

Markpolitiskt program

Sibbo kommun



Markanvändningssektionen 7.10.2015

Kommunstyrelsen 17.11.2015

Fullmäktige 14.12.2015



sipoo
sibbo

Innehållsförteckning

1 Inledning	1
2 Utgångspunkter	2
2.1 Uppgifter om Sibbo.....	2
2.2 Kommunens markägosituation.....	2
2.3 Kommunens strategi	2
2.4 Planläggningssituationen	3
2.4.1 Generalplaner	3
2.4.2 Detaljplaner.....	5
2.5 Markpolitik och ekonomi.....	5
2.6 Tomtöverlåtelse.....	5
2.7 Tomtreserv	5
3 Markpolitiska mål	5
4 Markpolitiska riktlinjer och medel.....	6
4.1 Förvärv av råmark	6
4.1.1 Markförvärv på frivillig väg.....	7
4.1.2 Utnyttjande av förköpsrätt.....	7
4.1.3 Inlösning	7
4.1.4 Överlåtelse av ett gatuområde utan ersättning.....	8
4.2 Planläggning av privatägd mark.....	9
4.2.1 Markanvändningsavtal.....	9
4.2.2 Utvecklingskostnadsersättning	10
4.2.3 Förfarande inom utvecklingsområden	11
4.3 Överlåtelse av mark	11
4.3.1 Överlåtelse av bostadstomter	12
4.3.2 Överlåtelse av företags- och affärstomter.....	12
4.3.3 Överlåtelse av område utan detaljplan	13
4.4 Åtgärder som främjar genomförandet av detaljplaner	13
4.4.1 Bygguppmaning.....	13
4.4.2 Förhöjd fastighetskatt.....	13

1 Inledning

Detta markpolitiska program är ett redskap för en långsiktig och planmässig markpolitik i Sibbo kommun. Med markpolitik avses åtgärder som främjar kommunens markanskaffning och marköverlåtelse samt planläggningen av privatägd mark och byggandet av byggbara tomter. Markpolitiken och generalplanläggningen utgör tillsammans medel för kommunens strategiska planering.

Genom växelverkan mellan markpolitiken, generalplanläggningen, bostads- och näringspolitiken samt den övriga kommunplaneringen säkras en lyckad strategisk planering. Kommunens markanvändning styrs i önskad riktning genom planer i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. Med markpolitikens medel genomförs däremot markanvändningslösningarna i planerna och en planmässig användning av markområden som lämpar sig för planläggning säkras.

Sibbo kommuns markpolitiska program är ett dokument, där fullmäktige definierar målen i markpolitiken och ger åtgärdsrekommendationer. Ett av programmets centrala mål är att förbinda kommunens tjänsteinnehavare och förtroendevalda till gemensamma markpolitiska målsättningar. Det markpolitiska programmet är ett offentligt dokument, som ger alla möjlighet att få information om kommunens riktlinjer för markpolitiken.

För skötseln av Sibbo kommuns markpolitik svarar fullmäktige, kommunstyrelsen, markanvändningssektionen och av tjänsteinnehavarna speciellt kommundirektören, utvecklingsdirektören, mättnings- och fastighetschefen, lantmäteringenjören och mätningsteknikern.

Sibbo kommuns senaste markpolitiska program godkändes av fullmäktige 17.10.2015 och det uppdaterades 19.1.2009 för att bättre motsvara den ändrade situationen i Sibbo.

2 Utgångspunkter

2.1 Uppgifter om Sibbo

Sibbo är en tvåspråkig östnyländsk kommun vid Finska viken, som ligger öster om huvudstadsregionen och gränsar i öster mot Borgå och Borgnäs (Bild 1).

Man strävar efter att koncentrera kommunens tillväxt till Nickby, Tallmo och Söderkulla. Nickby är Sibbo kommuns administrativa centrum.

Sibbo kommuns areal är 699 km², varav 340 km² är landområden och 359 km² vattenområden.

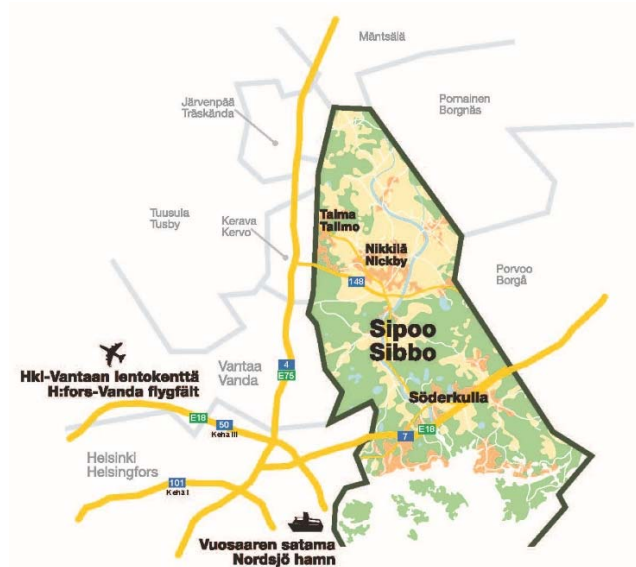


Bild 1. Sibbos läge

Befolkningsmängden i Sibbo är 19 034 personer (31.12.2014). Invånartätheten är 56 invånare/km²land. Under åren 2010–2014 var Sibbo kommuns årliga befolkningstillväxt cirka 200 personer.

