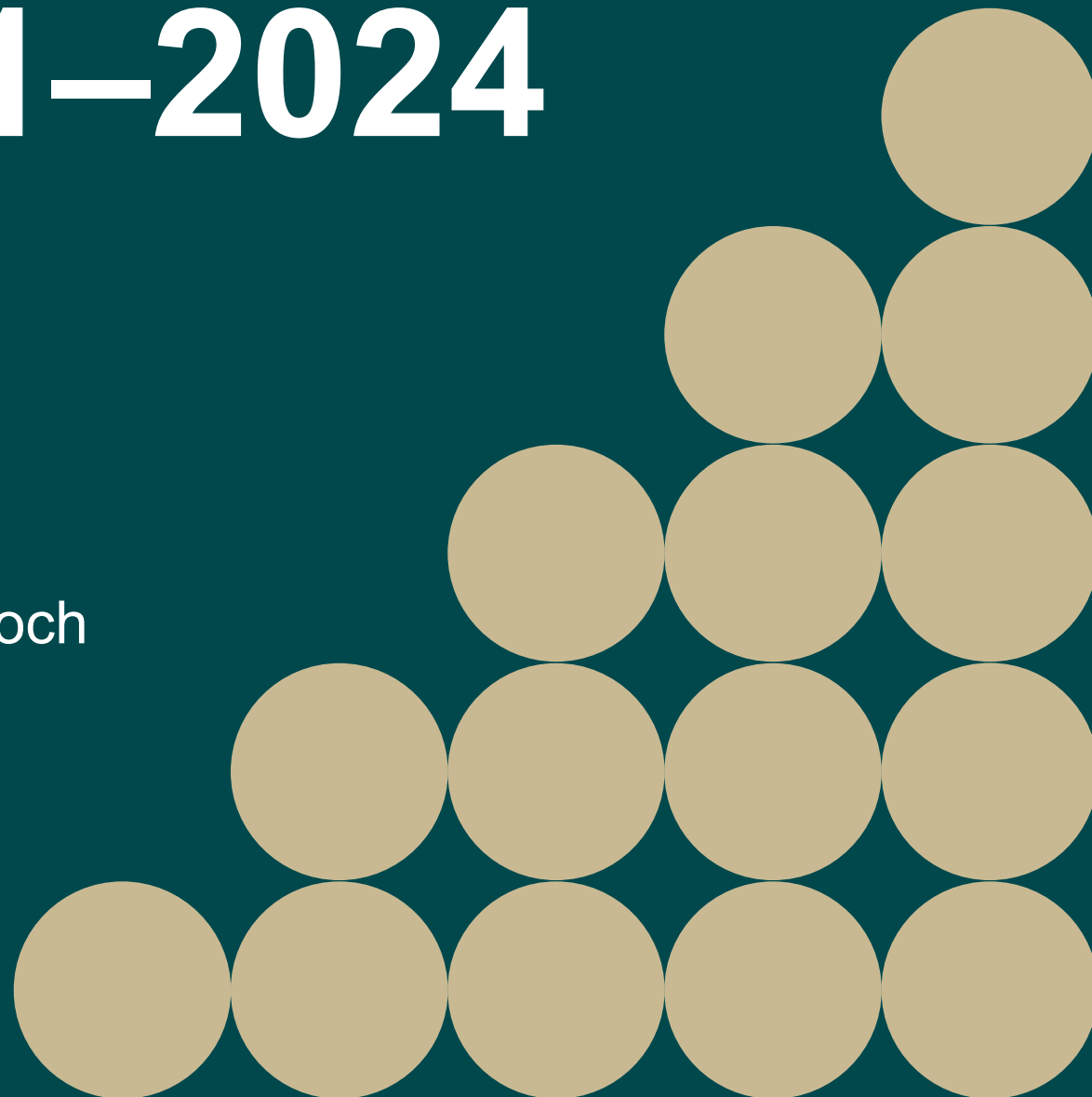


MASTO 2021–2024

Karlebys program för markanvändning och bostadspolitik

Godkänd av stadsfullmäktige 14.6.2021 § 61



Innehåll

INLEDNING

MISSION

TOPP 10 REFORMER

FÖRHÅLLANDE TILL STADENS STRATEGI

FÖRHÅLLANDE TILL DEN STRATEGISKA GENERALPLANEN FÖR REGIONSTRUKTUREN 2040

BOENDETRENDER

BOSTADSPOLITIK

FÖRTÄTNING

LEVANDE BYAR OCH GLESBYGD

MARKPOLITIK

MARKANSKAFFNING

MEDEL FÖR MARKANSKAFFNING

TOMTÖVERLÅTELSE

AVTAL OM MARKANVÄNDNING

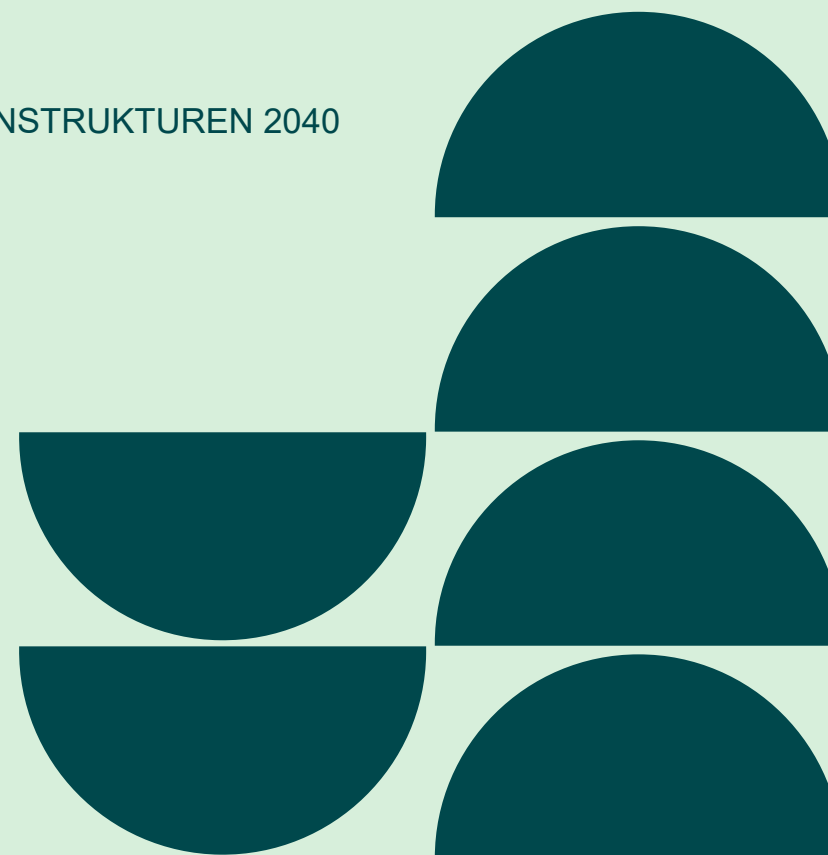
PLANLÄGGNING

FRÅN PROGRAM TILL HANDLING

UPPFÖLJNING OCH MASTO 2025–2028 BEREDNING

Källor

Utredningar, förfrågningar och workshopmaterial i anknypning till Masto-arbetet



Inledning

Programmet för markanvändning och bostadspolitik är ett strategiskt dokument som kompletterar stadens strategi och andra godkända utvecklingsplaner. I programmet för markanvändning och bostadspolitik beslutar staden om sina strategiska mål och verksamhetsprinciper för markpolitiken samt enligt behov om de markpolitiska medel som ska användas.

