



RASEBORG  
RAASEPORI

## Raseborgs stads markpolitiska program – uppdatering 2019

## Raaseporin kaupungin maapoliittinen ohjelma – päivitys 2019

Stadsfullmäktige / Kaupunginvaltuusto 10.2.2020



## Innehåll

Inledning

Markpolitiken i förhållande till planläggningen

Markpolitiken i förhållande till samhällsstrukturen och planläggningen

Områden för förtätning och expansion

Markanskaffning

Tomtöverlåtelse

Tomtutgivning 2009-2019 (tabell)

Markanvändningsavtal och utvecklingskostnadsersättning

Outnyttjad privat tomtreserv

## Sisältö

Johdanto

Maapolitiikan suhde kaavoitukseen

Maapolitiikan suhde yhdyskuntarakenteeseen ja kaavoitukseen

Tiivistettävät alueet sekä laajenemisalueet

Maanhankinta

Tontinluovutus

Tontinluovutus 2009-2019 (taulukko)

Maankäytösopimus ja kehittämiskorvaus

Käyttämätön yksityinen tonttireservi



## Inledning

Det markpolitiska programmet är ett strategiskt dokument, som syftar till att skapa riktlinjer för planering och genomförande av stadens markanvändning på lång sikt. Markpolitiken innefattar sålunda åtgärder som anknyter till kommunens markanskaffning och plangenomförande. Viktiga mål är förutsägbarheten i kommunens verksamhet och en jämlik och rättvis behandling av kommuninvånarna i de markpolitiska åtgärderna. Genom aktiv markpolitik och planläggning skapas även förutsättningar för inflyttning och tillväxt.

I det markpolitiska programmet beslutar kommunen om de strategiska målen för markpolitiken, verksamhetsprinciperna och - efter behov - också de markpolitiska medlen.

Raseborgs stads första markpolitiska program godkändes av stadsfullmäktige år 2015. Programmet uppdaterades 2018 efter det att Raseborgs stad godkände en ny strategi. Föreliggande uppdatering är den andra i ordningen.

Uppdateringen har beretts av tjänstemän vid tekniska sektorn. Uppdateringen berör komplettering av de principer som iakttas i samband med marköverlåtelse och markanvändningsavtal.

Stadsfullmäktige i Raseborg godkände kompletteringarna till det markpolitiska programmet vid sitt möte 10.02.2020.

Det markpolitiska programmet uppdateras och förnyas vid behov i början av varje fullmäktigeperiod.

## Johdanto

Maapoliittinen ohjelma on strateginen asiakirja, jolla luodaan suuntaviivat kaavoituksen sekä kaupungin maankäytön toteuttamiselle pitkällä aikavälillä. Maapolitiikka sisältää näin ollen kunnan maanhankintaan sekä kaavojen toteuttamiseen liittyviä toimenpiteitä. Tärkeitä tavoitteita ovat kunnan toiminnan ennakoitavuus sekä kuntalaisten tasapuolinen ja oikeudenmukainen kohtelu maapolitiikan toimissa. Aktiivisella maapolitiikalla ja kaavoituksella luodaan myös edellytyksiä muutolle ja kaupungin kasvulle.

Maapoliittisessa ohjelmassa kunta päättää maapolitiikan strategiset tavoitteet, toimintaperiaatteet sekä tarpeen mukaan käytettävät maapolitiikan keinot.

Raaseporin kaupungin ensimmäinen maapoliittinen ohjelma hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa vuonna 2015. Ohjelma päivitettiin sen jälkeen, kun Raaseporin kaupunki hyväksyi itselleen uuden strategian 2018. Esillä oleva maapoliittinen ohjelma on toinen päivitys.

Päivitystä on valmistellut teknisen toimialan virkamiehet. Päivityksellä on täydennetty maanluovutuksissa ja maankäyttösopimuksissa noudatettavia periaatteita.

Raaseporin kaupunginvaltuusto on 10.02.2020 hyväksynyt täydennykset maapoliittiseen ohjelmaan.

Maapoliittinen ohjelma päivitetään ja uusitaan tarvittaessa kunkin valtuustokauden alussa.

## Markpolitiken i förhållande till planläggningen

### Planeringssystemet

- Markanvändnings- och bygglagen definierar planeringssystemet som innefattar följande planhierarki:
  1. De riksomfattande målen för områdesanvändningen
  2. Landskapsplanen
  3. Generalplanen (stadens beslutanderätt)
  4. Detaljplanen (stadens beslutanderätt)

### Planläggningssituationen i Raseborg

- De riksomfattande målen för områdesanvändningen
  - Betydande bebyggda kulturmiljöer (RKY 2009) som är bundna till de riksomfattande målen
- Landskapsplanen
  - Landskapsplanen för Nyland samt landskapsetapplanerna 1, 2, 3 och 4.
- Generalplanen
  - Områden med rättsverkande generalplan ikraft främst på glesbygden – begränsar utövande av aktiv markpolitik på tillväxtområden
- Detaljplanen
  - Förverkligar generalplanen – av mindre strategisk betydelse. Utmaning att förnya gamla planer.

## Maapolitiikan suhde kaavoitukseen

### Kaavoitusjärjestelmä

- Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee kaavoitusjärjestelmän, joka sisältää seuraavan kaavahierarkian:
  1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
  2. Maakuntakaava
  3. Yleiskaava (kaupungin päätäntäoikeus)
  4. Asemakaava (kaupungin päätäntäoikeus)

### Raaseporin kaavoitustilanne

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
  - Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) jotka liittyvät valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin
- Maakuntakaava
  - Uudenmaan maakuntakaava sekä vaihemaakuntakaavat 1, 2, 3 ja 4.
- Yleiskaava
  - Oikeusvaikutteiset yleiskaavat koskevat pääosin haja-asutusalueita – rajoittavat aktiivisen maapolitiikan harjoittamista laajenemisalueilla
- Asemakaava
  - Toteuttaa yleiskaavaa – strategisesti vähemmän tärkeä. Haasteena vanhojen kaavojen uusiminen.



**Bild 1.** Strategin för markanvändning och de bostads-, närings- och miljöpolitiska strategierna är en kompakt helhet, liksom också genomförandet av dem. De markpolitiska programmet ger riktlinjer för verksamhetsprinciperna inom kommunens markpolitik.

(Källa: Markpolitiska verksamhetsprinciper och kommunens ekonomi – information till kommunala beslutsfattare, Kommunförbundet 2009).



**Kuva 1.** Maankäytön sekä asunto-, elinkeino- ja ympäristöpolitiikan strategia ja niiden toteuttaminen ovat tiivis kokonaisuus. Maapoliittisessa ohjelmassa linjataan kunnan maapolitiikan toimintaperiaatteet.

(Lähde: Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous – tietoa kuntapäätäjille, Kuntaliitto 2009).

## Markpolitiken i förhållande till samhällsstrukturen och planläggningen

### Samhällsstrukturen och planläggningen

Raseborg är en kommun med flera centra – ett faktum som bör beaktas i planeringen för att uppnå en fungerande samhällsstruktur. En fungerande samhällsstruktur, som är ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbar kräver fungerande nätverk inom bl.a. trafik, kommunal teknik, service och rekreation.

### En förtätande och expansiv samhällsplanering

Utgångspunkten för utvecklingen av samhällsstrukturen grundar sig i första hand på en förtätning och utnyttjande av befintliga strukturer – i andra hand kan utvecklingen ske genom expansion i olika riktningar, som följer landskapsplaneringen och som fastslås i samband med generalplaneringen.

Generalplanen är stadens strategiska verktyg inom områdesplaneringen och möjliggör motiverade val av expansionsriktningar på basen av utredningar gällande t.ex. servicestruktur (kommunal och kommersiell service), trafik, miljö och landskap etc.

Som grund för generalplanarbetet utarbetas utvecklingsbilder, vilka återspeglar stadens vilja och strategi. En utvecklingsbild innefattar kartillustrationer på den samhällsstruktur man har som mål.

I Raseborg strävar man efter en heltäckande generalplan på längre sikt; målet kan nås genom delgeneralplanering och generalplanering etappvis. Ett generalplanemässigt grepp är särskilt nödvändigt i en sammanslagen kommun med flera centra.

## Maapolitiikan suhde yhdyskuntarakenteeseen ja kaavoitukseen

### Yhdyskuntarakenne ja kaavoitus

Raasepori on usean keskuksen kunta - tosiasia, joka on huomioitava suunnittelussa toimivan yhdyskuntarakenteen saavuttamiseksi. Toimiva yhdyskuntarakenne, joka on taloudellisesti, ekologisesti ja sosiaalisesti kestävä, edellyttää toimivia verkostoja mm. liikenteessä, kunnallistekniikassa, palveluissa ja virkistyspuolella.

### Tiivistävä ja laajentava yhdyskuntasuunnittelu

Yhdyskuntarakenteen kehittämisen lähtökohta nojaa ensi kädessä tiivistämiseen ja olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen - toissijaisesti kehitystä voi tapahtua eri suuntiin tapahtuvalla laajenemisella, joka noudattaa maakuntakaavoitusta ja joka lyödään lukkoon yleiskaavoituksessa.