I slutet av år 2014 fanns det i Sibbo 1 618 bostäder i flervåningshus, 6 016 separata småhusbostäder, 569 radhusbostäder och 80 andra bostäder. Under åren 2010–2014 byggdes det i genomsnitt 107 bostäder om året.

Antalet arbetsplatser uppgick i slutet av år 2012 till 5 242. Den årliga ökningen av antalet arbetsplatser är liten, med undantag för år 2012 då en stor logistikcentral inledde sin verksamhet på Bastukärrs arbetsplatsområde. Det finns 1 076 arbetsplatsbyggnader i Sibbo (31.12.2014). Under åren 2010–2014 byggdes årligen cirka 12 arbetsplatsbyggnader i Sibbo.

2.2 Kommunens markägosituation

För närvarande äger Sibbo kommun cirka 1 950 hektar mark och 320 hektar vattenområden. Kommunens markområden utgör cirka 6 % av hela Sibbos areal. År 2015 äger Sibbo kommun cirka 790 hektar råmark på områden som lämpar sig för bostadsbyggande och som i generalplanen anvisas som A- och C-områden, och andelen utgör 24 % av alla A- och C-områden i generalplanen.

Sibbo kommun har lyckats måttligt att förvärva råmark på frivillig väg, men såsom på övriga håll i Helsingforsregionen har markägarna inte varit villiga att sälja mark till kommunen på sådana villkor som skulle vara skäliga för kommunen. Detta ställer speciella krav på kommunens markförvärv.

2.3 Kommunens strategi

Sibbo kommuns gällande strategi, Strategin Sibbo 2025, godkändes av fullmäktige 7.10.2013. Enligt strategin:

- Sibbo erbjuder mångsidiga boendialternativ och Sibbos natur- och landskapsvärden är en källa till välbefinnande bland kommuninvånarna.
- Sibbo planlägger i främsta hand på kommunägda marker. I början av planeringsperioden ligger byggandets huvudvikt på Nickby och Tallmo och i slutet av planeringsperioden på södra Sibbo (Söderkulla–Majvik).
- Tätortsområdena i Sibbo formas till socialt balanserade områden med en tät struktur som stöder sig på kollektivtrafiken och i Nickby på spårtrafiken.
- Byarna i Sibbo utvecklas tillsammans med byborna med hjälp av byplaner.
- Sibbo kommun främjar aktivt produktionen av hyresbostäder.
- Genom markanskaffning och planläggning garanteras en tillräcklig tomtreserv för att utöka antalet arbetsplatser.

2.4 Planläggningssituationen

Sibbo kommun ansvarar för planläggningen av sina egna områden såväl vad gäller den översiktliga generalplaneringen och den mer detaljerade detaljplaneringen. General- och detaljplaneringen hör till Utvecklings- och planläggningscentralens uppgifter.

2.4.1 Generalplaner

Sibbo kommun har en gällande generalplan med rättsverkningar, Generalplan för Sibbo 2025. Generalplanen vann laga kraft 25.1.2012 och den ersätter de tidigare generalplanerna.

Generalplanen skapar förutsättningar för 35 000 nya invånare och 13 000 nya arbetsplatser. Enligt Generalplan för Sibbo 2025 kommer största delen av befolkningstillväxten att ske i området Nickby–Tallmo och i Söderkulla. Enligt generalplanen kommer även en betydande tillväxt att ske i byområdena.

