

Principerna för Åbo stads bostads- och markpolitik



1	Markpolitik och markanskaffning.....	2
1.1	Principer för stadens markanskaffning	2
1.2	Byggandet av den privata tomtreserven främjas	3
1.3	Hantering av glesbygdsbyggandet	3
2	Bostadsproduktion	4
2.1	Befolkningsstillväxt och bostadsproduktion möjliggörs	4
2.2	Målen för bostadsproduktionen	4
2.3	Utveckling av mångfalden i boendet.....	5
2.4	Tryggande av boendet till ett skäligt pris (TVT, TYS, Vaso).....	5
2.5	Jämlik utveckling av bostadsområden och förebyggande av segregation.....	5
3	Fördelning av kostnaderna för samhällsbyggande	6
3.1	Markanvändningsavtal	6
3.2	Principer för markanvändningsavtal	6
3.3	Att främja kompletteringsbyggande	7
3.4	Utvecklingskostnadsersättning	8
4	Partnerskapsprinciper	8
4.1	Gemensam utveckling av stads- och privatägda fastigheter.....	9
4.2	Utveckling av fastigheter som ägs av staden	9
5	Tomtöverlåtelse	11
5.1	Allmänna överlåtelseprinciper för bostadstomter	11
5.2	Överlåtelseprinciper för bostadstomter i bolagsform (AK/AR/AP)	12
5.3	Överlåtelseprinciper för småhus- och egnahemstomter (AO/AP)	12
5.4	Överlåtelseprinciper för näringstomter.....	13
5.5	Principer för försäljning av uthyrda tomter	13
5.6	Begränsningar gällande överlåtelse av markområden.....	13

1 Markpolitik och markanskaffning

Målet med Åbo stads markpolitik är att säkerställa stadens kontrollerade tillväxt, tomtutbudet som motsvarar efterfrågan, *uppnåendet av stadens klimatmål* samt en helhetsekonomiskt vettig, effektiv och trivsamt samhällsstruktur. Målet med markpolitiken är också att stödja den nationella klimatpolitiken genom en enhetlig samhällsstruktur och ett hållbart trafiksystem. Centrala redskap för markpolitiken är åtgärder som hör ihop med markanvändningen, långsiktig stadsplanering, detaljplanering kombinerad med planering av investeringar samt hantering av tomtproduktionen och glesbygdsbyggandet.

Enligt Åbos strategi växer staden inom stadsförnyelsezonen som omges av centrum, kollektivtrafikzonen och mot havet i och med att stadsutvecklingen utvecklas.

Staden ska se till att tomtreserven är tillräckligt mångsidig och att tomtpriserna är konkurrenskraftiga samt se till att det finns tillräckligt med bostads- och företagstomter.

1.1 Principer för stadens markanskaffning

Stadens markanskaffning är aktiv, långsiktig och förutsägbar.

- ✓ Anskaffningen riktas i första hand till de områden som växer enligt stadsstrategin, generalplanen och strukturmodellen.

- ✓ De områden som saknar detaljplan försöker staden i första hand skaffa som råmark innan detaljplaneringen inleds. I andra hand tillämpas förfaranden med markanvändningsavtal i områden där man skaffar råmark.
- ✓ Staden är aktiv när det gäller att skaffa mark i detaljplanerade områden och speciellt i områden som håller på att förändras och när det gäller att främja kompletteringsbyggandet.
- ✓ I enskilda fall kan staden skaffa markområden för specialbehov (t.ex. som bytesmark eller för näringspolitiska behov).
- ✓ Staden kan rikta markanskaffningen så att den också kan omfatta områden i grannkommunen förutsatt att detta bidrar till att gemensamma projekt för samhällsbyggande i kommunernas gränsområden eller övriga specialbehov kan genomföras.

I markanskaffningen används alla till buds stående medel från frivilliga affärer till inlösningsförfarande.

- ✓ Staden skaffar mark i första hand genom frivilliga affärer och markbyten.
- ✓ Övriga medel som markanvändnings- och bygglagen tillåter såsom inlösningsmedel kan användas förutsatt att frivilliga affärer inte kan ingå inom en skälig tidsperiod och på rimliga villkor.
- ✓ Förfarandet enligt förköpslagen kan tillämpas vid behov om det finns förutsättningar för det enligt lagen.

