



# Bostads- och markpolitiskt program för Åbo stadsregion 2022–2025

## Sammandrag

Stadsregionens gemensamma bostads- och markpolitiska program syftar till att främja planeringen av markanvändningen och samarbetet inom bostadspolitikerna samt effektivisera de mark- och bostadspolitiska åtgärderna på ett sätt som stöder strukturmodellen. Ny bostadsproduktion placeras på ett sätt som är solidariskt med tanke på den regionala helheten för att producera en mångsidig och attraktiv stadsstruktur. Den nationella klimatpolitiken stöds genom planering av markanvändningen på ett sätt som förenhetligar samhällsstrukturen.

Kommunernas mål är att upprätthålla en råmarksreserv som motsvarar åtminstone 3 års behov. En mångsidig detaljplanereserv upprätthålls för 3 års behov och en generalplanereserv för åtminstone 10 år.

Aktivt markförvärv idkas i centrala tillväxtområden enligt strukturmodellen före detaljplaneringen. Indelningen i etapper som beskrivs i strukturmodellen beaktas i markförvärven. Man strävar 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 m<sup>2</sup>vy mer byggrätt i detaljplanen. Genom markanvändningsavtal uppbärs kostnaderna för samhällsbyggande som betjänar byggande i planområdet till 100 procent av markägaren. Alternativt är minimistorleken på avtalsersättningen 50 % av värdeökningen till följd av detaljplanering på en detaljplaneenlig tomt. 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. Prissättningen av tomterna följs 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 bygguppmaning och att lösa in tomter för byggande.

Byggandet i kantzonen av ett detaljplanerat område styrs med metoder enligt markanvändnings- och bygglagen. Områden som man planerar att detaljplanera 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. Användningsändamålet för fritidsbostäder ändras inte om ändringen medför en oändamålsenlig splittring av samhällsstrukturen. Ändringen av användningsändamålet för fritidsbostäder till fasta bostäder följs årligen upp i regionen.

Inom bostadsproduktionen förbereder man sig enligt målet för strukturmodellen på en ökning av antalet invånare med cirka 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 rikta största delen av den regionala tillväxten till stadskärneområdet. Utanför stadskärneområdet riktas tillväxten huvudsakligen till de tätorter som definierats i strukturmodellen.

Bostadsutbudet i stadsregionen görs mångsidigare så att det finns ett tillräckligt utbud av olika besittningsformer och hustyper på olika ställen i stadsregionen. Speciellt i Åbo måste man fästa uppmärksamhet även vid utvecklingen av medelstorleken på bostäderna. Mångsidigheten beaktas både genom nya bostadsområden och genom komplettering av gamla bostadsområden. Ett regionalt mål i fråga om besittningsformerna är att 62 procent av de nya bostäderna ska vara fritt finansierade ägarbostäder, 16 procent ska vara arava- och räntestödshyresbostäder, 19 procent övriga hyresbostäder och 3 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.

Målet för regionen är en rättvis stadsutveckling som strävar efter en demografiskt och socioekonomiskt hållbar invånarstruktur. Man strävar efter att öka andelen statssubventionerad ARA-produktion av hela bostadsproduktionen mot en nivå på 35 procent i enlighet med Marins regeringsprogram, men ändå så att områdena utvecklas på ett balanserat sätt.

## Innehåll

Förord .....	5	2.5.1	Byggande i områden som planerats för detaljplanering och övriga områden med planeringsbehov .....	17	
1	Utgångspunkter för bostads- och markpolitiken i Åbo stadsregion.....	6	2.5.2	Byggande i glesbygdsområden.....	17
1.1	Stadsregionens bostads- och markpolitik styrs av avtal och planer	6	2.5.3	Strandbyggande och förändringar i fritidsbostäders användningsändamål .....	18
1.1.1	MBT-avtalet .....	6	2.6	Bostadsproduktion .....	18
1.1.2	Strukturmodellen för Åbo stadsregion 2035.....	6	2.6.1	Kvantitativa mål .....	18
1.2	Markpolitiska principer i kommunernas utgångsläge .....	8	2.6.2	Kvalitativa mål .....	19
1.3	Regionala utmaningar i fråga om utvecklingen av boendet.....	8	3	Källor .....	23
1.3.1	Klimatförändringen.....	8	BILAGOR .....	24	
1.3.2	Förändringar i befolkningsstrukturen.....	8	Bilaga 1. Termer som används i programmet .....	24	
1.3.3	Hushållens struktur.....	9	Bilaga 2. Områdeszoner för styrning av byggandet .....	26	
1.3.4	Faktorer som påverkar befolkningsökningen.....	10			
1.3.5	Önskemål om boende.....	10			
1.4	Bostadsbestånd i utgångsläget.....	11			
1.4.1	Besittningsformer .....	11			
1.4.2	Hustyper .....	12			
1.4.3	Antalet rum.....	13			
2	Bostads- och markpolitiska mål.....	14			
2.1	Förvärv av råmark.....	14			
2.2	Principer för markanvändningsavtal .....	14			
2.3	Tomtöverlåtelse.....	15			
2.4	Främjande av genomförandet av detaljplaner .....	15			
2.5	Styrning av byggandet .....	16			

## Förord

Det bostads- och markpolitiska programmet för Åbo stadsregion har utarbetats för området av 13 kommuner: Aura, S:t Karins, Lundo, Masku, Virmo, Nådendal, Nousis, Pemar, Pargas, Reso, Rusko, Sagu och Åbo. Det bostads- och markpolitiska programmet för Åbo stadsregion är en del av en åtgärdshelhet som syftar till att genomföra de åtgärder som överenskommits i avtalet om markanvändning, boende och trafik (MBT) mellan kommunerna och staten.

I åtgärd 22 i MBT-avtalet för 2020–2031 mellan staten och kommunerna inom Åbo stadsregion har man avtalat om att kommunerna uppdaterar det bostads- och markpolitiska programmet för Åbo stadsregion där bostadsproduktionsmängderna, fördelningarna samt ARA-produktionens andel i regionen för åren 2022–2025 anges. Genom programmet fastställs också åtgärderna för en socialt hållbar stadsutveckling. När det gäller en socialt hållbar stadsutveckling måste bland annat konsekvenserna av flyttning, åldrandet av befolkningen, ökningen av antalet ensamboende samt bostadslöshet beaktas.

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.

Det första gemensamma bostads- och markpolitiska programmet för Åbo stadsregion utarbetades år 2014 för åren 2014–2017 under den första MBT-avtalsperioden. Programmet uppdaterades under den andra MBT-avtalsperioden år 2018. Nu utarbetas programmet för tredje gången. En regional arbetsgrupp för markanvändning med representanter från alla 13 kommuner

samt Egentliga Finlands förbund och NTM-centralen i Egentliga Finland har ansvarat för utarbetandet av det bostads- och markpolitiska programmet. MBT-styrgruppen har styrt samarbetsgruppens arbete.

När det bostads- och markpolitiska programmet för Åbo stadsregion uppdaterades under föregående MBT-avtalsperiod kom speciellt den positiva strukturförändringen och behovet av att förbereda sig för en snabbare befolkningsökning än tidigare samt en växande bostadsproduktion fram. Det är ännu för tidigt att förutse de långsiktiga konsekvenserna för ekonomin och boendet av coronapandemin som började våren 2020. Tills vidare verkar det som att trenden med urbanisering kommer att fortsätta och att Åbo stadsregions ställning även i fortsättningen kommer att förbli stark. Befolkningsökningen i regionen accelererade under coronaåret 2020. Den mest betydande förändringen i den interna befolkningsutvecklingen inom Åbo stadsregion var att den totala befolkningsökningen i randkommunerna var större än befolkningsökningen i Åbo.