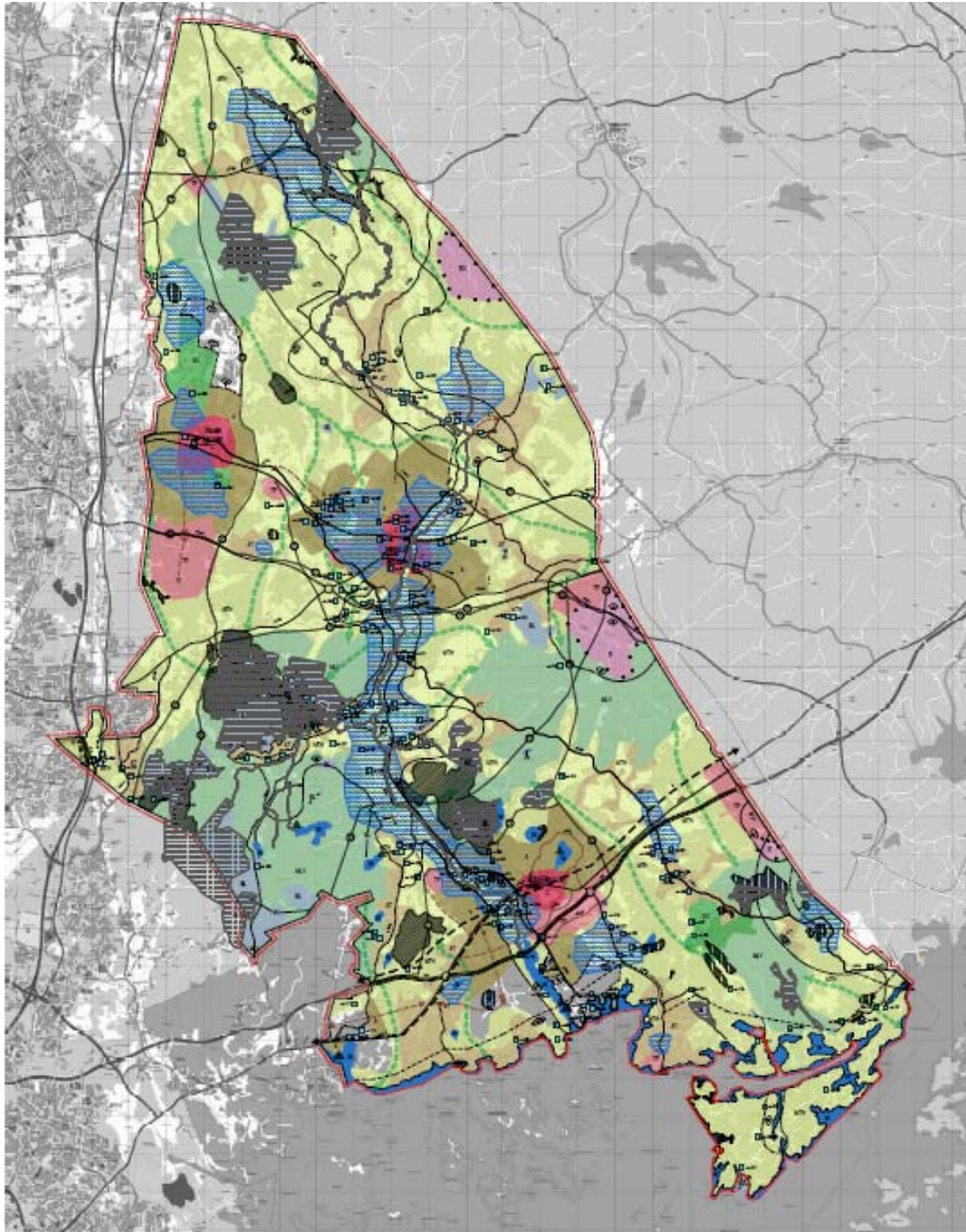


Bild 2. Generalplan för Sibbo 2025

Delgeneralplaner med rättsverkningar har utarbetats eller kommer att utarbetas för de viktigaste byområdena. Dessa är:

- Delgeneralplan för skärgården och kusten (lagakraftvunnen 20.2.2014)
- Delgeneralplan för Box bytätort (lagakraftvunnen 10.4.2014)
- Delgeneralplan för Borgby (lagakraftvunnen 30.10.2014)
- Delgeneralplan för Kringelmalm (lagakraftvunnen 19.9.2012)
- Delgeneralplan för Tallmo (planlägningsarbetet pågår)
- Delgeneralplan för Immersby (planlägningsarbetet pågår)
- Delgeneralplan för Eriksnäs (planlägningsarbetet pågår)
- Delgeneralplan för Sibbesborg (planlägningsarbetet pågår)
- Gemensam generalplan för Östersundom (planlägningsarbetet pågår)
- Delgeneralplan för Norra Paipis (planlägningsarbetet pågår).

2.4.2 Detaljplaner

Den detaljplanerade arealen i Sibbo kommun är cirka 1 100 hektar (3 % av kommunens markareal). Detaljplanerna är sammanlagt 88 till antalet. De detaljplanerade områdena är i huvudsak belägna i Nickby och Söderkulla.

2.5 Markpolitik och ekonomi

Årligen budgeteras cirka 1–2 miljoner euro för kommunens markförvärv. Behovet av tilläggsanslag varierar från år till år.

