



Principer för boende och markanvändning

STADSFULLMÄKTIGE 12.6.2023

Principer för boende och markanvändning

ESBO STAD:

Stadsmiljösektorn

Layout:

Teknik- och miljösektorns stab, kommunikationen

Foton:

Noora Nilsén, Janne Ketola, Henri Christensen, Alena Bureika, Patrik Fagerström, Elias Metsämaa, Olli Urpela, Kerttu Penttilä, Summit Media Oy, SkyFoto Group,

Ritade bilder:

Esbo stad

Innehåll

Inledning.....	5
Viktiga principer.....	7
Esbos mark- och bostadspolitik är rättvis, ansvarsfull och långsiktig.....	8
Attraktiva bostads- och arbetsplatsområden med service planeras i Esbo.....	9
Markanvändningsavtal används för att täcka kostnaderna för samhällsbyggande samt för att uppnå de mark- och bostadspolitiska målen	11
Tomtöverlåtelsen för boendets och näringslivets behov är öppen, jämlik och främjar konkurrensen	12
Markegendom förvaltas på ett förnuftigt och kostnadsmedvetet sätt	13
1. Esbos mark- och bostadspolitik är ansvarsfull och långsiktig	14
1.1 Behovet av bostadsproduktion och främjande av genomförandet	15
1.2 Markförvärv är förutseende	16
1.3 Utveckling av stadens markegendom	18
2. Attraktiva bostads- och arbetsplatsområden med service planeras i Esbo	21
2.1 Befintligt bostadsbestånd i Esbo	22
2.2 Boende för olika befolkningsgrupper	24
2.3 Produktion av nya bostäder	29
2.4 Bostadsområdena är säkra, trivsamma och ekologiskt hållbara	36
2.5 Arbetsplatser och tjänster	41

3. Markanvändningsavtal används för att täcka kostnaderna för samhällsbyggande samt för att uppnå de mark- och bostadspolitiska målen.....	43
3.1 Fastställande av ersättning för markanvändningsavtal	44
3.2 Övriga villkor i markanvändningsavtal	45
4. Tomtöverlåtelse för boendets och näringslivets behov är öppen, jämlik och främjar konkurrensen	48
4.1 Allmänt om tomtöverlåtelse	49
4.2 Bostadstomter	49
4.3 Företagstomter	53
4.4 Områden för idrottsverksamhet	55
4.5 Tomter för allmänna byggnader	56
5. Markegendom förvaltas på ett förnuftigt och kostnadsmedvetet sätt.....	57
5.1 Kortvarig markuthyrning	58
5.2 Y-tomter i stadens eget bruk samt intern markhyra	60
6. Åtgärder för att främja genomförandet av planerna	61
6.1 Förhöjd fastighetsskatt	62
6.2 Bygguppmaningar	62

Inledning

Fullmäktige har godkänt målen för fullmäktigeperioden och Berättelsen om Esbo för fullmäktigeperioden 2021–2025. Berättelsen om Esbo är en strategi på stadsnivå som styr stadens verksamhet och utveckling och som genomförs med resultatmål som fastställs årligen, berättelser på branschnivå och mål på resultatenhetsnivå samt tväradministrativa utvecklingsprogram. I principerna för boende och markanvändning förverkligas fyra av målen i Berättelsen om Esbo: ”Staden genomför tjänster med hjälp av hela Esbo som gemenskap”, ”Esbo är ekonomiskt hållbart och beskattningen är konkurrenskraftig”, ”Esbo är en trivsam, säker och naturnära hemstad” och ”Esbo

är klimatneutralt år 2030”. Alla dessa berörs av riktlinjerna i Berättelsen om Esbo för kreativ målinriktad verksamhet. Samarbetet med universiteten, forskning, innovationsverksamhet och företag producerar lösningar vars koldioxidhandavtryck är betydande och som hjälper till att lösa den globala klimatutmaningen. I planläggningsprogrammet och vid bedömningen av planläggningen av områden i naturtillstånd beaktas stadens klimatmål samt målet för den totala icke-försämringen.

Målet ”Staden genomför tjänster med hjälp av hela Esbo som gemenskap” syns bland annat i målet att hitta samarbetspartner och företagare som genomför tjänsterna för det havsnära Esbo och strandpromenaden med beaktande av båtarnas vinterförvaring, som gör boendeformerna för äldre och andra specialgrupper

mångsidigare samt gör beredningsprocessen för markanvändningsavtal smidigare. Tjänsteutbudet främjas och invånarnas delaktighet och möjligheter att påverka sin närmiljö stärks. Interaktionen vid inledandet av ombyggnadsprojekt och energieffektivitetsåtgärder i gamla bostadsområden ökas också.

Målet ”Esbo är ekonomiskt hållbart och beskattningen är konkurrenskraftig” syns bland annat som mål att trygga markförvärv och utifrån det stärka inkomstbasen genom att öka inkomsterna från markförsäljning och arrende. Esbo verkar öppet och rättvist även i sina relationer till markägarna. Esbos mark- och bostadspolitik är ansvarsfull och långsiktig. Esbo genomför ett konstruktivt och rättvist samarbete med markägarna och respekterar samtidigt det privata markägandet.

Målet ”Esbo är en trivsam, säker och naturnära hemstad” visar sig bland annat i avsikten att förebygga segregation inom områdena genom att sörja för en mångsidig bostadsproduktion, söka områden där man kan genomföra småhusbyar och urbana småhusområden som nya samarbetsprojekt, stärka de ekologiska förbindelserna och den biologiska mångfalden samt trygga närskogarna och -naturen genom att skaffa detaljplanerade grönområden till stadens ägo. Dessutom strävar man efter att följa principerna för hållbar utveckling vid överlåtelse av tomter, främja användningen av trä och koldioxidsnåla material i bostadsbyggande samt minska utsläppen från trafiken genom att med markpolitiska medel stödja

kollektivtrafikens, gång-, cykel- och eldrivna bilars popularitet. Den befintliga stadsstrukturen stärks genom att man främjar tillbyggnad och förtätning, dock med beaktande av betydelsen av grönområden även i tätare områden.

Följande mål anknyter också till principerna för boende och markanvändning: man bedömer tidpunkten för och den inbördes prioriteringen av betydande områden som programmet En ekonomiskt hållbar stad förutsätter samt målnivån för planläggningens volym så att stadens totalekonomi förbättras med tanke på genomförandet av stadsstrukturen och servicenätet. Dessutom gör man en analys av förändringarna i skatteintäkterna och migrationen för Esboborna enligt riktlinjerna i programmet En ekonomiskt hållbar stad, och planerar nödvändiga åtgärder utifrån detta. Esbos attraktivitet som naturnära och havsnära stad att bo i ökas, vilket förutsätter mångsidiga bostadsområden av hög kvalitet och småhusbyggande i enlighet med efterfrågan.

Vid byggandet av stadscentra är det viktigt att utveckla samarbetsprocesserna över förvaltnings- och organisationsgränserna och genomföra kvaliteten med betoning på skyldigheten i Berättelsen om Esbo: ”täta centrumområden med spårtrafik som byggs under fullmäktigeperioden är Kera, norra delen av Alberga centrum, området kring Stensviks metrostation och Esbo centrum. Dessa planeras och genomförs utgående från målen för verksamhet och livskraft i varje område samt under samarbetsformer som lämpar sig för respektive objekt och en utvecklingsförbindelse likt den som man har för Kera och som skräddarsys för objektet.”

De viktigaste frågorna som ska avgöras vid utarbetandet av principerna för boende och markanvändning har varit bostadsproduktionens mångsidighet, markförvärv, ett jämnt hyresinkomstflöde samt

en tillräcklig företagstomtreserve och överlåtelse av företagstomter. I principerna för boende och markanvändning har man fokuserat på åtgärder med vilka man på lång sikt kan lösa frågor med bostads- och markpolitiska medel. En sådan är också skyldigheten i Berättelsen om Esbo ”vi säkerställer mångsidiga och särpräglade områden med både småhus, trivsamma höghuslägenheter och tillräckligt med arbetsplatstomter.”

Detta program fokuserar på och drar upp riktlinjer för principerna för Esbos markpolitik, dvs. markförvärv, -överlåtelse och markanvändningsavtal utifrån gällande lagstiftning, utöver de bostadspolitiska riktlinjerna. I boende- och markanvändningsprinciperna ingår inte ärenden som gäller stadsplanering, byggnadstillsyn, kollektivtrafik och tjänster som staden tillhandahåller, även om dessa har ett samband med bostads- och markpolitiken. Det är dock ändamålsenligt att i detta dokument inkludera några sådana principiella riktlinjer som det är skäl att följa i planläggningen för att uppnå de eftersträlvade kvalitativa och kvantitativa målen.

Genomförandet av principerna för boende och markanvändning ska följas överallt i stadens förvaltning och för boendets del följs upp årligen i lokal- och bostadssektionen och för markanvändningens del i närings- och konkurrenskraftssektionen.

Stadens förvaltning ska genom att öka det gränsöverskridande samarbetet och utveckla verksamhetsprocesserna påskynda genomförandet av de riktlinjer och mål som lyfts fram i detta dokument. Detta är viktigt för att säkerställa stadsstrukturens kvalitet och genomföra praxis för hållbar utveckling i enlighet med fullmäktiges beslut.



Viktiga principer

Esbos mark- och bostadspolitik är rättvis, ansvarsfull och långsiktig

1. Esbo stad säkerställer att målen i anslutning till planläggning och bostadsproduktion i MBT-avtalet som ingåtts med staten uppnås.
2. Stadens aktiva markförvärv stöder förverkligandet av målen i Berättelsen om Esbo. Frivilligt köp är det primära sättet att förvärva mark. Inlösning används som sista utväg om man inte lyckas nå frivilligt köp men området är viktigt för staden med tanke på boende och arbetsplatsbyggande i framtiden eller genomförande av planer. Nyttjande av förköpsrätten övervägs om ett område som är nödvändigt med tanke på stadens utveckling kan förvärfvas genom den till ett godtagbart pris i proportion till upphandlingens betydelse.
3. I planläggningen beaktar Esbo stad vid sidan av det privata markägandet utvecklingen av stadens markegendom för att trygga stadens tomtreserv och inkomstbildning med beaktande av tillräckliga rekreationsområden och närnaturen. I markpolitiken beaktas den rika kulturhistorien och kulturmiljön i Esbo.
4. Planeringsreservering av stadens mark kan beviljas genom ansökan, offentligt ansökningsförfarande eller planeringskonkurrens. I samband med reserveringen av en omfattande planeringshelhet bokförs storleksklassen på den byggrätt som överlåts till reserveringsmottagaren med beaktande av att tomter från reserveringsområdet kan överlåtas mångsidigt till olika bostadsproduktionsformer. Reserveringsmottagaren deltar

i planeringen på egen bekostnad och risk. Planeringskostnaderna gottgörs inte i prissättningen av tomterna. Som grund för planeringsreserveringen upprättas vid behov ett samarbetsavtal eller, om ägandet av området inte är enhetligt, ett avtal om inledande av planläggning.