Det centrala målet med det mark- och bostadspolitiska programmet är att förankra tjänstemän och beslutsfattare till de gemensamma bostads- och markpolitiska målen. De mark- och bostadspolitiska riktlinjerna godkänns av stadsfullmäktige. Det är ett offentligt dokument som ger information om den mark- och bostadspolitik som staden bedriver. Programmet uppdateras varje fullmäktigeperiod. Det mark- och bostadspolitiska programmet hänger nära samman med styreffekten av den strategiska generalplanen för regionstrukturen.

En framgångsrik bostadspolitik tryggar en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion. Inom bostadspolitiken beaktas tillräcklig kvantitet samt högklassig, mångsidig och prismässigt skälig bostadsproduktion.

Genom en god markpolitik skapas förutsättningar för långsiktig planläggning, byggande samt annan verksamhet som kräver markanvändningsplanering. Genom att skaffa mark från centrala tillväxtriktningar i god tid innan planläggning kan staden upprätthålla ett tillräckligt utbud av tomter till skäliga priser samt utveckla samhällsstrukturen i en fördelaktig riktning.

Karleby stad skapar förutsättningar för bostadsproduktion i enlighet med genomförandeprogrammet för markanvändning och bostadspolitik samt för

byggande av industri- och lokalitetstomter genom bedrivande av en aktiv och långsiktig markpolitik.

Med hjälp av markanvändningspolitiken planeras och genomförs de markanvändningslösningar som kommunens olika funktioner behöver. Genomförandet förutsätter även andra åtgärder av kommunen, särskilt byggande som behövs för kommunalteknik och annan samhällsteknik samt för offentliga tjänster. Genom programmet för markanvändning och bostadspolitik skapas en verksamhetsmiljö för markanvändningspolitik och styrning av bostadsproduktion, genom vilken en tillräcklig reserv av tomter och byggnadsplatser möjliggörs samt produktionen av nya bostäder allokeras med beaktande av tillgången på tjänster och användningsgrad. Markpolitiken och planläggningen bildar tillsammans kommunens markanvändningspolitik.

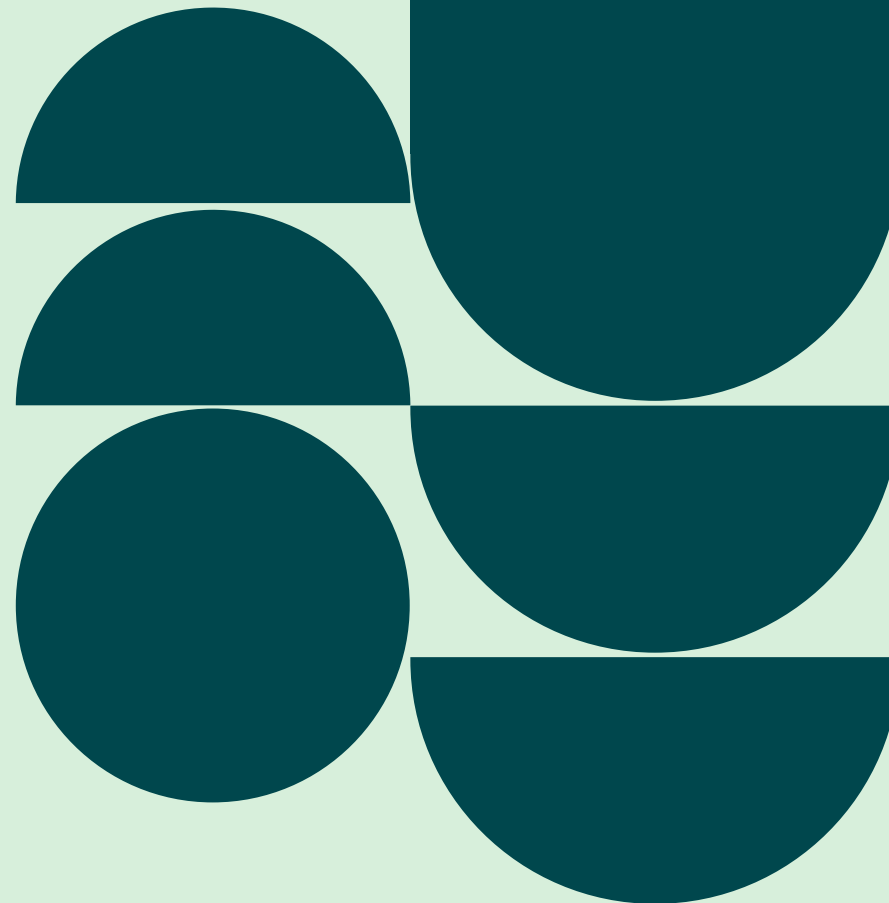
En enhetlig samhällsstruktur ger staden goda möjligheter att producera de tjänster invånarna behöver, såsom service inom kommunalteknik, daghem, skolor samt social- och hälsovårdsbranschen. På samma sätt skapar lösningarna förutsättningar för utveckling av ett kommersiellt servicenätverk. Genom markpolitiken säkerställs även likvärdig behandling av markägare och andra parter, verksamhetsförutsättningar för näringslivet och de krav som en mångsidig bostadsproduktion ställer.

Målet är att Karlebys invånarantal år 2040 ska överstiga 50 000. I enlighet med stadens strategi arbetar vi för att Karleby ska vara en attraktiv plats att bo på som lockar och fängslar nya invånare och de som redan bor här. Programmet har utvecklats som ett verktyg för att säkerställa ett konsekvent verksamhetssätt för mark- och bostadspolitiken.