Årligen budgeteras cirka 5–6 miljoner euro i markförsäljningsintäkter. Det är dock svårt att budgetera intäkterna eftersom det allmänna marknadsläget och tomtförsäljningen är svåra att förutspå.

De årliga markarrendeintäkterna uppgår till cirka 415 000 euro.

Intäkterna från fastighetsskatten uppgår till cirka 6,9 miljoner euro (år 2014). Kommunen tar ut en förhöjd fastighetsskatt på 3 % för obebyggda byggplatser och den årliga intäkten uppgår till cirka 87 000 euro.

Under åren 2010–2014 användes i genomsnitt 3,2 miljoner euro årligen för kommunens markanskaffning. Under samma granskningsperiod uppgick de årliga markförsäljningsintäkterna till cirka 3,5 miljoner euro. Inkomsterna och utgifterna varierar från år till år.

2.6 Tomtöverlåtelse

Antalet tomter som Sibbo kommun överlåter varierar från år till år och är beroende av detaljplaneringen och tidtabellen för kommunaltekniken på nya områden.

Sibbo kommun överlåter och arrenderar ut egnahemstomter, bostadstomter i bolagsform samt företagstomter. Kommun strävar efter att i första hand överlåta tomterna genom fastighetsköp, men i vissa områden kan kommunen också arrendera ut tomter.

Kommunstyrelsen beslutar om försäljningsprinciperna och priserna för egnahemstomterna. Bostadstomter i bolagsform och företagstomter säljs till ett pris som fastställts av en utomstående värderare eller genom anbudsförfarande.

2.7 Tomtreserv

I Sibbo kommun finns det för närvarande i privat ägo cirka 120 obebyggda byggplatser på detaljplaneområden, varav de flesta är egnahemstomter. Kommunen äger för närvarande 110 obebyggda byggplatser på detaljplaneområden, varav över hälften är avsedda för boende och en tredjedel är företagstomter.

3 Markpolitiska mål

Detta markpolitiska program är ett redskap för en långsiktig och planmässig markpolitik i Sibbo kommun.

Målet med markpolitiken enligt det markpolitiska programmet är att skapa grunden för en fungerande och helgjuten samhällsstruktur och trygga kommunens tomtreserv för boende och näringsverksamhet på platser som är gynnsamma med tanke på samhällsstrukturen.

Sibbo kommuns markpolitik ska vara konsekvent och transparent, och beakta principen om likabehandling.

De markpolitiska målen är följande:

- Att stödja kommunens ekonomi genom att överlåta tomter och styra byggandet till platser som är gynnsamma med tanke på samhällsstrukturen
- Att skapa förutsättningar för tillväxt och konkurrenskraft genom ett mångsidigt och tillräckligt utbud på tomter för boende och näringsverksamhet
- Att med hjälp av en förnuftig och målmedveten markanskaffning bibehålla en rimlig prisnivå på marken genom att utnyttja alla lagstadgade metoder.

4 Markpolitiska riktlinjer och medel

Nedan presenteras Sibbo kommuns markpolitiska riktlinjer, som utgör grunden för en ändamålsenlig skötsel av kommunens markpolitik.

Sibbo kommuns markpolitiska riktlinjer

- 1 Kommunen är beredd att använda alla markpolitiska medel som lagen möjliggör.
- 2 De markpolitiska medlen ska vara till allmän fördel och ändamålsenliga med hänsyn till markanvändningsplaneringen.
- 3 När ibruktageandet av medlen övervägs ska också planläggningssituationen, näringslivets behov och bostadsprogrammet beaktas.
- 4 Detaljplaner utarbetas i huvudsak på kommunägda marker.
- 5 Markanvändningsavtal ingås såvida de främjar kommunens intressen.
- 6 Markförvärv på frivillig väg effektiveras.
- 7 Största delen av den nya bostadsbyggnationen riktas till detaljplanerade områden, med beaktande av kommunens tillväxtmål.
- 8 Mångsidig produktion av småhus- och företagstomter gynnas.
- 9 Byggnad på områden utanför detaljplaner utvecklas speciellt på områden som är gynnsamma med tanke på byggandet.

De markpolitiska medlen är ett redskap för att ta i bruk de planerliga områdena och de tillämpas i enlighet med Sibbo kommuns markpolitiska riktlinjer. De markpolitiska medlen tillämpas i den ordning som nedan presenteras.

Markpolitiska medel som kan användas

- 1 Vid förvärv av råmark används främst markförvärv på frivillig väg.
- 2 Markanvändningsavtal används huvudsakligen på områden som redan har detaljplanerats i samband med detaljplaneändringar.
- 3 Markanvändningsavtal kan användas på områden som inte har en detaljplan endast enligt principerna som nämns i punkt 4.2.1.
- 4 Förfarande vid utvecklingskostnadsersättningar kan användas om markanvändningsavtal inte uppnås med markägarna.
- 5 Kommunen har beredskap att lösa in råmark och allmänna områden som att använda sin förköpsrätt.