Yleiskaava on kaupungin strateginen aluesuunnittelun työkalu ja se mahdollistaa perustellusti valitut laajenemisalueet, jotka pohjautuvat esim. selvityksiin palvelurakenteesta (kunnalliset ja kaupalliset palvelut), liikenteestä, ympäristöstä ja maisemasta jne.

Yleiskaavatyön perustaksi laaditaan kehityskuvia, jotka kuvastavat kaupungin tahtoa ja strategiaa. Kehityskuva sisältää karttakuvituksia tavoitteena olevasta yhdyskuntarakenteesta.

Raaseporissa tavoitteena pidemmällä tähtäyksellä on kattava yleiskaava, tavoite voidaan saavuttaa osayleiskaavoituksella ja yleiskaavoituksella vaiheittain. Yleiskaavallinen ote on erityisen välttämätön yhdistyneessä kunnassa, jossa on useita keskuksia.

## Områden för förtätning och expansion

- 1. Strategiskt viktiga områden** både för förtätning och expansion är Ekenäs och Karis centrumområden samt närområden kring rv 25 och järnvägen mellan Karis och Ekenäs. Strategiskt viktiga områden är också de i landskapsplanen anvisade utvecklingsområden för produktion och logistikverksamhet, som är av betydelse på regional nivå.
- 2. Viktiga expansionsområden** är närområden till de större tätorterna: Ekenäs, Karis och Pojo.
- 3. Lokalt betydelsefulla expansionsområden** är närområden till Tenala kyrkby och Svartå centrum. Områdena har sedan länge en etablerad detaljplanestruktur.
- 4. Historiska områden**, vilkas markanvändning har utvecklats traditionellt i privat regi är Fiskars bruk, Billnäs bruk, Svartå bruk, Åminnefors bruk och Åminne gård. Områdena genomgår en omvandling från industriorter till områden för i huvudsak turismnäringar och –service och därtill hörande fast- och fritidsboende.
- 5. ”Kyrkbyar”** med potential för betydande lokal förtätning av samhällsstrukturen är Bromarv och Snappertuna.
- 6. Övriga byar i skärgården och på glesbygden**, kan i planläggningen anvisas med lokal förtätning av samhällsstrukturen. På övrig oplanerad glesbygd kan byggande fortgå enligt nu gällande principer.

**Bilaga 1a-1b:** Områden för förtätning och expansion.

**Bilaga 2a-2c:** Karta över verksamhetsområde för Raseborgs vatten (s.k. vattentjänstverks verksamhetsområde)

**Bilaga 3:** Karta över stadens markägo (med avseende på områden för förtätning och expansion).

## Tiivistettävät alueet sekä laajenemisalueet

- 1. Strategisesti tärkeitä alueita** niin tiivistettäviä kuin laajenemisalueita ovat Tammisaaren ja Karjaan keskusta-alueet sekä Karjaan ja Tammisaaren välillä kulkevan vt 25:n ja rautatien lähialueet. Lisäksi strategisesti merkittäviä alueita ovat maakuntakaavassa osoitetut seudullisesti merkittävät tuotannon ja logistiikan alueet.
- 2. Tärkeitä laajenemisalueita** ovat suurempien taajamien eli Tammisaaren, Karjaan ja Pohjan lähialueet.
- 3. Paikallisesti tärkeitä laajenemisalueita** ovat Tenholan kirkonkylän ja Mustion keskustan lähialueet. Alueilla on pitkään ollut vakiintunut asemakaava-rakenne.
- 4. Historiallisia alueita**, joiden maankäyttö on kehittynyt perinteisesti yksityisomistuksessa; Fiskarsin ruukki, Billnäsän ruukki, Mustion ruukki, Åminneforsin ruukki ja Åminnen kartano. Alueet ovat muuttumassa teollisuuspaikkakunnista pääosin matkailu- ja palveluseuduiksi, joilla on toimintaan liittyvää vakituista ja vapaa-ajan asumista.
- 5. ”Kirkonkylä”**, joissa on potentiaalia merkittävään yhdyskuntarakenteen paikalliseen tiivistämiseen; ovat Bromarv ja Snappertuna.
- 6. Muut kylät saaristossa ja haja-asutusalueilla**, voidaan kaavoituksessa osoittaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen paikallisesti. Muulla kaavoittamattomalla haja-asutusalueella rakentaminen voi jatkua nykyisten periaatteiden mukaisesti.

**Liite 1a-1b:** Tiivistettävät alueet sekä laajenemisalueet.

**Liite 2a-2c:** Raaseporin veden toiminta-alue (ns. Vesihuolto-laitoksen toiminta-alue)

**Liite 3:** Kaupungin maanomistuskartta (suhteessa tiivistettäviin alueisiin sekä laajenemisalueisiin).

## Markanskaffning

### Behov

Staden ansvarar för områdesplaneringen och för markpolitiken inom sitt område (s.k. planläggningsmonopol). Fungerande och strukturerade markpolitiska åtgärder möjliggör ett fungerande, kostnadseffektivt samhällsbyggande.

Staden strävar efter att inneha råmark för planering samt att en tomtreserv finns för tre (3) år (bostads- och arbetsplatsområden). Nuvarande markreserv drygt 900 ha inom de s.k. expansionsområdena. Målsättningarna för tomtproduktion och för utbyggande av bostads- och arbetsplatsområden behandlas årligen i budget- och verksamhetsplanen samt dess "årsplan", kommande planperioder.

- Egen produktion i praktiken ca 20 tomter/år.

### Motivering

Markpolitiken styr kommande markanvändning, planläggning och markpolitiska åtgärder. Med stadens markpolitik kan man påverka kommunens ekonomi och kostnaderna för samhällsbyggandet (kortsiktigt och på längre sikt).

- Genom att planlägga av staden ägd mark tillfaller värdestegringen staden, vilket möjliggör finansiering av kommunalteknik.

Staden kan styra samhällsutvecklingen i dess olika former; bostadsområden, arbetsplats- och industriområden, rekreationsområden och områden för fritidsboende.

- Staden bör kunna påverka tidpunkten för förverkligande av områdena.

## Maanhankinta

### Tarpeet

Kaupunki vastaa aluesuunnittelusta ja maapolitiikasta alueellaan (ns. kaavoitusmonopoli). Toimivat ja suunnitelmalliset maapoliittiset toimenpiteet mahdollistavat kustannustehokkaan yhdyskuntarakentamisen.

Kaupunki pyrkii siihen, että se omistaa raakamaata kaavoitusta varten ja että sillä on tonttireservi kolmeksi (3) vuodeksi (asunto- ja työpaikka-alueita). Nykyinen raakamaavaranto on runsaat 900 ha laajenemisarvoilla. Tonttituotannon ja asuin- ja työpaikka-alueiden rakentamisen tavoitteet käsitellään vuosittain talousarviossa ja toimintasuunnitelmassa. Tulevien kausien rakentamistavoitteet käsitellään "vuosisuunnitelmassa".

- Oma tuotanto käytännössä n. 20 tonttia/vuosi.

### Perustelu

Maapolitiikka ohjaa tulevaa maankäyttöä, kaavoitusta ja maapoliittisia toimenpiteitä. Kaupungin maapolitiikalla voidaan vaikuttaa kunnan talouteen ja yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin (lyhyellä ja pidemmällä aikavälillä).

- Kaavoittamalla kaupungin omistamaa maata arvonnousu tulee kaupungin hyväksi, mikä mahdollistaa kunnallistekniiikan rahoituksen.

Kaupunki voi ohjailla yhdyskuntakehitystä sen eri muodoissa; asuntoalueita, työpaikka- ja teollisuusalueita, virkistysalueita ja vapaa-ajan asuinalueita.

- Kaupungin tulee voida vaikuttaa alueiden toteutusajan kohtaan.



## Åtgärder

### Frivilliga köp (1)

Markanskaffning sker i första hand genom frivilliga köp, varvid staden är en aktiv förvärvare av mark på de "Strategiskt viktiga områdena" och "Viktiga expansionsområdena". Staden bör aktivt förhandla om anskaffning av råmark även på övriga områden.

- Staden kan också på frivillig väg anskaffa annan mark, som senare används som bytesmark vid förvärv av råmark (se markanskaffning, nedan).

### Förköp (2)

Förköp utgör en viktig form för markförvärv på de "Strategiskt viktiga områdena" och "Viktiga expansionsområdena". Förköp utnyttjas endast i välmotiverade situationer.

- Utnyttjande av förköp kan också ske på andra områden.
- Utnyttjande av förköp (inlösning) förbättrar stadens möjligheter till markanskaffning, eftersom det styr markägarna till att förhandla om försäljning av mark till staden.
- Stadsstyrelsen fattar regelbundet beslut om fastighetsöverlåtelse där det föreligger förköpsrätt.