Attraktiva bostads- och arbetsplatsområden med service planeras i Esbo

5. Esbo stad främjar genomförandet av den utarbetade produktionsplanen för studentbostäder i samarbete med staten och aktörer som bygger studentbostäder. Esbo stad förbinder sig till att möjliggöra mer byggande av studentbostäder särskilt i Otnäs och dess närhet för att stärka campusområdets internationella dragningskraft.
6. Esbo stad säkerställer att bostäder för personer med funktionsnedsättning, äldre personer med minnessjukdom eller i dåligt skick, rehabiliteringsklienter inom missbrukar- och mentalvården samt andra specialgrupper byggs enligt behovet.
7. Esbo stad minskar bostadslösheten i synnerhet med beaktande av bostadslösa barnfamiljer och strävar efter att eliminera långtidsbostadslösheten före 2027 i samarbete med välfärdsområdet. Esbo stad förutsätter att minst 60 % av de hushåll som väljs till boende i hyresbostäder med långvarigt räntestöd, med undantag av objekt för grupper med särskilda behov, är hushåll som är i akut behov av bostad. Bostadslöshet och marginalisering av invånare förebyggs dessutom genom att erbjuda boenderådgivning.
8. Esbo Bostäder Ab inleder årligen byggandet av i genomsnitt 300 nya bostäder. Staden säkerställer att Esbo Bostäder Ab får de tomter som de behöver.
9. Esbo Bostäder Ab fastställer hyrorna för fritt finansierade bostäder och bostäder som befriats från begränsningar enligt samma principer som hyrorna för bostäder som omfattas av användnings- och överlåtelsebegränsningar.
10. Esbo Bostäder Ab hyr ut fritt finansierade bostäder samt bostäder som befriats från användnings- och överlåtelsebegränsningar till personer som rekryteras för anställning vid Esbo stad.
11. Esbo Bostäder Ab håller huvudsakligen bostäder som befriats från användnings- och överlåtelsebegränsningar som hyresbostäder. Bostadsfastigheter som är befriade från användnings- och överlåtelsebegränsningar samt fritt finansierade bostadsfastigheter och enskilda bostäder i bostadsaktiebolag kan säljas för att höja bolagets soliditetsgrad, bekämpa segregation samt tidigare lägga ombyggnader i liten utsträckning så att bostädernas nettobelopp inte minskar. Bolaget tidigare lägger i synnerhet fasadrenoveringar och ombyggnaden av gårdar. De som bor i bostäder som är till försäljning erbjuds en bostad ur Esbo Bostad Ab:s bostadsbestånd i enlighet med gällande lagar och anvisningar som reglerar valet av hyresgäster.
12. Vid tomtöverlåtelse och markanvändningsavtal sörjer Esbo stad för förverkligandet av en bostadsproduktion till rimligt pris så att cirka 20 % av bostadsproduktionen består av hyresbostäder och bostadsrättsbostäder som genomförs med långvarigt (40 år) räntestödslån som stöds av staten, eller av andra bostäder som stöds av staten och som byggs med olika finansieringsmodeller, dock minst i enlighet med det som godkänts i MBT-avtalet. De statsstödda hyresbostäderna som byggs med långfristigt räntestödslån kan utgöra cirka 15 % av bostadsproduktionen eller åtminstone enligt det som godkänts i MBT-avtalet. Cirka 5 % av den räntestödda bostadsproduktionen riktas till boende för grupper med särskilda behov.
13. Esbo stad placerar statsstödd bostadsproduktion på olika håll i staden. Nya räntestödda hyresbostäder byggs i regel inte i områden som löper särskild risk för segregation. När nya områ-

den byggs bekämpar man differentieringen av bostadsområden genom att anvisa både fritt finansierad och statsstödd bostadsproduktion i kvarteren. Dessutom säkerställer man att ny- och reparationsbyggande höjer uppskattningen av områdena.

14. Esbo stad har som mål att 20 % färre bilplatser än i fritt finansierade objekt ska byggas i normala hyresbostadsobjekt som finansieras med långfristigt (40 års) räntestödslån. Antalet bilplatser som krävs vid studie- och ungdomsbostadsobjekt kan vara mindre än vad som nämns ovan.
15. Esbo stad styr vid behov fördelningen av upplåtelseformer och lägenhetstyper i markanvändningsavtal och vid överlåtelse av tomter. Genom styrningen säkerställs en mångsidig bostadsproduktion som tillgodoser Esbobornas boendebehov.
16. Vid prioriteringen av planprojekt följs riktlinjerna för boende och markanvändning för att utveckla en mångsidig bostadsstruktur.
17. Esbo stad går igenom de gällande detaljplanebeteckningarna för tilläggsbyggrätter och utreder hur tilläggsbyggrätterna främjar det avsedda målet.
18. Esbo stad satsar på byggande som är av hög kvalitet estetiskt och tekniskt sett. I ansökningsförfarandena för tomter som ägs av staden utnyttjas i vissa fall kvalitetstävlingar för att öka mångfalden i boendet och förbättra kvaliteten på höghusbyggandet. Betydelsen av konst beaktas i skapandet av trivsel och säkerhet i bostadsområdena och verkställandet av de regionala konstprogrammen fortsätter.
19. Esbo stad främjar nya sätt att bygga bostäder, såsom byggande av delägarbostäder, byggande av flergenerationskvarter, gruppbyggande, byggande av urbana småhus, ökad flexibilitet i bostadsproduktionen samt byggande av gemensamma lokaler och kvarter.
20. Esbo stad bidrar till att öka användningen av trä och koldioxidsnåla byggnadsmaterial både vid ny- och reparationsbyggande. Staden utnyttjar i mån av möjlighet grönkoefficienten i planläggningen.
21. Esbo stad främjar möjligheterna att genomföra olika lösningar för cirkulär ekonomi i byggandet, såsom återanvändning av bygg- och rivningsavfall samt ändringar i byggnadernas användningsändamål.
22. Esbo stad främjar verksamhetsmodellen för grannskaps-samarbete för att inleda energieffektivitetsåtgärder och öka invånarnas upplevelser av delaktighet. Differentieringen mellan bostadsområden bekämpas genom att särskilt satsa på projekt som ökar trivseln och säkerheten i omgivningen kring hyreshusdominerade områden med låg inkomstnivå.
23. Esbo stad främjar en mer företagsvänlig verksamhetsmiljö för företagande och företagsverksamhet och förhåller sig positivt till utvecklingen av mångsidig företagsverksamhet inom olika branscher för att skapa fler arbetsplatser i Esbo.
24. För att trygga offentlig och privat service och ett mångsidigt utbud av arbetsplatser i enlighet med behovet krävs det att man inom markanvändningen förbereder sig på att öka det mångsidiga utbudet av tomter.

Markanvändningsavtal används för att täcka kostnaderna för samhällsbyggande samt för att uppnå de mark- och bostadspolitiska målen

25. Ersättning som baserar sig på värdeökning används. Den undre gränsen för betydande nytta som leder till förhandlingar är 450 000 euro. Avtalsersättning tas ut endast för nytta som överskrider avtalströskeln. Avtalströskeln är specifik för markägaren och grundar sig på markägarsituationen i planens OAS-fas. Alla samfund som hör till samma koncern betraktas som en markägare. En privatpersons markinnehav beräknas med beaktande av ägarandelar i olika fastigheter samt av innehav även via bolag.
26. När nyttan fastställs gottgörs i regel kostnaderna för rivning av befintliga byggnader. För byggnader som används från fall till fall och som fortfarande har livslängd kvar kan tilläggsavdrag beviljas i områden där behovet av att förtäta stadsstrukturen är särskilt stort. Om tilläggsavdrag beviljas ställs en tidsfrist för rivningen av byggnaden. Av de obligatoriska planeringskostnader som planläggningen förutsätter kan högst hälften gottgöras som en faktor som minskar nyttan.
27. Även genom markanvändningsavtal säkerställs en mångsidig bostadsproduktion i fråga om bostadsfördelningen och produktionsformerna med beaktande av principen om statsstödd bostadsproduktion nr 12. Markanvändningsavtalen kan innehålla regionala specialvillkor för att uppnå stadens resultatmål till exempel i anslutning till hållbar utveckling.

28. Ersättningsprocent och betalningstidtabell

- » Områden i den första detaljplanen 55 %
- » Detaljplaneändringar
 - Bostadsbyggnadstomter fortfarande för boende (kompletteringsbyggande) 45 %
 - Bostadsbyggnadstomter på specialområden 50 %. Specialområden bl.a. spårtrafikens influensområden.
 - Detaljplanerade arbetsplatstomter i samband med ändring av användningsändamålet 55 %.
 - Om det är fråga om effektivisering av arbetsplatstomten, dvs. områdets användningsändamål ändras inte, 40 % förutom i specialområden 45 %.
- » Ersättningsprocenten kan vara högre än vad som anges ovan, om det är nödvändigt för att täcka byggnadskostnaderna för kommunaltekniken och övriga kostnader.
- » Man kommer alltid överens om en betalningstidtabell och fastställer en tidsgräns för betalningen av ersättningen. När dessa fastställs beaktas från fall till fall planområdets karaktär, förutsättningarna för byggande, markägandet och tomternas marknadsläge. På de första detaljplaneområdena är betalningstidpunkten senast två år från det att avtalsområdet eller en del av det är byggbart i fråga om byggande av kommunalteknik, om inte något annat följer av särskilda skäl.

Tomtöverlåtelsen för boendets och näringslivets behov är öppen, jämlik och främjar konkurrensen

29. För yrkesmässigt byggande överläts bostadstomter genom försäljning eller hyra med priskonkurrens eller andra offentliga ansökningsförfaranden. I ansökningsförfaranden betonas innovativa projektidéer som är genomförbara och utvecklar boendet och byggandet, vid behov genom kvalitetskonkurrens.
30. Staden överlåter årligen 200 tomter för självständigt byggande. Intäkterna från markförsäljningen av tomterna utnyttjas för att påskynda kommunaltekniska investeringar.
31. Uppkomsten, utvecklingen och bevarandet av särpräglade bostadsområden främjas. Projekt för småhusbyar och urbana småhusprojektet, om leder till planläggning och genomförande av småhusbyar och stadssmåhusområden i enlighet med riktlinjerna i Berättelsen om Esbo genomförs.
32. Vid överlåtelse av tomter beaktas en mångsidig bostadsproduktion i fråga om bostadsfördelningen och produktionsformerna. I en situation där staden säljer tomten till en professionell aktör som hyr tomten vidare, förutsätter staden att den som köper tomten ställer rimliga villkor för markhyran med tanke på de kommande invånarna.
33. Egnahemstomter som är avsedda för självständigt byggande överläts genom ett ansökningsförfarande som baserar sig på utlottning. Från fall till fall kan man till exempel för att utreda prisnivån i nya områden eller för tomter som ligger i områden med hög efterfrågan även ordna priskonkurrens.
34. Tomter som är avsedda för fritt finansierad bostadsproduktion prissätts utifrån marknadsvärdet.
35. En del av tomterna överläts endast genom uthyrning, utan köption.
36. Principer för hyrestomter:
 - » Hyrestiden är 60 år.
 - » Årshyra 4 % av tomtens kapitalvärde, binds till levnadskostnadsindexet, dock så att man säkerställer att hyresbeloppet hålls på marknadsvärdets nivå genom en årlig minimihöjning på 1 % samt en justering av kapitalvärdet två gånger under hyresperioden.
 - » Hyresavtal som förnyas efter hyresperiodens slut justeras till marknadsvärdet.
37. Byggskyldighet: minst 70 % av byggrätten ska byggas inom tre år efter att tomten överlåtits.
38. Företagstomter överläts på grundval av ansökan, genom offentligt ansökningsförfarande eller genom pris- eller kvalitetskonkurrens.
39. Företagstomter överläts huvudsakligen genom hyra. I särskilda fall kan betydande affärs- och kontorstomter säljas. Tomter som anvisats för samhällstekniskt byggande hyrs endast ut.
40. Tomterna prissätts utifrån marknadsvärdet.
41. Principer för hyrestomter:
 - » Hyrestiden är i regel 30 år. I särskilda fall och när hyresavtal förlängs / förnyas kan hyrestiden även vara kortare.
 - » Årshyra 6 % av tomtens kapitalvärde, binds till levnadskostnadsindexet.
 - » Hyresavtal som förnyas efter hyresperiodens slut justeras till marknadsvärdet.

42. Byggskyldighet: minst 70 % av byggrätten ska byggas inom tre år efter att tomten överlåtits. Byggskyldigheten kan vara lägre än så om ett större gårdsområde är nödvändigt med tanke på verksamhetens karaktär och betjänar tomtens användningsändamål på ett effektivt sätt.
43. De områden som överläts för idrottsverksamhet prissätts enligt marknadsvärdet.
44. Områdena överläts endast genom uthyrning.
45. Den årliga årshyran är 5 % av tomtens kapitalvärde
46. Hyrestiden är 5–30 år. Hyrestidens längd påverkas av storleken på den investering som projektet kräver.
47. Staden överlåter tomter för allmänna byggnader primärt för stadens egen verksamhet.
48. Tomter för allmänna byggnader överläts i första hand till privatpersoner för att tillgodose Esbobornas behov genom offentliga ansökningsförfaranden. För planering och utveckling av offentliga tjänster kan planeringsreservering beviljas även direkt till projektutvecklaren för ett sådant område som inte redan har planlagts som Y-tomt.
49. Tomter för allmänna byggnader hyrs ut. Tomtens kapitalvärde, hyresprocent och hyrestid fastställs enligt den användning som tomten överläts till: boende 4 %, övriga tomter 5 %.
50. Tomterna ska genomföras så effektivt som möjligt. Byggskyldigheten är i regel 90 % av byggrätten och beroende på projektets karaktär ska objektet byggas inom 2–3 år efter att tomten överlåtits. Byggskyldigheten kan vara lägre än så om ett större gårdsområde är nödvändigt med tanke på verksamhetens karaktär och betjänar tomtens användningsändamål på ett effektivt sätt.

Markegendom förvaltas på ett förnuftigt och kostnadsmedvetet sätt

51. Tillfällig användning av områden för ändring av markanvändningen och impediment effektiveras genom att erbjuda invånarna och samfunden möjligheter att utnyttja områdena för tillfälliga och kortvariga projekt och evenemang som ökar gemenskapen i lämpliga objekt.



