

Mark- och bostadspolitiska riktlinjer



Markanvändningssektionen
Kommunstyrelsen
Kommunfullmäktige



Innehåll

Förord	3
Översikt av tillväxten och bostadsbyggandet i Sibbo	6
Översikt av kommunens markpolitiska nyckeltal åren 2015–2022.....	10
Mark- och bostadspolitiken styr de regionala riktlinjerna och kommunens strategiska mål.....	14
Mark- och bostadspolitiska visioner, mål och åtgärder	16
VISION 1. Mark- och bostadspolitiken är långsiktig och ekonomiskt hållbar. Den bygger på jämlikt bemötande	23
VISION 2. Sibbo förbereder sig på tillväxt och erbjuder möjligheter till mångsidigt och förstklassigt boende	31
VISION 3. Sibbo erbjuder möjligheter till framgångsrikt företagande.....	40
Uppföljning och rapportering av riktlinjerna	42

Förord

En förstklassig och hållbar tillväxt under kontrollerade former, som resulterar i en trivsam och fungerande livsmiljö, är ett av kommunens främsta mål. Tanken är att erbjuda mångsidiga möjligheter till boende och företagande. Kommunens mark- och bostadspolitiska riktlinjer och de åtgärder som främjar riktlinjerna är i nyckelposition när det gäller att uppnå dessa mål. De mark- och bostadspolitiska riktlinjerna innehåller konkreta kommunstrategiska mål med hänsyn till stärkandet av kommunens livskraft, kommunens utveckling och möjligheter att bädda för önskad tillväxt. I riktlinjerna beskrivs också med vilka åtgärder dessa mål kan förverkligas.

Markpolitiken skapar förutsättningar för en tillväxt som är förenlig med kommunens målbild samt för bostads- och arbetsplatsbyggande. Med markpolitik avses alla medel för att genomföra markanvändningslösningar i planer som utarbetats enligt markanvändnings- och bygglagen. Dessa medel är bland annat markförvärv (frivilliga affärer, inlösnings-, förköpsrätt mm.), tomtöverlåtelser, åtgärder för att planlägga privatägd mark och främjande av detaljplaners genomförande.

Med bostadspolitik avses sammantaget de mål och åtgärder med vilka man påverkar bostadsbyggandets omfattning och kvalitet samt utvecklingen av boendeförhållandena. Bostadspolitik styr således utvecklingen av förhållandena för de boende i kommunen. Bostadspolitik återspeglas även i boendetrivseln, näringslivets och kommunens utveckling samt kommunens ekonomi. Förutsättningar för verkställandet av bostadspolitik skapas med hjälp av bland annat markpolitiska åtgärder, planläggningen och bygglovsförfarandet.

Kommunens mål och åtgärderna för utvecklingen av markanvändningen och boendet fastställs i kommunens mark- och bostadspolitiska riktlinjer. Riktlinjerna ger kommunen verktyg att kontrollera markanvändningen, byggandet och tomtmarknaden och bidrar till att balansera upp kommunens ekonomi. Särskilt i en starkt växande kommun som Sibbo framhävs vikten av mark- och bostadspolitiska riktlinjer för att uppnå det önskade slutresultatet. Riktlinjerna främjar uppnåendet av kommunens strategiska mål – de förtydligar målbilden och principerna för utvecklingen av markanvändningen och boendet och fungerar som ett stöd för det praktiska arbetet, tjänstemannaberedningen och förtroendemännens beslutsfattande.

I all markanvändning och vid alla tomtöverlåtelser ska mark- och bostadspolitik vara öppen och konsekvent och iakttäta principen om likabehandling. Riktlinjerna redogör öppet för målen och praxisen i anslutning till boende och markpolitik för kommunens intressentgrupper och samarbetspartner.

En av de viktigaste utmaningarna för markanvändningen i en tillväxtkommun som Sibbo är att möjliggöra en tillräckligt stor och mångsidig bostadsproduktion. Markpolitiken och planläggningen ger kommunen verktyg för utvecklingen av markanvändningen och boendet i enlighet med målen: En lyckad markpolitik och planläggning skapar förutsättningar för ett mångsidigt bostads-, service- och arbetsplatsbyggande samt för en tillväxt inom ramen för målen.

De bostadspolitiska målen ska vara kända i olika skeden av markanvändningen och vid tillämpningen av olika instrument inom markpolitiken. Markpolitiken har en betydande roll när det gäller att genomföra en tillräckligt stor och mångsidig bostadsproduktion till skäliga priser och uppnå en balanserad utveckling av de olika delområdena av kommunen. För att kunna uppnå heltäckande fördelar och ställa upp gemensamma mål har det i Sibbo ansetts vara fördelaktigt att integrera riktlinjerna för mark- respektive bostadspolitik till en helhet där de två aspekterna stöder varandra.

De mark- och bostadspolitiska riktlinjerna har beretts delvis parallellt med kommunens nya strategiarbete. Kommunstrategin styr val och beslut som görs på olika nivåer i kommunen. De mark- och bostadspolitiska riktlinjerna är ett av de viktigaste programmen som stöder kommunens strategiska mål. De mark- och bostadspolitiska riktlinjerna stöder målbilden för utvecklingen av kommunen: *"Sibbo är en grön oas intill huvudstadsregionen. Sibbo erbjuder boende- och fritidsmiljöer som skapar samhörighet och tryggar förutsättningar för framgångsrikt företagande"*.

Sibbo kommuns föregående markpolitiska program godkändes av kommunfullmäktige 14.12.2015. Kommunens bostadspolitik sammanställdes förra gången för 10 år sedan när kommunen godkände det bostadspolitiska programmet 2012–2015 på sitt sammanträde 18.6.2012 (§ 64). Den delvis förändrade verksamhetsmil-

jön och kommunens strategiska mål har gjort det aktuellt att uppdatera de mark- och bostadspolitiska riktlinjerna. De nya mark- och bostadspolitiska riktlinjerna har sammanställts för det praktiska arbetet i och med att de förtydligar och öppnar upp förfarandet och målen för mark- och bostadspolitiken i Sibbo.

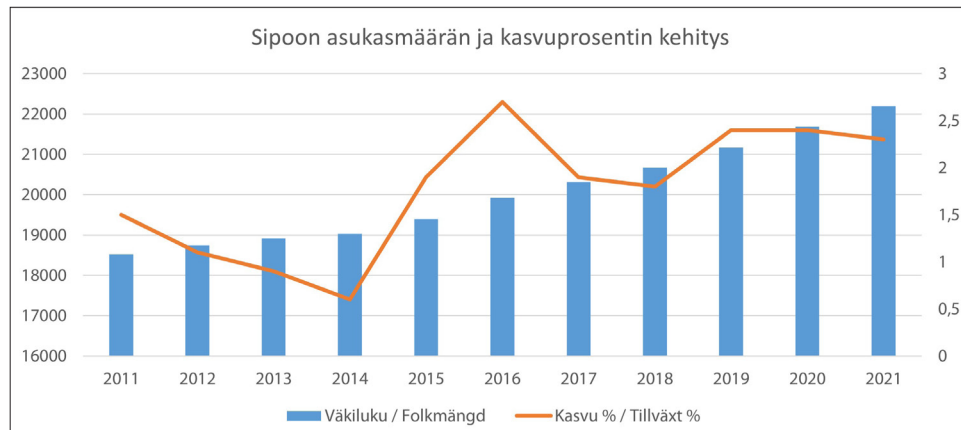
I början av denna rapport redogör vi för bakgrunden till de mark- och bostadspolitiska riktlinjerna och beskriver de faktorer som påverkar mark- och bostadspolitiken. I det sammanhanget presenteras också statistik och nyckeltal. Därefter behandlas målen för mark- och bostadspolitiken, i vilka kommunens målbild för markpolitik och boende med hänsyn till samhällsutvecklingen har definierats mycket pragmatiskt, samt åtgärderna för att uppnå dessa mål. Sådana omständigheter som kräver närmare riktlinjer för kommunens utvecklingsarbete, men för vilka inga entydiga anvisningar funnits att tillgå, har tagits i beaktande i målen och åtgärderna.

Tomtchef Anna-Leena Rouhiainen och översiktsplaneringschef Suvi Kaski har ansvarat för utarbetandet av de mark- och bostadspolitiska riktlinjerna. En stor skara sakkunniga vid utvecklings- och planläggningscentralen samt avdelningen för teknik och miljö har hörts under arbetets gång.



Översikt av tillväxten och bostadsbyggandet i Sibbo

Sibbo har på senare år varit bland de kommuner i Finland som redovisar den relativt kraftigaste tillväxten. Kommunen har vuxit med 1,8 % i snitt varje år under perioden 2011–2021. Från slutet av 2010-talet har tillväxten varit starkast och takten har varit över 2 % under flera år (Figur 1).



Figur 1. Befolkningsstillväxten i Sibbo åren 2011–2021.

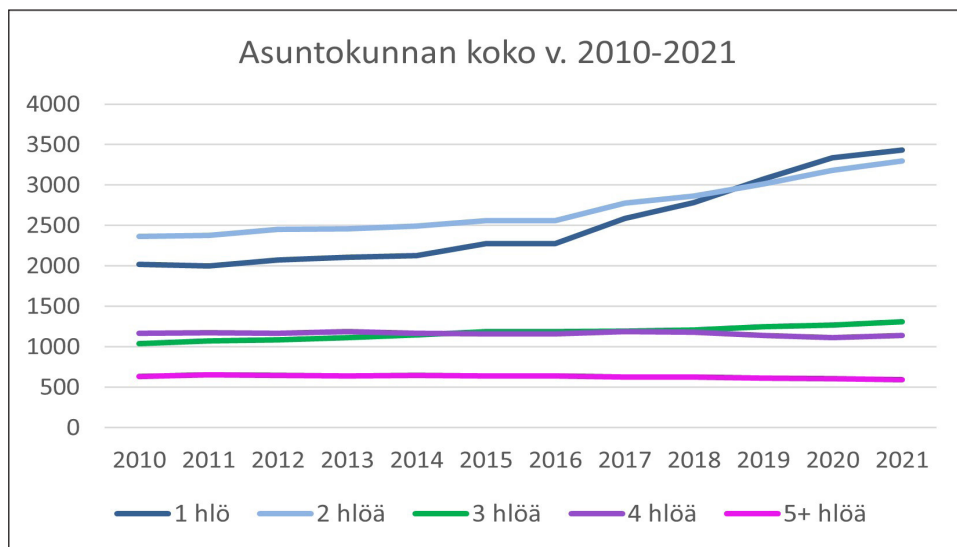
Ökningen i antalet invånare har under de senaste årtiondena främst grundat sig på ett inhemskt inflyttningsöverskott. Kommunens nettoflyttningsrörelse var under åren 2016–2021 i medeltal cirka 400 invånare per år. Kranskommuner kring stora städer, som Sibbo, är ofta populära bland barnfamiljer. Till Sibbo har särskilt barnfamiljer flyttat från Helsingfors och Vanda. Nya invånare har också kommit från Kervo, Borgå och Esbo.

Granskat per åldersgrupp har kommunen fått nya invånare särskilt i grupperna 25–44-åringar samt 0–14-åriga barn. I gruppen över 75 år har också fler flyttat till Sibbo än från Sibbo. Utflyttningsöverskottet är störst bland 15–24-åriga ungdomar i studieålder. Därtill redovisar Sibbo ett litet utflyttningsöverskott i gruppen 55–74-åringar.

Den livliga höghusproduktionen i Söderkulla och Nickby på senare år förklarar en stor del av den kraftiga befolkningsstillväxten, och har också förändrat åldersfördelningen inom kommunen i viss mån i och med att det funnits fler bostäder till buds som bl.a. lämpar sig för gruppen unga vuxna som gör sig självständiga (19–24-åringar). Därför har andelen unga vuxna i kommunen ökat något jämfört med läget till exempel i början av 2010-talet. Även andelen äldre personer har ökat bland kommunens invånare, dels med anledning av att befolkningen åldras överlag, dels också på grund av ett bättre bostadsutbud för äldre i tätorterna. I motsvarande mån har andelen 0–15-åringar och invånare i arbetsför ålder (25–64-åringar) minskat något i förhållande till kommunens totala folkmängd under perioden 2010–2020.

I befolkningsutvecklingen i Sibbo kan man se några trender som gäller hela landet: Andelen äldre personer av befolkningen har ökat medan andelen arbetsföra och barn har minskat. Att andelen invånare under skolåldern har minskat förklaras av att nativiteten/den totala fertiliteten (= det kylmässiga antalet barn som kvinnor föder under sin livstid) har sjunkit i hela landet. Särskilt i tillväxtcentrumen med omgivningar förklaras minskningen i antalet barn under skolåldern också med att höghusbyggandets omfattning har ökat i förhållande till småhusproduktionen. Fördelningen mellan olika bostadsenheter i höghus skiljer sig från fördelningen i småhus såtillvida att barnfamiljerna företräder en klart större andel av småhusboendet.

Det förutspås att befolkningen kommer att öka fortsatt livligt i Sibbo även under de kommande åren. Detta är något som kommunen också siktar på genom egna åtgärder. I enlighet med kommunens befolkningsprognos kommer befolkningen att öka i alla åldersklasser under det kommande årtiondet men relativt mest i gruppen över 65 år. Det förutspås att andelen kommer att minska relativt sett. Den relativa andelen unga i skolåldern (7–15-åringar) väntas sjunka något från år 2020 till år 2030. Däremot förutspås att minskningen i antalet barn i daghemsålder (0–6 år) kommer att bromsas upp allteftersom småhusbyggandet ökar och att denna åldersgrupps relativa andel till och med kommer att öka något under de närmaste årtiondena.



Figur 2. Utvecklingen av hushållens utveckling åren 2010–2020.

På det hela taget håller andelen naturlig befolkningsökning av hela befolkningstillväxten att minska, och i fortsättningen förutspås befolkningstillväxten i Helsingforsregionen grunda sig på migration. Den utveckling som rått under 2000-talet, när andelen unga åldersklasser minskar och andelen äldre åldersklasser ökar, fortsätter även framöver och syns även i Sibbo. Dessa förändringar i befolkningsstrukturen, särskilt den åldrande befolkningen och därigenom ökningen i boenderymligheten, påverkar behovet av bostadsbyggande.

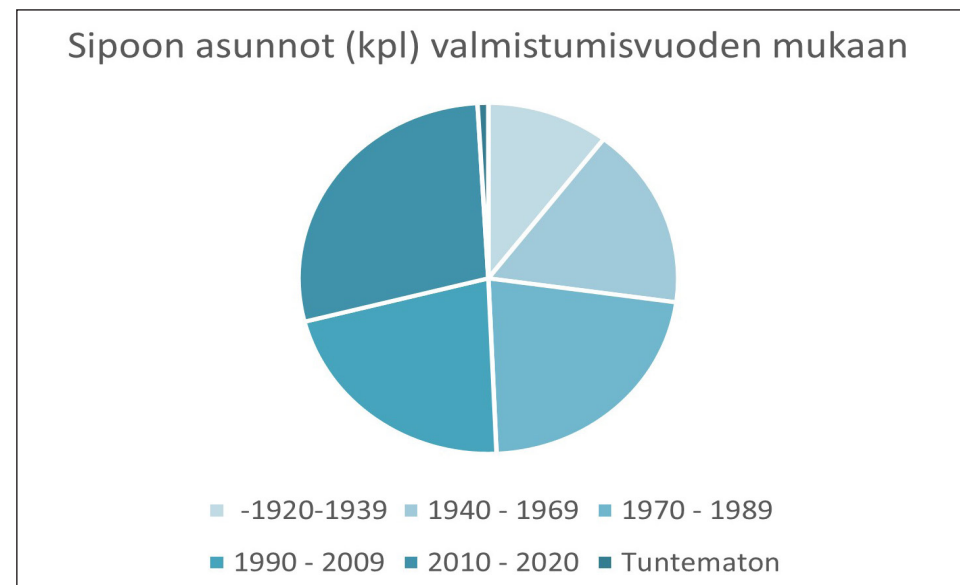
Med hänsyn till boendet innebär ovan nämnda förändringar i befolkningsstrukturen, särskilt den växande andelen äldre invånare, att kommunen även i fortsättningen behöver tillgängliga bostäder nära bra service och kollektivtrafikförbindelser. Tillgängliga bostäder lämpar sig förutom för äldre personer även för många specialgrupper.

