

Delgeneralplan för Tallmo - Vad är det fråga om?

Frågor och svar om arbetet med delgeneralplanen för Tallmo.

På vilket sätt styr delgeneralplanen byggandet i området?

Delgeneralplanen som håller på att utarbetas för Tallmo är en delgeneralplan med områdesreserveringar i stora drag. Planen syftar i första hand till att styra detaljplaneringen. Generalplanen styr emellertid också övrig planering och övrigt byggande i området.

I generalplanen lägger man fram principerna för den eftersträlvade utvecklingen och anvisar det huvudsakliga syftet med olika delar av planeringsområdet, t.ex. boende, rekreation eller arbetsplats- och trafikområden.

På vilket sätt verkställs principen om jämlikhet mellan invånarna vid delgeneralplaneringen?

Utgångspunkten är att arbetet med delgeneralplanen framför allt syftar till att skapa en beträffande helheten fungerande och ändamålsenlig planlösning där de mål som ställts för planarbetet uppnås på bästa möjliga sätt med tanke på hela kommunen. Ur en enskild fastighets synvinkel inverkar fastighetens läge och miljöfaktorerna på planlösningen (t.ex. eventuella naturvärden och byggbarheten). Planen utarbetas enligt jämlikhetsprincipen med beaktande av dessa faktorer.

Principen om jämlik behandling av invånare och fastighetsägare verkställs även i kommunens markpolitik. Kommunen tillämpar enhetliga riktlinjer vid markförvärv, bl.a. när det gäller prissättning och eventuella inlösningar. För närvarande är den allmänna riktlinjen att kommunen bara detaljplanlägger egen mark (läs mer i punkten Vilka områden detaljplaneras? Planlägger kommunen privatägd mark?).

Kommer delgeneralplanen att innehålla byggrätt?

Delgeneralplan ger i sig ingen byggrätt, utan det är först på detaljplanenivå som man mer exakt definierar vad ett område ska användas för och t.ex. hur mycket som får byggas. Vilka markområden som ska detaljplaneras och i vilken ordningsföljd fastställs i delgeneralplanen för Tallmo. Hela delgeneralplaneområdet kommer under inga omständigheter att detaljplaneras.

I de områden som inte kommer att detaljplaneras fungerar delgeneralplanen som stöd för bygglovsberedningen. I områden som inte är detaljplanerade kommer man vid bygglovsberedningen att stödja sig på dimensioneringsprinciperna i Generalplan för Sibbo 2025.

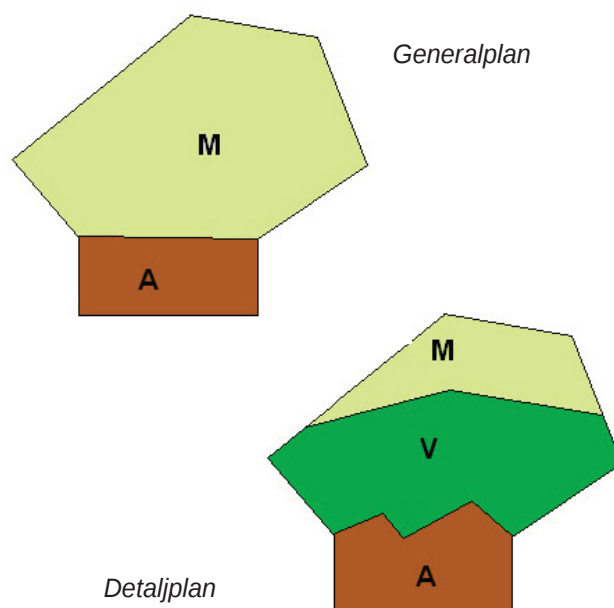
Vad betyder de i planen föreslagna beteckningarna i praktiken för en fastighetsägare? Med vilken exakthet ska delgeneralplanen läsas?

En generalplan är som namnet säger en plan med generella drag där man visar det huvudsakliga ändamålet för olika områden och principerna för trafiknätet. Markanvändningslösningarna i delgeneralplanen preciseras och disponeras mer exakt vid detaljplaneringen.