Vid anskaffning av råmark tillämpas en prisnivå som motsvarar det gängse priset för råmark i området i fråga.

- ✓ Principerna för prissättning av råmark är:
 - gängse prisnivå för råmark enligt auktoriserad fastighetsvärderare
 - objektets beräknade planerliga användningssyfte och tidpunkt då objektet tas i bruk,
 - läge och
 - omständigheter som beror på objektets specialegenskaper och användning.

1.2 Byggandet av den privata tomtreserven främjas

- ✓ För obebyggda tomter uppbärs en förhöjd fastighetsskatt som kan tas ut tidigast om tre år då detaljplanen har vunnit laga kraft.
- ✓ En förutsättning för betalning är att tomten har varit genomförbar i minst ett år.
- ✓ Förfarandet med byggnadsuppmaning som möjliggörs av lagstiftningen är ett verktyg för staden att främja genomförandet av markpolitiken och det används vid behov för byggandet av obebyggda, privatägda tomter.

1.3 Hantering av glesbyggsbyggandet

Byggandet som sker i tätorternas randområden och grundar sig på enskilda bygglov ska dämpas.

- ✓ Områden som är avsedda att detaljplaneras beviljas inte undantagsbeslut eller avgöranden som gäller planeringsbehov för nybyggande.

- ✓ Om ändring av användningsändamålet från fritidsboende till stadigvarande boende bestäms i första hand i delgeneralplaner.
- ✓ Målet är att ändringen av användningsändamålet inte orsakar en oändamålsenlig splittring i samhällsstrukturen.
- ✓ Att ändra användningsändamålet till åretruntbostad förutsätter att byggandet av vägar samt vattenförsörjning och avloppssystem måste ordnas på den nivå som motsvarar stadigvarande boende utan att det orsakar särskilda kostnader för staden. Dessutom ska räddningsfordonen kunna ta sig till byggsplatsen längs vägarna även under vinterförhållanden.

2 Bostadsproduktion

2.1 Befolkningstillväxt och bostadsproduktion möjliggörs

Stadens mål för bostadsproduktionen kan härledas ur strukturmodellen, MBT-avtalet och generalplanen. Syftet är att inrikta den regionala ökningen på kärnstadsområdet i enlighet med strukturmodellen och på de tätorter som fastställts i strukturmodellen. I regionen räknar man med att folkmängden ökar med 75 000 invånare och antalet bostäder ökar med 78 000 stycken före år 2035.

Ett regionalt mål för besittningsformerna är att 62 % av de nya bostäderna är fritt finansierade ägarbostäder, 15 % arava- och räntestödshyresbostäder, 21 % andra hyresbostäder och 2 % bostadsrättsbostäder före 2025. Ett regionalt mål för hustyperna är att öka särskilt produktionen av flervåningshus i kärnstadsområdet så att 64 % av de nya bostäderna är flervåningshus, 16 % rad- eller kedjehus samt 20 % egnahemshus.

2.2 Målen för bostadsproduktionen

Totalvolymen i bostadsproduktionen ska vara ca 2 100 bostäder om året för att de mål som ställts upp för stadens befolkningsökning i strukturmodellen och generalplaneringen ska kunna nås. Före 2025 fördelar sig det årliga målet för bostadsproduktionen enligt hustyp och besittningsform på följande sätt:

Hustyp	st./år Åbo	% Åbo
Flervåningshus	1900	91
Radhus	150	7
Egnahemshus	50	2
Besittningsform	st./år Åbo	% Åbo
Ägarbostad	1200	55
Aravabostad och räntestödshyresbostad	400	20
Annan hyresbostad	400	20
Bostadsrättsbostad	100	5

De mål för hustyperna som beskrivits ovan utgör grunden för de kvantitativa mål i detaljplaner som anvisats för boende och som presenteras i det strategiska avtalet. De årliga målen varierar beroende på karaktären av detaljplanering och utgångspunkten är att målen inte är strikt periodiserade i kalenderår.