I Sibbo har storleken på hushållen minskat enligt den allmänna trenden mellan åren 2010 och 2020: Antalet singelhushåll och tvåpersonershushåll ökade kraftigt i slutet av 2010-talet när kommunen byggde mycket höghusbostäder. I motsvarande mån har antalet stora hushåll minskat (figur 2). År 2020 stod de hushåll som bestod av

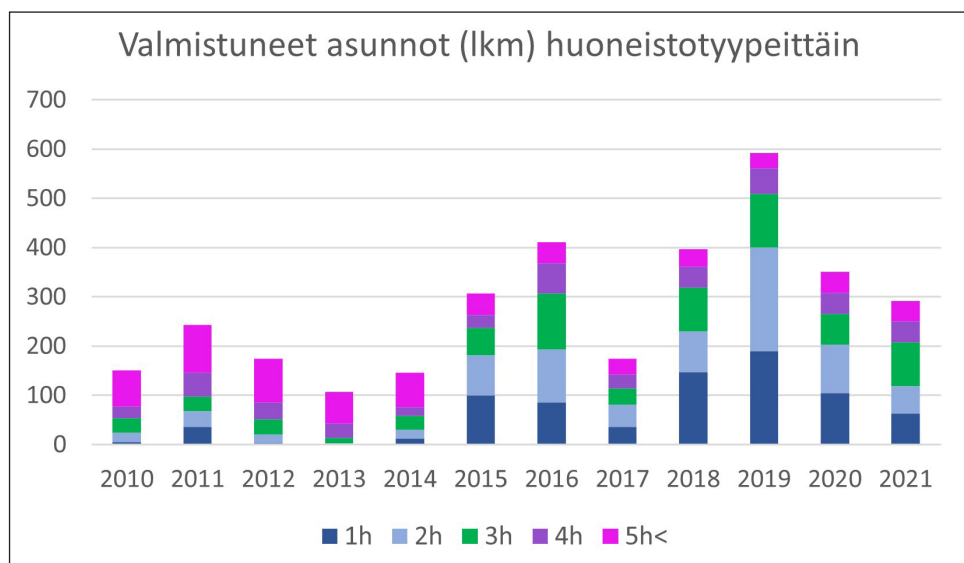
en eller två personer för cirka 70 % av befolkningen. Antalet personer som lever ensamma och små hushåll kommer antagligen att öka i antal ytterligare även i Sibbo, där befolkningen åldras och familjestorleken blir allt mindre. I egenskap av populär kranskommun för barnfamiljer torde Sibbo ha tillräckligt med barnfamiljer även i framtiden, och kommunen måste därför kunna tillgodose behovet av och efterfrågan på både bostäder och service.

År 2020 fanns det sammanlagt ca 10 500 bostäder i Sibbo. Ungefär hälften av dem (ca 5 200 bostäder) har byggts under de senaste 30 åren (1990–2020) (Figur 3). Största delen av bostäderna, 61 %, är i egnahemshus och parhus. 31 % av bostäderna finns i höghus.

Så sent som år 2020 var de vanligaste lägenhetstyperna i Sibbo fyrrumslägenheter och större bostäder. Dessa stod för 50 % av bostadsbeståndet i kommunen. Den näst vanligaste lägenhetstypen var treor, 19 %. Största delen av de bostäder som byggts i slutet av 2010-talet har varit ettor, tvåor eller treor (figur 4), vilket visar att bostadsfördelningen enligt lägenhetstyp har blivit mångsidigare i Sibbo. Nypro-



Figur 3. Bostadsfördelningen enligt byggår i Sibbo.

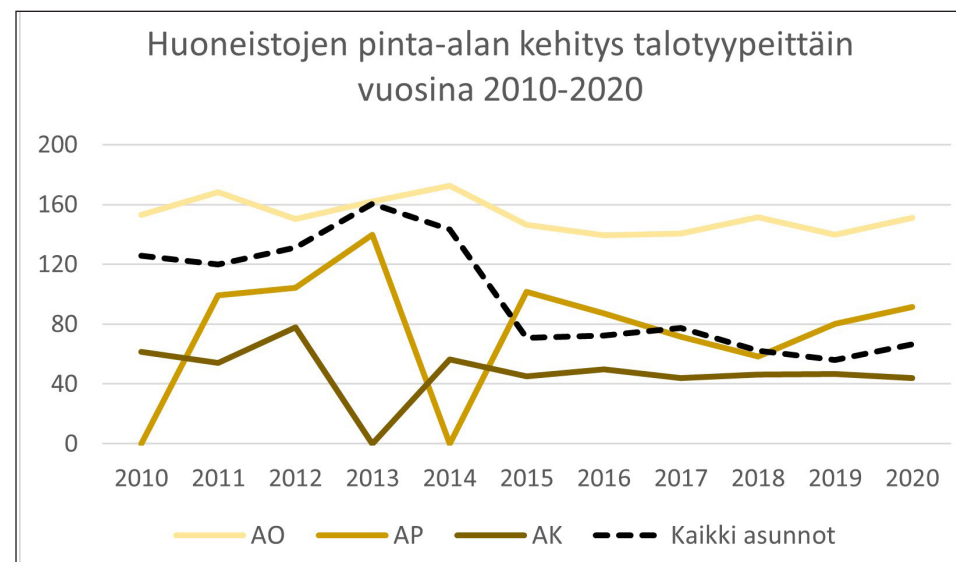


Figur 4. Färdigställda bostäder enligt lägenhetstyp.

duktionen i kommunen fokuserar på små höghuslägenheter enligt den allmänna trenden i huvudstadsregionen: År 2019 var hela 68 % av de nya bostäderna ett eller tvåor. Ettornas och tvåornas stod för en stor del av bostadsproduktionen även år 2018 och 2020, 58 %.

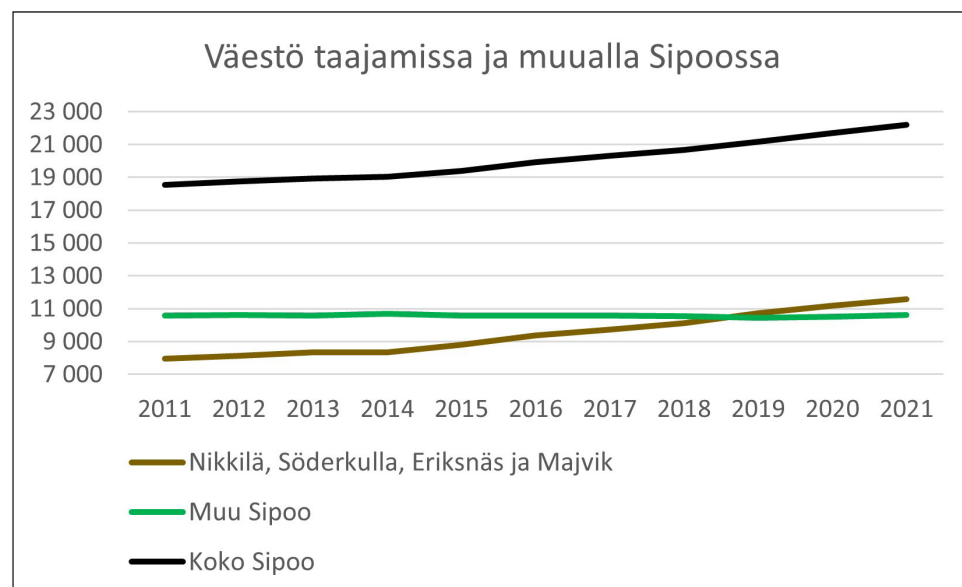
Samtidigt har medelarean i nya bostäder minskat (figur 5). Åren 2010–2014 hade nya bostäder en lägenhetsyta på 136 m² i snitt, men åren 2015–2020 hade denna siffra minskat till 67 m². Minskningen beror särskilt på att största delen av bostadsproduktionen i slutet av 2010-talet handlade om höghuslägenheter, vilket också nämndes ovan. Även när det gäller olika hustyper kan man se en minskning i lägenhetsytan: Minskningen är emellertid störst i fråga om höghuslägenheter och för nya bostäder har siffran redan gått ner till knappt 45 m² i snitt. Att bostadsproduktionen i Sibbo på senare år har fokuserat på mindre höghusetor och -tvåor har gjort att utbudet på nya bostäder är relativt ensidigt. Detta kan i framtiden påverka efterfrågan på dessa hus och bostäderna i dem.

Åren 2010–2020 har bostadsbyggandets omfattning varierat från ca 100 till ca 600 bostäder per år. Efter medlet av 2010-talet har bostadsbyggandet varit klart livligare jämfört med början av decenniet och riktat sig kraftigt på tätorterna och höghuslägenheter (figurerna 6 och 7). Så sent som fram till år 2015 låg tonvikten i bostadsbyggandet på egnahemshus och andra småhus, medan andelen höghus var relativt mindre. År 2015 började man bygga upp höghusområden och -kvarter i vardera tätorten (bl.a. Hassellunden i Söderkulla samt Domino, OP-kvarteret och Ådalen i Nickby), vilket innebar en kraftig ökning i utbudet av höghuslägenheter. På samma gång minskade omfattningen av egnahemsbyggande i kommunen. Detta förklaras delvis av att kommunen bara hade ett begränsat utbud av egnahemstomter i slutet av 2010-talet. Å andra sidan minskade också efterfrågan på egnahemsboende på ett allmänt plan, och statistik över boende och migration i slutet av 2010-talet visar att urbant boende ökade i popularitet. I och med corona har läget förändrats och rymligare småhusboende, särskilt att bo i egnahemshus, har igen blivit mycket populärare.

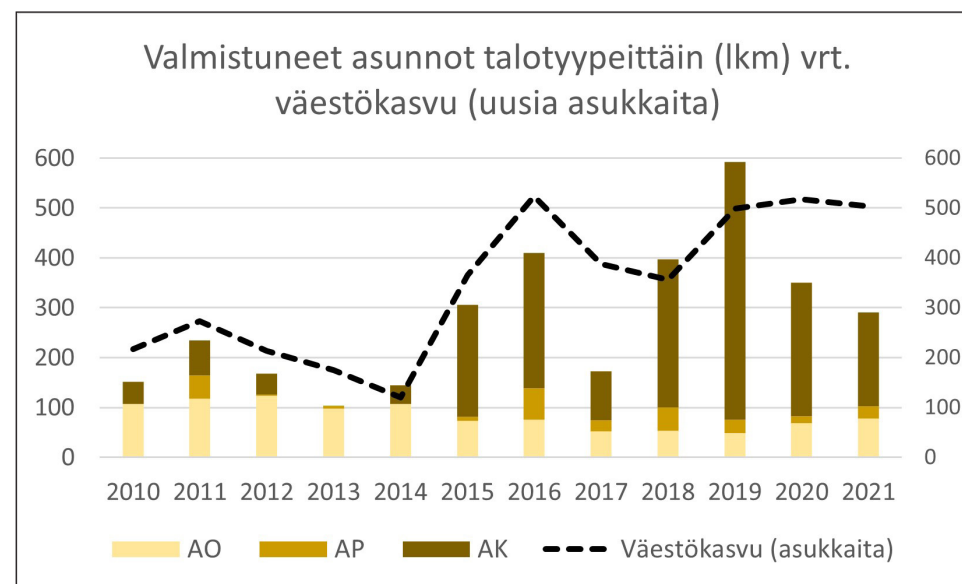


Figur 5. Utvecklingen av lägenhetsytan överlag och enligt byggnadstyp.

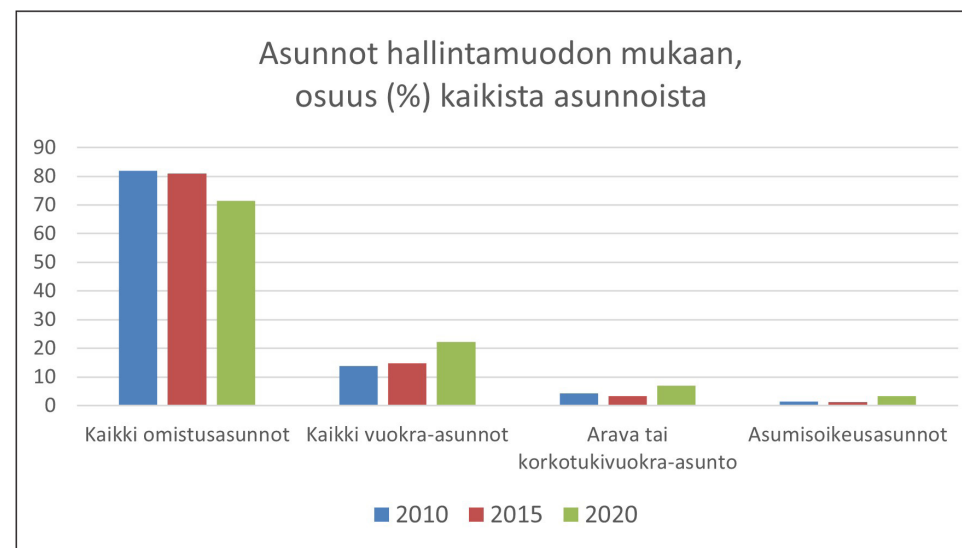
Merparten av bostäderna i Sibbo är privatägda (71,4 % år 2020). År 2020 var 22,3 % av alla bostäder hyresbostäder. Bostadsrättsbostäderna står för 3,4 % av bostadsbeståndet. Hyresbostädernas andel av bostadsbeståndet ökade klart under senare hälften av 2010-talet. I och med de nya höghusdominerade bostadsområdena ökade även antalet ARA-stödda bostäder (ARA-hyres- och bostadsrättslägenheter) och deras andel av bostadsbeståndet i hela kommunen (figur 8). Sammantaget utgör ARA-stödda bostäder i Sibbo fortfarande under 10 % av bostadsbeståndet. Största delen av hyresbostäderna är fritt finansierade hyresbostäder (ca 70 % av hyresbostäderna). Andelen statligt stödda hyresbostäder av alla hyresbostäder (ca 30 %) har varit tämligen oförändrad under 2010- och 2020-talen. Av hyresbostäderna är de flesta (ca 76 % år 2020) i höghus. Största delen av hyresbostäderna är ettör (34 %) eller tvåör (36 %).



Figur 6. Befolkningens utveckling i tätorterna och andra områden av Sibbo.



Figur 7. Färdigställda bostäder enligt byggnadstyp.



Figur 8. Fördelningen av bostäder enligt besittningsform åren 2010, 2015 och 2020.

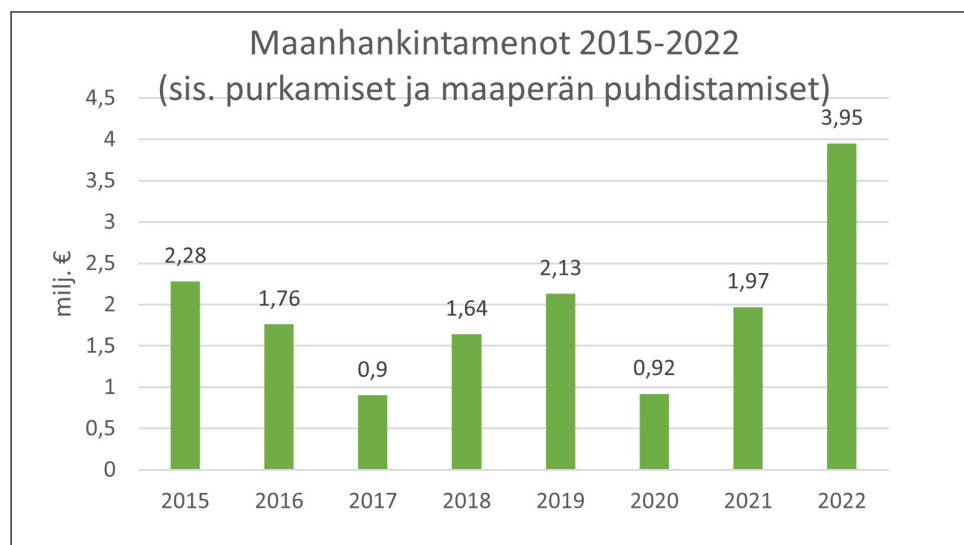
Översikt av kommunens markpolitiska nyckeltal åren 2015–2022

Kommunens markinnehav

För närvarande äger Sibbo kommun ca 2 172 ha mark och ca 317 ha vattenområden. Kommunens markområden utgör ca 6,4 % av hela Sibbos areal. Kommunen äger ca 1273 ha råmark i A-, C- och TP-områden som har anvisats i generalplanen.