Mission

- Hitta de verktyg, med vilka befolkningsutvecklingen hålls positiv och i enlighet med målet.
- Förtäta stadens centrum, så att det blir intressant och attraktivt.
- Markera stadsstrukturens historia, kvalitet, trivsel och skönhet i stadsbilden.
- Hitta nya idéer och tankar för utveckling av bostadsproduktionen.
- Genomföra en god markanvändningspolitik och skapa möjligheter för mångsidiga boendeformer genom att beakta områdenas särdrag och värden (stadens centrum, kyrkbyar, byaområden och stränder).
- Genomförandet av mark- och bostadspolitiken är proaktivt och totalekonomiskt förmånligt.
- Beakta tjänsternas tillräcklighet, tillgänglighet och utvecklingsmöjligheter.



Topp 10 reformer

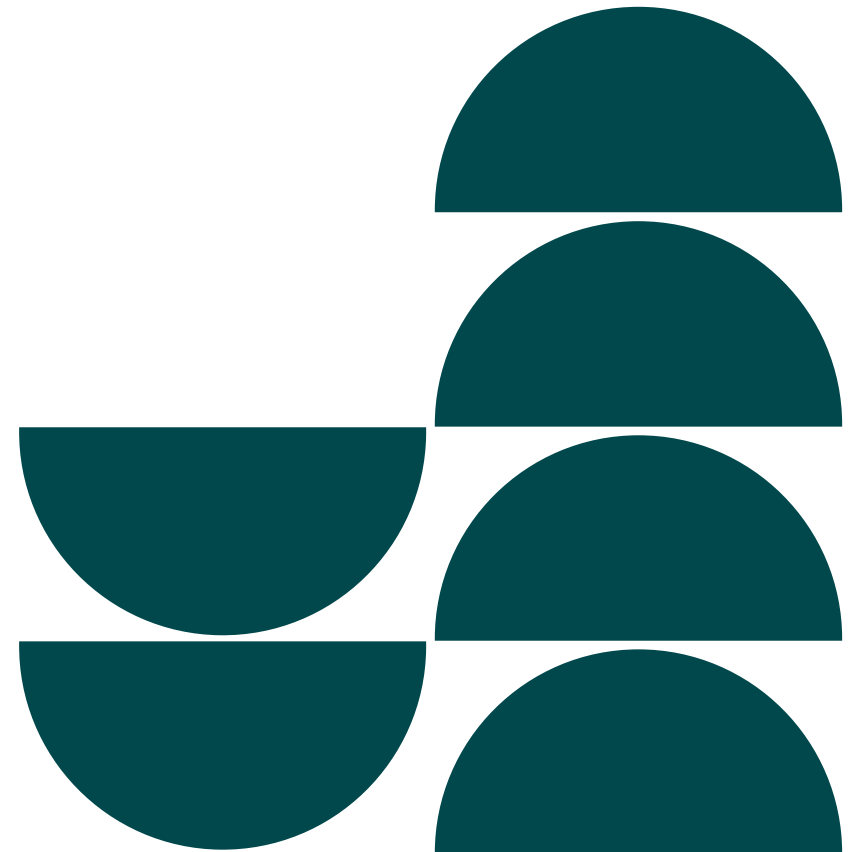
- ... kopplar riktlinjerna för markanvändning och bostadspolitik klart tätare samman än tidigare med stadens strategi och den strategiska generalplanen för regionstrukturen.
- ... beaktar betydelsen av tillgången på tjänster i bostadspolitiken.
- ... betonar mångfalden av boendeformer samt för fram de faktorer som påverkar valet av bostadsmiljö.
- ... för fram vikten av att utveckla centrum och betonar betydelsen av stadsbildens kvalitetsfaktorer och stadsstrukturens förtätning.
- ... ger riktlinjer för förhållandet mellan stadens markägande och privat markägande i planläggningen.
- ... ger riktlinjer för principerna för markanvändningsavtal i situationer där det tidigare funnits oklarheter ifråga om dem.
- ... betonar förnyande av områden som är obbyggda och i ineffektiv användning.
- ... betonar ett totalekonomiskt genomförande av mark- och bostadspolitiken.
- ... betonar vikten av grönområden och gröna nätverk som attraktionsfaktorer.
- ... uppföljningen av programmet för fullmäktigeperioden har fastställts.





Förhållande till stadens strategi

- **Mod att förnya** – När vi bygger framtiden vill vi vara en modigt förnyande stad med en hållbar utveckling. Förmågan att förnya sig förutsätter att vi agerar innovativt på en lokal nivå och är modigt internationella.
- **Ansvarskänsla och ansvarstagande** – I vår verksamhet tar vi ansvar för kommunens ekonomi, verksamhetens effektivitet och kommuninvånarnas välbefinnande.
- **Hållbarhet och respekt** – Vi fattar beslut på ett tydligt och långsiktigt sätt. Vi bygger framtidens stad på ett ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbart sätt.
- **Bekvämt nära** - Vi skapar ramar och möjligheter som möjliggör ett brett utbud av aktiviteter. Vi vill uppmuntra olika aktörer att utveckla sin egen livsmiljö.
- **En attraktiv och fängslande stad** - I centrum av all verksamhet i en livskraftig stad finns välmående kommuninvånare och framgångsrika företag. Attraktion är en väsentlig del av livskraften; den gör staden intressant. Hållkraft innebär att människor och företag har nödvändiga ramar för att vara och leva. En fungerande vardag för kommuninvånarna är stadens bästa hållkraft. En av styrkorna med Karlebys attraktion är mångfalden av boendialternativ.
- **Vi lyckas tillsammans** - I vår verksamhet skapar vi förutsättningar för invånarna att delta i utvecklingen och beredningen av sin egen närmiljö eller ärenden som berör en nära.
- **Resursklok stad** - Resursklohet är förmågan att använda resurser med eftertanke på ett sätt som främjar välbefinnande, hållbar utveckling och stadens ekonomi.



Förhållande till den strategiska generalplanen för regionstrukturen 2040

Programmet för markanvändning och bostadspolitik samt den strategiska generalplanen för regionstrukturen är dokument som stödjer och kompletterar varandra, och som båda granskas varje fullmäktigeperiod.

Den strategiska generalplanen är till sin natur en plan för markanvändning. Med andra ord, hur de strategiska riktlinjerna är synliga och belägna i olika delar av staden. Programmet för markanvändning och bostadspolitik däremot beskriver de principer, med vilka markanvändningen och bostadspolitiken styrs.

Den strategiska generalplanen för regionstrukturen i Karleby består av tio nyckelteman. Den strategiska generalplanen för regionstrukturen och det mark- och bostadspolitiska programmet är starkt sammankopplade, särskilt angående boende, näringsliv och tjänster. Den strategiska generalplanen för regionstrukturen bygger i första hand på en koncentrerande samhällsstruktur som även expanderar på ett kontrollerat sätt.

Till följd av ovanstående har de saker som framställs i den strategiska generalplanen för regionstrukturen inte kopierats eller på annat sätt tagits med i detta program för markanvändning och bostadspolitik, förutom som nödvändiga hänvisningar.