## Toimenpiteet

### Vapaaehtoiset kaupat (1)

Maanhankinta hoidetaan pääasiassa vapaaehtoisilla kaupoilla, jolloin kaupunki on aktiivinen maanhankkija "Strategisesti tärkeillä alueilla" ja "Tärkeillä laajenemisalueilla". Kaupungin tulee aktiivisesti neuvotella raakamaan hankinnasta myös muilla alueilla.

- Kaupunki voi myös vapaaehtoista tietä hankkia muuta maata, jota myöhemmin käytetään vaihtomaana raakamaan hankinnassa (ks. maanhankinta, alla).

### Etuosto (2)

Etuostot ovat tärkeä maanhankinnan muoto "Strategisesti tärkeillä alueilla" ja "Tärkeillä laajenemisalueilla". Etuostoja käytetään vain hyvin perustelluissa tilanteissa.

- Etuostoa voidaan myös käyttää muilla alueilla.
- Etuostot (lunastukset) parantavat kaupungin mahdollisuuksia hankkia maata, koska ne ohjaavat maanomistajia neuvottelemaan maan myynnistä kaupungin kanssa.
- Kaupunginhallitus tekee säännöllisesti päätöksiä kiinteistöluovutuksista, joiden osalta kaupungilla on etuosto-oikeus.

### Inlösning (3)

Staden kan lösa in råmark, om förhandlingar om frivilligt köp inte leder till resultat och om området behövs för samhällsbyggande och för kommunens planmässiga utveckling. Inlösning kan således användas på "Strategiskt viktiga områden", "Viktiga expansionsområden" och "Lokalt betydelsefulla expansionsområden".

- Inlösning utnyttjas endast i välmotiverade fall och förfarande kräver ett av miljöministeriet beviljat inlösningstillstånd.

### Markbyte (4)

Förutom genom frivilliga köp strävar staden efter att göra markförvärv genom (mark)byte, då förvärv av mark sker på "Strategiskt viktiga områden", "Viktiga expansionsområden" och "Lokalt betydelsefulla expansionsområden". Som bytesmark erbjuds s.k. "icke strategiska markområden".

- Tillgången till bytesmark förbättrar i många fall möjligheterna till förvärv av mark

### Ekonomi

Anslag för markanskaffning anvisas årligen i stadens budget. Långsiktig markpolitik möjliggör ekonomisk planering, d.v.s. kommande transaktioner kan beaktas i budgeteringen.

- Vid viktiga förköp bör finnas beredskap att reagera snabbt framför allt i fall då budgetändring fordras

### Lunastukset (3)

Kaupunki voi lunastaa raakamaata, jolleivät neuvottelut vapaaehtoisista kaupoista johda tulokseen ja jos aluetta tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja kunnan suunnitelmalliseen kehitykseen. Lunastuksia voidaan siten käyttää "Strategisesti tärkeillä alueilla", "Tärkeillä laajenemisalueilla" ja "Paikallisesti tärkeillä laajenemisalueilla".

- Lunastuksia käytetään vain hyvin perustelluissa tilanteissa ja menettely edellyttää ympäristöministeriön myöntämää lunastuslupaa.

### Maanvaihto (4)

Kaupunki pyrkii vapaaehtoisten kauppojen lisäksi hankkimaan maata myös maanvaihdolla, jolloin maanhankinta tapahtuu "Strategisesti tärkeillä alueilla", "Tärkeillä laajenemisalueilla" ja "Paikallisesti tärkeillä laajenemisalueilla". Vaihtomaaksi tarjotaan ns. "ei-strategisia maa-alueita".

- Vaihtomaan saatavuus kohentaa monissa tapauksissa mahdollisuuksia hankkia maata.

### Talous

Kaupungin talousarviossa osoitetaan vuosittain määrärahat maanhankintaan. Pitkäjänteinen maapolitiikka mahdollistaa talouden suunnittelun, eli tulevat tapahtumat voidaan huomioida budjetoinnissa.

- Tärkeissä etuustoissa tulee olla valmius reagoida nopeasti erityisesti niissä tapauksissa, joissa tarvitaan talousarviomuutosta

## Tomtöverlåtelse

Staden är en märkbar överlåtare av tomter och byggplatser på detaljplanerade områden. Staden överlåter tomter genom försäljning eller arrende. Via tomtöverlåtelser kan stadens kostnader för planering och samhällsbyggande delvis täckas.

Stadsfullmäktige beslutar om prissättningen av tomter och villkoren för överlåtelse och återköp av tomter. Detaljerade villkor för tomtöverlåtelser finns i "Tomtpristaxan" samt "Överlåtelsevillkor för tomter".

- Befintligt privat och offentligt serviceutbud möjliggör tillväxt ifråga om byggande av bostäder, arbetsplatser och service.
- I Raseborg finns också en splittrad privat tomtreserv som är fördelad på många olika markägare.

## Tomtutbud

Utbudet av egnahemstomter ska motsvara minst antalet tomter som i genomsnitt överlåts under tre år. Tillräckligt utbud av tomter för radhus/våningshus samt företagstomter bör finnas.

- Vid våningshusbyggande bör senior-/serviceboende beaktas i centrumområdena.

## Tontinluovutus

Kaupunki on merkittävä tonttien ja rakennuspaikkojen luovuttaja asemakaavoitetuilla alueilla. Kaupunki luovuttaa tontteja myymällä tai vuokraamalla. Suunnittelusta ja yhdyskuntarakentamisesta koituvat kustannukset kaupunki voi osittain kattaa tonttien luovutuksilla.

Kaupunginvaltuusto päättää tonttien hinnoittelusta sekä niiden luovutus- sekä takaisinostoperiaatteista. Yksityiskohtaiset ehdot tonttien luovutukselle ovat "Tonttihintojen taksassa" sekä "Tonttien luovutusehdoissa".

- Nykyinen yksityinen ja julkinen palvelutarjonta mahdollistaa asuntorakentamisen, työpaikkojen ja palvelujen kasvun.
- Raaseporissa on myös hajanainen yksityinen tonttivaranto, joka on jakautunut usean eri maanomistajan kesken.

## Tonttitarjonta

Omakotitonttien tarjonnan tulee vastata vähintään kolmen vuoden aikana keskimäärin luovutettujen tonttien lukumäärää. Riittävästi tontteja rivitaloja/kerrostaloja varten sekä yritystontteja on oltava tarjolla.

- Kerrostalorakentamisessa tulee huomioida seniori- / palveluasuminen.

## Tomtutgivning 2009-2019

**Tabell 1.** Sålda och utarrenderade bostadstomter 2009-09/2019, jämförelse

	Sålda bostads- tomter, nya	Utgivna bostadstomter, arrende, nya	Sammanlagt	Raseborgare	Annan ort	Sålda bebyggda bostadstomter,	Överlätna bostadstomter sammanlagt
2009	14	14	28	19	9	17	45
2010	22	29	51	39	12	69	120
2011	17	14	31	24	7	7	38
2012	16	11	27	17	10	35	62
2013	6	8	14	11	3	20	34
2014	2	2	4	3	1	1	5
2015	3	9	12	10	2	4	16
2016	5	5	10	9	1	4	14
2017	1	4	5	5	0	1	6
2018	1	8	9	8	1	5	14
2019	3	5	8	8	0	6	14
<b>Sammanl.</b>	<b>90</b>	<b>104</b>	<b>199</b>	<b>153</b>	<b>46</b>	<b>169</b>	<b>368</b>

### För- och nackdelar med de olika överlåtelseformerna

Staden strävar efter att inte prioritera den ena överlåtelseformen framom den andra.

#### Försäljning

- + bättre möjligheter att påverka tomternas regionala prisutveckling
- + byggnadskostnaderna för kommunal teknik och kommunal service kan täckas fortare
- konjunkturväxlingarna har stor betydelse

## Tontinluovutus 2009-2019

**Taulukko 1.** Myydyt ja vuokratut asuntontit 2009-09/2019, vertailu

	Myydyt asuin- tontit, uudet	Vuokratut asuntontit, uudet	Yhteensä	Raaseporilaiset	Muut paikka- kunnat	Myydyt rakenn. asuntontit	Myydyt asuntontit yhteensä
2009	14	14	28	19	9	17	45
2010	22	29	51	39	12	69	120
2011	17	14	31	24	7	7	38
2012	16	11	27	17	10	35	62
2013	6	8	14	11	3	20	34
2014	2	2	4	3	1	1	5
2015	3	9	12	10	2	4	16
2016	5	5	10	9	1	4	14
2017	1	4	5	5	0	1	6
2018	1	8	9	8	1	5	14
2019	3	5	8	8	0	6	14
<b>Yhteensä</b>	<b>90</b>	<b>104</b>	<b>199</b>	<b>153</b>	<b>46</b>	<b>169</b>	<b>368</b>

### Eri luovutusmuotojen etuja ja haittoja

Kaupunki pyrkii siihen, ettei toista luovutusmuotoa suosita toisen kustannuksella.

#### Myynti

- + paremmat mahdollisuudet vaikuttaa tonttien alueelliseen hintakehitykseen
- + kunnallistekniikan ja kunnallisten palvelujen rakennuskustannukset voidaan kattaa nopeammin
- suhdannevaihteluilla on suuri merkitys



## Arrende

- + byggaren behöver inte binda kapital i tomten i början av byggandet
- + jämnar ut konjunkturväxlingar, staden får en säker inkomstkälla för år framåt
- skötseln av arrendesystemet förutsätter personalresurser i staden.

