

Principerna för Åbo stads bostads- och markpolitik



1	Inledning	3
2	Markpolitik och markanskaffning	3
2.1	Principer för stadens markanskaffning	4
2.2	Byggandet av den privata tomtreserven främjas	4
2.3	Hantering av glesbygdsbyggandet	5
3	Bostadsproduktion	5
3.1	Befolkningstillväxt och bostadsproduktion möjliggörs	5
3.2	Målen för bostadsproduktionen	6
3.3	Utveckling av mångfalden i boendet.....	6
3.4	Tryggande av boendet till ett skäligt pris (TVT, TYS, Vaso).....	7
3.5	Jämlik utveckling av bostadsområden och förebyggande av segregation.....	7
4	Fördelning av kostnaderna för samhällsbyggande	8
4.1	Markanvändningsavtal	8
4.2	Principer för markanvändningsavtal	8
4.3	Att främja kompletteringsbyggande	9
4.4	Utvecklingskostnadsersättning.....	10
5	Partnerskapsprinciper	10
5.1	Gemensam utveckling av stads- och privatägda fastigheter.....	11
5.2	Utveckling av fastigheter som ägs av staden	11
6	Tomtöverlåtelse	13
6.1	Allmänna överlåtelseprinciper för bostadstomter.....	13
6.2	Överlåtelseprinciper för bostadstomter i bolagsform (AK/AR/AP)	14
6.3	Överlåtelseprinciper för småhus- och egnahemstomter (AO/AP)	14
6.4	Överlåtelseprinciper för näringstomter.....	15
6.5	Principer för försäljning av uthyrda tomter	15
6.6	Begränsningar gällande överlåtelse av markområden.....	16
7	Uppföljning av principerna och utvärdering	16

1 Inledning

Åbo har som mål att vara en stad som är trivsamt och tryggt för sina invånare och som tål klimatförändringen och anpassar sig till den. Staden värnar om byggandet av vackra bostäder, hälsan och uppkomsten av byggnadsbeståndet som tål tiden såväl socialt och kvalitativt. Åbo värnar om sin historiska prägel och uppmuntrar att bevara det gamla byggnadsbeståndet med beaktande av klimateffekterna av den cirkulära ekonomin och byggandet som en del av beslutsfattandet.

Stadsplaneringen bör stödja områdenas diversitet och satsa på en naturlig avveckling av segregationen. Åbo uppmuntrar alla till att motionera aktivt. Staden främjar välmående och boendehälsa även genom att sköta om parkerna, närnaturen och rekreationsområdena samt genom att bygga mångsidiga näridrottsplatser.

Åbo har som mål att vara en lockande och fungerande stad med tanke på näringspolitiken och turismen. Detta förutsätter att Åbo har plats och etableringsmöjligheter för en mångsidig näringsverksamhet, tjänster och en högklassig trafikinfrastruktur.

I Åbo granskar man öppet såväl nya som välbeprövade traditionella lösningar och metoder för arkitekturen och byggandet. De frågor som anknyter till kvaliteten på byggande och boende är bland annat bostädernas storlek och deras variationer, mångsidiga, funktionella och flexibla boendeformer, ljusa bostäder, mängden naturligt ljus, byggande av vackra bostäder och miljöns grönska. Bostäderna är hem. Genom byggnadernas yttre utseende, disponering av byggnadsmassorna, varierande höjder och takkonstruktioner kan man liva upp stadsbilden.

Tjänster för stadens markanvändning, planläggning och andra tjänster som gäller byggandet ska genomföras utan dröjsmål samt ordnandet ska främja och stödja uppnåendet av målen för principerna, god kundupplevelse samt gott samarbete med områdets invånare och näringslivet. Samarbetet mellan olika aktörer ger också utrymme för kreativitet och gör det möjligt att ta fram bästa möjliga lösningar i en aktuell situation i fråga om själva planläggningen och byggandet

För att uppnå målen för principerna ska planläggningen och den övriga markanvändningen granskas och genomföras områdesvis och analytiskt så att varje områdes särdrag och -behov, områdets identitet och dess positiva utvecklande samt utvecklingen som skett och håller på att ske i området ska beaktas i beslutsfattande och lösningar. Genom aktiv och föregripande verksamhet som bygger på uppföljning upprätthålls livskraften i stadens olika områden.

2 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 glesbyggsbyggandet.

Enligt stadsstrategin 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.

2.1 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 kompletteringsbygandet.
- ✓ 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 ingås 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.