För markförvärv budgeteras varje år ca 2,5 mn euro, men hur mycket som de facto används för markförvärv varierar år efter år (figur 9). Tilläggsanslag kan beviljas efter behov, om kommunen erbjuder köpa mark i områden som är viktiga med tanke på kommunens utveckling.

Under åren 2015–2021 har Sibbo kommun köpt i medeltal ca 30 ha/år (figur 10). Åren 2021 och 2022 har kommunen avsevärt ökat sina strategiska markförvärv särskilt i Nickby och Söderkulla, och därför är den sammanlagda arealen som köptes år 2022 betydligt större än tidigare. Åren 2020–2022 inkluderade utgifterna för markförvärv även kostnader för rivning av byggnader och marksanering.

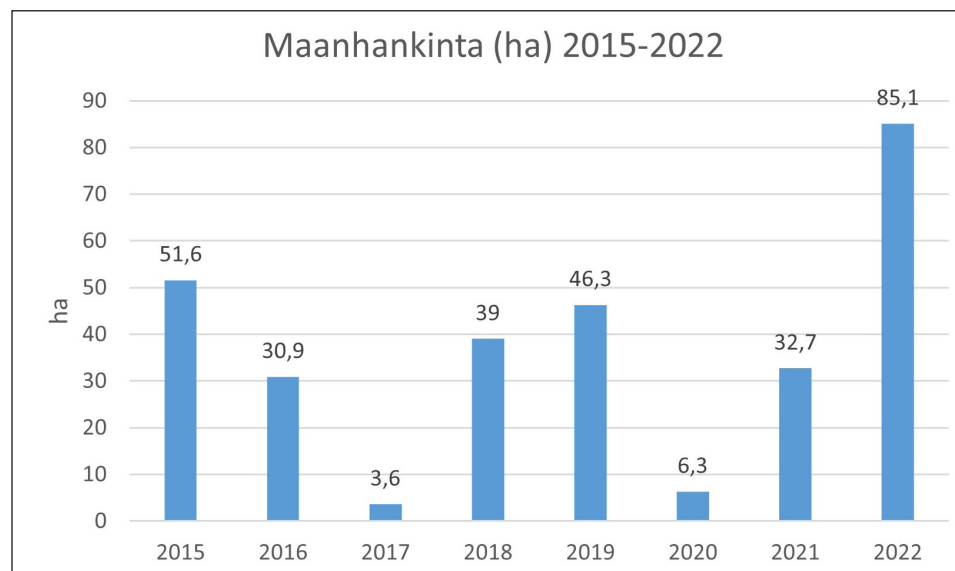


Figur 9. Utgifter för markförvärv åren 2015–2022.

Planläggningssituation

Generalplan för Sibbo 2025 trädde i kraft 25.1.2012. Förutom generalplanen som täcker hela kommunen har sex (6) delgeneralplaner samt en planstomme för Nickby utarbetats. Ett arbete pågår med att uppdatera den kommunövergripande generalplanen. Dessutom håller tre nya delgeneralplaner och en planstomme för Söderkulla på att utarbetas.

De detaljplanerade områdena i Sibbo kommun utgör sammanlagt 1 379 ha. De detaljplanerade områdena finns främst i tätorterna Nickby och Söderkulla samt i arbetsplatsområdena. I Nickby har 376 ha detaljplanerats, i Söderkulla 537 ha och i övriga områden 466 ha. I Sibbo kommuns planlägningsprogram för 2022-2024 ingår detaljplanering av sammanlagt 487 ha. Av denna areal finns ca 61 % på mark som ägs av kommunen.



Figur 10. Markförvärv (ha) åren 2015–2022.

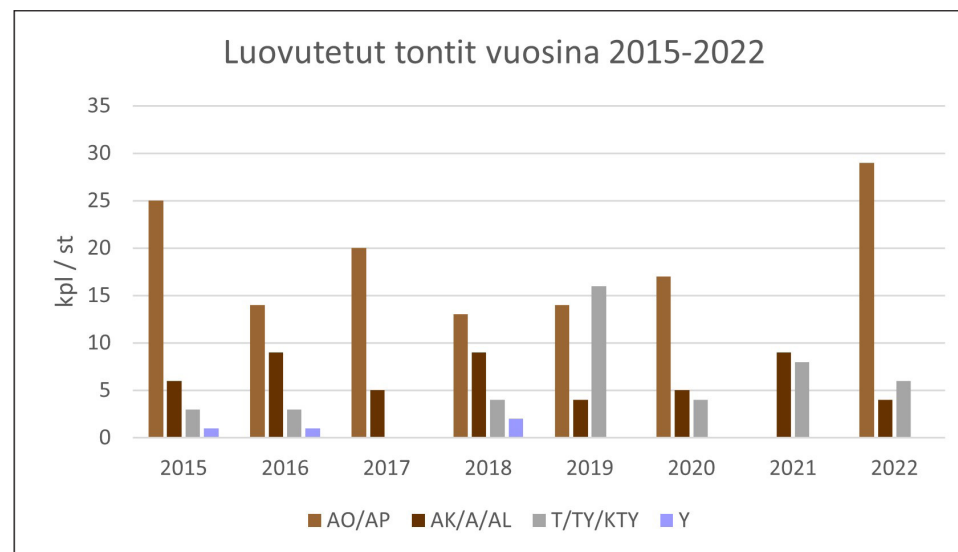
Tomtöverlåtelse

Antalet tomter som Sibbo kommun överlåter varierar stort från år till år (figur 11). Antalet tomter som överlåts beror på hur många tomter som fås till försäljning i olika områden, hur mycket resurser som står till förfogande för tomtförsäljningen, efterfrågan på tomter samt konjunkturen.

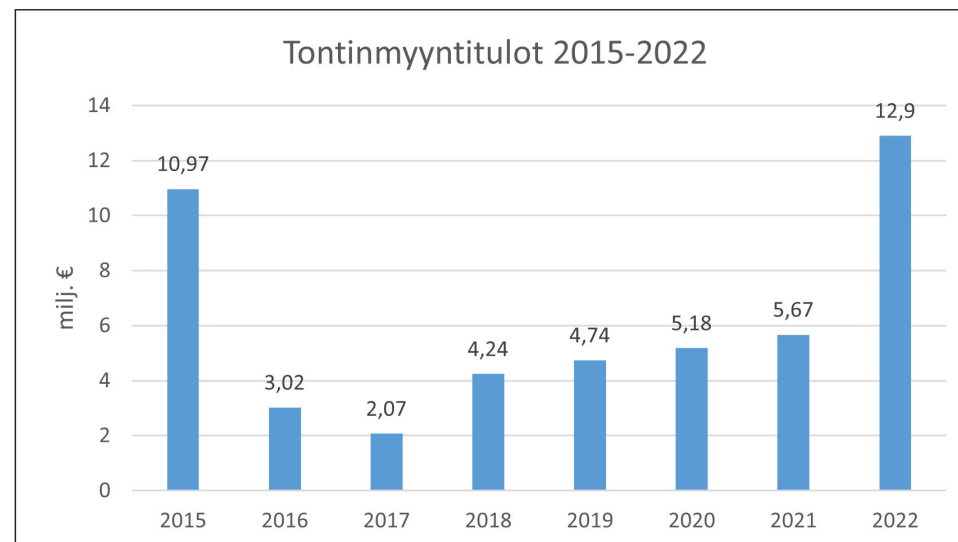
Inkomsterna från tomtförsäljning har varierat stort mellan åren 2015 och 2021 och uppgått till ca 2,0–11,0 mn euro/år (figur 12). På senare år har de årliga tomtförsäljningsinkomsterna legat kring 5 mn euro, dock så att trenden varit stigande. År 2022 var inkomsterna från tomtförsäljning större än tidigare, särskilt med anledning av några affärer om större företagstomter.

Arrendeintäkterna har under perioden 2015–2021 varierat mellan 315 000 och 660 000 euro/år (figur 13). Utvecklingen hos arrendeinkomsterna har varit stigande och på senare år landat kring 500 000–600 000 euro.

Inkomsterna från tomtförsäljningen har ökat klart sedan år 2019, vilket har förbättrat kommunekonomin, ökat inkomsterna från såväl person- som samfundsbeskattningen och bäddat för tillväxt. Ökningen beror på att kommunen har planlagt och överlåtit allt mångsidigare småhus-, höghus- och företagstomter. Dessutom har utvecklings- och planläggningscentralen sedan år 2020 tillämpat ett processliknande schema för tomtöverlåtelse som omfattar projektering vid stora bostadsprojekt och planering av var medelstora och stora företag ska etablera sig, vilket har bidragit till att effektivisera och förenhetliga tomtöverlåtelserna.



Figur 11. Överlåtna tomter åren 2015–2022.

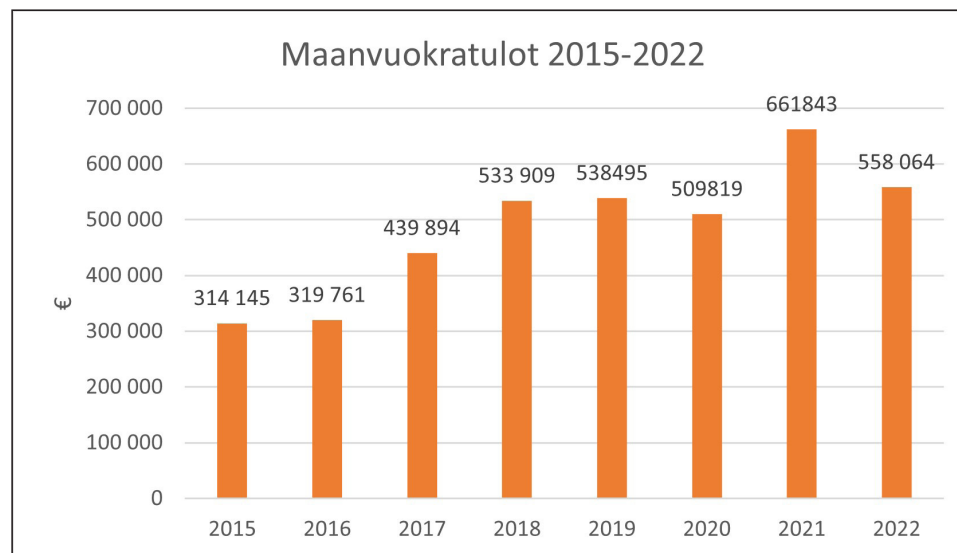


Figur 12. Inkomster från tomtförsäljning åren 2015–2022.

Markanvändningsavtal

Sibbo kommun förhandlar mycket sällan om markanvändningsavtal eftersom kommunens markpolitiska riktlinje är att utarbeta detaljplaner i första hand på kommunägd mark. Varje år ingås 1–2 markanvändningsavtal. Vissa år startas inga projekt som kräver markanvändningsavtal och då uppkommer inte heller något behov av förhandlingar (figur 14). I regel har man genom detaljplanering på privat mark och relaterade markanvändningsavtal strävat efter att möjliggöra eller utveckla näringsverksamhet, utveckla centrum i tätorterna eller planera nya, vidsträckta småhusområden i anslutning till befintlig samhällsstruktur.

På senare år har processen för markanvändningsavtal förbättrats och blivit mer systematisk, och innehållet i markanvändningsavtal har uppdaterats. I fortsättningen är målet att förbättra uppföljningen av de villkor som skrivits in i markanvändningsavtalen. Ur kommunens synvinkel ska avtalsvillkor skrivas in med stöd av lagen och kommunens markpolitiska riktlinjer så att vardera avtalspartens rättsskydd verkställs och projektet i avtalet är riskfritt för kommunen och kostnadsneutralt för planelkonomin.

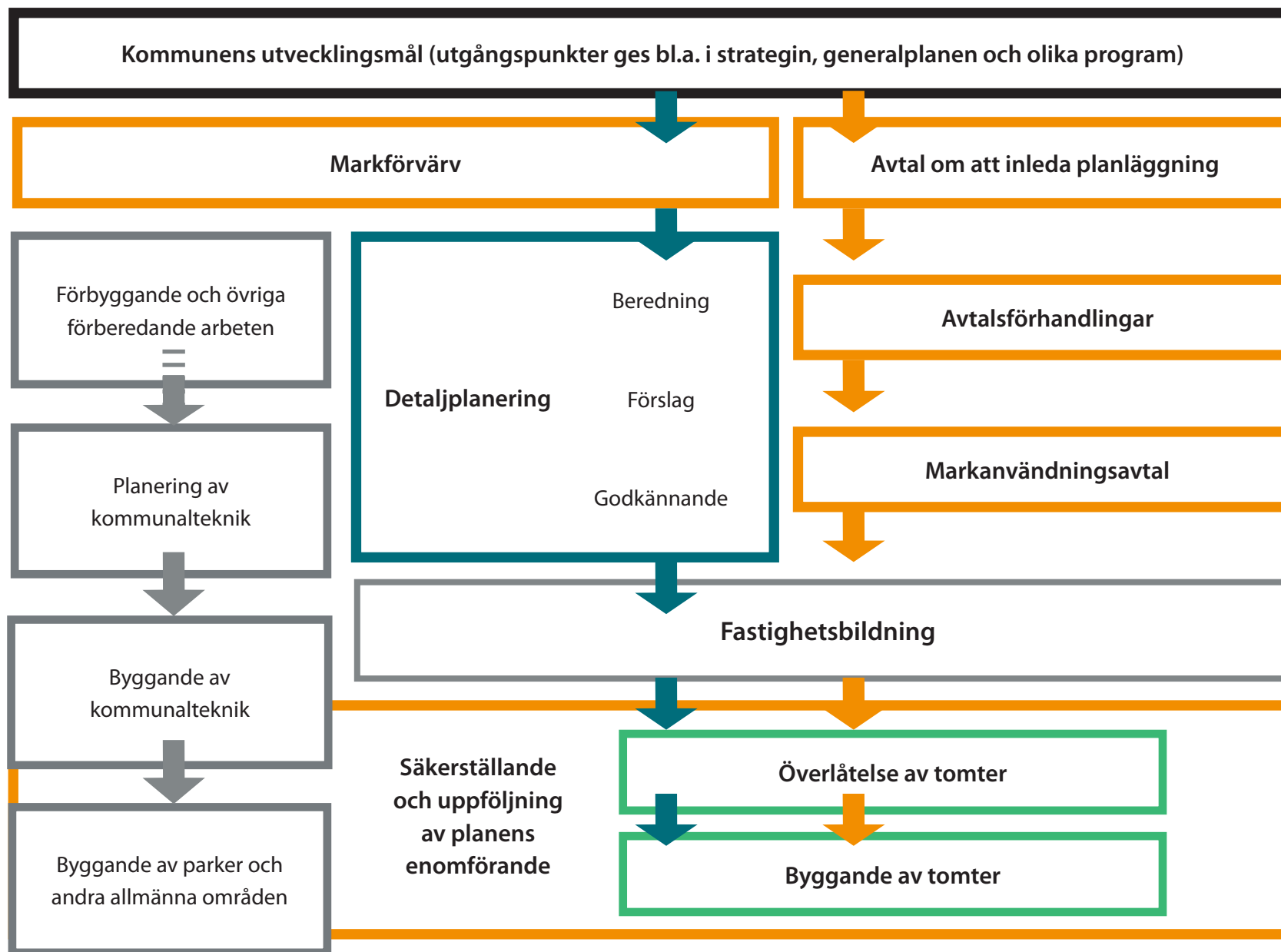


Figur 13. Inkomster från markarrenden (externa) åren 2015–2022.