Bostadstrender – Så att vi kan planera rätt saker och på rätt ställen

Megatrender relaterade till boende, byggande och samhällsstrukturen baserar sig bland annat på miljöfaktorer, teknikfaktorer samt sociala och samhälleliga faktorer. Boendetrenderna är starkt kopplade till tjänstefiering av boende; man vill ha en bekvämare, smidigare och enklare vardag samt flexibelt boende och ett flexibelt arbetsliv. Hyresboende ökar, men samtidigt önskas stabilitet. Möjligheten till distansarbete och en mer flexibel vardag lyfts också fram starkt. Arbete, hemmavaro och fritid överlappar varandra både i tid och rum.

Boendet förändras och blir mångsidigare både vad gäller åldersstruktur och boendesätt. Känslan av gemenskap har blivit mer uttalad och kommer att bli ännu mer uttalad. Vi ser mera delat boende, gemenskapsboende, generationsboende och säsonsboende. Till exempel erbjudande av tjänster till andra enligt principen för utbytestjänster; hjälp med barnomsorg, kollektivt boende runt en gemensam gård, delning av saker/redskap, gemensam bil. Den sociala gemenskapen har ökats också på grund av att det finns gemensamma lokaler i bostadsbolag, till exempel för att ordna fester eller logi åt gäster då den egna bostaden är för liten för dessa funktioner.

Betydelsen av grön- och rekreationsområden betonas i framtida boende. Av boende önskar man lugna platser där man kan slappna av mitt i staden. Bostadsområdet/stadsdelen har en personlig och egen anda och det finns grönområden i närheten där man kan röra sig och leka.

Bostadsproduktionen bör vara mångfaldig och varierad. Det är viktigt att hitta nya vindar för att främja ett mångsidigt bostadsbestånd, såsom hyres-, ägo-, deläggande- och bostäder med bostadsrätt.

Tidigare bodde man ofta hela livet i samma bostadsområde. Numera ändras boendeformerna enligt livets skeden. Bostäderna ska vara mer flexibla vad gäller rumsindelning, funktionerna i hemmet, arbetet och fritiden samt ändrade familjemönster. Vi vill själva påverka vår boendemiljö och vårt boende. Ändringar i värderingar inverkar på vad vi prioriterar i livet; vi vill bo billigare för att frigöra resurser för andra typer av erfarenheter.

Ungdomar i Karleby vill ha nya, små och effektiva bostäder. På senare tid har ungas bostadsstorlekar minskat, liksom även bostadsbudgeten. När det gäller bostadsform och storlek vill ungdomar ha ett egnahemshus på 100–120 m² eller en bostadsaktie på 70–80 m², vars anskaffningspris är 120 000–170 000 €.

I Karleby vill människor i medelåldern och seniorer ofta ha en skuldfri bostad när de säljer sitt egnahemshus, vilket gör att de letar efter en prisvärd bostad för ca 150 000 € nära stadens centrum. För bostäder i våningshus kräver man hiss, balkong och bilplats. Ungefär hälften vill ha en egen liten gård, men också fullservice fastighetsskötsel vid behov.

Utmaningen är att kunna svara mot förändringarna i efterfrågan reaktivt, eftersom förändringarna i köp- och konsumtionsbeteende är snabba. De som bygger egnahemshus i Karleby önskar att det finns färdiga tjänster (skola och daghem) i det nya området när byggandet inleds.

Trenden är att gårdarna blir mindre. Även en liten tomt räcker bara det finns enskildhet. Man vill inte ha stora tomter och man anser att priserna på tomterna i nuläget är för höga. Större mångfald och variation styr framtida bostadsbehov. På Karleby bostadsmarknad har det konstaterats att det skulle finnas efterfrågan på små egnahemshus, kedjehus eller townhouse-bostäder. Kanske också på bostadsaktiebolag av typen ekoby. Boende i bolagsform lockar och det finns efterfrågan på parhus och radhus.



Bostadspolitik



Bostadspolitik – Förhållande till riktlinjerna i den strategiska generalplanen för regionstrukturen

Nyckeltema 1 - Servicenätverk

- Landskapscentrum
- Servicecentraler och -byar

Nyckeltema 2 – Utveckling av centrum

- Järnvägstorgskvarteret
- Högt byggande

Nyckeltema 3 - Boende

- Koncentration av strukturen
- En kontrollerad tillväxt av strukturen
- Nybyggnadsområden som bygger på tjänsterna i centrum
- Skärgårdsstaden
- Kelviå detaljplaneområde
- Byboende

Nyckeltema 4 – Trafik

- Den lätta trafikens förbindelsebehov
- Kollektivtrafik
- Cykelstad

Nyckeltema 5 – Grön- och rekreationsområden

- Rekreativ förbindelse från hav till hav
- Nationalstadspark
- Strandrutten
- Separata rekreations- och idrottsområden
- Friluftsleder

Nyckeltema 9 – Styrning av markanvändning

- Generalplaneområden
- Områden med planeringsbehov
- Behov av att uppdatera generalplanerna för tätbebyggelse
- Behov av att utarbeta byplaner
- Behov av att uppdatera strandgeneralplanerna
- Områden med regionala planeringsbehov

Nyckeltema 10 – Skyddsområden och byggd kulturmiljö

- Byggd kulturmiljö

Förtätning

– Levande och fängslade bostadsområden

Ungdomar, familjer och äldre är intresserade av bostäder i centrum. Som motsats till de omfattande detaljplanerade bostadsområdesytorna förtätar vi centrum och de befintliga bostadsområdena.

I bostadsbyggandet ska det finnas ett mångsidigt utbud såväl gällande bostädernas storlek, prisnivå som placering. Vi behöver mångahanda ägar- och hyresbostäder för människor i olika åldrar, vilket även möjliggör en ökad social gemenskap. Vi skapar en högkvalitativ och socialt hållbar boendemiljö som ger ett tryggt hem i alla skeden av livet.

I förtätningen av Karleby stadsstruktur beaktar vi placeringen och funktionaliteten hos stadens nuvarande servicenät, det nuvarande byggnadsbeståndet, de kulturhistoriska värdena och avsikterna med byggandet.

Vi utökar trivseln och attraktionskraften i stadens centrum genom att förtäta och skapa ramar för boende, tjänster, evenemang och en stadskultur i utveckling. Vi främjar byggandet av par- och radhus i bolagsform i närheten av centrum samt andelen bostäder i våningshus av bostadsbeståndet.

För att utveckla boendet i centrum är det viktigt att det skapas lokaler där en naturlig uppkomst och utveckling av social gemenskap möjliggörs. Utvecklingen av livet i staden behöver halvoffentliga lokaler "Semi Private Space". Dessa lokaler ska vara trivsamma så att människor finner dem inbjudande och vill använda dem.