## Förvaltning av markegendomen – sammandrag

Utgångspunkten är att staden inte överlåter obebodda områden utan detaljplan annat än i undantagsfall och då särskilda strategiska skäl föreligger. När det gäller strategiskt viktiga områden eller viktiga expansionsområden ska fullmäktiges godkännande inhämtas.

I övrigt kan staden utnyttja sin markegendom till idkande av skogsbruk, utarrendering av åkrar och upprätthållande av rekreationsområden. En del av användningsformerna ger regelbundna inkomster till staden.

Staden kan vidare utnyttja sin markegendom som utbytesmark i s.k. råmarksköp. Egendom som då går i utbyte kan utgöras av överlåtbara skogs- och åkerområden.

## Vuokraus

- + rakentajan ei tarvitse sitoa tonttiin pääomaa rakentamisen alkuvaiheessa
- + tasoittaa suhdannevaihteluita, kaupunki saa varman tulolähteen vuosiksi eteenpäin
- vuokrajärjestelmän hoito edellyttää, että kaupungissa on henkilöresursseja.

## Maaomaisuuden hallinta – yhteenveto

Lähtökohtana on, että kaupunki ei luovuta rakentamattomia alueita ilman asemakaavaa muutoin kuin poikkeustapauksissa ja erityisistä strategisista syistä. Strategisesti tärkeille alueille tai merkittäville laajentamisalueille on haettava valtuuston hyväksyntä.

Muutoin kaupunki käyttää maaomaisuuttaan esim. metsätalouden harjoittamiseen, peltojen vuokraamiseen ja virkistysalueiden ylläpitoon. Osa käyttömuodoista merkitsee säännöllistä tuottoa kaupungille.

Kaupunki voi edelleen käyttää omistamaansa maata vaihtomaana ns. raakamaakaupoissa. Tällöin vaihtomaisuutena voidaan käyttää kunnan luovutuskelpoista metsä- ja peltoalueita.

## Markanvändningsavtal och utvecklingskostnadsersättning

### Markanvändningsavtal

Markanvändningsavtal används i sådana fall, där det inte är ändamålsenligt att staden förvärvar marken. Vanligtvis ingås markanvändningsavtal på planändringsområden, där användningsändamål eller byggrätt ändras på områden som ägs av andra än staden.

Genom markanvändningsavtal eftersträvas att markanvändningen förverkligas enligt stadens målsättningar och att markägare som har avsevärd nytta av detaljplaneringen deltar i kostnaderna för samhällsbyggande. I fråga om skyldigheten att delta i kostnaderna ska markägarna behandlas lika.

Förfarandet med markanvändningsavtal är tudelat. Först ingås ett avtal med markägarna om *inledande av planläggningen*, där bl.a. målen för planen presenteras och ersättandet av planläggningskostnaderna överenskomms.

Markanvändningsavtal uppgörs efter det att förslag till detaljplan varit offentligt framlagt (om avtalens tidpunkt i förhållande till planläggningen, se bilden på sid 17).

## Maankäyttösopimus ja kehittämis-korvaus

### Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimuksia käytetään tapauksissa, joissa ei ole tarkoituksenmukaista että kaupunki hankkii maat omistukseensa. Tavallisesti maankäyttösopimuksia solmitaan kaavamuutosalueilla, jolloin käyttötarkoitus tai rakennusoikeus muuttuvat.

Maankäyttösopimuksilla pyritään siihen, että maankäyttö toteutuu kaupungin tavoitteiden mukaisesti ja maanomistaja, jolla on merkittävää hyötyä asema-kaavoituksesta osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Maanomistajia on kohdeltava yhdenveroisesti koskien velvollisuutta osallistua kustannuksiin.

Maankäyttösopimuksia koskeva menettely on kaksivaiheinen. Ensin solmitaan maanomistajan kanssa *kaavoituksen käynnistämistä* koskeva sopimus, jossa mm. esitetään kaavan tavoitteet sekä sovitaan kaavoituksesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta.

Maankäyttösopimus laaditaan sen jälkeen kun ehdotus asemakaavaksi on ollut julkisesti nähtävillä (sopimusten ajankohdasta suhteessa kaavoitukseen, ks. sivulla 17 oleva kuva).

Information om planeringsreserveringsavtal, avsikten att ingå markanvändningsavtal (avtal om inledande av planläggning) ges i samband med att en plan utarbetas, d.v.s. i programmet för deltagande och bedömning (PDB). Staden informerar om avtalen också i planläggningsöversikten.

Utgångspunkten för fastställande av ersättning är kostnaderna för samhällsbyggandet samt avtalsobjektets värdestegring.

Markanvändningsavtal ingås med markägare som i detaljplaneprojektet erhåller betydande nytta. Gränsen för betydande nytta (= avtalströskel) är på centrumområde 200 000 euro och inom övriga områden 100 000 euro. Värdestegringen räknas endast till den del som den överstiger ovannämnda gräns. Med centrumområde avses område enligt Statistikcentralens rutdatadatas över befolkningen, där invånarantalet > 500/km<sup>2</sup>.

Vid bestämning av nytta som detaljplanläggningen medför för markägaren kan vid behov beaktas faktorer som minskar ersättningen, exv. områden och byggnader som ska skyddas enligt detaljplanen, förorenade områden, byggnader som ska rivas.

Skyldigheten att svara för kostnaderna för genomförande av detaljplan täcks vanligen då markägaren ersätter ca 50 % av värdestegringen ovan åt staden.

**Bilaga 4:** Rutdata över befolkningen i Raseborg (områden med > 500 invånare/km<sup>2</sup>).

Tietoä suunnitteluvaraus sopimuksesta ja aikomuksesta solmia maankäyttösopimus (sopimus kaavoituksen aloittamisesta) annetaan kaavan laatimisen yhteydessä eli osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS). Kaupunki informoi sopimuksista myös kaavoituskatsauksessa.

Lähtökohtana määritettäessä korvauksia ovat yhteiskuntarakentamisen kustannukset sekä sopimuksen kohteen arvonnousu.

Maankäyttösopimus tehdään maanomistajan kanssa, joka kaavahankkeessa saa merkittävää hyötyä. Merkittävän hyödyn raja (= sopimuskyynnys) on keskusta-alueella 200 000 euroa ja muulla alueella 100 000 euroa. Arvonnousu huomioidaan vain siltä osin kuin se ylittää yllä mainitun rajan. Keskusta-alueella tarkoitetaan Tilastokeskuksen väestöruutuaineiston mukaista aluetta, jossa > 500 asukasta/km<sup>2</sup>.

Maanomistajan asemakaavoituksesta saamaa hyötyä määritettäessä voidaan tarvittaessa ottaa huomioon hyötyä vähentävänä tekijänä esim. asemakaavalla suojeltavaksi tulevat alueet ja rakennukset, pilaantuneet maa-alueet, purettavat rakennukset.

Velvollisuus vastata asemakaavan toteuttamiskustannuksista täyttyy yleensä kun maanomistaja korvaa n. 50 % yllä mainitusta arvonnoususta kaupungille.

**Liite 4:** Raaseporia koskeva väestöruutuaineisto (alueet, jossa > 500 asukasta/km<sup>2</sup>).

Ifall genomförandet av en plan som gjorts på initiativ av markägaren medför större kostnader än så, ska den som får nyttan ersätta dessa kostnader i sin helhet, ifall det inte för samhället är motiverat att delvis täcka kostnaderna med skattemedel.

### **Utvecklingskostnadsersättning**

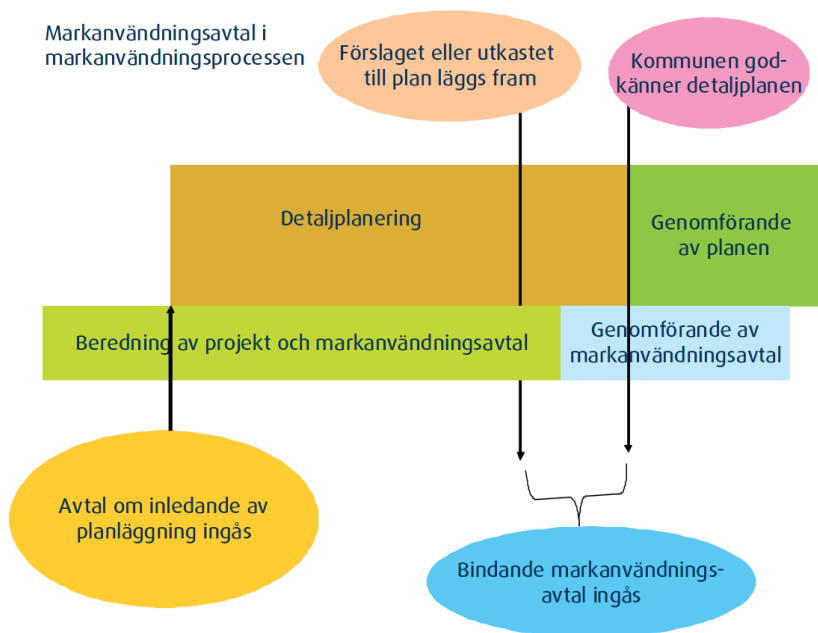
Ifall man inte kan enas om markanvändningsavtal med markägaren, finns möjlighet att använda förfarandet med utvecklingskostnadsersättning som markanvändnings- och bygglagen föreskriver.

