

Markpolitiskt program Maapoliittinen ohjelma

2025–2029



Pargas
Parainen



Pargas stads markpolitiska program 2025–2029

Paraisten kaupungin maapoliittinen ohjelma 2025–2029

- ”Kommunens markpolitik omfattar sådana mål och åtgärder för kommunens markförvärv och genomförandet av planer som skapar förutsättningar för en utveckling av samhällen.”
(Lag om områdesanvändning 132/1999 5 a §)
- ”Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi.”
(Alueidenkäyttölaki 132/1999 5 a §)

500 hektar råmark på fem år

Grundförutsättning för 500 bostäder på fem år

*500 hehtaaria raakamaata viidessä
vuodessa*

Perusedellytys 500 asunnolle viidessä vuodessa



Vad tillför ett markpolitiskt program? Mikä maapoliittinen ohjelma?

Ett markpolitiskt program är en samling fastställda riktlinjer och principer som fungerar som

- stöd för beslutsfattande gällande frågor om markanskaffning,
- avtal i samband med planläggning och
- överlåtelse av mark.

Programmet bidrar med transparens och klarhet samt gör verksamheten mer förutsägbar, vilket skapar trygghet för såväl markägare som för investerare och näringslivet.

Maapoliittinen ohjelma on joukko vahvistettuja linjauksia ja periaatteita, jotka toimivat

- päätöksenteon tukena maanhankintaan
- kaavoitukseen liittyviin sopimuksiin ja
- maanluovutukseen liittyvissä asioissa.

Ohjelma tuo toimintaan läpinäkyvyyttä ja selkeyttä sekä tekee toiminnasta ennakoitavampaa, mikä luo varmuutta niin maanomistajille kuin sijoittajille ja elinkeinoelämälle.

Nyttan med konsekvent markpolitik Johdonmukaisen maapolitiikan hyödyt

Nyttan med idkande av konsekvent markpolitik är att

- kunna styra markanvändningen enligt stadens utvecklingsmål och planering av infra,
- trygga tillgången på förmånliga tomter, för både boende och näringslivet,
- stödja Pargas stads långsiktiga och såväl ekonomiskt som miljömässigt hållbara stadsutveckling och
- behandla markägare jämlikt.

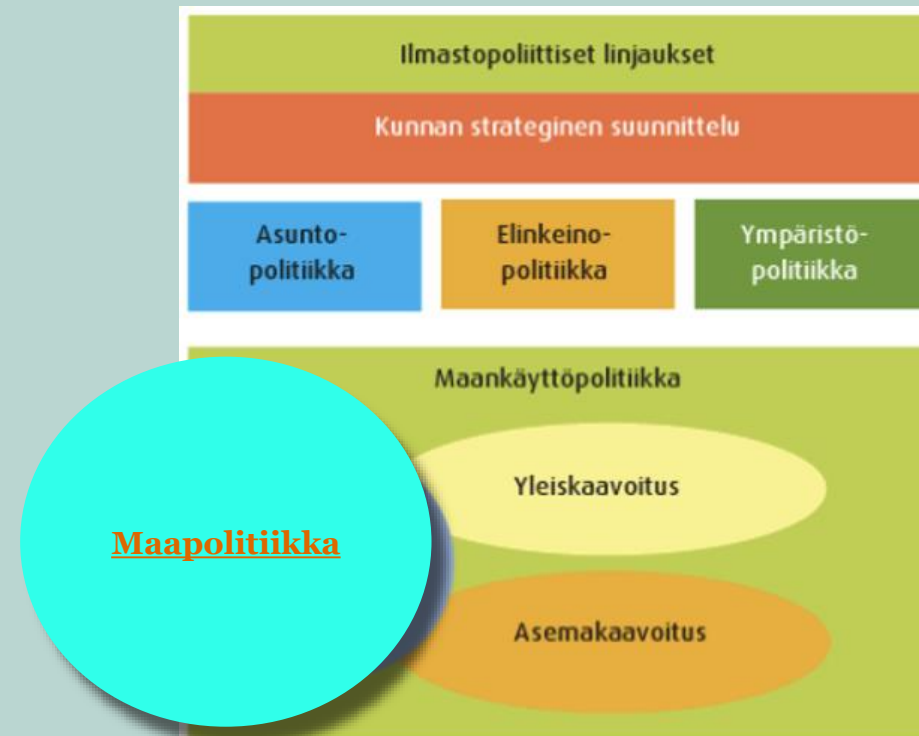
Johdonmukaisen maapolitiikan harjoittamisen hyötynä on, että sillä

- voidaan ohjata maankäyttöä kaupungin kehittämistavoitteita ja infran suunnittelua vastaavasti
- turvataan edullisten tonttien saatavuus sekä asukkaille että elinkeinoelämälle
- tuetaan Paraisten kaupungin pitkäjänteistä ja niin taloudellisesti kuin ympäristön kannalta kestävää kaupunkikehitystä ja
- kohdellaan maanomistajia tasapuolisesti.