Mål

- En enhetlig och tät stadsstruktur.
- Tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion.

Vi agerar genom att

- öka byggeffektiviteten i centrumområdet
- främja koncepterna townhouse, moderna radhus samt småskaligt och tätt byggande i bolagsform inom bostadsproduktionen
- ta i bruk områden som är underbyggda eller avvecklade
- förbättra gångmiljöer och grönområden som en viktig del av centrumbosede
- underlätta prosesser och handlingsmodeller relaterade till tätning av stadsstrukturen
- stödja genomförandet av social gemenskap
- stödja Karlebys profilering som en cykelstad och en barnvänlig stad.



Levande byar och glesbygd

– Mångsidighet är attraktivt

Utveckling mot centralisering är en allmän och stark trend. Förutom urbaniseringen finns det dock en motström från städer till landsbygden, eftersom landsbygden kan tillgodose väldigt många megatrender. Den levande landsbygden tar hänsyn till byarnas olika styrkor och verksamhetsmiljöer. I små byar och tätorter finns det tjänster, social gemenskap och självförsörjning för den lilla människan. Byarna i Karleby erbjuder mångsidiga boendemöjligheter, fritidsanläggningar och evenemang året runt.

Varje by har sin egen styrka och identitet. Byarnas styrkor är en bra placering mellan två angränsande landskap, trafikförbindelser, stora tomter, aktiv företags- och föreningsverksamhet, mångsidiga idrottsmöjligheter och ett trivsamt landsbygdslandskap.

Byarna har en personlig prägel och dessa egenskaper ska förstärkas när områden planeras så att områdenas attraktionskraft kan bibehållas eller förbättras. Människor vill flytta till en plats där det finns bra rekreativsmöjligheter och där man kommer ut i naturen från den egna trädgården. När det gäller byarnas attraktionskraft lyfts funktionell infrastruktur och smidiga trafikförbindelser fram.

Utmaningen i framtiden är att bibehålla och utveckla servicenivån i området. Social gemenskap och en stark samverkan invånare-företag-föreningar är byarnas betydande resurs särskilt i landsbygdsbyar och -tätorter. Att stödja detta ligger i både invånarnas och stadens intresse.

Tack vare avancerad informationsteknik kan du bo och arbeta var som helst. Multilokalt boende och platsberoende erbjuder möjligheter att utöka byarnas livskraft. Virtualitet kan också utnyttjas för att till exempel föra ut hobbymöjligheter till byar. Digitalisering är ett sätt och ett verktyg att förbättra tjänsterna och öka delaktigheten. Livslångt lärande främjar god hälsa och gör det möjligt att bo hemma längre.

Mål

- Ett mångsidigt utbud av bostadsplatser.
- Starka servicecentraler och –byar.
- Havsnära boendemiljöer.

Vi agerar genom att

- främja både långsiktig byplanering och pop-up-deltagande i byutveckling
- uppmuntra deltidsboende och multilokalitet och skapa förutsättningar för utökande av platsberoende funktioner
- söka nya möjligheter och verksamhetsätt för att utnyttja digitalisering i tjänsteproduktion
- göra det möjligt för stadens invånare att röra sig i närheten av vattendrag och använda stränderna för rekreation
- utveckla virtuella möjligheter till delaktighet.





Markpolitik



Markpolitik – Förhållande till riktlinjerna i den strategiska generalplanen för regionstrukturen

Nyckeltema 1 - Servicenätverk

- Landskapscentrum
- Servicecentraler och -byar
- Storenhetszon för detaljhandeln

Nyckeltema 2 – Utveckling av centrum

- Kommersiellt centrum
- Järnvägstorgskvarteret
- Förbindelsen centrum–Kosila
- Högt byggande
- Upplevelserikedom

Nyckeltema 3 - Boende

- Koncentration av strukturen
- En kontrollerad tillväxt av strukturen
- Nybyggnadsområden som bygger på tjänsterna i centrum
- Skärgårdsstaden
- Kelviå detaljplaneområde
- Byboende

Nyckeltema 4 – Trafik

- Hamnområde
- Långsiktiga förbindelsebehov för vägtransporter
- Utveckling riksväg 8
- Utveckling riksväg 13
- Norraleden
- Riksväg 8 – landsväg 749
- Stamväg 63
- Den lätta trafikens förbindelsebehov
- Huvudbana
- Dubbelspår Karleby-Yxpila
- Resecentrum

Nyckeltema 5 – Grön- och rekreationsområden

- Rekreativ förbindelse från hav till hav
- Nationalstadspark
- Strandrutten
- Separata rekreations- och idrottsområden
- Friluftsleder

Nyckeltema 6 – Vatten- och energiförsörjning

- Vindkraftsområde
- Utredningsområde för vindkraft
- Stamnät med kraftcentraler
- Överföringskorridor för vattenförsörjning

Nyckeltema 7 - Specialobjekt

- Vattaja – försvarsmaktens specialområde
- Mineralreservområde
- Gruvområden
- Skjutbanor
- Utredningsområde för placering av avfall

Nyckeltema 8 - Arbetsplatsområden

- Industrial Park
- Centrum-Kosila
- Kronporten
- Invid riksväg 13
- Mesil-Haralandet-Lahdenperä
- Sjukhusbacken-Campusområdet
- Kasikulma-Kelviå-Lochtea

Nyckeltema 9 – Styrning av markanvändning

- Områden med regionala planeringsbehov

Nyckeltema 10 – Skyddsområden och byggd kulturmiljö

- Skyddade områden

Mål

- Bra samhällsstruktur.
- Mångsidiga boendemöjligheter från centrumboende till livskraftiga byar.
- Tryggt, klimatvänligt och hållbart boende.
- Konsekvent, transparent, kundorienterad, rättvis och jämlik markpolitik.

Vi agerar genom att

- Vi främjar och stödjer stadens strategiska och näringspolitiska mål genom användning av stadens markegendom med beaktande av en helhetsekonomisk effekt.
- Vi ökar förutsägbarheten i stadens verksamhet och tillförlitligheten i genomförandet av områdena.
- I stadens budget avsätter vi tillräckliga anslag för markanskaffning.