4.1 Förvärv av råmark

Kommunen kan förvärva mark på frivillig väg, genom att använda förköpsrätt, genom inlösning eller genom överlåtelse av ett gatuområde utan ersättning. Råmark förvärvas i

första hand på områden som enligt generalplanen ska detaljplaneras för samhällsbyggandets framtida behov. Genom en långsiktig och målmedveten markanskaffning är det möjligt att förvärva mark på områden som är viktiga med tanke på utvidgningen av samhällsstrukturen och att det finns tillräckligt med mark för samhällsbyggande.

4.1.1 Markförvärv på frivillig väg

Frivilligt fastighetsköp är det primära sättet att förvärva mark. Målet är att marken förvärvas till kommunen i ett så tidigt skede som möjligt. Förvärvet ska dock ske senast före detaljplanläggningen, varvid kommunen huvudsakligen själv får värdeökningen av planläggningen för att ersätta kostnaderna för genomförandet av detaljplanen.

Kommunen köper detaljplanerad mark endast av speciella orsaker. Dessa är bland annat:

- detaljplanerade parker och andra grönområden
- kvartersområden för allmänna byggnader
- övriga eventuella specialfall.

Sibbo kommun ska aktivt verka för markförvärv på frivillig väg. Tjänsteinnehavarnas uppgift är att förhandla med markägarna om förvärv av markområden som är viktiga med hänsyn till kommunens planmässiga utveckling.

4.1.2 Utnyttjande av förköpsrätt

Med förköpsrätt avses kommunens rätt att lösa in en såld fastighet till det pris säljaren och köparen har kommit överens om. I detta fall är kommunen köparen.

Enligt förköpslagen (FörköpsL) kan Sibbo kommun använda förköpsrätt vid fastighetsköp mot vederlag då objektets areal är över 5 000 m² och då varken staten eller en statlig inrättning är part i köpet, och då det inte gäller en släktskapsöverlåtelse eller en exekutiv auktion. Förköpsrätten kan enligt lagen utnyttjas endast vid förvärv av mark för samhällsbyggande samt för rekreations- och skyddsändamål. Förköp får inte utnyttjas för annat markförvärv än för de syften som uppges i lag och för att uppnå målen för dessa syften.

Sibbo kommun utnyttjar förköpsrätt enligt prövning vid följande fastighetsaffärer:

- då området är viktigt med tanke på framtida samhällsbyggande och området stöder kommunens planmässiga utveckling (t.ex. generalplan)
- när utnyttjande av förköpsrätt förbättrar en splittrad fastighetsbildning på framtida planeringsområden samt på utvecklingsområden eller
- när området är ett centralt rekreationsområde för kommuninvånarna och
- när köpeskillingen inte är oskäligen (kommunen har möjlighet att överväga användningen av inlösningsförfarande också gentemot den nya ägaren) och
- när det inte kan anses vara uppenbart oskäligt (FörköpsL 6 §).

4.1.3 Inlösning

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

Vid en inlösningsförrättning beslutar inlösningskommissionen (lantmäteriverkets förrättningsingenjör och godemän) om de ersättningar som ska betalas till markägaren. Principen är att markägaren får ersättning enligt gängse pris.

Inlösnings av råmark (MarkByggL 99 och 100 §)

Inlösnings av råmark är enligt markanvändnings- och bygglagen möjlig även på oplanerade områden och på områden där utarbetandet av en generalplan är anhängig. Förutsättningen för att lösa in oplanerad råmark är att kommunen behöver området för samhällsbyggande och för kommunens planmässiga utveckling. Vid ansökan om inlösningsstillstånd hos Miljöministeriet ska bl.a. utbudet på byggnadsmark och råmark motiveras i ansökan.

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

Sibbo kommun får utan särskilt tillstånd lösa in ett sådant allmänt område samt en sådan tomt enligt detaljplanen för en allmän byggnad som i detaljplanen avsetts för en kommunal inrättning eller för kommunens övriga behov.

Inlösnings av en del av en tomt (FbL 62 §)

I enlighet med 62 § i fastighetsbildningslagen har ägaren till en del av en tomt rätt att lösa in ett i tomten ingående område som tillhör någon annan. Under vissa förutsättningar har också kommunen rätt att lösa in ägarnas andelar.

Inlösningskyldighet (MarkByggL 101 och 102 §)

För Sibbo kommun kan det uppstå lagenlig inlösningskyldighet som gäller ett område som i detaljplanen eller som med byggbegränsningar enligt generalplanen har anvisats för annat än för enskild byggverksamhet och markägaren därför inte kan utnyttja området på ett sätt som medför skälig nytta. Inlösningskyldighet uppstår typiskt för planlagda parkområden och andra grönområden.