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

## 1 Utgångspunkter för bostads- och markpolitiken i Åbo stadsregion

Målet med det första kapitlet är att kort beskriva de mest centrala utgångspunkterna som bakgrund för programmets målsättningar. Att skapa en lägesbild har varit en viktig del av processen med att utarbeta de bostads- och markpolitiska principerna.

### 1.1 Stadsregionens bostads- och markpolitik styrs av avtal och planer

De mest betydande avtalen och planerna som styr stadsregionens bostads- och markpolitik är avtalet om markanvändning, boende och trafik (MBT) för åren 2020–2031 samt strukturmodellen för Åbo stadsregion 2035 som utarbetades år 2012.

#### 1.1.1 MBT-avtalet

Förhandlingarna om MBT-avtalet för Åbo stadsregion utmynnade i resultat våren 2020. Avtalet har godkänts i städernas och kommunernas organ och statsrådet godkände avtalet slutligen vid sitt sammanträde 8.10.

Målet med MBT-avtalet är att på ett regionalt plan skapa förutsättningar för ett mångsidigt utbud av bostadstomter och bostadsproduktion som motsvarar behovet och för en bättre samordning av trafiksystemet och -investeringarna och markanvändningen. Målet är att främja en koldioxidsnål och hållbar samhällsstruktur och ett trafiksystem som stödjer detta för att motverka klimatförändringen samt att möjliggöra en smidig vardag, en välfungerande arbetsmarknad och ett livskraftigt näringsliv. Målet är att motverka segregation och bostadslöshet samt att främja mångformigheten av bostadsområdena och mångsidigheten av bostadsbeståndet i områdena. Målet med utvecklingen av stadsregionens trafiksystem är att öka andelen hållbara färdvägar av trafikprestationen, förbättra trafiksäkerheten och öka tillgängligheten till arbetsplatser och tjänster.

I kapitlet Boendets och livsmiljöns kvalitet i MBT-avtalet 2020–2031 presenteras måltillståndet 2030+. Målet är att stadsregionen är attraktiv och erbjuder mångsidiga boendemöjligheter i olika omgivningar motsvarande efterfrågan. Det förekommer ingen bostadslöshet i Åboregionen. I regionen har cirka 40 000 nya bostäder byggts. Den rimligt prissatta ARA-bostadsproduktionens andel av hela bostadsproduktionen har ökat. Bostadsproduktionen har koncentrerats särskilt till gång-, cykel- och kollektivtrafikzonerna.

#### 1.1.2 Strukturmodellen för Åbo stadsregion 2035

Strukturmodellen för Åbo stadsregion gjordes upp år 2012 för att främja den hållbara utvecklingen av stadsstrukturen samt regionens attraktivitet. I strukturmodellen 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.

Eftersom invånarantalet har ökat snabbare än väntat i synnerhet i Åbo, har de mål som presenteras i strukturmodellen justerats i samband med beredningen av det bostads- och markpolitiska programmet för stadsregionen. Dessutom måste man förbereda sig på att utvidga de nya markanvändningsområdena som definieras i strukturmodellen. Genom att justera målen säkerställer man att det finns förutsättningar för tillväxt i planläggningen och planeringen av samhällsstrukturen. De justerade målen presenteras i tabell 2 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 en stark stadskärna 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. År 2017 uppskattades det att sysselsättningseffekten inom tillverkningsindustrin i Åbo och Sydvästra Finland inklusive alla återspeglings effekter skulle vara så mycket som 30 000 personer under de följande fem åren tack vare den positiva strukturomvandlingen. De starka tillväxtprognoserna återspeglades också på andra branscher, i synnerhet byggandet. Coronapandemin som började år 2020 har dock ändrat marknadssituationen och medfört osäkerhet även inom Åbo stadsregion. Å andra sidan har befolkningsökningen i Åboregionen samt speciellt nettoflyttningen inom landet växt under coronakrisen.

Ifall den positiva strukturförändringen fortsätter, är varken den nuvarande naturliga befolkningsökningen i Sydvästra Finland och utbudet av arbetskraft som stöder sig på den eller den nuvarande rörligheten inom landet 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 eftersträvanvärt 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 stadskärneområdet 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.

Mångsidigheten av bostadsområdena 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. Speciellt i Åbo måste man fästa uppmärksamhet även vid utvecklingen av medelstorleken på bostäderna.

I strukturmodellarbetet har man även beaktat vilken betydelse åldrandet av befolkningen 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 bebyggda områden ska satsningar göras på den byggda miljös 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 centrum. (Strukturmodellen 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.

## 1.2 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 var de markpolitiska principerna i regionens kommuner i stora drag redan ganska enhetliga. Det regionala bostads- och markpolitiska programmet har haft en styrande effekt när kommunernas egna markpolitiska principer har utarbetats.

## 1.3 Regionala utmaningar i fråga om utvecklingen av boendet

I framtiden kommer många faktorer att påverka bostadsproduktionen och -marknaden, t.ex. urbaniseringen, förändringarna i befolkningsstrukturen och hushållens struktur, den allt mer internationella befolkningen samt kraven på att öka samhällsstrukturens ekologiskhet och energieffektivitet. Även mer individualistiska levnadsvanor, mer servicedrivet boende, mångsidigare önskemål om boende, fortsättningen av multilokalitetstrenden och att distansarbete blivit betydligt vanligare under coronapandemin, måste beaktas när bostadsproduktionen planeras.

Den positiva strukturomvandlingen innebär att man måste förbereda sig på en befolkningsökning som är snabbare än väntat. I slutet av december 2020 var det uppskattade invånarantalet i MBT-kommunerna 354 209, vilket är cirka 2 850 fler invånare än i slutet av 2019.

### 1.3.1 Klimatförändringen

En betydande del av Finlands koldioxidutsläpp kommer från boende och byggande. Koldioxidavtrycket som boendet och bostäderna ger upphov till under sin livscykel påverkas av flera olika faktorer, bland annat samhällsstrukturen. Kommunerna spelar en central roll i att planlägga tillräckligt med tomter avsedda för bostadsbyggande där de förtätar och kompletterar samhällsstrukturen. Även bostädernas kvalitet och anpassningsbarhet är viktiga faktorer för att minska utsläppen som boendet ger upphov till, eftersom de förlänger bostädernas livslängd.

Klimatvänliga energilösningar i bostadsområdena kan stödas genom planläggning som möjliggör olika områdes- eller fastighetsvisa energilösningar som baserar sig på förnybar energi. I MBT-avtalet 2020–2031 skrivs det att kommunerna strävar efter att främja koldioxidneutral och självförsörjande energiproduktion genom planläggning och lov- och tillståndsförfaranden.

### 1.3.2 Förändringar i befolkningsstrukturen

Bild 1 visar den realiserade förändringen i åldersstrukturen i MBT-kommunerna i Åbo stadsregion åren 2009–2020 och förändringen i befolkningsstrukturen enligt Statistikcentralens befolkningsprognos åren 2021–2040. Enligt befolkningsprognosen kommer antalet personer i aktiv ålder att öka måttligt i regionen. Om nettoflyttningen inom landet fortsätter att växa måste regionen emellertid förbereda sig på att antalet personer i aktiv ålder kommer att öka snabbare än i prognosen. För tillfället ligger antalet personer i aktiv ålder på nivån för år 2022 i prognosen, alltså har antalet ökat en aning snabbare än i prognosen.