Jos maanomistajan aloitteesta toteutetusta kaavasta aiheutuu edellä mainittua suuremmat kustannukset, on hyödyn saajan korvattava nämä kustannukset kokonaisuudessaan, ellei yleisen edun vuoksi ole perusteltua kattaa kustannukset osittain verovaroin.

### **Kehittämiskorvaus**

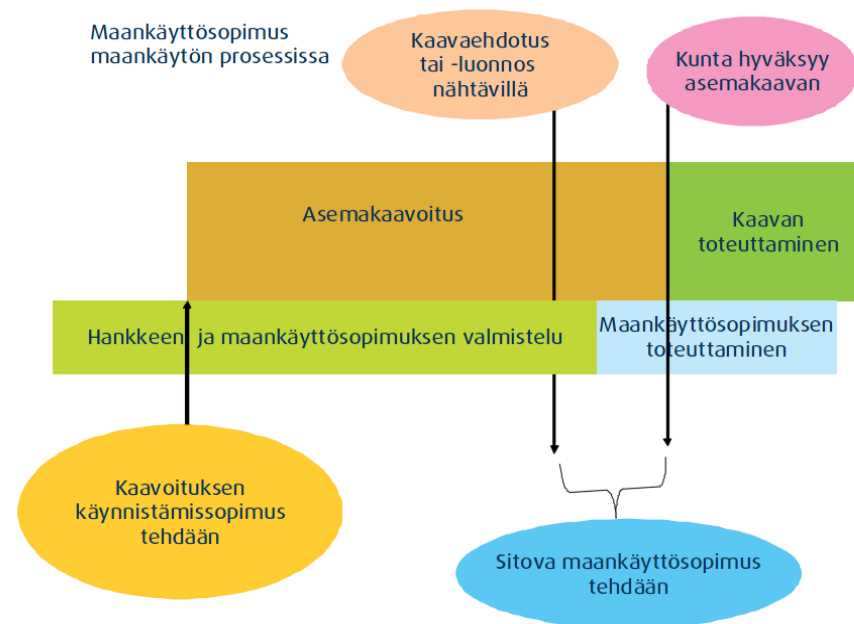
Ellei maanomistajan kanssa voida sopia maankäytösopimuksesta, on mahdollista käyttää maankäyttö- ja rakennuslain määräämää kehittämiskorvausmenettelyä.





**Bild 2.** Tidpunkten för avtalet om inledande av planläggningen och markanvändningsavtalet i förhållande till planläggningen.

(Källa: *Markpolitiska verksamhetsprinciper och kommunens ekonomi – information till kommunala beslutsfattare, Kommunförbundet 2009*).



**Kuva 2.** Kaavoituksen käynnistämissopimuksen ja maankäyttösopimuksen ajoitus kaavoituksen suhteen.

(Lähde: *Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous – tietoa kuntapäätäjille, Kuntaliitto 2009*).

## Outnyttjad privat tomtreserv

Staden använder sig vid behov av bygguppsmaning (gäller tomter som staden inte överlätit).

I fråga om tomter som överlätits av staden

- Legotomter – rätt att upphäva legoavtalet
- Sålda tomter – sanktion i form av vite motsvarande tomtens försäljningspris

Tomter som bildats genom markanvändningsavtal –

- krav på marknadsföring av tomter
- obebyggda tomter kan bli föremål för bygguppsmaning

Staden beslutar årligen om fastighetsskatt.

## Käyttämätön yksityinen tontireservi

Kaupunki käyttää tarvittaessa rakentamiskehotusta (koskee tontteja, joita kaupunki ei ole luovuttanut).

Koskien tontteja, jotka kaupunki on luovuttanut

- Vuokratontit - oikeus kumota vuokrasopimus
- Myydyt tontit – uhkasakkosanktio, joka vastaa tontin myyntihintaa

Maankäytösopimuksin muodostetut tontit -





- vaatimus markkinoida tontteja
- rakentamattomiin tontteihin voidaan kohdistaa rakentamiskehotus

Kaupunki päättää vuosittain kiinteistöveroista.

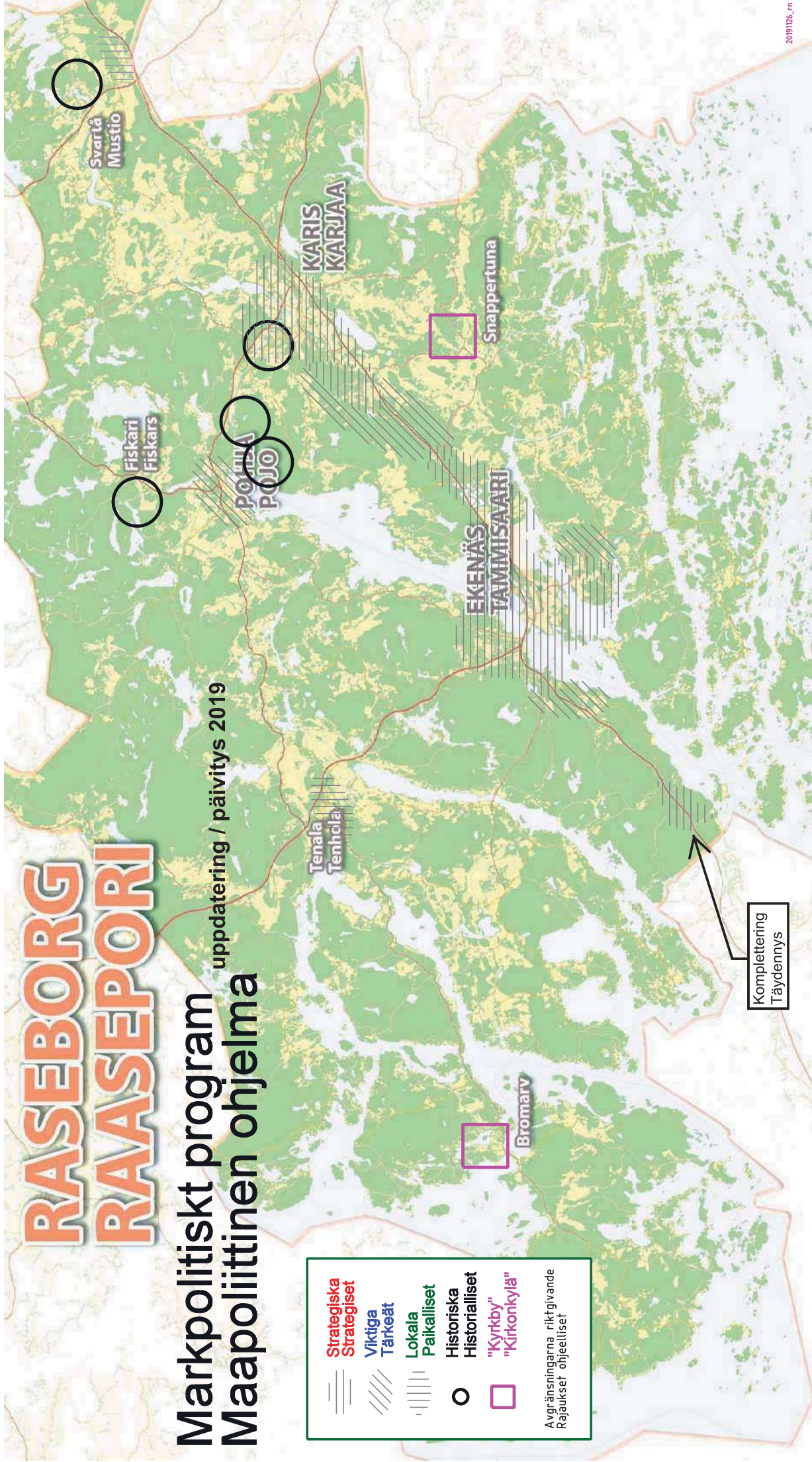
# RASEBORG RAASEPORI

## Markpolitiskt program Maapoliittinen ohjelma

uppdatering / päivitys 2019

	Strategiska Strategiser
	Viktiga Tärkeät
	Lokala Paikalliset
	Historiska Historialliset
	"Kyrkby" "Kirkonkylä"