- Sibbo kommun förbereder sig på att i motiverade fall ansöka om inlösningsstillstånd för råmark, om kommunens planmässiga utveckling kräver detta.
- Sibbo kommun strävar efter att förvärva detaljplaneenliga allmänna områden genom frivilligt köp, men om detta inte är möjligt, förbereder sig kommunen på att lösa in områdena.

4.1.4 Överlåtelse av ett gatuområde utan ersättning

Ett gatuområde enligt den första detaljplanen är förknippat med en s.k. skyldighet till överlåtelse utan ersättning. Med denna skyldighet avses kommunens rätt att enligt vissa specialvillkor utan ersättning ta i besittning ett gatuområde av en markägare. Noggrannare bestämmelser om skyldigheten till överlåtelse utan ersättning finns i 104 och 105 § i markanvändnings- och bygglagen.

I Sibbo kommun finns det fortfarande byggnadsplanevägar som har tagits i besittning med stöd av den upphävda byggnadslagen och där privatpersoner har äganderätten till marken. Det är kommunens uppgift att ombesörja att äganderätten till byggnadsplanevägarna överförs på kommunen. Detta sker med styckningsförrättning av ett allmänt område. Enligt lagen är det kommunen som står för förrättningskostnaderna.

4.2 Planläggning av privatägd mark

Detaljplanering av mark på initiativ av privatperson förutsätter alltid ett avtal med kommunen. Innan det egentliga markanvändningsavtalet ingås med markägarna, görs ett avtal om att inleda detaljplaneringen, där bl.a. målen för planen presenteras och ersättandet av planläggningskostnaderna överenskoms.

4.2.1 Markanvändningsavtal

Sibbo kommun strävar efter att utarbeta detaljplaner endast på sina egna områden och förvärvar råmarken före detaljplaneringen. I praktiken uppstår det dock situationer, då det är oändamålsenligt för kommunen att förvärva marken före planläggningen, speciellt när tidigare detaljplanerade och bebyggda markområden planläggs på nytt. I dylika situationer ska kommunen ha klara spelregler enligt vilka utarbetandet av en detaljplan inleds för ett privatägt markområde.

Markanvändnings- och bygglagen innehåller en bestämmelse om markägarens skyldighet att delta i kommunens kostnader för samhällsbyggande, om markägaren har avsevärd nytta av detaljplanen. Strävan ska vara att avtala med markägaren om dennes deltagande i kostnaderna och markägarna ska bemötas likvärdigt.

Privaträttsliga avtal mellan markägarna och kommunen, som behandlar ansvarsfördelningen, rättigheterna och skyldigheterna samt kostnadsfördelningen när detaljplanerna genomförs, kallas markanvändningsavtal. Det centrala målet med avtalen är att genomförandekostnaderna för planen fördelas rättvist mellan den privata sektorn och kommunen.

Markanvändningsavtalen är markpolitiska medel som kompletterar markförvärv på frivillig väg.

- **Markanvändningsavtal upprättas i regel endast på redan detaljplanerade områden i samband med detaljplaneändringar.**
- **Ett markanvändningsavtal kan ingås för ett område som inte har en detaljplan om det är fråga om utvidgning eller stödjande av företagsverksamhet eller den fastighet som ska planläggas är bebyggd eller om avtalet i övrigt främjar kommunens intressen.**
- I Sibbo kommun kan markanvändningsavtal ingås för områden som har en detaljplan enligt följande principer:
 - 1 Det är nödvändigt att ändra en detaljplan (t.ex. detaljplanen är föråldrad) och markägaren drar en betydande nytta av detaljplaneändringen eller
 - 2 området som ska planläggas är olämpligt för kommunen att förvärva och markägaren drar betydande nytta av planen.
- I Sibbo kommun kan markanvändningsavtal ingås för områden som inte har en detaljplan enligt följande principer:
 - 1 Genomförandet av detaljplaneområden vad gäller investeringskostnader för byggande av infrastruktur och servicebyggande sker kostnadsneutralt för varje områdeshelhet.
 - 2 Partnern/markägaren finansierar planeringen och byggandet av infrastrukturen inom området och sköter enligt särskild

- överenskommelse om dess genomförande (planläggning och kommunalteknik samt byggnader för offentlig närservice).
- 3 Kostnader som åsamkas kommunen utanför området (extern infrastruktur såsom trafikprojekt och indirekta servicebehov såsom idrottsplatser, gymnasier osv.) finansieras genom att byggrätt/tomtmark överlåts till kommunen eller genom en markanvändningsavgift som avtalas separat för de enskilda områdena och planerna.
 - 4 Kommunen definierar i samarbete med partnern/markägaren de kvalitetskriterier som ska fogas till avtalet och tomtöverlåtelsevillkoren, övervakar genomförandet samt sköter om administrationen och beslutsfattandet.
 - 5 Om området anvisas som byggnadsområde i generalplanen och överenskommelse inte kan uppnås enligt ovan nämnda villkor, har kommunen beredskap att inleda inlösningsförrättning av området.