Figur 14. Markanvändningsavtal som ingåtts åren 2015–2022.

Samhällsutveckling och tomtproduktion som helhet



Mark- och bostadspolitiken styrs av kommunens strategiska mål och de regionala riktlinjerna

Kommunens strategiska riktlinjer (kommunstrategin) syns genomgående i målen för de mark- och bostadspolitiska riktlinjerna och i de åtgärder som främjar målen. I kommunens mark- och bostadspolitiska riktlinjer beaktas utöver kommunens egna strategiska mål även de riksomfattande och regionala avtalen och målen som kommunen har förbundit sig till.

Kommunstrategi - Strategi Sibbo 2022–2025

Kommunens viktigaste utvecklingsmål beskrivs i kommunens strategi. I strategin 2022–2025 som fullmäktige godkände 25.4.2022 är de viktigaste riktlinjerna för kommunens målbild i fråga om mark- och bostadspolitiken:

Vad vi strävar efter

- Boende som motsvarar människornas behov i alla åldrar och livssituationer i hela Sibbo (centrum, byar, glesbygd och skärgård)
- Sibbo utvecklas från en kommun med två tätortscentrum till en kommun med tre tätortscentrum (Söderkulla–Nickby–Tallmo).
- Starkare fokus på livskvaliteten i människornas närmiljö där man inte bara tar hänsyn till bostäder utan också till bland annat tjänster, säkerhet, mobilitet och gröna korridorer, som planeras i samverkan med invånarna.
- Sibbo lockar företag med sitt goda läge, sina förbindelser och sitt företagsamarbete.

Vad vi måste lyckas med under denna fullmäktigeperiod för att uppnå vårt mål

- Befolkningsstillväxten är ca 500 nya invånare varje år. Hälften av bostadsbyggandet genomförs som småhus.
- Företagen och framför allt serviceföretagen i Sibbo ökar och blir mångsidigare tack vare markägande, planläggning och marknadsföring.

Andra identifierade mål

- Planreserven för mångformigt boende utökas till cirka två år både i Nickby och i Söderkulla (t.ex. småhus och höghus).
- Kommunens markägande stärks i strategiskt viktiga områden.

Regionala riktlinjer

Sibbo är med i statens och Helsingforsregionens gemensamma avtal om markanvändning, boende och trafik. Avtalet omfattar 14 kommuner. Staten och kommunerna har i samarbete utarbetat planer för trafiksystem, markanvändning och boende. Planerna utgör underlag för avtalsförhandlingen mellan kommunerna i staten vad gäller markanvändning, boende och trafik.

Sibbo kommunfullmäktige godkände MBT-avtalet 2020–2031 på sitt sammanträde 5.10.2020. I avtalet fastställs målbilden för den 12-åriga avtalsperioden i Helsingforsregionen samt hur man ska gå tillväga för att uppnå denna målbild. Målen på längre sikt är i kraft 2020–2031. De konkreta åtgärderna i avtalet gäller avtalsperiodens första fyraårsperiod 2020–2023.

Genom avtalet stärks kommunernas inbördes samarbete och kontinuiteten i den gemensamma planeringen, partnerskapet mellan kommunerna i regionen och staten samt parternas engagemang i de åtgärder som behövs för att utveckla regionen. Planen för markanvändning, boende och trafik 2019 i Helsingforsregionen (MBT 2019) ger utgångspunkterna för avtalet. I MBT 2019 ges riktlinjer för ett flertal kvantitativa och kvalitativa mål inom markanvändning och bostadsproduktion och föreslås konkreta åtgärder för uppnåendet av målen senast år 2030. Genom åtgärderna främjas en kolsnål och hållbar samhällsstruktur och ett trafiksystem som stöder det samt möjliggörs en smidig vardag och ett livskraftigt näringsliv. Ett mål är också att främja bostadsområden med olika slags bostäder och säkerställa ett tillräckligt, mångsidigt och skäligt prissatt bostadsutbud.

År 2020 inleddes beredningen av den nya MBT 2023-planen. Den preciserar och reviderar den föregående MBT 2019-planen utifrån de uppdaterade målen och förändringarna i verksamhetsmiljön. Att stävja klimatförändringen och minska trafikutsläppen är en ny utmaning som kräver allt mer insatser i det regionala samarbetet.

MBT-samarbetet och fördelarna med det:

"MBT-arbetet är ett diskussionsforum där KUUMA-regionen tillsammans med huvudstadsregionen fattar beslut om markanvändning, boende och trafik i Helsingforsregionen i framtiden."

MBT-planen är en regional, strategisk plan för markanvändning, boende och trafik. Den innehåller en plan för utvecklingen av markanvändningen i regionen, mål för bostadsproduktionen och andra bostadspolitiska åtgärder samt en lagstadgad plan för trafiksystemet som omfattar alla trafikformer.

MBT-avtalet stöder samarbetet mellan kommunerna inom stadsregionen samt mellan kommunerna och staten när det gäller att styra samhällsstrukturen och samordna markanvändning, boende och trafik.

I det regionala MBT-samarbetet framhävs kommunernas gemensamma ansvar, inbördes beroende samt varje enskild kommuns roll i riktlinjerna för de framtida lösningarna och uppnåendet av regionens gemensamma mål.

Exempel på fördelar som MBT-processen ger KUUMA-regionen

- Tillsammans är det lättare att uppnå MBT-målen, som är viktiga för hela regionens och men även för enskilda kommuners framtid.
- MAL-samarbetet harmoniserar riktlinjerna och stöder kommunerna bl.a. i frågor som gäller boendekvalitet.
- Investeringar i infrastruktur och förbättringar i trafiksystemet ökar tillgängligheten inom och till hela regionen.
- Statens finansieringsandel i kommunernas projekt för utveckling av trafik-/trafikledsnätet.
- ARAs understöd för infrastruktur och bostadsproduktion.

De mål som fastställts i MBT-planen utgör underlag för kommunens mark- och bostadspolitiska riktlinjer och det som skrivits in i avtalet bidrar till att styra planläggningen av bostadsområden och förfarandet vid tomtöverlåtelser:

Genom planläggning och tomtöverlåtelser gör vi det möjligt att uppnå målen för bostadsproduktion enligt MBT-avtalet.

I det regionala MBT-avtalet har Sibbo förbundit sig att producera i medeltal 434 bostäder varje år. Beroende på bostädernas medelstorlek förutsätter detta att en detaljplanereserv för boende omfattande cirka 32 000–39 000 vy-m² planläggs varje år. I Sibbo och de andra KUUMA-kommunerna ska minst 20 % av den årliga bostadsproduktionen enligt avtalet genomföras som statligt stödd bostadsproduktion: 10 % av detta ska genomföras som vanlig, statligt stödd hyresbostadsproduktion med 40-årigt räntestöd och hyresbostadsproduktion för specialgrupper, och 10 % ska genomföras som statligt stödd bostadsrättsproduktion och hyresbostadsproduktion med kortvarigt räntestöd.

Nya kommunspecifika mål för bostadsproduktionen kommer att fastställas i MBT 2023-planen och det avtal som utarbetas på basis av den. Tanken är att de kvantitativa bostadsproduktionsmålen i kommunerna och produktionsmålet i regionen som bildas utgående från dessa skulle bibehållas på den nuvarande nivån. Kommunerna har dock fortfarande möjlighet att kommentera innehållet i den kommande MBT 2023-planen i sina utlåtanden.

Vi riktar planläggningen av bostadsområden till de prioriterade zonerna enligt MBT-planen.

Ett centralt mål för MBT 2019-planen är att styra tillväxten i regionen till områden som redan ingår i den befintliga strukturen och som är konkurrenskraftiga med hänsyn till kollektivtrafiken. För uppnåendet av detta mål har man i MBT-arbetet fastställt prioriterade utvecklingszoner och i dessa bör merparten (90 %) av den nya bostadsproduktionen placeras.

Programmeringen av kommunens planläggning styrs delvis av dessa prioriterade utvecklingszoner så, att man strävar efter att anvisa största delen av nya bostadsdominerade områden i dessa zoner. På det sättet blir det möjligt att förlägga bostadsproduktionen så att den i huvudsak är förenlig med MBT-avtalet.

Mark- och bostadspolitiska visioner, mål och åtgärder

Målen i de mark- och bostadspolitiska riktlinjerna och de åtgärder som knyter an till målen syftar till att på ett mycket pragmatiskt sätt konkretisera kommunens målbild i fråga om markpolitik och boende. Aspekter som kräver närmare anvisningar med hänsyn till samhällsutvecklingen har beaktats i målen och åtgärderna. I riktlinjerna har man således velat ingripa i problem som uppdagats i det praktiska arbetet men som det inte funnits entydiga riktlinjer för, trots att sådana skulle ha behövts.

VISION	MÅL	ÅTGÄRDER
<p>VISION 1. Mark- och bostadspolitiken är långsiktig och ekonomiskt hållbar. Den bygger på jämlikt bemötande.</p>	<p>1.1 MÅL: I Sibbo används markpolitiska medel systematiskt, konsekvent och jämlikt.</p>	<p>Av de medel som lagstiftningen ställer till förfogande utnyttjar Sibbo kommun för skötseln av sin markpolitik sådana medel som i praktiken upplevts fungerande i förhållande till de mark- och bostadspolitiska målen och de tillgängliga resurserna.</p>
		<p>Markägare bemöts jämlikt i enlighet med processen för markförvärv och processen dokumenteras på tillbörligt sätt.</p>
		<p>I första hand förvärvas råmark genom frivilliga affärer. Vid behov undersöks möjligheter till markbyte eller markanvändningsavtal. Som sista alternativ undersöks inlösning av mark.</p>
		<p>Vid tomtöverlåtelse behandlas köpare och hyrestagare jämlikt och överlåtelser görs öppet i enlighet med kommunens praxis och godkända principer för tomtöverlåtelse.</p>
		<p>Beslut om markförvärv och tomtöverlåtelse görs i enlighet med kommunens förvaltningsstadga, utvecklings- och planläggningscentralens verksamhetsstadga samt kommunstyrelsens delegering. Alla beslut som gäller fastighetsaffärer offentliggörs i ett allmänt datanät.</p>
		<p>Planprojekt som ska startas på privatägd mark tas in i planläggningsprogrammet via initiativ till planläggning, om projektet med hänsyn till markanvändningen och genomförbarheten motsvarar kommunens mål. Av markägaren eller aktören förutsätts vidare en allmän beredskap att genomföra projektet. De planprojekt på privat mark som godkänns för inskrivning i planläggningsprogrammet tidsplaneras utifrån kommunens resurser. Kommunstyrelsen fattar beslut om planläggningsprogrammet och vilka projekt som ska ingå i det.</p>
		<p>Detaljplanering på privatägd mark förutsätter alltid ett markanvändningsavtal, om detaljplanen ger markägaren betydande fördelar. Vid behov kan kommunen överväga att tillämpa ett förfarande med utvecklingskostnadsersättning eller utvecklingsområde..</p>
	<p>Beredningen och beslutsfattandet i kommunala ärenden (förtroendevalda och tjänsteinnehavare) är transparent. Beredningen och besluten grundar sig på principerna om jämlikt bemötande och på fastställda riktlinjer, principer och mål.</p>	
	<p>1.2 MÅL: Sibbo stärker aktivt sitt markinnehav i strategiskt viktiga områden och drar fördel av det på många sätt</p>	<p>Kommunen förvärvar aktivt och systematiskt råmark och byggda fastigheter i strategiskt viktiga områden. Den gällande generalplanen visar vilka områden som är strategiskt viktiga.</p>
		<p>För markförvärv reserverar kommunen minst 2,5 mn euro varje år. Vid behov fattas beslut om tilläggsanslag för markförvärv.</p>
<p>Ett stegvis genomförande av de områden som ska detaljplaneras enligt generalplanen stöder kommunens markförvärv.</p>		

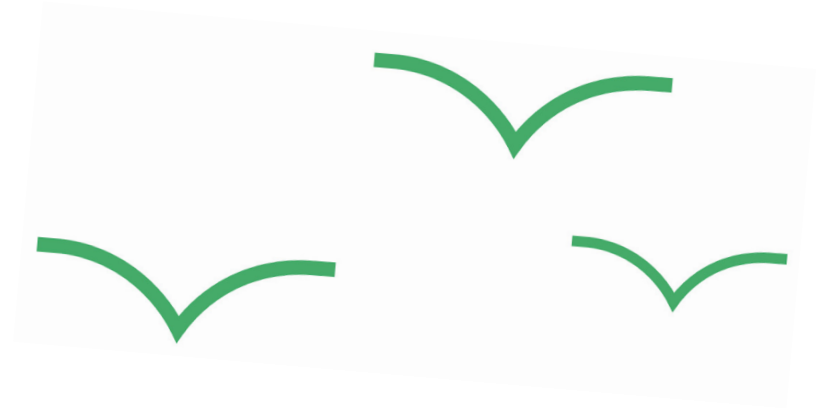
VISION	MÅL	ÅTGÄRDER
<p>VISION 1. Mark- och bostadspolitiken är långsiktig och ekonomiskt hållbar. Den bygger på jämlikt bemötande.</p>	<p>1.2 MÅL: Sibbo stärker aktivt sitt markinnehav i strategiskt viktiga områden och drar fördel av det på många sätt.</p>	Markförvärven genomförs enligt kommunens vedertagna process (figur 15) samt genom att utnyttja förköpsrätt och andra lagstadgade medel. Mark förvärvas i första hand genom frivilliga affärer.
		Kommunen löser in strategiskt viktiga områden om mark inte kan förvärvas med andra medel i enlighet med kommunens process för markförvärv eller om andra medel inte är tillämpliga.
		Kommunen förvärvar gatu- och parkområdena i en detaljplan genom inlösningsförfarande eller frivilliga affärer.
		Kommunen överlåter tomterna i en detaljplan för bostadsbyggande och näringslivets behov i enlighet med godkända principer för tomtöverlåtelse.
		Utöver detaljplanerade tomter kan kommunen överlåta andra områden i en detaljplan för tillfälligt bruk genom ett arrendeavtal för viss tid, t.ex. till teleoperatörer eller kioskföretagare.
		Åkrar som ägs av kommunen arrenderas ut för odling.
		Lokala jaktföreningar kan hyra kommunägda marker i den mån det är möjligt.
	<p>1.3 MÅL: Markförvärven, planeringen och genomförandet av markanvändningen tidsplaneras kostnadseffektivt ur kommunekonomins synvinkel och främjar genomförandet av planerna.</p>	Markförvärven koncentreras till strategiskt viktiga områden.
		Råmark förvärvas till skäliga priser. Skäliga priser på råmark och detaljplanering på kommunens egen mark ger en förnuftig planekonomi.
		Detaljplaner utarbetas med stöd av general plan i första hand på strategiskt viktiga områden och på mark som ägs av kommunen.
		Resurserna för markförvärv, tomtöverlåtelse och planering av infrastruktur förbättras på lång sikt i syfte att uppnå en tillräcklig plan- och tomtreserv (för att de uppsatta målen ska kunna nås bör uppmärksamhet fästas vid att det finns tillräckligt med resurser).
		Infrainvesteringarna planeras och schemaläggs för att stöda ett fortlöpande mångsidigt tomtutbud.
		Markanvändningen och servicenätet planeras och utvecklas som ett samarbete mellan olika förvaltningsområden.
		Vid prioriserad programmeringen av planläggningen utnyttjas nuvarande infrastruktur och servicenät så att nytt byggande inriktas till områden som är fördelaktiga med hänsyn till samhällsstrukturen och där man kan svara på marknadsefterfrågan.
		Vi utarbetar bara sådana detaljplaner som är förnuftiga med hänsyn till totalekonomin.
		Genomförandet av planerna främjas genom lagstadgade markpolitiska medel.