1. Esbos mark- och bostadspolitik är ansvarsfull och långsiktig

1.1 Behovet av bostadsproduktion och främjande av genomförandet

1.1.1 Befolkningstillväxten och flyttningsrörelsen i Esbo

I slutet av 2022 hade Esbo 305 274 invånare. Befolkningen ökade under 2022 med 8 142 invånare. Av befolkningsökningen härrörde 58 % från nettoinvandringen, 25 % från nettoflyttningen mellan kommunerna och 17 % från den naturliga befolkningsökningen. I slutet av 2022 fanns det 66 730 invånare med ett främmande språk som modersmål, vilket är cirka 22 % av hela befolkningen i Esbo.

Befolkningsutvecklingen i Esbo präglas av en snabb befolkningstillväxt: antalet esbobor har tredubblats sedan början av 1970-talet. Nativitetens mervärde har länge hållits på samma nivå i Esbo, medan fluktuationer i flyttningsrörelsen turvis har ökat och turvis minskat den årliga totala befolkningsökningen. Under de senaste tio åren har ökad inflyttning varit en större faktor för befolkningsstillväxt än den naturliga befolkningsökningen. Flyttningsrörelsen från övriga Finland till Esbo har varierat från år till år och har till och med varit negativ under vissa år. Däremot har den ökade flyttningen från utlandet ökat under hela 2000-talet och har under de senaste tio åren motsvarat över en tredjedel, under de tre senaste åren två tredjedelar, av den årliga befolkningstillväxten. År 2040 uppskattas Esbo ha närmare 400 000 invånare.

1.1.2 Främjande av bostadsproduktionen

Målet med det avtal om markanvändning, boende och trafik (MBT) som undertecknats med staten och kommunerna i Helsingforsregionen är att stärka samarbetet mellan kommunerna och planeringsringssamarbetets kontinuitet, partnerskapet mellan kommunerna och staten i regionen samt parternas engagemang i de åtgärder som behövs för att utveckla regionen. De konkreta åtgärder som presenteras i avtalet gäller avtalsperiodens första fyraårsperiod 2020–2023. I avtalet är målet för bostadsplanläggningen i Esbo under fyraårsperioden sammanlagt 1 200 370 km² och målet för bostadsproduktionen i genomsnitt 3 300 bostäder per år. Minst 90 % av den nya bostadsplanläggningen ska placeras i de primära markanvändningszoner som presenteras i MBT 2019-planen.

Åren 2020–2022 har man i Esbo godkänt 1 136 000 km² ny byggrätt för boende. Den nya bostadsvåningsytan som godkänts för höghusbyggande ligger huvudsakligen vid Västmetron och i Kera. Planer för småhusbyggande har godkänts bland annat i Esbo gård och i Milkärr.

Målet för Esbo är en detaljplanereserv som motsvarar minst fem års bostadsproduktion. I december 2022 fanns det 1,2 milj. m² våningsyta som höghusreserv och 0,55 milj. m² våningsyta som småhusreserv på tomma eller nästan tomma planenheter (byggnadsgraden under 20 %) i områden med detaljplaner som vunnit laga kraft. Höghusreserven motsvarar en bostadsproduktion på cirka 6,2 år (som genomsnittlig areal har man använt 74 m² våningsyta/bostad) och småhusreserven en bostadsproduktion på cirka 6,0 år (genomsnittlig areal på 133 m² våningsyta/bostad). Ibrukttagandet av planreserveringen förutsätter att det finns tillräckliga resurser för byggandet av kommunalteknik och fastighetstekniska arrangemang.

Viktiga principer

1. Esbo stad säkerställer att målen i anslutning till planläggning och bostadsproduktion i MBT-avtalet som ingåtts med staten uppnås.

1.2 Markförvärv är förutseende

Stadens aktiva markförvärv stöder förverkligandet av målen i Berättelsen om Esbo.

Stadens eget markägande gör det möjligt att placera olika funktioner på den plats som fungerar bäst med tanke på stadens tillväxt och utveckling. När de större rekreationsområdena och de planerliga parkområdena ägs av staden möjliggörs en ändamålsenlig skötsel av dem samtidigt som närnaturen garanteras för varje Esbobo. Genomförandet av områden i privat ägo för planerlig användning kan fördröjas av olika orsaker. Markägaren kan till exempel ha förväntningar på utvecklingen av markanvändningen som avviker från de nuvarande planerna och stadens målbild.

Stadens nuvarande obebyggda tomtreserv är liten i förhållande till stadens mål och efterfrågan. Stadens mål att öka överlåtelsen av småhustomter förutsätter också en stor satsning på markförvärv i

de områden som anvisats för ändamålet i generalplanerna. Största delen av småhusbyggandet sker numera på privatägd mark.

Frivilligt köp är det primära sättet att förvärva mark.

Staden har lagstadgad förköpsrätt vid fastighetsköp på över 3 000 m². Vid förköp träder staden i köparens ställe, varvid säljarens ställning vid köpslutet inte ändras på något sätt. Eventuella kostnader för köparen ersätts också. Staden utnyttjar förköpsrätten när det med den är möjligt att förvärva ett område som är nödvändigt med tanke på stadens utveckling i förhållande till upphandlingens betydelse i förhållande till ett godtagbart pris.

Inom ett detaljplaneområde kan allmänna byggnaders tomter och allmänna områden lösas in direkt på basis av planen. Inlösning används som sista utväg när områdena behövs för att genomföra planen och man inte lyckas komma överens om villkoren för ett frivilligt fastighetsköp.

Inlösning kan användas som sista utväg på ett område som inte är detaljplanerat, när man inte har nått frivilligt köp och området är viktigt för stadens framtida boende eller arbetsplatsbyggande. Inlösning kan komma i fråga också när långvariga resultatlösa förhandlingar om markanvändningsavtal hindrar planen från att gå vidare till behandling för godkännande. Inlösning av icke-detaljplanerad mark förutsätter miljöministeriets inlösningstillstånd.

Markområden som förvärvats av Esbo stad 2013-2022

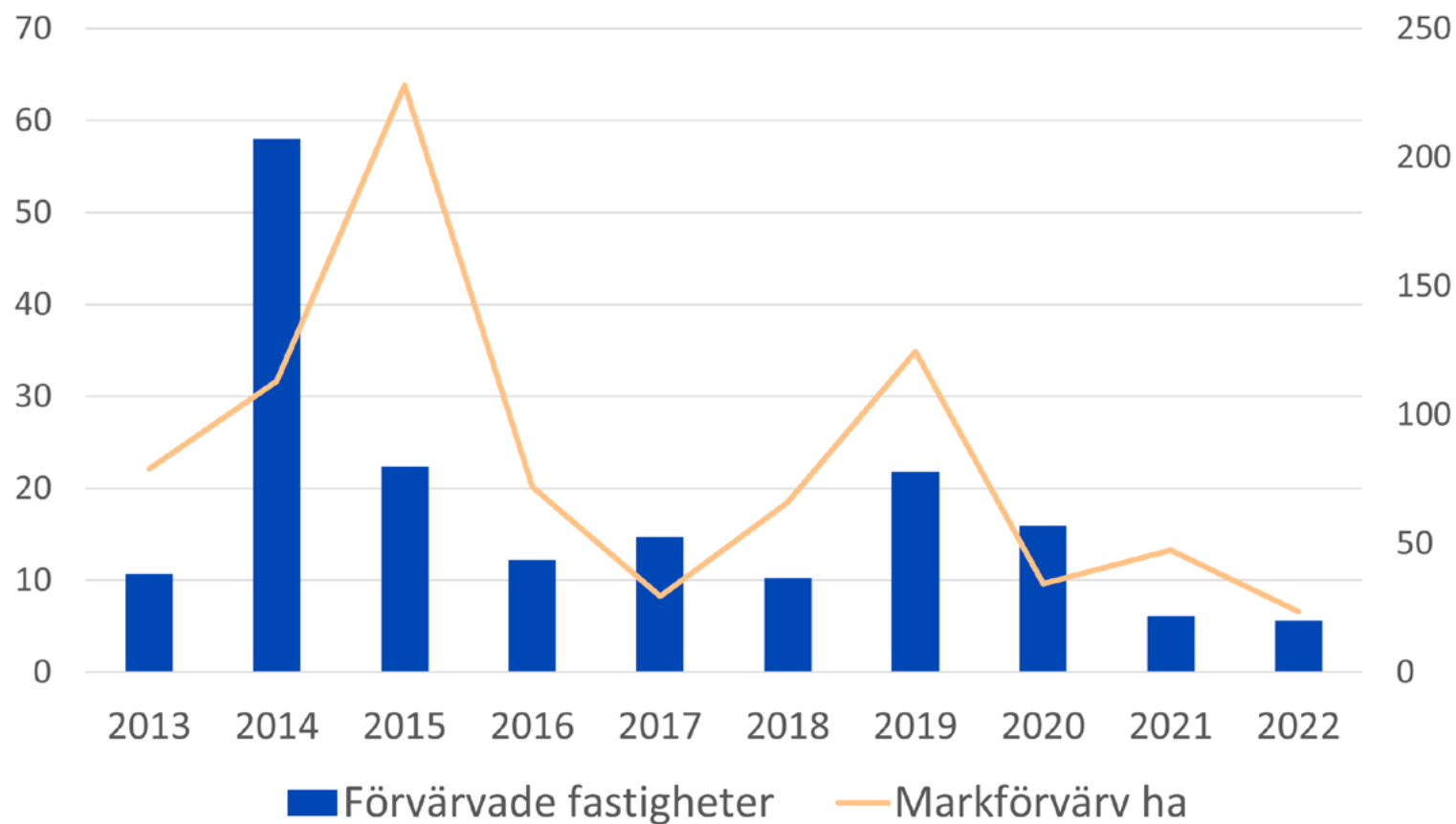


Bild 1.1 Markområden som förvärvats av Esbo stad 2013–2022

Viktiga principer

2. Stadens aktiva markförvärv stöder förverkligandet av målen i Berättelsen om Esbo. Frivilligt köp är det primära sättet att förvärva mark. Inlösning används som sista utväg om man inte lyckas nå frivilligt köp men området är viktigt för staden med tanke på boende och arbetsplatsbyggande i framtiden eller genomförande

av planer. Nyttjande av förköpsrätten övervägs om ett område som är nödvändigt med tanke på stadens utveckling kan förvärfvas genom den till ett godtagbart pris i proportion till upphandlingens betydelse.

1.3 Utveckling av stadens markegendom

Stadens markegendom utvecklas genom planläggning så staden får tomtmark i sitt ägo som kan överlåtas. Genom ett lämpligt tomtutbud blir det därmed möjligt för kunniga människor och företag att etablera sig i Esbo. Inkomsterna från överlåtelsen av byggrätten stöder också stadens ekonomiska hållbarhet. Även behov i anslutning till närnaturen och kulturmiljön ska beaktas i utvecklingen av markegendomen.

Markområden som ägs av staden utnyttjas också för att främja planläggningen och genomförandet av kompletteringsbyggande.

Planeringsreserveringar kan beviljas för mark som ägs av staden för planering av ett visst projekt. Planeringsreserveringsområdet kan vara ett noggrant specificerat område som anvisats för ett visst projekt eller ett område som reserverats för planering av en omfattande helhet och som kan omfatta mångsidig markanvändning (boende, affärs- och verksamhetslokaler). Som grund för planeringsreserveringen upprättas vid behov ett samarbetsavtal eller, om ägandet av området inte är enhetligt, ett avtal om inledande av planläggning.

