

# Ingås mark- och bostadspolitiska program

## Förord

I februari 2020 godkände Ingå kommun sitt första mark- och bostadspolitiska program, som är det viktigaste styrdokumentet för kommunens markanvändning efter Ingås kommunstrategi. Programmet kommer att fungera som grund för utarbetandet av kommunens detaljplaneprogram.

Sedan det senaste programmet godkändes har världen förändrats på många sätt. Bara några veckor efter att det förra programmet godkändes inleddes en global räntepandemi. År 2022 inledde Ryssland ett anfallskrig mot Ukraina, vilket har lett till stigande inflation. Det har varit omöjligt att förutse dessa omvärldsfaktorer men samtidigt visar docka dessa händelser hur många faktorer som också påverkar kommuns markpolitik.

Som en följd av coronapandemin beslutade allt fler finländare att flytta från städer till landsbygden. Samtidigt blev det allt populärare att köpa sekundära hem utanför stadskärnorna. Detta återspeglades också i Ingå, där tomförsäljningen blomstrade från slutet av 2020 till början av 2022, då kriget i Ukraina började. År 2023 har tomtförsäljningen avtagit på grund av inflation och stigande räntor.

Familjernas storlek har minskat, vilket också har lett till en förändring i boendetrenderna. Mindre lägenheter i husbolag har blivit mer populära i Finaldn, och samma trend har varit tydligt synlig i Ingå. Befolkningen i Ingå har ökat med cirka 30 invånare per år under två på varandra följande år, med 5 321 invånare i slutet av 2020 och 5 384 invånare i slutet av 2022. Innan dess minskade befolkningen i Ingå sedan 2017.

I februari 2022 godkände kommunfullmäktige i Ingå sin kommunstrategi, som beskriver mark- och bostadspolitik som inkluderar en årlig befolkningstillväxt på minst 0,5%, mer aktiv användning av befintlig kommunägd mark, aktivt deltagande av lokalbefolkningen och hänsyn till biologisk mångfald.

Detta program har som mål att konkretisera de mål som kommunen satt upp i sin egen strategi. I december 2022 beslutade kommunfullmäktige att inleda arbetet med att uppdatera det mark- och bostadspolitiska programmet. Programmet har godkänts av kommunfullmäktige i Ingå den 11.3.2024. Programmet utarbetades av en politisk arbetsgrupp.

I Ingå ansvarar bygg- och miljönämnden, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för uppföljningen av programmet. En gång per år får kommunfullmäktige en rapport om hur arbetet med att genomföra programmet fortskrider. Programmet är också ett stöd för tjänstemännen i deras arbete och en grund för framtida utveckling i Ingå.

Detta program består av följande delar: analys av den nuvarande situationen, huvudmål, utveckling av Ingå (bostäder, företag, framtida projekt), riktlinjer för markanvändning och uppföljning. Målet har varit att skapa en mer kortfattad och tydlig programhelhet.

## Markanvändning

### Markägo

Ingå kommun äger totalt ca 570 ha mark och ca 270 ha vatten. Markägandet är koncentrerat till den norra sidan av riksväg 51 och till den västra sidan av kommuncentrum.

### Generalplanläge

För fastlandet är delgeneraplanen för fastlandet 2015 (2002) i kraft. Denna plan styr på ett allmän nivå utvecklingen av markanvändningen på fastlandet.

Delgeneralplanen för Ingå inre skärgård vann laga kraft år 2020 och delgeneralplanen för Ingå yttre skärgård år 2008. Dessa delgeneralplaner styr direkt byggandet i den yttre och inre skärgården.

I praktiken omfattas hela Ingå kommun av en generalplan.

### Detaljplanläge

Ingå kommun har idag en total areal på ca 1500 ha av detaljplanerade områden, varav Joddböles andel är ca 1000 ha.

I Ingå centrum är de tidigaste detaljplaner som fortfarande gäller från ca 1970 och de nyaste har vunnit laga kraft under 2023. De äldsta detaljplanerna finns är huvudsakligen koncentrerade till Skatuddens bostadsområde.

För närvarande pågår tre detaljplanprojekt i Ingå centrum,: Smeds II (utkastskedet, påbörjad 2023, måltidtabell årsskiftet 24/25), Bollsta-Betesvägen (godkännandeskede, påbörjad 2022, måltidtabell våren -24) och Dalskogen (Inledningsskedet, påbörjad 2022, måltidtabell 2025-2026). De pågående detaljplaneprojekten skulle uppskattningsvis möjliggöra boende för ca 500 personer.

Planprojekt före företags- arbetsplatstomter som pågår är Ingåport II i Ingå centrum (godkännandeskede, påbörjades 2021, måltidtabell 2024).

Industritomter planeras i Joddböle. I slutet av 2023 beslutade kommunstyrelsen att återuppta planläggningen av Joddböle (inledningsskedet, med start 2024, måltidtabell 2024/2025). Beslutet om att inleda planläggningen togs på basen av det initiativ som inkommit från markägarna och i och med beslutet har alla nuvarande planprojekt kombinerats till ett enhetligt planprojekt. Detaljplanering i Joddböle har pågått sedan 2019 genom olika detaljplaneprojekt.