Som en följd av flyttrörelsen riktad till regionen kan även antalet barn och unga öka snabbare än befolkningsprognosen. Det återstår att se om ökningen av nativiteten som började år 2020 fortsätter i regionen. Som en följd av den växande flyttrörelsen måste möjliga ökade bostads- och servicebehov för barn, unga och personer i aktiv ålder beaktas i regionen.



En av de viktigaste förändringarna i befolkningsstrukturen är åldrandet av befolkningen. Med anknytning till åldrandet av befolkningen 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 26 procent (96 376) av befolkningen i Åbo stadsregion över 64 år 2040, då andelen personer över 64 år var 17 procent (55 221) år 2009.

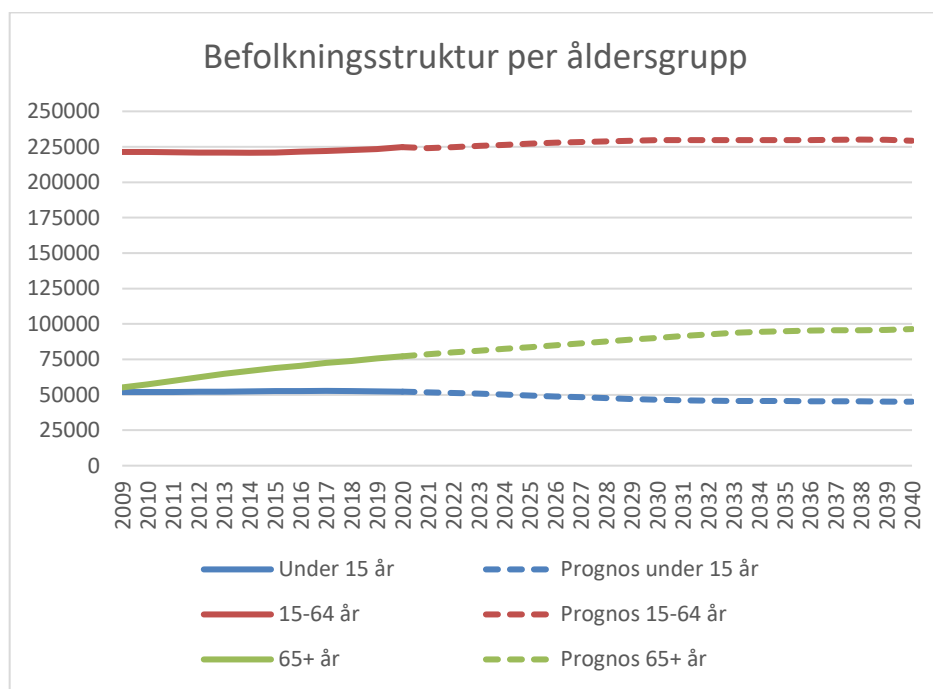


Bild 1. Befolkningsstatistik och -prognos för Åbo stadsregion per åldersgrupp 2009–2040 (Finlands officiella statistik (FOS): Befolkningsprognos & Finlands officiella statistik (FOS): Befolkningsstruktur)

### 1.3.3 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 2). Den näst största gruppen utgörs av tvåpersonershushåll. Antalet hushåll med 3–5 personer har sjunkit på 2010-talet, men antalet hushåll med sex eller fler personer har förblivit nästan detsamma som tidigare.

År 2020 stod enpersonshushåll för 47 procent, tvåpersonershushåll för 32 procent och hushåll med över två personer för 21 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.

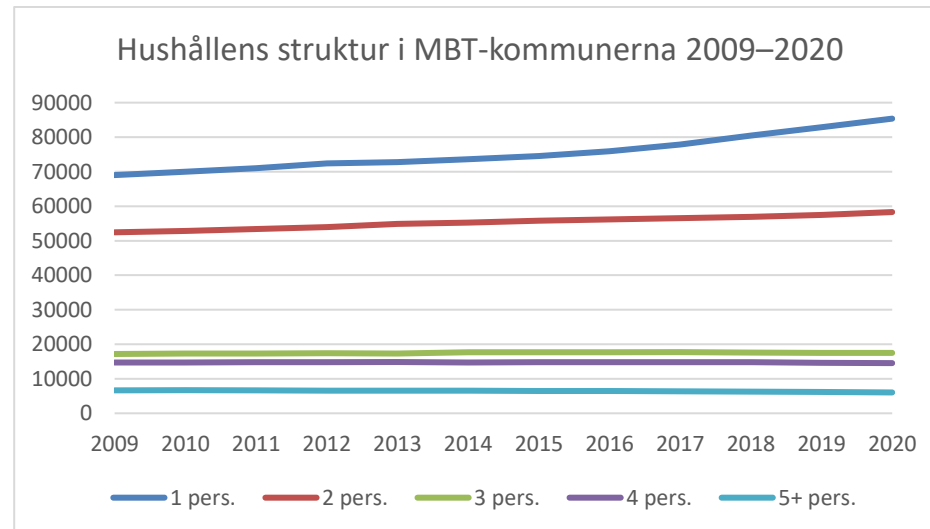


Bild 2. Hushållens struktur i MBT-kommunerna 2009–2020 (Finlands officiella statistik (FOS): Bostäder och boendeförhållanden)

Förändringen som skett i hushållsstrukturen har påverkats av bland annat åldrandet av befolkningen samt fenomenet i anknytning till förändringen i familjestrukturen, såsom att skilsmässor blivit vanligare, att man skaffar barn senare och frivillig barnlöshet.

#### 1.3.4 Faktorer som påverkar befolkningsökningen

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, S:t Karins och Åbo. I och med urbaniseringen behövs fler bostäder i fortsättningen framför allt i tillväxtcentra.

Man kan sträva efter att förstärka livskraften i centra i områden vars befolkning minskar genom att förtäta strukturen och planera en högklassig miljö. Eventuellt kommer man att arbeta betydligt mera på distans än tidigare också efter coronapandemin. Detta möjliggör multilokalt boende, vilket kan gagna mindre centra.

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. I dag har den mindre betydelse. (Utvecklingstrender i befolkningen och boendet 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. I slutet av 2010-talet blev den naturliga befolkningsökningen negativ i Åbo stadsregion. I början av 2020-talet syntes dock tecken på en ökning i nativiteten. (Finlands officiella statistik (FOS): Flyttning.)

I takt med att den naturliga befolkningsökningens andel minskar har nettoflyttningen mellan kommunerna och nettomigrationen fått större betydelse. I Åbo stadsregion har nettoflyttningen mellan kommunerna varit cirka 1 600–1 900 personer per år sedan år 2009 och antalet nettomigranter varit cirka 600–1 150 personer under strukturmodellperioden. Av kommunerna i stadsregionen har Åbos andel av den totala nettomigrationen varit klart störst. I slutet av 2010-talet var inflyttningen positiv speciellt i Åbo och andra stads-kärneområden. (Finlands officiella statistik (FOS): Flyttning.)

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. (Salmi 2012.)

Åbo och de övriga kommunerna i stadsregionen har haft olika flyttningssprofiler under 2010-talet. Åbo har upplevt flyttningssförlust i fråga om personer i arbete och flyttningstvinst i fråga om arbetslösa personer. I slutet av 2010-talet har dock en förändring skett och även Åbo har upplevt flyttningstvinst i fråga om personer i arbete. Proportionellt sett har det flyttat fler personer i aktiv ålder och utbildade personer till randkommunerna.