Avgränsningarna riktigivande  
Rajaukset ohjeelliset



Komplettering  
Täydennys








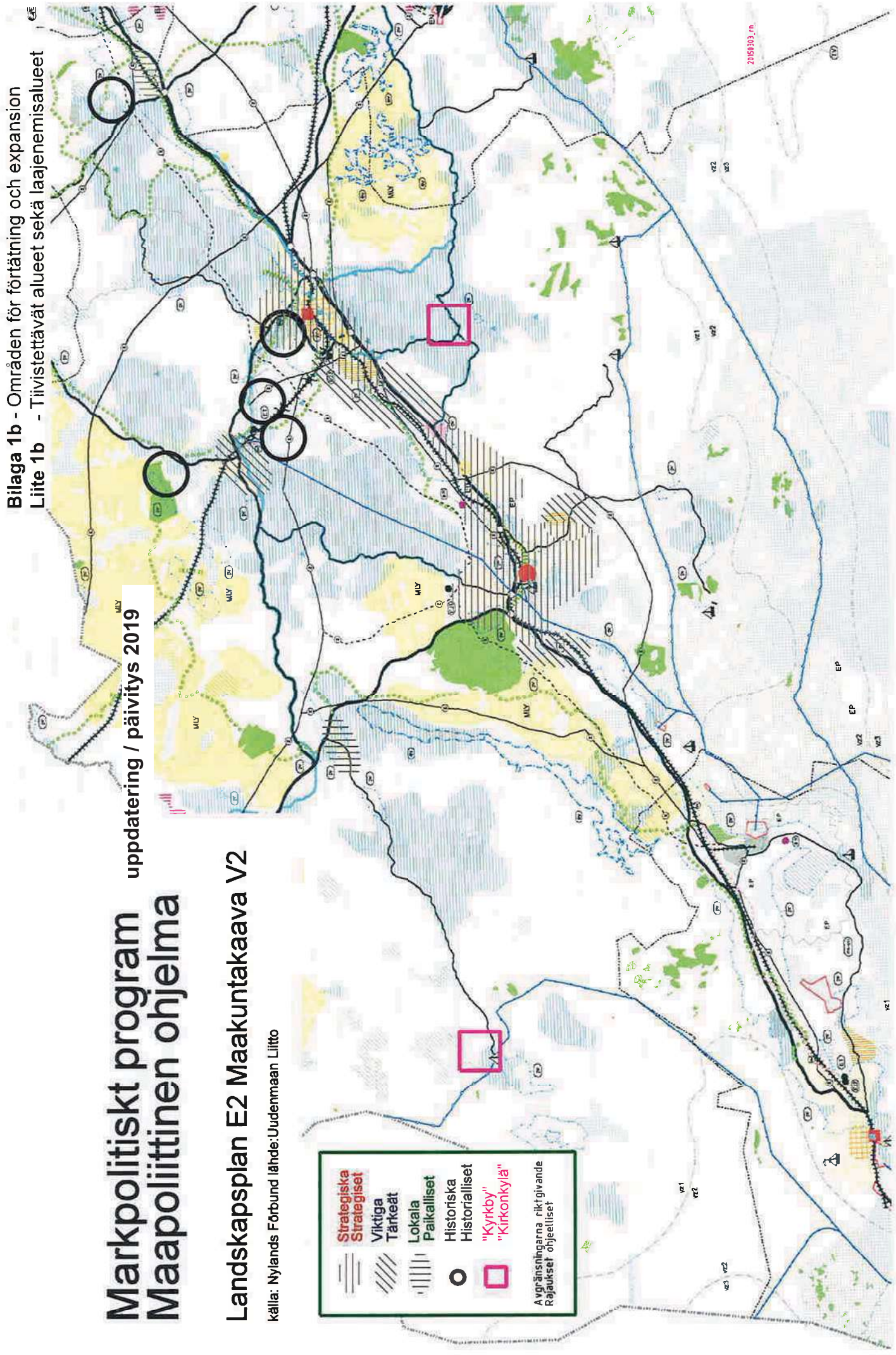
# Markpolitiskt program Maapoliittinen ohjelma

uppdatering / päivitys 2019

## Landskapsplan E2 Maakuntakaava V2

källa: Nylands Förbund länshö: Uudenmaan Liitto

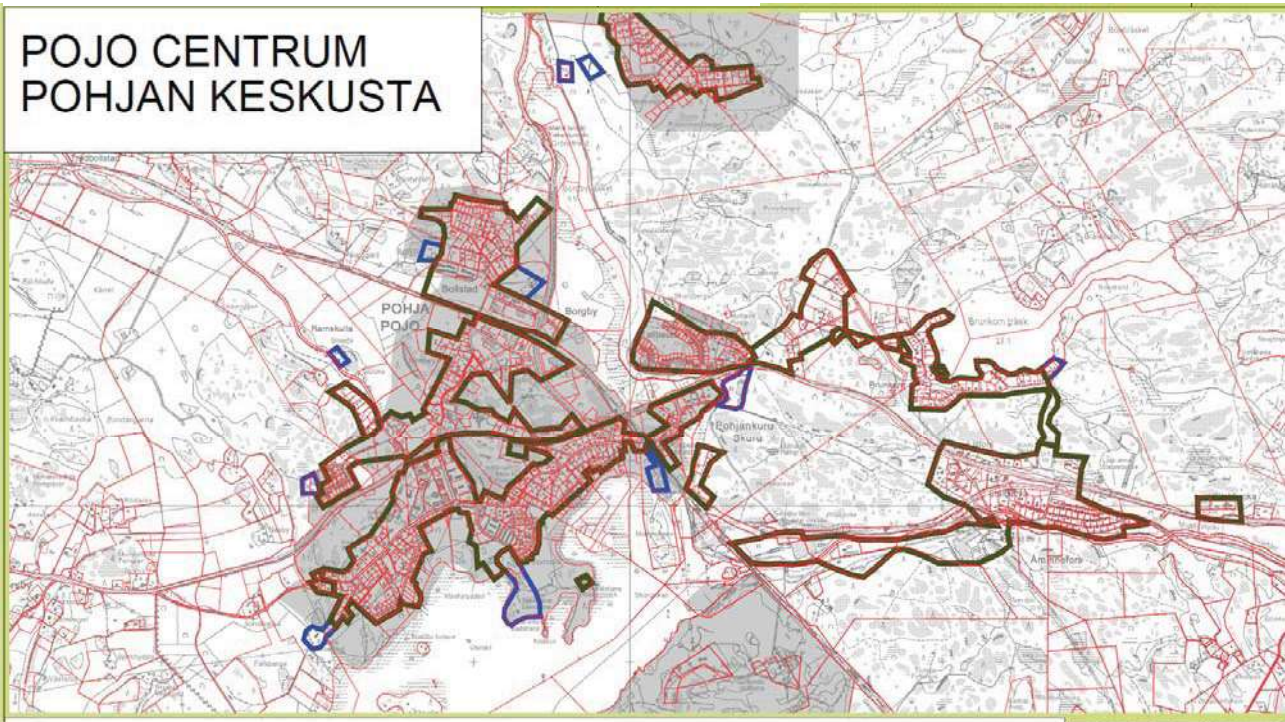
	Strategiska Strategiset
	Viktiga Tärkeät
	Lokala Paikalliset
	Historiska Historialliset
	"Kyrkby" "Kirkonkylä"
Avgrensningarna riktigivande Rajaukset ohjeelliset	



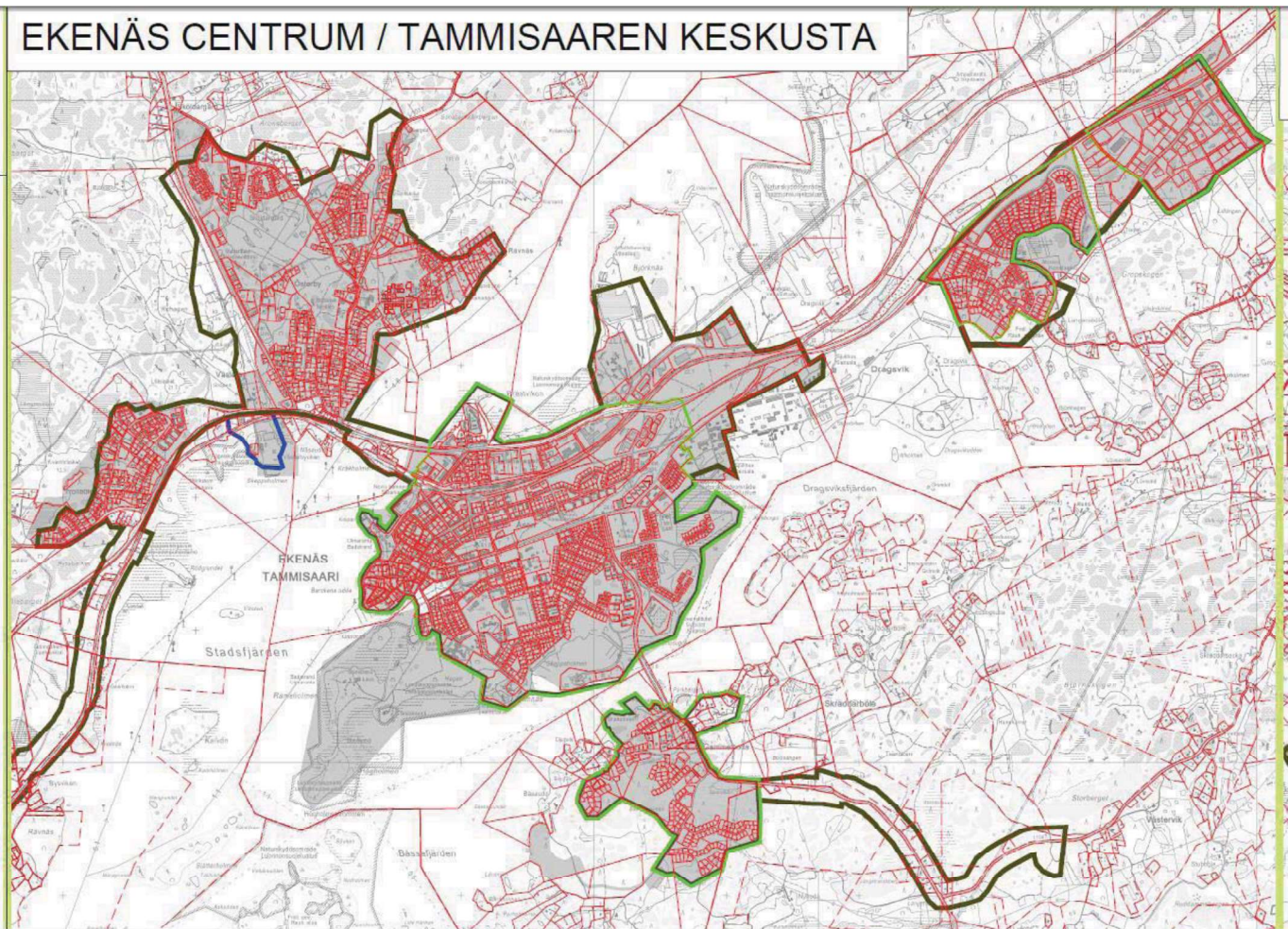
Bilaga 1b - Områden för förtätning och expansion  
Liite 1b - Tiivistettävät alueet sekä laajenemisalueet



