniska chefen att fatta försäljningsbeslut
- b. Försäljning
Vid försäljning upprättas ett köpebrev mellan parterna i enlighet med bestämmelserna i jordabalken (540/1995). I punkterna 4 och 5 nedan stadgas närmare vilka villkor som normalt ingår i ett köpebrev gällande bostadstomt.
- c. Arrendeavtal eller tomtlegoavtal.
Tomtförvärv ur kommunens tomtreserv möjliggörs alternativt också genom arrende. Kommunen förbehåller sig dock rätt att i varje enskilt fall besluta om tomt skall överlåtas genom arrendering eller försäljning. Vid utarrendering iakttas följande villkor:
 1. Legoavtal för bostadsändamål upprättas för arrende av bostadstomt i enlighet med jordlegolagen (258/1966).
 2. Tomter som arrenderas är avsedda för året runt boende och utarrenderas för 40 år. Arrendegivaren är, då arrendetiden upphör, skyldig att inlösa byggnader, träd och buskar samt andra varaktiga anordningar i enlighet med jordlegolagen § 34 och § 55.
 3. Arrendatorn är skyldig att inom sex (6) månader från det att legoavtalet undertecknats, ansöka om registrering genom inskrivning av legorätten hos Pargas Tingsrätt (fr.o.m. 1.1.2010 Egentliga Finlands lantmäteribrå)
 4. Årsarrendet är 5 % av tomtens värde (försäljningspriset).
 5. Tomtens första arrendator (legotagare) förbinder sig att bygga en bostadsbyggnad på tomten i enlighet med i kraft varande plan och byggnadsordning. Den första arrendatorn får inte utan kommunens medgivande överlåta arrenderätten åt tredje part förrän byggnadsskyldigheten har uppfyllts. Ett villkor om detta intas i arrendeavtalet. I fråga om byggnadsskyldighet iakttas i övrigt vad som föreskrivs i p. 4. Byggnadsskyldighet.
Med iakttagande av överlåtelsebegränsningen förknippad med byggnadsskyldigheten i denna punkts första moment har arrendetagaren rätt att utan arrendegivarens samtycke överlåta tomten till tredje part i enlighet med jordlegolagen, § 30 och § 53.
 6. Arrendatorn (legotagaren) har rätt att inlösa tomten till sin ägotomt när den har bebyggt i enlighet med detaljplan och byggnadens slutgranskning har godkänts av byggnadstillsynsmyndigheterna. Normalt är inlösningspriset lika med tomtens

försäljningspris den dag legotagaren yrkar på att inlösa tomten. Arrendeavgift som betalats fram till inlösningstidpunkten beaktas inte i inlösningspriset.

4. Byggnadsskyldighet

I samtliga överlåtelseavtal (köpebrev eller arrendeavtal) om bostadstomt bör ingå en klausul om byggnadsskyldighet. Förvärvaren förbinder sig till att inleda byggandet av bostadshus i enlighet med i kraft varande plan inom två (2) år samt att slutföra byggandet, så att byggnaden kan tas i bruk inom fyra (4) år från undertecknandet av överlåtelsehandlingen. Ett villkor om detta intas i överlåtelsehandlingen.

5. Övriga återkommande villkor vid tomtförsäljning/arrendering

- a. Tomtpris och betalning
Försäljningspriset för en tomt fastslås av tekniska nämnden eller kommunstyrelsen i enlighet med förvaltningsstadgan och i övrigt enligt de direktiv som kommunstyrelsen fastställer. Betalning av köpeskillingen sker vid undertecknandet av köpebrevet utan särskilt kvitto, eller senast en vecka efter undertecknandet och då intas i köpebrevet ett villkor om att äganderätten till tomten övergår då köpeskillning har betalats. Beslut om tomtförsäljning sker enligt kommunens förvaltningsstadga.
- b. Arrendeavgift och betalningsvillkor.
Arrendeavgiften är 5 % av tomtens värde (försäljningspriset). Arrendeavgiften är bunden till levnadskostnadsindex och skall årligen betalas före utgången av maj månad. Beslut om utarrendering sker enligt kommunens förvaltningsstadga.
- c. Rådighetsbegränsning
I överlåtelsehandlingen tas in som ett villkor följande:
Köparen/legotagaren förbinder sig till att inte sälja/utarrendera eller vidare överlåta tomten obebyggd, om säljaren ej ger sitt samtycke till detta. Säljaren meddelar sin vilja, att på köparens ansökan återköpa den obebyggda lägenheten till ursprunglig köpeskillning. Ifråga om förfarande vid tomtarrendering då byggnadsskyldighet inte förverkligats iakttas vad som stadgas i jordlegolagen (258/1996), § 54.
- d. Avtalsvite, följande intas som villkor i överlåtelsehandlingen:
Ifall köparen inte uppfyller sin byggnadsskyldighet eller överlåter tomten i strid med avtalet obebyggd åt tredje part, är köparen skyldig att till säljaren som avtalsvite betala halva köpeskillingen, om inte säljaren beslutar om lättnader i avtalsvitet.

Om legotagaren inte uppfyller sin avtalade byggnadsskyldighet eller överlåter tomten i strid med avtalet obebudd åt tredje person, sägs avtalet upp i enlighet med § 54 jordlagolagen och därtill är legotagaren skyldig att som avtalsvite betala halva tomtens värde (försäljningspriset den dag tomten överläts på arrende) åt arrendegivaren, om inte arrendegivaren beslutar om lättnader i avtalsvitet.

e. Fastighetsbildning

Köparen/legotagaren står för fastighetsbildningskostnaderna. Vid försäljning står köparen för överlåtelseskatt och lagfartskostnader samt för kostnaderna för offentligt köpvittne.

f. Placering av ledningar och anordningar

I överlåtelsehandlingen intas ett villkor om att säljaren/arrendegivaren har rätt att installera nödvändiga kommunaltekniska anordningar på tomten. Kommunen (säljaren/arrendegivaren) är skyldig att efter installationsarbetena försätta tomten i ursprungligt skick. Tomtköparen/legotagaren ersätts för direkt skada som härrör av ovan nämnda åtgärder.

g. Anslutningar.