- Vi säkerställer en rimlig avkastning på stadens markegendom och en effektiv användning av markområdena som används av staden.
- Vi säkerställer ett tillräckligt utbud av tomter för att möjliggöra bostads- och näringspolitiska mål.
- Vi använder reparationsuppmaningar för att uppehålla och förnya byggnadsbeståndet.
- Vi förtätar samhällsstrukturen.
- Vi främjar genomförandet av detaljplaner.
- Vi ger liv åt stadens centrum genom att möjliggöra mångsidiga funktioner.
- Vi utvecklar trivseln och attraktionskraften i stadens centrum genom att öka boende och stadsbildens kvalitet.
- Vi skapar förutsättningar för ett brett utbud av bostadsområden och boendialternativ.
- Vi ser till att de planerade tomterna samt kommunaltekniken och gatunätet som byggts tas i bruk i tid.
- Vi utvecklar samhällsstrukturen och gör den enhetlig så att den stödjer en god och smidig vardag samt hållbara val.
- Vi använder möjligheten att anvisa utvecklingsområden i enlighet med MBL.
- Vi utvecklar markanvändningen speciellt för att förbättra gång-, cykel- och kollektivtrafiken.

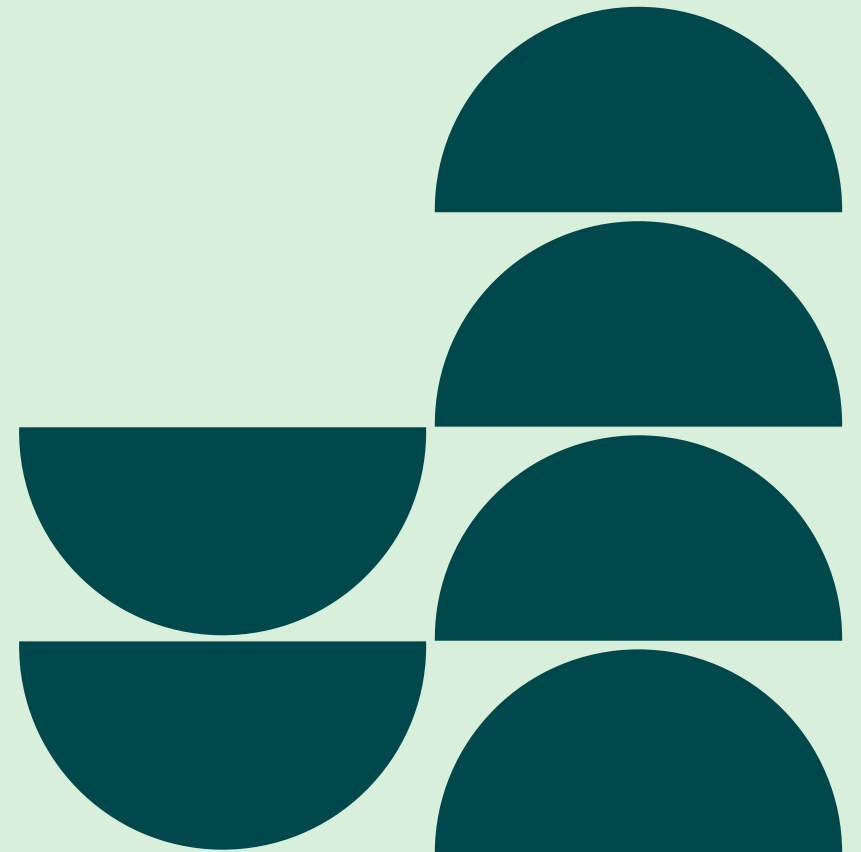
Markanskaffning

Mål

- Samhällsbyggandet utvidgas planenligt samt förmånligt med tanke på samhällsekonomin och servicestrukturen.
- Staden har tillräckligt med råmark för behoven inom planläggningen och annan markanvändning.
- Priset på råmarken förblir skäligt.

Vi agerar genom att

- skaffa mark i tillräckligt god tid
- behandla markägare lika vid markanskaffning
- genomföra stadens långsiktiga strategiska mål genom markanskaffning
- skaffa mark enligt behov även som bytesmark samt för skogsbruk och skyddsbehov
- använda alla lagliga metoder för markanskaffning.



Medel för markanskaffning

Fastighetsköp

- Karleby stad förvärvar mark i första hand genom frivillig handel.

Förköpsrätt

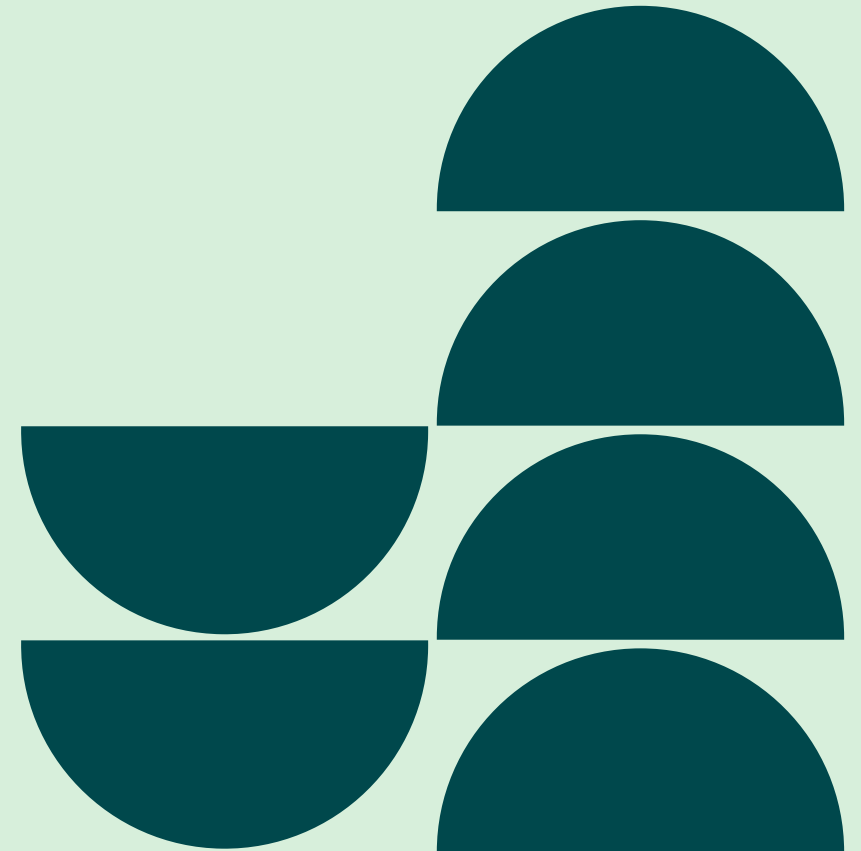
- I vissa fall har staden förköpsrätt vid fastighetsköp som överskrider 5 000 m².

Inlösen

- Staden använder också inlösen som ett sätt att förvärva mark (t.ex. inlösen av en tomtedel, inlösen av råmark, byggnadsuppmaningar).

Skyldighet till vederlagsfritt överlåtande

- Den första detaljplanen omfattar en så kallad skyldighet till vederlagsfri överlåtelse, vilket avser stadens rätt att av markägaren utan ersättning få överta en viss del av ett gatuområde.