2.2 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.

2.3 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 i regel 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 byggplatsen längs vägarna även under vinterförhållanden.

3 Bostadsproduktion

Staden värnar om byggandet av vackra bostäder, hälsan och uppkomsten av byggnadsbeståndet som tål tiden genom att främja bostadspolitiken på lång sikt. Dessa mål ska beaktas både i helt nya projekt och i projekt för kompletterings- och reparationsbyggande på ett sätt som är rimligt för staden, markägaren och markinnehavaren.

Åbo strävar efter en balanserad bostadsfördelning genom att beakta områdenas särdrag och särbehov i planläggningen och den övriga markanvändningen, bostadsproduktionsaktörernas kompetens och resurser samt ser till att förutsättningarna för områdesvisa bastjänster skapas. Åbo identifierar efterfrågan på och behovet av olika boendetyper och bostadsstorlekar svarar på det.

Åbo satsar på boendekvaliteten och områdenas trivsel och främjar förutsättningarna för förmånligt boende med sina åtgärder.

Åbo genomför invånarenkäter om det genomförda byggnadsbeståndet och byggandet av områdena såväl områdesvis som gemensamt för alla stadsbor. Genomförandet av enkäter blir en fortgående verksamhetsmodell. Responsen beaktas i kommande markanvändning och byggande på ett sätt som främjar de mål som fastställts i programmet.

Identifikationsuppgifterna om nya byggnader fästs på byggnadens vägg med information om byggnadsår, ansvarig planerare, arkitetbyrå/arkitekt och byggherre.

3.1 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, 16 % arava- och räntestödshyresbostäder, 19 % andra hyresbostäder och 3 % 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.

3.2 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 utgången av 2025 fördelar sig det årliga målet för bostadsproduktionen enligt hustyp och besittningsform på följande sätt:

Hustyp	st./år Åbo	% Åbo
Flervåningshus	1800	86
Radhus	150	7
Egnahemshus	150	7
Besittningsform	st./år Åbo	% Åbo
Ägarbostad	1 005	48
Aravabostad och räntestödshyresbostad	525	25
Annan hyresbostad	420	20
Bostadsrättsbostad	150	7

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.

3.3 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 25 % av antalet bostäder (gäller inte specialboende bl.a. studentbostäder). Detta tryggas i första hand med planbestämmelser, men kan också fogas till markanvändningsavtalen och villkoren för tomtöverlåtelse. Som familjebostad betraktas en bostad med minst två sovrum vars minimala lägenhetsyta är 63 m².
- ✓ För att främja antalet familjebostäder och den tillräckliga bostadsstorleken ska kravet på familjebostäder inkluderas i byggnadsordningen så att kravet på familjebostäder

också gäller de byggnadsprojekt vars detaljplaner inte innehåller bestämmelser om antalet familjebostäder eller bostadsstorleken. Enligt byggnadsordningen kan man inte skärpa detaljlånebestämmelsen.

- ✓ 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.

3.4 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. Bostadsproduktionsmålen för de stadsägda bostadsaktörerna under perioden 2023-2026:
 - TVT 400 bostäder per år
 - TYS 100 bostäder per år
 - Vaso 140 bostäder per år
- ✓ I fråga om bostadsproduktion till ett skäligt pris hanteras detaljplanernas ändamålsenlighet och lämplighet som koncernpartnerskap. I planläggningsprocessen beaktas de krav som ARA-produktionen ställer på planmässiga och tekniskt-ekonomiska lösningar med områdesspecifika drag.

3.5 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 tomtöverlåtelser. På områden som domineras av ägarbostäder görs ett större antal tomtöverlåtelser till ARA-produktion och på områden som domineras av hyresbostäder till fritt finansierad bostadsproduktion. TVT:s produktion av nya bostäder styrs genom tomtöverlåtelser 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.

4 Fördelning av kostnaderna för samhällsbyggande

4.1 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.

- ✓ Ett projekt där man tillämpar markanvändningsavtalsförfarandet kan man främja genom att utarbeta en detaljplan eller en detaljplaneändring i samverkan med markägaren genom att utnyttja markägarens egen planlägningsresurs som hjälp för stadens egen konsult eller stadens ramavtalskonsult. I sista hand har staden ändå alltid beredningsansvaret för en detaljplan.

