



PEDERSÖRE KOMMUN
Markpolitiskt program
2014

Innehåll

1. Inledning	3
2. Utgångsläge.....	4
2.1 Markpolitiskt program	4
2.2 Befolkning	4
2.3 Bostadsförhållanden	5
2.4 Industrifastigheter	7
2.5 Kommunens markområden	7
2.6 Kommunens planläggning och markreserv inom planerade områden	8
2.6.1 Generalplaner	8
2.6.2 Detaljplaner.....	9
2.7 Tomtförsäljning.....	10
1. Utvärdering av kommunens markpolitiska nuläge	11
2. Markpolitiska mål och visioner	12
5. Kommunens markpolitiska linjer	13
5.1 Kommunens markanskaffningar	13
5.1.1 Markanskaffning på frivillig väg	13
5.1.2 Utnyttjande av förköpsrätt	13
5.1.3 Inlösning.....	13
5.1.4 Överlåtelse av områden utan ersättning	13
5.2 Markanvändningsavtal.....	13
5.3 Överlåtelse av tomtmark	13
5.3.1 Tomtmark för bostäder.....	13
5.3.2 Tomtmark för industribyggande.....	14
5.3.3 Tomtmark för affärsområden	14
5.3.4 Tomtmark för farmområden.....	14
5.4 Områden för vindkraft	14
5.5 Mark- och boendepolitik inom kommunens serviceområden	14

1. Inledning

Man kan konstatera att det är enkelt och tryggt att bo i Pedersöre. Tack vare en välutvecklad infrastruktur och goda kommunikationer till och från regionen ligger invånarna nära i avstånd och tid till övriga delar av landet, men även till världen i övrigt.

För att kunna utvecklas som en bostadsort som lockar för barnfamiljer har mycket satsats på ett barnvänligt samhälle med en bra ordnad dagvård och skolgång. En positiv uppväxtmiljö skapar goda förutsättningar för att man skall kunna tänka sig att återvända till hemorten efter utbildningstiden.

Befolkningsfrågan är en stor utmaning för kommuner och regioner överlag och därför bör man kunna skapa en miljö som är så attraktiv att man lyckas få en befolkningsökning i åldrarna 25-35 år. Företagens förmåga att växa är också helt beroende av rätt arbetskraft. Nya investerare lockas också utifrån ifall de rätta förutsättningarna finns.

Det finns olika instrument för att svara mot denna typ av utmaningar och en god markpolitik och planläggning är ett av dessa.

Markpolitik och övergripande strategisk generalplanering utgör tillsammans en vägvisare för mer detaljerad planläggning. Kommunens markpolitiska program skall säkerställa och skapa förutsättningar för en god och långsiktig verksamhet. Med god markpolitik skapas förutsättningar för bostadsbyggande och näringsverksamhet i kommunen.

Detta markpolitiska program har utarbetats på basen av det utredningsarbete som temaarbetsgrupperna har genomfört inför uppgörandet av den strategiska generalplanen.

Detta markpolitiska program som utgör en del av det strategiska generalplane arbetet skall godkännas av kommunfullmäktige under vårvintern 2014.

2. Utgångsläge

2.1 Markpolitiskt program

Pedersöre kommun har inte tidigare utarbetat något markpolitiskt program. Den stora utmaning som kommunerna står inför idag gör att en utarbetad framförhållning blir nödvändig. Det markpolitiska programmets innehåll kan variera från kommun till kommun, beroende på den situation som råder. Viktigt är att kommunen utarbetar markpolitiska målsättningar som vilar på en gemensam framtidsvision.

Det markpolitiska programmets aktualitet kunde med fördel bedömas vid varje ny fullmäktigeperiod.

2.2 Befolkning

Pedersöre är en tvåspråkig kommun och utgör en del av landskapet Österbotten. Den 31.12.1993 var befolkningen i kommunen 10 083 personer. Nio år senare hade invånarantalet stigit med totalt 810 personer. Kommunen har ett nativitetsöverskott, det betyder att antalet födda överstiger antalet döda. Nettoflyttningen gällande kommunen är negativ och befolkningsökningen beror på födelseöverskottet.