2.3 Utveckling av mångfalden i boendet

- ✓ Alla hus- och bostadstyper samt besittningsformer beaktas i planläggningen, markanvändningsavtalen och tomtöverlåtelsevillkoren.
- ✓ Detaljplanebestämmelserna i nya detaljplaner ska beakta de krav som ARA-produktionen ställer så att det är möjligt att uppnå stadens produktionsmål för boendet till ett skäligt pris.
- ✓ Andelen familjebostäder ska vara minst 20 % av bostadsproduktionen (gäller inte specialboende bl.a. studentbostäder). Detta tryggas genom markanvändningsavtal och tomtöverlåtelsevillkor. Som familjebostad betraktas en bostad med minst två sovrum.
- ✓ Genom detaljplanering, tomtöverlåtelsevillkor och beviljande av bygglov ska man se till att bostäder för specialgrupper byggs årligen så att de motsvarar efterfrågan.
- ✓ I produktionen av nya bostäder ska man trygga hyresboendets förhållande till ägarbostaden så att det motsvarar den nivå som stadsstrategin, de strategiska programmen och MBT-avtalet förutsätter.

2.4 Tryggande av boendet till ett skäligt pris (TVT, TYS, Vaso)

- ✓ Det totala antalet TVT-bostäder utökas kontrollerat så att den relativa andelen bostäder som bolaget äger av hela bostadsbeståndet i Åbo stad inte väsentligt ändras. Antalet bostäder som bolaget äger kan variera med fem procentenheter (10,25-10,75 %) i förhållande till bolagets nuvarande andel på 10,5 % av hela bostadsbeståndet i Åbo.
- ✓ För TVT, TYS och Vaso ska uppställas årliga mål för bostadsproduktionen så att man ska kunna trygga en jämn bostadsproduktion till ett skäligt pris. Största delen av objekten är flervåningshus, men för TVT:s och Vasos del finns det också radhus i ringa utsträckning. Bostadsproduktionsmål för de stadsägda bostadsaktörerna under perioden 2019-2022:
 - TVT 400 bostäder per år
 - TYS 100 bostäder per år
 - Vaso 100 bostäder per år
- ✓ I fråga om bostadsproduktion till ett skäligt pris hanteras detaljplanernas ändamålsenlighet och lämplighet som koncernpartnerskap. I planlägningsprocessen beaktas de krav som ARA-produktionen ställer på planmässiga och tekniskt-ekonomiska lösningar med områdesspecifika drag.

2.5 Jämlik utveckling av bostadsområden och förebyggande av segregation

Med en balanserad bostadsproduktion strävar man efter en demografiskt och socioekonomiskt hållbar invånarstruktur så att skillnaderna mellan områdena är mindre än de är nu.

- ✓ För att undvika segregationen effektiviserar man blandningen av olika finansierings- och besittningsformer samt olika hustyper i nya områden och särskilt i de gamla områden där bostadsbeståndet är ensidigt.

- ✓ Staden strävar efter att minska segregationen mellan bostadsområden genom tomtöverlåtelse. På områden som domineras av ägarbostäder görs ett större antal tomtöverlåtelse till ARA-produktion och på områden som domineras av hyresbostäder till fritt finansierad bostadsproduktion. TVT:s produktion av nya bostäder styrs genom tomtöverlåtelse till områden där bolaget inte är "överrepresenterat" när det gäller antalet bostäder.
- ✓ Staden stöder ombyggnaden av bostäder så att de blir tillgängliga genom att bevilja hissunderstöd 15.000 euro/hiss då en hiss installeras i efterhand i flervåningshus som saknar hiss. En förutsättning är att Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ARA har beviljat bidrag för projektet.
- ✓ Staden stöder rivning och nybyggnad som bidrar till att bostadsbeståndet bättre motsvarar efterfrågan.
- ✓ Invånar- och servicegrunden i förorterna ska stärkas genom kompletterande byggande.

