

Bostads- och markpolitiskt program för Åbo stadsreg- ion 2018-2021

AURA • KAARINA • LIETO • MASKU • MYNÄMÄKI • NAANTALI •
NOUSIAINEN • PAIMIO • PARAINEN • RAISIO • RUSKO •
SAUVO • TURKU

Sammandrag

Stadsregionens gemensamma bostads- och markpolitiska program syftar till att främja planeringen av markanvändningen och samarbetet inom bostadspolitik samt effektivisera de mark- och bostadspolitiska åtgärderna på ett sätt som stöder strukturmodellen och en positiv strukturomvandling i regionen. Ny bostadsproduktion placeras på ett sätt som är solidariskt med tanke på den regionala helheten för att producera en mångsidig och attraktiv stadsstruktur.

Kommunernas mål är att upprätthålla en råmarksreserv som till en början motsvarar åtminstone 3 års behov och i framtiden utökas till att motsvara 5 års behov. Detaljplanereserven upprätthålls för 3 års behov och generalplanereserven för åtminstone 10 år.

Aktivt markförvärv idkas i centrala tillväxtområden enligt strukturmodellen före detaljplaneringen. Indelningen i etapper som beskrivs i strukturmodellen beaktas i markförvärven. I fortsättningen strävar man efter att förenhetliga principerna för prissättning av råmark. Därför kommer uppföljningen i fortsättningen att genomföras genom att redogöra för kommunernas förvärv av råmark inklusive priser på en karta. Markanvändningsavtal ingås i regel inte i kommunernas centrala områden för förvärv av råmark.

Ett markanvändningsavtal upprättas om en enskild markägare anvisas minst 500 v-m² mer bygggrätt i detaljplanen. Genom markanvändningsavtal uppbärs kostnaderna för samhällsbyggande som betjänar byggande i planområdet till 100 procent av markägaren. Alternativt är avtalsersättningens minimibelopp 50 procent av värdeökningen som detaljplanen medför för en tomt enligt detaljplanen. Om det finns flera markägare fördelas kostnaderna i proportion till den erhållna nyttan.

Valsättet samt överlåtelseformen och -villkoren för tomtöverlåtelsen avgörs självständigt av kommunerna. Målet är att hålla tomternas marknadspriser på en rimlig nivå. I fortsättningen följs prissättningen av tomterna upp varje år genom att redogöra för kommunernas tomtköp inklusive priser på en karta.

För att främja genomförandet av detaljplanerna föreskrivs en förhöjd fastighetsskatt för obebyggda bostadstomter. Kommunerna ska också från fall till fall överväga att utfärda en bygguppsmaning och att lösa in tomter för byggande.

Byggandet i kantzonen av ett detaljplanerat område styrs med metoder enligt markanvändnings- och bygglagen. Områden som enligt programmet ska detaljplaneras är områden i behov av planering. Markanvändningen och byggandet i dessa områden styrs i regel med detaljplanen. I områden som ska detaljplaneras kan även ett förfarande för övervägande av planeringsbehovet tillämpas. Då ska man i övervägandet av planeringsbehovet förhålla sig särskilt kritisk till att byggandet inte medför olägenheter för planläggningen eller andra arrangemang med anknytning till användningen av områdena.

I glesbebyggda områden utanför detaljplaneområdet kan bygglov beviljas under de förutsättningar som definieras i markanvändnings- och bygglagen. I strandområden agerar man i enlighet med den gällande planen. Användningssyftet för fritidsbostäder ändras inte om ändringen medför en oändamålsenlig splittning av samhällsstrukturen.

Inom bostadsproduktionen förbereder man sig enligt målet för strukturmodellen på en ökning av antalet invånare med 75 000 och en ökning av antalet bostäder med 78 000 före år 2035. Som en följd av att ökningen är snabbare än prognoserna har målen delvis justerats så att det kan säkerställas att det finns förutsättningar för fortsatt tillväxt i planläggningen och i planeringen av samhällsstrukturen. Man strävar efter att i högre grad än tidigare rikta den regionala tillväxten till kärnstadsområdet. Utanför kärnstadsområdet riktas tillväxten huvudsakligen till de tätorter som definierats i strukturmodellen.

Bostadsutbudet i stadsregionen görs mångsidigare så att det finns ett tillräckligt utbud av olika bostadstyper och hustyper på olika ställen i stadsregionen. Mångsidigheten beaktas både genom nya bostadsområden och genom komplettering av gamla bostadsområden. Ett regionalt mål i fråga om bostadstyperna är att 62 procent av de nya bostäderna ska vara fritt finansierade ägarbostäder, 15 procent ska vara arava- och räntestödshyresbostäder, 21 procent övriga hyresbostäder och 2 procent bostadsrättsbostäder före år 2025.

När det gäller hustyperna är målet att öka i synnerhet höghusproduktionen i centrumområdet för att möjliggöra ett genomförande av målen i strukturmodellen. Av de nya bostäderna i regionen är 64 procent höghusbostäder, 16 procent radhus- eller kedjehusbostäder och 20 procent egnahemshus.

Innehåll

Inledning	3
Utgångspunkter för bostads- och markpolitiken i Åbo stadsregion	3
Markpolitiska principer i kommunernas utgångsläge	5
Regionala utmaningar i fråga om utvecklingen av boendet.....	5
Förändringar i befolkningsstrukturen	5
Hushållens struktur	6
Faktorer som påverkar befolkningsökningen.....	7
Önskemål om boende.....	8
Individualisering av livsstilar	8
Bostadsbestånd i utgångsläget.....	8
Besittningsformer	8
Hustyper	10
Bostads- och markpolitiska mål.....	11
Kommunernas förvärv av råmark	11
Principer för markanvändningsavtal.....	11
Tomtöverlåtelse.....	12
Främjande av genomförandet av detaljplaner.....	12
Styrning av byggandet.....	12
Byggande i områden som programmerats för detaljplanering och övriga områden med planeringsbehov	13
Byggande i glesbygdsområden.....	14
Strandbyggande och förändringar i fritidsbostäders användningsändamål.....	14
Bostadsproduktion.....	14
Kvantitativa mål	14
Kvalitativa mål.....	15
Riktlinjer för den fortsatta planeringen av bostadsområden.....	20
Bilaga 1. Termer som används i programmet.....	21

Inledning

Det bostads- och markpolitiska programmet för Åbo stadsregion är en del av en programhelhet som syftar till att genomföra de åtgärder som överenskommits i avtalet om markanvändning, boende och trafik (MBT) mellan kommunerna och staten.

Syftet med avtalet är att främja ett förenhetligande av stadsregionens samhällsstruktur genom att styra boende, arbetsplatser och tjänster till den befintliga strukturen, centrumen och kollektivtrafikzonerna med hjälp av detaljplanering och åtgärder som stöder kompletterande byggande. Trafiksystemet och planläggningen styrs så att de möjliggör främjande av hållbar trafik och drar nytta av befintliga och kommande goda kollektivtrafikzoner. Användningen av alternativa energiformer i kollektivtrafiken utökas. Hållbara trafikformer görs mer attraktiva och uppkomsten av informationsbaserade digitala tjänster för användare inom person- och godstrafiken främjas. Ett centralt mål med avtalet är att stärka bundenheten och konkretiseringen av Strukturmodellen 2035, främja genomförandet av regionala projekt som stöder avtalets syfte samt främja genomförandet av projekt som stöder utvecklingen av den Norra tillväxtzonen (Stockholm–Åbo–Helsingfors–S:t Petersburg). (Avtal mellan staten och kommunerna i Åbo stadsregion om markanvändning, boende och trafik 2016–2019.)

I MBT-avtalet fastställs det att bostadsproduktionen ska genomföras i enlighet med strukturmodellen för Åbo stadsregion 2035 och det bostads- och markpolitiska programmet för Åbo stadsregion. Kommunerna uppdaterar och godkänner det regionala bostads- och markpolitiska programmet för åren 2018–2021 som upprättades 2014. Avtalsparterna riktar sina markpolitiska åtgärder till områden enligt strukturmodellen och det bostads- och markpolitiska programmet för att förverkliga en mångsidig bostadsproduktion.

Med hjälp av gemensamt upprättade markpolitiska strategiska riktlinjer och verksamhetsprinciper strävar kommunerna i regionen efter en enhetlig, kostnadseffektiv och fungerande samhällsstruktur. En mer konkurrenskraftig stadsregion eftersträvas genom gemensamt överenskomna boendeåtgärder. Genom att styra bostadsproduktionen strävar man efter att regionalt förbereda sig på en ökning av den totala folkmängden. Målet med den regionala, solidariska bostadspolitiken är att försöka trygga en mångsidig och högklassig bostadsproduktion som lämpar sig för olika livssituationer och förmögenhetsnivåer.

Kommunerna som undertecknat MBT-avtalet är Aura, S:t Karins, Lundo, Masko, Virmo, Nådendal, Nousis, Pemas, Pargas, Reso, Rusko, Sagu och Åbo. I det här programmet hänvisar Åbo stadsregion till de ovan nämnda kommunerna.

Det bostads- och markpolitiska programmet för Åbo stadsregion följs som riktgivande. Kommunerna kan dessutom ha egna noggrannare anvisningar.

Utgångspunkter för bostads- och markpolitiken i Åbo stadsregion

I strukturmodellen för Åbo stadsregion förbereder sig regionen målmedvetet för en ökning av antalet invånare med cirka 75 000 personer före 2035. Största delen av befolkningsökningen, cirka 80 procent, har anvisats till centrumregionen, i första hand genom att förtäta samhällsstrukturen. Cirka 20 procent av befolkningsökningen har anvisats till tätorter utanför centrumregionen och till detaljplanerade områden i tätorternas omedelbara närhet.

Invånarantalet har emellertid ökat snabbare än väntat i synnerhet i Åbo, vilket har lett till att de mål som presenteras i strukturmodellen har justerats. Dessutom måste man förbereda sig på att utvidga de nya

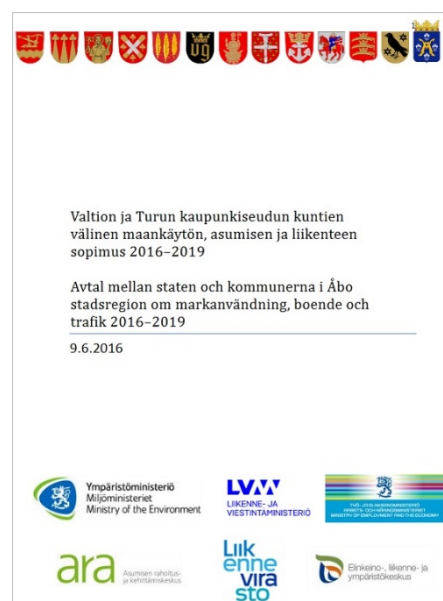


Bild 1. MBT-avtal för Åbo stadsregion 2016–2019

markanvändningsområdena som definieras i strukturmodellen. Näringslivets starka tillväxtprognoser i Åboregionen har ökat tilliten till att tillväxten kommer att fortsätta att vara betydande ända fram till slutet av 2020-talet. Genom att justera målen säkerställer man att det finns förutsättningar för tillväxt i planläggningen och planeringen av samhällsstrukturen. De justerade målen presenteras i tabell 8 i kapitlet Bostadsproduktion.