I samband med reserveringen av en omfattande planeringshelhet bokförs storleksklassen på den byggrätt som överlåts till reserveringsmottagaren med beaktande av att tomter från reserveringsområdet kan överlåtas mångsidigt till olika bostadsproduktionsformer. Reserveringstagaren deltar i planeringen på egen bekostnad och risk och planeringskostnaderna gottgörs inte

Förvaltning av markegendom på detaljplane- och generalplaneområden 2022 (ha)

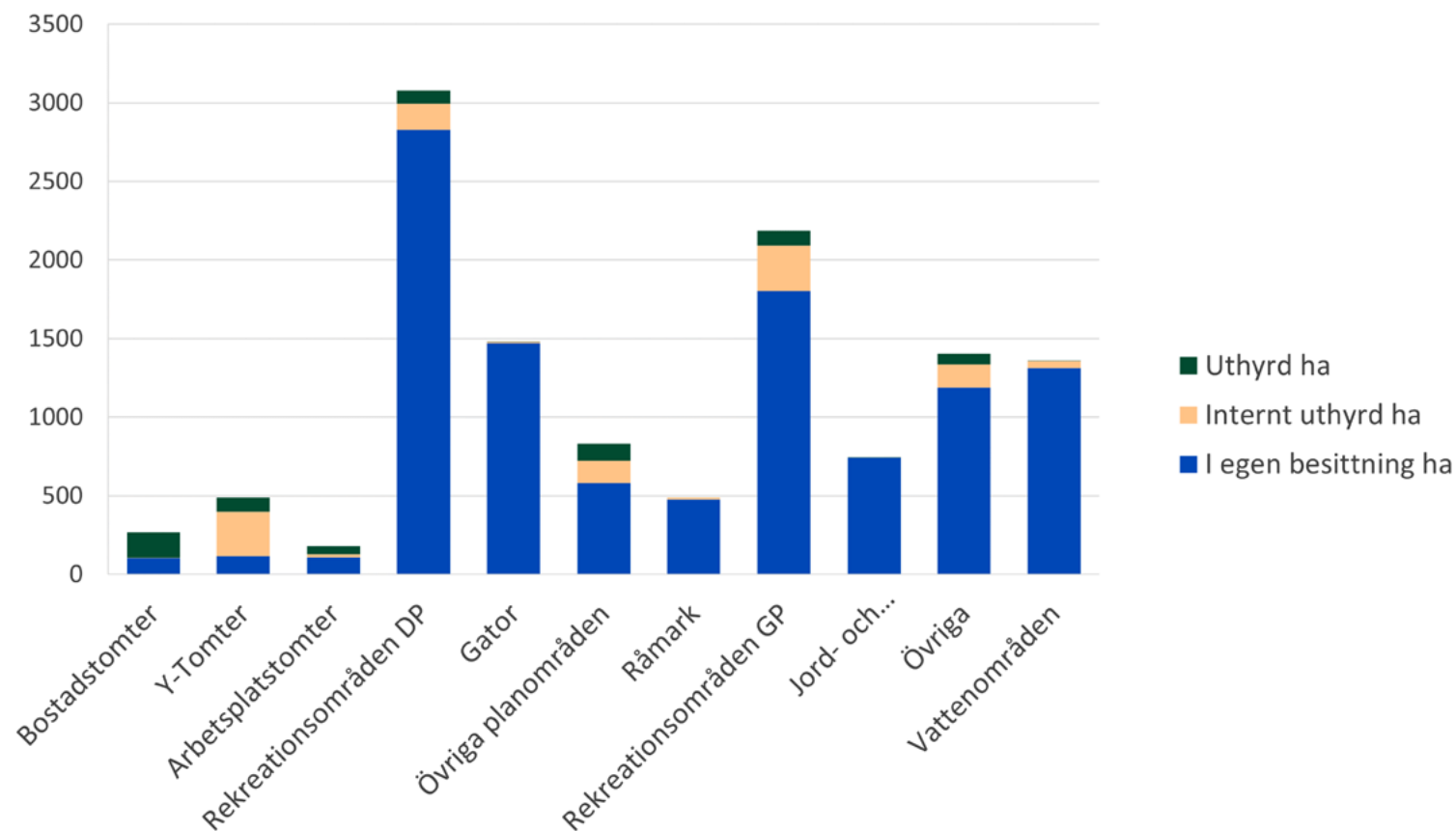


Bild 1.2 Markområden som ägs av Esbo stad 2022.

Viktiga principer

3. I planläggningen beaktar Esbo stad vid sidan av det privata markägandet utvecklingen av stadens markegen-
dom för att trygga stadens tomtreserv och inkomstbild-
ning med beaktande av tillräckliga rekreationsområden
och närnaturen. I markpolitiken beaktas den rika kultur-
historien och kulturmiljön i Esbo.
4. Planeringsreservering av stadens mark kan beviljas
genom ansökan, offentligt ansökningsförfarande eller
planeringskonkurrens. I samband med reserveringen av
en omfattande planeringshelhet bokförs storleksklassen
på den byggrätt som överläts till reserveringsmottagaren
med beaktande av att tomter från reserveringsområdet
kan överlåtas mångsidigt till olika bostadsproduktions-
former. Reserveringsmottagaren deltar i planeringen på
egen bekostnad och risk. Planeringskostnaderna gott-
görs inte i prissättningen av tomterna. Som grund för
planeringsreserveringen upprättas vid behov ett samar-
betsavtal eller, om ägandet av området inte är enhetligt,
ett avtal om inledande av planläggning.





2. Attraktiva bostads- och arbetsplatsområden med service planeras i Esbo

2.1 Befintligt bostadsbestånd i Esbo

I slutet av 2022 fanns det cirka 153 000 bostäder i Esbo. Av bostäderna fanns 62 % i höghus, 13 % i radhus och 25 % i egnahemshus och parhus. Andelen höghusbostäder av nyproduktionen har ökat under de senaste åren, då planläggningen i allt större utsträckning har koncentrerats längs spårtrafiken. Av bostadsbeståndet i Esbo var 43 % en- och tvårummare.

Ägandet av ett hus eller aktier i en bostad är fortfarande den rådande upplåtelseformen för en bostad i Esbo, även om antalet färdigställda hyresbostäder i de nya planområdena har ökat. Ungefär hälften av bostäderna är ägarbostäder och en dryg tredjedel är hyresbostäder. Av hyresbostäderna är ungefär hälften statsstödda arava- och räntestödshyresbostäder och resten är fritt finansierade hyresbostäder. Andelen aravabostäder och bostäder med räntestöd av bostadsbeståndet har redan länge minskat, eftersom antalet statsstödda hyresbostäder som byggts på 1970- och 1980-talet har befriats från användnings- och överlåtelsebegränsningarna har varit större än antalet nya statsstödda hyresbostäder som byggts.

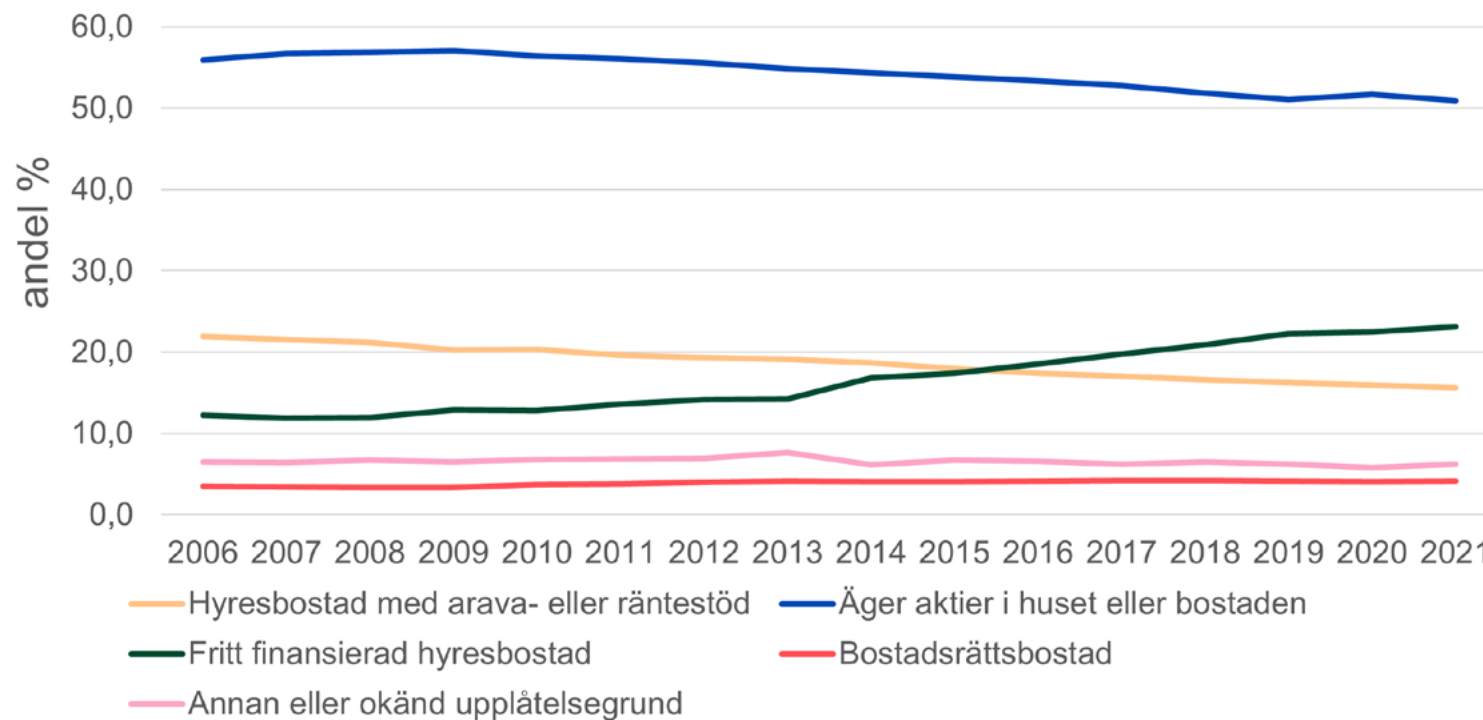


Bild 2.1 Bostadsbeståndet i Esbo enligt upplåtelseform.

Den ökade andelen fritt finansierade hyresbostäder har påverkats av den ökade populariteten för bostadsplacering och det stora antalet bostadsfonder som kommit in på bostadsmarknaden. Bostadsfonder har köpt en betydande del av nybyggena. Utbudet av hyresbostäder har ökat och samtidigt har urbaniseringen och den rikliga invandringen ökat efterfrågan på hyresbostäder.

Till följd av att antalet statsstödda hyresbostäder har minskat har en allt större del av låginkomsthushållen och mindre bemedlade hushåll varit tvungna att söka en hyresbostad på den fria marknaden. Den ökade efterfrågan har höjt bostädernas priser och hyror, även om coronapandemin och det rikliga utbudet av hyresbostäder under de senaste två åren tillfälligt har dämpat höjningen av hyrorna.

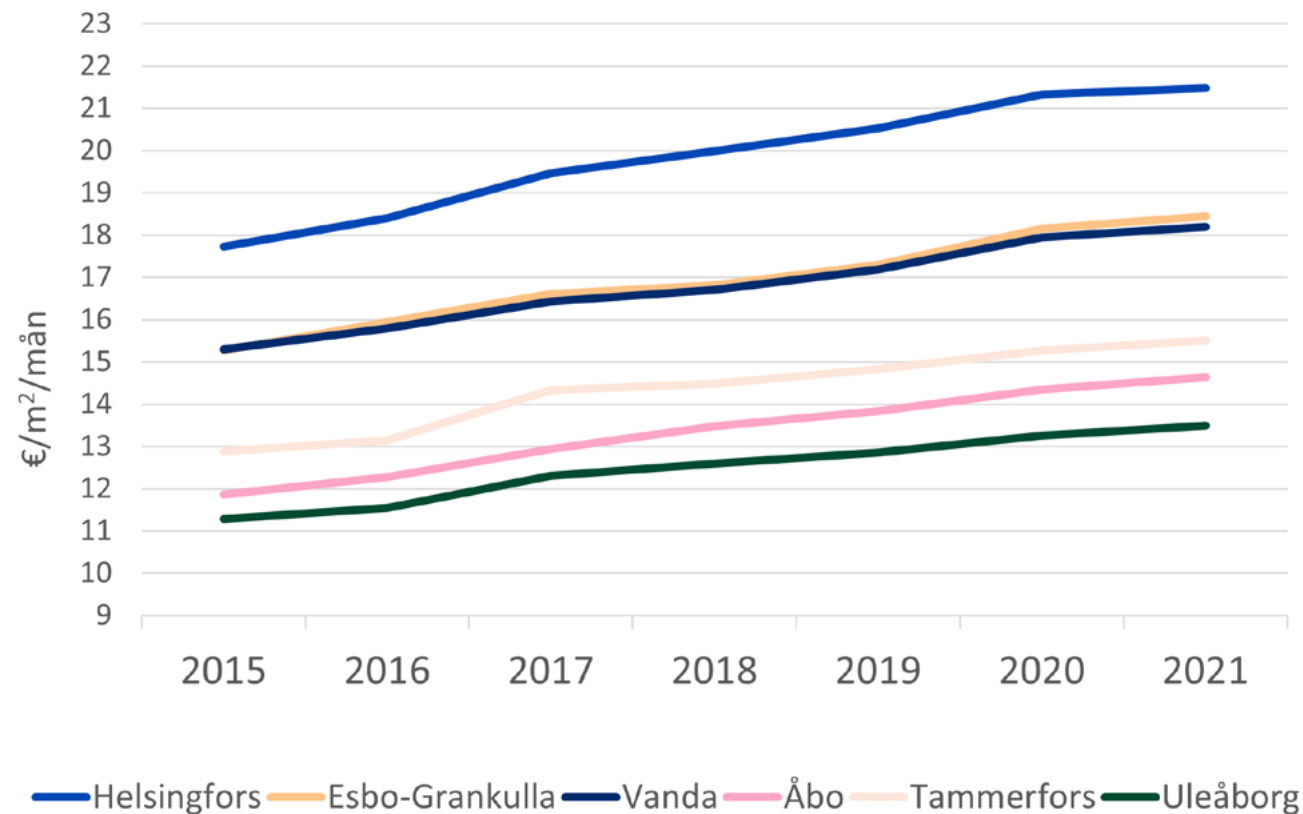


Bild 2.2 Hyresutvecklingen för fritt finansierade bostäder 2015–2021 i de största städerna.