By	1993	2003	2012	2030
Kyrkoby	1512	1651	1843	2400
Sundby	411	387	365	400
Lövö	264	259	285	300
Bennäs	635	599	617	650
Forsby	453	477	486	520
Östensö	287	236	255	350
Katternö	303	248	231	240
Edsevö	641	560	546	600
Kållby	1028	1081	1084	1150
Lepplax	378	463	566	850
Ytteresse	1211	1441	1726	2000
Bäckby	158	160	161	180
Överesse	941	930	952	1000
Lappfors	363	353	343	370
Purmo	652	634	702	750
Lillby	470	472	464	470
Överpurmo	376	331	267	230
Totalt	10083	10406	10893	12460

Bild 1: Tabell från boendegruppens presentation i den strategiska generalplanen

Boendegruppen konstaterade i sin utredning att den största befolkningstillväxten kommer att ske i Kyrkoby, Lepplax, Kållby, Ytteresse och Nederpurmo i framtiden.

De byar som saknar service och som ligger långt från befintlig service minskar i befolkningsmängd och det är en utmaning att vända trenden.

En betydande del av bostadsbyggandet sker dag på ickeplanerade bostadsområden eller delgeneralplanerade områden, inte på detaljplanerade områden. Endast Kyrkoby området lockar byggare till detaljplanerat område.

Med det markpolitiska programmet skall kommunen kunna påverka att tillväxten alltmer styrs till byars centrumområden och även detaljplanerade områden.

Tätare byacentrum stöder en fortsatt utbyggnad av servicen i byarna.

2.3 Bostadsförhållanden

Kommunen har ett bostadsbestånd på cirka 3500 bebodda bostadshus. En del av bostadshusen, vilka representerar den gamla Österbottniska gården är över hundra år gamla. Det finns även gårdar som är betydligt äldre och som fortsättningsvis används som bostadshus.

Boendegruppen konstaterade i sin utredning att gamla obebodda gårdar ibland lämnas kvar alldeles för nära nya bostadshus. Dessa är förfulande för miljön och borde rivas. I övrigt borde ägare till gamla byggnader uppmärksammas om det kulturarv som de gamla byggnaderna utgör. Ägarna borde också informeras om de möjligheter till finansiering som kan erhållas via bidrag från statligt håll för restaurering av gamla gårdar.

Många av husen i Pedersöre är byggda efter kriget och en stor del av dessa är i fortsatt användning. Lågkonjunkturen under 1990-talet och lågkonjunktursperioderna under 2000-talet syns tydligt inom bostadsproduktionen. Dessa år byggdes betydligt färre nya bostadshus i kommunen.

Radhus- och speciellt parhusbyggande har blivit alltmer populärt. Parhuset blir det unga partes första bostad innan man satsar på att bygga sitt egna hemshus. Bostadshuset har blivit allt större kvadratmässigt och bostadshus över 200 v-m² är vanliga idag. Bostadsbyggare vill gärna ha stora bostadstomter och ha mycket grönt i sin närhet.

Flervåningshus byggs mycket sällan i Pedersöre. I Bennäs, Edsevö, Kållby, Nederpurmo och Överesse finns några våningshus. Ofta bor det yngre personer eller äldre par i dessa bostäder, sällan en familj med småbarn.

I vår kommun ökar också en persons boende. Det betyder att hushållet består av endast en person. Vanligen bor den ensamma personen inte i ett egna hemshus utan i en lägenhet i ett våningshus, radhus eller parhus.


- 
- En anpassad planläggning som beaktar de förhållanden som råder i olika delar av kommunen
 - Attraktiv tomtmark skall finnas i olika delar av kommunen
 - Utveckla alternativa bostadsområden i närheten av centrala områden med möjlighet till mindre djurstall, verkstäder osv. Temaboende
 - Hyresbostäder i olika delar av kommunen (t.ex. mindre höghus, radhus och parhus)
 - Utveckla specialboendeformer (exempelvis anhörigboende)
 - En välutbyggd dagvård i kommunens alla delar
 - Utveckla marknadsföringen av Pedersöre kommun som bostadsort

Bild 2: Boendegruppens förslag till de viktigaste åtgärderna för att utveckla boendemöjligheterna i kommunen.

2.4 Industrifastigheter

Områden planerade för industri finns i alla kommundelar såsom Bennäs, Lövä, Edsevö, Kållby, Ytteresse och Överesse.

Lediga industritomter finns i större eller mindre grad inom alla områden. Lämplig råmark finns i kommunens ägo för ytterligare planläggning av industriområden.

Dyra trafiklösningar utgör dock i vissa fall hinder för planläggning av områden för industriell verksamhet.