Utarbetande eller ändring av detaljplan på initiativ av privatperson kräver alltid att överenskommelse uppnås.

4.2.2 Utvecklingskostnadsersättning

Ändringen av markanvändnings- och bygglagen (MarkByggL), som trädde i kraft sommaren 2003, förpliktade markägare som erhåller betydande nytta av en detaljplan att delta i genomförandekostnaderna som åsamkas kommunen för detaljplaner. Man bör i första hand med markanvändningsavtal mellan kommunen och markägaren sträva efter en överenskommelse om deltagandet i kostnaderna. Om avtalsförhandlingarna inte leder till ett resultat som tillfredsställer vardera parten, har Sibbo kommun möjlighet att påföra kostnaderna som uppstår av samhällsbyggandet i form av en utvecklingskostnadsersättning på markägare som har avsevärd nytta av detaljplanen.

Utvecklingskostnadsersättning kan enligt 91 § i markanvändnings- och bygglagen användas i följande fall:

- 1 När förhandlingarna om ett markanvändningsavtal har misslyckats
- 2 När markägaren har avsevärd nytta av detaljplanen
- 3 En bindande tomtindelning fastställs i detaljplanen (i regel)
- 4 Ifall markägaren endast anvisas byggrätt för bostäder i detaljplanen, ska den nya byggrätten för bostäder vara minst 500 kvadratmeter våningsyta.

Endast sådana kostnader för samhällsbyggande som kommunen enligt lagen ansvarar för kan beaktas som utvecklingskostnadsersättningar.

Om byggåtgärden i större utsträckning betjänar även övriga områden, kan endast den del av kostnaderna beaktas som betjänar tomterna på planområdet i fråga. Kostnaderna ska vara skäliga med hänsyn till områdets natur och förhållanden.

- Bestämmelsen om utvecklingskostnadsersättning behöver inte tillämpas i avtalssituationer; i markanvändningsavtal kan man avtala om kostnaderna i den utsträckning som det anses nödvändigt.
- Om varken frivilligt köp eller markanvändningsavtal kan ingås och inlösnings inte kommer i fråga, kan kommunen vid behov använda utvecklingskostnadsersättning.

4.2.3 Förfarande inom utvecklingsområden

Det grundläggande målet med förfarande inom utvecklingsområden är att möjliggöra specialarrangemang för att utveckla avgränsade områden centralt. Sibbo kommun kan enligt 110 § i markanvändnings- och bygglagen för en viss tid, dock högst 10 år, utse ett eller flera avgränsade områden till kommunens utvecklingsområde.

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

Beslut om utvecklingsområde kan göras (MarkByggL 111 §)

- i samband med att en general- eller detaljplan utarbetas eller ändras
- i en generalplan med rättsverkningar eller i en detaljplan
- separat, när det inte är nödvändigt att utarbeta eller ändra en plan för att utveckla området.

- Fastän ett utvecklingsområde utses genom kommunens förvaltningsbeslut har lagens syfte varit att förfarandet gällande ett utvecklingsområde ska användas i markägarnas och kommunens samarbetsprojekt. Om markägarna och Sibbo kommun har mycket delade åsikter om områdets framtida utveckling, lönar det sig för kommunen att överväga ansökan om inlösnings i stället för ett förfarande inom utvecklingsområden.

4.3 Överlåtelse av mark

Kommunens markpolitik har tillsammans med planläggningen som uppgift att ta fram nya lämpliga byggplatser (tomter) för boende och näringslivets behov. Med tomtpolitikens medel kan kommunen styra tillväxten i önskvärd riktning. Till följd av en lyckad tomtöverlåtelse får kommunen också tillbaka de kostnader som har satsats på samhällsbyggande.

Kommunen överlåter tomter genom att sälja eller arrendera ut dem.

Tomtförsäljning

- + bättre möjligheter att påverka tomternas regionala prisutveckling
- + byggkostnaderna för kommunalteknik och kommunal service kan täckas snabbare
- konjunkturväxlingarna inverkar betydligt.

Utarrendering av tomter

- + byggaren behöver inte i början binda kapital för att bygga tomten
- + jämnar ut konjunkturväxlingarna, säker inkomstkälla för kommunen i många år
- + kommunen får behålla en eventuell värdestigning av tomten
- det krävs personalresurser i kommunen för att sköta arrendesystemet
- den rådande låga räntemarginalen för lån lockar nödvändigtvis inte till att arrendera ut tomter.