Stranddetaljplanen Bergvalla III (påbörjad 2022, förslagsskede, måltidtabell 2024) målsättningen att möjliggöra turism- och hotellverksamhet i Barösund.

### Planreserv

Kommunen har för närvarande ca 50 småhustomter i centrala Ingå och ca 10 i Degerby, ca 12 tomter som är lämpliga för radhus och småhus i bolagsform. Dessutom har kommunen för närvarande två tomter som är lämpliga för flervåningshus.

Kommunens egen planreserv skulle möjliggöra en uppskattad årlig befolkningsökning på 0,5 % under de kommande 15 åren. Inklusiv de pågående planprojekten på av kommunen ägda markområden, uppskattas reserven räcka för 30 år. Om man även tar hänsyn till privatägd mark i centrala Ingå, som ännu inte är bebyggd och lämplig för boende, skulle planreserven, tillsammans med framtida detaljplaner, möjliggöra upp till 1500 nya invånare i centrala Ingå. För att bibehålla den nuvarande planreserven, vid det tillväxtmål som fastställts i strategin, skulle till exempel cirka 10 nya småhustomter årligen eller ett flervåningshus behöva detaljplaneras vartannat år.

Den en noggrannare plansituation och planreserven presenteras i Bilaga 1.

## Nulägesanalys

I februari 2020 godkände Ingå kommun sitt första mark- och bostadspolitiska program, som är det viktigaste styrdokumentet för kommunens markanvändning efter Ingås kommunstrategi. Programmet kommer att fungera som grund för utarbetandet av kommunens detaljplaneprogram.

Sedan det senaste programmet godkändes har världen förändrats på många sätt. Bara några veckor efter att det förra programmet godkändes inleddes en global räntepandemi. År 2022 inledde Ryssland ett anfallskrig mot Ukraina, vilket har lett till stigande inflation. Det har varit omöjligt att förutse dessa omvärldsfaktorer men samtidigt visar docka dessa händelser hur många faktorer som också påverkar kommuns markpolitik.

Som en följd av coronapandemin beslutade allt fler finländare att flytta från städer till landsbygden. Samtidigt blev det allt populärare att köpa sekundära hem utanför stadskärnorna. Detta återspeglades också i Ingå, där tomförsäljningen blomstrade från slutet av 2020 till början av 2022, då kriget i Ukraina började. År 2023 har tomtförsäljningen avtagit på grund av inflation och stigande räntor.

Familjernas storlek har minskat, vilket också har lett till en förändring i boendetrenderna. Mindre lägenheter i husbolag har blivit mer populära i Finaldn, och samma trend har varit tydligt synlig i Ingå. Befolkningen i Ingå har ökat med cirka 30 invånare per år under två på varandra följande år, med 5 321 invånare i slutet av 2020 och 5 384 invånare i slutet av 2022. Innan dess minskade befolkningen i Ingå sedan 2017.

I februari 2022 godkände kommunfullmäktige i Ingå sin kommunstrategi, som beskriver mark- och bostadspolitik som inkluderar en årlig befolkningstillväxt på minst 0,5%, mer aktiv användning av befintlig kommunägd mark, aktivt deltagande av lokalbefolkningen och hänsyn till biologisk mångfald.

NTM-centralen förbereder för närvarande den fortsatta utvecklingen av stamväg 51 från Kyrkslätt till Sjundeå.

Den ifrågasvarande fyrfiliga lösning fram till Sjundeå kan förverkligas tidigast i början av 2030-talet. Beslut om genomförandet av projektet fattas tidigast 2027. Projektet kommer att ytterligare förbättra förbindelserna mellan Ingå och huvudstadsregionen, särskilt Degerby.