Markpolitik i förhållande till stadens övriga verksamhet

Maapolitiikka suhteessa kaupungin muuhun toimintaan

- Att formulera markpolitikens mål och handlingslinje är en del av kommunens strategiska planering. Kommunen bör helst slå fast verksamhetsprinciperna för markpolitiken. (Kommunförbundet)
- Maapolitiikan tavoitteiden ja toimintalinjan muodostaminen on osa kunnan strategista suunnittelua. Kunnan on hyvä päättää toimintatavoista, joita maapolitiikassa käytetään. (Kuntaliitto)



Markpolitik är en central del i utvecklingen av kommunen

Maapolitiikka on keskeinen osa kunnan kehittämistä

En god och konsekvent markpolitik skapar förutsättningar för kommande planläggning och tillväxt. Markpolitiken regleras av lagen om områdesanvändning (132/1999 [OAL] 20 § 1 mom.).

Den kommunala markanvändningspolitiken är ett samspel mellan markpolitiken och planläggningen och dess gemensamma primära mål är att

- kostnadseffektivt och hållbart utveckla och skapa förutsättningar för näringslivet samt
- skapa bra boendemöjligheter och livsmiljöer för invånarna.

Hyvä ja johdonmukainen maapolitiikka luo edellytykset tulevalle kaavoitukselle ja kasvulle. Maapolitiikkaa säätelee alueidenkäyttölaki (132/1999 [AKL] 20 § 1 mom.).

Kunnan maankäyttöpolitiikka on yhteispeliä maapolitiikan ja kaavoituksen välillä ja sen yhteisenä ensisijaisena tavoitteena on

- kehittää ja luoda elinkeinoelämälle edellytyksiä kustannustehokkaasti ja kestävästi sekä
- luoda asukkaille hyviä asumismahdollisuuksia ja elinympäristöjä.

Pargas stad är med i Åbo stadsregions samarbete gällande markpolitiska frågor (MBT)

Paraisten kaupunki on mukana Turun kaupunkiseudun maapoliittisessa yhteistyössä (MAL)

Stadsstyrelsen har 17.1.2022 § 10 godkänt Åbo stadsregions bostads- och markpolitiska program 2022–2025 som är stadsregionens sammanfattade allmänna riktgivande principer. Pargas stads nuvarande markpolitiska principer följer Åbo stadsregions principer och Kommunförbundets rekommendationer med beaktande av egna behov.

Kaupunginhallitus on 17.1.2022 §:ssä 10 hyväksynyt Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisen ohjelman 2022–2025, joka kokoaa yhteen Turun kaupunkiseudun yleiset suuntaa antavat periaatteet. Paraisten kaupungin nykyiset maapoliittiset periaatteet noudattavat Turun kaupunkiseudun periaatteita ja Kuntaliiton suosituksia ottaen huomioon kaupungin omat tarpeet.

Pargas stads allmänna strategi för markanvändning

Paraisten kaupungin yleinen maankäytön strategia

- **I enlighet med Åbo stadsregions riktlinjer och Kommunförbundets rekommendationer:**
 - Köper Pargas stad i första hand mark och planlägger den, detta i enlighet med Åbo stadsregions riktlinjer och Kommunförbundets rekommendationer.
 - I andra hand kan kommunerna planlägga även områden som ägs av andra markägare och ingå markanvändningsavtal.
 - Planering av privat mark sker vanligen i samband med detaljplaneändring av en befintlig tomt/kvarter eller i samband med att redan tätbebyggda generalplanerade områden detaljplaneras. Planläggning av privat mark sker i regel inte inom kommunernas centrala utvecklingsområden.
-
- **Turun kaupunkiseudun linjausten ja Kuntaliiton suositusten mukaisesti:**
 - Paraisten kaupunki ensisijaisesti ostaa ja kaavoittaa maata Turun kaupunkiseudun linjausten ja Kuntaliiton suositusten mukaisesti.
 - Toissijaisesti kunnat voivat kaavoittaa myös muiden maanomistajien omistamia alueita ja tehdä maankäyttösopimuksia.
 - Yksityisen maan kaavoitus tapahtuu yleensä olemassa olevan tontin/korttelin asemakaavan muuttamisen yhteydessä tai jo entuudestaan taajaan rakennettujen yleiskaavoitettujen alueiden asemakaavoittamisen yhteydessä. Yksityisen maan kaavoitusta ei pääsääntöisesti tehdä kuntien keskeisillä kehittämisalueilla.