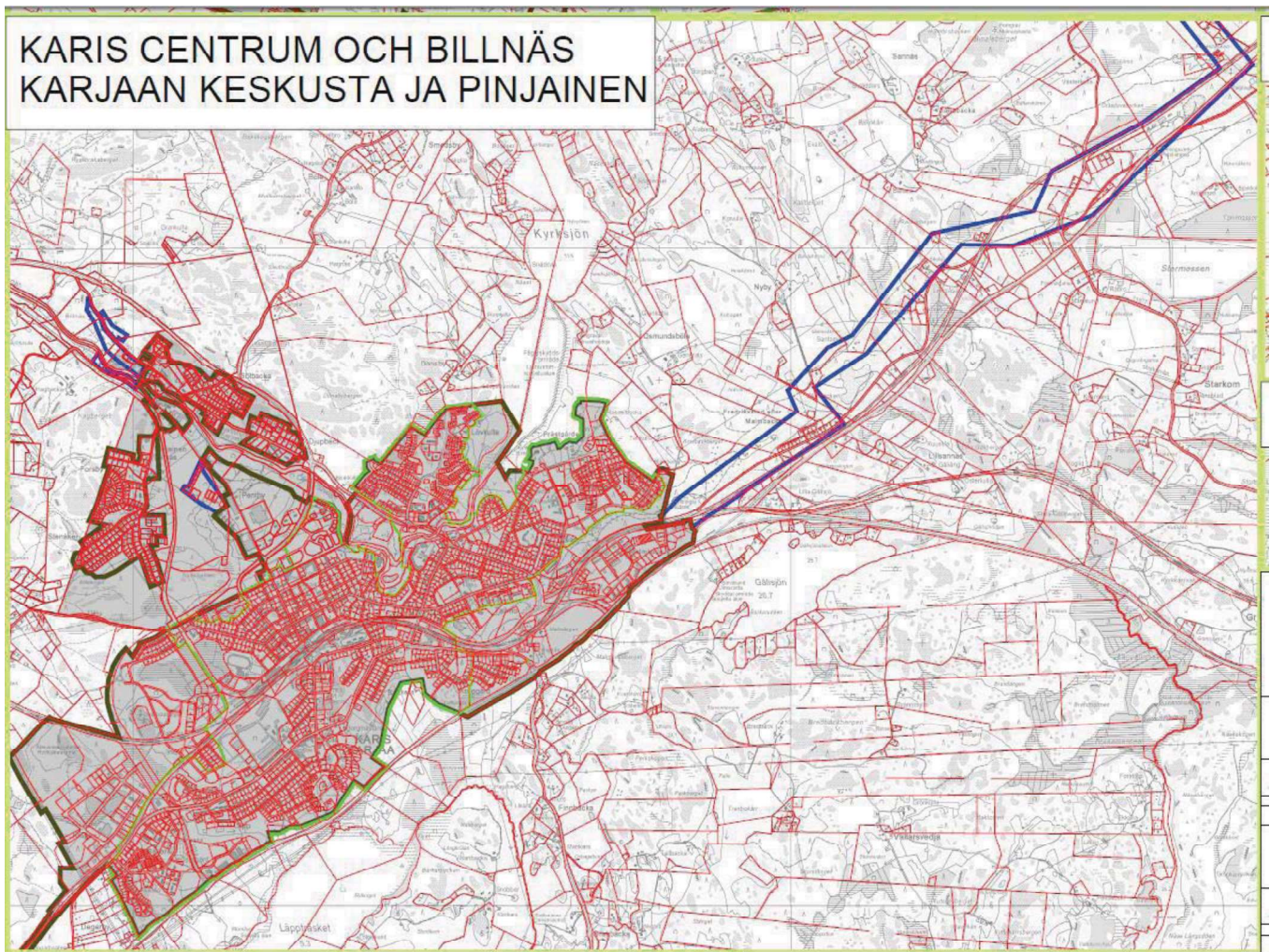
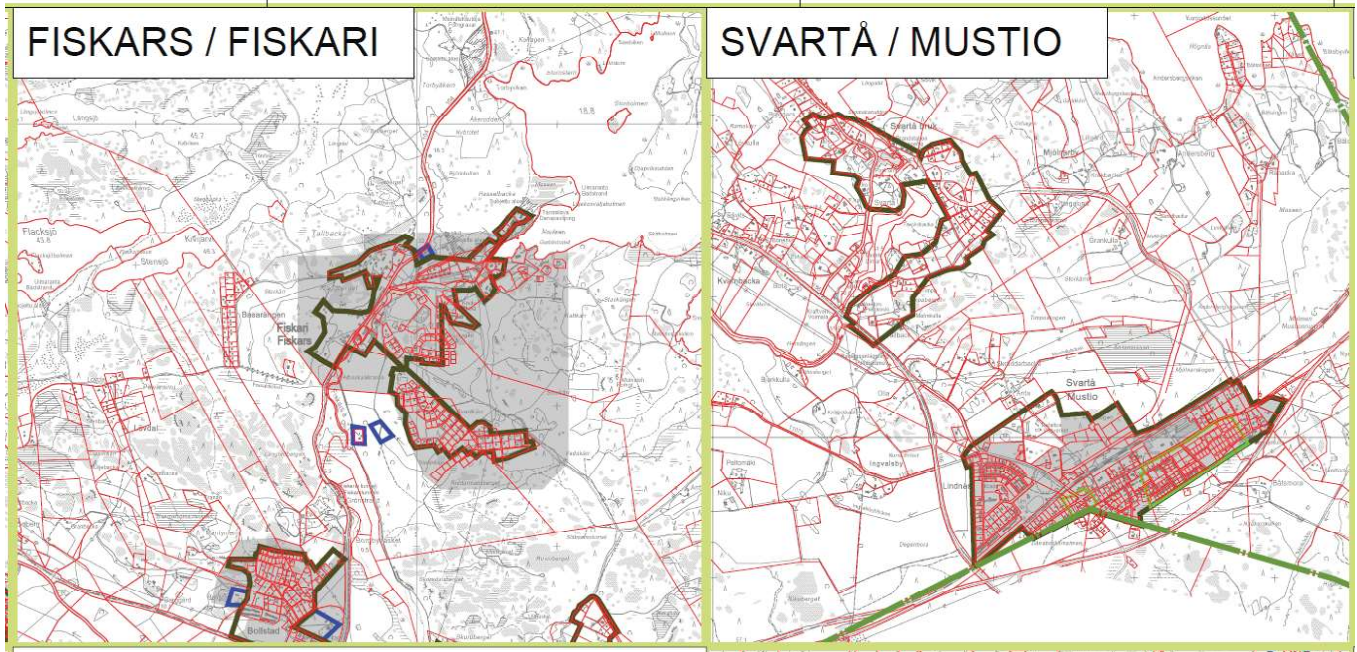
POJO CENTRUM  
POHJAN KESKUSTA