3 Fördelning av kostnaderna för samhällsbyggande

3.1 Markanvändningsavtal

Genom markanvändningsavtal kommer staden och markägaren överens om fördelning av kostnaderna för samhällsbyggande om markägaren har avsevärd nytta av detaljplanen. I detta fall är markägaren skyldig att delta i kostnaderna för samhällsbyggande (MBL 91 a §).

Det handlar om ett privaträttsligt avtal där man förutom avtalsersättning kan ingå även mer utförliga överenskommelser om skyldigheterna i samband med genomförandet av planen såsom överlåtelse av markområden, genomförandetidtabell, eventuella sanktioner och säkerheter.

Ett markanvändningsavtal kan ingås med bindande verkan för parterna först när innehållet i detaljplanen är avgjort och när ett utkast eller förslag till plan har varit offentligt framlagt.

3.2 Principer för markanvändningsavtal

- ✓ Ett markanvändningsavtal ingås om markägaren har avsevärd nytta av detaljplanen. Ett markanvändningsavtal ingås inte om detaljplanen har ringa verkningar och den utökade byggrätten inte omfattar mer än 500 kvadratmeter våningsyta och ändringen av användningsändamålet inte medför en värdeökning.
- ✓ Avtalsersättningens minimibelopp är minst 50 % av värdeökningen som detaljplanen medför. Den kalkylerade ersättningen ska ändå täcka åtminstone de omedelbara investeringskostnaderna för infrabyggnad som medför staden vid genomförandet av detaljplaneområdet. Om det finns flera markägare fördelas kostnaderna i proportion till den erhållna nyttan.
- ✓ Som kostnader för samhällsbyggande som betjänar ett planområde kan beaktas anskaffnings-, planerings- och byggnadskostnader för gator, parker och andra allmänna områden som i avsevärd grad betjänar planområdet oberoende om de är belägna på eller utan planområdet.

- ✓ Om en detaljplaneändring görs på fastighetsägarens initiativ och genomförandet av detaljplanen förutsätter speciallösningar (t.ex. överföring av nätverk för andra aktörer) höjs avtalsersättningen på motsvarande sätt.
- ✓ Eventuella marksaneringskostnader och rivningskostnader för byggnaderna minskar inte beloppet på avtalsersättningen. Om en detaljplan utarbetas på stadens initiativ och om avtalet förpliktar att byggnaderna ska rivras i förtid i förhållande till deras tekniska användningsålder kan högst hälften av rivningskostnaderna beaktas vid bestämning av avtalsersättningen.
- ✓ Skyddsavdraget fastställs individuellt för varje objekt som skyddas genom detaljplan. Vid bedömning av avdraget beaktar man skyddsobjektets användningsmöjlighet och skyddsbestämmelsernas bindande verkan.
- ✓ I markanvändningsavtalet fastställs en genomförandetidtabell och det kan åläggas ett avtalsvite för iakttagande av tidtabellen.
- ✓ Markanvändningsavtal ingås i regel i samband med detaljplaneändringar. Markanvändningsavtal kan i undantagsfall ingås redan i samband med den första detaljplanen om någon av följande krav uppfylls:
 - det är fråga om ett litet markområde utan detaljplan som på ett naturligt sätt ansluter till detaljplanering av stadens marker,
 - det är inte ändamålsenligt att inlösa eller köpa området förrän detaljplaneringen inleds eller
 - det är inte motiverat att lämna området oplanerat.
- ✓ Om markägaren anvisas bostadsbyggrätt mer än 5.000 v-m² i detaljplanen kan man betala markanvändningsersättningen helt eller delvis genom att överlåta staden byggrätt för fritt finansierad eller prisreglerad produktion av hyresbostäder och bostadsrättsbostäder med Aras långfristiga räntestöd.
- ✓ Om bostadsbyggrätten överskrider 10.000 v-m² ska minst 20 procent byggrätten genomföras som prisreglerad produktion genom att antingen överlåta byggrätten till staden för prisreglerad produktion eller genom att själv genomföra den prisreglerade produktionen.
- ✓ När avtalsersättningen överskrider 100.000 euro ska fastighetsägaren överlåta staden en säkerhet motsvarande avtalsersättningen. I avtalet inkluderas ett villkor om genomförandet av planen inom en rimlig tidtabell.