Inom stadens förvaltning hör stadens markpolitik till stadsutvecklingsnämndens ansvar

Kaupungin hallinnossa kaupungin maapolitiikka kuuluu kaupunkikehityslautakunnan vastuulle

- Vid avdelningen stadsutveckling är det enheten markanvändning som ansvarar för stadens markpolitik.
- Programmet har gjorts upp som tjänstemannarbete med stöd av en referensgrupp utsedd av bygg- och miljönämnden, livskraftsutskottet och stadsstyrelsen.
- Pargas markpolitiska program 2025–2029 konkretiseras i delarna *Markanskaffning* och *Avtal i samband med planläggningsamt Överlåtelse av mark*.
- Kaupunkikehitysosastolla kaupungin maapolitiikasta vastaa maankäyttöyksikkö.
- Ohjelma on laadittu viranhaltijatyönä rakennus- ja ympäristölautakunnan, elinvoimavaliokunnan ja kaupunginhallituksen nimeämän referenssiryhmän tuella.
- Paraisten maapoliittinen ohjelma 2025–2029 on konkretisoitu osioissa *Maanhankinta* ja *Kaavoitukseen liittyvät sopimukset* sekä *Maanluovutus*.

Markanskaffning Maanhankinta

Pargas stad har som mål att idka kontinuerligt och aktivt markförvärv i varje kommuncentra enligt efterfrågan för nuvarande och kommande behov, för boende, näringsidkande och rekreation.

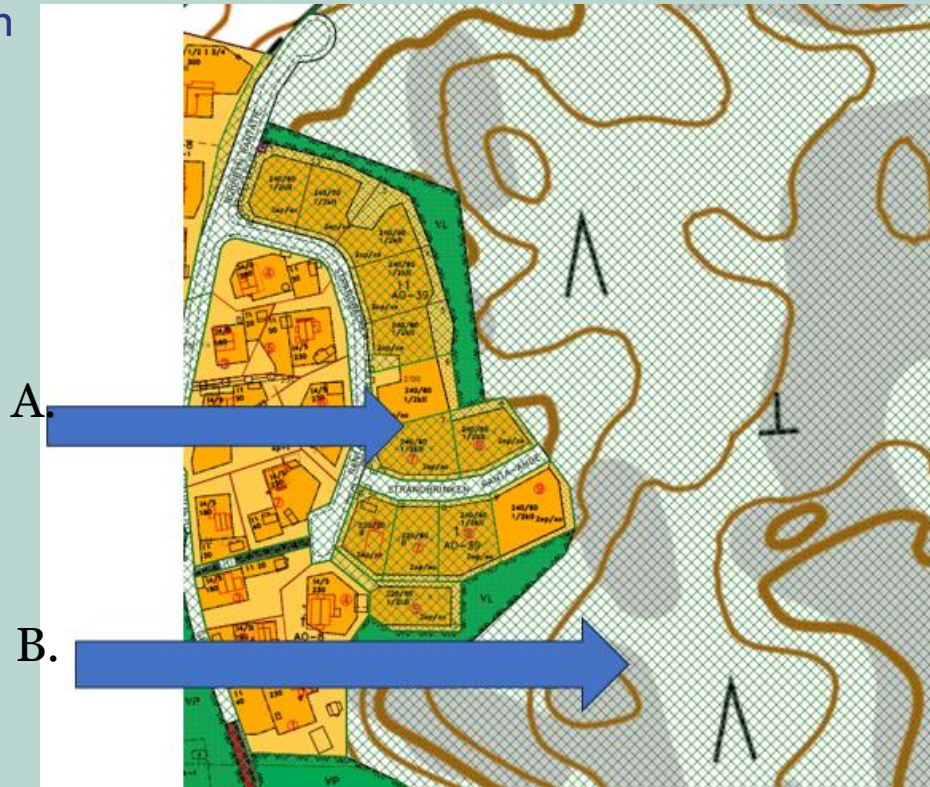
Paraisten kaupungin tavoitteena on harjoittaa jatkuvaa ja aktiivista maanhankintaa kaikissa kuntakeskuksissa kysynnän mukaan vastatakseen asumisen, elinkeinonharjoittamisen ja virkistyskäytön nykyisiin ja tuleviin tarpeisiin.



Kommuner behöver ha en tillräcklig tomt- och markreserv

Kunnilla on oltava riittävä tontti- ja maavaranto

- Detaljplanering och förverkligande av planerna tar tid och resurser, vilket gör att man behöver ha en tillräcklig färdig tomtreserv och en så kallad råmarksreserv, som möjliggör för kommunen att svara på efterfrågan även på längre sikt.
- Stadens mål är en tomtreserv för både boende och näringsliv (A) för tre år och en råmarksreserv (B) för minst tio år framåt.
- Asemakaavoitus ja kaavojen toteuttaminen vie aikaa ja resursseja, minkä vuoksi valmista tonttivarantoa on oltava riittävästi, kuten myös niin sanottua raakamaavarantoa, joka mahdollistaa kunnalle kysyntään vastaamisen myös pidemmällä aikavälillä.
- Kaupungin tavoitteena on tonttivaranto (A) kolmeksi vuodeksi asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin ja raakamaavaranto (B) vähintään kymmeneksi vuodeksi eteenpäin.