2.2 Boende för olika befolkningsgrupper

2.2.1 Hushållens medelstorlek och boenderymlighet

I slutet av 2021 fanns det 136 194 hushåll i Esbo. Av hushållen var 40 % hushåll med en person och 31 % hushåll med två personer. Hushållens genomsnittliga storlek var 2,14 personer. Hushållens genomsnittliga storlek var minst i Stor-Mattby (1,98 personer) och

störst i Norra Esbo (2,63 personer). Antalet hushåll med en person har ökat kraftigt under de senaste fem åren. Samtidigt har ett stort antal små bostäder färdigställts i Esbo.

Av hushållen med en person bor över hälften i hyresbostäder, 40 % i ägarbostäder och några procent i bostadsrättsbostäder. När hushållets storlek ökar, ökar andelen som bor i ägarbostad och på motsvarande sätt minskar andelen som bor i hyresbostäder.

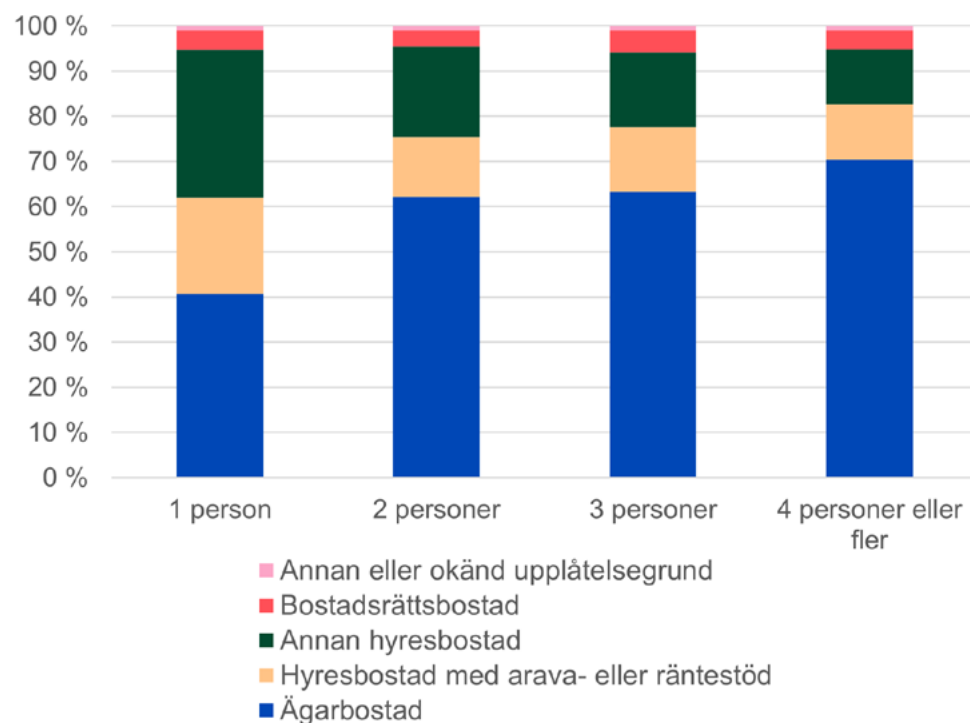


Bild 2.3 Hushåll i Esbo enligt hushållets storlek och bostadens upplåtelseform.

Ett hushåll har i genomsnitt cirka 78 m² till sitt förfogande, vilket ungefär också motsvarar bostädernas genomsnittliga storlek. Boenderymligheten är cirka 36,5 m²/person. Det har inte skett några betydande förändringar i boenderymligheten efter 2008 trots

att antalet personer som bor ensamma har ökat. I synnerhet en del av ensamboende äldre personer bor i stora familjebostäder, medan unga personer som bor ensamma ofta bor i mindre bostäder.

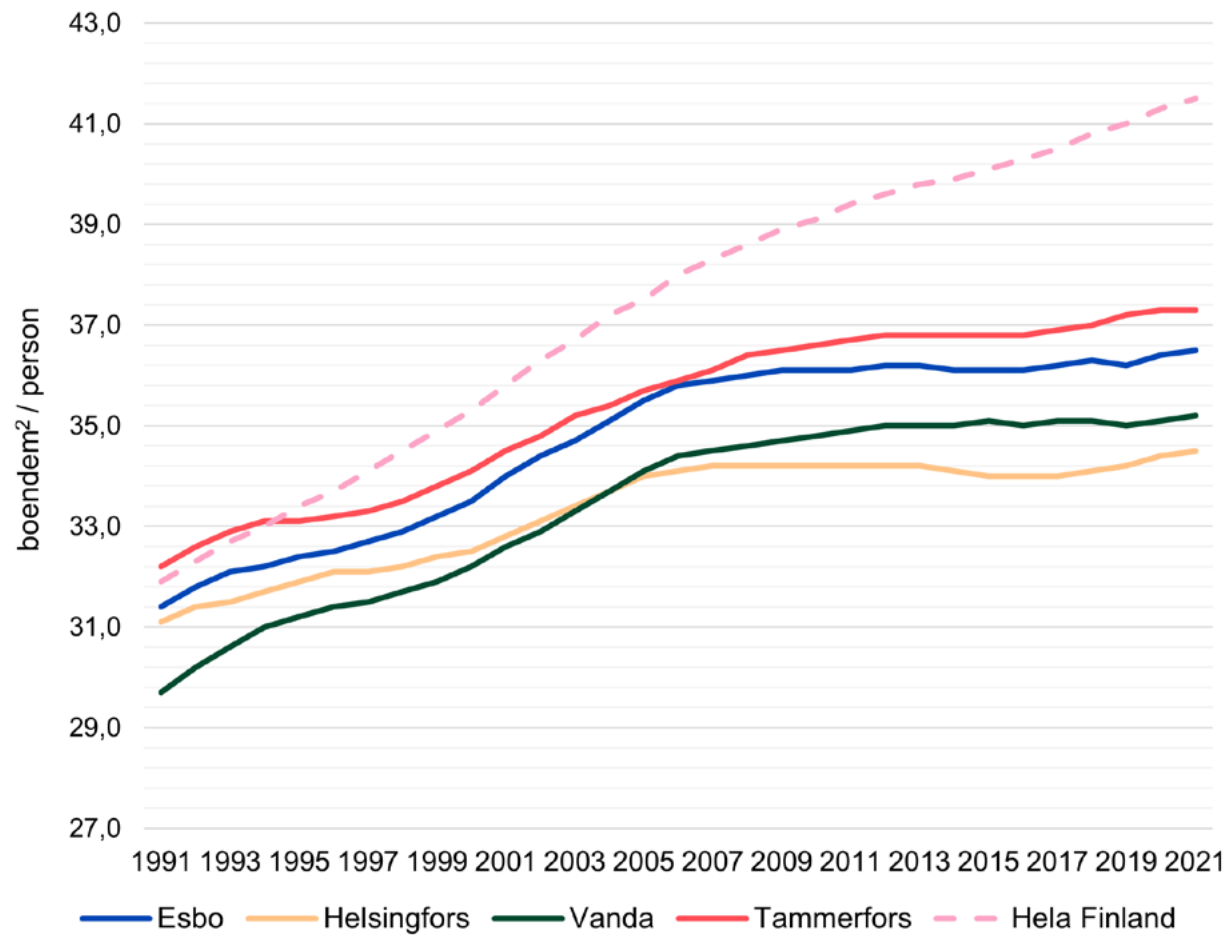


Bild 2.4 Utvecklingen av boenderymligheten i de största städerna och i hela Finland.

2.2.2 Studerande- och ungdomsboende

I Esbo finns cirka 6 000 studentbostäder och -bostadsplatser. Största delen av studentbostäderna finns i Otnäs, men studentbostäder finns också i Alberga, Hagalund, Esbo centrum, Esboviken och Mattby. Utvecklingen av campusområdet i Otnäs stärks och byggandet av studentbostäder i Otnäs utökas.

Esbo har tillsammans med Helsingforsregionens studentbostadsstiftelse (HOAS), Aalto-universitetets studentkår (AUS) och Senatfastigheter utarbetat en produktionsplan för studentbostadsprojekten. I planen ingår flera projekt och projektutkast i planläggningsfasen. Man följer upp hur projekten i produktionsplanen framskrider och projektlistan upprätthålls regelbundet. Samtidigt övervägs rivning eller ändring för annat bruk av några gamla studentbostäder som kräver grundlig renovering.

I Esbo finns cirka 760 ungdomsbostäder. Ungdomsbostäderna ägs av NAL Asunnot, Nuorisosäätiö, Setlementtiasunnot och Y-säätiö/Kiinteistö Oy M2 Kodit. Efter 2018 har antalet ungdomsbostäder minskat efter att Nuorisosäätiö sålt en del av sina objekt. Personer i åldern 18–29-år kan ansöka om ungdomsbostäder och man kan bo i dem tills man fyller 35 år. En del av bostäderna i ungdomsbostadsobjekten är avsedda för unga som behöver särskilt stöd i boendet.

2.2.3 Boende för grupper med särskilda behov

I slutet av 2021 fanns det i Esbo cirka 120 enheter som producerar serviceboende för grupper med särskilda behov med uppskattningsvis cirka 3 000 bostadsplatser. Siffrorna omfattar inte student- och ungdomsbostäder. Dessutom har grupper med särskilda behov tillgång till stödbostäder i bostadsaktiebolag och objekt som ägs av Esbo Bostäder.

Varje år färdigställs 100–200 nya bostäder i servicehus för grupper med särskilda behov. Samtidigt tas en del av de tidigare bostäderna för grupper med särskilda behov ur bruk, huvudsakligen på grund av dåligt skick. Behovet av nya servicebostäder som är avsedda särskilt för äldre ökar under de kommande åren, då antalet personer över 75 år fördubblas före 2040 (37 034 personer över 75 år 2020). Tilläggsbehovet för serviceboende med heldygnsomsorg (tidigare ”intensifierat serviceboende”) har uppskattats till cirka 300 platser i Esbo före 2030. Dessutom behövs cirka 500 nya bostäder för gemenskapsboende (tidigare ”vanligt serviceboende”). År 2023 planeras cirka 60 bostäder för serviceboende med heldygnsomsorg och drygt 100 bostäder för gemenskapsboende.

Boendeformer och service för kommuninvånare med funktionsnedsättning främjas genom att erbjuda alternativ till boende och öka individualiteten i servicelösningarna för boende. Inom funktionshindersservicen har antalet klienter i Esbo ökat kraftigare än befolkningstillväxten. Om tillväxten fortsätter på samma sätt är tilläggsbehovet fram till 2025 cirka 250 nya platser, varav 110 platser för boende dygnet runt. År 2023 planeras två nya boendeenheter för personer med funktionsnedsättning.

Boende- och servicebehov för grupper med särskilda behov bedöms som en del av den långsiktiga planeringen av servicenätet. Syftet med planeringen är att identifiera framtida servicebehov och reagera på dem i tid. Vid planläggning av nybygge förutses servicebehovet genom att göra planreserveringar som ofta förverkligas först efter en lång tid. Vid behov görs också planändringar och undantagstillstånd beviljas. Förutsättningarna för nya objekt för grupper med särskilda behov utreds tillsammans med välfärdsområdet.

2.2.4 Minskning av bostadslösheten

Esbo stad minskar bostadslösheten tillsammans med välfärdsområdet. Esbo stad har en lång tradition av arbete med bostadslöshet och ett fungerande nätverkssamarbete med aktörer som arbetar med bostadslöshet. Esbo stads plan för halvering av bostadslösheten 2020–2022 innehöll utöver bostadsutbudet för bostadslösa även utveckling av flera olika tjänster och verksamhetssätt samt stärkande av det sektorsövergripande samarbetet.