#### 1.3.5 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 centrumboende har ökat mest. Även åldrandet av befolkningen 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. I Finland har den realiserade utvecklingen av bostadsbyggandet under de senaste åren varit koncentrerad till centrumstäderna, samtidigt som antalet nya egnahemshus har minskat.

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

Människors faktiska boendebehov och -lösningar förändras i olika skeden av livet. Det viktiga är att regionen kan erbjuda olika boendemiljöer för olika livssituationer. När befolkningen blir alltmer heterogen blir önskemålen och behoven i anknäytning till boende mer varierande. Planeringen av boende ska inte mera göras bara på basis av livssituation, utan individualiseringen av livsstilar ska beaktas i planeringen.

En utmaning inom bostadsproduktionen är just 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. Den sociala gemenskapen och att boendet alltmer kretsar kring tjänster antas ändra på boendet betydligt i framtiden. Kommunernas roll är att beakta att boendet alltmer kretsar kring tjänster bland annat när bostadsområden planeras och utvecklas.

Det återstår att se om coronapandemin påverkar människornas boendeönskemål och -lösningar på lång sikt. Att distansarbete blir vanligare kan orsaka ett behov för mer utrymme och människorna kan i framtiden acceptera längre pendlingsresor än tidigare, ifall de inte behöver pendla varje dag. Coronatidens sommarstugeboom och den tilltagande egnahemshus- och radhusmarknaden kan vara ett tecken på ett behov av att bo i mer glesbebyggda områden. I stadsregionens flyttningsströmmar år 2020 syntes en tillväxt i att randkommunerna lockade fler inflyttare. Även de yttre randkommunerna fick flyttningstvinst från Åbo.

#### 1.4 Bostadsbestånd i utgångsläget

År 2020 fanns det sammanlagt cirka 201 140 bostäder i Åbo stadsregion. Av de bostäder som färdigställdes i Åbo stadsregion 2000–2009 har 41 procent byggts i Åbo. Under perioden 2010–2019 var motsvarande andel 59 procent. (Finlands officiella statistik (FOS): Bostäder och boendeförhållanden.)

##### 1.4.1 Besittningsformer

För närvarande fördelas besittningsformerna för bostäder på väldigt olika sätt mellan kommunerna i stadsregionen (bild 3). Hyresbostäderna har koncentrerats speciellt i Åbo. Det finns fler hyres- och bostadsrättsbostäder i kommunerna i stadskärneområdet än utanför stadskärneområdet. I Åbo finns det fler hyresbostäder än ägarbostäder.

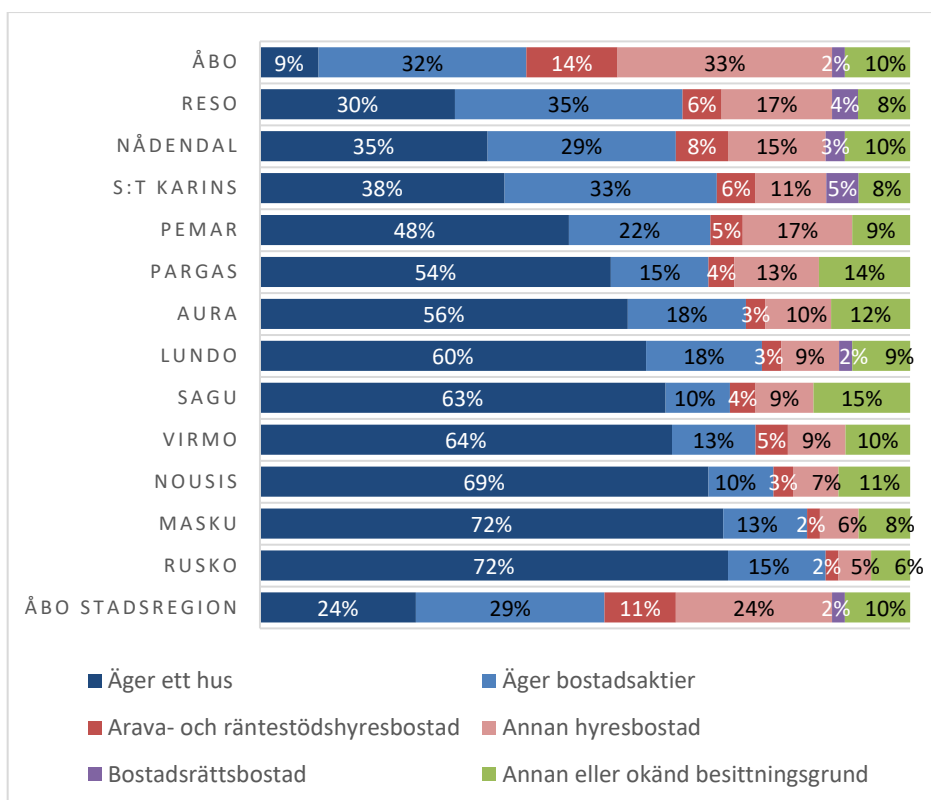


Bild 3. Besittningsgrund för bostäder 2019, besittningsgrundens andel av alla bostäder (Finlands officiella statistik (FOS): Bostäder och boendeförhållanden.)

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 2021

Antal hyresbostäder ägda av kommunen eller staden	St. 2021	Invånarantal 31.12.2020*
Aura	86	3 959
S:t Karins	890	34 667
Lundo	349	20 146
Masku	32	9 543
Virmo	8	7 645
Nådendal	998	19 427
Nousis	8	4 693
Pemar	16	10 922
Pargas	142	15 105
Reso	849	24 407
Rusko	77	6 354
Sagu	83	2 950
Åbo	15 917	194 391

\*Källa: Finlands officiella statistik (FOS): Befolkningsstruktur.

#### 1.4.2 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 4). Under det första årtiondet av 2000-talet byggdes det i genomsnitt 1 750 bostäder per år i kommunerna i Åbo stadsregion. Av dessa var 46 procent fristående småhus, 17 procent rad- eller kedjehusbostäder och 37 procent höghusbostäder. På 2010-talet byggdes det i genomsnitt 2 090 bostäder per år. Av dessa var 29 procent fristående småhus, 11 procent rad- eller kedjehusbostäder och 60 procent höghusbostäder. Antalet nya höghusbostäder nästan fördubblades och antalet nya egnahemshus och radhusbostäder sjönk.