A. Tomtreserv = planerade men osålda tomter.

B. Råmarksreserv = mark som finns intill detaljplaneområden som staden kan planera vidare.

A. Tonttivaranto = kaavoitetut, mutta myymättä olevat tontit.

B. Raakamaavaranto = asemakaava-alueiden vieressä sijaitsevat maat, joiden kaavoittamista kaupunki voi jatkaa.

Bild: Pargas stad Kuva: Paraisten kaupunki

Staden förvärvar aktivt och systematiskt råmark

Kaupunki hankkii raakamaata aktiivisesti ja systemaattisesti

Råmark är mark som inte är detaljplanerad eller utvecklad för specifik användning. Den används oftast för jordbruk, skogsbruk eller annan lågintensiv verksamhet.

- Stadens mål är att i första hand köpa stora obebyggda helheter, råmark, på utvecklingsområden enligt generalplanen. Tyngdpunkt på sådana områden som kan utvidga nuvarande områden för näringsliv och boende.
Staden köper också mindre detaljplanerade områden och sådana områden som kan stöda det årliga planläggningsprogrammet samt som stöder näringslivet, t.ex. möjliggör utveckling av en verksamhet eller verksamhetsområde.
- Investeringshorisonten är 0–50 år.

Raakamaa on maata, jota ei ole kaavoitettu tai kehitetty tiettyä käyttötarkoitusta varten. Sitä käytetään useimmiten maatalouteen, metsätalouteen tai muuhun vähäintensiiviseen toimintaan.

- Kaupungin tavoitteena on ensisijaisesti ostaa laajoja rakentamattomia kokonaisuuksia raakamaata yleiskaavan mukaisilta kehittämisalueilta. Painopiste on sellaisilla alueilla, jotka voivat laajentaa nykyisiä alueita elinkeinoelämän ja asumisen tarpeisiin.
Kaupunki ostaa myös pienempiä asemakaavoitettuja alueita ja sellaisia alueita, jotka voivat tukea vuosittaista kaavoitusohjelmaa sekä tukevat elinkeinoelämää esimerkiksi mahdollistamalla toiminnan tai toimialan kehittämisen.
- Investointihorisontti on 0–50 vuotta.



Råmark: staden strävar till att köpa stora obebyggda helheter.
Raakamaa: kaupunki pyrkii ostamaan laajoja rakentamattomia kokonaisuuksia.
Bild: Pargas stad Kuva: Paraisten kaupunki

Förverkligande av markanskaffning

Maanhankinnan toteuttaminen

- Markköpen förverkligas med medel ur den årliga markanskaffningsbudgeten. Staden bör budgetera tillräckligt för ändamålet.
 - Främst utför staden frivilliga markköp och byten vid markanskaffning.
 - Om det behövs kan staden använda förköpsrätt eller olika typer av inlösningsförfaranden för att införskaffa nödvändiga markområden.
-
- Maanostot toteutetaan vuotuisen maanhankintabudjetin varoilla. Kaupungin tulee budjetoida riittävästi varoja tähän tarkoitukseen.
 - Kaupunki tekee maanhankinnassaan pääasiassa vapaaehtoisia maanostoja ja vaihtoja.
 - Kaupunki voi tarvittaessa käyttää etuosto-oikeutta tai erilaisia lunastusmenettelyjä tarvittavien maa-alueiden hankkimiseen.