Att en generalplan har generella drag innebär i praktiken t.ex. att vägsträckningar och cykel- och gångbanor ska uppfattas som förbindelsebehov snarare än rutter som har anpassats exakt till terrängen. Den mer exakta planeringen görs vid detaljplanläggningen och den övriga detaljerade planeringen.

Med beaktande av generalplanens exakthet kan man i detaljplaneringsskedet i viss mån precisera gränserna för de områden som ska detaljplanläggas. Likaså kan en del av ett område som i generalplanen beträffande huvudändamålet har anvisats för boende (A), i detaljplanen även innehålla andra markanvändningsformer, t.ex. rekreationsområden (V), så länge som den grundläggande tanken i delgeneralplanen bibehålls.

Vid tolkningen av delgeneralplanen bör man komma ihåg i vilken skala den har utarbetats: delgeneralplanen för Tallmo kommer att utarbetas i skala 1:5 000, dvs. 1 cm på plankartan motsvarar 50 meter i naturen.



Vad innebär planen för fastighetsskatten?

Fastighetsskatten grundar sig på markens och byggnadernas värde. Fastighetens ägare betalar fastighets-skatt en gång om året till den kommun där tomten eller lägenheten är belägen. Fastighetsskatt betalas alltid på en bebyggd byggplats. Generalplanen gör att även sådana obebyggda fastigheter som är mindre än 2 hektar och som i generalplanen har betecknats som byggbara områden omfattas av fastighetsskatten. Markens beskattningsvärde bestäms enligt ett s.k. kartpris, som är 6 €/m² i icke-detaljplanerade områden.

År 2011 är procentsatserna för fastighetsskatten i Sibbo följande:

- allmän fastighetsskatteprocent 1,00 %
- fastighetsskatteprocent för byggnad som används som stadigvarande bostad 0,50 %
- fastighetsskatteprocent för övriga bostadsbyggnader 1,10 %
- förhöjd fastighetsskatteprocent för obebyggda byggplatser i detaljplaneområden som omfattas av kommunaltekniken 3,00 %

Varför har byggförbud och åtgärdsbegränsning utfärdats för delgeneralplaneområdet?

Motiveringen till byggförbudet och åtgärdsbegränsning-en* är att ge arbetsro för planeringsarbetet tills man har skapat förutsättningar för planenligt byggande. Byggförbudet syftar till att förhindra uppkomsten av oorganiserad bosättning och att förhindra olägenheter som byggandet i området kunde medföra för det senare genomförandet av planen. Avsikten med åtgärdsbegränsningen är återigen en strävan att förhindra sådana åtgärder, såsom grävnings-, sprängnings- och fyllnadsarbeten samt trädfällning som försvårar användningen av ett område för det ändamål som har reserverats i planen eller som förstör tätorts- eller landskapsbilden.

*Med åtgärdsbegränsning avses jordbyggnadsarbete och sådan trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet. Åtgärder av det här slaget förutsätter ett separat tillstånd för miljöåtgärder.

Hur länge gäller byggförbudet och åtgärdsbegränsningen i området?

Byggförbudet och åtgärdsbegränsningen i Tallmo del-generalplaneområde gäller enligt kommunstyrelsens beslut (1.3.2011 § 77) till 31.12.2015. Byggförbudet och åtgärdsbegränsningen upphör att gälla före den utsatta tiden om delgeneralplanen dessförinnan vinner laga kraft.

Om planläggningsarbetet är på hälft kan kommunen vid behov förlänga byggförbudet med högst fem år, och närings-, trafik- och miljöcentralen på ansökan av kommunen av särskilda skäl därefter med ytterligare högst fem år (38 § i markanvändnings- och bygglagen).

Vad får man göra i ett område som är belagt med byggförbud?