Enligt de uppgifter om bostadslöshet som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet årligen samlar in har antalet ensamboende bostadslösa i Esbo minskat med 56 personer och antalet familjer och par med fem hushåll åren 2020–2022. I slutet av november 2022 fanns det 373 ensamboende bostadslösa i Esbo, varav 131 var långtidsbostadslösa, 89 var unga under 25 år, 71 var kvinnor och 104 hade invandrarbakgrund. Det fanns 22 bostadslösa familjer och par, varav 12 hade invandrarbakgrund.



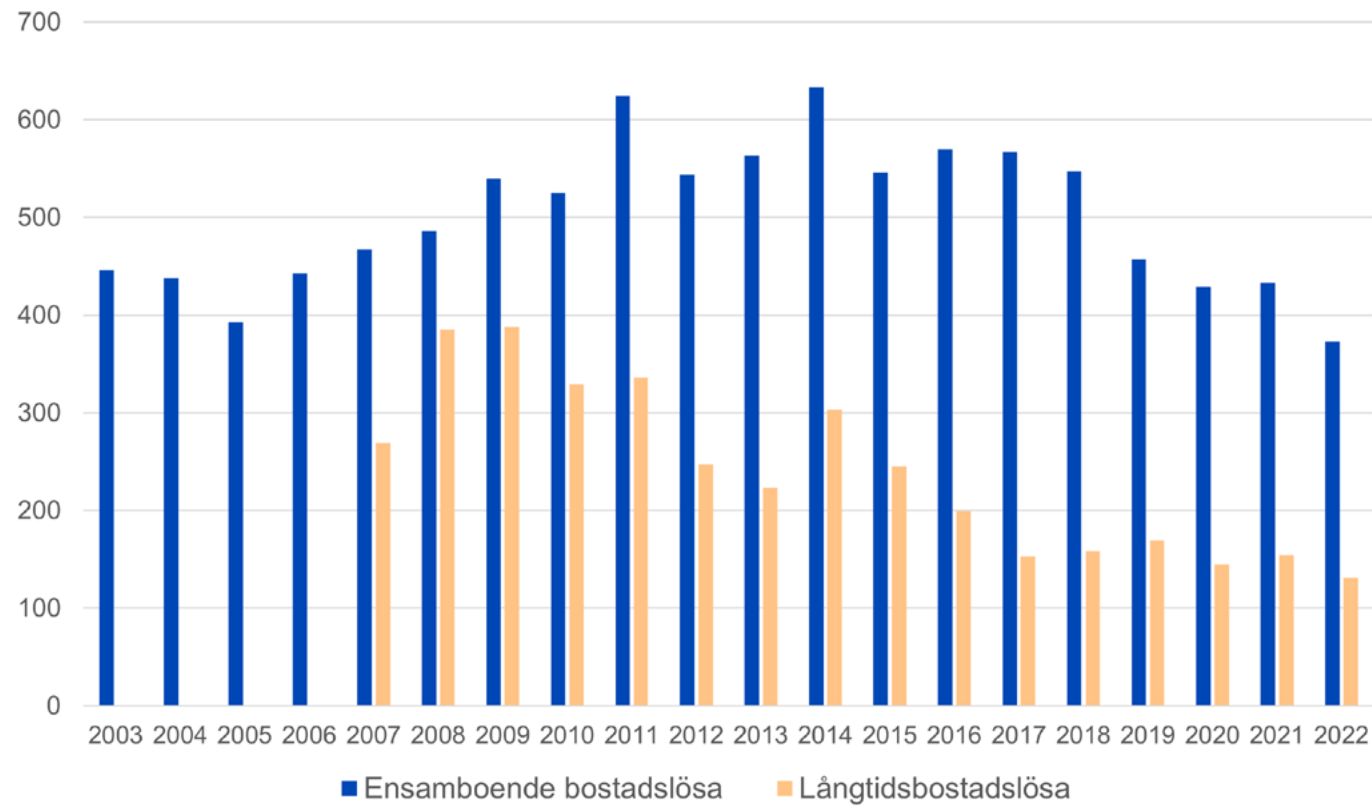


Bild 2.5 Antalet ensamboende bostadslösa 2003–2022. Ensamboende bostadslösa innefattar även antalet långtidsbostadslösa. Andelen långtidsbostadslösa av ensamboende bostadslösa har minskat under de senaste åren.

Viktiga principer

5. Esbo stad främjar genomförandet av den utarbetade produktionsplanen för studentbostäder i samarbete med staten och aktörer som bygger studentbostäder. Esbo stad förbinder sig till att möjliggöra mer byggande av studentbostäder särskilt i Otnäs och dess närhet för att stärka campusområdets internationella dragningskraft.
6. Esbo stad säkerställer att bostäder för personer med funktionsnedsättning, äldre personer med minnessjukdom eller i dåligt skick, rehabiliteringsklienter inom missbrukar- och mentalvården samt andra specialgrupper byggs enligt behovet.
7. Esbo stad minskar bostadslösheten i synnerhet med beaktande av bostadslösa barnfamiljer och strävar efter att eliminera långtidsbostadslösheten före 2027 i samarbete med välfärdsområdet. Esbo stad förutsätter att minst 60 % av de hushåll som väljs till boende i hyresbostäder med långvarigt räntestöd, med undantag av objekt för grupper med särskilda behov, är hushåll som är i akut behov av bostad. Bostadslöshet och marginalisering av invånare förebyggs dessutom genom att erbjuda boenderådgivning.

2.3 Produktion av nya bostäder

2.3.1 Mängden produktion av nya bostäder

Bostäder har byggts i rekordtakt under de senaste åren. Åren 2018–2022 inleddes i Esbo i genomsnitt 5 028 bostäder per år och i genomsnitt färdigställdes 4 664 bostäder per år. Det är betydligt mer än det årliga målet på 3 300 bostäder som antecknats i MBT-avtalet 2020–2023. Över 80 % av de färdigställda bostäderna finns i höghus. Antalet färdigställda småhusbostäder har förblivit ganska konstant och är årligen cirka 800–1 000 bostäder.

Bostadsproduktionen har också uppskattats förbli på en hög nivå under de följande tio åren, i genomsnitt cirka 4 700 bostäder per år. Osäkerheten i världsläget och höjningen av räntenivån har sedan sommaren 2022 minskat antalet påbörjade bostäder och i synnerhet har antalet påbörjade produktioner av ägarbostäder varit litet. År 2023 beräknas ytterligare cirka 5 500 bostäder bli färdiga, men 2024 kommer antalet bostäder som färdigställs att minska till cirka 4 000. Om den osäkra ekonomiska situationen fortsätter länge kan bostadsproduktionen under tioårsperioden 2023–2032 bli mindre än beräknat.

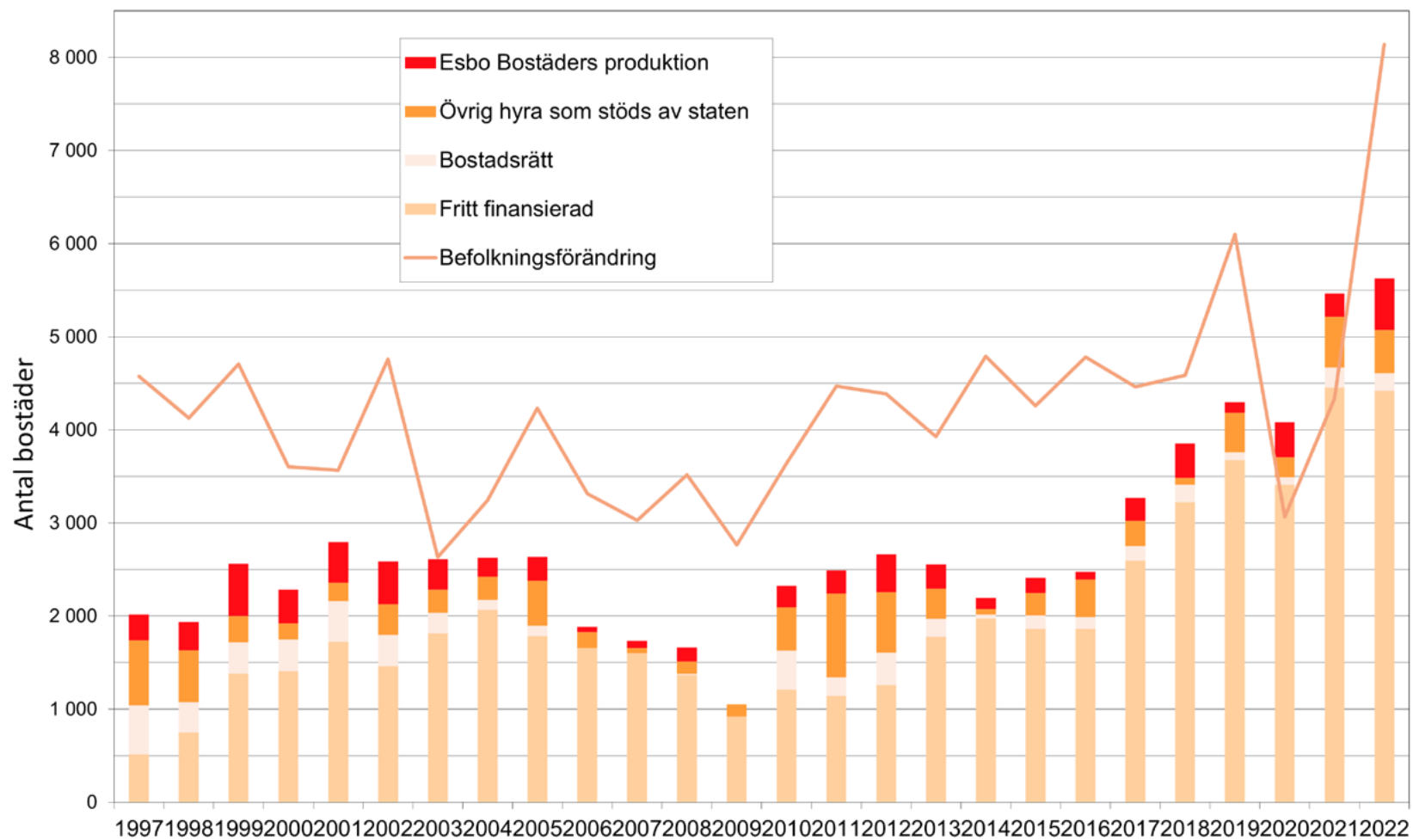


Bild 2.6 Bostadsproduktion som färdigställets och befolkningstillväxten i Esbo 2006–2022.

2.3.2 Största delen av produktionen av nya bostäder är hyresbostäder

Andelen fritt finansierade hyresbostäder av produktionen av nya bostäder har ökat. År 2022 var andelen bostäder i fritt finansierade hyreshus cirka 40 % av hela produktionen av nya bostäder. I de

nya planområdena finns cirka hälften av höghusbostäderna i fritt finansierade hyreshus. Utöver de fritt finansierade hyreshusen har en stor del av bostadsaktiebolagens bostäder blivit hyresbostäder under de senaste åren i och med den ökade bostadsplaceringen som påskyndats av den låga räntenivån.

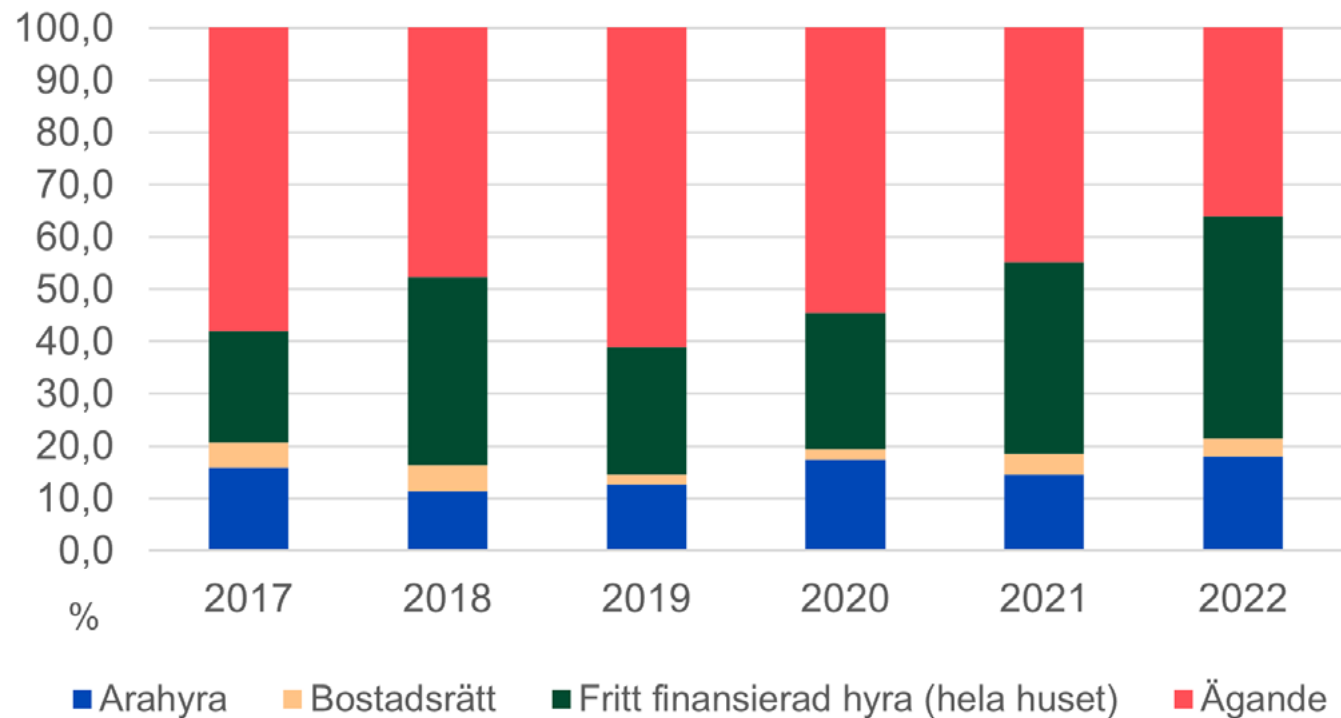


Bild 2.7 Många fritt finansierade hyresbostäder har färdigställts i Esbo under de senaste åren.