Tyngdpunktsområden för markanskaffning i Pargas 2025–2029

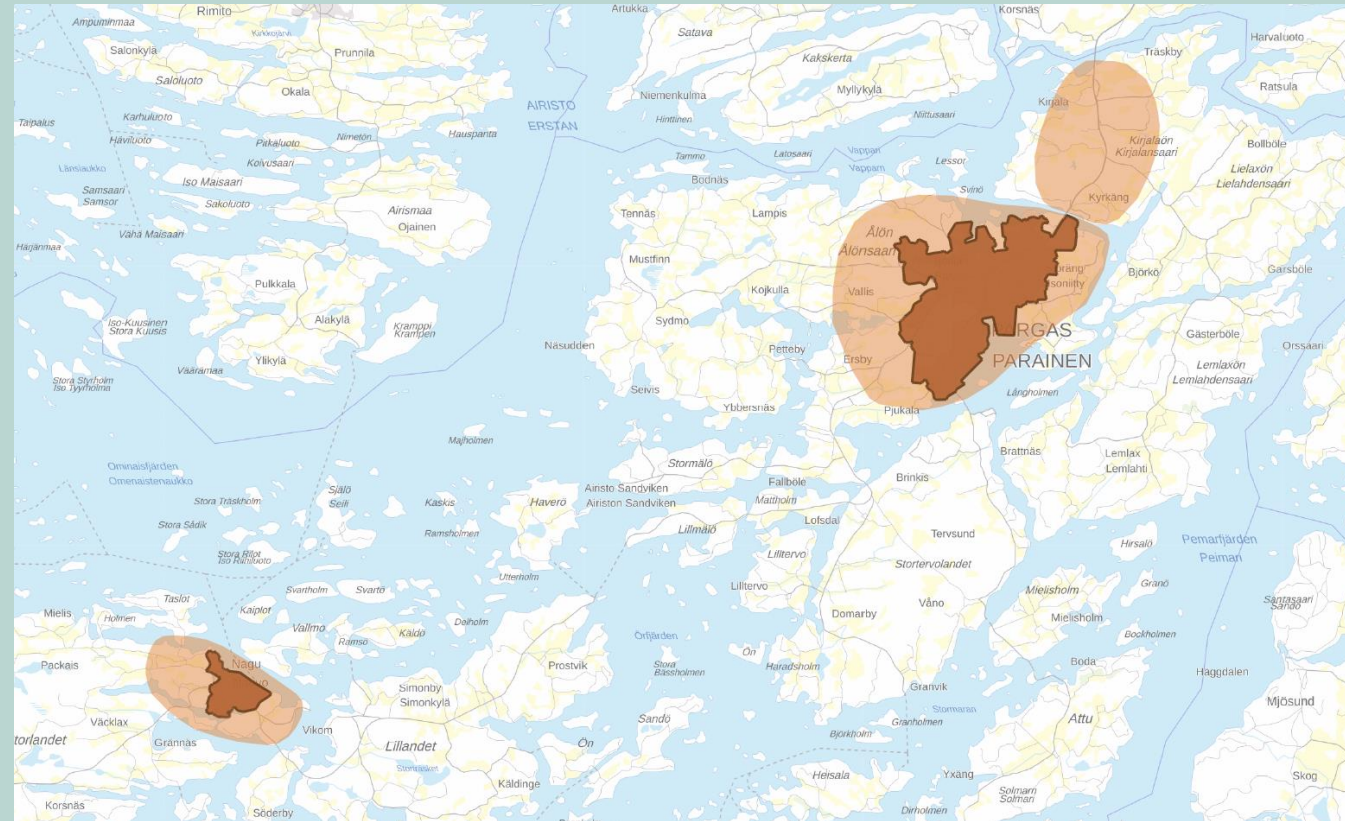
Paraisten maanhankinnan painopistealueet 2025–2029

Enligt utredning av tomt- och råmarksreserven samt efterfrågan sätts vikt på markanskaffning:

- i närheten av det detaljplanerade Pargas centrum,
- på Kirjalaön och
- i närheten av detaljplanerade Nagu centrum.
- Man ser även på lämpliga områden som skulle stöda grön omställning.
- Dessa tyngdpunktsområden är länkade till projekten Från hav till hav, Från bro till bro och Från hamn till hamn.

Tontti- ja raakamaavarantoa ja kysyntää koskevan selvityksen mukaisesti painotetaan maanhankintaa

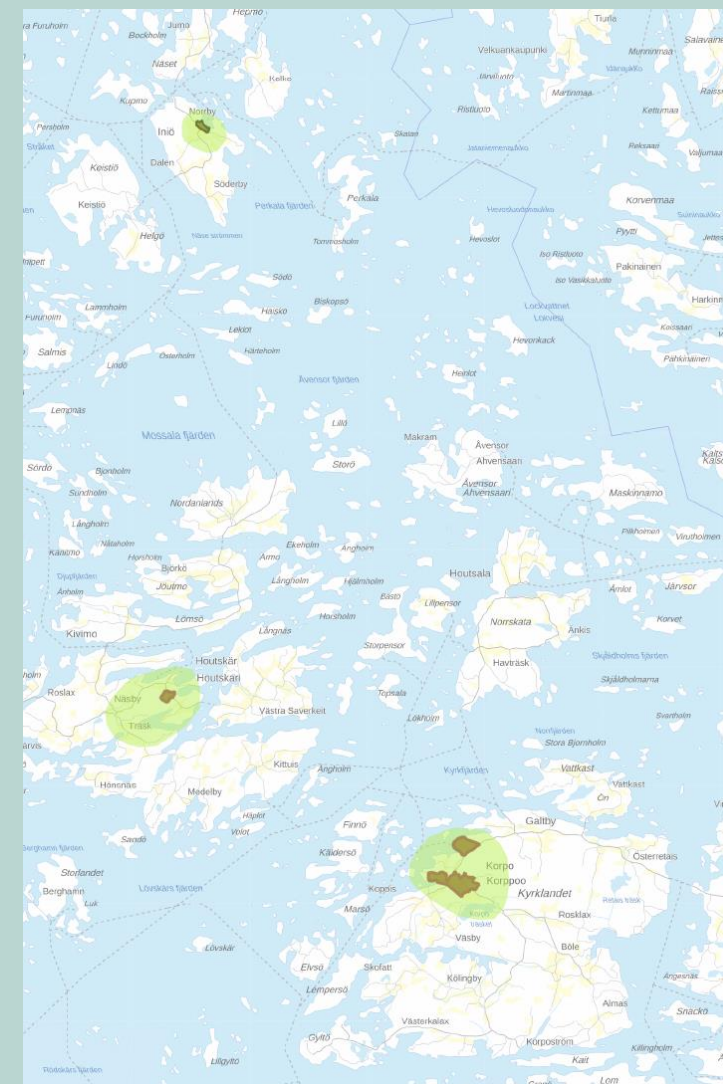
- asemakaavoitetun Paraisten keskustan läheisyydessä
- Kirjalansaarella ja
- asemakaavoitetun Nauvon keskustan läheisyydessä.
- Lisäksi tarkastellaan sopivia alueita, jotka tukisivat vihreää siirtymää.
- Nämä painopistealueet liittyvät Mereltä merelle, Sillalta sillalle ja Satamasta satamaan -hankkeisiin.