I tomtöverlåtelsen ingår inte anslutning till kommunalteknik eller tomtanslutning till gata eller väg. Kommunen eller dess affärsverk tillhandahåller anslutning till kommunalteknik enligt fastställd taxa för vattentjänster. Gata eller väg byggs på detalj- eller byggnadsplanerat område, men tomtanslutningen sker på tomtköparens/legotagarens bekostnad på i planen anvisad plats.

6. Radhus och höghustomter

Radhus och höghustomter erbjuds enbart till försäljning. I sådana fall där kommunen är part i det bolag som avser att bebygga tomten kan arrende komma ifråga. Prissättningen på tomter för radhus och höghus ändras inte i detta skede. Kommunen understryker att alla initiativ som initieras av tomtintressenter, som avser att inleda byggande av radhus- eller höghus, bör betraktas som intressanta och värda att undersöka närmare.

Vid prissättning av nya bostadstomter för radhus eller höghus, bör prissättningsgrunden vara €/m²-vy. Detta för att bättre relatera tomtvärdet till den byggnadsrätt som finns på tomten och för att bättre prissätta tomterna individuellt beroende på läge och omgivning.

7. Affärs- och industritomter

Ställningstaganden gällande affärs- och industritomter ingår inte i detta tomtprogram. Affärs- och industritomter erbjuds enbart till försäljning.

Vid prissättning av nya affärstomter bör prissättningsgrunden vara €/m²-vy. Detta för att bättre relatera tomtvärdet till den byggnadsrätt som finns på tomten och för att kunna prissätta tomterna individuellt beroende på läge och omgivning.

Vid prissättning av industritomter bör prisbildningsfilosofin fortsättningsvis vara försiktig och tomter bör erbjudas förmånligt. Industritomterna bör innehålla en byggnadsskyldighet på samma villkor i tillämpliga delar som iakttas för bostadstomter. På sådana områden där detaljplanen medger det, kan tomten styckas ut åt köparen enligt dennes önskemål med vissa begränsningar.

8. Marknadsföring och samarbete med privata aktörer

Avdelningen för miljö och teknik är enligt förvaltningsstadga och budgetuppställning ansvarig för marknadsföringen av kommunens tomtreserv. Uppdraget verkställs i samråd med andra avdelningar och enheter och speciellt i samarbete med utvecklingsenheten. Tekniska nämndens bör årligen eftersträva att i budgeten anslå medel för marknadsföring av kommunens tomter.

Kommunens webbsida är den viktigaste kanalen för marknadsföring av tomter. Webbsidan skall alltid vara uppdaterad med de senaste händelserna om tomtöverlåtelse. Webbsidan skall åtminstone innehålla de mest väsentliga uppgifterna om respektive tomt (tomtnummer, namn, registeruppgifter, areal, byggrätt och pris eller arrendeavgift). Dessutom bör från webbsidan fås uppgifter om tomtöverlåtelsevillkor, reserveringsmöjligheter och skyldigheter och tomtens adress. Som utvecklingsarbete kan webbsidan förses med områdes och eller tomtspecifika foton, kort beskrivning av tomten samt en "säljande" text om området. På varje tomt sida som behandlar ett område bör finnas en länk till den ikraft varande detalj- eller byggnadsplanen för området om sådan finns i elektronisk form. Tomtsidorna på webben bör ha tydliga länkar till olika anslutningsvillkor och taxor gällande vatten och avlopp samt gärna också länkar till aktörer som erbjuder anslutning av el-, telefon och bredband.

Det material som finns på webben bör också i tillämpade delar finnas i pappersform. En snitsig och layoutmässigt tilltalande broschyr/flyer som koncentrerar sig på fördelen av att bo i/på Kimitoön bör utarbetas. I den skall inga tomter presenteras. Avdelningen för miljö- och teknik avser att delta i utformningen av en sådan produkt, både med person- och budgetresurser under 2010.

Vid marknadsföring av de olika bostadsområdena och speciellt vid planering av nya bostadsområden bör uppmärksamhet fästas vid profilering av området. Detta sker genom att analysera områdets naturliga karaktär, dess läge och detaljplanens syfte. Oftast har detta skett "klichémässigt", men bör i framtiden göras mera ingående och analytiskt som börjar redan i planläggningen som sedan följs upp av marknadsföringen samt vid utformningen av området. Kimitoön är inte betjänt av att sälja tomter som påminner om storstädernas, av markbrist präglade, minitomter. Ofta är Kimitoöns styrka, rymd, areal, luft och tillgång till natur, skärgård och/eller landsbygd, samt tillgång till utomordentlig service. Områdesegenskaper som dessa och därtill andra styrkeprofiler skall framhållas i tomtmarknadsföringen. I framtiden bör övervägas om kommunen kunde marknadsföra vissa bostadsområden som områden för ekologiskt boende eller ett område med verkligt förmånliga bostadstomter som "lågprisområde". Något för ändamålet lämpligt område kunde också planeras och marknadsföras som kolonistugeområde.

Tekniska nämnden har rätt att besluta om tomtpriser inom vissa gränser och med beaktande av kommunstyrelsen givna direktiv. I marknadsföringsarsenalen bör intas att tekniska nämnden kan fatta beslut om "jippoaktiga" punktinsatser som gäller enskilda tomter och enskilda avgränsade marknadsföringshändelser. Sådana kan vara att sälja enskilda tomter eller tomt för en symbolisk summa. Tekniska nämnden bör också överväga att sälja områden som en längre tid varit svårsålda, genom att erbjuda tomter verkligt förmånligt under en begränsad "erbjudandeperiod" enligt principen TARJOURS!/ERBJUDANDE! I sådana fall är inte överlåtelse genom arrendeavtal möjlig.

Vid öppnande av nya områden då tomterna erbjuds för första gången bör övervägas om tomten bjuds ut till försäljning eller arrende genom ett anbudsförfarande. Detta är speciellt lämpligt då det gäller områden som antas vara eftertraktade. I det fallet bör alltid ett minimipris/bottenpris fastslås.

Marknadsföringen av kommunens tomter skall också främjas genom samarbete med privata aktörer inom fastighetsförmedling eller tomtförsäljning. Kommunen skall delta i mässor enligt en marknadsföringsplan som utvecklingsenheten gör upp. Avdelningen för miljö- och teknik deltar i utarbetande av marknadsföringsplanen och i olika mässor, med personal och eller med material. Marknadsföring genom webbaserade tomt- och bostadskanaler övervägs alltid enskilt, men eftersom kanaler av typ Etuovi.com och Oikotie.fi ger stor synlighet så kan sådan typ av marknadsföring vara ett bra komplement till kommunens övriga kanaler.