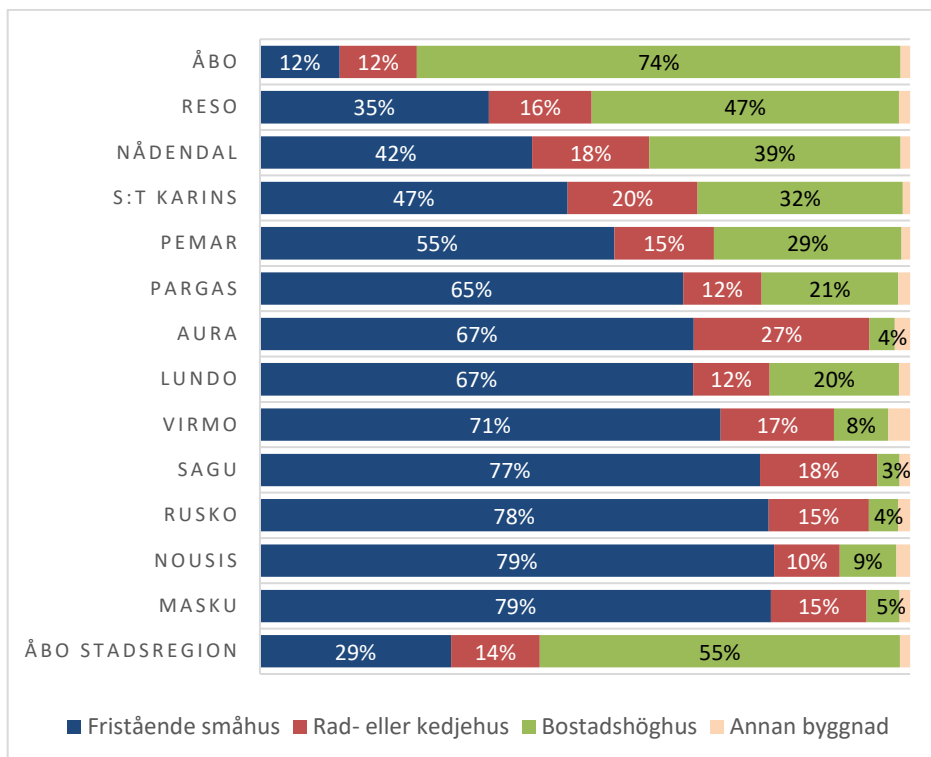


Bild 4. Bostädernas struktur år 2020, bostadsfördelning per hustyp (Finlands officiella statistik (FOS): Bostäder och boendeförhållanden.)

### 1.4.3 Antalet rum

Antalet små bostäder har ökat kraftigt på 2010-talet framför allt i större städer. I stadsregionen har utbudet på bostäder med ett litet antal rum (ett rum + kök och två rum + kök) koncentrerats speciellt i Åbo där 60 procent av bostäderna är enrumslägenheter eller tvårumslägenheter (bild 5). I de andra kommunerna i regionen är speciellt andelen enrumslägenheter i bostadsbeståndet liten.

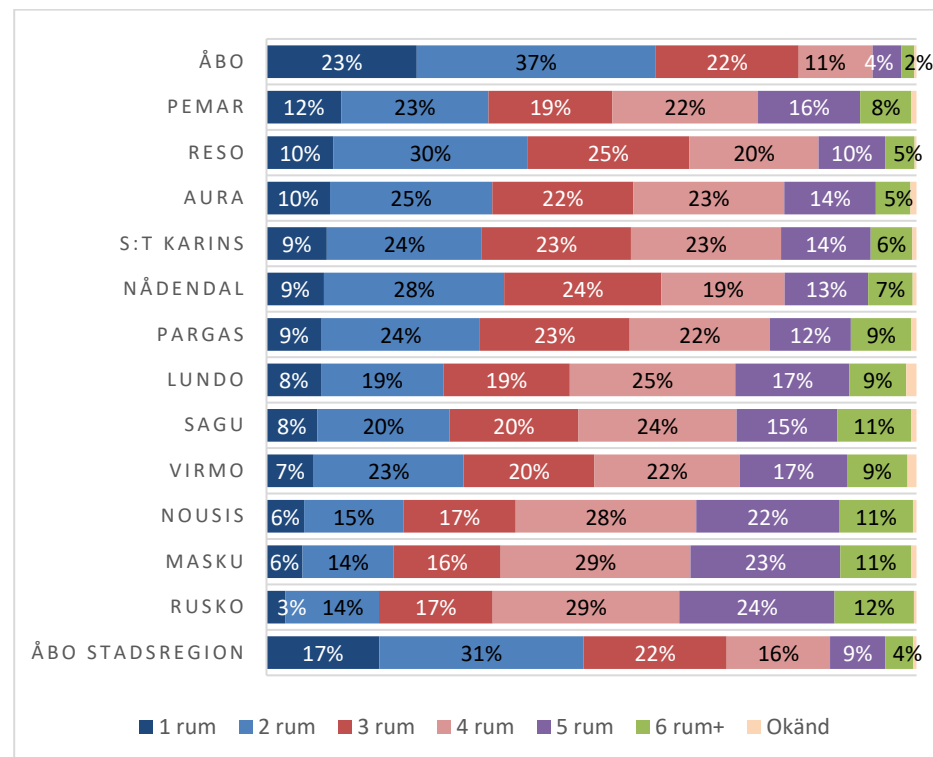


Bild 5. Antalet rum i bostäderna (exklusive kök) år 2020 (Statistikcentralen 2021).

## 2 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. Genom att förenhetliga samhällsstrukturen stöder man den nationella klimatpolitiken.

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. Målet för regionen är en rättvis stadsutveckling som strävar efter en demografiskt och socioekonomiskt hållbar invånarstruktur så att skillnaderna mellan områdena skulle vara mindre än i nuläget.

### 2.1 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 och tillräckligt mångsidig tomtreserv så att tomter kan erbjudas med snabb leveranstid. Kommunerna strävar dock efter att realisera tomtreserven inom rimlig tid.

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.

### 2.2 Principer för markanvändningsavtal

Markanvändningsavtal upprättas huvudsakligen i samband med detaljplaneändringar, men också i samband med den första planläggningen av ett område. 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 m<sup>2</sup>vy mer byggrätt i detaljplanen. Således kan högst 500 m<sup>2</sup>vy byggrätt 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 minimistorleken på avtalsavtalningen 50 % av värdeökningen till följd av detaljplanering på en detaljplaneenlig tomt. 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 ingår i regel inte i kommunernas centrala områden för förvärv av råmark.

### 2.3 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. Kommunerna beslutar självständigt om hyresprocenten som används vid överlåtelse av bostadstomter och tomter för näringsverksamhet. 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.

### 2.4 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 utsträck-

ning. Kommunerna ska från fall till fall överväga att utfärda en bygguppmaning och att lösa in tomter för byggande för att genomföra detaljplanerna. För obebyggda bostadstomter föreläggs förhöjd fastighetssekt.

## 2.5 Styrning av byggandet

I strukturmodellen fastställs som mål att erbjuda ersättande, attraktiva alternativ till glesbyggande. I MBT-intentionsavtalet för åren 2012–2015 fastställdes det att kommunerna ska upprätta regionala principer för styrning av gles- och randbyggande. Målet är att minska småhusbyggande 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 planerats för detaljplanering och övriga områden med planeringsbehov (bild 6). På kartan redogörs det dessutom för detaljplanerade områden. I områden som hamnar utanför zonavgränsningen tillämpas de principer för byggande i glesbygdsområden som beskrivs i programmet. Vid byggande i stadsregionens randområden tillämpas i regel prövning av planeringsbehovet (bild 7).