Enligt kommunstyrelsens beslut om utfärdande av byggförbud gäller byggförbudet inte byggande eller renovering av en ekonomibyggnad som hör till en befintlig bostad eller en bebodd jordbruksfastighet, då byggnads- eller renoveringsarbetet är förenligt med byggnadsordningen, och inte heller reparation eller utvidgning av befintlig bostadsbyggnad, då utvidgningen är förenlig med byggnadsordningen. Likaså gäller byggförbudet inte uppförande av en sidobyggnad som är förenlig med byggnadsordningen, ersättande av befintligt egnahemshus med nytt egnahemshus eller ersättande av befintlig fritidsbostad med ny fritidsbostad.

Jordbyggnadsarbete som förändrar landskapet: gräv-nings-, sprängnings-, utjämnings- eller fyllnadsarbete, eller därmed jämförbar åtgärd får inte utföras utan tillstånd för miljöåtgärd. Trädfällning förutsätter tillstånd för miljö-åtgärd om det handlar om kalhuggning eller avverkning för naturlig förnyelse av mer än 3 ha, eller avverkning i ett område som i en fastställd landskapsplan eller generalplan har angivits med skydds-beteckning (S, SL, s, sl).

Trots byggförbudet kan bygglov beviljas med utgångs-punkt i gällande undantagslov, om förutsättningarna för beviljande av lovet inte har ändrats.

Bygglov för sådant byggande som ovan nämnda bygg-förbud inte gäller kan inte beviljas om byggprojektet inte först har beviljats undantagslov från byggförbudet.

Går det att nu ansöka om bygglov i området?

Om det aktuella byggprojektet inte berörs av byggförbu-det och projektet inte strider mot gällande byggnadsord-nings, kan man ansöka om bygglov. I annat fall ska man först ansöka om undantagslov. För en del byggprojekt behövs förutom bygglov även att särskilda förutsätt-ningar för områden i behov av planering uppfylls enligt 137 § i markanvändnings- och bygglagen, och för en del projekt räcker det med åtgärdstillstånd eller -anmälan i stället för bygglov.

När ska ett område detaljplaneras? Vad är tidtabellen för genomförandet?

Detaljplaneringen av de områden som i delgeneralpla-nen har anvisats för detaljplanläggning kommer att göras etappvis av ett delområde i taget. Avsikten är att starta detaljplaneringen av det första delområdet genast när delgeneralplanen är klar. Detaljplaneringen startar i de markområden som ägs av kommunen. Den mer exakta tidtabellen för detaljplaneringen av de olika delområ-dena fastställs i genomförandeprogrammet som görs upp i samband med delgeneralplanearbetet. Målfåret för delgeneralplanen är år 2035, och därmed sträcker sig genomförandet och detaljplaneringen ut över en period på drygt 20 år.

Vilka områden detaljplaneras? Planlägger kommunen privatägd mark?

Vilka markområden som ska detaljplaneras och i vilken ordningsföljd kommer att fastställas i delgeneralplanen för Tallmo. Hela delgeneralplaneområdet kommer under inga omständigheter att detaljplaneras (detta förhindras redan av landskapsplanlösningen, som styr utarbetandet av delgeneralplanen).

I enlighet med kommunens markpolitiska program ska detaljplaner utarbetas i Sibbo i första hand för mark som ägs av kommunen. I delgeneralplaneskedet förhandlar kommunen om markförvärv i intressanta områden till råmarkspris (med råmark avses icke-detaljplanerad mark). Den värdeökning som planläggningen kommer att medföra beaktas inte i priset på råmark (31 § och 32 § i inlösningslagen).

Markanvändningsavtal mellan kommunen och en privat markägare kan göras i undantagsfall, ifall de är förenliga med kommunens intresse. Markanvändningsavtal tillämpas i huvudsak bara på områden som redan har detaljplanerats men kan i vissa fall komma i fråga även på icke-detaljplanerade områden. I båda fallen ingås först ett avtal med markägarna om att detaljplanläggningen ska startas, varvid markägarna förbinder sig att betala kostnaderna för planläggningsarbetet och kommunen förbinder sig att utarbeta detaljplanen. Det egentliga markanvändningsavtalet, där man avtalar om de ersättningar som genomförandet av detaljplanen ger upphov till, görs i allmänhet i planförslagsskedet.