En fjärdedel av markanvändningsersättningen ska betalas inom sex månader efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Övriga delar av avtalsersättningen ska betalas allt eftersom byggandet framskrider, dock senast inom 9 år från den tidpunkt då detaljplanen har vunnit laga kraft. Markanvändningsavtalet ska betalas även om byggandet enligt detaljplan inte hade genomförts.

- ✓ Om en utökad byggrätt som anvisats genom undantagsförfarande medför staden kostnader för samhällsbyggande e.dyl. ska staden komma överens med markägaren om fördelningen av kostnaderna. I avtalet iakttas ovan nämnda principer i tillämpliga delar.
- ✓ I stället för undantagsförfarandet ska ärendet vid behov avgöras genom detaljplaneändring om det anses vara ändamålsenligt.

3.3 Att främja kompletteringsbyggande

Med kompletteringsbyggande avses byggandet av nya bostäder inom stadsbyggandet så att man utnyttjar den befintliga infrastrukturen och servicenätet samt introducera nya användare för dem. Kompletterande byggande är i huvudsak billigare för staden än att bygga nya områden. För bostadsaktiebolag är kompletteringsbyggandet ett sätt att finansiera bolagets ombyggnadsprojekt.

Staden har som mål att främja kompletteringsbyggandet som följer den hållbara utvecklingen och klimatmålen inom verkningsområdet för den befintliga samhällsstrukturen.

För att främja kompletteringsbyggandet kan man sänka markanvändningsersättningen enligt följande principer:

- ✓ då kompletteringsbyggandet sker genom s.k. vindsbyggande eller genom att höja de nuvarande byggnaderna sänks den kalkylerade markanvändningsersättningen med 50 % för vindens eller höjningens del,
- ✓ då kompletteringsbyggandet genomförs i form av ett gemensamt projekt bestående av tre eller flera fastigheter, sänks den kalkylerade markanvändningsersättningen med 30 %,
- ✓ då man i samband med kompletteringsbyggandet installerar en hiss i den befintliga byggnaden sänks den kalkylerade markanvändningsersättningen med 30 % för byggnaden i fråga,
- ✓ då kompletteringsbyggandet på en bostadstomt genomförs så att parkeringsplatserna som nybyggandet förutsätter placeras i det underjordiska parkeringsutrymmet eller i parkeringsanläggningen sänks den kalkylerade markanvändningsersättningen med 30 %.
- ✓ På samma objekt kan tillämpas alla ovanstående sänkningar, dock så att markanvändningsersättningen inte kan vara negativ.
- ✓ Om kompletteringsbyggandet inte påbörjas inom tre år efter att detaljplanen eller ansökan om undantag har vunnit laga kraft, uppbärs markanvändningsersättningen till fullt belopp.

3.4 Utvecklingskostnadsersättning

Har ingen överenskommelse nåtts med markägaren om dennes deltagande i kostnaderna för samhällsbyggande, kan kommunen hos markägaren ta ut en sådan andel av de uppskattade kostnaderna för samhällsbyggandet som betjänar bebyggandet av ett planområde (MBL 91c §).

- ✓ Hos markägaren tar staden ut en sådan andel av de uppskattade kostnaderna för samhällsbyggandet som betjänar bebyggandet av ett planområde vilken har avpassats enligt den värdestegring på en tomt enligt detaljplanen som har uppstått på grund av byggrätt, utökad byggrätt eller ändrade användningsmöjligheter som i detaljplanen har anvisats för tomt.

4 Partnerskapsprinciper

Staden har som mål att genom partnerskap och projektutveckling främja stadens tillväxt och utveckling. Staden uppmuntrar aktörer att aktivt lägga fram innovations- och projektutvecklingsidéer som kan leda till partnerskap eller rikta sig till områden som helt eller delvis ägs av staden.

Partnerskapet grundar sig på ett avtal där risker, kostnader och nyttor fördelas mellan avtalsparterna. Detta förutsätter att båda parterna förbinder sig till avtalet.