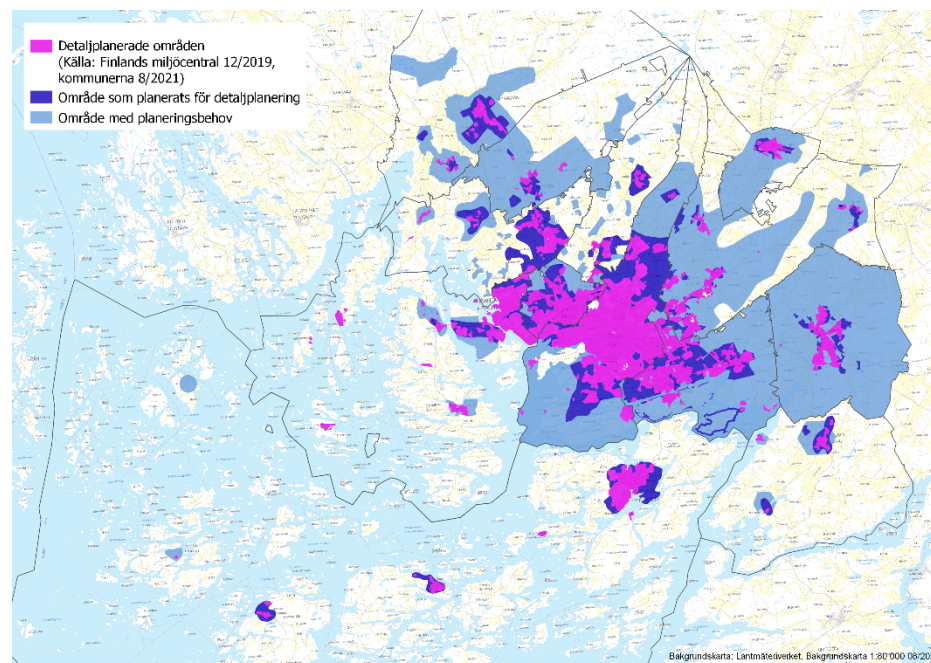


Bild 6. Områdeszoner för styrning av byggandet i Åbo stadsregion.

Som källa för det detaljplanerade området används den situation som Finlands miljöcentral beskrivit för tidpunkten 31.12.2019 (Finlands miljöcentral/NTM-centralerna). En del av kommunerna har uppdaterat sina detaljplanerade områden på kartan.



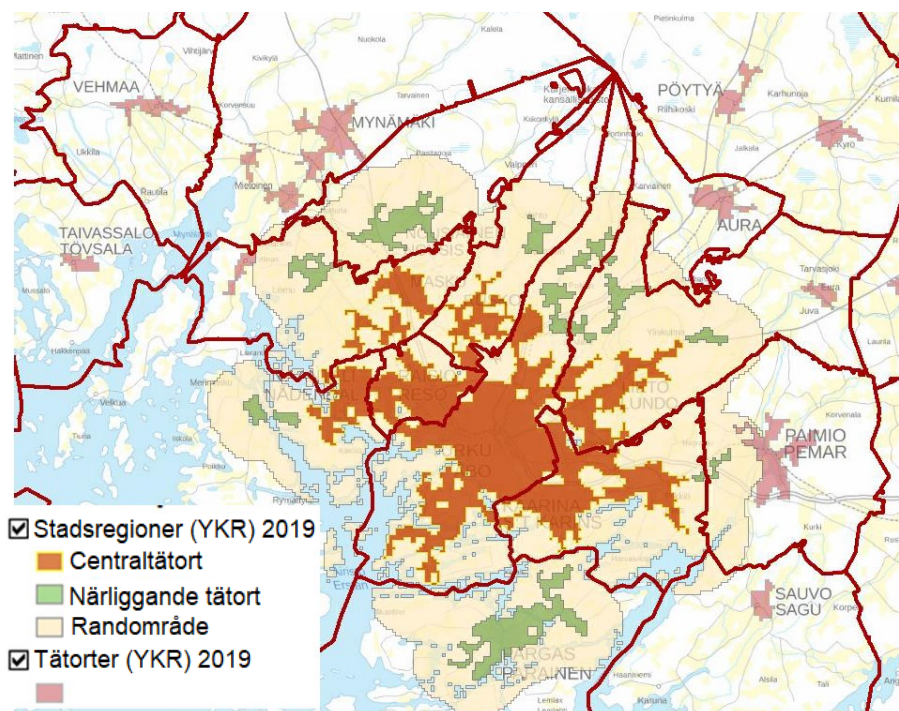


Bild 7. Tätortsområden och randområde i Åbo stadsregion enligt Finlands miljöcentral.

### 2.5.1 Byggnad i områden som planerats 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 nybyggnad på ett kontrollerat sätt, ska även styrningen av byggandet i områden nära detaljplanerade tätorter övervägas omsorgsfullt. Dessa områden ska reserveras för planerings- och byggbehov inom den närmaste framtiden, så att tillväxtmålen som presenteras i strukturmodellen är möjliga att genomföra.

Byggnad 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.

Byggnad i kantzonen av ett detaljplanerat område styrs med metoder enligt markanvändnings- och bygglagen. Områden som planerats 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 anknypning 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 planläggningssyfte. Förfarandet för övervägande av planeringsbehovet kan också tillämpas i områden utanför detaljplaneringsprogrammen i enlighet med markanvändnings- och bygglagen.

Byggnad 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.

### 2.5.2 Byggnad i glesbygdsområden

Man strävar 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 byggande i glesbygdsområden i kantzonen av stadsregionens centraltätort.

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

### 2.5.3 Strandbyggande och förändringar i fritidsbostäders användningsändamål

Enligt lagen är det möjligt att ändra användningsändamålet för en fritidsbostad till permanent boende med hjälp av undantag, 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 kan 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 kommunal teknik, vägförbindelser eller andra tjänster medför kostnader för kommunen. Ändringen av användningsändamålet för fritidsbostäder till fasta bostäder följs årligen upp i regionen.

## 2.6 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. Man satsar på trivsamheten av den byggda miljön genom att säkerställa mångformigheten och kvaliteten av livsmiljöerna i både nya områden och områden för kompletterande byggande.

Dessutom är målet att öka den rimligt prissatta bostadsproduktionens andel av nyproduktionen. Man strävar efter att utveckla mångformigheten av boendet också genom att fästa uppmärksamhet vid antalet rum i bostäderna i enlighet med åtgärd 27 i MBT-avtalet: minst 20 procent av de nya bostäderna i centrumområdena är familjebostäder med minst två sovrum.

### 2.6.1 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 stadskärneområdet så att cirka 80 procent av befolkningsökningen riktas till stadskärneregionen och cirka 20 procent till områden utanför stadskärneregionen. (Strukturmodellen för Åbo stadsregion 2035.) En del av kommunerna har justerat de tillväxtmål som satts upp för dem i strukturmodellen.