Tillsammans med privata aktörer kan en "mega" tomtpresentations dag/veckoslut planeras. Då kunde kommunen tillsammans med de privata aktörerna (både fastighetsförmedlingar och andra aktörer som sysslar med tomtförsäljning) marknadsföra tomterna landsomfattande synligt och förevisa tomterna enskilt.

9. Tillämpning av programmet för tomtöverlåtelse

Detta program för tomtöverlåtelse träder i kraft den 1.2.2010.

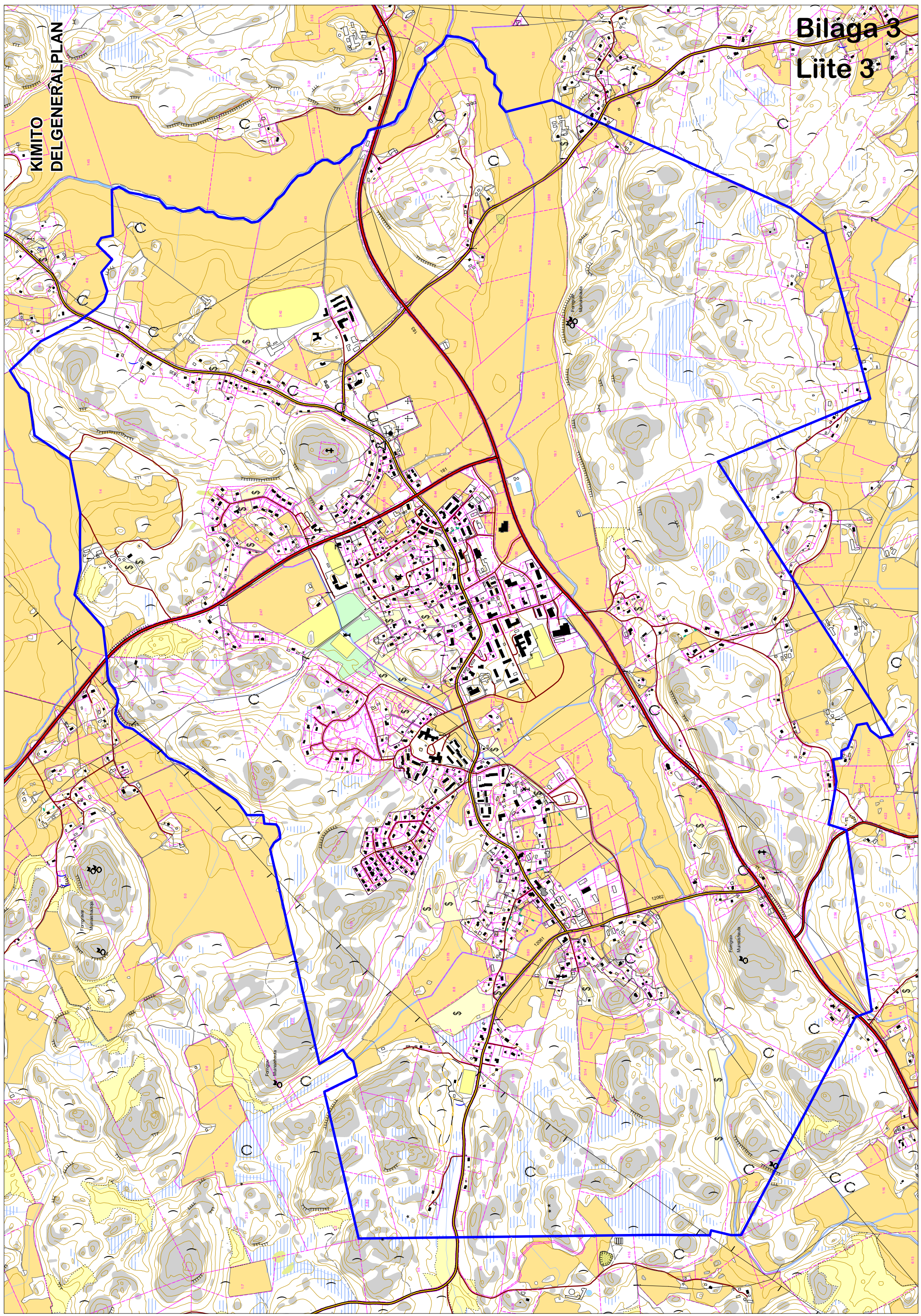
Punkterna 2 – 5 är att beakta som instruktion som bör följas. Punkt 1 och punkterna 6 – 9, bör närmast betraktas som bakgrund och som en idélista för framtiden.

Programmet för tomtöverlåtelse har behandlats i tekniska nämnden 24.11.2009.