Staden kan be den som lagt fram idén att på egen bekostnad precisera innehållet i utvecklingsprojektet innan ett partnerskapsavtal ingås.

- ✓ I avtalet reserveras en tillräckligt lång planeringstid för fortsatt utvecklande och den som utvecklar idén förbinder sig att fortsätta med planeringen på egen bekostnad och risk.
- ✓ När avtalstiden har gått ut kan staden förkasta utvecklingsidén ensidigt och staden är inte heller skyldig att delta i projektets utvecklingskostnader.

4.1 Gemensam utveckling av stads- och privatägda fastigheter

- ✓ Utvecklingspartnerskap kan genomföras på objekt där en partner (projektutvecklare) förutom staden har markegendom eller förvaltar mark med ett långvarigt arrendeavtal.
- ✓ Genom partnerskapsavtal ger staden projektutvecklaren en områdesreservering för viss tid så att den kan precisera sin utvecklingsidé.
- ✓ I och med att projektidén genomförs reserverar staden en del av byggrätten eller tomterna för överlåtelse till en projektutvecklare till ett gängse marknadspris. Den övriga delen av byggrätten som partnerskapet gett eller tomterna konkurrensutsätts eller överläts med ett normalt tomtöverlåtelseförfarande.

4.2 Utveckling av fastigheter som ägs av staden

- ✓ Sådana fastigheter som inte behövs för stadens serviceproduktion rivs, utvecklas och säljs eller säljs som sådana. Oftast tillämpas öppet förfarande särskilt i sådana fall där utveckling av fastigheten inte förutsätter ett särskilt partnerskap.

Partnerskap för utveckling av stadens fastigheter kan sökas på olika sätt:

Öppet förfarande

- ✓ Sådana bebyggda fastigheter som staden inte behöver överläts i huvudsak genom öppet förfarande.

Konkurrenspräglad dialog

- ✓ Konkurrenspräglad dialog är ett sätt att genomföra tomtöverlåtelseävlingar.
- ✓ Staden överlåter sina områden för utveckling på vissa ramvillkor (t.ex. användningsändamål, effektivt genomförande, byggnadsskydd). De intresserade kan erbjuda sig som utvecklingspartner med sin idé.
- ✓ Att tillämpa konkurrenspräglad dialog förutsätter att de godkända kriterierna uppfylls innan processen sätts igång.
- ✓ Det ingås ett partnerskapsavtal om fastigheten eller utvecklingen av området med den aktör som utsetts till projektutvecklare som avslutning på konkurrenspräglad dialog.

Konkurrenspräglad dialog

Genom att tillämpa förhandlat förfarande kan en fastighet eller ett område som ägs av staden helt eller delvis överlåtas till projektutvecklaren eller den instans som projektutvecklaren utnämnt.

Det ingås ett partnerskapsavtal om utveckling en av fastigheten eller området med den aktör som utsetts till projektutvecklare som avslutning på förhandlat förfarande.

Förhandlat förfarande kan tillämpas vid överlåtelse av följande objekt:

- ✓ Objekt där en långvarig utomstående hyresgäst är villig att lösa in objektet åt sig själv.
- ✓ Bebyggda objekt där ägarförhållanden under årens lopp har blandats t.ex. därigenom att en hyresgäst har uppfört nya byggnader på ett område som ska överlåtas eller har utfört ombyggnadsarbeten i de befintliga byggnaderna så att deras värde har stigit avsevärt.
- ✓ Objekt där en köpkandidat är stadens koncernsammanslutning, en allmännyttig sammanslutning eller Finska staten.
- ✓ Objekt där man tryggar att de detaljplanemässiga målen uppfylls (t.ex. parkering i anläggningar eller en annan stor tröskelinvestering).
- ✓ Objekt som skyddats genom byggnadsskyddslagen eller detaljplan.
- ✓ I bytesaffärer.

Innovationspartnerskap

Genom innovationspartnerskap är det möjligt att få fotfäste i området som ägs av staden för viss tid för att kunna precisera den innovativa utvecklingsidén.