Kompletteringsområden för markanskaffning 2025-2029

Maanhankinnan täydennysalueet 2025-2029

- Kompletteringsområden för markanskaffning är i närheten av Korpo centrum, Houtskär centrum och Iniö centrum. Staden köper också markområden som kan användas som bytesmark om priset är skäligt.
- Maanhankinnan täydennysalueet ovat Korppoon keskustan, Houtskarın keskustan ja Iniön keskustan läheisyydessä. Kaupunki ostaa myös maa-alueita, joita voidaan käyttää vaihtomaana hinnan ollessa kohtuullinen.



Avtal i samband med planläggning Kaavoitukseen liittyvät sopimukset

- Markanvändningsavtal
- Planeringsreservering
- Maankäyttösopimus
- Suunnitteluvaraus



Markanvändningsavtal

Maankäyttösopimus

- Markanvändningsavtal blir aktuellt när en privat markägare får avsevärd nytta av en ny detaljplan eller detaljplaneändring.
- Markägaren blir då ersättningsskyldig till kommunen för den erhållna nyttan och är skyldig att delta i kostnader för samhällsbyggande*, alltså för förverkligande av detaljplaneområdet (OAL 91 a §).
- Maankäyttösopimus tulee ajankohtaiseksi, kun yksityinen maaomistaja saa merkittävää hyötyä uudesta asemakaavasta tai asemakaavamuutoksesta.
- Maanomistaja on tällöin velvollinen korvaamaan kunnalle saamansa hyödyn ja osallistumaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin*, eli asemakaava-alueen toteuttamiseen (AKL 91 a §).