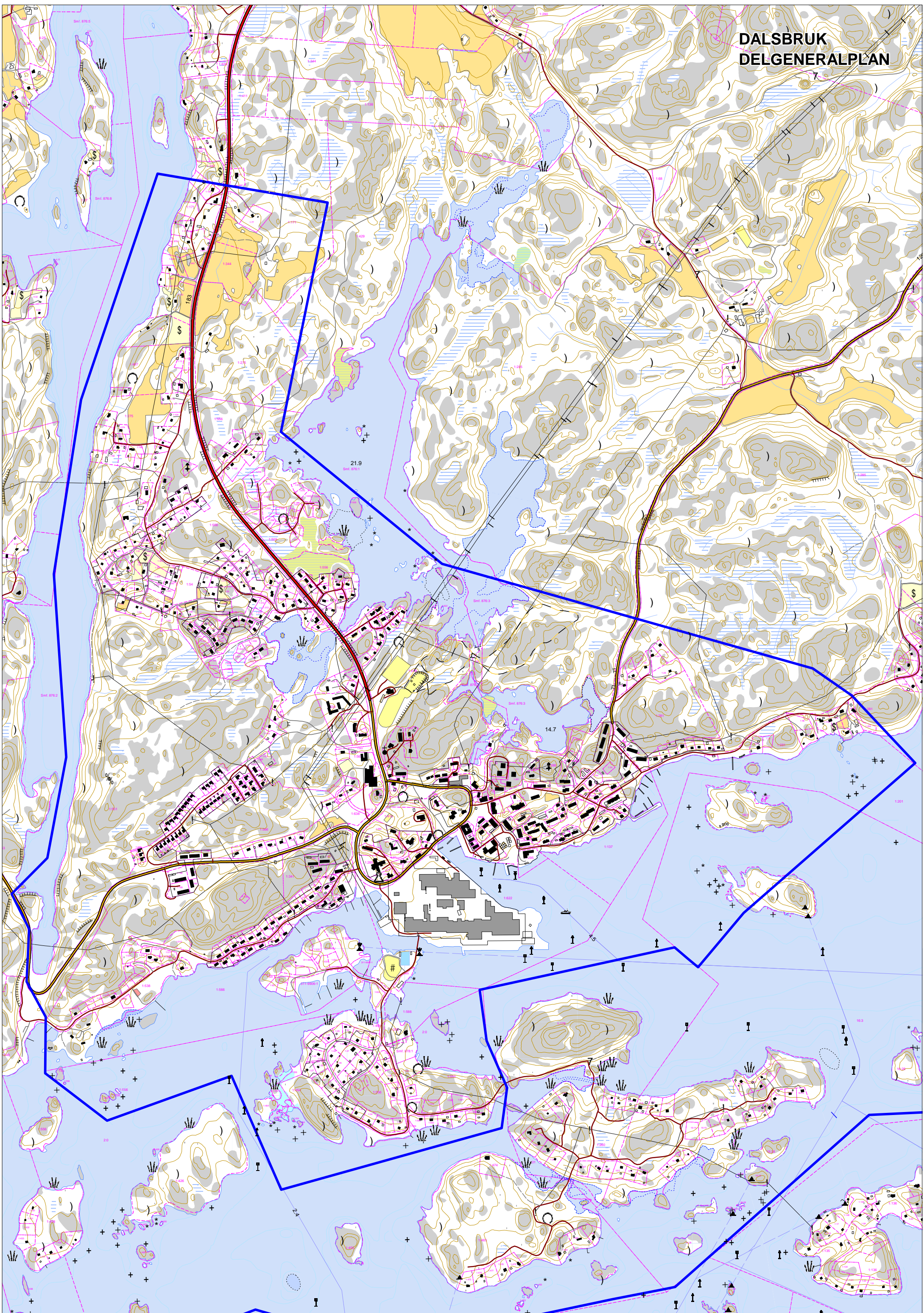
Programmet för tomtöverlåtelse har behandlats/godkänts kommunstyrelsen 20.1.2010.

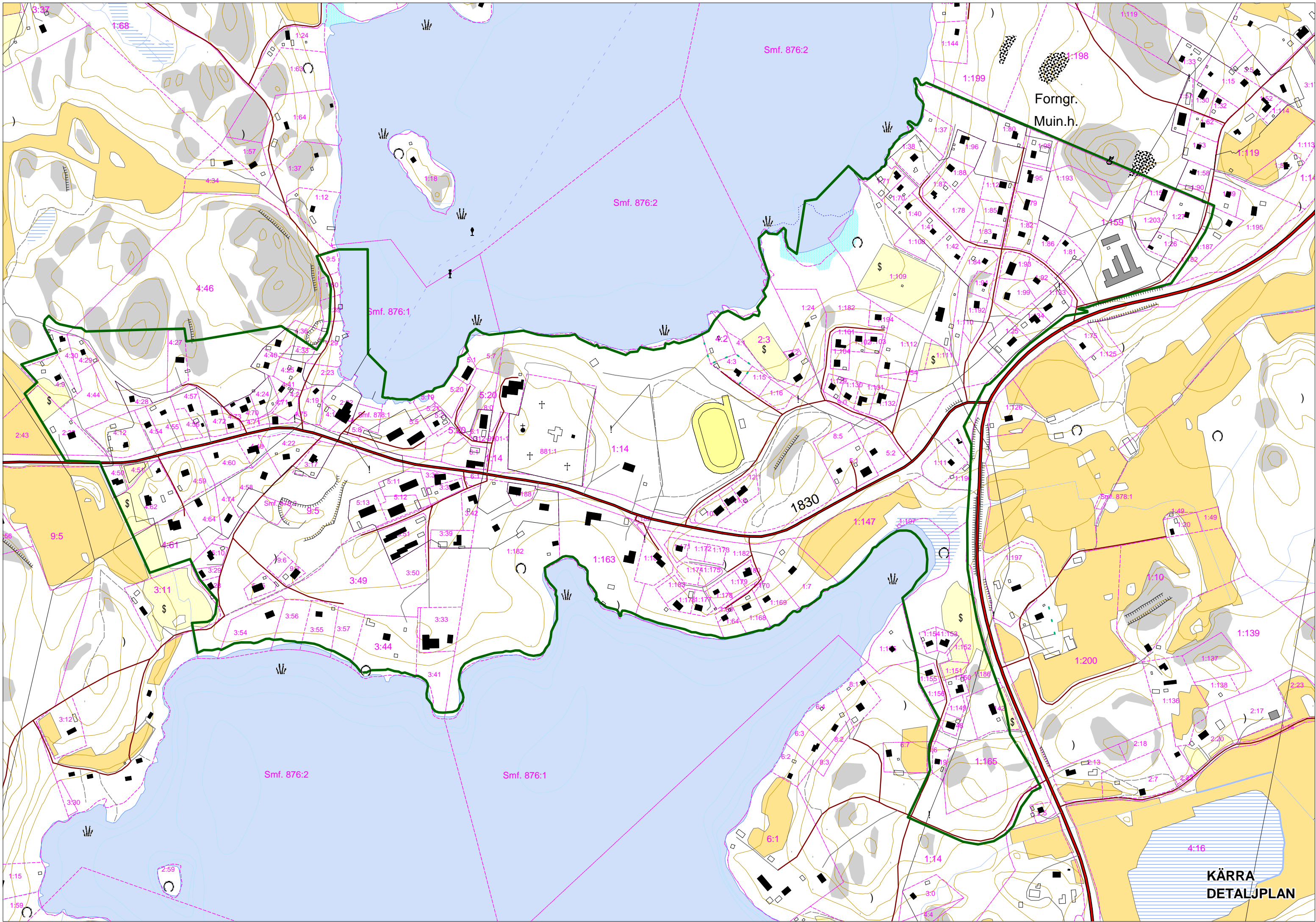
Bilaga 3
Liite 3

KIMITO
DELGENERALPLAN



DALSBRUK
DELGENERALPLAN





Forngr.
Muin.h.