2.3.3 Andelen små bostäder och genomsnittliga ytor

Ökningen av hyresbostadsproduktionen syns också i fördelningen av lägenhetstyper i höghus. Under de senaste fyra åren har ungefär var tredje färdigställd höghusbostad varit en enrummare. I de nya

planområdena är andelen en- och tvårummare i de färdigställda höghusbostäderna 70 %.

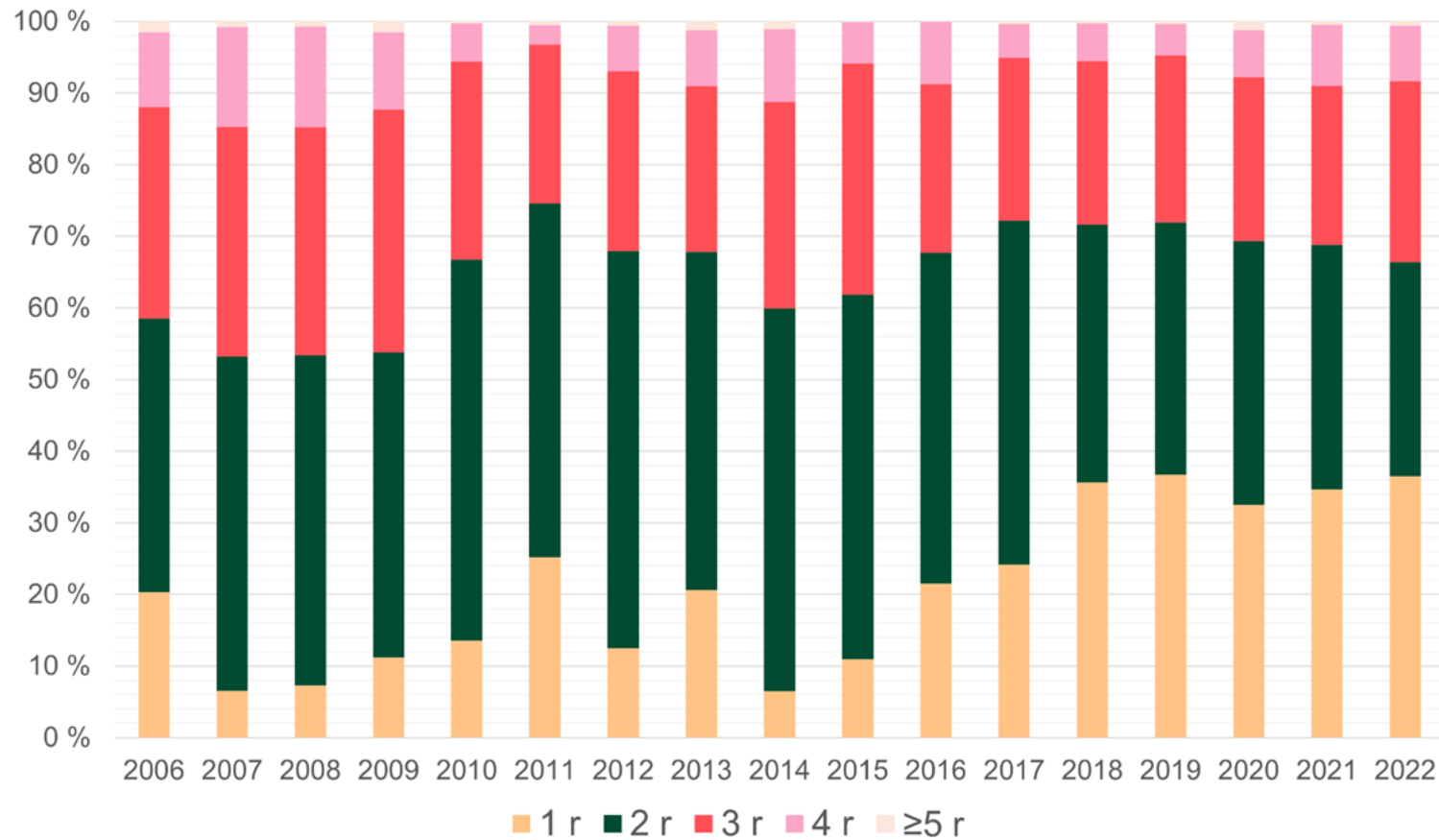


Bild 2.8 Andelen enrummare av färdigställda höghusbostäder har varit cirka en tredjedel sedan 2018.

Utöver att det har byggts betydligt fler enrummare än tidigare har även bostadsytorna för bostäder av alla storlekar minskat under 2010-talet. Den genomsnittliga ytan för höghusbostäder som

färdigställdes 2021 var 48,0 m², medan den 2015 var 58,6 m². År 2022 verkar den genomsnittliga ytan i höghusbostäder ha minskat ytterligare.

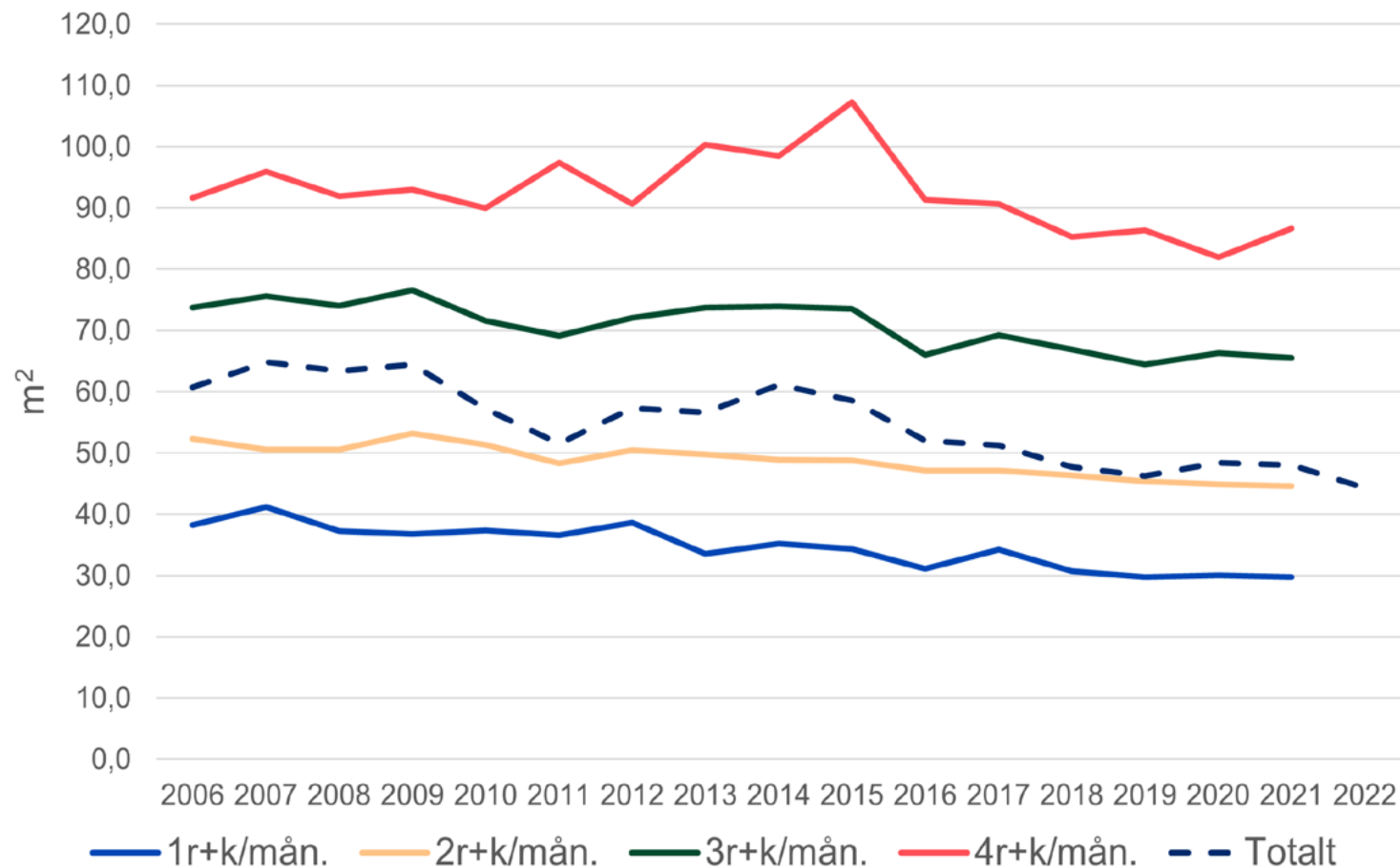


Bild 2.9 Utveckling av den genomsnittliga ytan för nya höghusbostäder.

2.3.4 Esbo Bostäders bostadsbestånd och -produktion

Esbo Bostäder har cirka 16 600 hyresbostäder, varav cirka 14 600 omfattas av användnings- och överlåtelsebegränsningar och cirka 2 000 är fritt finansierade och befriade från begränsningar. Dessutom har Esbo Bostäder cirka 100 enskilda bostäder i bostadsaktiebolag. Till bostäder som omfattas av användnings- och överlåtelsebegränsningar väljs invånare enligt gällande lagar och anvisningar. Personer som rekryteras till Esbo stads tjänst erbjuds fritt finansierade bostäder som befriats från begränsningar så att avsaknaden av bostad inte utgör ett hinder för att ta emot en arbetsplats.

Antalet bostäder som Esbo Bostäder påbörjat har varierat från år till år. Under de senaste fyra åren 2019–2022 har Esbo Bostäder inlett i genomsnitt 405 bostäder per år.



Viktiga principer

8. Esbo Bostäder Ab inleder årligen byggandet av i genomsnitt 300 nya bostäder. Staden säkerställer att Esbo Bostäder Ab får de tomter som de behöver.
9. Esbo Bostäder Ab fastställer hyrorna för fritt finansierade bostäder och bostäder som befriats från begränsningar enligt samma principer som hyrorna för bostäder som omfattas av användnings- och överlåtelsebegränsningar.
10. Esbo Bostäder Ab hyr ut fritt finansierade bostäder samt bostäder som befriats från användnings- och överlåtelsebegränsningar till personer som rekryteras för anställning vid Esbo stad.
11. Esbo Bostäder Ab håller huvudsakligen bostäder som befriats från användnings- och överlåtelsebegränsningar som hyresbostäder. Bostadsfastigheter som är befriade från användnings- och överlåtelsebegränsningar samt fritt finansierade bostadsfastigheter och enskilda bostäder i bostadsaktiebolag kan säljas för att höja bolagets soliditetsgrad, bekämpa segregation samt tidigarelägga ombyggnader i liten utsträckning så att bostädernas nettobelopp inte minskar. Bolaget tidigarelägger i synnerhet fasadrenoveringar och ombyggnaden av gårdar. De som bor i bostäder som är till försäljning erbjuds en bostad ur Esbo Bostad Ab:s bostadsbestånd i enlighet med gällande lagar och anvisningar som reglerar valet av hyresgäster.



