



Kompletteringar och justeringar i de markpolitiska riktlinjerna för planläggning, markförvärv och marköverlåtelse

KA/4298/10.00.00.00/2012
J-VN/LM-H/AV-P/JB/AP

Stadsfullmäktige godkände 17.12.2012 Vanda stads markpolitiska riktlinjer för planläggning, markförvärv och marköverlåtelse.

De markpolitiska riktlinjerna bereddes år 2012 enligt riktlinjerna för **balanserings- och skuldprogrammet för ekonomin**. Ansvarig instans för beredningsarbetet var verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö/Företagsservicen. **En markpolitisk arbetsgrupp** fastställde de markpolitiska riktlinjerna som följer Vanda stads strategiska mål. **En styrgrupp för de markpolitiska riktlinjerna** bestående av förtroendevalda drog upp riktlinjer och följde upp den markpolitiska arbetsgruppens arbete och godkände de markpolitiska riktlinjerna för sin del. De markpolitiska riktlinjerna har styrt arbetet inom verksamhetsområdet i betydande grad under 2013 och 2014.

Markpolitiska riktlinjer har fastslagits för bl.a. följande markpolitiska metoders del:

- Programmering av genomförandet av markanvändningen
- Planläggning
- Styrning av glesbygdsbyggandet
- Markförvärv
- Marköverlåtelse
- Besittning av jordegendom
- Avtal som anknyter till detaljplaner
- Främjande av genomförandet av detaljplaner
- Fond
- Regionalt samarbete

Det föreslås att de markpolitiska riktlinjerna kompletteras och justeras enligt de strategiska riktlinjerna för 2014 samt utgående från planläggningsprojektens konstaterade utmaningar under 2013 och 2014, för att främja kompletteringsbyggandet i synnerhet.

Vanda prioriterar, i enlighet med markanvändningens strategiska mål, planläggning och kompletteringsbyggande i centrumen och kollektivtrafikzonerna framför allt. Avtalspraxisen ska också stöda kompletteringsbyggandet. När det gäller kompletteringsbyggande behöver staden endast investera en bråkdel i ny kommunalteknik och tjänster jämfört med nya bostadsområden, eftersom man inom kompletteringsbyggandet kan använda tidigare gjorda investeringar helt och hållet till existerande infrastruktur och servicenät. Ifall nya investeringar behövs i och med att antalet invånare ökar, riktas de till områden som även i framtiden har ett bra läge och god tillgänglighet. Eftersom staden i praktiken sparar in på investeringskostnaderna i betydande grad, är det motiverat att en del av inbesparingarna används för att stöda kompletterande byggprojekt. Av denna anledning har grunderna för markanvändningens avgiftsersättningar som staden tar ut omarbetats så att kompletteringsbyggandet blir ekonomiskt lönsamt och tar ännu mera fart.

Förslaget är att de markpolitiska riktlinjerna kompletteras på följande sätt vad gäller "avtalspraxisen för detaljplaner":

Nuvarande riktlinjer:

- För bostadstomterna debiteras 50 % av värdeökningen som planläggningen medfört.

Kompletteringsförslag:

- Undantag från föregående: för tomter ägda av ett bostadsaktiebolag debiteras endast 35 % av värdeökningen som planläggningen medfört. Därmed ska mer än 50 % av bostadstomtens byggrätt som redan planlagts vara använd och bostadsaktiebolagets aktieägare ska i huvudsak utgöras av husets invånare.



- Kostnader som byggandet av intern kommunalteknik medför kan alltid tas ut av markägarna. Avtalets totala kostnader får inte överskrida 50 % av värdeökningen som planläggningen medfört.
- När värdeökningen räknas ut beaktas följande som värdeminskande faktorer: kostnader för rivning och markrengöring samt ersättande av existerande bilplatser med bilplatser som byggs för de bostadshus som bevaras i de kompletterande byggprojekten.

Enligt de markpolitiska riktlinjerna överläts tomter, såväl bostads- som företagstomter alltid till ett gängse pris, med undantag av sådana tomter som statens bostadsproduktion stöder och som säljs till ett tomtpris godkänt av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA).

Enligt de nuvarande markpolitiska riktlinjerna säljs tomter till fritt finansierade hyresbostads- eller annan motsvarande bostadsproduktion till ett tomtpris som godkänts av ARA och som höjs med 10–20 %. Eftersom det inte finns behov att fastställa ett särskilt pris för fritt finansierade hyrestomter, föreslår man att den nyssnämnda punkten avlägsnas från de markpolitiska riktlinjerna eftersom den inte behövs.

Stadsplaneringsnämnden 18.8.2014 § 20

Biträdande stadsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden föreslår för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige att kompletteringarna och justeringarna i de markpolitiska riktlinjerna för planläggning, markförvärv och marköverlåtelse godkänns.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 25.8.2014 § 20

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:

Stadsstyrelsen föreslår för stadsfullmäktige att kompletteringarna och justeringarna i de markpolitiska riktlinjerna för planläggning, markförvärv och marköverlåtelse godkänns.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 22.9.2014 § 7

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna kompletteringarna och justeringarna i de markpolitiska riktlinjerna för planläggning, markförvärv och marköverlåtelse.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilaga:

- Markpolitiska riktlinjerna 2014 inklusive kompletteringar och justeringar gällande planläggning, markförvärv och marköverlåtelse

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare uppgifter: Biträdande stadsdirektör Juha-Veikko Nikulainen, tfn 0500 430 017
fornamn.efternamn@vantaa.fi