Tomtöverlåtelse

Mål

- En tomtreserv till skäliga priser.
- Prissättningen tar hänsyn till stadens genomsnittliga kostnader för byggande av infrastruktur med beaktande av markpriset i området.
- Vid behov styr vi byggnadssättet.

Vi agerar – Överlåtelse av företagstomter

- Vi erbjuder tillräckligt med tomter som lämpar sig för näringslivets behov och alternativa placeringssätt för genomförande av företagsinvesteringar och kommersiella projekt.
- Vi främjar likabehandling av företag.
- Vi överlåter tomter för företagsbruk i huvudsak genom förhandlingsförfarande eller konkurrensutsättning.

Vi agerar – Överlåtelse av bostadstomter

- Vi skapar förutsättningar för prisvärda bostäder.
- Vi ser till att det finns tillräckligt med tomter som lämpar sig för special- och hyresboende.
- Vi utvecklar tomtöverlåtelseprinciper som betonar kvalitet, till exempel för gårdsutrymmens tillräcklighet.
- Vi överlåter tomter planerligt i anknytning till genomförande av kommunalteknik och tjänster.
- När vi lämnar över tomter säkerställer vi att de snabbt byggs.
- Vi tillämpar lika, transparenta, rättvisa och proaktiva metoder vid överlåtelse av tomter och vid upprättande av hyres- och försäljningsavtal.
- Genom korrekt prissättning av markarrenden och försäljningsintäkter stödjer vi möjligheterna att ordna tjänster.
- Vi ser över hyresavtalen så att de är på en skälig och lämplig nivå när de förlängs.
- Genom avtalsvillkor förhindrar vi att hyrorna blir efter i framtiden.
- I regel överlåts tomter på basis av zonpriser. I särskilda fall är andra typer av prissättning möjliga (t.ex. värdeområden, specialboende).
- Vi utvecklar stadens elektroniska system för att underlätta kundernas skötsel av ärenden.

Avtal om markanvändning

Principer för avtal om markanvändning

I markanvändningsavtalen iakttar vi stadsstyrelsens beslut av 14.4.2014. Detta beslut preciseras med följande riktlinjer.

Första detaljplanen

Om det på fastigheten eller på samma ägares fastighet på samma planområde finns en bebodd/beboelig byggnad, avdras 7 000 m² av den markareal som markägaren äger på planområdet. Talet baserar sig på kalkylerade tomtstorlekar 2 x ny tomt á 2 000 m² och nuvarande tomt á 3 000 m². Avtalsersättningen beräknas på den återstående arealen.

Om fastigheten/fastigheterna inte har byggnader sedan tidigare, får markägaren 4 000 m² av det planlagda markområdet utan ersättning, och för arealen som överskrider detta räknas ersättning för markanvändningsavtal.

Avtalsersättningen är hälften av differensen mellan nuvärdet av området som ska planläggas och värdet av det planerade området. Som nuvärde

anses differensen mellan priset på områdets råmark och priset på väntevärdet av marken. Värdet på det planlagda området bestäms enligt det planlagda användningsändamålet.

Vid beräkningen av värdeökningen kan som sänkande faktorer beaktas bland annat antalet inom tomtutbudet samt byggbarheten av nya tomter, till exempel byggnader som rivs.

I andra situationer då den första detaljplanen utarbetas för privat mark, upprättas ett ömsesidigt avtal om markägarens skyldighet att delta i kostnaderna för samhällsbyggandet på grundval av MBL 91 a § eller 91 c § (utvecklingsersättning).

Ändring av detaljplan

Om det gäller stadens skyldighet att hålla detaljplanen aktuell i enlighet med MBL 51 §, upprättas ett markanvändningsavtal till den del som byggrätten för fastigheten eller den sammanräknade byggrätten för samma ägares fastigheter som finns inom samma planändringsområde överstiger 500 v-m².

Om det är fråga om en ändring av detaljplan som utarbetas på initiativ av markägaren och det inte gäller stadens skyldighet i enlighet med 1 punkten, upprättas ett markanvändningsavtal för hela den utökade byggrätten.



Planläggning



Planläggning – Förhållande till riktlinjerna i den strategiska generalplanen för regionstrukturen

Nyckeltema 1 - Servicenätverk

- Landskapscentrum
- Servicecentraler och -byar
- Storenhetszon för detaljhandeln

Nyckeltema 2 – Utveckling av centrum

- Kommersiellt centrum
- Järnvägstorgskvarteret
- Förbindelsen centrum–Kosila
- Högt byggande
- Upplevelserikedom

Nyckeltema 3 - Boende

- Koncentration av strukturen
- En kontrollerad tillväxt av strukturen
- Nybyggnadsområden som bygger på tjänsterna i centrum
- Skärgårdsstaden
- Kelviå detaljplaneområde
- Byboende

Nyckeltema 4 – Trafik

- Hamnområde
- Farled
- Småbåtshamnar och småbåtsleder
- Långsiktiga förbindelsebehov för vägtransporter

- Utveckling riksväg 8
- Utveckling riksväg 13
- Norraleden
- Riksväg 8 – landsväg 749
- Stamväg 63
- Den lätta trafikens förbindelsebehov
- Huvudbana
- Dubbelspår Karleby-Yxpila
- Resecentrum
- Kollektivtrafik
- Tvärkommunalt samarbete
- Cykelstad

Nyckeltema 5 – Grön- och rekreationsområden

- Rekreativ förbindelse från hav till hav
- Nationalstadspark
- Strandrutten
- Separata rekreations- och idrottsområden
- Friluftsleder

Nyckeltema 6 – Vatten- och energiförsörjning

- Vindkraftsområde
- Utredningsområde för vindkraft
- Stamnät med kraftcentraler
- Överföringskorridor för vattenförsörjning

Nyckeltema 7 - Specialobjekt

- Vattaja – försvarsmaktens specialområde
- Mineralreservområde
- Gruvområden
- Skjutbanor
- Utredningsområde för placering av avfall

Nyckeltema 8 - Arbetsplatsområden

- Industrial Park
- Centrum-Kosila
- Kronporten
- Invid riksväg 13
- Mesil-Haralandet-Lahdenperä
- Sjukhusbacken-Campusområdet
- Kasikulma-Kelviå-Lochteå

Nyckeltema 9 – Styrning av markanvändning

- Generalplaneområden
- Områden med planeringsbehov
- Behov av att uppdatera generalplanerna för tätbebyggelse
- Behov av att utarbeta byplaner
- Behov av att uppdatera strandgeneralplanerna
- Områden med regionala planeringsbehov

Nyckeltema 10 – Skyddsområden och byggd kulturmiljö

- Byggd kulturmiljö
- Landskapsmässigt betydelsefulla landskapsområden

Mål

- En tät och genomtänkt samhällsstruktur.
- En kontrollerad tillväxt av strukturen.
- Tillräckligt och mångsidigt utbud av affärs-, industri- och bostadstomter.