Vad kan byggas på en fastighet som i delgeneralplanen har anvisats för detaljplanering innan området har detaljplanerats?

I områden som i delgeneralplanen har anvisats för detaljplanering beviljas inga nya byggplatser innan detaljplanen är klar. Detta därför att man på det sättet strävar efter att skapa förutsättningar för planenligt byggande och minimera de olägenheter för detaljplanläggningen och genomförandet av detaljplanen som orsakas av byggandet. Förvägrande av bygglov får dock inte förorsaka betydande olägenheter för sökanden; i annat fall ska kommunen lösa in området eller betala skälig ersättning för olägenheten (43 § i markanvändnings- och bygglagen).

Tänker kommunen lösa in fastigheter i området? På vilket sätt bestäms inlösningspriset?

Innan en detaljplan har utarbetats för ett område kan kommunen ansöka om inlösningsstillstånd hos Miljöministeriet. I regel strävar kommunen dock efter att köpa behövliga markområden genom frivilliga affärer. Om samförstånd inte uppnås vid förhandlingar om markaffärer kan kommunen ansöka om inlösningsstillstånd. Inlösningsersättningen fastställs av en inlösningskommission (förrättningsingenjör och två gode män), alltså inte av kommunen. Priset fastställs utifrån gängse värde som grundar sig på jämförelseaffärer som har gjorts i området. Om området varken har detaljplan eller byggnader grundar sig inlösningsersättningen på priset på s.k. råmark. Värdet på byggnader fastställs separat.

Delgeneralplanens rättsverkningar

En delgeneralplan med rättsverkningar tjänar till ledning när detaljplaner utarbetas och ändras samt när annan områdesanvändning fastställs och myndigheterna vidtar åtgärder i området. När myndigheterna planerar åtgärder som gäller områdesanvändningen och beslutar att vidta sådana åtgärder i ett område som har en delgeneralplan med rättsverkningar, skall de se till att åtgärderna inte försvårar genomförandet av generalplanen (MBL 42 §). I ett område som har en delgeneralplan med rättsverkningar får inte t.ex. tillstånd att uppföra en byggnad beviljas så att genomförandet av generalplanen försvåras. Förvägrandet av tillstånd får dock inte orsaka sökanden betydande olägenhet (43 §).

Miljöministeriet kan, när det allmänna behovet så kräver, bevilja kommunen tillstånd att lösa in ett område som behövs för samhällsbyggande och därtill hörande regleringar eller för kommunens planmässiga utveckling i övrigt (MBL 99 §). I en delgeneralplan kan man utöver dessa allmänna rättsverkningar ge särskilda bestämmelser om inskränkning av byggandet, rivning av byggnader, skydd, åtgärder, planeringsbehov och utvecklingsområden (MBL 16, 41, 43, 111, 127 §).

Tillägguppgifter

Planläggning

Planläggare
Suvi Kaski
tfn 09 2353 6721
fornamn.efternamn@sibbo.fi

Generalplanläggare
Eveliina Harsia
tfn 09 2353 6727
fornamn.efternamn@sibbo.fi

Konsultens kontaktpersoner
(Arkitektbyrå A-Konsult Ab) är:

Staffan Lodenius
tfn 050 5965 421, 09 6844 5123
fornamn.efternamn@a-konsultit.fi

Ann-Mari Lindgren
tfn 041 4609 872, 09 6844 5129
fornamn.efternamn@a-konsultit.fi

Bygglov

Lovberedare
Vesa Ruponen
puh. 09 2353 6840
fornamn.efternamn@sipoo.fi

Kommunens markförvärv och markanvändningsavtal

Mättnings- och fastighetschef
Pekka Söyrlä
puh. 09 2353 6731
fornamn.efternamn@sipoo.fi

www.sibbo.fi/generalplaner
→ Delgeneralplan för Tallmo