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 stadskärneområdet 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 2010–2013		Utfall 2010–2013		Mål 2014–2017		Utfall 2014–2017		Mål 2018–2021		Utfall 2018–2020*		Mål 2010–2020		Utfall 2010–2020		Mål 2022–2025	
	Bostäder	Invånare	Bostäder	Invånare	Bostäder	Invånare	Bostäder	Invånare	Bostäder	Invånare	Bostäder	Invånare	Bostäder	Invånare	Bostäder	Invånare	Bostäder	Invånare
Aura	110	90	105	122	110	90	85	29	110	90	40	-32	300	250	230	119	110	90
S:t Karins	1 690	1 650	832	1 038	1 690	1 650	773	1 301	1 690	1 650	1 175	1 568	4 650	4 540	2 780	3 907	1 690	2 310
Lundo	570	500	585	1 147	570	500	514	468	1 000	880	518	550	1 890	1 660	1 617	2 165	720	720
Masku	260	210	262	213	260	210	176	-73	260	210	84	-113	720	580	522	27	200	150
Virmo	160	130	136	-89	160	130	63	-112	160	130	28	-193	440	360	227	-394	160	130
Nådendal	810	810	415	315	810	810	377	308	810	810	499	260	2 230	2 230	1 291	883	600	600
Nousis	110	90	106	48	110	90	63	-59	110	90	19	-120	300	250	188	-131	110	90
Pemar	340	280	282	256	340	280	140	140	410	330	135	192	990	810	557	588	550	450
Pargas	390	320	329	17	390	320	185	-222	390	320	75	-180	1 070	880	589	-385	390	320
Reso	860	860	402	374	860	860	287	-331	860	860	527	173	2 370	2 370	1 216	216	860	860
Rusko	180	150	180	173	180	150	218	268	180	150	84	91	500	410	482	532	120	150
Sagu	50	40	87	-8	50	40	51	-25	50	40	13	-57	140	110	151	-90	50	40
Åbo	4 590	4 630	3 795	5 985	4 590	4 630	3 833	7 597	7 410	9 970	6 397	4 722	14 740	16 740	14 025	18 304	8 400	9 970
<b>Totalt</b>	<b>10 110</b>	<b>9 740</b>	<b>7 516</b>	<b>9 591</b>	<b>10 110</b>	<b>9 740</b>	<b>6 746</b>	<b>9 289</b>	<b>13 440</b>	<b>15 530</b>	<b>9 594</b>	<b>6 861</b>	<b>30 340</b>	<b>31 190</b>	<b>23 856</b>	<b>25 741</b>	<b>13 960</b>	<b>15 880</b>

Obs! I strukturmodellen riktas målen till stadskärneområdet och centra utanför stadskärneområdet. Utfallet gäller hela kommunens område.

\*Utfallet för år 2021 är inte ännu tillgängligt när programmet utarbetas.

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. Den regionala utvecklingen av invånarantalet följs upp varje år.

Under åren 2018–2020 färdigställdes ett rekordantal bostäder, cirka 9 600 stycken. Bostadsproduktionen koncentrerades speciellt i Åbo och dess randkommuner.

### 2.6.2 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. En balanserad fördelning av bostädernas besittningsform, hus- typ och storlek möjliggör en mångsidig bostadsstruktur.

### Besittningsformer

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 hus typer. Den rimligt prissatta ARA- produktionens andel av hela bostadsproduktionen ökar. Målet är att 62 procent av de nya bostäderna ska vara fritt finansierade ägarbostäder, 16 procent ska vara arava- och räntestödshyresbostäder, 19 procent övriga hyresbostäder och sammanlagt 3 procent bostadsrättsbostäder och delägarbostäder före år 2025 (tabell 3). Det är kommunernas ansvar att överlåta tillräckligt många tomter för produktion av hyresbostäder. I fastställandet av mål för bostads- produktionen har det tagits hänsyn till besittningsformerna för kommunernas befintliga bostadsbestånd och kommunens placering i stadsregionen.

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

	Äger ett hus eller bostadsaktier		Arava- och räntestödshyresbostad		Annan hyresbostad		Bostadsrättsbostad		Totalt	
	%	st.	%	st.	%	st.	%	st.	%	st.
Aura	83	270	3	10	14	50	0	0	100	330
S:t Karins	73	3 700	12	610	13	660	2	100	100	5 070
Lundo	84	1 920	6	140	7	160	3	70	100	2 290
Masku	90	650	3	20	7	50	0	0	100	720
Virmo	85	410	7	30	8	40	0	0	100	480
Nådendal	75	1 670	11	230	12	280	2	40	100	2 220
Nousis	85	280	6	20	9	30	0	0	100	330
Pemar	83	1 080	9	120	4	50	4	50	100	1 300
Pargas	85	990	10	120	5	60	0	0	100	1 170
Reso	72	1 870	6	150	18	450	4	110	100	2 580
Rusko	90	430	4	20	5	25	1	5	100	480
Sagu	79	120	0	0	21	30	0	0	100	150
Åbo	49	9 960	22	4 500	26	5 280	3	660	100	20 400
<b>Totalt</b>	<b>62</b>	<b>23 350</b>	<b>16</b>	<b>5 970</b>	<b>19</b>	<b>7 170</b>	<b>3</b>	<b>1 030</b>	<b>100</b>	<b>37 520</b>

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 2022–2025

	Äger ett hus eller bostadsaktier	Arava- och rån-testödshyresbostad	Annan hyresbostad	Bostadsrättsbostad	Totalt
	st.	st.	st.	st.	st.
Aura	90	0	20	0	110
S:t Karins	1 240	200	220	30	1 690
Lundo	610	40	50	20	720
Masku	180	5	15	0	200
Virmo	140	10	10	0	160
Nådendal	450	50	90	10	600
Nousis	90	10	10	0	110
Pemar	440	50	30	30	550
Pargas	330	40	20	0	390
Reso	600	50	170	40	860
Rusko	100	10	10	0	120
Sagu	40	0	10	0	50
Åbo	4 200	2 100	1 680	420	8 400
<b>Totalt</b>	<b>8 510</b>	<b>2 570</b>	<b>2 330</b>	<b>550</b>	<b>13 960</b>

### Hustyper

Målet är att göra bostadsutbudet mångsidigare så att det på olika ställen i regionen finns ett bättre utbud av boendialternativ 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

	Fristående småhus		Rad- eller kedjehus		Bostadshöghus		Totalt	
	%	st.	%	st.	%	st.	%	st.
Aura	40	130	45	150	15	50	100	330
S:t Karins	23	1 180	30	1 520	47	2 370	100	5 070
Lundo	43	980	33	760	24	550	100	2 290
Masku	63	450	20	150	17	120	100	720
Virmo	85	410	10	50	5	20	100	480
Nådendal	47	1 050	16	360	36	810	100	2 220
Nousis	75	250	15	50	10	30	100	330
Pemar	53	690	23	300	24	310	100	1 300
Pargas	50	590	25	290	25	290	100	1 170
Reso	25	640	15	390	60	1 550	100	2 580
Rusko	74	360	14	70	11	50	100	480
Sagu	65	100	35	50	0	0	100	150
Åbo	3	680	9	1 770	88	17 950	100	20 400
<b>Totalt</b>	<b>20</b>	<b>7 510</b>	<b>16</b>	<b>5 910</b>	<b>64</b>	<b>24 100</b>	<b>100</b>	<b>37 520</b>

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 stads kärneområdet för att målen i strukturmodellen ska kunna genomföras.

Tabell 6. Mål för kommunernas genomsnittliga bostadsproduktion per hustyp i Åbo stadsregion 2022–2025

	Fri- stående småhus	Rad- eller kedjehus	Bostadshög- hus	Totalt
	st.	st.	st.	st.
Aura	40	50	20	110
S:t Karins	505	505	680	1690
Lundo	300	250	170	720
Masku	140	40	20	200
Virmo	135	15	10	160
Nådendal	240	120	240	600
Nousis	80	20	10	110
Pemar	300	140	110	550
Pargas	190	100	100	390
Reso	215	130	515	860
Rusko	105	15	0	120
Sagu	30	20	0	50
Åbo	200	600	7 600	8 400
<b>Totalt</b>	<b>2 480</b>	<b>2 000</b>	<b>9480</b>	<b>13 960</b>

### 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.

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 bland annat äldre och rörelsehindrade. Principen om tillgänglighet ska beaktas i utvecklingen av alla bostadsområden. Särskild vikt ska fästas vid utvecklingen av den byggda miljön i kommuncentra.