2.5 Kommunens markområden

Pedersöre kommun äger totalt cirka 1 222 ha markområden. Största markinnehavet finns inom Kyrkoby by, cirka 343 ha. Där har största skogsskiftet en areal på cirka 100 ha. En stor del av markområdena inom området utgörs av råmark för framtida planläggning eller av redan detaljplanerade områden. Det finns behov av ytterligare markområden i Kyrkoby för att kunna förverkliga området enligt översiktsplanerna.

Bennäs	136 ha
Edsevö	74 ha
Forsby	13 ha
Kyrkoby	343 ha
Kållby	142 ha
Lappfors	18 ha
Lepplax	38 ha
Lövö	56 ha
Purmo	88 ha
Ytteresse	189 ha
Östensö	34 ha
Överesse	70 ha
Övriga	21 ha

Bild 3: Kommunens markinnehav områdesvis.

Kommunen har aktivt inhandlat råmark för planläggning. Kommunens linje har varit att inhandla mark i god tid inom olika delar av kommunen. Alla områden som inköpts kommer inte att användas för planering av bostads- eller industriområden. En del områden kommer istället att utgöra bytesmark vid sådana markaffärer där mark önskas i byte.

Kommunens linje har varit att genomföra markaffärerna på frivillig väg. Hittills har kommunen inte utnyttjat förköpsrätten eller möjligheten till inlösen av råmark.

2.6 Kommunens planläggning och markreserv inom planerade områden

2.6.1 Generalplaner

Pedersöre kommun har ingen heltäckande generalplan med rättsverkan för hela kommunen.

En strategisk generalplan utan rättsverkan utarbetas dock för hela kommunen. Planen skall godkännas av kommunfullmäktige under mars månad 2014. Den strategiska generalplanen kommer att bli ett instrument för beslutsfattare gällande ställningstagande i viktiga frågor såsom t.ex. utbyggande av bostadsområden med kommunaltekniska lösningar och satsning på olika former av kommunal service.

Delgeneralplaner med rättsverkan har uppgjorts över:

- Östensö, godkänd av kommunfullmäktige 29.8.2011
- Lepplax, godkänd av kommunfullmäktige 26.8.2010
- Nederpurmo, godkänd av kommunfullmäktige 24.5.2010
- Lillby, godkänd av kommunfullmäktige 24.5.2010
- Ytteresse norra delen, 12.4.2010
- Kållby, godkänd av kommunfullmäktige 18.6.2008
- Forsby delgeneralplan, godkänd av kommunfullmäktige 19.3.2007
- Sydvästra Ytteresse, godkänd av kommunfullmäktige 3.10.2005
- Ytteresse-Slätkulla, godkänd av kommunfullmäktige 13.10.2003
- Lappfors, godkänd av kommunfullmäktige 15.1.2001

Delgeneralplaner som godkänts före 1 januari 2009 saknar rättsverkan gällande möjligheten att använda planen som grund för beviljande av direkt bygglov. Innan planerna reviderats, och man i planerna medtagit (MBL § 44, samt bestämmelsen om att planen som kan användas för beviljande av bygglov är ikraft högst 10 år åt gången), beviljas bygglov via prövning av planeringsbehov.

Forsby	124
Kållby	85
Lappfors	97
Lepplax	194
Lillby	80
Lövö	57
Nederpurmo	228
Storsandsund	18
Ytteresse norra	113
Ytteresse slätkulla	34
Ytteresse västra	43
Östensö	96
	1169

Bild 4: Outnyttjade byggrätter på delgeneralplanområden.

2.6.2 Detaljplaner

Detaljplaner har uppgjorts över centrum av Bennäs, Kyrkoby-området, Edsevö, Kållby, Ytteresse, Överesse samt Nederpurmo-Sisbacka. Detaljplaner över mindre områden finns uppgjorda över Lövö industriområde, Forsby bostadsområde samt Lepplax bostadsområde.

Detaljplanerna över centrumområden för byarna har vid ett flertal tillfällen utvidgats och ändras för vissa kvartersområden.

Många av de stora detaljplanerna är äldre än 13 år och planernas aktualitet bör bedömas.

2.6.3 Tomtreserv

AO	161
AP	14
AR	8
KL	2
TY	18

Bild 5: Kommunens tomtreserv i juni 2013.

Det största intresset för byggande på bostadstomter inom detaljplan finns inom Kyrkoby-området. En relativt stor efterfrågan finns även för bostadstomter inom Ytteresse och Kållby. De nya bostadsområden som planeras i Forsby och Lepplax kommer troligen att byggas ut relativt snabbt. Många bygger dock fortsättningsvis utanför detaljplaneområden. Främst då inom delgeneralplaneområden.