Eftersom befolkningsökningens målet för regionen är betydande ska särskild vikt fästas vid indelningen av genomförandet i etapper. Utvecklingsåtgärderna för kollektivtrafiken har planerats så att de stöder markanvändningsåtgärderna – och vice versa. I genomförandet av strukturmodellen är det viktigt att säkerställa en tillräcklig markanvändningsvolym per delområde eller trafikkorridor, så att kollektivtrafiklösningarna kan genomföras tillräckligt kostnadseffektivt tillsammans med markanvändningen.

Stärkandet av Åbo stadsregions ställning i konkurrensen mellan stadsregionerna är ett centralt mål i strukturmodellarbetet. En förutsättning för detta är ett starkt kärncentrum samt att befolkningsökningen och ökningen av antalet arbetsplatser i centrum är snabbare än den tidigare utvecklingen. I strukturmodellen förbereder man sig på att skapa förutsättningar för en ökning av antalet arbetsplatser med åtminstone 20 000 genom att anvisa tillräckligt med attraktiva verksamhetsplatser för olika typer av företagsverksamhet. Tack vare den positiva strukturuomvandlingen har sysselsättningseffekten inom tillverkningsindustrin i Åbo och Sydvästra Finland inklusive alla återspeglings effekter uppskattas vara så mycket som 30 000 personer under de följande fem åren. De starka tillväxtprognoserna återspeglas också på andra branscher, i synnerhet byggandet.

Enligt utredningsmannen för en positiv strukturuomvandling i Sydvästra Finland, Esko Aho (2017), är varken den nuvarande naturliga befolkningsökningen i Sydvästra Finland och utbudet av arbetskraft som stöder sig på den eller den nuvarande landsintern rörligheten och migrationen tillräckliga lösningar på det exceptionellt stora arbetskraftsbehovet i regionen. Tillgången på arbetskraft påverkas bland annat av bostadssituationen. Vikt måste fästas vid till exempel effektivt utnyttjande av bostadsbeståndet, omvandling av byggnader avsedda för andra ändamål till bostadsbyggnader samt möjliga specialstöd för att sätta fart på bostadsbyggandet. Dessa åtgärder kunde främja den regionala rörligheten.

I strukturmodellen har man i placeringen av tillväxten framför allt strävat efter att komplettera och förtäta den nuvarande samhällsstrukturen för att främja en hållbar utveckling. Dessutom har man försökt öka mängden stadsstruktur med blandade funktioner. En blandning av boende, tjänster och arbetsplatser är särskilt eftersträvarsvårt i centrumområden och områden i stadsmiljö som ska utvecklas. I strukturmodellen framhävs även skapandet av en havsnära stadsmiljö för att öka stadsregionens dragningskraft.

Det är också viktigt att stärka region-, när- och bycentrumen omkring kärncentrumområdet för att uppnå en balanserad utveckling av landskapet och en mångsidigare näringsverksamhet samt kunna trygga närtjänsterna. En regionstruktur med flera centrum som är typisk för landskapet stärks när olika centrum är kopplade till varandra och bildar ett regionalt nätverk

I strukturmodellen har man strävat efter att främja även förutsättningarna för permanent boende och utövande av näringsverksamhet i skärgården genom att rikta tillväxten till skärgårdens servicecentrum. På landsbygden riktas boendet i första hand till att stöda befintliga servicetätorter.

Bostadsområdenas mångsidighet kan utvecklas genom att i områdena kombinera olika hustyper och bostadsbesittningsformer samt beakta olika åldersgrupper och livsstilar i planeringen av offentliga lokaler. Nyproduktionen utvecklas med beaktande av placeringen i stadsregionen så att utbudet på olika bostadsbesittningsformer är tillräckligt på olika ställen i stadsregionen och så att det finns ett utbud av olika besittningsformer för olika hustyper.

I strukturmodellarbetet har man även beaktat vilken betydelse befolkningens åldrande och förändringar i hushållens storlek har för mängden byggande och placeringen av bostadsområden i förhållande till arbetsplatser, tjänster, kollektivtrafik samt förbindelser för fotgängare och cyklister. I synnerhet i tätt byggda områden ska satsningar göras på den byggda miljöns kvalitet. Även utvecklingen av förorterna har beaktats i strukturmodellarbetet.

Gemensamt för olika bostadsområden är strävan att såväl arbetsplatser och tjänster som rekreationsområden ska vara lättillgängliga. Största delen av de områden som i strukturmodellen har anvisats för byggande av nya bostäder är belägna i fotgängar-, cykel- och kollektivtrafikzoner. Kollektivtrafikens konkurrenskraft bör förbättras i synnerhet när det gäller trafik riktad till centrumen. (Strukturmodell för Åbo stadsregion 2035.)

I utvecklingen av centrumen och tätorterna bör man fästa vikt vid regionalt förenhetligande av samhällsstrukturen och tryggande av närtjänster. Det är förnuftigt att definiera tyngdpunkter för byggandet även för glesbygds- och randområden utanför tätorter.

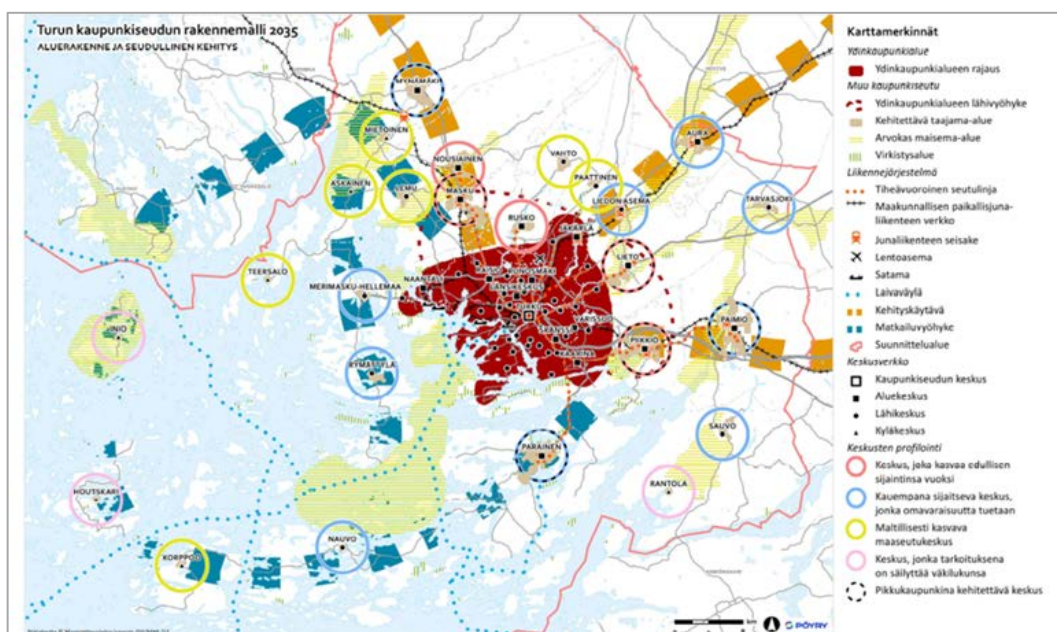


Bild 2. Strukturmodellområdets regionstruktur.

Markpolitiska principer i kommunernas utgångsläge

De markpolitiska principerna och förfarandena i kommunernas utgångsläge kartlades när den första versionen av programmet upprättades under MBT-intentionsavtalsperioden 2012–2015. Utifrån kartläggningen av utgångsläget är de markpolitiska principerna i regionens kommuner i stora drag redan ganska enhetliga.

Regionala utmaningar i fråga om utvecklingen av boendet

I framtiden kommer många faktorer att vara en utmaning för bostadsproduktionen, t.ex. förändringarna i befolkningsstrukturen, förändringarna i hushållens struktur, den allt med internationella befolkningen samt kraven på att öka samhällsstrukturens ekologiskhet och energieffektivitet. Även med individualistiska levnadsvanor och mångsidigare önskemål om boende måste beaktas när bostadsproduktionen planeras.

Den positiva strukturuomvandlingen innebär att man måste förbereda sig på en befolkningsökning som är snabbare än väntat. I slutet av december 2017 var det uppskattade invånarantalet 347 490, vilket är nästan 2 800 fler invånare än i slutet av 2016.

Förändringar i befolkningsstrukturen

Bild 3 visar den realiserade förändringen av befolkningsstrukturen i MBT-kommunerna i Åbo stadsregion åren 2009–2016 och förändringen i befolkningsstrukturen enligt Statistikcentralens befolkningsprognos åren 2017–2035. Enligt befolkningsprognosen kommer antalet personer i aktiv ålder att öka måttligt i regionen. I och med den positiva strukturuomvandlingen måste regionen emellertid förbereda sig på att antalet personer i aktiv ålder kommer att öka snabbare än prognosen. År 2016 var antalet personer i aktiv ålder redan på samma nivå som i Statistikcentralens befolkningsprognos för åren 2022–2023.

Som en följd av flyttrörelsen riktad till regionen kan även antalet barn och unga öka snabbare än prognosen. Flyttrörelsen som den positiva strukturomvandlingen medför leder till att möjliga ökade bostads- och servicebehov för barn, unga och personer i aktiv ålder måste beaktas i regionen.

En av de viktigaste förändringarna i befolkningsstrukturen är befolkningens åldrande. Med anknytning till befolkningens åldrande måste man i bostadsproduktionen beakta hinderlöshet och tjänsternas tillgänglighet. Det är viktigt också för barn och unga att närtjänsterna är tillgängliga. Enligt Statistikcentralens befolkningsstatistik och -prognos är 25,6 procent (95 309) av befolkningen i Åbo stadsregion över 65 år 2035, då andelen personer över 65 år var 16,8 procent (55 221) 2009.