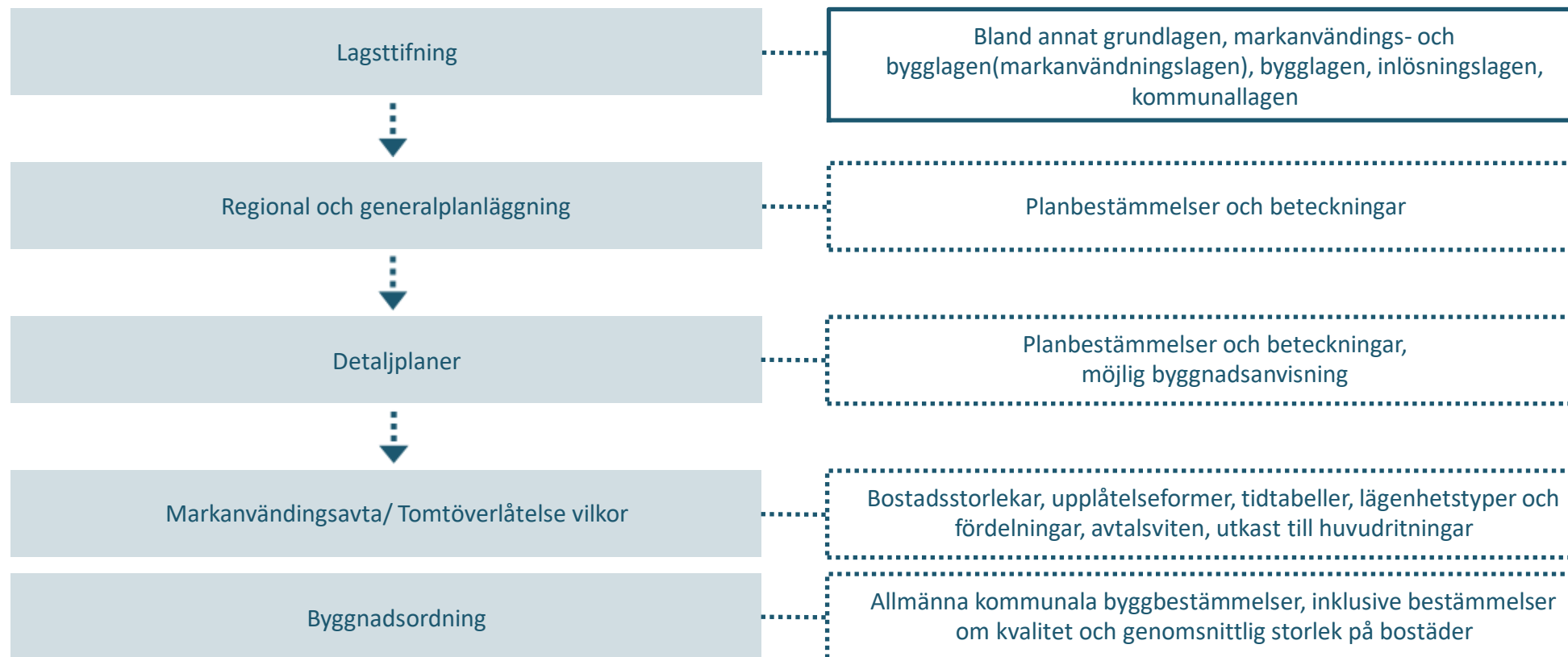
I slutet av år 2023 meddelade VR att tågtrafiken från Ingå station återupptas. Ingå station ligger endast sju kilometer från centrumtjänsterna. Även om VR kommer att börja köra med få avgångar är det möjligt att ett eller två pendeltåg kommer att avgå från Ingå station varje eller varannan timme när stadsbanan i Esbo står klar 2028.

Ingå har som mål att vara en företagervänlig kommun och kommunen planerar för närvarande en utvidgning av Ingånports arbetsplatsområde. Eftersom efterfrågan på företagstomter har varit svag på grund av det allmänna ekonomiska läget, har det inte funnits något behov av att påskynda Ingånports planläggningsprojekt. För Joddböle industriområde i Ingå pågår ett planläggningsprojekt som skulle möjliggöra en mångsidig industri- och arbetsplatsverksamhet. Utvecklingen av Joddböleområdet nämns också i Ingå kommuns strategi.

Andra externa faktorer som har ett starkt inflytande på kommunens verksamhet är den läget av den offentliga ekonomin och verksamheten inom välfärdsområdet. En aktiv och levande markpolitik kommer att vara en viktig del av Ingås framtida verksamhet. Kommunen inser också intresset för att bo nära havet, men detta har varit utmanande att genomföra.

Den svaga situationen inom den offentliga ekonomin kommer sannolikt att leda till en översyn av den kommunala strukturen i framtiden. Detta nämns inte i det nuvarande regeringsprogrammet för Petteri Orpos regering. Enligt regeringsprogrammet är målet att avreglera kommunerna, minska statsandelarna till kommunerna och hitta andra partnerskapsmodeller mellan staten och kommunerna utöver MAL-avtalen. Välfärdsområdet kommer att se över sitt servicenät 2024, vilket också kan påverka kommunernas markpolitik.

## Mark- och bostadspolitiska instrument



### Centrala styrverktyg och prioritering

De viktigaste markpolitiska instrumenten i Ingå kommun är Ingå kommunstrategi och det mark- och bostadspolitiska programmet. Dessa utgör grunden för utarbetandet av bland annat planlägningsprogrammet och planlägningsöversikten.

Under den nuvarande programperioden prioriterar kommunen genomförandet av projekt som främjar bostadsbyggande (1). Därefter följer projekt som berör affärliv (2) och allmän utveckling (3).

### Organisation av markanvändning

Avdelningen för byggande och miljö ansvarar för planläggningen i kommunen. I framtiden bör kommunen se till att resurserna står i proportion till den årliga arbetsbelastningen. Kommunen bör satsa i planläggning på en strategisk nivå för att undvika sk. lapptäckesplanering i framtiden.