Vi agerar genom att

- Vi beslutar i planläggningsöversikten om planläggningsprojekten som verkställer det mark- och bostadspolitiska programmet.
- Vi arbetar med att kontrollera och uppdatera gamla detaljplaner främst från 1940-talet till 1980-talet.
- Vi utarbetar nya planområden i huvudsak på stadens egna markområden.
- När vi upprättar nya planområden kan vi också inkludera privata områden om de stödjer de strategiska målen för en allt tätare stad och är i omedelbar närhet till detaljplanerat område.
- Vi utvecklar nya delaktighetsprocesser och involverar olika referensgrupper redan från inledningsskedet av planläggningen till beredningen av planen.
- Genom flexibla planbeteckningar möjliggör vi en mångsidig tomtreserv för olika funktioner och tjänster såväl inom affärs-, industri- som bostadsområden.
- Vi är innovativa och långsiktiga och beaktar att framtidens trafikplanering innefattar nya sätt att röra sig, nya former av lätta färdmedel och att det kommer nya alternativ för bilägande som inverkar på parkeringsmöjligheterna.
- Vi effektiviserar uppföljningen av markanvändningsläget genom att utnyttja geografisk information (bl.a. befolkningsutveckling, åldersfördelning, placering av offentliga och privata tjänster).



Från program till handling



Uppföljning

**Hösten
2021**

- ✓ Bildandet av en mark- och bostadspolitisk arbetsgrupp 2021–2024.
- ✓ Planlägningsöversikt 2022 – Bedömning av objektens förhållande till MASTO

**Våren
2022
2023
2024**

- ✓ Lägesöversikt
 - Markreserv
 - De objekt som planlades förra året samt sålda/hyrda företags- och bostadstomter
 - Plan- och tomtreserv

**Hösten
2022
2023
2024
2025**

- ✓ Lägesöversikt
 - Användningsgrad för småbarnspedagogik, förskoleutbildning och grundläggande utbildning
- ✓ Nästa års planlägningsöversikt 2022 – Bedömning av objektens förhållande till MASTO

Masto 2025–2028 beredning

**Hösten
2023**

- ✓ Mellanrapport om förverkligandet av MASTO
- ✓ Undersökningar och utredningar som ska utarbetas

2024

- ✓ Undersökningsanalys och rapportering
- ✓ Fullmäktigeseminarium

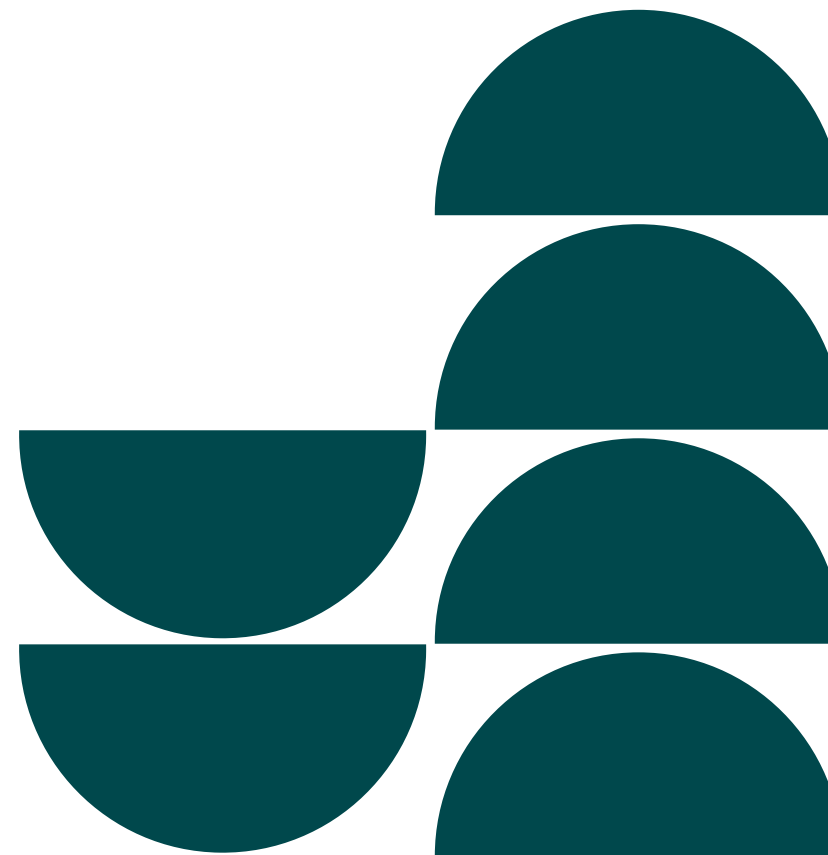
**Våren
2025**

- ✓ Utarbetande av det mark- och bostadspolitiska programmet 2025–2028
 - SS april / maj
 - SF maj / juni



Källor

- Vision för servicenätverken inom den grundläggande utbildningen 2015
- Utvecklingsprogram för Karleby stadscentrum 2016
- Karleby stads strategi 2018–2021
- Bildningsväsendets utvecklingsplan och Utvecklingsplan för tjänster inom småbarnspedagogik och undervisning 2018–2021
- Delaktighetsprogram 2018–2021
- Valfärdsplan 2018 – 2021
- Utvecklingsplan för kollektivtrafiken 2019
- Helhetsgranskning av markanvändningen och trafiken i Karleby stadscentrum, 2019
- Karleby stads livskraftsprogram 2019–2022
- Integrationsprogram 2019–2022
- Utvecklingsplan för jämställdhet och likabehandling 2019–2021
- Strategisk generalplan för regionstrukturen i Karleby 2040 (utkast) 2021



Utredningar, förfrågningar och workshop-material i anknytning till Masto-arbetet

- Servicenät och delområdesöversikt, Karleby stadsplanering, juni–augusti 2019
- Planeringsbehovsområden (bilaga 1, Karleby byggnadsordning 2020), Karleby stadsplanering, april 2019
- Glesbebyggda strandområden för permanent bosättning, Karleby stadsplanering, juni 2019
- Förtätning av centrum, Karleby stadsplanering, oktober 2019
- Markanvändningsavtalets förhållande till plansaneringen, Karleby stadsplanering, november 2019
- Enkät till Karlebybor om byars och bostadsområdets identitet, Karleby stadsplanering, november 2019
- Utredning om boendetrender och enkät till fastighetsmäklare, Karleby stadsplanering, december 2019
- Enkät till Karlebybor om kommersiella tjänster, Karleby stadsplanering, mars 2020
- Fullmäktigeseminarium november 2020 – material från workshop





Karleby – Bredare horisont