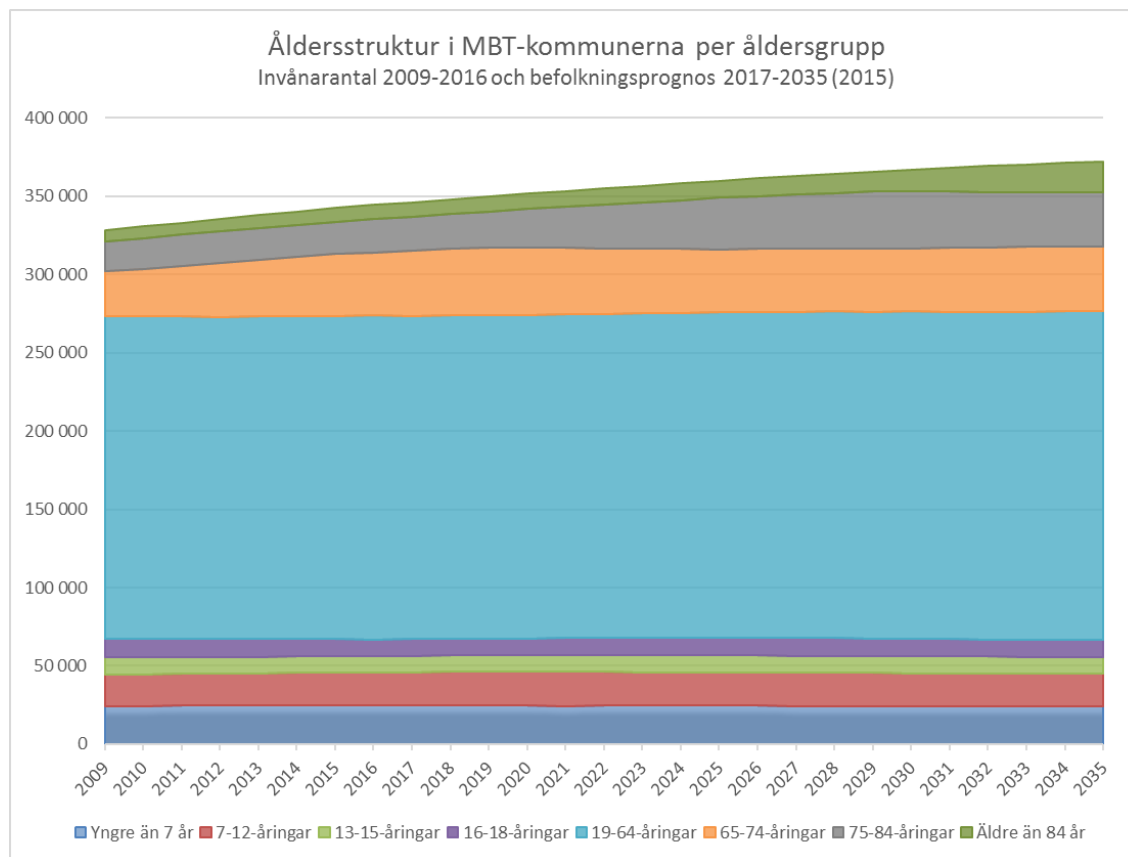


Bild 3 Befolkningsstatistik och -prognos för Åbo stadsregion per åldersgrupp 2009–2035 (Finlands officiella statistik (FOS): Befolkningsprognos & Finlands officiella statistik (FOS): Befolkningsstruktur)

Hushållens struktur

Hushållens struktur har förändrats mycket under de senaste cirka 30 åren även i Åbo stadsregion. År 1980 var den vanligaste hushållstypen i strukturmodellområdet en s.k. kärnfamilj (två vuxna och minst ett barn), men idag är ensamboende den största gruppen (bild 4). Den näst största gruppen utgörs av par. År 2016 stod enpersonshushåll för 44 procent, tvåpersonershushåll för 33 procent och hushåll med över två personer för 23 procent av alla hushåll. En sådan utveckling ökar efterfrågan på bostäder också utan en befolkningsökning. I strukturmodellområdet är ensamboende en vanlig hushållsform också i de kommuner utanför Åbo som är kända som barnfamiljsområden, även om hushållsformen inte är lika dominerande som i Åbo.

Det måste också beaktas att storfamiljer har blivit vanligare trots att antalet familjer har minskat. I praktiken är det allt färre människor som bildar familj, men de som gör det bildar större familjer än idag. En del av de stora familjerna är s.k. nyfamiljer. (Utvecklingstrender inom befolkning och boende samt stödmekanismer som påverkar boendet i Åbo stadsregion 2010.)

Överföringen av studerande från att omfattas av bostadstillägg för studerande till att omfattas av FPA:s allmänna bostadsbidrag som genomfördes 2017 kan ytterligare öka behovet av ett- och små tvåor, eftersom förändringen leder till att det blir svårare för studerande att bo tillsammans och efterfrågan styrs bort från stora hyresbostäder i gemensam användning.

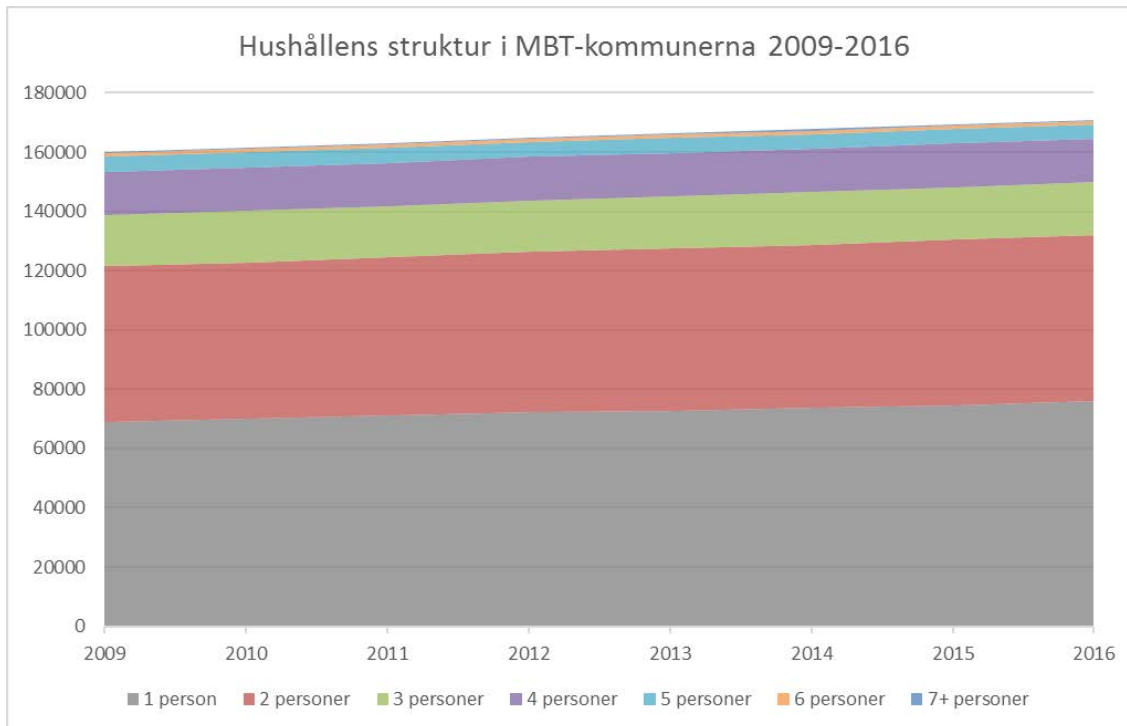


Bild 4 Hushållens struktur i MBT-kommunerna 2009–2016
(Finlands officiella statistik (FOS): Bostäder och boendeförhållanden)

Faktorer som påverkar befolkningsökningen

Även faktorerna som påverkar befolkningsökningen (naturlig befolkningsökning, nettoflyttning mellan kommuner, nettomigration) har fått nya roller under de senaste tre årtiondena. På 80-talet var den naturliga befolkningsökningen den viktigaste faktorn som ökade befolkningen. Idag har den mindre betydelse. (Utvecklingstrender inom befolkning och boende samt stödmekanismer som påverkar boendet i Åbo stadsregion 2010.) Sedan 2010 har den naturliga befolkningsökningens andel varit den faktor som har allra minst inverkan på befolkningsökningen i Åbo stadsregion (Statistikcentralen 2017).

I takt med att den naturliga befolkningsökningens andel minskar har nettoflyttningen mellan kommunerna och nettomigrationen fått större betydelse. I Åbo stadsregion har antalet nettomigranter varit cirka 600–1 000 personer under strukturmodellperioden. Av kommunerna i stadsregionen har Åbos andel av den totala nettomigrationen varit klart störst. (Statistikcentralen 2017.)

Förändringarna i befolkningsökningens faktorer ska beaktas i regionens bostadspolitik. Det bör observeras att invandrare i allmänhet placerar sig i olika bostadsområden enligt samma principer som infödda finländare. Valen påverkas bland annat av ekonomiska möjligheter, hurdana bostäder som är tillgängliga i området samt inflyttarens uppfattning om bostadsområdet. (Salminen 2012.)

När det gäller befolkningsökningen har det skett en tydlig förändring i dynamiken mellan centrumstaden och randkommunerna under 2010-talet. Under en lång tid riktades största delen av tillväxten mot randkommunerna, men under det här årtiondet har centrumstadens relativa betydelse ökat. På 2010-talet har den relativa befolkningsökningen varit störst i Lundo, Åbo och S:t Karins.

Enligt Timo Aro (2013) har Åbos och randkommunernas flyttningssprofiler åren 2000–2011 varit spegelbilder av varandra. Åbo har upplevt flyttningssförlust i fråga om personer i arbete och flyttningssvinst i fråga om arbetslösa personer. Proportionellt sett har det flyttat fler personer i aktiv ålder, utbildade personer och personer med god inkomst till randkommunerna. Utvecklingen har fortsatt på samma sätt även efter 2011.

Önskemål om boende

Finlands miljöcentral har genomfört den riksomfattande uppföljningsundersökningen Kundbarometern för att utreda kvaliteten på boendemiljöer i stadsmiljö åren 1998, 2004, 2010 och 2016. En tydlig trend under uppföljningsperioden för Kundbarometern har varit en urbanisering av önskemålen om boende, dvs. att höghusboende i centrum har blivit populärare och önskemål om egnahemshus har minskat. Det är i synnerhet unga och unga vuxna, åldringar och ensamboende som i sin nuvarande livssituation vill bo i centrum och höghus. Den största förändringen i boendepreferenserna har emellertid skett bland 30-40-åringar och barnfamiljer, eftersom deras önskemål om höghus- och centrumböende har ökat mest. Även befolkningens åldrande ökar efterfrågan på centrum- och höghusboende. Urbaniseringstrenden i fråga om önskemål om boende är ett globalt fenomen som är oberoende av ekonomiska konjunkturer, men konjunkturer har en betydande inverkan på valet av boendeform.