4.2 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 infrabyggande 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 i detaljplanen kan man betala markanvändningsersättningen helt eller delvis genom att överlåta staden byggrätt.
- ✓ Om bostadsbyggrätten överskrider 10.000 v-m² ska minst 20 procent byggrätten genomföras som prisreglerad produktion (ARA:s långfristiga räntestöd eller bostadsrätt) genom att antingen överlåta byggrätten till staden för prisreglerad produktion eller genom att själv genomföra den prisreglerade produktionen. Bestämmelsen tillämpas inte i småområdet där andelen stött hyresboende överskrider 20 procent. Om den prisreglerade produktionen som avtalet förutsätter inte har genomförts inom nio år efter att detaljplanen vunnit laga kraft uppbärs ett avtalsvite motsvarande det normala priset på byggrätt fördubblat enligt den aktuella AKA-värderingen för området.
- ✓ 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. Betalningen av den första raten av avtalsersättningen kan av särskilda skäl skjutas upp så att den kan betalas i samband med det första bygglovet, om projektet inte förutsätter ett omedelbart byggande av infrastrukturen. Markanvändningsavtalet ska betalas även om byggandet enligt detaljplan inte hade genomförts.

- ✓ Om en utökad byggrätt som anvisats genom undantagsförfarande föranleder att det behövs ett markanvändningsavtal ska ärendet avgöras genom detaljplaneändring.

4.3 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,
- ✓ ovannämnda 50 % sänkning kan också tillämpas då enskilda mindre affärsfastigheter bland bebyggelsen som inte har ett användningssyfte i detaljplanen planläggs för bostadsbyggande.
- ✓ 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 eller i parkeringsutrymmet under gårdsdäcket 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 fem år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft, uppbärs markanvändningsersättningen till fullt belopp.

4.4 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.

5 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/samarbetsavtal 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.

5.1 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 överlåts med ett normalt tomtöverlåtelseförfarande.
- ✓ Ett partnerskapsprojekt kan man främja genom att utarbeta en detaljplan eller en detaljplaneändring i samverkan med markägaren genom att utnyttja partners egen planlägningsresurs som hjälp för stadens egen konsult eller stadens ramavtalskonsult. I sista hand har staden ändå alltid beredningsansvaret för en detaljplan.

5.2 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 överlåts i huvudsak genom öppet förfarande.

Konkurrenspräglad dialog

- ✓ Konkurrenspräglad dialog är ett sätt att genomföra tomtöverlåtelsetävlingar.
- ✓ 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.

Förhandlat förfarande

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 fastigheten eller utvecklingen av 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.

6 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 iakttä 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.

6.1 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 borgmästaren.

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

- ✓ Bostadstomter i bolagsform överläts huvudsakligen genom öppet anbuds förfarande där grunden för anbudet kan vara priset och kvaliteten eller någotdera av dessa.
- ✓ Om tomten inte kan överlåtas vid den första anbuds rundan 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.
- ✓ Minst 25 % av byggrätten överläts till bostadsproduktion till ett skäligt pris, dock så att områdena utvecklas jämlikt.
- ✓ 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.
- ✓ Vid fastställandet av bashyran för de arrendeavtal som ska förlängas ska prisnivån i regel motsvara de maximitomtpriser som fastställts av ARA. När det gäller centrumområdet som inte är prissatt enligt ARA:s bestämmelser går man till väga från fall till fall så att man vid fastställandet av värdet i regel tillämpar 80 procent av det genomsnittliga värdet som grundar sig på den områdesvisa prisuppskattningen som gjorts av en AKA-värderare eller värdet på det objektspecifika värderingsutlåtandet.
- ✓ Om hyran mer än fördubblas används en graderad höjning av hyrorna under de första åren enligt följande:
 - under tiden xx.xx.xxxx – xx.xx.xxxx. 50% av årshyran, (de första två åren)
 - under tiden xx.xx.xxxx – xx.xx.xxxx. 70% av årshyran, (det tredje året)
 - under tiden xx.xx.xxxx – xx.xx.xxxx. 80% av årshyran, (det fjärde året)
 - under tiden xx.xx.xxxx – xx.xx.xxxx. 100% av årshyran.

6.3 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. Överlåtelsen 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 fastställs separat årligen. Zonpriset fastställs genom meddelande till arrendatorn cirka tre år innan arrendeavtalet i fråga upphör.
- ✓ Om hyran mer än fördubblas används en graderad höjning av hyrorna under de första åren enligt följande:
 - under tiden xx.xx.xxxx – xx.xx.xxxx. 50% av årshyran, (de första två åren)
 - under tiden xx.xx.xxxx – xx.xx.xxxx. 70% av årshyran, (det tredje året)
 - under tiden xx.xx.xxxx – xx.xx.xxxx. 80% av årshyran, (det fjärde året)
 - under tiden xx.xx.xxxx – xx.xx.xxxx. 100% av årshyran.