Markanvändningsavtal i markanvändningsprocessen

Maankäyttösopimus maankäytön prosessissa

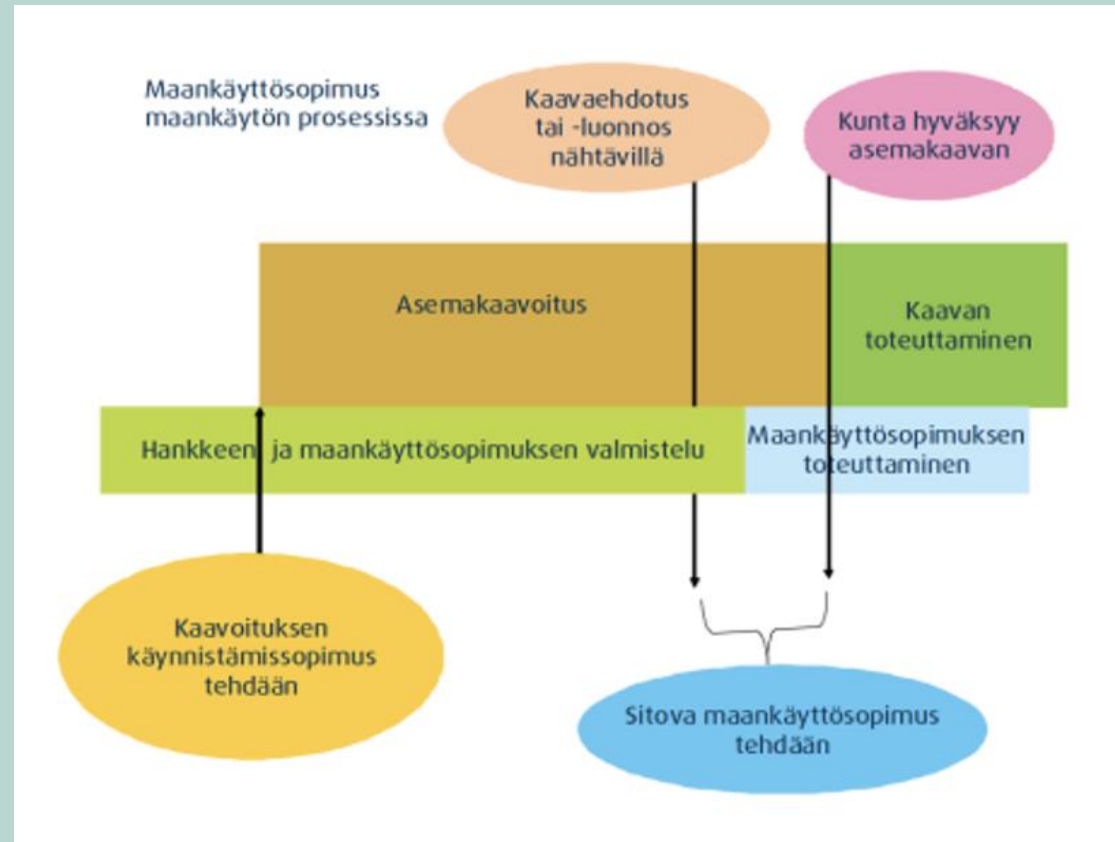
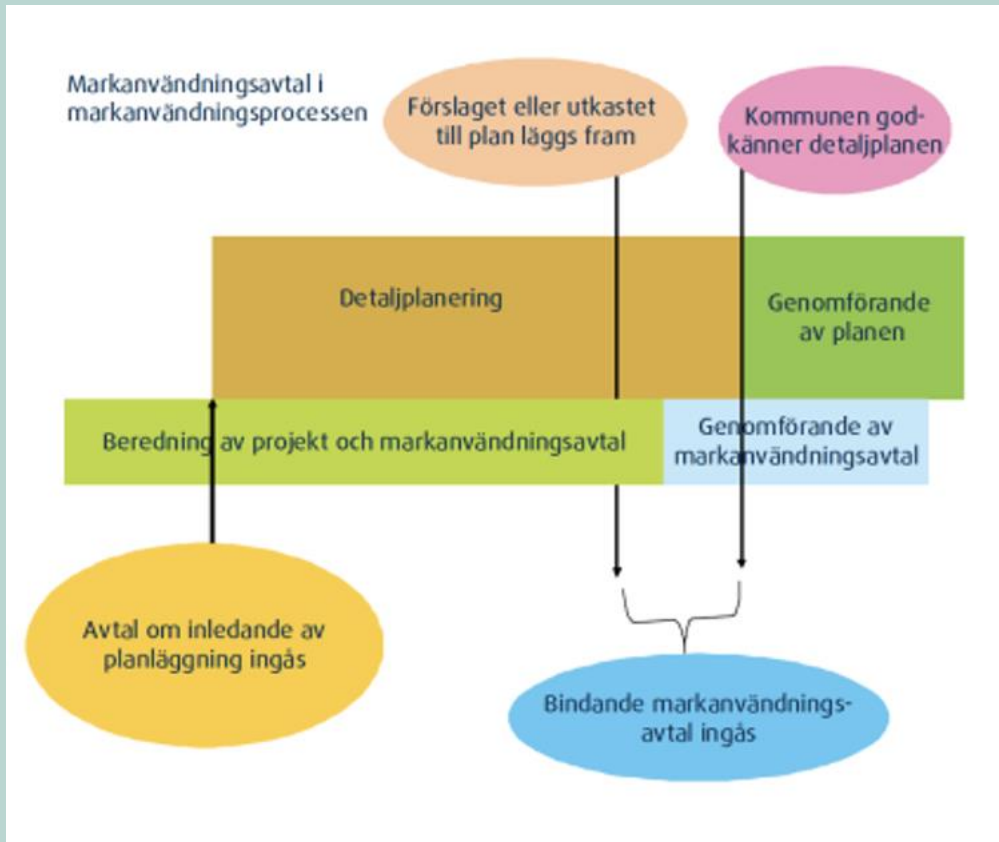


Bild: Kommunförbundet
Kuva: Kuntaliitto

Gräns för ingående av markanvändningsavtal och ersättningar

Maankäyttösopimuksen tekemisen ja korvausten raja

Gränsen för att ingå markanvändningsavtal för en enskild markägare är:

- tillägsbyggrätt 500 m² eller
 - avsevärd nytta genom ändring av användningsändamål eller andra ändringar.
 - Detta är samma principer som Åbo stadsregion använder.
-
- Ersättning krävs av markägarna i markanvändningsavtalet för att täcka 100 % av kostnaderna för samhällsbyggande, men ändå minst 50 % av värdeökningen som planen medför. Ersättning betalas för nyttan som överstiger ersättningsgränsen. Ersättningen betalas av markägaren i form av pengar eller genom överlåtande av markområden. Byggnadsskyldighet tillämpas på en eller flera byggplatser för den del som överstiger ersättningsgränsen 500 m² tillägsbyggrätt.

Rajana maankäyttösopimuksen tekemiselle yksityisen maanomistajan kanssa on

- 500 m² lisärakennusoikeutta tai
 - käyttötarkoituksen muutoksesta tai muista muutoksista saatava merkittävä hyöty.
 - Turun kaupunkiseutu käyttää näitä samoja periaatteita.
-
- Maanomistajilta vaaditaan maankäyttösopimuksessa korvausta, joka kattaa 100 prosenttia yhdyskuntarakentamisen kustannuksista, mutta kuitenkin vähintään 50 prosenttia kaavan tuottamasta arvonnoususta. Korvaus maksetaan korvausrajan ylittävästä hyödystä. Maaomistaja maksaa korvauksen rahana tai luovuttamalla maa-alueita. Rakentamisvelvoitetta sovelletaan yhteen tai useampaan rakennuspaikkaan 500 m²:n lisärakennusoikeuden korvausrajan ylittävältä osalta.