Trots urbaniseringen av önskemålen om boende är ett småhusdominerat område fortsättningsvis den mest eftertraktade typen av bostadsområde. Bland önskemålen framträder småhusboende i bostadsbolag i staden, där önskemålen om en egen trädgård, närtjänster som kan nås till fots och goda kollektivtrafikförbindelser förenas. Boendeönskemålen och -behoven bestäms inte bara av livsskedet, utan också av olika levnadsvanor. (Strandell 2017.)

I Finland har den realiserade utvecklingen av bostadsbyggandet under de senaste åren varit koncentrerad till centrumstäderna, samtidigt som antalet nya egnahemshus har minskat.

Människors faktiska boendebehov och -lösningar förändras i olika skeden av livet. Det viktiga är att regionen kan erbjuda olika boendemiljöer för olika livssituationer.

Individualisering av livsstilar

Individualiseringen av livsstilar har lett till att även önskemålen om boende har individualiserats. En utmaning inom bostadsproduktionen är att producera olika alternativ för konsumenterna. Utveckling av nya boendekoncept och ökade påverkningsmöjligheter för invånarna måste beaktas i högre grad än förut. Nya boendekoncept är till exempel gruppbyggande och flexibla, modifierbara bostäder. Förutom massproducerade bostäder finns det också en efterfrågan på mer mångformiga bostäder till och med inom samma bostadsbyggnad.



Bild 5. Gamla industrilokaler som byggts om till bostäder svarar på de behov som uppstår som en följd av individualiseringen av livsstilar

Bostadsbestånd i utgångsläget

Av de bostäder som färdigställts i Åbo stadsregion under 2000-talet har 46 procent byggts i Åbo. År 2013 fanns det sammanlagt cirka 184 000 bostäder i Åbo stadsregion och år 2016 cirka 190 000 bostäder.

Besittningsformer

För närvarande fördelas besittningsformerna för bostäder på väldigt olika sätt mellan kommunerna i stadsregionerna (bild 6). I de städer i Åbo stadsregion som har ett större invånarantal är tillgången på både hyresbostäder och bostadsrättsbostäder större än i randkommunerna. I Åbo finns det nästan lika många hyresbostäder som ägarbostäder.

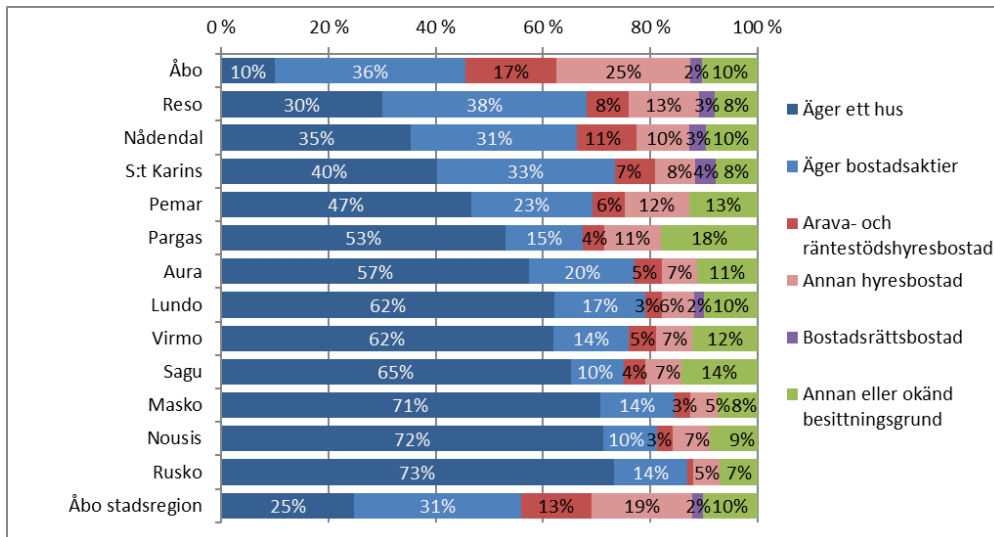


Bild 6 Besittningsgrund för bostäder 2013, besittningsgrundens andel av alla bostäder (Källa: Statistikcentralen 2014).

Hyresbostäder ägda av kommunerna presenteras i tabell 1. Siffrorna i tabellen utgörs av hyresbostäder som ägs av en kommun eller kommunkoncern (kommunen innehar minst 50 procent av aktierna). I Åbo finns det klart flest hyresbostäder ägda av staden i förhållande till invånarantalet. Näst flest hyresbostäder ägda av kommunen eller staden i förhållande till invånarantalet finns det i Nådendal och Reso.

Tabell 1. Hyresbostäder ägda av kommunen eller staden 2017

Antal hyresbostäder som ägs av kommunen eller staden	St. 2017	Invånarantal 31.12.2016*
Aura	86	3 984
S:t Karins	754	32 738
Lundo	317	19 418
Masko	85	9 675
Virmo	8	7 842
Nådendal	980	19 068
Nousis	8	4 815
Pemar	16	10 713
Pargas	31	15 398
Reso	833	24 283
Rusko	82	6 137
Sagu	83	3 047
Åbo	15 012	187 604

*Källa: Statistikcentralen

Hustyper

Av kommunerna i Åbo stadsregion erbjuder Åbo och dess grannstäder rikligt med höghusboende och begränsat med småhusboende, medan situationen är den omvända i resten av strukturmodellområdet (bild 7). Åren 2000–2009 byggdes det i genomsnitt 1 750 bostäder per år i kommunerna i Åbo stadsregion. Av dessa var 800 separata småhus, 290 rad- eller kedjehusbostäder och 650 höghusbostäder. Åren 2010-2016 färdigställdes i genomsnitt 1 730 bostäder per år, av vilka 640 var separata småhus, 190 rad- eller kedjehusbostäder och 890 höghusbostäder. Under 2010-talet har småhusproduktionen alltså minskat och produktionen av höghusbostäder ökat.

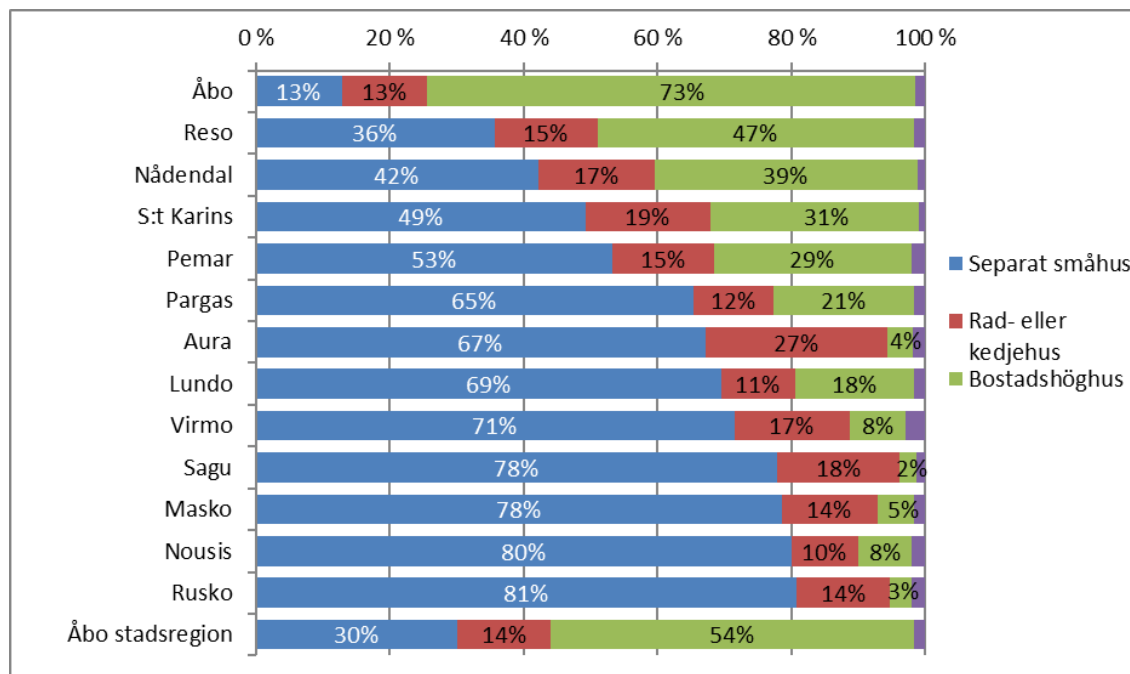


Bild 7. Bostädernas struktur 2013, bostadsfördelning per hustyp
(Källa: Statistikcentralen 2014)

Bostads- och markpolitiska mål

En viktig del av utvecklingen av regionens konkurrenskraft är en enhetlig och lyckad bostads- och markpolitik. Med hjälp av gemensamma principer kan man skapa regionala förutsättningar för ett kontrollerat genomförande av områdesreserveringar och planer för markanvändningen samt säkerställa att åtgärderna genomförs i rätt tid. Målet är att främja en jämlik behandling av kommuninvånarna i alla ärenden med anknytning till markanvändning. Det är också viktigt att främja alla befolkningsgruppers möjligheter att bo på ett sätt som passar deras livssituation.

Kommunernas förvärv av råmark

Kommunerna upprätthåller en råmarksreserv för näringsverksamhets och boende i en omfattning som motsvarar åtminstone 3 års behov. I framtiden är målet att öka reserven så att den motsvarar minst 5 års behov. En genomförbar detaljplanereserv upprätthålls för minst 3 års behov och en generalplanereserv för åtminstone 10 år. Målet för kommunerna är att upprätthålla en tillräcklig tomtreserv så att tomter kan erbjudas med snabb leveranstid. Kommunerna strävar dock efter att realisera tomtreserven inom rimlig tid. Ett uppföljningssystem ska utvecklas för att följa realiseringen av målen som gäller reserven.

Kommunerna idkar aktivt markförvärv i centrala tillväxtområden enligt strukturmodellen före detaljplaneringen, huvudsakligen med frivilliga köp och med beaktande av den indelning i etapper som beskrivs i strukturmodellen. Kommunernas mål är att hålla råmarkspriset på en rimlig nivå. Pengar och bytesmark, vid behov även tomter, kan användas som betalningsmedel. Om det behövs kan kommunerna tillämpa förköpsrätt och inlösningsförfarandet för att anskaffa råmark.

Förvärvet av råmark följs upp varje år genom att på en strukturmodellbaserad karta redogöra för de råmarksförvärv inklusive priser som kommunerna i regionen har gjort. Syftet med förfarandet är att förenhetliga principerna för prissättning av råmark i regionen. Gemensamma prissättningsprinciper för förvärv av råmark behövs i synnerhet vid genomförande av ett enhetligt område som är beläget på två eller flera kommuners område.