EKENÄS CENTRUM / TAMMISAAREN KESKUSTA

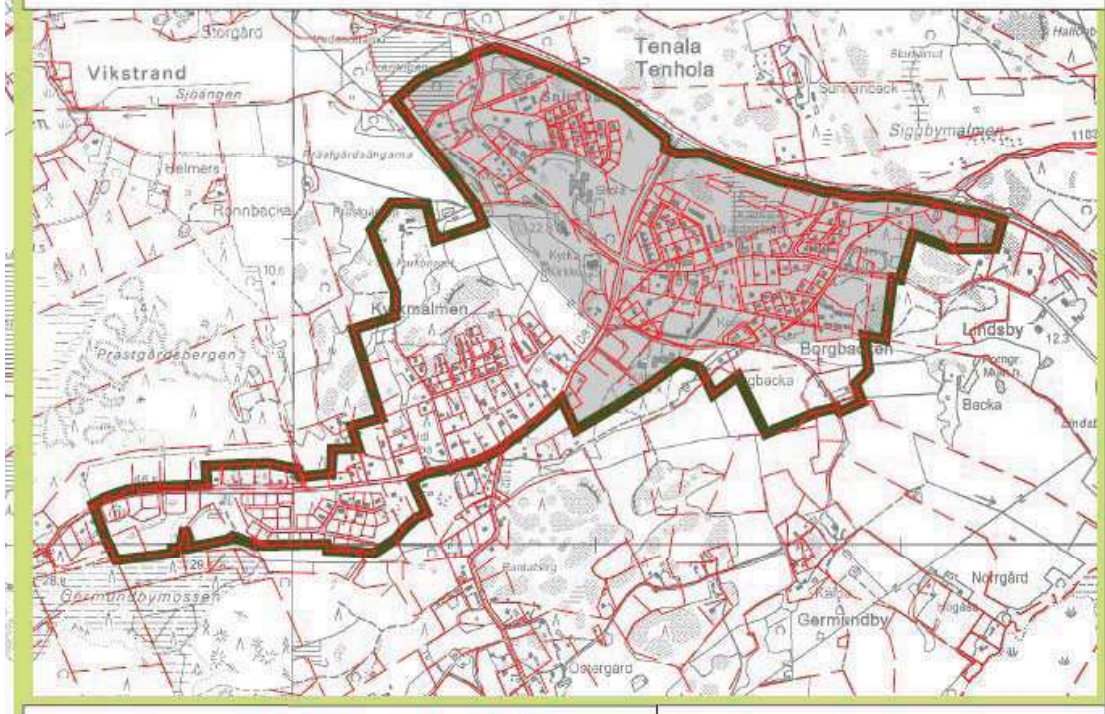




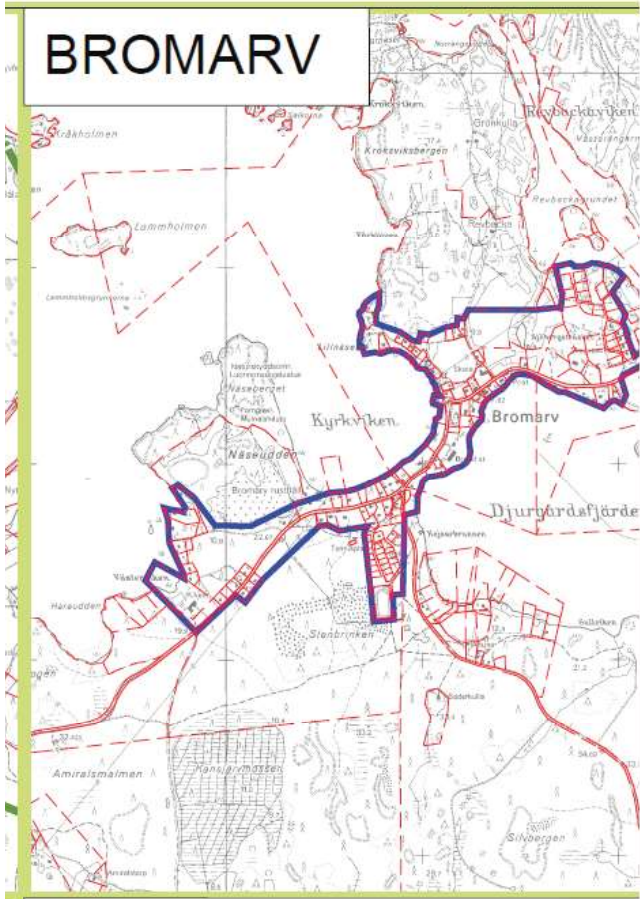




# TENALA / TENHOLA



# BROMARV



# HARPARSKOG FINNÄS










# RASEBORG RAASEPORI

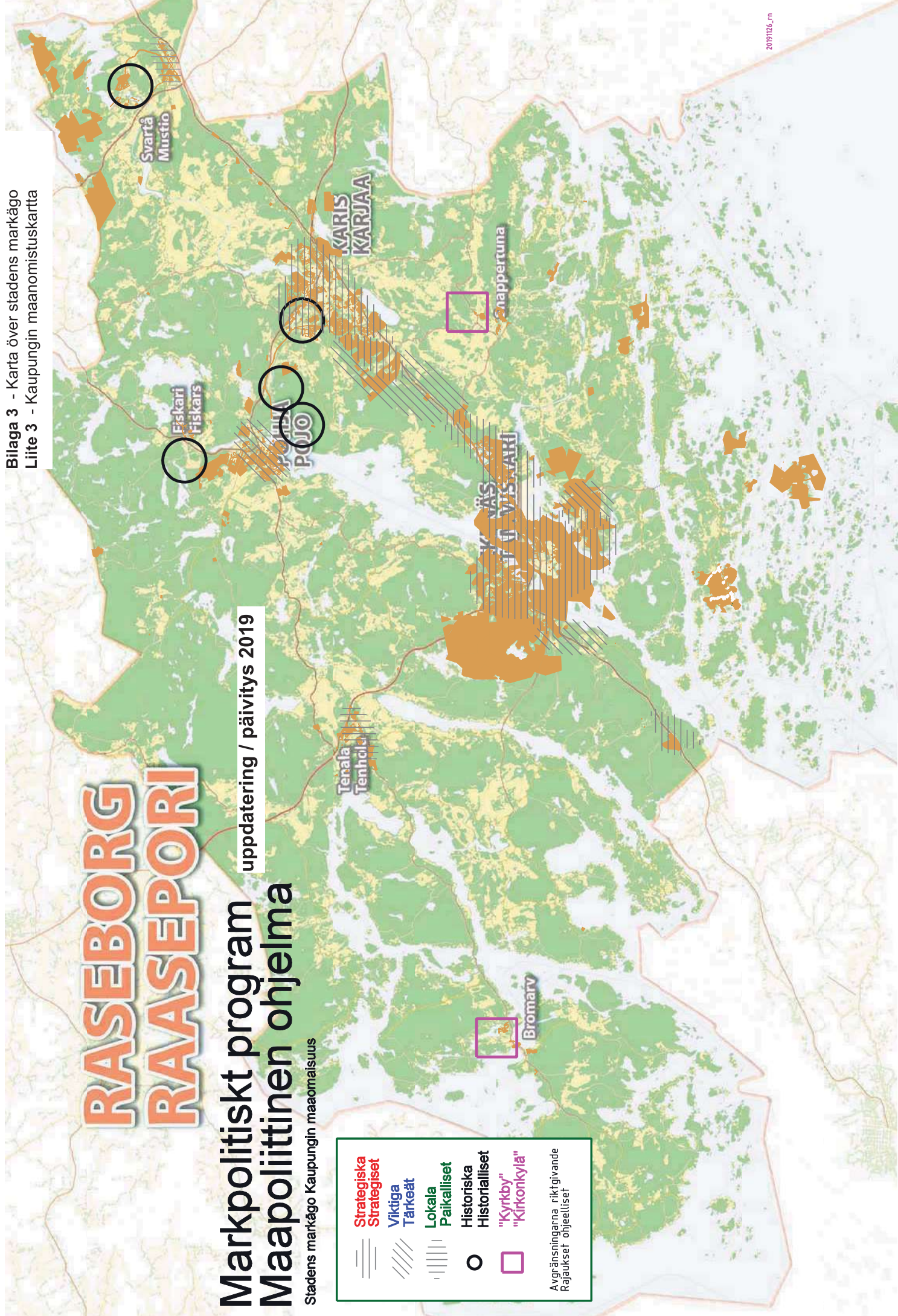
## Markpolitiskt program Maapoliittinen ohjelma

Stadens markågo Kaupungin maamaisuus

uppdatering / päivitys 2019

	<b>Strategiska Strategiset</b>
	<b>Viktiga Tärkeät</b>
	<b>Lokala Paikalliset</b>
	<b>Historiska Historialliset</b>
	<b>"Kyrkby" "Kirkonkylä"</b>
Avgränsningarna riktgivande Rajaukset ohjeelliset	

Bilaga 3 - Karta över stadens markågo  
Lite 3 - Kaupungin maanomistuskartta





Bilaga 4 - Rutdata över befolkningen i Raseborg (områden med > 500 personer/km<sup>2</sup>).  
Liite 4 - Raaseporin koskeva väestöruutuaineisto (alueet, jossa > 500 asukasta/km<sup>2</sup>)