Planeringsreservering

Suunnitteluvaraus

- Planeringsreserveringar görs när en privat aktör reserverar stadens mark för utveckling. Staden bedömer ansökningarna från fall till fall.
- Suunnitteluvarauksia tehdään, kun yksityinen toimija varaa kaupungin maata kehittämistarkoitukseen. Kaupunki arvioi hakemukset tapauskohtaisesti.

Lättare planeringsreservering

Kevyempi suunnitteluvaraus

- Aktören får ensamrätt att göra utredningar på tomten och att ansöka om att få köpa eller arrendera tomten eller ansöka om att starta partnerskapsplanläggning.
- Toimija saa yksinoikeuden tehdä tontilla selvityksiä ja hakea tontin ostamista tai vuokraamista taikka hakea kumppanuuskaavoituksen käynnistämistä.

Omfattande planeringsreservering

Laaja suunnitteluvaraus

1. Ifall aktörens projekt inte kan förverkligas på en färdig tomt och aktören har gjort tillräckliga utredningar samt projektet är i linje med stadens mål, kan avtalet också innehålla principer för partnerskapsplanering och marköverlåtelse.
2. Stadsstyrelsen kan då besluta om avtalet och inledning av detaljplanering.
3. Aktören får rätt att detaljplanera området tillsammans med staden.
4. Aktören får ensamrätt att arrendera eller köpa hela eller del av avtalsområdet till gängse marknadspris ifall detaljplanen vinner laga kraft.

1. Jos toimijan hanketta ei voida toteuttaa valmiille tontille ja toimija on tehnyt riittävät selvitykset ja hanke on linjassa kaupungin tavoitteiden kanssa, sopimukseen voidaan sisällyttää myös periaatteet kumppanuuskaavoituksesta ja maanluovutuksista.
2. Kaupunginhallitus voi tällöin päättää sopimuksesta ja asemakaavoituksen aloittamisesta.
3. Toimija saa oikeuden asemakaavoittaa alueen yhdessä kaupungin kanssa.
4. Toimija saa yksinoikeuden vuokrata tai ostaa koko sopimusalueen tai osan siitä käypään markkinahintaan, jos asemakaava saa lainvoiman.

Överlåtelse av mark

Maanluovutus

Staden har under åren förnyat sina modeller för marköverlåtelser.

- Varje tomttyp kan både arrenderas och säljas till såväl privatpersoner som näringsidkare/byggföretag.
- Årsarrendet utgår från 5 % av överlåtelsepriset.
- Varje ny tomt har byggnadsskyldighet.

Kaupunki on vuosien mittaan uudistanut maanluovutusmallejaan.

- Kaikkia tonttityyppejä voidaan sekä antaa vuokralle että myydä niin yksityishenkilöille kuin elinkeinonharjoittajille/rakennusyrityksille.
- Vuotuinen vuokra on 5 prosenttia luovutushinnasta.
- Jokaisella uudella tontilla on rakentamisvelvoite.

Prissättning vid överlåtelse av mark

Hinnoittelu maata luovutettaessa

Staden överlåter tomter till gängse pris för sådana som bedriver verksamhet i ett konkurrensläge enligt kommunallagens (410/2015) 130 §.

- Prissättningen garanteras genom anlitande av oberoende värderare eller genom öppen anbudsgivning.
- Genom det förfarandet har en konkurrensutsättning gjorts så att även näringsidkare/byggföretag direkt kan anskaffa samtliga stadens tomter.

Nya tomter läggs i regel ut till anbudsgivning.

- Om de inte överlåtits i samband med anbudsgivningen kan de senare läggas ut till allmän försäljning.

Kaupunki luovuttaa tontteja käypään hintaan kuntalain (410/2015) 130 §:n mukaisesti kilpailutilanteessa toimiville.

- Hinnoittelu varmistetaan käyttämällä puolueettomia arvioijia taikka avoimella tarjouskilpailulla.
- Tällä menettelyllä kilpailutus on toteutettu siten, että myös elinkeinonharjoittajat/rakennusyritykset voivat hankkia suoraan kaikkia kaupungin tontteja.

Uudet tontit asetetaan pääsääntöisesti myyntiin tarjouskilpailulla.

- Ellei niitä ole luovutettu tarjouskilpailun yhteydessä, ne voidaan myöhemmin asettaa yleiseen myyntiin.

Länkar till mer information

Lisätietolinkit

[Åbo stadsregions bostads- och markpolitiska program 2022-2025](#)

[Kommunförbundets rekommendationer](#)

[Turun kaupunkialueen asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022-2025](#)

[Kuntaliiton suositukset](#)

Pargas, allt som behövs
för tillväxt

Parainen, kaikki mitä tarvitaan
kasvuun



Pargas
Parainen