Kommunerna planlägger i första hand på egen mark i enlighet med strukturmodellens mål. I andra hand kan kommunerna planlägga även på områden som ägs av andra markägare, när det är fråga om ett småskaligt planområde som kompletterar samhällsstrukturen och stöder ibruktagandet av områden som ägs av staden eller kommunen.

Principer för markanvändningsavtal

Markanvändningsavtal upprättas huvudsakligen i samband med detaljplaneändringar, men också i samband med den första planläggningen av ett område och i fall som gäller undantagslov. Markanvändningsavtalen ska vara ändamålsenliga för kommunen.

De markägare inom ett område som detaljplaneras vilka har avsevärd nytta av detaljplanen är skyldiga att delta i kommunens kostnader för samhällsbyggande (MBL 91 a §). I Åbo stadsregion upprättas ett markanvändningsavtal om en enskild markägare anvisas minst 500 v-m² mer bygggrätt i detaljplanen. Således kan högst 500 v-m² bygggrätt genomföras utan kompensation. I markanvändningsavtalen fastställs tidtabellen för genomförandet och möjliga sanktioner samt säkerheter.

Genom markanvändningsavtal uppbärs kostnaderna för samhällsbyggande som betjänar byggande i planområdet till 100 procent av markägaren. Alternativt är avtalsersättningens minimibelopp 50 procent av värdeökningen som detaljplanen medför för en tomt enligt detaljplanen. Om det finns flera markägare fördelas kostnaderna i proportion till den erhållna nyttan.

Som kostnader för samhällsbyggande som betjänar ett planområde kan enligt 91 d § i MBL beaktas bland annat anskaffnings-, planerings- och byggnadskostnader för gator, parker och andra allmänna områden som i avsevärd grad betjänar planområdet, oberoende om de är belägna på eller utanför planområdet.

Markanvändningsavtal ingås i regel inte i kommunernas centrala områden för förvärv av råmark.

Tomtöverlåtelse

Som tomtöverlåtelseform tillämpas försäljning eller utarrendering. Valet av mottagare och överlåtelsevillkoren avgörs inom ramarna för kommunernas eget beslutsfattande. I överlåtelsevillkoren säkerställs ett snabbt bebyggande av tomterna.

Prissättningen av tomterna grundar sig huvudsakligen på marknadspriset. Ett markpolitiskt mål är att hålla tomternas marknadspriser på en rimlig nivå. I fråga om statsunderstödd produktion av hyresbostäder till ett rimligt pris följs ARA-tomtprissättningen. Prissättningen av tomterna följs upp varje år genom att redogöra för kommunernas tomtköp inklusive priser på en karta.

Främjande av genomförandet av detaljplaner

Kommunerna strävar efter att främja genomförandet av detaljplanerna med metoder enligt markanvändnings- och bygglagen för att undvika ekonomiska förluster förorsakade av att planområden inte bebyggs i tillräcklig utsträckning. Kommunerna ska från fall till fall överväga att utfärda en bygguppsmaning och att lösa in tomter för byggande för att genomföra detaljplanerna. För obebbyggda bostadstomter föreläggs förhöjd fastighetsskatt.

Styrning av byggandet

I strukturmodellen fastställs som mål att erbjuda ersättande, attraktiva alternativ till glesbyggnad. I MBT-intentionsavtalet för åren 2012–2015 fastställs det att kommunerna ska upprätta regionala principer för styrning av gles- och randbyggnad. Målet är att minska småhusbyggnad som är beläget i tätorternas randområden och baserar sig på enskilda bygglov. Parterna i MBT-avtalet ska också förtydliga kriterierna för lösningar som gäller planeringsbehov och undantagsbeslut i regionens kommuner.

De randområden baserade på tätortsgränser som Finlands miljöcentral har avgränsat i uppföljningssystemet för samhällsstrukturen har inte använts i styrandet av byggandet, utan områdena har klassificerats i områden som programmerats för detaljplanering och övriga områden med planeringsbehov (bild 8). På kartan redogörs det dessutom för detaljplanerade områden. I områden som hamnar utanför zonavgränsningen tillämpas de principer för byggande i glesbyggsområden som beskrivs i programmet. Vid byggande i stadsregionens randområden tillämpas i regel prövning av planeringsbehovet.

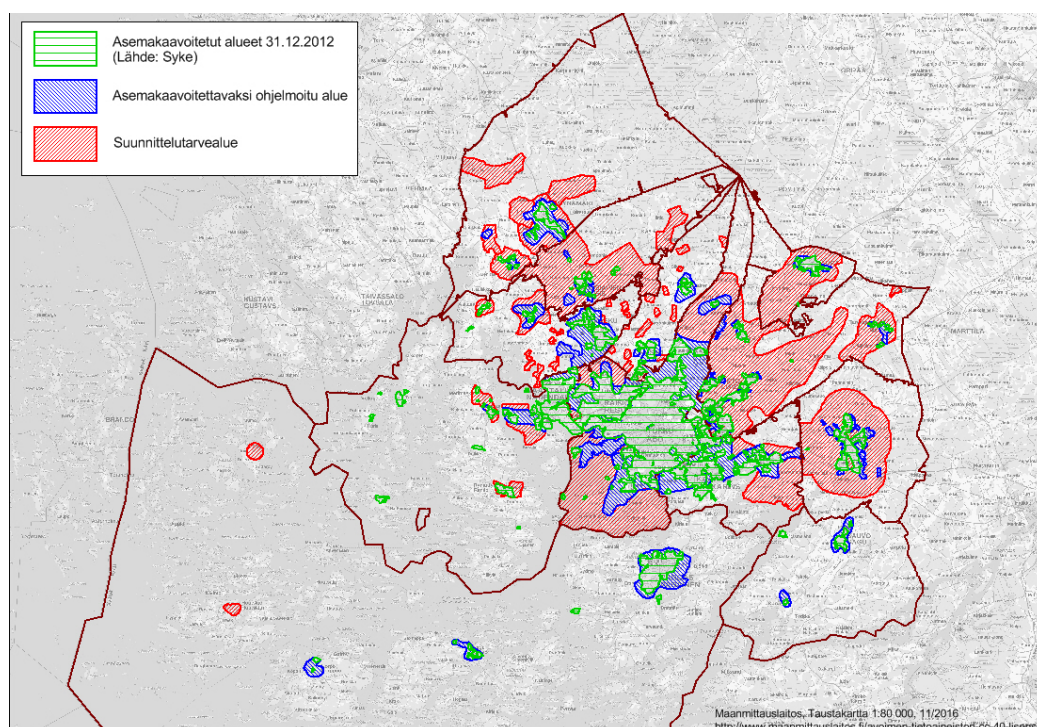


Bild 8. Områdeszoner för styrning av byggandet i Åbo stadsregion.

Som källa för det detaljplanerade området används den situation som Finlands miljöcentral beskrivit för tidpunkten 31.12.2012. En del av kommunerna har uppdaterat sina detaljplanerade områden på kartan.

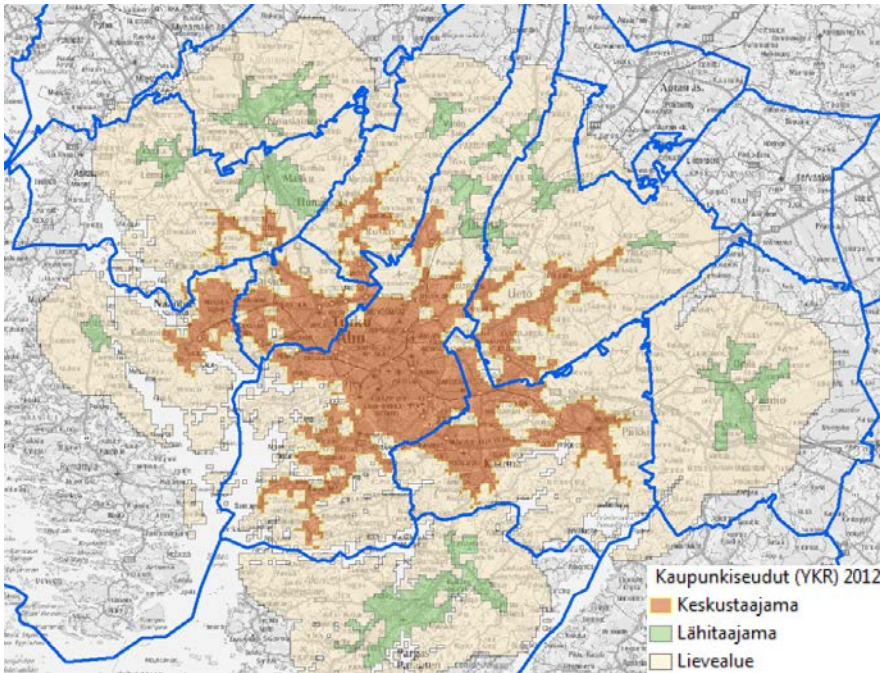


Bild 9. Tätortsområden och randområde i Åbo stadsregion enligt Finlands Miljöcentral (SYKE).

Byggnade i områden som programmerats för detaljplanering och övriga områden med planeringsbehov

I strukturmodellen fastställs det att den regionala markanvändningslösningen ska grunda sig på komplettering och förtätning av den befintliga strukturen samt dra nytta av den nuvarande infrastrukturen. Eftersom det är viktigt att rikta den kommande befolkningsökningen och nybyggandet på ett kontrollerat sätt, ska även styrningen av byggandet i områden nära detaljplanerade tätorter övervägas omsorgsfullt. Dessa områden ska reserveras för planläggnings- och byggbehov inom den närmaste framtiden, så att tillväxtmålen som presenteras i strukturmodellen är möjliga att genomföra.

Byggnade i kantzonen av ett detaljplanerat område försvårar kommunernas planmässiga markanvändning, eftersom sådant byggande sprider ut samhällsstrukturen, försvårar markförvärv och planläggning samt höjer priset på råmark. Även planeringen och utvecklingen av företagsområden försvåras. Som ett resultat av byggande i kantzoner uppstår dessutom en tätort som inte är kopplad till tjänster. Vid byggande i kantzonen av ett detaljplanerat område i stället för byggande i byar finns det en risk för att tjänster försvinner från byarna.