## Ingås centrala mål

I det mark- och bostadspolitiska programmet fastställs de viktigaste prioriteringarna och målen för mark- och bostadspolitiken i Ingå. De bygger på kommunens strategi, analysen av den nuvarande situationen och framtida behov. Utarbetandet av en kommunvision fram till år 2040 har påbörjats. Om visionen har efter sin färdigblivning betydande inverkan på det mark- och bostadspolitiska programmet, behöver detta program uppdateras.

Ingå har som mål att vara en levande kommun som erbjuder ett varierat utbud av boende för olika målgrupper. Syftet är att locka fler invånare till Ingå. Eftersom kommunen redan har tillgång till mark, har detta mark- och bostadspolitiska program flyttat fokus mer mot bearbetning av mark som är lämplig för bostäder.

Huvudprioriteringen för kommunens markanvändning bör vara att påskynda tomtmarknaden och utveckla nya, diversifierade bostadsområden. Detta kommer att kräva ett starkt samarbete med bland annat kommunens marknadsföring.

Varje mål i det mark- och bostadspolitiska programmet innehåller en kort motivering och beskrivning samt konkreta åtgärder för att uppnå målen och hur det ska rapporteras.

**1. Genom en mångsidig och effektiv bostadspolitik kommer vi att uppnå en befolkningstillväxt på 0,5**

**2. Kommunen ska utveckla kommuncentrum med hänsyn till befintliga bostadsområden**

**3. Kommunen skapar förutsättningar för att möta företagens behov**

**4. Kommunen betraktar byarna i Ingå som separata enheter**

**5. Markpolitiken måste vara socialt och ekologiskt hållbar**

**6. Kommunen främjar utvecklingen av stamväg 51 och kustbanan**

# 1. Genom en mångsidig och effektiv bostadspolitik kommer vi att uppnå en befolkningstillväxt på 0,5

Ingå kommun har som mål att möjliggöra mångsidiga boendelösningar för olika målgrupper. Kommunens marktillgångar kan utvecklas för att bättre möta nuvarande och framtida behov. Utmaningen har varit att hitta byggherrar som är intresserade av att investera i Ingå. Kommunen behöver fokusera mer på marknadsföring och att hitta nya koncept.

I Ingå bör huvudfokus ligga på att främja boende i med rimlig prisnivå. Detta kräver i synnerhet förvärv av lämpliga markområden och stark växelverkan med potentiella fastighetsutvecklare. Kommunen är medveten om utmaningarna med att attrahera intresenter som skulle vara villiga att förverkliga sådana byggprojekt. Ingå är i dagsläget inte lika attraktivt område för nybyggnation på kommersiell nivå som exempelvis områden närmare huvudstadsregionen. Kommunen kommer att försöka ta itu med dessa utmaningar, till exempel genom att investera i kollektivtrafik och genom att skapa förutsättningar för en ökning av antalet arbetstillfällen i kommunen. Kommunen bör också fortsätta att aktivt marknadsföra och investera i sina styrkor.

Kommunens nuvarande markinnehav gör det möjligt att utveckla Ingå och öka befolkningen i enlighet med strategin under de kommande åren, men om man vill påskynda byggandet av flervåningshus måste man förvärva mark som är lämplig för denna typ av utveckling.

Kommunen kommer att ytterligare förbättra sitt befintliga markägande genom att se över befintliga detaljplaner och framtida detaljplaneprojekt. Även om det nuvarande markutbudet anses vara tillräckligt, bör möjligheten att förvärva ny mark, särskilt i närheten av Ingå centrum, undersökas med tanke på framtiden. Framgångsrika markförvärv på strategiska platser kommer att skapa förutsättningar för kommunens utveckling på lång sikt.

**1. Kommunen utvecklar bostadskoncept som är lämpliga för olika målgrupper. (uppföljning/genomförande: Pågående, koncepten granskas varje vår av kommunstyrelsen)**

**2. Kommunen profilerar och marknadsför sig aktivt som pendlarkommun genom nya öppningar. (uppföljning/genomförande: marknadsföringskostnader/synlighet, separat åtgärdslista varje vinter, nytt evenemang 2025)**

**3. Som kommun investerar vi i tjänster som är mer gynnsamma för tillväxt (kollektivtrafik, fibernät, fritidstjänster) (uppföljning/genomförande: ansvarsnämnderna tar hänsyn till påskyndandet av bostadspolitik i sin egen verksamhet. Genomförandet av fibernätsprojektet).**

**4. Kommunen är villig att utforska nya sätt att genomföra (t.ex. garantisystem eller byggande/förvärv av bostäder i den kommunala balansräkningen) för att öka bostadsproduktionen. (Uppföljning/genomförande: mandat till tjänsteinnehavare att förhandla under 2024)**

**5. Kommunen ska koncentrera nya förvärv av råmark till Ingå centrum och eventuellt i närheten av nya strategiska utvecklingsområden (Degerby, Ingå Station) (uppföljning/genomförande: budgetallokering varje år)**

## 2. Kommunen utvecklar kommuncentrum med hänsyn till befintliga bostadsområden

Ingå centrum är det mest tätbefolkade området i kommunen. I Ingå centrum finns också kommunens viktigaste tjänster. Ingå centrum är det första centrumområdet väster om Helsingfors som ligger intill havet.