- En slutprodukt som producerats genom innovationspartnerskap bör skapa ett betydande mervärde eller innovationer med tanke på stadsutvecklingen.
- Innovationerna kan handla om t.ex. tjänster, infrastruktur, energieffektivitet, digitalisering eller trafiksystem.
- Staden bedömer vilket nyhetsvärde och vilken betydelse innovationens innehåll har.
- En idé som i huvudsak inriktar sig på bostadsproduktionen utgör ingen grund för ett innovationspartnerskap.

Plötsligt mervärdesprojekt

Plötsliga mervärdesprojekt förbigår stadens egna planläggnings- och investeringsprogram.

- Plötsliga mervärdesprojekt ska vara av en så stor vikt att de förbigår stadens egna planläggnings- och investeringsprogram. Det kan till exempel handla om ett projekt som är mycket viktigt ur näringspolitisk synvinkel.
- I beslutet om att sätta i gång ett plötsligt mervärdesprojekt allokeras resurser till projektet eller fastställs vilket markanvändningsprojekt som läggs ned eller senareläggs.

5 Tomtöverlåtelse

Syftet med tomtöverlåtelse är att främja uppkomsten av en hållbar, ekonomisk, högklassig och balanserad stadsstruktur.

Staden överlåter årligen tomter i jämn takt för att balansera efterfrågan och utbudet samt för att trygga tillväxten genom att iaktta följande grundprinciper:

- ✓ Staden ska ha en överlåtelse duglig tomtreserv varmed staden kan styra byggandet för att bevara ett balanserat utbud av tomter.
- ✓ Staden strävar efter att öka tomtutbudet då obalansen mellan utbud och efterfrågan annars orsakar prishöjningar.
- ✓ Vid överlåtelse av tomter säkerställs att de byggs snabbt och förhindras uppkomsten av stora privata tomtreserver (byggnadsskyldighet och graderad överlåtelse av tomter).
- ✓ Att överlåta en obebyggd tomt som överlåtit av staden vidare kräver ett tillstånd från staden.

För att trygga en stabil och långvarig inkomstbildning överlåter staden tomter genom uthyrning och iakttar följande principer i arrendeavtalen:

- ✓ Hyran för bostadstomterna beräknas så att den utgör 4 % av fastighetens kapitalvärde.
- ✓ Hyran för de tomter som anvisats för annat ändamål än för boende beräknas så att den utgör 6 % av fastighetens kapitalvärde.
- ✓ Långvariga arrendeavtal ingås för 30-60 år och arrendeavtal om bostadstomter ingås i regel för ca 50 år.
- ✓ Justering av hyran binds till det indexvillkor som den gällande lagstiftningen tillåter.

5.1 Allmänna överlåtelseprinciper för bostadstomter

- ✓ Syftet med överlåtelsepraxisen för bostadstomter är att skapa bostadsområden som är socialt mångsidiga och blandade i fråga om besittningsformer.
- ✓ I stora nya bostadsområden har man som mål att överlåta tomter till flera olika aktörer för att trygga marknadskonkurrensen och den mångsidiga bostadsproduktionen.
- ✓ Överlåtelse av bostadstomter i bolagsform ordnas inom ramen för tomtreserver och vid tomtöverlåtelse kan man begära anbud för både fritt finansierad och subventionerad bostadsproduktion.
- ✓ Överlåtelse av nya bostadstomter som sker första gången ordnas i allmänhet varje år. De tomter som inte överlåtit övergår till fortlöpande ansökan.

- ✓ I sådana fall som ligger i stadens specialintresse kan staden av näringspolitiska grunder överlåta en egnahemstomt så att tomten säljs eller hyrs ut genom förhandlat förfarande utan anbudstävling.
 - Priset eller kapitalvärdet på en egnahemstomt som överläts genom förhandlat förfarande är ett gängse marknadspris och det bestäms utifrån två utomstående AKA-värderingsutlåtanden.
 - Beslutet att överlåta en ovan nämnd egnahemstomt ska alltid godkännas av stadsdirektören.