VISION	MÅL	ÅTGÄRDER
<p>VISION 2. Sibbo förbereder sig på tillväxt och erbjuder möjligheter till mångsidigt och förstklassigt boende.</p>	<p>2.1 MÅL: En mångsidig och förstklassig bostadsproduktion som är balanserad mellan de olika områdena möjliggör tillväxt enligt kommunens strategi och tillgodoser efterfrågan på olika boendeformer.</p>	<p>Vid programmeringen av planläggningen ser man till att det finns en tillräcklig och mångsidig planreserv för efterfrågan på olika slags bostäder (samt småhus- och höghustomter) i alla tätorter.</p>
		<p>Den årliga befolkningsprognosen och den därtill anknutna bostadsbyggnadsprognosen utnyttjas vid tidsplaneringen av markanvändningen, fördelningen av infrainvesteringar samt bedömningen av behovet av daghems- och skolplatser.</p>
		<p>För att bostadsproduktionen ska vara balanserad med hänsyn till de olika områdena styrs fördelningen av lägenhets- och besittningstyper i bostadsbyggnadsprojekten med hjälp av detaljplanebestämmelser, byggsättsanvisningar, tomtöverlåtelsevillkor eller markanvändningsavtal.</p>
		<p>Sibbo kommun överlåter detaljplanerade tomter genom att sälja eller arrendera ut dem för bostadsbyggande och näringslivets behov.</p>
		<p>Tomtöverlåtelseplaneras så att de möjliggör ett mångsidigt bostadsbyggande i alla tätorter. Sibbo kommun bjuder varje år ut egnahemstomter och tomter för bostadsbolag i Nickby och Söderkulla, i framtiden även i Tallmo.</p>
		<p>Kommunen ser till att bostäder produceras för specialgrupper i samtliga tätorter.</p>
		<p>Principerna för reservering av tomter för statligt stödd bostadsproduktion (ARA) och fritt finansierad hyresbostadsproduktion ses över specifikt för varje område.</p>
		<p>Vi fastställer rutiner för hur vi ska välja boende till ARA-bostäder i enlighet med ARAs anvisningar till dem som behöver bostäderna mest.</p>
		<p>Genom samarbetet i planläggningskedet beaktar vi möjligheterna att anvisa stödfunktioner för boendet (bl.a. regionala insamlingsställen för avfall, parkeringsplatser för den tunga trafiken, teleoperatörernas master och basstationer).</p>
		<p>Vi samarbetar fortlöpande med byggfirmor och andra aktörer för att få information om förändringar i boendet och om hurdana planeringslösningar som är genomförbara och intressanta ur marknadens synvinkel.</p>

VISION	MÅL	ÅTGÄRDER
<p>VISION 2. Sibbo förbereder sig på tillväxt och erbjuder möjligheter till mångsidigt och förstklassigt boende.</p>	<p>2.1 MÅL: En mångsidig och förstklassig bostadsproduktion som är balanserad mellan de olika områdena möjliggör tillväxt enligt kommunens strategi och tillgodoser efterfrågan på olika boendeformer.</p>	<p>Vi gör det möjligt att detaljplanera en privatägd fastighet för boende i en situation där en plan av högre rang talar för detaljplanering, fastigheten gränsar till kommunens eget planprojekt och det är ändamålsenligt att inkludera fastigheten i planprojektet. Då tar vi av markägaren i markanvändningsavgift ut minst 50 % av den värdeökning som detaljplanen ger eller högst det maximibelopp som tillåts i lagen så att åtminstone kostnaderna för samhällsbyggandet blir täckta. I annat fall utarbetas detaljplaner inte för privatägda fastigheter. I projekt som gäller småhus kan man låta bli att ingå ett markanvändningsavtal och ta ut avtalsersättning vid en ökning av byggrätten med upp till 250 vvm², dock så att kostnaderna för att bygga infrastrukturen i området alltid blir täckta. Vid behov inför vi ett förfarande för utvecklingskostnadsersättning, om det inte genom avtal går att komma överens med markägarna om ersättningen av kostnaderna. Markägaren överlåter gatuområden och andra allmänna områden till kommunen utan ersättning.</p>
		<p>Sibbo kommun förhåller sig positivt till utveckling av boendet och olika pilotprojekt inom boende, såsom byggande av trähus, boende i andelslag och gruppbyggande.</p>
	<p>2.2 MÅL: Vi skapar attraktiva centrumområden genom att styra hållbar tillväxt till Nickby, Söderkulla och Tallmo.</p>	<p>Vi koncentrerar markförvärven till strategiskt viktiga områden, särskilt till generalplanens områden för centrumfunktioner.</p>
		<p>Tätorterna planeras på ett hållbart sätt med stöd av befintlig samhällsstruktur.</p>
		<p>I planläggningen tar vi fasta på att förbättra verksamhetsbetingelserna för hållbara färdmedel och utvecklar samhällsstrukturen med stöd av kollektivtrafiken.</p>
		<p>När vi planlägger tätorterna beaktar vi behovet av ett tillräckligt stort och tillgängligt nätverk av grönområden och friluftsleder.</p>
		<p>Privatägda marker integreras i kommunens planprojekt om planeringslösningen förutsätter det och behövliga avtal ingås om samarbetet. Markägaren överlåter gatuområden och andra allmänna områden till kommunen i regel utan ersättning.</p>
<p>Vi gör det möjligt att utveckla privatägda fastigheter i centrumområden (rivning för nybyggnad och/eller kompletterande nybyggnad) med stöd av markanvändningsavtal i situationer där en plan av högre rang talar för detaljplanering. Då tar vi ut minst 50 % av den värdeökning som detaljplanen ger eller högst det maximibelopp som tillåts i lagen så att åtminstone kostnaderna för samhällsbyggandet blir täckta. Eventuella rivningskostnader och byggande av parkering i konstruktion kan emellertid beaktas som faktorer som berättigar till avdrag vid fastställandet av markanvändningsavgiften.</p>		
		<p>Vi uppmuntrar bostadsaktiebolag till rivning för nybyggnad eller kompletterande nybyggnad med stöd av markanvändningsavtal. Av bostadsaktiebolag tar vi bara ut omedelbara kostnader för kommunaltekniken, om byggandet sker på bostadsaktiebolagets egen tomt.</p>

VISION	MÅL	ÅTGÄRDER
VISION 2. Sibbo förbereder sig på tillväxt och erbjuder möjligheter till mångsidigt och förstklassigt boende.	2.2 MÅL: Vi skapar attraktiva centrumområden genom att styra hållbar tillväxt till Nickby, Söderkulla och Tallmo.	Förstklassighet och områdesvis profilering beaktas hela vägen från planeringen till genomförandet.
		Invánare och aktörer i området engageras i arbetet för att förbättra trivseln, bl.a. genom deltagande budgetering och interaktiv gatu- och parkplanering.
		Efter prövning kan vi tillämpa pris- och kvalitetsbaserade tomtöverlåtelseävlingar i fråga om de mest attraktiva tomterna. I de projekt som är mest betydande för utvecklingen av centrumen upprättar vi partnerskapsscheman som grundar sig på förhandlingar eller en tävling.
		I planer, byggsättsanvisningar, tomtöverlåtelsevillkor och/eller lov och tillstånd för projekten kan kommunen efter prövning ställa krav på ett förstklassigt genomförande.
		I enlighet med beslut tillämpar vi avgifter till områdesspecifika konstprogram för framtagandet av miljökonst.
	2.3 MÅL: Vi skapar förutsättningar för utveckling i byarna och för boende även i landsbygds- miljö, och erbjuder alternativt tillräckligt med möjligheter till egnahemsboende i tätorterna.	Vid programmeringen av planläggningen ser vi till att det produceras en tillräckligt stor reserv av egnahemstomter i alla tätorter.
		Vi tidsplanerar överlåtelseerna av egnahemstomter så att vi varje år kan bjuda ut tomter i alla tätorter.
		Vi gör det möjligt att detaljplanera vidsträckta egnahemsområden på privat mark med stöd av markanvändningsavtal i situationer där en plan av högre rang talar för detaljplanläggning, genom att ta ut minst 50 % av den värdeökning som detaljplanen medför eller högst det maximibelopp som tillåts i lagen dock så, att åtminstone kostnaderna för samhällsbyggandet kan täckas. För en ökning av byggrätten med upp till 250 vy-m ² behövs inget markanvändningsavtal och debiteras ingen avtalsersättning.
		Vi gör det möjligt att utveckla byarna och att bygga i byarna i enlighet med kommunens strategi och planer som grundar sig på lagstiftningen samt med lov-/tillståndspraxis som bottnar i generalplaner och lagar.

VISION	MÅL	ÅTGÄRDER
<p>VISION 3. Sibbo erbjuder möjligheter till framgångsrikt företagande.</p>	<p>3.1 MÅL: Vi förbättrar förutsättningarna för företag att etablera sig och driva verksamhet i kommunen.</p>	Vi utvecklar planreserven för företagstomter i områden som är viktiga för näringslivet.
		Vi upprätthåller ett tillräckligt stort och mångsidigt utbud av tomter i olika företagsområden inom kommunen.
		Med hjälp av flexibla tomtlösningar gör vi det möjligt för olika slags aktörer att etablera sig i Sibbo.
		Vid tomtöverlåtelser beaktar vi att företagsområdena har olika profilering och strävar efter att hänvisa nya aktörer från olika branscher till rätt område.
		Företagstomter säljs och arrenderas ut i alla företagsområden i kommunen för att på bred front tjäna näringslivets behov.
		Vi gör det möjligt att utvidga företagsverksamhet och/eller stöda befintlig företagsverksamhet på privat mark med stöd av markanvändningsavtal i situationer där en plan av högre rang talar för detaljplanläggning, genom att ta ut minst 50 % av den värdeökning som detaljplanen medför eller högst det maximibelopp som tillåts i lagen dock så, att åtminstone kostnaderna för samhällsbyggnad kan täckas.
		Vi utarbetar inga detaljplaner för företagstomter på privatägd mark utan att samarbetspartnerna (företagen, de som genomför och investerar i projekteten) är trovärdiga och kunniga sammanslutningar som arbetar på affärsekonomiska grunder.
		Bygglov som knyter an till företagsverksamhet prioriteras i handläggningen av bygglov och undantagslov.
		Att projekt för affärsbyggnad som ökar självförsörjningen på kommersiell service och annan service bör föras fram i snabb takt är en aspekt som tas i beaktande i planläggnings- och investeringsprogrammet.
Vi gör det möjligt att kombinera boende och företagsverksamhet i de detaljplanerade områden som lämpar sig för det.		



VISION 1.

**Mark- och bostadspolitiken är
långsiktig och ekonomiskt hållbar.
Den bygger på jämlikt bemötande**



1.1 MÅL:

I Sibbo används markpolitiska medel systematiskt, konsekvent och jämlikt

Åtgärder:

- Av de medel som lagstiftningen ställer till förfogande utnyttjar Sibbo kommun för skötseln av sin markpolitik sådana medel som i praktiken upplevts fungerande i förhållande till de mark- och bostadspolitiska målen och de tillgängliga resurserna.
- Markägare bemöts jämlikt i enlighet med processen för markförvärv och processen dokumenteras på tillbörligt sätt.

Kommunen tillämpar en vedertagen process för markförvärv i fyra steg (Figur 14).

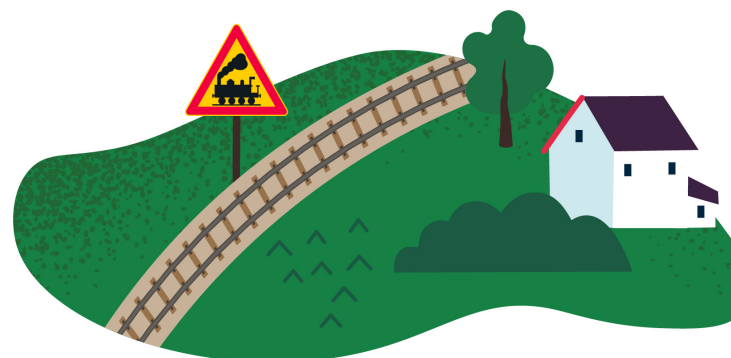
- I första hand förvärvas råmark genom frivilliga affärer. Vid behov undersöks möjligheter till markbyte eller markanvändningsavtal. Som sista alternativ undersöks inlösning av mark.

Det är kommunens övergripande riktlinje för markförvärv.

- Vid tomtöverlåtelse behandlas köpare och hyrestagare jämlikt och överlåtelser görs öppet i enlighet med kommunens praxis och godkända principer för tomtöverlåtelse. Principerna för tomtöverlåtelse presenteras i bilaga 1.

I principerna för tomtöverlåtelse beskrivs överlåtelse av olika typer av tomter och de viktigaste överlåtelsevillkoren. Principerna för tomtöverlåtelse följs vid alla överlåtelser av kommunens tomter. Principerna uppdateras efter behov.

- Beslut om markförvärv och tomtöverlåtelse görs i enlighet med kommunens förvaltningsstadga, utvecklings- och planläggningscentralens verksamhetsstadga samt kommunstyrelsens delegering. Alla beslut som gäller fastighetsaffärer offentliggörs i ett allmänt datanät.
- Planprojekt som ska startas på privatägd mark tas in i planläggningsprogrammet via initiativ till planläggning, om projektet med hänsyn till markanvändningen och genomförbarheten motsvarar kommunens mål. Av markägaren eller aktören förutsätts vidare en allmän beredskap att genomföra projektet. De planprojekt på privat mark som godkänns för inskrivning i planläggningsprogrammet tidsplaneras utifrån kommunens resurser. Kommunstyrelsen fattar beslut om planläggningsprogrammet och vilka projekt som ska ingå i det.
- Detaljplanering på privatägd mark förutsätter alltid ett markanvändningsavtal, om detaljplanen ger markägaren betydande fördelar. Vid behov kan kommunen överväga att tillämpa ett förfarande med utvecklingskostnadsersättning eller utvecklingsområde.
- Beredningen och beslutsfattandet i kommunala ärenden (förtroendevalda och tjänsteinnehavare) är transparent. Beredningen och besluten grundar sig på principerna om jämlikt bemötande och på fastställda riktlinjer, principer och mål.



1.2 MÅL:

Sibbo stärker aktivt sitt markinnehav i strategiskt viktiga områden och drar fördel av det på många sätt

Varför förvärvar kommunen mark? Kommunen förvärvat icke-detaljplanerad råmark för framtida behov, långsiktigt och med framförhållning. Mark som kommunen förvärvar detaljplaneras bland annat som bostads- och företagstomter, parker, gator, daghems- och skoltomter samt idrottsplaner. Vinsten från tomtförsäljningen används för att bygga gator och parker samt till exempel nya daghem och skolor. På senare år har inkomster från tomtförsäljningen även använts för att upprätthålla kommunens driftsekonomi.

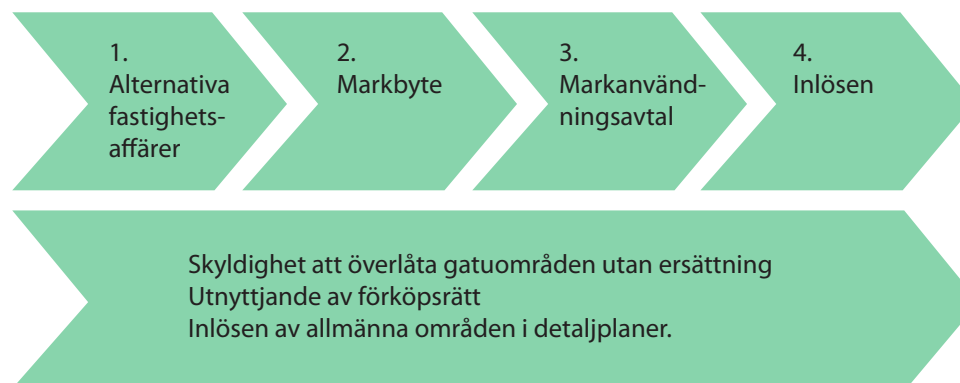
Kommunen strävar i första hand efter att förvärva mark i områden som enligt generalplanen ska detaljplaneras, i huvudsak i tätorterna och i de arbetsplatsområden som anvisas i generalplanen. Med råmark avses icke-detaljplanerade områden som med tanke på framtida byggmöjligheter förväntas ge bättre avkastning är jord- och skogsbruksmark. I praktiken innebär det A-, C- och TP-områdena i generalplanen. Kommunen strävar efter att förvärva råmark långsiktigt och i god tid innan det blir aktuellt med detaljplanering. På senare år har markförvärven koncentrerats till tätorterna Nickby och Söderkulla, Tallmo samt arbetsplatsområden som anvisats i generalplanen. Under de närmaste åren ligger fokus på tätorterna längs Nickby-Tallmo-axeln och arbetsplatsområdena i generalplanen.