Friluftsområdena i centrum har utvecklats under de senaste åren.

Centrumområdet har fått flest nya invånare under de senaste åren, delvis på grund av nya bostadsområden som har byggts ut. Kommunen är medveten om centrumområdets attraktivitet och anser att det är viktigt att den fortsätter att utvecklas starkt.

Ingåstrandområdet är inte fullt utbyggt. Kommunen ser vikten av att färdigställa området och är villig att utarbeta en ny vision för området för att bibehålla dess attraktivitet och intresse.

Utarbetandet av en översiktsplan för centrumområden har påbörjats. Det är viktigt att det också finns tillräckligt med utrymme för tjänster och andra nödvändiga verksamheter i centrum. Gleshet, närrecreation, dagvatten, parkering och goda gång- och cykelförhållanden är viktiga teman i utvecklingen av centrum. Därmed kan den bästa helhetsbilden bildas genom en översiktsplan.

Ingå kommun äger i dagsläget tillräckligt med egen mark för att möta sina behov på kort sikt. Man bör dock ta i beaktande framtida utveckling. Ingå församling är en stor markägare i centrum och är en viktig samarbetspartner gällande centrumutvecklingen.

Kommunen har redan ett intresse av att vidareutveckla olika bostadsområden. Den nuvarande generalplanen som gäller i centrum är allmän till sin noggrannhet och ger därför inte tillräckligt exakt vägledning för markanvändningen, i förhållande till kommunens utvecklingsmål. Detta program innehåller en riktgivande prioritering för planläggningen och samtidigt vilka områden som skall utvecklas för boende inom en snar framtid. De prioriterade områdena anges i bilaga 2. Översiktsplanen för centrum är ett viktigt verktyg för att ge adekvat vägledning för framtida markanvändning i centrum. När översiktsplanen är klar kommer den att styra planläggningen i centrum. De privata markägarnas roll i centrum gällande försäljning av bostadstomter bör också erkännas.

**1. Inom den närmaste framtiden kommer kommunen att utveckla följande områden i Ingå centrum: Bollstavägen-området, ingåstrand (flervåningshus intill befintliga tjänster) och Smeds (flervåningshus intill befintliga tjänster). Heimgård (gläsare boende intill bra förbindelser) och Ingånport (affärsverksamhet och arbetsplatser) (uppföljning/genomförande: slutförande av detaljplanprojekt, specificeras i samband med översiktsplanen för centrum).**

**2. Kommunen ska i samarbete med Ingåstrands-utvecklare ta fram en ny vision för att säkerställa förverkligandet av området (uppföljning/genomförande: visionsförhandlingar 2024, i övrigt kontinuerlig uppföljning enligt avtal).**

**3. Kommunen främjar förverkligandet av tomter i centrum. De viktigaste projekten är Fagerstrandstomten och Armfeltsvägen-tomten. (uppföljning/genomförande: Aktiv dialog med olika aktörer, pågående arbete)**

**4. Utarbeta en översiktsplan för centrum som tar hänsyn till utvecklingen av centrum, med betoning på tjänster och boende. (Uppföljning/genomförande: godkännande 2025)**

**5. Kommunen förhandlar med Ingå församling om hur Ingå centrum kan på lång sikt utvecklas i samarbete (uppföljning/genomförande: förhandlingarna inleds 2024, målet är ett samarbetsavtal 2025).**



### 3. Kommunen skapar förutsättningar för att möta företagens behov

Ingå kommun profilerar sig som en företagavänlig kommun. Det är viktigt för Ingå att kommunen möjliggör en flexibel planläggningspolitik även ur ett företagsperspektiv. Ingå kommun är en liten organisation, vilket möjliggör en smidig och företagavänlig service. Kommunen kommer att fortsätta att främja sin profil som en företagavänlig kommun.

Kommunen anser att det är viktigt att Ingånportområdet fortsätter att utvecklas. Stamväg 51 innebär sina egna utmaningar för förverkligandet av Ingånport. Kommunen planerar att förbättra Ingånport-området och korsningen av Täcktervägen i samarbete med NTM-centralen. NTM-centralen har meddelat att den inte kommer att bidra till kostnaderna för förbättringen av korsningen. En ny kostnadsberäkning kommer att färdigställas under våren 2024 och planen för förbättring av korsningen kommer att färdigställas senast 2025.