Smf. 876:2

Smf. 876:2

Smf. 876:1

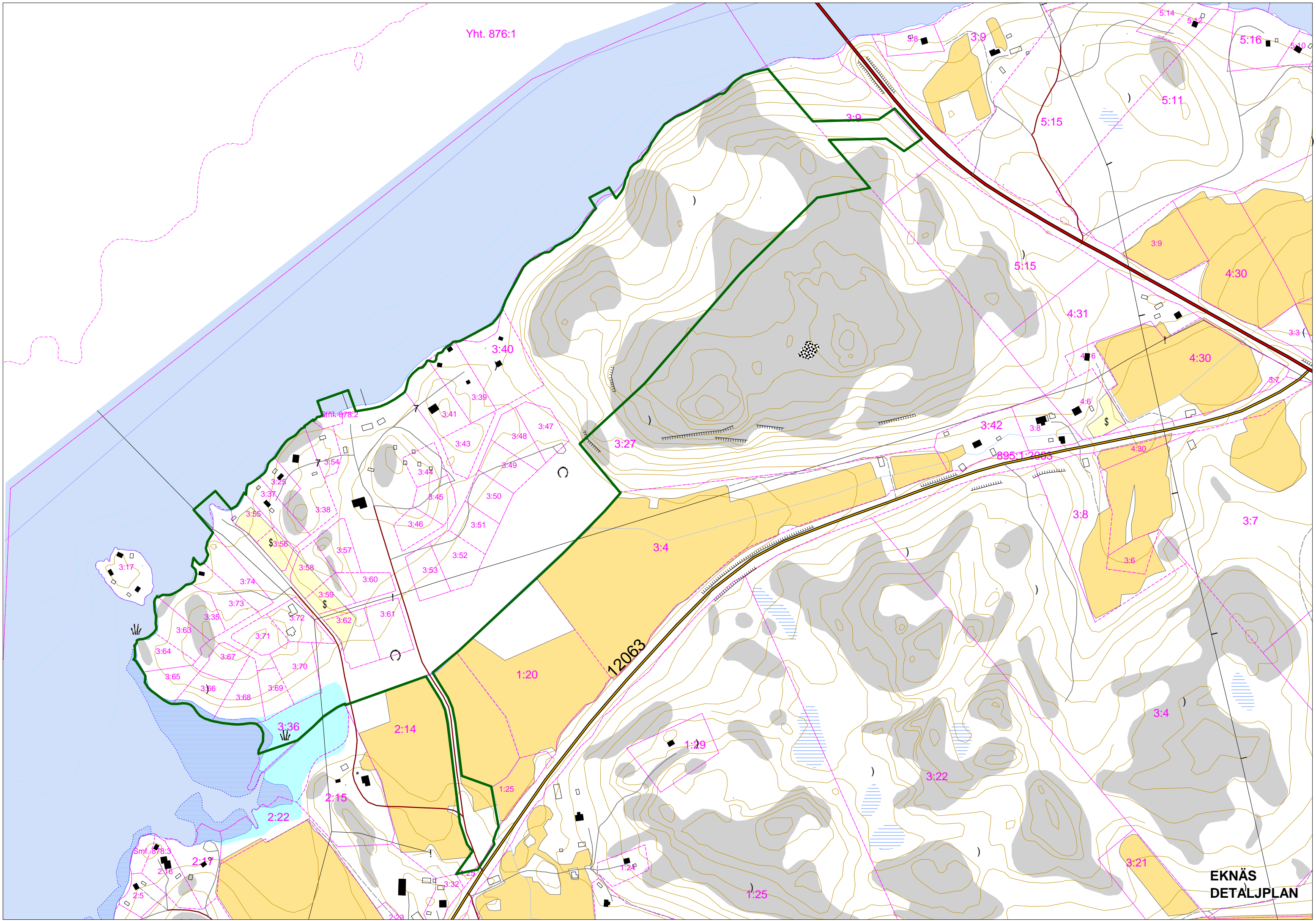
Smf. 878:1

Smf. 878:1