6.4 Överlåtelseprinciper för näringstomter

- ✓ Näringstomter överlåts i regel genom förhandlat förfarande.
- ✓ Näringstomter överlåts till ett gängse marknadspris och prisnivån fastställs utifrån en områdesvis prisutvärdering som genomförts av en utomstående AKA-värderare eller utifrån ett objektspecifikt utvärderingsutlåtande.
- ✓ Näringstomter överlåts antingen genom uthyrning eller försäljning.
- ✓ Vid fastställandet av bashyran för de arrendeavtal som ska förlängas ska prisnivån motsvara den gängse marknadsprisnivån i området.
- ✓ Om byggnads- eller grundläggningsförhållandena på tomten eller en annan avvikande omständighet kan anses fördröja byggandet och ibruktagandet av tomten kan man från fall till fall överväga en gradering av arrendet under de första åren.

6.5 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. Av en grundad anledning kan man överväga en jämkning av försäljningspriset från fall till fall.
- ✓ I specialfall t.ex. inom strandzonen fastställs prisnivån enligt sitt gängse värde som grundar sig på ett AKA-utvärderingsutlåtande.

- ✓ Vid försäljning av flervåningshus- och radhustomter i bolagsform tillämpas områdesvisa gängse priser som fastställs från fall till fall med beaktande av läge, tomtens andra egenskaper, byggrätt, byggd våningsyta, utvecklingspotential samt skyddsvärden.

I regel kan en tomt säljas enligt ARA-prissättningen från C-zonen och framåt, vilket motsvarar det gängse priset i området. För zonerna A och B överväger man från fall till fall så att försäljningspriset motsvarar det gängse priset. Försäljningspriset fastställs från fall till fall enligt en områdesvis prisuppskattning som gjorts av en utomstående AKA-värderare eller enligt ett objektspecifikt väderingsutlåtande.

- ✓ Vid försäljning av andra tomter tillämpas de gängse områdesvisa priserna.

6.6 Begränsningar gällande överlåtelse av markområden

- ✓ Åbo stad överlåter i regel inte äganderätten till markområden genom försäljning i området enligt bilaga 1 omfattande Slottsstaden, centrum, Vetenskapsparken samt Run-sala samt det omedelbara verkningsområdet för kollektivtrafikens kvalitetskorridorer på cirka 250 meters avstånd från kvalitetskorridoren, om inte annat har överenskommits med avtal som ingåtts innan dessa principer har trätt i kraft. En försäljning kan ändå övervägas om det är fråga om ett betydande kommersiellt centrum, ett hotell eller motsvarande affärsbyggnad.
- ✓ Avvikande från det som nämnts ovan kan områden som planlagts för egnahemshustomter också överlåtas genom försäljning i hela Åboregionen.
- ✓ Markområden utan detaljplan kan i regel överlåtas endast till sådana tidigare byggda fastigheter som behöver tilläggsområden eller när användningsändamålet för stadens generalplan är ett annat än området för boende eller arbetsplatsfunktioner som är avsett att detaljplaneras. Genom markbyten kan man främja förtätning av samhällsstrukturen.

7 Uppföljning av principerna och utvärdering

Syftet med dessa bostads- och markpolitiska principer är att beskriva de centrala kvalitetsmässiga och strategiska mål och ramvillkor som hör till markanvändningen och byggandet. Syftet med dokumentet är att staden och dess områden byggs så att stadens mål främjas när både enskilda områden och staden som helhet utvärderas.

För att uppnå målen och utveckla stadens verksamhet utvecklar staden de nödvändiga mätarna för att genomföra uppföljningen på ett ändamålsenligt sätt och följer upp uppfyllelsen av målen.

Dessa principer tillämpas på de planer där planförslaget godkänns i nämnden efter 1.9.2023, då de nya riktlinjerna kan inkluderas i planförslaget förutsatt att det inte tidigare har ingåtts ett annat avtal eller fattats beslut om ärenden gällande dessa principer. För övrigt tillämpas principerna efter att beslutet har vunnit laga kraft.

De områden varifrån staden i huvudsak överlåter markområden genom uthyrning