När det gäller utvecklingen av Joddböle anges i kommunens strategi att *"Kommunen arbetar aktivt för att utveckla Joddböleområdet och möjliggör vid behov byggandet av ett stickspår på området."* Markägarna i området har bett kommunen att starta planläggningsprojekt, Joddböle IV, år 2023. Kommunen anser att det är viktigt att Joddböleområdet utvecklas. Verksamheten måste dock vara av sådan art att den åtnjuter en stark förståelse och förtroende bland lokalbefolkningen. Kommunen anser att Joddböleområdet är en unik enhet som kommer att utvecklas i framtiden. Det finns dock viktiga förändringar i säkerhetspolitiken som också kan påverka utvecklingen av Joddböle-området.

Ingå småbåtshamn kommer att utvecklas 2024, och kommunen anser att det är viktigt att det också kan möjliggöra mer serviceverksamhet i centrum. Turistnäringen växer i Ingå, särskilt i Barösundsområdet. Kommunen ser turism som en viktig del av Ingå kommuns framtid och vill främja dess tillväxtpotential.

**1. Kommunen agerar på ett företagavänligt sätt och skapar tydliga servicevägar med nya leverantören av företagstjänster (uppföljning/genomförande: ny leverantör av företagstjänster under 2024-25)**

**2. Vidareutveckla Ingånport-området och försöka minimera kostnaderna för korsningen vid Täcktervägen/sv51 genom att förhandla med statliga myndigheter (uppföljning/genomförande: detaljplanen godkänd 2025, förbättringsplan för korsningen 2024-25 före detaljplanen)**

**3. Kommunen ska utveckla Joddböleområdet tillsammans med markägare. Kommunen utformar en vision och tydliga mål för utvecklingen av området under 2024 (Uppföljning/genomförande: mål under 2024, uppföljning av Joddböle V-plan).**

**4. Möjliggör fler områden som är lämpliga för tjänster i centrum, inklusive för popup-aktiviteter. Man tar också i beaktande den potentiella företagsverksamheten vid Bollstavägens/sv 51:s korsning (uppföljning/genomförande: Översiktsplan för centrum, detaljplanprojekt i centrum).**

**5. Kommunen fortsätter att möjliggöra aktiviteter som stärker turism (Uppföljning/genomförande: pågående arbete)**

## 4. Kommunen betraktar byarna i Ingå som separata enheter

Ingå kommun består av flera olika byar utöver Ingå centrum, dvs. kyrkbyn. Ingå godkände 2020 en generalplan för inre skärgården, som ger ett ramverk för markanvändningen i skärgården. Det finns också intresse för byarna i Ingå för boende och annan verksamhet. Program på riks- och regionalnivå, såsom landskapsplanen, begränsar utvecklingen i Ingå utanför kommuncentrum.

Degerby har utvecklats under de senaste åren och kommunal infrastruktur färdigställdes under årsskiftet 23/24. Färdigställandet av kommunal infrastruktur i området möjliggör att Degerby kan utvecklas på ett nytt sätt. Under 2023 har kommunen inlett försäljningen egna hemshustomter i området. Framtida utvecklingen av Degerby kyrkoby kommer att utmanas av korsningen mellan Degerby och sv 51 samt det omgivande kulturlandskapet.

I Barösundsområdet hoppas man möjliggöra mera fast boende, för att säkerställa en levande skärgård. Den största utmaningen i planeringen av området är de höga kostnaderna för att utveckla den kommunala vatten- och avloppsförsörjningen. I allmänhet är det önskvärt att ha fler bostadstomter i Ingå nära havet.

Områdena Täkter och Solberg är glesbygdsbyar. Förutsättningarna för att utveckla området kring Västankvarn och Ingå station bör undersökas, särskilt i takt med att järnvägstrafiken utvecklas.

**1. Kommunen främjar utvecklingen av byområden främst på översiktsplanenivå. Planeringsbehovsprövningar är mer tillåtande gällande utveckling i befintliga byområden och i närheten av vattenförsörjningsnätet. (uppföljning/genomförande: -)**

**2. En Degerby 2030-plan utarbetas, som tar hänsyn till de möjligheter som skapas av utvecklingen av stamvög 51 och utvecklingen av den kommunala infrastrukturen. (Uppföljning/genomförande: arbetet påbörjas i slutet av 2024 och ska vara klart senast i början av 2026)**

**3. Målsättningen att utveckla Barösundsområdet för mera året om boende. År 2024-25 kommer kommunen inte att lägga till några ytterligare kostnader för kommunala tjänster i området i sin budget. (uppföljning/genomförande: Detaljplanen för bergvalla)**

**4. Ingå arbetar aktivt med att öka antalet bostäder nära havet. (Uppföljning/genomförande: Byggnads- och miljönämnden kommer att undersöka alternativ inför nästa strategiperiod)**

**5. Det finns inga planer på separata detaljplanprojekt i Täkter och Solberg. (Uppföljning/genomförande: en separat lista över åtgärder för att stärka byarnas livskraft kommer att utarbetas, arbetet ska vara slutfört 2026)**

## 5. Markpolitiken måste vara socialt och ekologiskt hållbar

Genom sin egen markanvändning kan en kommun möta många av dagens utmaningar. Kommunerna spelar en viktig roll i att förebygga klimatförändringar och andra samhällsutmaningar som utanförskap. I Ingås kommunstrategi anges att den biologiska mångfalden måste beaktas i större utsträckning vid utvecklingen av kommunen. Strategin anger också att kommunen ska involvera kommuninvånarna i miljöarbetet och möjliggöra hållbart boende. Strategin anger också att Ingå ska skapa naturliga mötesplatser för olika målgrupper och att kommunen ska möjliggöra möten mellan generationer.