4.3.1 Överlåtelse av bostadstomter

Egnahemstomter

Under de senaste åren har Sibbo kommun huvudsakligen överlåtit nya egnahemstomter genom försäljning. Tomterna har sålts antingen genom anbudsförfarande eller till ett fast pris med öppet ansökningsförfarande. I Sibbo finns det också en betydande privat tomtreserv, där tomterna har prissatts betydligt över kommunens prisnivå.

- Sibbo kommun strävar efter att erbjuda egnahemstomter till ett rimligt pris som är lägre än den allmänna prisnivån i området. Målet är att tomtutbudet ska vara mångsidigt.
- Egnahemstomterna överlåts i första hand genom försäljning. Osålda tomter kan också arrenderas ut.
- Tomterna säljs till ett fast pris med öppet ansökningsförfarande. Från fall till fall kan egnahemstomter också överlåtas genom öppet anbudsförfarande.
- Tomternas hyra grundar sig på tomtens gängse värde.
- Kommunstyrelsen beslutar om försäljningsprinciperna för tomterna i de olika områdena.

Byggande i bolagsform (AP / AR / AK)

Genom att överlåta bostadstomter i bolagsform strävar Sibbo kommun för sin del att förverkliga målen för bostadsproduktionen.

- Vid överlåtelse av tomter för bostadsbyggande i bolagsform föredrar Sibbo kommun försäljning. Från fall till fall kan tomter också arrenderas ut.
- Tomterna överlåts antingen genom anbudsförfarande eller till ett på förhand fastställt pris. Kriterierna vid anbudsförfarandet kan också vara andra faktorer än priset.
- Tomternas hyra grundar sig på tomtens gängse värde.
- Tomter för statsunderstödd bostadsproduktion säljs till ett pris som godkänts av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA).

4.3.2 Överlåtelse av företags- och affärstomter

Målet är att Sibbo kommun ska kunna erbjuda ett mångsidigt utbud på företags- och affärstomter. Genom en tillräcklig tomtproduktion försöker man öka kommunens dragningskraft, trygga verksamhetsförutsättningarna för en mångsidig affärsverksamhet och skapa mera arbetsplatser i Sibbo.

- Prissättningen av företags- och affärstomter baserar sig oftast på en förhandlingslösning från fall till fall. Prisnivån fastställs av en utomstående värderare.
- Överlåtelseformen för företags- och affärstomter kan vara försäljning eller utarrendering.
- I prissättningen beaktas bland annat näringspolitiken, miljöaspekterna samt konkurrensfaktorer.

4.3.3 Överlåtelse av område utan detaljplan

Sibbo kommun kan sälja eller arrendera ut obebyggda områden utan detaljplan endast i undantagsfall. Områden som inte är avsedda att detaljplaneras kan användas som bytesmark.

4.4 Åtgärder som främjar genomförandet av detaljplaner

4.4.1 Bygguppmaning

Syftet med bygguppmaningen är att främja genomförandet av detaljplanen genom att öka byggandet på obebyggda tomter eller på tomter som inte är fullt utnyttjade. Trots att bygguppmaningen kan leda till inlösningsskyldighet för kommunen, är avsikten dock inte att skaffa privatägda tomter i kommunens ägo.

Ett detaljplaneområde som inte är fullt utnyttjat skapar tryck på att planlägga nya områden och leder till att servicen inte är fullt utnyttjad. Bygguppmaningen kan betraktas som ett effektivt och ekonomiskt sätt att förbättra plangenomförandet. Målet med bygguppmaningen är att få investeringarna i en infrastruktur som inte är fullt utnyttjad i effektiv användning.

- Om Sibbo kommun utnyttjar bygguppmaning, ska det regionala marknadsläget och infrastrukturens beredskap samt planens uppdatering utredas och en utredning göras om obebyggda tomter i detaljplaner, innan uppmaning ges.
- Målet är inte att föra ut alla tomter i kommunen på marknaden samtidigt. Uppmaning ska inte ges om det inte finns förutsättningar på marknaden för att genomföra planen.
- När bygguppmaningsbeslut fattas ska principerna om likabehandling, ändamålsbundenhet och proportionalitet beaktas.
- Om bygguppmaning utnyttjas, har kommunen etisk skyldighet att också slutföra åtgärden. Detta leder ofta till att kommunen inlöser byggplatsen.

4.4.2 Förhöjd fastighetsskatt

Genom att höja fastighetsskatten för obebyggda tomter försöker man påskynda byggandet av tomterna. Fullmäktige i Sibbo beslutar om fastighetsskatten för obebyggda tomter och den är för närvarande 3 %.