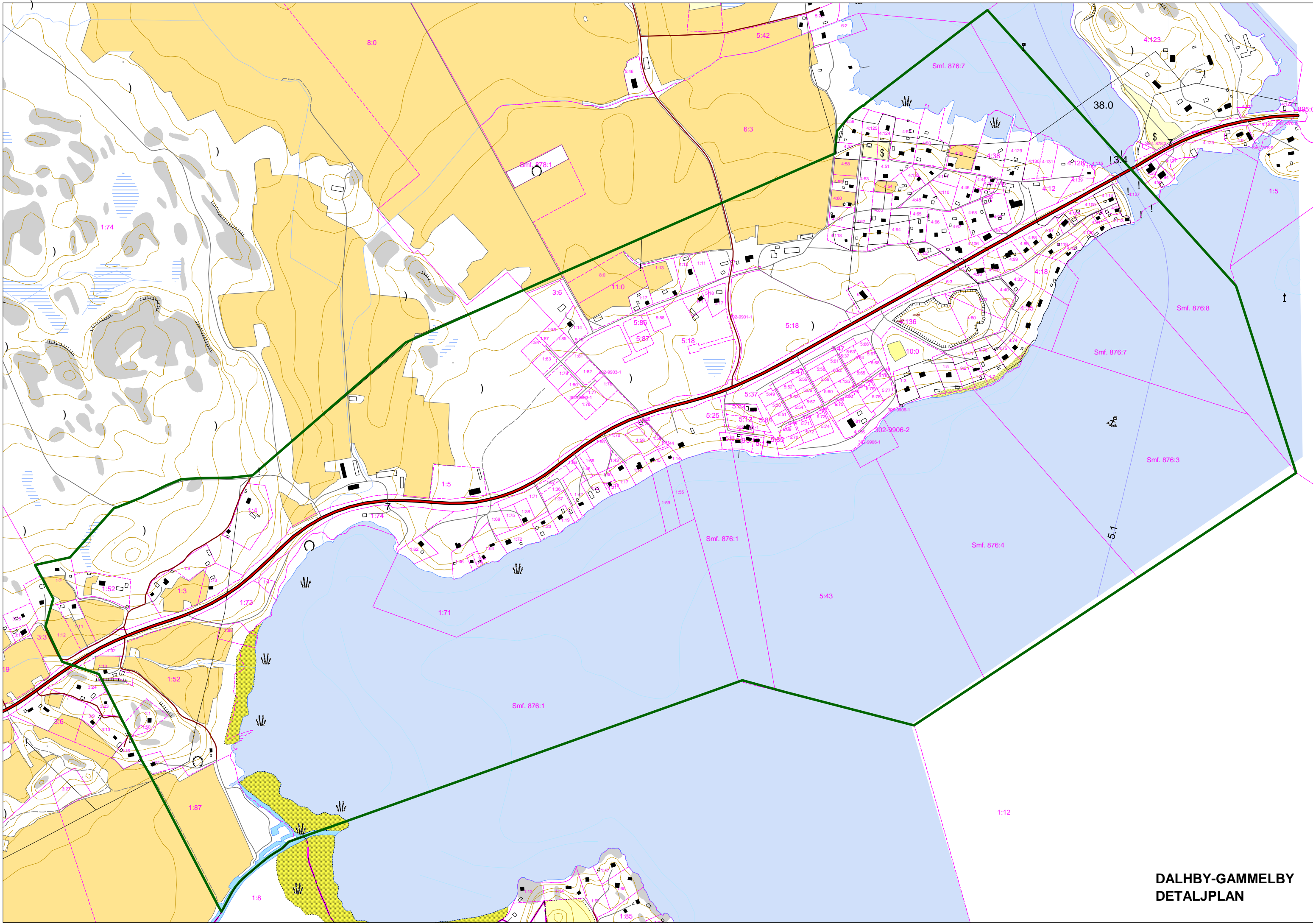
1830

KÄRRA
DETALJPLAN

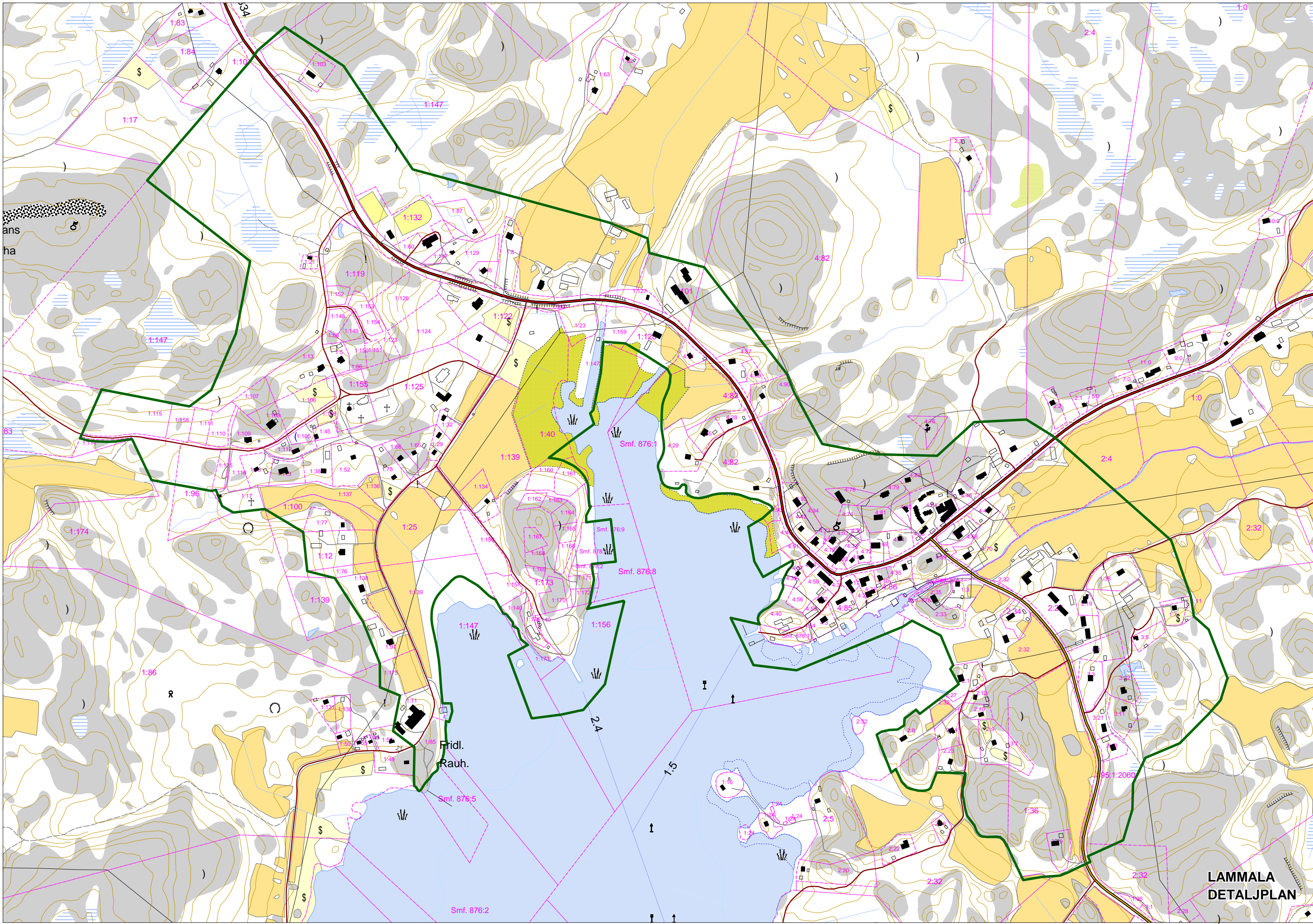
Yht. 876:1



EKNÄS