Ingå kommuns värdegrund är SAMHÖRIGHET, JÄMLIKHET, NÄRHETEN TILL HAVET, MOD, tvåspråkighet och BILDNING. Dessa värden ska också återspeglas i kommunens markpolitik. Ingå är också en HINKU-kommun och strategin är att minska utsläppen. Enligt HINKU-väggkartan som godkändes 2023 står kommunen inför utmaningen att nå målet i sin kommunstrategi, enligt vilket kommunens utsläpp 2030 ska vara 80 % lägre än 2007 års nivå.

I sin markpolitik kommer Ingå att behöva ta stor hänsyn till gemenskapen och andra kärnvärden i kommunen. Det är viktigt att potentiella mötesplatser och andra rekreationsområden beaktas vid planeringen av nya områden. På så sätt kan vi med hjälp av planering främja idrott, fritidsaktiviteter och möten mellan olika åldersgrupper. Samtidigt kan vi också förhindra utslagning. Specifika grupperns behov måste också beaktas i utvecklingen av kommunen.

Kommunen försöker genom sin egen planering ta hänsyn till påverkan på miljön. Det bör dock noteras att varje utvecklingssituation är unik och i slutändan är det kommunfullmäktige som löser eventuella konflikter mellan riktlinjerna i den kommunala strategin.

**1. Främja spontana samlingsplatser och rekreationsområden i varje nytt planprojekt (uppföljning/genomförande: i varje planprojekt och eventuell planering).**

**2. Kommunen ägnar särskild uppmärksamhet åt lokal miljöpåverkan i varje planprojekt (uppföljning/genomförande: i varje planeringsprojekt).**

**3. Planera fler rekreationsområden (uppföljning/genomförande: ska beaktas i utvecklingsplanen för friluftsanläggningar 2024, samt i varje budget).**

**4. fortsätta att engagera medborgarna genom effektiv kommunikation och dialog inom ramen för de olika planprojekten (uppföljning/genomförande: en del av det ordinarie arbetet)**

**5. Ingå kommun ska utarbeta ett visionsdokument "Ingå 2040" för att stödja kommunens eget utvecklingsarbete. (uppföljning/genomförande: under 2024)**

## 6. kommunen främjar utvecklingen av den stamväg 51 och Kustbanan

Från Ingås synpunkt är de viktigaste trafiklederna för kommunen stamväg 51 och kustbanan. Sedan nedläggningen av Ingå station har stamväg 51:s betydelse som kommunens huvudled ökat. NTM-centralen arbetar för närvarande med en utvecklingsplan för stamväg 51, som ska vara klar senast 2027. Ingå kommun ser utvecklingen av stamväg 51 som en positiv utveckling även ur ett markpolitiskt perspektiv. Kommunen planerar att förbättra korsningarna mellan Hamnvägen, Täckervägen samt Degerby kyrkby och stamväg 51. Kommunen bör strategiskt förbereda sig för utvecklingen av stamväg 51 och bör också aktivt främja denna utveckling.

Kustbanan är en mer utmanande fråga ur ett markpolitiskt perspektiv för kommunen. Ingå station kommer att öppnas för tågtrafik igen 2024, då kommer det att finnas få tågturer. Kommunen bör bedöma hur mycket den är beredd att investera i utvecklingen av spårtrafiken nästa gång kollektivtrafikprogrammet uppdateras. Esbo stadsbana kommer att vara färdig 2028-29, vilket kommer att möjliggöra tätare tågtrafik på kustbanan. Kommunen måste diskutera detta med grannkommunerna, VR och andra potentiella operatörer/aktörer.

**1. Kommunen främjar aktivt utvecklingen av stamväg 51 och tar hänsyn till dess utveckling i den kommunala markpolitiken (uppföljning/stöd: som ett budskap, Degerby 2030-plan)**

**2. Kommunen kommer att förhandla om en ökning av tågtrafiken under 2024 och utarbeta en plan om villkoren för utvecklingen av stationsområdet (uppföljning/genomförande: plan under 2024).**

## Centrala markpolitiska principer

De viktigaste markpolitiska instrumenten som kan användas för att främja kommunal utveckling är markförvärv, frivilligt köp, förköpsrätt och markanvändningsavtal. Dessa åtgärder skapar de grundläggande förutsättningarna för kommunen att utvecklas enligt sin egen vilja och sina egna mål. Markförvärv sker i första hand genom frivilliga köp, markbyten eller markanvändningsavtal, men vid behov kan även förköpsrätt användas. Ansträngningar kommer att göras för att undvika inlösning.