5.2 Överlåtelseprinciper för bostadstomter i bolagsform (AK/AR/AP)

- ✓ Bostadstomter i bolagsform överläts huvudsakligen genom öppet anbudsförfarande där grunden för anbudet kan vara priset och kvaliteten eller någotdera av dessa.
- ✓ Om tomten inte kan överlåtas vid den första anbudsrundan kan tomten i fråga överlåtas genom förhandlat förfarande.
- ✓ De tomter som är avsedda för fritt finansierad bostadsproduktion överläts till det gängse marknadspriset.
- ✓ Som grund för en prisutvärdering ska man inhämta minst ett utomstående AKA-utlåtande om värdet på objektet.
- ✓ För statssubventionerad prisreglerad bostadsproduktion överläts tomterna enligt de maximitomtpriser som fastställts av ARA.
- ✓ Vid fastställandet av bashyran för de arrendeavtal som ska förlängas ska prisnivån motsvara de maximitomtpriser som fastställts av ARA.
- ✓ I genomsnitt 20 % av byggrätten överläts till bostadsproduktion till ett skäligt pris.
- ✓ Staden har som mål att årligen överlåta den mängd byggrätt för nyproduktion som fastställts i budgeten till koncernbolagen. Genom överlåtelser bidrar staden till att skapa mångsidiga bostadsområden i fråga om bostadstyper och besittningsformer.

5.3 Överlåtelseprinciper för småhus- och egnahemstomter (AO/AP)

- ✓ Egnahemstomter överläts i regel genom öppet förfarande enligt zonpriserna. Staden fastställer zongränserna och zonpriserna regelbundet.
- ✓ Enskilda objekt med särskilda lägen säljs på basis av en öppen anbudstävling.
- ✓ Vid ansöknings- och anbudsförfarandet kan man lämna ett hyres- eller köpeanbud på tomten. Överlåtelser sker antingen genom uthyrning eller försäljning frånsett företag till vilka tomten endast måste säljas.
- ✓ Om tomten inte kan överlåtas genom öppet förfarande eller genom anbudsförfarande tas den med på listan för fortlöpande ansökan.
- ✓ Vid fastställandet av hyran för de arrendeavtal som ska förlängas ska man tillämpa den prisnivå som motsvarar de områdesvisa zonpriser som fastställts separat.

5.4 Överlåtelseprinciper för näringstomter

- ✓ Näringstomter överläts i regel genom förhandlat förfarande.
- ✓ Näringstomter överläts till ett gängse marknadspris och prisnivån fastställs utifrån en områdesvis prisutvärdering som genomförts av en utomstående AKA-värderare eller utifrån ett objektspecifikt utvärderingsutlåtande.
- ✓ Näringstomter överläts antingen genom uthyrning eller försäljning.
- ✓ Vid fastställandet av bashyran för de arrendeavtal som ska förlängas ska prisnivån motsvara den gängse marknadsprisnivån i området.

5.5 Principer för försäljning av uthyrda tomter

- ✓ När man bedömer försäljningen av uthyrda tomter beaktar man den övergripande stadsutvecklingen och helhetsekonomi.
- ✓ Bebyggda uthyrda tomter kan säljas till arrendetagare förutsatt att de av staden godkända planerna för markanvändning inte ger anledning att anta att användningsändamålet för området eller tomten på ett väsentligt sätt ändras.
- ✓ Vid försäljning av bebyggda uthyrda egnahemstomter tillämpas i huvudsak kapitalvärdet för årshyran enligt arrendeavtalet, men minst de områdesvisa zonpriserna.
- ✓ I specialfall t.ex. inom strandzonen fastställs prisnivån enligt sitt gängse värde som grundar sig på ett AKA-utvärderingsutlåtande.
- ✓ Vid försäljning av andra tomter än bebyggda uthyrda egnahemstomter tillämpas de gängse områdesvisa priserna.

5.6 Begränsningar gällande överlåtelse av markområden

- ✓ Åbo stad överlåter i regel inte äganderätten till markområden genom försäljning vid Auraåstranden, i Gamla staden och Runsala samt i det omedelbara verkningsområdet för kollektivtrafikens kvalitetskorridorer som grundar sig på en spårväglösning.
- ✓ Åbo stad överlåter inte råmarksområden utan detaljplan annars än som en del av markbytet.