DETALJPLAN



DALHBY-GAMMELBY
DETALJPLAN



ans
ha

Smf. 876:2

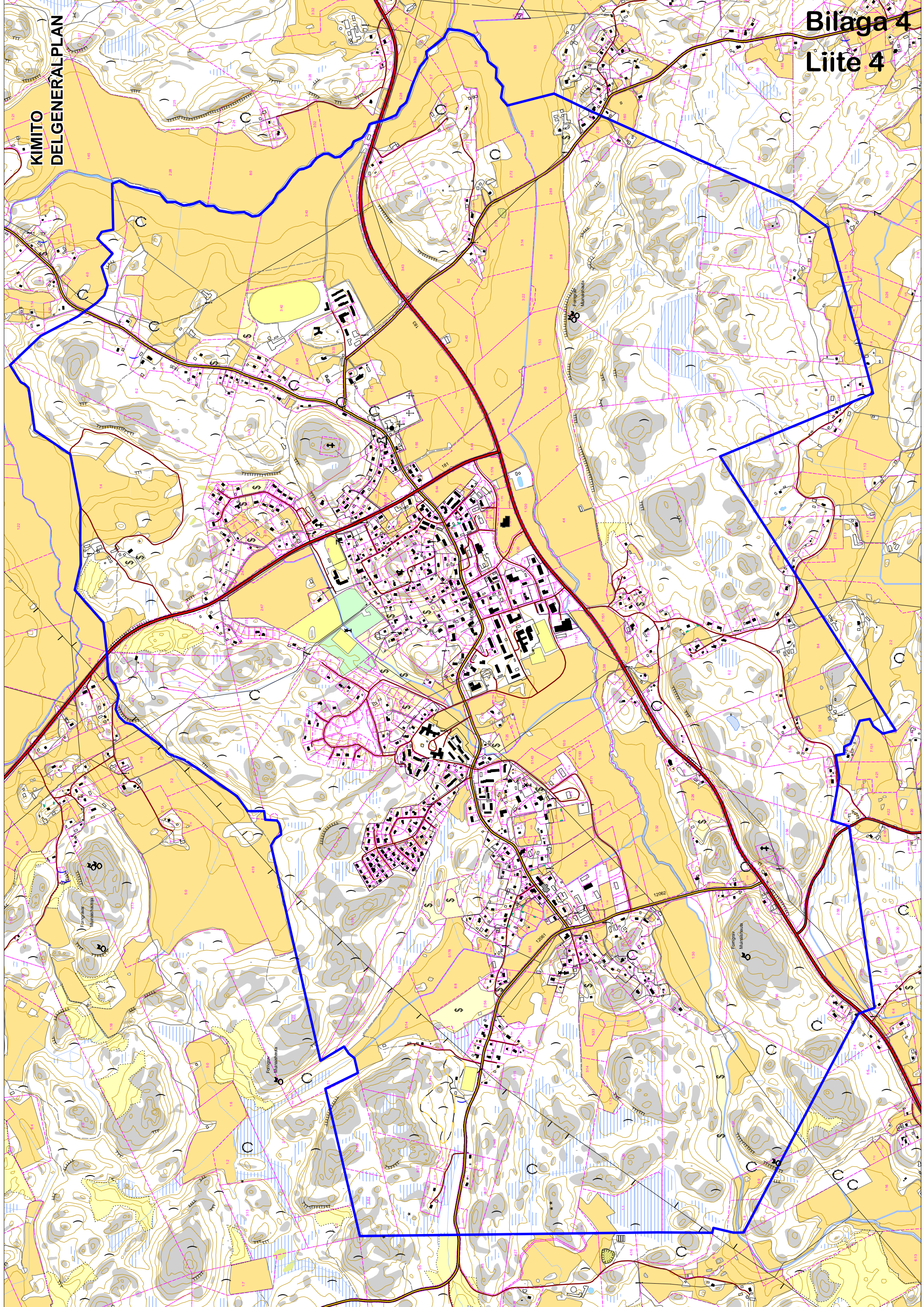
Fridl.
Rauh.