Byggandet i kantzonen av ett detaljplanerat område styrs med metoder enligt markanvändnings- och bygglagen. Områden som programmerats för detaljplanering är områden med planeringsbehov och markanvändningen och byggandet i dessa områden styrs huvudsakligen med detaljplanen. I områden som ska detaljplaneras kan även ett förfarande för övervägande av planeringsbehovet tillämpas. Då ska man i övervägandet av planeringsbehovet förhålla sig särskilt kritisk till att byggandet inte medför olägenheter för planläggningen eller andra arrangemang med anknytning till användningen av områdena. Kommunerna kan också om de vill tillämpa ett förfarande med byggförbud under den faktiska planläggningen – dock inte som en säkerhetsåtgärd utan något verkligt planläggnings syfte. Förfarandet för övervägande av planeringsbehovet kan också tillämpas i områden utanför detaljplaneringsprogrammen i enlighet med markanvändnings- och bygglagen.

Byggandet får inte störa den kommande detaljplaneringen och inte heller försvåra genomförandet av regionens bostads- och markpolitiska mål. I synnerhet stora byggplatser som omfattar en eller flera hektar medför olägenheter för framtida detaljplanering.

Byggnad i glesbygdsområden

Man ska sträva efter att förenhetliga samhällsstrukturen genom att öka tätorternas dragningskraft och trygga ett tillräckligt utbud på tomter till rimligt pris. Den bebodda landsbygden ska hållas levande genom att styra bebyggelsen till de befintliga byarna. Detta mål kan dock inte betraktas som en grund för byggnad i glesbygdsområden i kantzonen av stadsregionens centraltätort.

Utanför detaljplanerade områden, områden som programmerats för detaljplanering och särskilt definierade områden med planeringsbehov kan bygglov beviljas under de förutsättningar som definieras i markanvändnings- och bygglagen. Vid byggnad i stadsregionens randområden tillämpas i regel prövning av planeringsbehovet. I styrningen av byggandet i glest bebyggda områden ska även befintliga system för vattentjänster beaktas.

Strandbyggnad och förändringar i fritidsbostäders användningsändamål

Enligt lagen är det möjligt att ändra användningsändamålet för en fritidsbostad till permanent boende med hjälp av undantagslov, när området inte har någon plan eller ändringen strider mot planen (Miljöministeriet 2013). Med stöd av den ändring av markanvändnings- och bygglagen som trädde i kraft 2017 kan kommunen i byggnadsordningen ange de områden inom vilka det inte krävs ett undantagsbeslut eller avgörande som gäller planeringsbehov innan bygglov kan beviljas för att ändra en fritidsbostad så att den används för permanent boende. En bestämmelse i byggnadsordningen kan endast gälla områden där en ändring av användningsändamålet inte har några betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser.

I strandområden i Åbo stadsregion agerar man i enlighet med den gällande planen. Användningsändamålet för fritidsbostäder ändras inte om ändringen medför en oändamålsenlig splittring av samhällsstrukturen. Kommunerna främjar inte oplanerad utveckling, eftersom ny bebyggelse som kräver kommunalteknik, vägförbindelser eller andra tjänster medför kostnader för kommunen.

Bostadsproduktion

De kvantitativa målen för bostadsproduktionen är baserade på de mål som ställs upp i strukturmodellen för Åbo stadsregion 2035. Målen i strukturmodellen har uppdaterats för vissa kommuner. De kvalitativa målen syftar till att öka bostadsproduktionens mångsidighet så att det i Åbo stadsregion finns ett tillräckligt utbud på olika hustyper och besittningsformer. I MBT-intentionsavtalet för åren 2012–2015 fastställdes det dessutom som mål att öka den rimligt prissatta bostadsproduktionens andel av nyproduktionen.

Kvantitativa mål

I strukturmodellen för Åbo stadsregion förbereder sig regionen på en ökning av antalet invånare med 75 000 personer före 2035. Bostadsutbudet utökas med 78 000 nya bostäder. Målet enligt strukturmodellen är att inriktningen av tillväxten i regionen i högre grad än tidigare ska vara fokuserad på kärnstadsområdet så att cirka 80 procent av befolkningsökningen riktas till kärnstadsregionen och cirka 20 procent till områden utanför kärnstadsregionen. (Strukturmodell för Åbo stadsregion 2035.)

Eftersom invånarantalet i Åbo har ökat snabbare än väntat har de mål beträffande befolkningsökning och bostadsproduktion som fastställs i strukturmodellen justerats i generalplanen för Åbo 2029. Även i Lundo har befolkningen ökat snabbare än planerat, vilket har lett till att målet i strukturmodellen har justerats i enlighet med delgeneralplanen för egentliga Lundo. Dessutom har målen för Pemar justerats så att en större tillväxt än den som beskrivs i strukturmodellen är möjlig.

Målet för den genomsnittliga befolkningsökningen per kommun och den realiserade befolkningsökningen beskrivs i tabell 2. De på strukturmodellen baserade målen i tabellen inkluderar inte rymlighetsökningen. Det uppskattade byggbehovet som rymlighetsökningen förutsätter enligt strukturmodellen är nästan lika stort i kärnstadsområdet som det byggbehov som uppstår som en följd av bostäder för nya invånare. Utanför kärnstadsområdet är byggbehovet som rymlighetsökningen medför till och med något större än behovet som bostäder för nya invånare medför. En del av den uppskattade tillväxten som nya projekt ger upphov till går således åt till det byggbehov som rymlighetsökningen förorsakar.

Tabell 2. Mål beträffande bostads- och befolkningsökningen 2010–2025 samt realiserad ökning 2010–2016.

	Mål enligt strukturmodellen 2010–2013*		Realiserad ökning 2010–2013**		Mål enligt strukturmodellen 2014–2017*		Realiserad ökning 2014–2016**		Mål enligt strukturmodellen 2018-2021*		Mål enligt strukturmodellen 2022-2025*	
	Bost.	Inv.	Bost.	Inv.	Bost.	Inv.	Bost.	Inv.	Bost.	Inv.	Bost.	Inv.
Aura	110	90	105	122	110	90	63	22	110	90	110	90
S:t Karins	1 690	1 650	832	1 038	1 690	1 650	464	940	1 690	1 650	1 690	1 650
Lundo	570	500	585	1 147	570	500	316	290	1 000	880	1 000	880
Masko	260	210	262	213	260	210	121	-54	260	210	260	210
Virmo	160	130	136	-89	160	130	52	-108	160	130	160	130
Nådendal	810	810	415	315	810	810	285	209	810	810	810	810
Nousis	110	90	106	48	110	90	51	-57	110	90	110	90
Pemar	340	280	282	256	340	280	90	123	410	330	550	450
Pargas	390	320	329	17	390	320	132	-109	390	320	390	320
Reso	860	860	402	374	860	860	251	-282	860	860	860	860
Rusko	180	150	180	173	180	150	142	142	180	150	180	150
Sagu	50	40	87	-8	50	40	38	15	50	40	50	40
Åbo	4 590	4 630	3 795	5 985	4 590	4 630	2 605	5 532	7 410	9 970	7 600	9 970
Totalt	10 110	9 740	7 516	9 591	10 110	9 740	4 591	6 663	13 440	15 530	13 770	15 650

*I strukturmodellen riktas målen till kärnstadsområdet och centrum utanför kärnstadsområdet.

**Det realiserade värdet gäller hela kommunens område

Kommunerna har i och med MBT-intentionsavtalet förbundit sig att planlägga mark på ett sätt som möjliggör målen i strukturmodellen. Indelningen i etapper definieras närmare i slutrapporten om strukturmodellen för Åbo stadsregion 2035. De regionala utvecklingen av invånarantalet kommer i fortsättningen att följas upp varje år.

Kvalitativa mål

När det gäller de kvalitativa målen beaktas i planeringen av områden i synnerhet mångformiga boendeönskemål och förändringar i befolkningsstrukturen. Även olika specialgruppers boendebehov ska beaktas. När samhällsstrukturen förtätas och kompletteras ska man ta hänsyn till det befintliga bostadsbeståndet samt sträva efter att göra invånarstrukturen och bostadsbeståndet mångsidigare.

Besittningsformer

I MBT-intentionsavtalet 2012–2015 har det inskrivits att 20 procent av regionens nyproduktion ska genomföras som statsunderstödd produktion av hyresbostäder till rimligt pris. Till intentionsavtalskommunerna anvisas räntestödslån för bostadsrättsbostäder i högst den omfattning som det genomförs normal statsunderstödd produktion av hyresbostäder. (Intentionsavtal mellan kommunerna i Åbo stadsregion och staten om markanvändning, boende och trafik åren 2012–2015.) Detta mål betraktas som en utmaning för Åbo stadsregion. Andelen statsunderstödd produktion av hyresbostäder till rimligt pris ska dock utökas inom nyproduktionen.

Bostadsutbudet i stadsregionen görs mångsidigare så att det finns ett tillräckligt utbud av olika besittningsformer på olika ställen i stadsregionen. Olika besittningsformer ska erbjudas för olika hustyper. Målet är att 62 procent av de nya bostäderna ska vara fritt finansierade ägarbostäder, 15 procent ska vara arava- och räntestödshyresbostäder, 21 procent övriga hyresbostäder och sammanlagt 2 procent bostadsrättsbostäder före år 2025 (tabell 3). Det är kommunernas ansvar att överlåta tillräckligt många tomter för produktion av hyresbostäder.

Tabell 3. Mål för kommunernas bostadsproduktion per besittningsform i Åbo stadsregion 2014–2025

	Äger ett hus eller bostadsaktier		Arava- och rän-testödshyresbostad		Annan hyresbostad		Bostadsrättsbostad		Totalt	
	%	st.	%	st.	%	st.	%	st.	%	st.
Aura	83 %	270	4 %	10	13 %	40	0 %	0	100 %	330
S:t Karins	73 %	3 700	12 %	610	13 %	660	2 %	100	100 %	5 070
Lundo	84 %	2 160	6 %	150	7 %	180	3 %	80	100 %	2 570
Masko	90 %	700	3 %	20	7 %	60	0 %	0	100 %	780
Virmo	85 %	410	7 %	30	8 %	40	0 %	0	100 %	480
Nådendal	75 %	1 830	10 %	250	13 %	310	2 %	50	100 %	2 440
Nousis	87 %	280	4 %	10	9 %	30	0 %	0	100 %	320
Pemar	83 %	1 080	9 %	120	4 %	50	4 %	50	100 %	1 300
Pargas	85 %	1 000	10 %	120	5 %	60	0 %	0	100 %	1 180
Reso	72 %	1 860	6 %	150	18 %	450	4 %	110	100 %	2 570
Rusko	90 %	490	4 %	20	5 %	30	1 %	10	100 %	540
Sagu	79 %	120	0 %	0	21 %	30	0 %	0	100 %	150
Åbo	48 %	9 410	20 %	3 920	30 %	5 880	2 %	390	100 %	19 600
MBT-kommunerna sammanlagt	62 %	23 310	15 %	5 420	21 %	7 820	2 %	790	100 %	37 340

I fastställandet av mål för bostadsproduktionen har det tagits hänsyn till besittningsformerna för kommunernas befintliga bostadsbestånd och kommunens placering i stadsregionen.