Åtgärder för att främja genomförandet av detaljplanen omfattar en ökad fastighetsskatt på obebodd bostadstomter och byggnadsuppmaningar. I markanvändningsavtalet och tomtöverlåtelseavtalet fastställs villkor för tidtabell, kvalitet och förvaltningform (hyra/äga) samt påföljder ifall man bryter mot dessa villkor.

Den första detaljplanen upprättas på mark som ägs av kommunen. Om det finns särskilda skäl kan kommunstyrelsen göra undantag från detta. För mark som inte är detaljplanerad kan dock ett markanvändningsavtal även användas i en situation där det totala antalet våningar för två byggplatser inte överstiger 700 m<sup>2</sup>-vy. Ingen markanvändningsavgift tas ut för en sådan liten mängd förtätande byggnation där kostnaden för infrastrukturen inte är betydande.

Ett separat avtal görs alltid gällande inledandet av en planprocess, om den plan som ska utarbetas har en betydande inverkan. I avtalet fastställs mål, kostnadsfördelning och måltidtabeller för planarbetet. Ett sådant avtal kan ingås innan planprocessen inleds och leder inte nödvändigtvis till att planen godkänns.

Kommunen tar emot markanvändningsersättningen främst som pengar eller mark. Markanvändningsersättning eller en del av den kan också anses vara olika typer av åtgärder som vidtas av markägaren, t.ex. byggande av allmännyttiga anläggningar, byggande av en parkeringsanläggning eller liknande. För att främja företagsetableringar prioriteras större näringslivsprojekt vid prioriteringen av planprojekt.

I regel är ersättningen för markanvändning 50 % av värdeökningen. Om markanvändningsersättningen baserad på värdeökningen inte täcker de direkta kostnaderna för infrastruktur, återvinns dessa i sin helhet genom markanvändningsersättning. När det gäller äldre bostadsområden debiteras endast 20 % av värdeökningen till följd av detaljplanering om tilltätande byggnation möjliggörs. Vid markanvändningsavtal dras rivningskostnaderna av från den framtida värdeökningen. Markanvändningsavgiften kan också ta hänsyn till andra åtgärder som rör genomförandet av detaljplanen. Kommunen måste se till att markanvändningsersättningen täcker kostnaderna för att bygga den behövliga infrastruktur som följer av utarbetandet eller ändringen av en detaljplan.

För nya tomter beräknas värdeökningen som skillnaden mellan priset på råmarken och det aktuella priset på tomterna. Värdet enligt detaljplanen bestäms av en extern oberoende AKA-certifierad professionell värdering (1-3 stycken), varvid genomsnittet av dessa är avgörande. I liknande fall kan en tidigare värdering inom två år från den första värderingen användas.

Vid kommunala markförvärv är första prioritet alltid ett frivilligt köp eller byte. Priset på mark är konsekvent och markägare behandlas rättvist. Den prisnivå som används för kommunala köp av råmark är det aktuella priset på råmark i området. Vid prissättningen beaktas objektens särdrag och de faktorer som hänför sig till användningen av dem. Markköp och avtal förbereds och genomförs i god tid för planläggning inleds och förverkligande inleds. Kommunen kan också köpa mark i områden som inte är föremål för detaljplanering. Dessa områden kan användas som bytesmark i samband med köp av råmark på mera strategiskt viktiga områden. Kommunen säljer i regel inte mark som inte är planlagd.

Övriga riktlinjer ansvarar bygg- och miljönämnden, kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige för i enlighet med Ingås förvaltningsstadga.

## Uppföljning och genomförande

---

Bygg- och miljönämnden och kommunstyrelsen är ansvariga för att övervaka genomförandet av detta program. En gång per år lämnas en sammanfattande rapport om hur arbetet med detta program fortskrider till kommunfullmäktige.

Åtgärderna under detta program är uppdelade i olika kategorier inom förvaltningen. Vissa av åtgärderna beaktas i samband med budgetarbetet, medan andra är en del av det normala planeringsarbetet. De politiska riktlinjerna i detta program kommer också att beaktas i planlägningsprogrammet.

Programmet tar separat ställning till gällande genomförande och uppföljning för varje åtgärd. Detta kommer att göra det lättare att följa upp målen och deras genomförande. Syftet är att ge en tydlig bild av framstegen.

Tomtöverlåtelser, plan- och råmarksreserven samt använda markpolitiska metoder kommer att följas upp som tilläg till de i programmet fastställda målen.

Detta program styr också tjänsinnehavarnas arbete när det gäller prioriteringar.

Detta program är ett övergripande program som kommer att uppdateras nästa gång nästa fullmäktigeperiod 2025-2029.

## Bilagor

---

Bilaga 1- Förteckning över planer,

Bilaga 2 - planeringssituation, pågående planeringsprojekt

Bilaga 3 - Prioriteringar

Bilaga 4 - Kommunalt markägande