	AO	AR	TY	YS	AK	kyrka	Totalt
Bennäs	10	2	5	1			18
Edsevö	45	1	2		4		52
Kållby	5		4				9
Flyngärdet	1						1
Kållby västra	8		7				15
Kållby norra	2	2					4
Sandsund I	1	1	5				7
Sandsund II	4	9					13
Sandsund III	11						11
Sandsund IV	35	7					42
Sandsund V	28	13					41
Sandsund södra	11	4					15
Sandsund övriga						1	1
Sundby	1						1
Storbacka	1	1					2
Sisbacka	3						3
Purmo			1				1
Ytteresse	4		2				6
Storklubb	8	2					10
Bäckby	2	1					3
Slätkulla	2						2
Överesse	7		5				12
							269

Bild 6: Utarrenderade arrendetomter 2013.

2.7 Tomtförsäljning

Det har förekommit en stor variation under åren beträffande antalet sålda bostadstomter och industritomter. Innan mera märkbara prishöjningar trätt ikraft har det sålts fler bostadstomter än vanligt. Det blir också alltmer vanligt att byggarna köper in sin bostadstomt under byggnadstiden.

Generellt kan konstateras att de som inte köpt in sin bostadstomt under byggnadstiden eller strax efteråt inte heller gör det senare, dessa fortsätter att arrendera sin bostadstomt. Kommunen är nu i det skedet att en del arrendeavtal utgår. Dessa förnyas i den takt som arrendetiden går ut.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Totalt
AO	3	11	7	3	5	11	4	8	2	54
AP	1			1						2
TY	4	4	5	2	1	2	2	3		23
AL	1									1
KL	1	1								2
Farmomr.									3	3
										85

Bild 7: Sålda tomter 2005-2012.

3. Utvärdering av kommunens markpolitiska nuläge

<p>Styrkor En god kommunal och privat service Kommunala bostadstomter i många byar Företagartradition Ung befolkning Kommunen har ett relativt stort markinnehav Industritomter finns i många delar av kommunen. Kommunens läge Livskraftiga byar</p>	<p>Svagheter Dåligt fungerande kollektivtrafik Alla bostadsområden "lockar" inte Bristen på hyresbostäder Utbildade som inte återvänder Svag service i vissa byar Underhållet av statens vägnät Privata tomter är sällan till salu De tomma gårdarna ute i byarna Beroendet av bil</p>
<p>Möjligheter Bra läge (tågstation, flygfält, större vägar) Stora markområden i Edsevö Markområden att utveckla i alla delar av kommunen Möjlighet till stor variation på bostadsområden</p>	<p>Hotbilder Klimatpolitiken Den statliga ekonomin Ungdomar som inte återvänder</p>

4. Markpolitiska mål och visioner

Pedersöre kommun blickar i den strategiska generalplanen fram emot år 2030. Den markpolitiska visionen är att arbeta för att kommunen förblir självständig med högklassig och lättillgänglig service även i framtiden.

Kommunens markpolitiska mål är att:

1. Sörja för att kommunens råmarksreserv är tillräcklig genom fortsatt markanskaffning.
2. Markområden anskaffas både som direkt råmark för planläggning men även områden som skall användas som bytesmark.
3. En rätt prisnivå bibehålls vid anskaffning av mark. Områdets läge, användningsändamål och attraktivitet är avgörande då prisnivån avgörs.
4. Huvudprincipen är en fortsatt markanskaffning på frivillig väg.
5. Inlösningstillstånd söks eller förköpsrätten används endast i välmotiverade fall om kommunens planmässiga utveckling kräver detta. Inlösning av markområden sker i första hand inom serviceområden angivna i den strategiska generalplanen.
6. Kommunen skall genom en balanserad planläggning säkra att tomtutbudet är tillräckligt stort, både för boende och näringsliv.
7. Ett utökat utbud av olika typer av hyresbostäder i kommunens delområden.
8. En flexibel och anpassad planläggning.
9. En förbättrad marknadsföring av kommunen som boendeort och som kommun för företagsetableringar.
10. Markägare behandlas jämlikt i samband med markaffärer och inom planläggningen.

Kommunens strategi och allmänna mål med markanvändningen är att:

1. Kommunen skall växa beträffande invånarantal och arbetsplatser.
2. De flesta bostäder byggs inom detaljplanerade och delgeneralplanerade områden så att samhällsstrukturen och serviceproduktionen kan utvecklas på ett planmässigt sätt.
3. Befintlig infrastruktur skall utnyttjas i så hög grad som möjligt.
4. Bygglovmyndigheten bedömer tillsammans med planläggningssektionen förutsättningar för bostadsbyggande inom områden utanför serviceområden och byområden.