De besittningsbaserade kvantitativa målen för bostadsproduktionen presenteras i tabell 4 med siffror som beskriver genomsnittet under programperioden.

Tabell 4. Mål för kommunernas genomsnittliga bostadsproduktion per besittningsform i Åbo stadsregion 2018-2021

	Äger ett hus eller bostadsaktier	Arava- och rän-testödshyresbostad	Annan hyresbostad	Bostadsrättsbostad	Totalt
	st.	st.	st.	st.	st.
Aura	90	5	15	0	110
S:t Karins	1 230	200	220	30	1 690
Lundo	840	60	70	30	1 000
Masko	230	10	20	0	260
Virmo	140	10	10	0	160
Nådendal	610	70	120	20	810
Nousis	90	5	10	0	110
Pemar	330	40	20	20	410
Pargas	330	40	20	0	390
Reso	600	50	160	40	860
Rusko	160	5	10	5	180
Sagu	40	0	10	0	50
Åbo	3 560	1 480	2 220	150	7 410
MBT-kommunerna sammanlagt	8 260	1 980	2 910	290	13 440

För att främja en mångsidig och balanserad invånarstruktur i bostadsområdena finns det skäl att fästa vikt vid hyresbostädernas andel av hela bostadsbeståndet i bostadsområdena. Det är emellertid svårt att definiera ett exakt värde för hur mycket hyresboende ett område kan innehålla utan att det till exempel skadar områdets image. Den kritiska gränsen beror på orten och bostadsområdet. Toleransen påverkas av det allmänna antalet hyresbostäder på orten i förhållande till övriga besittningsformer, men också av bostadsområdets interna socioekonomiska struktur och hur hyresbostäderna är placerade i förhållande till det övriga bostadsbeståndet.

Det är svårt att få fram noggrann statistik om privata hyresbostäder och dessutom varierar besittningsformerna för sådana bostäder ofta, inte bara enligt den ekonomiska konjunkturen utan också enligt förändringar i ägarnas livssituationer. Det finns också skäl att komma ihåg att privata hyresbostäder ofta är

blandade med ägarbostäder. Arava- och räntestödsbostäder har alltså en nyckelroll, eftersom de i regel utgörs av hela bostadshus och deras antal lätt kan dokumenteras. Kommunerna i Åbo stadsregion ska beakta bostadsbeståndets mångsidighet i planeringen och genomförandet av bostadsområden.

Hustyper

Målet är att göra bostadsutbudet mångsidigare så att det på olika ställen i regionen finns ett bättre utbud av boendeanternativ i olika hustyper. Det är önskvärt att det i samma område finns ett mångsidigt utbud av boendeformer som lämpar sig för olika livssituationer, så att invånarna om de vill kan bli kvar i samma område även om livssituationen förändras. Det är också viktigt att bostäderna kan modifieras för att möjliggöra s.k. livscykelboende. Planläggning som blandar olika hustyper bör utövas i både nya områden och områden som ska kompletteras.

Målet på regionnivå är att 64 procent av de nya bostäderna ska vara höghusbostäder, 16 procent ska vara radhusbostäder eller andra sammankopplade bostäder och 20 procent ska vara egnahemsbostäder före år 2025. Målet i fråga om fördelningen av hustyper per kommun påverkas av det befintliga bostadsbeståndet och kommunens placering i stadsregionen (tabell 5).

Tabell 5. Mål för kommunernas bostadsproduktion per hustyp i Åbo stadsregion 2014–2025

	Separat småhus		Rad- eller kedjehus		Bostadshöghus		Totalt	
	%	st.	%	st.	%	st.	%	st.
Aura	40 %	130	45 %	150	15 %	50	100 %	330
S:t Karins	20 %	1 010	30 %	1 520	50 %	2 540	100 %	5 070
Lundo	43 %	1 100	34 %	860	24 %	610	100 %	2 570
Masko	60 %	470	20 %	160	20 %	160	100 %	780
Virmo	85 %	410	10 %	50	5 %	20	100 %	480
Nådendal	50 %	1 220	15 %	370	35 %	850	100 %	2 440
Nousis	75 %	240	15 %	50	10 %	30	100 %	320
Pemar	50 %	650	21 %	280	29 %	370	100 %	1 300
Pargas	50 %	590	25 %	300	25 %	300	100 %	1 180
Reso	25 %	640	15 %	390	60 %	1 540	100 %	2 570
Rusko	70 %	380	15 %	80	15 %	80	100 %	540
Sagu	65 %	100	35 %	50	0 %	0	100 %	150
Åbo	4 %	700	9 %	1 710	88 %	17 200	100 %	19 600
MBT-kommunerna sammanlagt	20 %	7 640	16 %	5 960	64 %	23 750	100 %	37 350

De hustypsbaserade kvantitativa målen för bostadsproduktionen presenteras i tabell 6 med siffror som beskriver genomsnittet under programperioden. Den största skillnaden mellan det nuvarande bostadsbeståndet och målet i fråga om fördelningen av hustyper är att antalet höghusbostäder kommer att öka avsevärt i kärnstadsområdet för att målen i strukturmodellen ska kunna genomföras.

Tabell 6. Mål för kommunernas genomsnittliga bostadsproduktion per hustyp i Åbo stadsregion 2018-2021

	Separat småhus	Rad- eller kedjehus	Bostadshöghus	Totalt
	st.	st.	st.	st.
Aura	40	50	20	110
S:t Karins	340	510	840	1 690
Lundo	430	340	240	1 000
Masko	160	50	50	260
Virmo	140	20	10	160
Nådendal	410	120	280	810
Nousis	80	20	10	110
Pemar	210	80	120	410
Pargas	200	100	100	390
Reso	210	130	510	860
Rusko	130	30	30	180
Sagu	30	20	0	50
Åbo	210	530	6 670	7 410
MBT-kommunerna sammanlagt	2 570	1 980	8 890	13 440

Bostäder för specialgrupper

Bostäder för specialgrupper är en del av utvecklingen av boendet. I samband med utvecklingen av bostäder för specialgrupper måste man beakta att bostäderna ska svara på behovet av både lämpliga lokaler och särskild service.

Statens bostadspolitik syftar till att förbättra boendeförhållandena för grupper som behöver särskilt stöd. Sådana grupper som behöver särskilt stöd är bland annat äldre i dåligt skick och äldre med minnessjukdomar, personer med funktionshinder, bostadslösa, personer som genomgår rusmedels- och mentalvårdsrehabilitering samt studerande och unga. För byggande och grundlig renovering av bostäder avsedda för dessa grupper beviljas investeringsbidrag för specialgrupper. Man har försökt lösa problem med anknytning till boende för specialgrupper genom separata program (tabell 7). Målen i programmen ska beaktas i hela regionen i samband med planeringen av bostadsområden.

Tabell 7. Statliga program och mål som gäller specialgrupper

Program	Mål
Program för att förbättra äldres boende (2013-2017)	Målet är att äldre ska kunna bo tryggt i sina egna hem så länge som möjligt. I bostadsbyggnader ska den åldrande befolkningens behov beaktas, bl.a. tillgänglighet.
Åtgärdsprogram för förebyggande av bostadslöshet 2016-2019	I programmet framhävs tidig identifiering av risk för bostadslöshet och snabba åtgärder i en situation där en person håller på att bli eller nyligen har blivit bostadslös.

De närmaste årens behov i fråga om boende för specialgrupper kartlades i kommunerna för programmet och målen uppdaterades i samband med upprättandet av MBT-avtalet för avtalsperioden 2016-2019 (tabell 8).

Tabell 8. Mål beträffande bostadsproduktionen för specialgrupper åren 2016–2019

	Åldringar	Bostadslösa	Utvecklingsstörda	Personer som genomgår mentalvårds- och rusmedelsrehabilitering	Personer med funktionshinder	Ungdomar	Övriga
Mål	Bostäder, st.	Bostäder, st.	Bostäder, st.	Bostäder, st.	Bostäder, st.	Bostäder, st.	Bostäder, st.
Aura	0	0	22	0	0	0	
S:t Karins	130	5	5	10	5	20	10 ¹⁾
Lundo	20	0	16	8	4	8	
Masko	30	0	0	0	0	0	
Virmo	0	0	12	0	12	0	
Nådendal	30 ²⁾	4	15	3 ³⁾	-	-	
Nousis	0	0	0	0	0	0	0
Pemar	5	2	12	2	5	2	-
Pargas	6-12	-	38	14	6	1	-
Reso	40	15	0	30	0	25	
Rusko	0	0	0	0	0	0	
Sagu	0	0	15	0	0	0	
Åbo	0	60	20 stödbostäder	150	20 stödbostäder*	50 stödbostäder/år ⁴⁾	5).

¹⁾Invandrare
²⁾Behovet av intensifierat serviceboende ökar, men ökningen av behovet av dygnetruntvård kan dämpas med hjälp av förutseende åldringsvård. Utvidgningen av Aurinkosäätiö 2017 ökar antalet platser inom intensifierat serviceboende med 30 stycken (samtidigt utvecklades 8 platser vid Viiala grupphem). Det finns ett stort utbud på privata tjänster i regionen och de utnyttjas efter behov.
³⁾Tjänsterna köps. Målet är att skriva ut personer inom mentalvårds- och rusmedelsrehabilitering och behandla dem inom öppenvården t.ex. i stödbostäder.
⁴⁾av det normala bostadsbeståndet
⁵⁾Vid sidan av tabellen finns det skäl att beakta bostadsbehovet för personer som fått ett asylbeslut och blir kvar i Åbo eller självständigt flyttar till Åbo. Serviceområdets uppskattning är att det finns 2 000 nya personer som beviljats asyl i Åbo 2016.

Alla kommuner i regionen bör ta ansvar för specialgruppers boende. Bostäder för specialgrupper bör byggas också på A-tomter, så att specialgrupper kan bo bland den övriga befolkningen. Man strävar efter att minska bostadslösheten delvis genom att öka produktionen av hyresbostäder till rimligt pris.

I Åbo stadsregion finns det studentbostäder huvudsakligen i Åbo. Dessutom finns det studentbostäder för andra stadstiets studerande i Pargas, Pemar och S:t Karins.

Studentbystiftelsen i Åbo planerar att bygga i genomsnitt 170 nya studentbostäder per år åren 2018–2021. Målet är att 1 000 nya studentbostäder ska börja byggas före 2021. Dessutom ska cirka 100–150 bostäder per år genomgå en grundlig renovering åren 2018–2021. Även fasad- och takrenoveringar ska genomföras och låsningssystem ska förnyas.