Kommunen förvärvar i första hand obebyggd råmark, men i strategiskt viktiga områden kan även bebyggda fastigheter komma i fråga.

Kommunen kan också förvärva annan mark än råmark efter behov och i den mån det är möjligt, t.ex. som bytesmark, om det är ekonomiskt förnuftigt. Sådana förvärv prövas alltid från fall till fall.

Kunden förvärvar detaljplanerade områden bara i undantagsfall, bortsett från allmänna områden som anvisats i en detaljplan, såsom gator och parker.

Kommunens vedertagna process i fyra steg har tillämpats på markförvärven på senare år (figur 15).



Figur 15. Process för markförvärv som godkänts av och tillämpas i kommunen.

Medel för markförvärv som ska tillämpas

Alternativa affärer

Vid förvärv av råmark används främst markförvärv på frivillig väg. Initiativet till en fastighetsaffär kan tas av markägaren eller kommunen. Prisnivån på råmarken hålls skälig för att förvärvet ska vara förnuftigt ur kommunekonomisk synvinkel och för att markägarna ska bemötas jämlikt. Prisnivån på råmark är högre i strategiskt viktiga områden. I andra områden är prisnivån lägre. Priset påverkas bland annat av den förväntade värdeutvecklingen i området, läget, byggbarheten och eventuella byggnader.

Maan vaihtaminen

Råmark kan förvärfvas så att kommunen och en privat markägare byter markområden. Sibbo kommun kan förvärva mark genom ett byte om kommunen har lämplig mark att ge i bytet och ett byte är ändamålsenligt.

Förköpsrätt

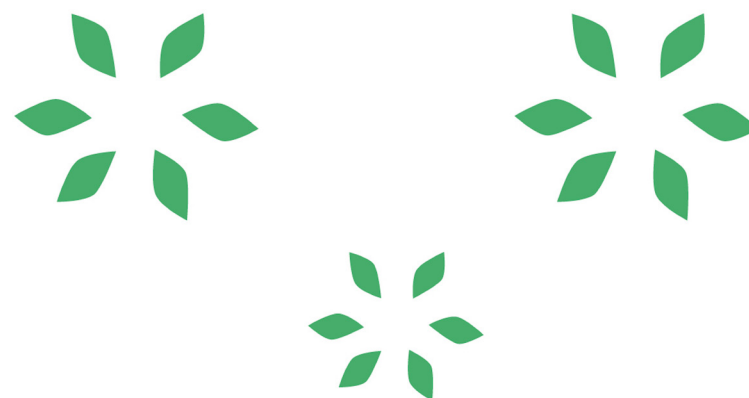
Förköpsrätten utnyttjas från fall till fall om förutsättningarna för förköpsrätt uppfylls, villkoren för fastighetsaffären är skäliga ur kommunens synvinkel och fastigheten är belägen i ett strategiskt viktigt område.

Med förköpsrätt avses att kommunen har rätt att lösa in en fastighet som sålts i kommunens område. Om förutsättningarna för utnyttjande av förköpsrätt föreskrivs i förköpslagen. Enligt förköpslagen kan förköpsrätten utnyttjas för förvärv av mark för samhällsbyggande samt för rekreations- och skyddsändamål. Kommunen har förköpsrätt bara i sådana fastighetsaffärer där den areal som överläts överstiger 5 000 m². Om kommunen utnyttjar sin förköpsrätt träder kommunen in i köparens ställe på de villkor som avtalats om i affären. Kommunen ska anmäla sitt intresse att utnyttja förköpsrätten inom tre månader från fastighetsaffären.

Inlösning

I områden som är strategiskt viktiga för kommunens utveckling, särskilt i tätorter och i arbetsplatsområden som anvisats i generalplanen, kan råmark förvärfvas genom inlösning (MBL 99 §), om kommunen inte uppnått samförstånd om alternativa affärer med markägaren, byte av mark inte kommer i fråga, det inte är möjligt att ingå markanvändningsavtal för att utarbeta en detaljplan eller samförstånd inte nås om villkoren i markanvändningsavtalet.

Inlösning av råmark förutsätter tillstånd av miljöministeriet. Inlösning av mark som behövs för samhällsbyggande ger kommunen möjlighet att främja samhällsutvecklingen oavsett markägarnas vilja att ingå avtal eller sälja mark. På samma gång skapas förutsättningar för ett jämlikt bemötande av markägarna om det skulle uppstå konflikter.



Allmänna områden i en detaljplan kan förvärfvas genom inlösning (MBL 96§).

Sibbo kommun har beredskap att lösa in allmänna områden i detaljplaner (gator, parker, tomter för allmänna byggnader) med beaktande av behov och resurser. För att lösa in ett allmänt område behövs inget särskilt tillstånd utan den gällande detaljplan ger kommunen inlösningsrätt.

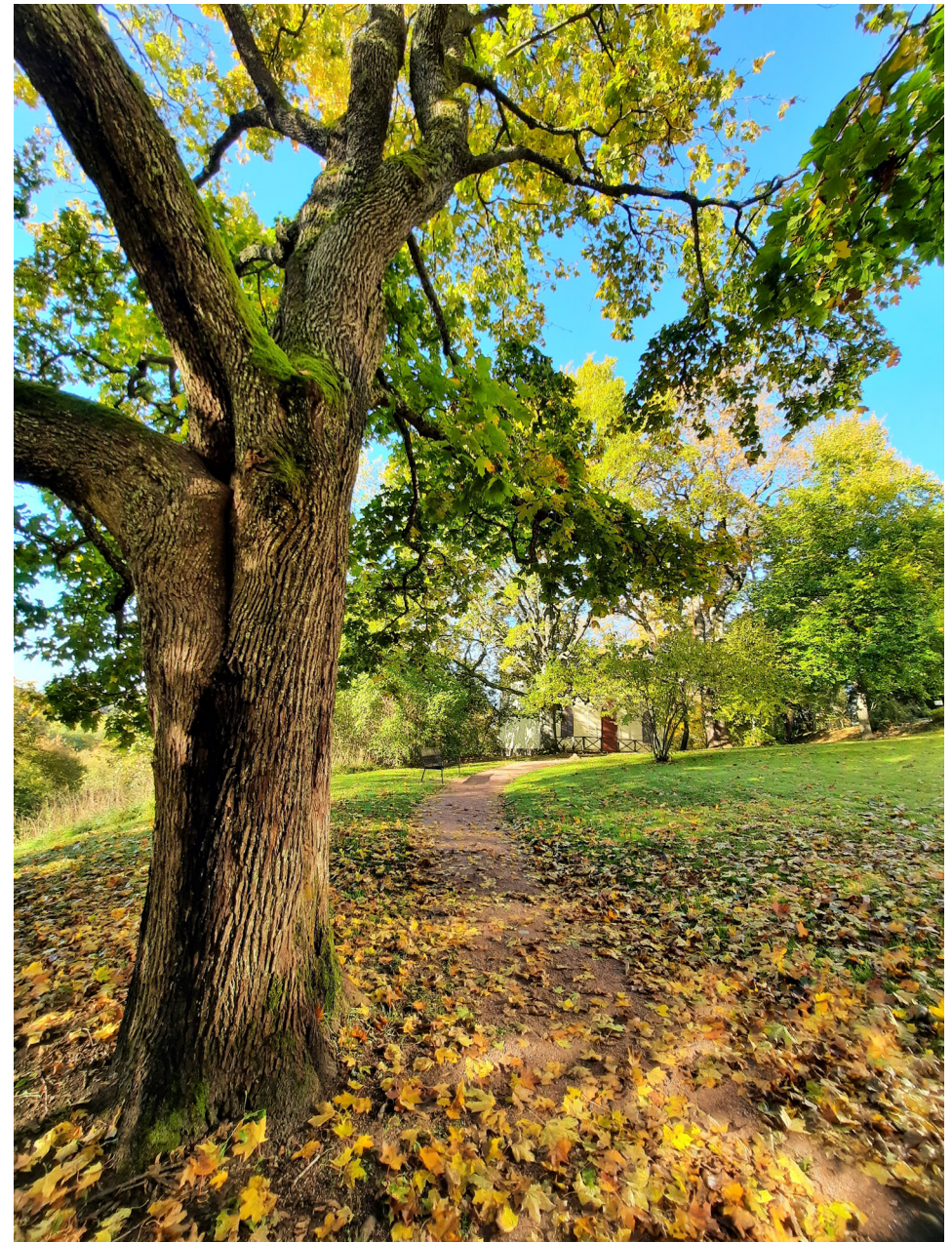
Gatuområden för vilka ersättning betalas (MBL 104 §)

Sibbo kommun förvärvar gatorna i en detaljplan genom en tillbörlig fastighetsförrättning, frivilliga affärer eller markbyte.

Enligt markanvändnings- och bygglagen är markägaren i ett detaljplaneområde är markägaren skyldig att utan ersättning överlåta gatuområdena i den första detaljplanen till kommunen genom en fastighetsförrättning (styckning av allmänt område). För ett gatuområde som överstiger 20 % av ägarens mark på detaljplaneområdet i fråga eller överstiger den bygggrätt som får utnyttjas på markägarens återstående mark inom detta detaljplaneområde, är kommunen skyldig att betala ersättning till markägaren.

Åtgärder:

- Kommunen förvärvar aktivt och systematiskt råmark och byggda fastigheter i strategiskt viktiga områden. Den gällande generalplanen visar vilka områden som är strategiskt viktiga.
- För markförvärv reserverar kommunen minst 2,5 mn euro varje år. Vid behov fattas beslut om tilläggsanslag för markförvärv.
- Ett stegvis genomförande av de områden som ska detaljplaneras enligt generalplanen stöder kommunens markförvärv.
- Markförvärven genomförs enligt kommunens vedertagna process (figur 15) samt genom att utnyttja förköpsrätt och andra lagstadgade medel. Mark förvärvas i första hand genom frivilliga affärer.
- Kommunen löser in strategiskt viktiga områden om mark inte kan förvärvas med andra medel i enlighet med kommunens process för markförvärv eller om andra medel inte är tillämpliga.
- Kommunen förvärvar gatu- och parkområdena i en detaljplan genom inlösningsförfarande eller frivilliga affärer.
- Kommunen överlåter tomterna i en detaljplan för bostadsbyggande och näringslivets behov i enlighet med godkända principer för tomtöverlåtelse.
- Utöver detaljplanerade tomter kan kommunen överlåta andra områden i en detaljplan för tillfälligt bruk genom ett arrendeavtal för viss tid, t.ex. till teleoperatörer eller kioskföretagare.
- Åkrar som ägs av kommunen arrenderas ut för odling.
- Lokala jaktföreningar kan hyra kommunägda marker i den mån det är möjligt.



1.3 MÅL:

Markförvärven, planeringen och genomförandet av markanvändningen tidsplaneras kostnadseffektivt ur kommunekonomins synvinkel och främjar genomförandet av planerna

Åtgärder:

- Markförvärven koncentreras till strategiskt viktiga områden.
- Råmark förvärvas till skäliga priser. Skäliga priser på råmark och detaljplanering på kommunens egen mark ger en förnuftig planekonomi.
- **Detaljplaner utarbetas utarbetas med stöd av general plan i första hand på strategiskt viktiga områden och på mark som ägs av kommunen. Det förutsätter att medlen för markförvärv tillämpas mångsidigt. Markförvärv genom frivilliga affärer och detaljplanering på mark som ägs av kommunen är den mest effektiva lösningen med hänsyn till resursanvändningen.**
- **Resurserna för markförvärv, tomtöverlåtelse och planering av infrastruktur förbättras på lång sikt i syfte att uppnå en tillräcklig plan- och tomtreserv (för att de uppsatta målen ska kunna nås bör uppmärksamhet fästas vid att det finns tillräckligt med resurser).**
- **Infrainvesteringarna planeras och schemaläggs för att stöda ett fortlöpande mångsidigt tomtutbud.**
- **Markanvändningen och servicenätet planeras och utvecklas som ett samarbete mellan olika förvaltningsområden.**

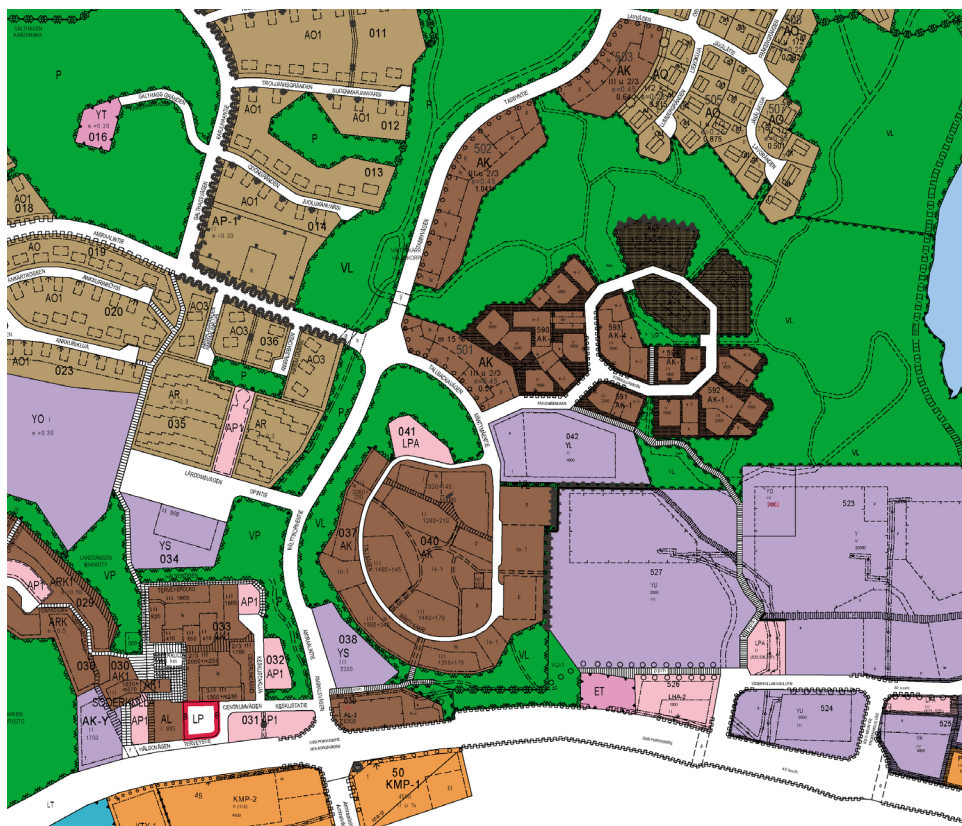
- Vid prioriserad programmeringen av planläggningen utnyttjas nuvarande infrastruktur och servicenät så att nytt byggande inriktas till områden som är fördelaktiga med hänsyn till samhällsstrukturen och där man kan svara på marknadsefterfrågan.

Förverkligandet av den eftersträvade tillväxten enligt kommunstrategin förutsätter att tidsplaneringen av kommunens markanvändning och den nära anknytta processen för tomtproduktionen utvecklas och samordnas med serviceproduktionen så att tillväxten är både förstklassig och kontrollerad med hänsyn till kommunekonomin och behovet av service. För att kunna svara på denna utmaning har kommunen tagit fram den s.k. Tians processen (för samhällsutveckling), som syftar till att foglöst samordna de markpolitiska åtgärderna, planläggningen, byggandet av samhällstekniken och servicenätet samt tillhandahållandet av service, och att tidsplanera byggandet av områdena. Målet är att kontrollerat och kostnadseffektivt svara på kommunens tillväxtmål.