5. Kommunens markpolitiska linjer

5.1 Kommunens markanskaffningar

5.1.1 Markanskaffning på frivillig väg

Huvudprincipen i Pedersöre kommun är att kommunen införskaffar markområden på frivillig väg.

För att stå beredd med råmark för planläggning eller mark som skall tjäna som bytesmark bör kommunen ha en förutseende markpolitik och i så tidigt skede som möjligt inskaffa mark för olika behov i kommunen. En rätt prisnivå och en jämlik behandling av markägare i markaffärer är en viktig princip i kommunen.

5.1.2 Utnyttjande av förköpsrätt

Kommunen har förköpsrätt vid köp som gäller fastigheter i kommunen. Förköpsrätten gäller dock inte alla fastighetsaffärer i kommunen. För att kunna utnyttja förköpsrätten bör kommunen påvisa en välmotiverad orsak till att kommunen för den planmässiga utvecklingen bör inlösa en såld fastighet.

5.1.3 Inlösnings

Kommunen kan när det allmänna behovet kräver det beviljas tillstånd av miljöministeriet att inlösa ett område som behövs för samhällsbyggande och därtill hörande regleringar eller för kommunens planmässiga utveckling i övrigt (MBL 99 och 100 §).

Kommunen kan också bli skyldig enligt lag att inlösa markområden under vissa förutsättningar såsom t.ex. planlagda grönområden.

5.1.4 Överlåtelse av områden utan ersättning

Kommunen kan i vissa fall med stöd av markanvändnings- och bygglagen ta gatuområden i besittning utan ersättning (MBL 104-105 §).

5.2 Markanvändningsavtal

- Kommunen upprättar markanvändningsavtal i de fall då markägaren har initierat uppgörandet eller ändrandet av en detaljplan och markägaren har en klar nytta av planen.
- Kommunen kan också upprätta markanvändningsavtal ifall en markägare har klar nytta av en detaljplan som kommunen låter ändra eller uppgöra, vilken också berör annan markägares område.

5.3 Överlåtelse av tomtmark

5.3.1 Tomtmark för bostäder

Kommunen erbjuder tomtmark för bostäder i de flesta byar i kommunen och bostadsområdena ligger i nära anslutning till bycentrum för att stöda det servicenät som finns inom området. De kommunala bostadsområdena bidrar till att byarna hålls levande och kommunens markpolitiska linje är att kunna erbjuda alternativ för bostadsbyggare.

Bostadstomten bör arrenderas ända tills byggandet påbörjats på området. Då grunden till bostaden är klar kan arrendatorn inköpa bostadstomten till det av kommunfullmäktige fastställda tomtmarkspriset. Det står dock varje byggare fritt att fortsätta arrendera bostadstomten ifall man så önskar.

5.3.2 Tomtmark för industribyggande

Det finns en stor beredskap i kommunen för att kunna ta emot företagsetableringar. Detaljplanerade industriområden finns i flera byar och tillgången till industrimark är därmed tryggad för ett antal år framöver.

Villkoren för överlåtelse är desamma som för bostadstomter.

5.3.3 Tomtmark för affärsområden

Kommunen äger mark som är ämnad för produktion och handel i anslutning till riksväg 8 och stamväg 68.

5.3.4 Tomtmark för farmområden

Det finns idag inte samma efterfrågan på kommunala farmområden som för ett antal år sedan. Olika orsaker gör att farmaren helst idkar verksamhet på ett eget område som inte angränsar till ett annat farmområde.

Kommunen bistår vid behov att hitta lämpligt markområde för verksamheten.

5.4 Områden för vindkraft

I den vindkraftsutredning som utfördes i samband med uppgörandet av den strategiska utvecklingsbilden konstaterades att det finns potentiella områden för vindkraft spridda över kommunen. Dessa områden rymmer ett mindre antal vindmöller och är därmed sådana områden att de inte bör anges i landskapsplanen.

Kommunen ställer sig positiv för alternativa energikällor och ställer sig positiv till en utveckling av vindkraft på de områden som är lämpliga för ändamålet.

5.5 Mark- och boendepolitik inom kommunens serviceområden

I den strategiska generalplanen 2030 har kommunen indelats i fyra serviceområden. I planen finns klart uttalade målsättningar beträffande servicenivån inom samtliga områden.