Nybyggandet kommer att koncentreras till Studentbyns omedelbara närhet, delvis genom att komplettera Studentbyn. Nästa nybyggnadsprojekt är Aitiopaikka, cirka 250 bostäder åren 2017–2018. Därefter inleds under 2018 byggandet av affärs- och studentbostadsobjektet Tyysija (250 bostäder och cirka 4 000 m² affärslokaler), som ersätter en nuvarande kontorsbyggnad, och sedan byggs studentbostadsobjektet Kylän kulma invid Hallisbron (250 bostäder) åren 2019–2020. Dessutom pågår planläggningen av området vid Offerbacken, där stiftelsen också planerar att bygga ett nytt studentbostadsobjekt. Stiftelsen har också beredskap att vid behov bygga ett studentbostadsobjekt i Kuppisområdet, som skulle betjäna studerande vid Åbo yrkeshögskola, samt förvärva en gammal kontorsbyggnad eller annan byggnad i centrumområdet som skulle kunna omvandlas till bostäder för studerande.

Som alternativ till grundlig renovering utreds det också om man kunde avstå från vissa objekt som har ett ofördelaktigt läge och där kostnaderna för grundlig renovering skulle leda till att hyran blir för hög i förhållande till områdets hyresnivå.

Yrkesinstitutet Livia har studentbostäder i Pemar, Tuorla och vid verksamhetsställena i Pargas. Bostadskapaciteten är 132 studerande i Pemar, 164 studerande i Tuorla och 192 studerande i Pargas. Dessu-

tom har en bostadsbyggnad med 40 platser hyrts ut till en utomstående företagare i Tuorla. Livia planerar inga nya bostäder. Inga grundliga renoveringar ska genomföras inom den närmaste framtiden, men Livia strävar efter att kontinuerligt utföra årliga reparationer för att bibehålla bostädernas skick. Egentliga Finlands folkhögskola har 48 platser i studentbostäder i Pemar.

Riktlinjer för den fortsatta planeringen av bostadsområden

I det bostads- och markpolitiska programmet behandlas riktlinjer för utveckling av boendet på allmän nivå. I den fortsatta planeringen ska även följande faktorer beaktas.

Bostadsbeståndets mångsidighet

För att Åbo stadsregions dragningskraft ska stärkas förutsätts det att nyproduktionen av bostäder är mångsidig, lämpar sig för olika livssituationer och kan modifieras. I bostadsområdena genomförs olika hustyper och bostäder med olika besittningsformer. Mångsidigheten beaktas i såväl byggandet av nya bostadsområden som kompletteringen av befintliga bostadsområden. Genom mångsidighet och modifierbarhet skapas möjligheter för livscykelboende, så att invånarna om de vill kan bli kvar i samma område trots förändringar i livssituationen och byte av bostad.

Fortlöpande utveckling av boendekoncept

Inställningen till nya boendekoncept, till exempel de nya typer av koncept som byggande på egen hand och i grupp erbjuder, samt byggande av loftbostäder är positiv. I framtiden kan man överväga att tillhandahålla regional sakkunskap till exempel för dem som är intresserade av gruppbyggande. Utvecklingen av boendet stöds med hjälp av planeringstävlingar och kvalitetstävlingar med anknytning till överlåtelse av tomter.

Energieffektivitet

Enligt klimatstrategin för Egentliga Finland ska allt byggande vara högklassigt och energieffektivt. Det befintliga byggnadsbeståndet ska utnyttjas effektivt och renoveras energieffektivt. (Klimatstrategi för Egentliga Finland 2020.) Energieffektiviteten beaktas också i planeringen av samhällsstrukturen och enskilda områden.

Tillgänglighet

Eftersom befolkningen blir allt äldre får aspekter som gäller bostädernas och boendemiljöernas tillgänglighet en allt större roll i både gamla och nya områden. Ombesörjande av livsmiljöns tillgänglighet betjänar inte bara äldre och rörelsehindrade, utan också till exempel barnfamiljer. Tillgänglighet är en del av en utveckling av boendet där det tas hänsyn till livscykeln. Principen om tillgänglighet ska beaktas i utvecklingen av alla bostadsområden. Särskild vikt ska fästas vid utvecklingen av den byggda miljön i kommuncentrumen.

Bilaga 1. Termer som används i programmet

Förköpsrätt

Förköpsrätt innebär kommunens rätt att inlösa en såld fastighet till den köpesumma som avtalats mellan säljaren och köparen. Se [Förköpslag](#).

Glesbygdsområde

Ett område utanför ett stads- eller kommuncentrum eller ett annat jämförbart tätt bebyggt område. I kapitlet Byggande i glesbygdsområden i detta program räknas all mark som inte är detaljplanerad och inte har definierats som ett område som programmerats för detaljplanering eller ett annat område med planeringsbehov som glesbygdsområde.

Utvecklingsområde

Kommunen eller flera än en kommun kan för viss tid, högst 10 år, utse ett eller flera avgränsade områden i kommunen eller kommunerna till utvecklingsområde. Till utvecklingsområde kan utses ett bebyggt område där särskilda utvecklings- eller genomförandeåtgärder är nödvändiga för att mål som gäller förnyelse eller skydd av området, förbättring av livsmiljön, ändring av användningsändamålet eller något annat allmänt behov ska uppnås. Även ett obebyggt område kan utses till utvecklingsområde enligt kriterierna i markanvändnings- och bygglagen (110 §).

Utvecklingskostnadsersättning

Har ingen överenskommelse nåtts med markägaren om dennes deltagande i kostnaderna för samhällsbyggande, kan kommunen hos markägaren ta ut en sådan andel av de uppskattade kostnaderna för samhällsbyggandet som betjänar bebyggandet av ett planområde vilken har avpassats enligt den värdestegring på en tomt enligt detaljplanen som har uppstått på grund av byggrätt, utökad byggrätt eller ändrade användningsmöjligheter som i detaljplanen har anvisats för tomt. (MBL 91 c §)

Randområde

Finlands miljöcentral har avgränsat randområden för stadsregionens tätorter som baserar sig på tätortsavgränsningarna i uppföljningssystemet för samhällsstrukturen. Ett randområde är ett enhetligt område i stadsregionen, som sträcker sig fem kilometer utanför centraltätortens yttre gräns och tre kilometer utanför den yttre gränsen för stadsregionens närtätort. I randområdet ingår inte vattendrag, områden utanför Finlands gränser eller tätortsområden utanför stadsregionerna. I det här programmet styrs byggandet i rand- och glesbygdsområdena huvudsakligen genom att klassificera områdena som områden som programmerats för detaljplanering och övriga områden med planeringsbehov.

Markanvändningsavtal

Ett markanvändningsavtal är ett avtal mellan kommunen och en privat markägare där det avtalas om inledande av detaljplanering i ett område som ägs av markägaren samt om avtalsparternas rättigheter och skyldigheter med anknytning till genomförandet av planen. I kapitel 12 a i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs det om markanvändningsavtal.

MBT-intentionsavtal och MBT-avtal

Intentionsavtalet om markanvändning, byggande och trafik (MBT) 2012–2015 mellan kommunerna i Åbo stadsregion och staten beskriver kommunernas och statens gemensamma strategi och framtida utvecklingsriktningar. Åtgärderna som ingår i intentionsavtalet grundar sig på strukturmodellarbetet för Åbo stadsregion 2035 och det regionala trafiksystemarbete som pågår vid sidan av strukturmodellarbetet. Avtalet om markanvändning, byggande och trafik åren 2016–2019 mellan staten och kommunerna i Åbo stadsregion undertecknades den 9 juni 2016 och är en fortsättning på MBT-intentionsavtalet 2012–2015.

Råmark

Råmark är mark som inte är detaljplanerad och potentiellt kan användas för samhällsbyggande.

Bygguppsmaning

Sedan en detaljplan har varit i kraft minst två år kan kommunen ge ägaren och innehavaren av en tomt enligt den bindande tomtindelningen en bygguppsmaning, om minst hälften av tomtens tillåtna våningsyta inte har använts, eller om en tomt enligt detaljplanen med beaktande av byggnadernas syfte, läge, byggsätt samt andra omständigheter inte är bebyggd huvudsakligen i enlighet med detaljplanen. (MBL 97 §)

Område i behov av planering

Med ett område i behov av planering avses ett område där det för att tillgodose behov i anslutning till användningen är skäl att vidta särskilda åtgärder, såsom att bygga vägar, vattenledningar eller avlopp eller att ordna friområden (MBL 16 §). Beviljande av bygglov på ett område i behov av planering och för vilket detaljplan inte har godkänts förutsätter att byggandet inte förorsakar olägenheter med tanke på planläggningen eller annan reglering av områdesanvändningen, inte medför en skadlig samhällsutveckling, är lämpligt med tanke på landskapet samt inte försvårar bevarandet av särskilda natur- eller kulturmiljövärden eller tillgodoseendet av rekreationsbehoven (MBL 137 §).

Tomtreserv

Tomtreserven består av detaljplanerade tomter som har utrustats med kommunalteknik.

Bostads- och markpolitiskt program för Åbo stadsregion

I MBT-intentionsavtalet har det avtalats om upprättandet av ett gemensamt regionalt bostads- och markanvändningsprogram. Programmet har fått namnet Bostads- och markpolitiskt program för Åbo stadsregion, men det motsvarar till sitt innehåll bostads- och markanvändningsprogrammet enligt MBT-intentionsavtalet. Programmet upprättades under den första MBT-intentionsavtalsperioden för åren 2014–2017. I det nya MBT-avtalet har det fastställts att programmet ska uppdateras för åren 2018–2021.

Strukturmodell för Åbo stadsregion 2035

Strukturmodellen för Åbo stadsregion 2035 har upprättats för att främja en hållbar utveckling av stadsstrukturen och öka området dragningskraft. Det viktigaste målet med och resultatet av strukturmodellen är att man har hittat en gemensam syn på de huvudsakliga långsiktiga riktlinjerna för samhällsstrukturen i stadsregionen. Strukturmodellen styr den kommande planeringen av markanvändningen i kommunerna i stora drag. Avsikten är att strukturmodellen ska användas som utgångspunkt för landskaps- och generalplaneringen samt som en basutredning av markanvändningsstrategin som betjänar landskaps- och generalplaneringen.

Åbo stadsregion

Med Åbo stadsregion avses i detta program kommunerna i strukturmodellområdet.

Kärnstadsområde

I detta program avses med kärnstadsområde/-region det kärnstadsområde i regionen som definieras i strukturmodellen, i vilket ingår delar av Åbo, S:t Karins, Reso, Nådendal, Lundo och Rusko.