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 som Miljöministeriet startat. År 2020 startades ett åtgärdsprogram för äldres boende och ett treårigt bostadslöshetsprogram. Målen i programmen ska beaktas i hela regionen i samband med planeringen av bostadsområden.

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. Målet är att halvera bostadslösheten till och med slutet av år 2022.

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

Studentbystiftelsen i Åbo planerar att bygga i genomsnitt 100 nya studentbostäder per år åren 2022–2025. Målet är att 300 nya studentbostäder ska börja byggas före 2025. Livia har inga planer för nya studentbostäder.

### Socialt hållbar stadsutveckling

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 området 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 spelar alltså en nyckelroll, eftersom de i regel utgörs av hela bostadshus och deras antal lätt kan dokumenteras.

Målet i enlighet med MBT-avtalet är att öka andelen statssubventionerad ARA-produktion av hela bostadsproduktionen mot en nivå på 35 procent i enlighet med Marins regeringsprogram, men ändå så att områdena utvecklas på ett balanserat sätt. Bostadsproduktion till ett rimligt pris genomförs solidariskt i regionen.

Kommunerna i Åbo stadsregion ska beakta bostadsbeståndets mångsidighet i planeringen och genomförandet av bostadsområden. Med en balanserad mängd bostadsproduktion och balanserad kvalitet på bostadsproduktionen strävar man efter en demografiskt och socioekonomiskt hållbar invånarstruktur så att skillnaderna mellan områdena skulle vara mindre än i nuläget.

För att undvika att områdena differentieras blandas olika finansierings- och besittningsformer samt olika hustyper och bostäder av olika storlekar effektivare i nya områden och speciellt i de gamla områdena där bostadsbeståndet är mycket ensidigt. Med att kommunerna själva överlåter tomter strävar man efter att minska ojämlikheten mellan områdena. Man strävar efter att stärka förorternas invånar- och serviceunderlag genom kompletterande byggande. Att identifiera områdenas styrkor och stärka dem är viktigt när bostadsområdena utvecklas. Kommunerna kan också genom särskilda bidrag stöda ändringen av bostäder till tillgängliga bostäder.

### 3 Källor

Salminen, Kimmo. (2012). Turun maahanmuuton kuva. Åbo stad. Stadsforskningsenheten.  
[https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files//tutkimuskatsauksia\\_2012-5.pdf](https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files//tutkimuskatsauksia_2012-5.pdf)

Strandell, Anna. (2017). Asukasbarometri 2016 – Kysely kaupunkimaisista asuinypäristöistä. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 19/2017.  
<http://hdl.handle.net/10138/193009>

Finlands officiella statistik (FOS): Bostäder och boendeförhållanden [e-publication]. ISSN=1798-6745. Helsingfors: Statistikcentralen [hänvisat: 26.5.2021].  
[https://www.stat.fi/til/asas/meta\\_sv.html](https://www.stat.fi/til/asas/meta_sv.html)

Finlands officiella statistik (FOS): Flyttningsrörelsen [e-publication]. ISSN=1797-6766. Helsingfors: Statistikcentralen [hänvisat: 14.5.2021].  
Åtkomst: [https://www.stat.fi/til/muutl/meta\\_sv.html](https://www.stat.fi/til/muutl/meta_sv.html)

Finlands officiella statistik (FOS): Befolkningsprognos [e-publication]. ISSN=1798-5137. Helsingfors: Statistikcentralen [hänvisat: 6.4.2021].  
[https://www.tilastokeskus.fi/til/vaenn/index\\_sv.html](https://www.tilastokeskus.fi/til/vaenn/index_sv.html)

Finlands officiella statistik (FOS): Befolkningsstruktur [e-publication]. ISSN=1797-5387. Helsingfors: Statistikcentralen [hänvisat: 6.4.2021].  
[https://www.stat.fi/til/vaerak/index\\_sv.html](https://www.stat.fi/til/vaerak/index_sv.html)

Statistikcentralen (2021). Befolkningsstatistiktjänsten.  
[https://www.tilastokeskus.fi/tup/tilastotietokannat/index\\_sv.html](https://www.tilastokeskus.fi/tup/tilastotietokannat/index_sv.html)

Strukturmodell för Åbo stadsregion 2035 (2012).  
[https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files//rm35\\_loppuraportti\\_02042012\\_final.pdf](https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files//rm35_loppuraportti_02042012_final.pdf)

Avtal mellan staten och kommunerna i Åbo stadsregion om markanvändning, boende och trafik för 2020–2031 (2020).  
<https://ym.fi/documents/1410903/40122839/MAL-sopimus+Turun+seutu+08102020.pdf/6eda89db-cf13-cc94-fd94-4947aab37c48/MAL-sopimus+Turun+seutu+08102020.pdf?t=1602159856318>

Miljöministeriet (2013). Undantag för strandbyggande.  
[https://www.ymparisto.fi/sv-fi/arendehantering\\_tillstand\\_och\\_miljokonsekvensbedomning/Tillstand\\_anmalningar\\_och\\_registrering/Markanvandning\\_och\\_byggande/Undantag\\_for\\_strandbyggande](https://www.ymparisto.fi/sv-fi/arendehantering_tillstand_och_miljokonsekvensbedomning/Tillstand_anmalningar_och_registrering/Markanvandning_och_byggande/Undantag_for_strandbyggande)



## BILAGOR

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 [förköpslagen](#).

### **Glesbygdsområde**

Ett område utanför ett stads- eller kommuncentrum eller ett annat jämförbart tätt bebyggt område. I kapitlet Byggnad 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 samhällsbyggnad, kan kommunen hos markägaren ta ut en sådan andel av de uppskattade kostnaderna för samhällsbyggnaden som betjänar bebyggnaden 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 (utvecklingskostnadsersättning). (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-avtalet**

Avtalet om markanvändning, boende och trafik (MBT) 2020–2031 mellan kommunerna i Åbo stadsregion och staten bygger på en gemensam vilja hos staten och kommunerna i Åbo stadsregion att utveckla regionen. I avtalet fastställs en utvecklingsväg för 12 år och en målbild för 2030+ för Åbo regionen när det gäller åtgärder för att utveckla markanvändningen, boendet och trafiken. Åtgärderna och genomförandet av dessa på utvecklingsvägen ses över och preciseras rullande under varje regeringsperiod. Se [Avtal mellan staten och kommunerna i Åbo stadsregion om markanvändning, boende och trafik för 2020–2031](#).

### **Råmark**

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

### **Bygguppmaning**

Sedan en detaljplan har varit i kraft minst två år kan kommunen ge ägaren och innehavaren av en tomt enligt den bindande tomtindelningen en bygguppmaning, 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.

### **Strukturmodellen för Åbo stadsregion 2035**

Strukturmodellen för Åbo stadsregion 2035 har upprättats för att främja en hållbar utveckling av stadsstrukturen och öka områdets 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. Etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik (MV 2018, ÅFD 2019, HFD 2020) har utarbetats på basis av strukturmodellen, den används som utgångspunkt för generalplaneringen och som en basutredning av markanvändningsstrategin som betjänar landskaps- och generalplaneringen.

### **Åbo stadsregion**

Med Åbo stadsregion avses i detta program kommunerna i strukturmodellområdet: Aura, S:t Karins, Lundo, Masku, Virmo, Nådendal, Nousis, Pemar, Pargas, Reso, Rusko, Sagu och Åbo.

### **Stadskärneområde**

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

## Bilaga 2. Områdeszoner för styrning av byggandet