Som en del av befolkningsplaneringen samarbetar utvecklings- och planläggningscentralen och avdelningen för teknik och miljö med att tidsplanera genomförandet av markanvändningen och att utarbeta och uppdatera den årliga byggnadsprognosen, som är bunden till investeringsplanen för de följande 10 åren. Byggnadsprognosen är en gemensam syn på ordningsföljden för genomförandet av olika planområdet och tidtabellen för byggandet. I fortsättningen kommer samarbetet och tidsplaneringen av markanvändningen att utvidgas så, att den planering av servicenätet som görs på bildningsavdelningen integreras i förvaltningen av markanvändningen som helhet.

I enlighet med principerna i den s.k. Tians processen ska också planläggningen programmeras så att man till planläggningsprogrammet alltid väljer en sådan uppsättning av planprojekt som bäst motsvarar de uppsatta målen inom ramen för de tillgängliga resurserna samt efterfrågan på tomter. Vid programmeringen strävar man efter att prioritera sådana planprojekt som finns på kommunägd mark, inom eller i närheten av befintlig infrastruktur, och således inte kräver stora infrainvesteringar för att kunna genomföras. Vid programmeringen av planläggningen ser man över resurserna och gör kalkyler och analyser av vilken kombination av planer som bäst motsvarar de uppsatta målen.

Genom programmeringen av planläggningen strävar man, förutom att säkerställa en tillräcklig plan- och tomtreserv, efter att tomterna ska fördelas på ett balanserat



sätt mellan tätorterna och möjliggöra en mångsidig produktion av bostäder och arbetsplatser som tillgodoser efterfrågan på marknaden. Programmeringen av planläggningen är viktig även när det gäller att förutse och administrera investeringarna i samhällstekniken och servicenätet, liksom även att se till att serviceutbudet är tillgängligt och tillräckligt.

- Vi utarbetar bara sådana detaljplaner som är förnuftiga med hänsyn till total ekonomin.

Inom ramen för detaljplaneprojekten görs granskningar av planekonomin i ett tillräckligt skede. Granskningarna styr utarbetandet av planlösningen så att planen blir en lönsam helhet. Som underlag för planläggningen och programmeringen av

den görs preliminära referensplaner som syftar till att säkerställa ett lönsamt utfall.

De ekonomiska konsekvenserna av varje detaljplaneprojekt beskrivs i beredningen inför beslutsfattandet, senast i planförslagsskedet.

Planekonomin granskas med hänsyn till området som helhet och med beaktande av bl.a. större "tröskelinvesteringar" i en tätort eller en del av den.

Målet är att det område som ska genomföras ska uppvisa en positiv planeekonomi så, att kommunen med inkomsterna från tomtförsäljning kan täcka kostnaderna för att bygga infrastruktur och säkerställa en tillräcklig tjänsteupphandlingsreserv för byggandet av daghem och skolor som de nya invånarna behöver.

Privata markägares detaljplaner bör förläggas till strategiskt viktiga områden och får inte medföra investeringskostnader för kommunen. De ersättningar som tas ut för privata planer bör täcka kommunens kostnader för utarbetandet av planerna, och markanvändningsavgifterna bör täcka minst alla kostnader för samhällsbyggande i området.

Planekonomin beräknas med exaktheten i en generalplan i detaljplanens förslagsskede. Översiktsplaner för infrastrukturen med kostnads-kalkyler står till förfogande vid beräkningen av planekonomin. På samma gång bedöms värdet av byggrätterna för olika ändamål på detaljplanetomterna samt inkomstbildningen i området som helhet. Kostnaderna för att bygga infrastrukturen preciseras i en gatu- och byggnadsplan som upprättas efter att detaljplanen har godkänts.

Tjänsteupphandlingsreserven beaktas i planekonomin. Det handlar om ett teoretiskt mål för nettoinkomsterna av planen (= tomtförsäljningsinkomster - infrautgifter/invånartalet), som inte är bindande. Syftet med tjänsteupphandlingsreserven i planen är att täcka behoven av investeringar för serviceproduktionen, till exempel för att bygga ett nytt daghem.

- **Genomförandet av planerna främjas genom lagstadgade markpolitiska medel.**

Sibbo kommun strävar efter att främja byggandet på tomterna i detaljplanerade områden genom att skriva in en byggnadsskyldighet i tomterna överlåtelsehandlingar och ta ut förhöjd fastighetsskatt för obebyggda byggplatser som planlagts för boende. Vid behov kan kommunen också ta till bygguppmaning.

Byggskyldighet

Sibbo kommun främjar genomförandet av överlåtna detaljplanetomter genom en byggskyldighet med tillhörande avtalsvite som skrivs in i överlåtelsehandling. Tiden för byggskyldigheten skrivs in i köpebrev och arrendeavtal om tomter som överläts av kommunen. Tiden är tre eller fem år från undertecknandet av köpebrevet/arrendeavtalet. Tiden för byggskyldigheten bestäms utifrån projektets omfattning.

Förhöjd fastighetsskatt för obebyggda byggplatser

I syfte att främja genomförandet av obebyggda byggplatser i detaljplaner har Sibbo kommunfullmäktige beslutat att ta ut en förhöjd fastighetsskatt på 6 % för planlagda, obebyggda byggplatser för boende.

Bygguppmaning

Genom en bygguppmaning kan kommunen sträva efter att främja ibruktagandet av privatägda tomter som omfattas av kommunaltekniken. En bygguppmaning är en förmånlig och effektiv metod med hänsyn till kommunekonomin.

För markägaren innebär en bygguppmaning att markägaren själv eller någon annan måste bygga tomten under de närmaste åren. Om tomten inte bebyggs på det sätt som förutsätts i uppmaningen kan kommunen lösa in tomten till gängse pris. Om förfarandet med bygguppmaningar tas i bruk, ska även det allmänna marknadsläget tas i beaktande. Förfarandet kan vara befogat om tomtutbud saknas på marknaden.



VISION 2.

**Sibbo förbereder sig på tillväxt och erbjuder
möjligheter till mångsidigt och förstklassigt
boende**



2.1 MÅL:

En mångsidig och förstklassig bostadsproduktion som är balanserad mellan de olika områdena möjliggör tillväxt enligt kommunens strategi och tillgodoser efterfrågan på olika boendeformer

Genom planläggning och medel för markpolitik ser man till att kommunen har en tillräcklig bostadsproduktion som tillgodoser efterfrågan på olika bostäder, att de olika delarna av kommunen utvecklas balanserat och att man kan bo i Sibbo i olika livssituationer och -skeden.

Sibbo förbereder sig på att välkomna ca 500 nya invånare varje år. Med beaktande av minskningen i hushållen på senare år och ökningen i boenderymligheten behövs ca 300 nya bostäder per år för att kommunens tillväxtmål ska uppnås (Tumregel: 10 nya invånare behöver 6 nya bostäder. Källa: VTT:s rapport Asuntotuotantarve 2020–2040). I det här sammanhanget bör emellertid märkas att kommunen har begränsade möjligheter att påverka omfattningen av den bostadsproduktion som de facto genomförs. Att öka möjligheterna att producera bostäder med hjälp av planläggning, tomtöverlåtelse och investeringar är ett välfungerande medel. Bostadsproduktionens omfattning påverkas dock även av kommunens dragningskraft, det allmänna ekonomiska läget, bostadsmarknaden samt de val som görs av byggare och konsumenter.

I enlighet med strategin ska Sibbo ha attraktiva och särpräglade bostadsområden. Det ska finnas hus av olika typer (balans mellan småhus och höghus) med bostäder för olika familjestorlekar och invånare i olika livsskeden, med beaktande av boendelivscykeln. Vid planläggning och byggande värnar vi om säkerheten, tillgängligheten, en fungerande vardag och trivselen, och tar hänsyn till den närliggande naturen. Målet är en balanserad utveckling i områdena och en vardagsmiljö som stöder

gemenskapen och där alla har ännu bättre möjligheter än hittills att välja en aktiv livsstil som ökar välbefinnandet och hälsan.

Målet är att andelen småhus samt familje- och ägarbostäder ska utgöra en större andel av bostadsproduktionen än under de senaste åren. På samma gång måste man även sörja för utbudet av bl.a. tillgängliga bostäder för äldre personer och göra det möjligt för äldre att bo kvar i sina bekanta bostadsområden, i bostäder där de också kan få behövlig service. Mångsidighet och tillgänglighet är alltså i nyckelposition i kommunens framtida bostadsproduktion och i utvecklingen av näromgivningen, så att människor i alla åldrar kan bo i samma område och växla mellan olika boendeformer inom samma område.

Åtgärder:

- **Vid programmeringen av planläggningen ser man till att det finns en tillräcklig och mångsidig planreserv för efterfrågan på olika slags bostäder (samt småhus- och höghustomter) i alla tätorter.**

På lång sikt upprätthåller vi en mångsidig detaljplanereserv som motsvarar behovet av bostadsproduktion för ungefär två år, vilket ger följande uppskattning:

- ca 50 st. AO-tomter (ca 10 000 vy-m² när medelstorleken på bostäderna är 200 vy-m²)
 - ca 20 000 vy-m² AP- och AR-tomter (ca 200 bostäder när medelstorleken på bostäderna är 100 vy-m²)
 - ca 20 000 vy-m² AK-tomter (ca 300 bostäder när medelstorleken på bostäderna är ca 65 vy-m²).
- **Den årliga befolkningsprognosen och den därtill anknutna bostadsbyggnadsprognosen utnyttjas vid tidsplaneringen av markanvändningen, fördelningen av infrainvesteringar samt bedömningen av behovet av daghems- och skolplatser.**

I Sibbo utarbetas en bostadsbyggnadsprognos i samband med befolkningsprognosen. I byggnadsprognosen uppskattas antalet nya bostäder och deras volym per bostadstyp och delområde i förhållande till bl.a. planreserven, tomtöverlåtelse, bygglovsansökningar och investeringsprogrammet under de kommande 10 åren.

Bostadsbyggnadsprognosen ger utgångspunkterna för kommunens befolkningsprognos och investeringsprogram. Med hjälp av bostadsbyggnadsprognosen kan man göra känslighetsanalyser av hur det planlagda bostadsbyggandet motsvarar kommunens mål för bostadsbyggandet. Utifrån den erhållna informationen kan man göra behövliga ändringar t.ex. i ordningsföljden för planområdenas genomförande, planläggningen av programmeringen och planprojektens innehåll så att de bättre tillgodoser kommunens mål i fråga om bostäder.

- För att bostadsproduktionen ska vara balanserad med hänsyn till de olika områdena styrs fördelningen av lägenhets- och besittningstyper i bostadsbyggnadsprojekten med hjälp av detaljplanebestämmelser, byggsättsanvisningar, tomtöverlåtelsevillkor eller markanvändningsavtal.

För att förebygga en ensidig bostadsstruktur och nyproduktion styr vi byggandet mot en bred fördelning av bostads-/lägenhetstyper bl.a. med hjälp av planbestämmelser, tomtöverlåtelsevillkor och byggsättsanvisningar.

Hösten 2021 började kommunen tillämpa en riktlinje enligt vilken antalet små ettor begränsas kraftigt i bostadsprojekten på bekostnad av familjebostäder. Med det eftersträvas ett mångsidigare boende och en mångsidigare lägenhetsfördelning, en sund befolkningsstruktur och ett tillräckligt antal bilplatser per bostad (kravet på medelstorlek minskar också behovet av bilplatser i och med att antalet små bostäder har begränsats). I fortsättningen tillämpas nämnda riktlinje i alla bostadsprojekt, med undantag för projekt där man bygger bostäder för specialgrupper eller servicebostäder.

Riktlinje/riktgivande bestämmelse:

Av bostäderna får högst 35 % vara enrummare. Av bostäderna bör minst 30 % vara tre- eller fler rummare eller större lägenheter. Bostädernas medelstorlek ska vara minst 50 kvadratmeter och i planlösningen ska uppmärksamheten fästas vid möblerbarheten och användbarhet. Kommunen kan projektvis avvika från bestämmelsen om det är motiverat med tanke på läget och områdets profil.

Vi följer upp hur de styrande bestämmelserna och principerna följs och fungerar i praktiken och reviderar vid behov en bestämmelse för att bättre motsvara de uppsatta målen.

I markanvändningsavtal om detaljplanering på privatägd mark skriver vi vid behov in villkor om bostadsproduktionens kvantitet, kvalitet och de nya bostädernas besittningsform.

Besittningsformen i bostadsprojekt i bolagsform styrs besittningsformen i samband med tomtöverlåtelsen så att det i alla våra bostadsområden finns ett mångsidigt utbud av bostäder med olika besittningsformer.

- Sibbo kommun överläter detaljplanerade tomter genom att sälja eller arrendera ut dem för bostadsbyggande och näringslivets behov.

Vid tomtöverlåtelser iaktas de godkända principerna för tomtöverlåtelser. Tomter som planlagts för bostäder kan säljas eller arrenderas ut. I strategiskt viktiga områden kan man bestämma att arrende är det primära sättet att överlåta tomter.

- Tomtöverlåtelserna planeras så att de möjliggör ett mångsidigt bostadsbyggande i alla tätorter. Sibbo kommun bjuder varje år ut egna hemstomter och tomter för bostadsbolag i Nickby och Söderkulla, i framtiden även i Tallmo.

Balansen mellan olika bostadstyper och mellan de olika tätorterna tas i beaktande vid tomtöverlåtelserna. Antalet tomtöverlåtelser beror mest på hur många tomter det finns över huvud taget, efterfrågan på tomter samt det allmänna ekonomiska läget.



- **Kommunen ser till att bostäder produceras för specialgrupper i samtliga tätorter.**

Kommunen bestämmer om placeringen av bostäder för specialgrupper inom ramen för arbetet med att utveckla samhällsstrukturen. Kommunen utarbetar en plan för placeringen av servicebostäder som en del av planstommen för varje tätort och/eller större planhelheter. Produktionen av servicebostäder beaktas i fortsättningen även i byggprognosen, som ger utgångspunkterna för kommunens befolkningsprognos. Målet är att föra bostadsstatistik för att man ska veta var och hur många servicebostäder det finns. Avsikten är att bättre än tidigare kunna förutse behovet av servicebostäder och att optimera placeringen av dem.

Av välfärdsområdet begärs ett ställningstagande om behovet av servicebostäder och deras placering i samband med diskussionen om tomtreserveringar för bostadsprojekt för specialgrupper.

- **Principerna för reservering av tomter för statligt stödd bostadsproduktion (ARA) och fritt finansierad hyresbostadsproduktion ses över specifikt för varje område.**

En princip är att olika bostadsbesittningsformer ska fördelas balanserat mellan områdena i syfte att uppnå en blandad samhällsstruktur. ARA-stödda bostäder ska utgöra högst 20 % av den totala produktionen (den tidigare riktlinjen är oförändrad).

Cirka 10 % av ARA-produktionen genomförs som bostadsrättsbostäder. I varje tätort och detaljplaneområde ska det vara möjligt att bo i bostadsrättsbostäder.

I stora planprojekt skissas man upp en helhetsbild för att se till att projekt för boende till skäligen priser (ARA) och projekt för fritt finansierat hyresboende decentraliseras i stället för att koncentreras allt för mycket till vissa områden. ARA-hyreshus ska inte byggas intill varandra, mitt emot varandra eller så att de fyller ett helt kvarter, utan som enskilda projekt utspridda i strukturen. Denna helhetsbild stöder tillstyrkandet av ARA-ansökningar och tomtöverlåtelser. På samma gång säkerställs mångsidigheten i ARA-projekten (bostadsrättsbostäder (ASO), ARA40, ARA10).