Smf. 876:8

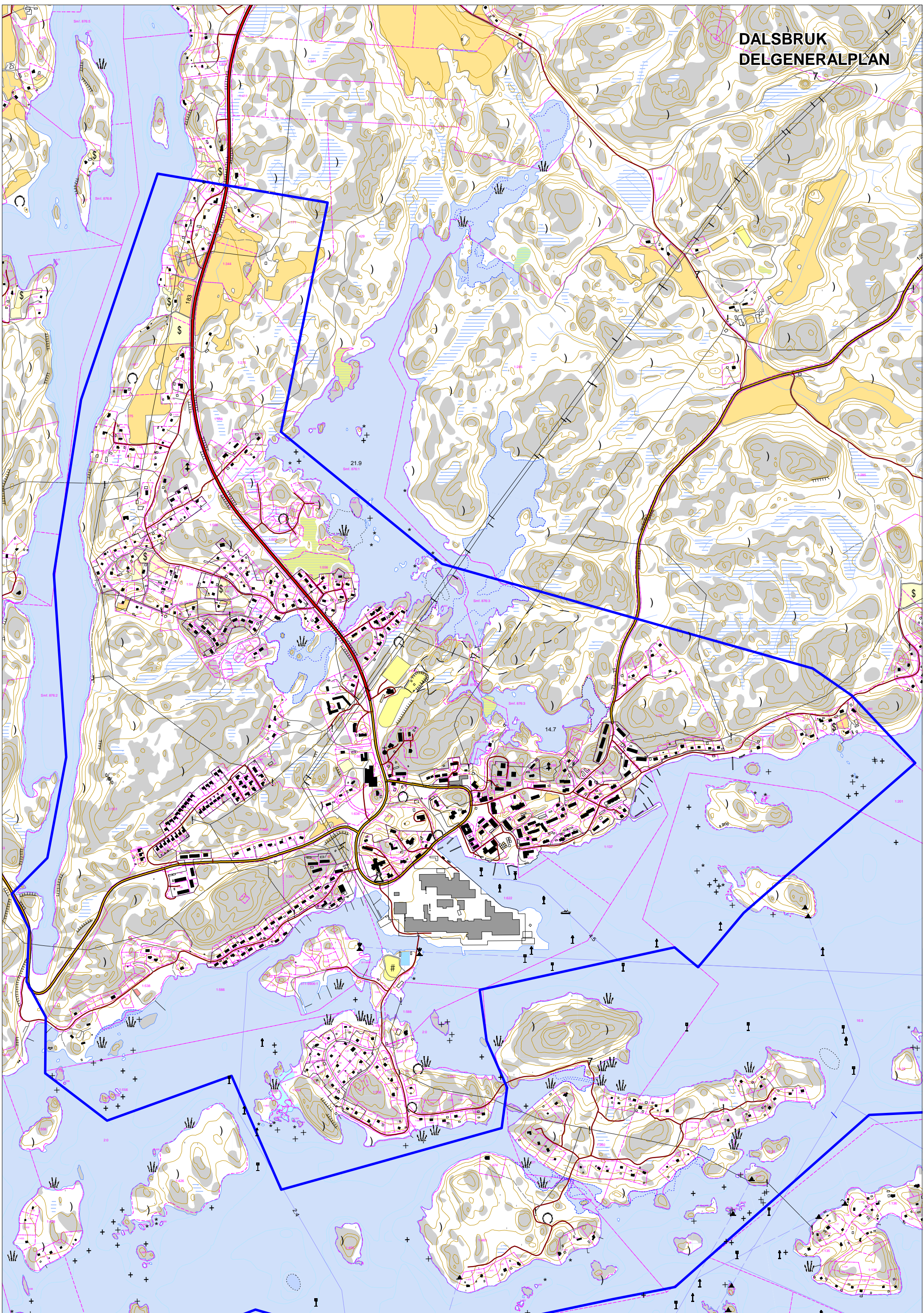
Smf. 876:1

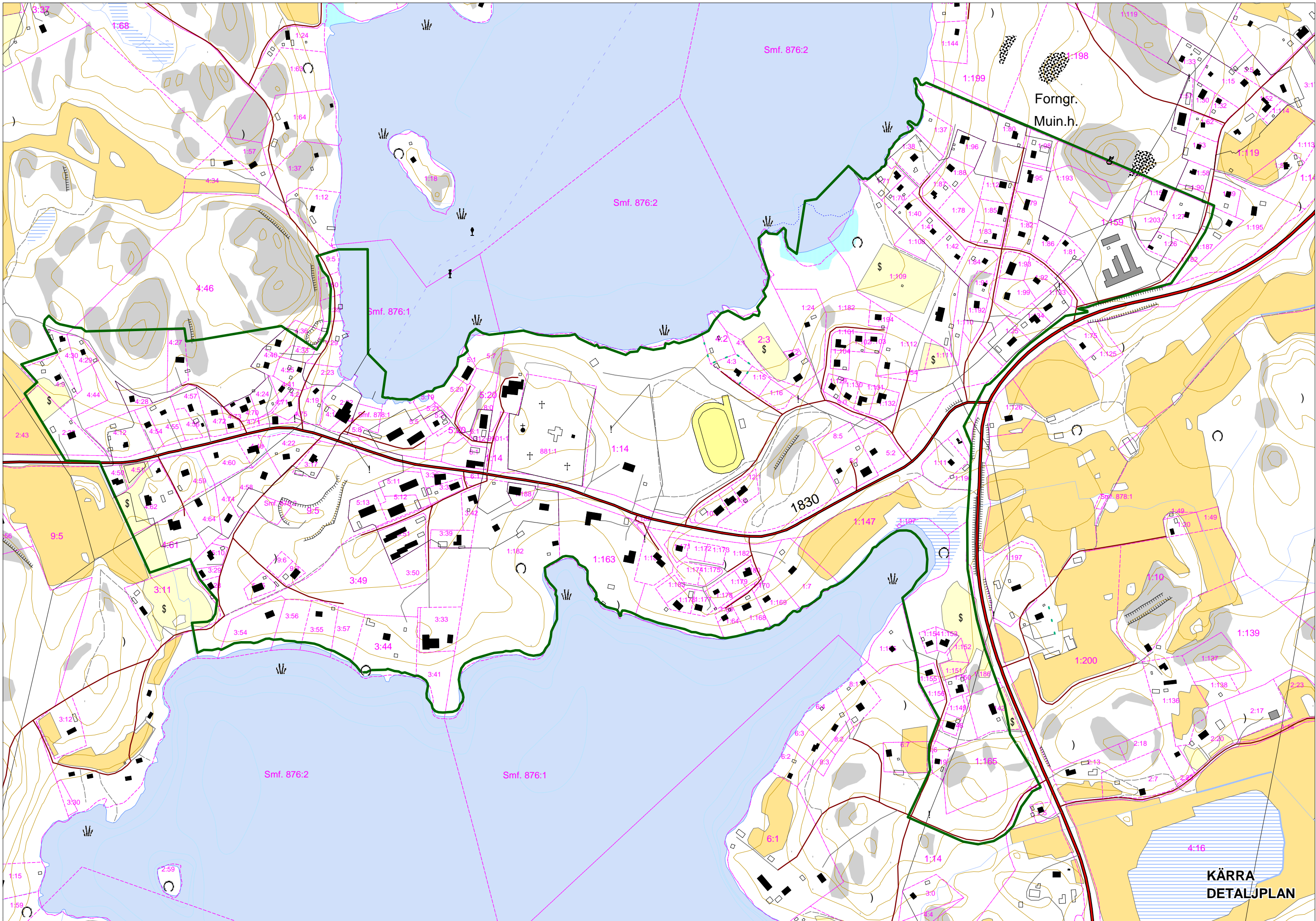
Smf. 876:5

LAMMALA
DETALJPLAN



DALSBRUK
DELGENERALPLAN





Smf. 876:2

Smf. 876:2

Smf. 876:1

Smf. 878:1

Smf. 878:1

Smf. 876:2

Smf. 876:1

Forngr.
Muin.h.

1830

KÄRRA
DETALJPLAN

Planbeteckningar som omnämns i mark- och bostadspolitiskt program

Planbeteckning	Förklaring
AO	Kvartersområde för fristående småhus
AP	Kvartersområde för småhus
AR	Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus
AK	Kvartersområde för flervåningshus
Y	Kvartersområde för allmänna byggnader
AM	Kvartersområde för lantbrukslägenheters driftscentrum
V	Rekreationsområde
VP	Park
VL	Område för närrekreation
VK	Lekpark
VU	Område för idrotts- och rekreatiansanläggningar
VR	Friluft och strövområden'
VV	Område för badstrand
AT	Byområde