ARA40

Med ARA40-bostäder avses hyresbostäder som byggts med långt statligt räntestöd och som ska användas i 40 år som hyresbostäder för boende som utses på sociala grunder. Hyrorna för ARA-bostäderna grundar sig på den så kallade självkostnadsprincipen. Ett hus kan överlåtas till ett fastställt pris bara till kommunen eller till en förvärvare som utsetts av ARA.

ARA-hyresbostäder ska kunna sökas genom ett offentligt och allmänt förfarande. Enligt bestämmelserna ska boende väljas bland sökande som är i mest brådskande behov av bostad, de minst bemedlade sökande och sökande med de lägsta inkomsterna. Hyreshusets ägare väljer de boende och fastställer hyrorna. Användningen av ARA-hyresbostäder, valet av boende och fastställandet av hyror förknippas med begränsningar. ARA styr och övervakar efterlevnaden av dessa begränsningar.

ARA10

ARA10-bostäder är hyresbostäder som uppförts med kort räntestöd. Finansieringsmodellen främjar möjligheterna särskilt för hushåll med små och medelstora inkomster som flyttar till eller bor i tillväxtcentrum att hitta bostäder med rimliga hyror i förhållande till inkomsterna.

Lagstadgade begränsningar om användning och överlåtelser gäller för bostäder som finansierats med korta räntestödslån. Begränsningarna påverkar hyran (bindande initialhyra), valet av boende, redovisningen av låntagarens eller ägarbolagets avkastning samt överlåtelser av hyreshuset och aktierna. Bostäderna ska användas för uthyrning under hela den tid begränsningarna är i kraft. Hushållets inkomster (inkomstgränser) ska tas i beaktande vid valet av boende.

Begränsningarna upphör när det har gått 10 år från ARAs justeringsbeslut om det slutliga godkännandet av räntestödslånet. Beslutet fattas efter att hyreshuset har färdigställts. Räntestöd börjar betalas ut först när ARA har fattat justeringsbeslutet. Begränsningarna tillämpas till slutet av begränsningstiden även om lånet skulle betalas tillbaka i förtid. På ansökan kan ARA förlänga lånetiden med 10 år i taget högst 2 gånger.

ASO, Bostadsrättsbostäder

En bostadsrättsbostad är ett alternativ till att hyra eller äga en bostad. Det är en boendeform där den boende har rätt att bo i byggherrebolagets bostad. Staten stöder byggandet av bostadsrättsbostäder. Permanenta begränsningar av användning och överlåtelse gäller i bostadsrättsprojekt som belånats av staten.

ARA-bostäder för specialgrupper

Hysesbostäder för grupper med särskilda behov (bl.a. äldre personer, utvecklingsstörda, bostadslösa, studerande, personer som genomgår missbrukar-rehabilitering) som stöds av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ARA (staten). Bostäderna lämpar sig för specialgruppernas behov och förbättrar deras boendeförhållanden.

- **Vi fastställer rutiner för hur vi ska välja boende till ARA-bostäder i enlighet med ARAs anvisningar till dem som behöver bostäderna mest.**

Kommunen ansvarar för att styra och övervaka tilldelningen av ARA-finansierade bostäder med beaktande av bestämmelserna i lagen. ARA har i sina direktiv framfört att kommunen ska fatta beslut om övervakningen av valet av boende och att beslutet ska delges de sammanslutningar som äger statligt stödda hyresbostäder i kommunen. Vi utarbetar en anvisning för övervakningen av valet av boende till ARA-hyreshus och fattar behövliga beslut i ärendet.

- **Genom samarbetet i planläggningsskedet beaktar vi möjligheterna att anvisa stödfunktioner för boendet (bl.a. regionala insamlingsställen för avfall, parkeringsplatser för den tunga trafiken, teleoperatörernas master och basstationer)..**

I stora planprojekt planeras placeringen av nämnda funktioner tillsammans med aktörerna.

- **Vi samarbetar fortlöpande med byggfirmor och andra aktörer för att få information om förändringar i boendet och om hurdana planeringslösningar som är genomförbara och intressanta ur marknadens synvinkel.**

Utvecklings- och planläggningscentralen träffar regelbundet byggfirmor och investerare som har kontaktytor dels till det fortlöpande samarbetet med kommunen, dels olika planprojekt. På det här sättet får vi aktuell marknadsinformation som utgångspunkt för utvecklingsarbetet.

- **Vi utvecklar de processer som påverkar bostadsproduktionen i samarbete med olika sektorer och informerar intressentgrupperna om kommunens förfaringssätt.**

Kommunens uppdaterade mark- och bostadspolitiska program är ett centralt instrument för kommunikationen om kommunens verksamhetsätt i anslutning till markanvändning och bostadsproduktion.

Därtill upprätthåller och uppdaterar vi ständigt kommunens interna processer för utvecklingen av markanvändningen (bl.a. beskrivningen av planprocessen, beskrivningen av samhällsutvecklingen (Tians processen: Tavoitteet suunnittelusta toteutukseen) i samarbete med bl.a. sakkunniga vid utvecklings- och planläggningscentralen och avdelningen för teknik och miljö.

- **Vi gör det möjligt att detaljplanera en privatägd fastighet för boende i en situation där en plan av högre rang talar för detaljplanering, fastigheten gränssar till kommunens eget planprojekt och det är ändamålsenligt att inkludera fastigheten i planprojektet. Då tar vi av markägaren i markanvändningsavgift ut minst 50 % av den värdeökning som detaljplanen ger eller högst det maximibelopp som tillåts i lagen så att åtminstone kostnaderna för samhällsbyggandet blir täckta. I annat fall utarbetas detaljplaner inte för privatägda fastigheter. I projekt som gäller småhus kan man låta bli att ingå ett markanvändningsavtal och ta ut avtalsersättning vid en ökning av byggrätten med upp till 250 vy-m², dock så att kostnaderna för att bygga infrastrukturen i området alltid blir täckta. Vid behov inför vi ett förfarande för utvecklingskostnadsersättning, om det inte genom avtal går att komma överens med markägarna om ersättningen av kostnaderna. Markägaren överlåter gatuområden och andra allmänna områden till kommunen utan ersättning.**

- **Sibbo kommun förhåller sig positivt till utveckling av boendet och olika pilotprojekt inom boende, såsom byggande av trähus, boende i andelslag och gruppbyggande.**

2.2 MÅL:

Vi skapar attraktiva centrumområden genom att styra hållbar tillväxt till Nickby, Söderkulla och Tallmo

Åtgärder:

- Vi koncentrerar markförvärven till strategiskt viktiga områden, särskilt till generalplanens områden för centrumfunktioner.
- Tätorterna planeras på ett hållbart sätt med stöd av befintlig samhällsstruktur.
- I planläggningen tar vi fasta på att förbättra verksamhetsbetingelserna för hållbara färdvägar och utvecklar samhällsstrukturen med stöd av kollektivtrafiken.
- När vi planlägger tätorterna beaktar vi behovet av ett tillräckligt stort och tillgängligt nätverk av grönområden och friluftsleder.
- Privatägda marker integreras i kommunens planprojekt om planeringslösningen förutsätter det och behövliga avtal ingås om samarbetet. Markägaren överlåter gatuområden och andra allmänna områden till kommunen i regel utan ersättning.
- Vi gör det möjligt att utveckla privatägda fastigheter i centrumområden (rivning för nybyggnad och/eller kompletterande nybyggnad) med stöd av markanvändningsavtal i situationer där en plan av högre rang talar för detaljplanering. Då tar vi ut minst 50 % av den värdeökning som detaljplanen ger eller högst det maximibelopp som tillåts i lagen så att åtminstone kostnaderna för samhällsbyggnaden blir täckta. Eventuella rivningskostnader och byggande av

parkering i konstruktion kan emellertid beaktas som faktorer som berättigar till avdrag vid fastställandet av markanvändningsavgiften.

- Vi uppmuntrar bostadsaktiebolag till rivning för nybyggnad eller kompletterande nybyggnad med stöd av markanvändningsavtal. Av bostadsaktiebolag tar vi bara ut omedelbara kostnader för kommunaltekniken, om byggandet sker på bostadsaktiebolagets egen tomt.
- Förstklassighet och områdesvis profilering beaktas hela vägen från planeringen till genomförandet.

För centrala detaljplaneområden sammanställs byggsättsanvisningar som är förenliga med områdets profil. Byggsättsanvisningarna styr uppkomsten av särpräglade och förstklassiga livsmiljöer.

Allmänna områden i detaljplaner planeras och genomförs i enlighet med byggsättsanvisningarna och på det sättet bidrar de till områdets profilering.

Kommunens interna process för samhällsutveckling (Tians processen) och beskrivningen av den uppdateras så att målen i planläggningsskedet kan omsättas i praktiken.

Att områdena har olika profiler och ska marknadsföras på olika sätt beaktas redan i detaljplaneringsskedet. I projekt för områdesutveckling som genomförs med olika aktörer kan gemensam marknadsföring komma i fråga.

- Invånare och aktörer i området engageras i arbetet för att förbättra trivselen, bl.a. genom deltagande budgetering och interaktiv gatu- och parkplanering.
- Efter prövning kan vi tillämpa pris- och kvalitetsbaserade tomtöverlåtelseävlingar i fråga om de mest attraktiva tomterna. I de projekt som är betydande för utvecklingen av centrumen upprättar vi partnerskapscheman som grundar sig på förhandlingar eller en tävling.
- I planer, byggsättsanvisningar, tomtöverlåtelsevillkor och/eller lov och tillstånd för projekten kan kommunen efter prövning ställa krav på ett förstklassigt genomförande.

- I enlighet med beslut tillämpar vi avgifter till områdesspecifika konstprogram för framtagandet av miljökonst.

För Nickby har ett konstprogram utarbetats och godkänts av kommunstyrelsen (17.11.2015 § 221). Konstprogrammet är ett förslag till åtgärder och anvisningar för produktion av konst i samband med utvecklingen av tätorten. Konstens innehåll och platserna där konstverken placeras, som definieras i konstprogrammet, är en del av områdets planering och genomförande. Med hjälp av programmet är det möjligt att förverkliga konstprojekt på ett planmässigt sätt som en del av helheten och i form av ett samarbete där förvaltningsgränserna överskrid.

En separat finansieringsmodell har lagts fram för genomförandet av konstprogrammet. Finansiering samlas in med kvadratmetersbaserade avgifter (Sibbo Ådal, konstprogramavgift 3 euro/vy-m² och Nickby gård, konstprogramavgift 2 euro/vy-m²) i samband med tomtöverlåtelse samt med finansiering som riktas till byggandet av infrastruktur.

Finansieringen som samlas in för genomförandet av konstprogrammet används för att uppföra permanent offentlig konst och ordna större evenemang.

Det finns planer på att sammanställa ett konstprogram och utvidga konstprogramavgifterna även till Söderkulla.



2.3 MÅL:

Vi skapar förutsättningar för utveckling i byarna och för boende även i landsbygdsmiljö, och erbjuder alternativt tillräckligt med möjligheter till egnahemsboende i tätorterna.

Åtgärder:

- Vi gör det möjligt att utveckla byarna och att bygga i byarna i enlighet med kommunens strategi och planer som grundar sig på lagstiftningen samt med lov-/tillståndspraxis som bottnar i generalplaner och lagar. Vid programmeringen av planläggningen ser vi till att det produceras en tillräckligt stor reserv av egnahemstomter i alla tätorter.

Målet är att upprätthålla en mångsidig reserv på minst ca 50 st. tomter (ca 10 000 vy-m²), som gör det möjligt att varje år överlåta tomter i alla tätorter.

- Vi tidsplanerar överlåtelserna av egnahemstomter så att vi varje år kan bjuda ut tomter i alla tätorter.
- Vi gör det möjligt att detaljplanera vidsträckta egnahemsområden på privat mark med stöd av markanvändningsavtal i situationer där en plan av högre rang talar för detaljplanläggning, genom att ta ut minst 50 % av den värdeökning som detaljplanen medför eller högst det maximibelopp som tillåts i lagen dock så, att åtminstone kostnaderna för samhällsbyggandet kan täckas. För en ökning av byggrätten med upp till 250 vy-m² behövs inget markanvändningsavtal och debiteras ingen avtalsersättning.



VISION 3.

Sibbo erbjuder möjligheter till framgångsrikt företagande



3.1 MÅL: Vi förbättrar förutsättningarna för företag att etablera sig och driva verksamhet i kommunen

Etableringsteamet har hjälp av ett företagsteam som består av sakkunniga från olika avdelningar. Företagsteamet behandlar frågor i anslutning till företagsetablering och -verksamhet. De företag som vill starta verksamhet i Sibbo hänvisas till de detaljplanerade företagsområdena. För att förbättra verksamhetsbetingelserna kan man undersöka möjligheterna att grunda ny affärsverksamhet eller utvidga affärsverksamhet genom detaljplanering.

Åtgärder:

- Vi utvecklar planreserven för företagstomter i områden som är viktiga för näringslivet.
- Vi upprätthåller ett tillräckligt stort och mångsidigt utbud av tomter i olika företagsområden inom kommunen.
- Med hjälp av flexibla tomtlösningar gör vi det möjligt för olika slags aktörer att etablera sig i Sibbo.
- Vid tomtöverlåtelser beaktar vi att företagsområdena har olika profilering och strävar efter att hänvisa nya aktörer från olika branscher till rätt område.
- Företagstomter säljs och arrenderas ut i alla företagsområden i kommunen för att på bred front tjäna näringslivets behov. I strategiskt viktiga områden kan man bestämma att arrende är det primära sättet att överlåta tomter.

- Vi gör det möjligt att utvidga företagsverksamhet och/eller stöda befintlig företagsverksamhet på privat mark med stöd av markanvändningsavtal i situationer där en plan av högre rang talar för detaljplanläggning, genom att ta ut minst 50 % av den värdeökning som detaljplanen medför eller högst det maximala belopp som tillåts i lagen dock så, att åtminstone kostnaderna för samhällsbyggandet kan täckas.

I detaljplaneprojekt av den här typen förutsätter vi att aktören är trovärdig och har kapacitet att genomföra projektet. Dessutom ska affärsverksamheten vara lönsam.

- Vi utarbetar inga detaljplaner för företagstomter på privatägd mark utan att samarbetspartnerna (företagen, de som genomför och investerar i projektet) är trovärdiga och kunniga sammanslutningar som arbetar på affärsekonomiska grunder.
- Bygglov som knyter an till företagsverksamhet prioriteras i handläggningen av bygglov och undantagslov.
- Att projekt för affärsbyggande som ökar självförsörjningen på kommersiell service och annan service bör föras fram i snabb takt är en aspekt som tas i beaktande i planlägnings- och investeringsprogrammet.
- Vi gör det möjligt att kombinera boende och företagsverksamhet i de detaljplanerade områden som lämpar sig för det.

Uppföljning och rapportering av riktlinjerna

I fortsättningen följer vi regelbundet upp utfallet av de mark- och bostadspolitiska riktlinjerna. Vid behov uppdaterar vi riktlinjerna för att motsvara de uppsatta målen och förändringarna i verksamhetsmiljön.

Ämnesområden som följs upp varje år är bland annat:

- antalet färdigställda bostäder (st.) per hustyp
- hur färdigställda bostäder fördelar sig enligt lägenhetstyp och besittningsform
- antalet överlåtna tomter per tommtyp
- inkomster från tomtöverlåtelser
- planreservens omfattning i kvadratmeter våningsyta per hustyp

Nyckeltalen för mark- och bostadspolitiken rapporteras varje år.

Källor

Kehyskuntaselvitys raportti 2021, Newsec

KUUMA-kuntien väestöennuste ja Sipoon väestöennuste 2040. Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI, 2019.

Maapolitiikan opas, Kommunförbundet

Konstprogram för Nickby 30.6.2015.

Sipoo muuttoliikkeen määrä ja rakenne. Susanna Haanpää och Timo Aro, MDI 2018

Statistikcentralens statistikmaterial

Asuntotuotantotarve 2020-2040. VTT Technical Research Centre of Finland, 2020. 35 p. VTT Technology; No. 377

<https://cris.vtt.fi/en/publications/asuntotuotantotarve-2020-2040>