2.4 Bostadsområdena är säkra, trivsamma och ekologiskt hållbara

2.4.1 Mångsidigt och socialt hållbart bostadsbestånd

Esbo har vuxit kraftigt och tillväxten förutspås fortsätta. Målet är en ekonomiskt, ekologiskt, socialt och kulturellt hållbar tillväxt. Man vill förebygga regional och även intern differentiering inom regionerna. I det gällande MBT-avtalet har man ställt upp som mål för Esbo att producera 3 300 bostäder per år, men under den senaste tiden har bostadsproduktionen legat på en betydligt högre nivå än målet. Utöver bostadsproduktionens omfattning skall uppmärksamhet även fästas vid bostadsproduktionens kvalitet. Bostadsproduktionen ska vara mångsidig och erbjuda invånarna olika boendeanternativ. Bostädernas storleksfördelning påverkar också hurdana hushåll som flyttar till området. En mångsidig fördelning av bostädernas storlek gör det möjligt att byta bostad i samma område till exempel när det sker förändringar i familjestorleken.

Esbo är en nätverksstad med fem stadscentra. I stadscentrumen och de områden som är lättillgängliga med kollektivtrafiken är höghus dominerande. De kompletteras av täta småhusområden och byliknande områden. I höghusen genomförs i huvudsak små bostäder för hushåll med en- och två personer, men i dem bör man bygga större bostäder även för familjer och äldre som flyttar från småhus. I småhus ska på motsvarande sätt ska utöver familjebostäder även små bostäder byggas.

Ett mångsidigt och socialt hållbart bostadsbestånd förutsätter att bostäder med olika upplåtelseform byggs. Enligt MBT-avtalet 2020–2023 ska 20 % av bostadsproduktionen vara vanliga bostäder och hyresbostäder för grupper med särskilda behov med 40-års, så kallat långt räntestöd som stöds av staten och 10 % bostadsrättsbostäder och hyresbostäder med kort räntestöd som stöds av staten. Grunden för valet av invånare i hyresbostäder med långvarigt räntestöd är bostadsbehovet, inkomsterna och förmögenheten. Vid valet av invånare iaktas förmögenhetsgränser. Till bostadsrättsbostäder väljs invånarna på basis av ordningsnummer och förmögenhet (för sökande över 55 år beaktas förmögenheten inte). Det finns inkomstgränser för hyresbostäder med kort räntestöd.

Andelen hyresbostäder som genomförts med ett långt räntestödslån har i Esbo under 2018–2022 varit i genomsnitt 14 % och andelen bostadsrättsbostäder och hyresbostäder med kort räntestöd 5 % av de färdigställda bostäderna. Man har strävat till det kvantitativa målet för den statsstödda bostadsproduktionen enligt MBT-avtalet och en jämlik placering av produktionen på olika håll i staden genom att överlåta tomter och ingå markanvändningsavtal med markägarna. Detta har man inte lyckats med helt och mängden statligt stödd produktion har varit mindre än målet. Finan-

sierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) ansvarar för kvalitetsstyrningen av den statsunderstödda bostadsproduktionen.

Styrmedlen som använts i den fritt finansierade bostadsproduktionen har varit ringa. Bostädernas upplåtelseform har inte begränsats annat än vid tomtöverlåtelser där det har krävts att en del av bostäderna ska genomföras som ägarbostäder som säljs till konsumenter. Bostädernas storlek har styrts endast genom några

tomtöverlåtelse som skett under den senaste tiden. I fråga om nya bostadsområden säkerställer man att det i områdena uppstår tillräckligt med fritt finansierade ägarbostäder och större bostäder. Man bör också fästa större uppmärksamhet vid bostädernas beboelighet. För närvarande är de nya höghusen ofta byggda med djupa stommar. Uppkomsten av höghus med djupa stommar kan ha främjats oavsiktligt av rätten till tilläggsbygge i bostadsplaner, enligt vilken man utöver den byggrätt som antecknats i planen får bygga den del av trapphusen som överskrider 20 m² på varje våning. Det ursprungliga syftet med tilläggsbyggrätten är att uppmuntra och underlätta genomförandet av ljusa inomhusutrymmen och å andra sidan att lindra till exempel den ekonomiska inverkan som orsakas av buller. Man har ofta varit tvungen att tolka tillbyggnadsrätten i samband med bygglov. Räddningsverkets anvisningar har också förnyats och till följd av detta är det nödvändigt att se över detaljplanebestämmelserna i anslutning till räddningsverkets verksamhet.

I befintliga bostadsområden är det svårare att blanda upplåtelseformer än i nya områden. I hyresbostadsdominerade områden kan prisnivån för nya bostäder vara betydligt högre än i det gamla beståndet, och därför kan det vara svårt att hitta tillräckligt med efterfrågan på ny fritt finansierad produktion av ägarbostäder. Således löser nybyggen som förutsätter rivning inte nödvändigtvis utmaningarna i hyreshusdominerade områden. I hyreshusdominerade områden är det viktigt att förbättra boendemiljöns kvalitet, utveckla tjänsterna och göra området mer intressant. På motsvarande sätt kan tomtpriserna i områden som domineras av ägarbostäder vara anmärkningsvärt höga jämfört med de maximala godtagbara tomtpriserna i statsstödd produktion, vilket försvårar diversifieringen av upplåtelseformerna för ägarbostadsdominerade kvarter



2.4.2 Förbättring av boendemiljöer

I höghusdominerade områden som byggts på 1960- och 1970-talen behövs konkreta förnyelse- och utvecklingsåtgärder. Det finns nästan tjugo sådana småområden i Esbo, där cirka en tredjedel av Esboborna bor. Södräk och Kyrkträsk har redan en längre tid varit föremål för förortsutveckling i Esbo. Utöver de ovan nämnda områdena var Mattby utvecklingsområde i det senaste Förortsprogrammet 2020–2022 som koordinerades av miljöministeriet. Områdena valdes till förortsprogrammet enligt ett index som påverkades av invånarnas medelinkomster, utbildningsnivå och arbetslöshetsgrad samt antalet invånare med ett främmande språk som modersmål. Vid valet av områden beaktades dessutom stadens planerade åtgärder under förortsprogrammets programperiod. Under följande programperiod bör utvecklingsåtgärderna fortfarande riktas till Södräk och Kyrkträsk områden samt till Esbovikens centrum, Stensvik och Distby.

Åldrande befolkning, minskat antal invånare och förändringar i efterfrågan på närservice till följd av detta är utmaningar man stöter på i flera äldre bostadsområden. Val av in- och utflyttning och den allt ensidigare invånarstrukturen gör att bostadsområdena blir allt ojämlikare. Om endast de som inte har möjlighet att välja bostadsort blir kvar i bostadsområdet börjar sociala problem och otrygghet hoppa sig i området. Det bästa sättet att förebygga anhopningen av problem och differentiering av områden är en gemenskap med en mångsidig och mångfaldig åldersstruktur och socioekonomisk bakgrund. I många områden behövs ny sorts service och nya stödformer för att stoppa differentieringen i områdena.

Boendemiljön ska vara fungerande, säker och tillgänglig. Invånarnas välbefinnande och vardag påverkas bland annat av fungerande och tillräckliga tjänster, kontakt med naturen, goda människorelationer, hobbymöjligheter och meningsfull sysselsättning samt av upplevelser av deltagande och framgång. Staden ansvarar för att kvalitetsnivån på tjänsterna och den offentliga miljön bevaras och utvecklas tillsammans med invånarna, företagen och organisationerna. Invånarna i området ska ha samlingsplatser såsom invånar- och ungdomslokaler samt invånarparker.

Den upplevda kvaliteten av boendemiljön och intresset för den bedöms också genom bostadsområdets identitet, särprägel och gemenskap. I nya områden är identitetsbildningen kritisk med tanke på områdenas hållbara byggande och dragningskraft. För många nya områden har man under de senaste åren utarbetat konstprogram vars mål är att utveckla områdets identitet och skapa ett enhetligt och identifierbart varumärke för området. I de nya områdena framhävs också behovet av att få service samtidigt som bostadsbyggandet inleds, så att vardagen löper smidigt och områdena utvecklas. Dessutom bör man satsa på byggande som är av hög kvalitet estetiskt och tekniskt sett. Samtidigt kan man främja nya sätt att bygga bostäder, såsom byggande av delägarbostäder och flergenerationskvarter, gruppbyggande, urbana småhus, ökad flexibilitet för förändringar i bostäderna samt byggande av gemensamma utrymmen och kvarter.

2.4.3 Klimatsmart boende

Esbo har som mål att aktivt bekämpa klimatförändringen, stärka den biologiska mångfalden och vara klimatneutralt före 2030. I utvecklingsprogrammet ett hållbart Esbo, som godkänts av fullmäktige, har man ställt upp flera nyttomål som också minskar utsläppen från bostadsproduktionen och boendet. Indikatorer för programmets nyttomål som är kopplade till boendet är bland annat

- Placering av nya bostäder/bostadsplanläggning i de primära zonerna för markanvändning i MBT-avtalet
- Nya objekt med trästomme som fått bygglov
- Samarbetsprojekten ett hållbart Esbo där temat biologisk mångfald ingår
- Tillräckligt antal och tillgängliga närrekreationsområden (t.ex. % av invånarna som bor högst 300 m från ett rekreationsområde på minst 1,5 ha)
- Mängden produktion av förnybar energi
- Nya tjänster inom trafiken samt inom cirkulär och delningsekonomi (t.ex. antalet bilpoolar + antalet bilar för gemensam användning, antalet stadscyklar).

I metropolpolitikens och de sex största städernas kolneutralitetsarbete främjas städernas egna mål och Klimatneutralt Finland 2035. I programmets utvecklingshelheter främjas klimatneutralitet bl.a. genom att utveckla regionala energilösningar, främja flexibla lösningar för värme och el, söka sätt och metoder för att ta i bruk lösningar för förnybar energi, bidra till att öka antalet laddningspunkter för elbilar i husbolag, på arbetsplatser och i parkeringsbolag i Esbo samt främja lösningar för cirkulär ekonomi för material.

Även i planeringen av MBT 2023 i Helsingforsregionen har minskningen av utsläppen från boende och byggande lyfts fram som ett viktigt mål vid sidan av minskningen av trafikutsläpp. Reningen av energisektorn spelar en viktig roll när det gäller att minska utsläppen från boendet. Till exempel beräknas utsläppen från fjärrvärme minska med cirka 80 % fram till 2040. Dessutom har energieffektivt nybyggande, användning av koldioxidsnåla material, ändringar i uppvärmningsformen och förbättring av det befintliga bostadsbeståndets energieffektivitet betydelse för minskningen av utsläppen från boendet. Som kommunernas åtgärd för att minska utsläppen från boendet har man i planeringen av MBT föreslagit att bostadsaktiebolagens rådgivning ska utökas och att regionala utvecklingsprojekt inledas. I Esbo har man haft goda erfarenheter av verksamheten Taloyhtiöklubi, som främjar energieffektivitetsåtgärder i bostadsbyggnader och utvecklar verksamhetsmodellen för samarbete i grannskapet. I stadssamfundets åtgärder som främjar klimatneutralitet betonas också åtgärder med vilka man kan förutse och främja snabb elektrifiering och automatisering av trafiken.

Viktiga principer

12. Vid tomtöverlåtelse och markanvändningsavtal sörjer Esbo stad för förverkligandet av en bostadsproduktion till rimligt pris så att cirka 20 % av bostadsproduktionen består av hyresbostäder och bostadsrättsbostäder som genomförs med långvarigt (40 år) räntestödslån som stöds av staten, eller av andra bostäder som stöds av staten och som byggs med olika finansieringsmodeller, dock minst i enlighet med det som godkänts i MBT-avtalet. De statsstödda hyresbostäderna som byggs med långfristigt räntestödslån kan utgöra cirka 15 % av bostadsproduktionen eller åtminstone enligt det som godkänts i MBT-avtalet. Cirka 5 % av den räntestödda bostadsproduktionen riktas till boende för grupper med särskilda behov.
13. Esbo stad placerar statsstödd bostadsproduktion på olika håll i staden. Nya räntestödda hyresbostäder byggs i regel inte i områden som löper särskild risk för segregation. När nya områden byggs bekämpar man differentieringen av bostadsområden genom att anvisa både fritt finansierad och statsstödd bostadsproduktion i kvarteren. Dessutom säkerställer man att ny- och reparationsbyggande höjer uppskattningen av områdena.
14. Esbo stad har som mål att 20 % färre bilplatser än i fritt finansierade objekt ska byggas i normala hyresbostadsobjekt som finansieras med långfristigt (40 års) räntestödslån. Antalet bilplatser som krävs vid studie- och ungdomsbostadsobjekt kan vara mindre än vad som nämns ovan.
15. Esbo stad styr vid behov fördelningen av upplåtelseformer och lägenhetstyper i markanvändningsavtal och vid överlåtelse av tomter. Genom styrningen säkerställs en mångsidig bostadsproduktion som tillgodoser Esbobornas boendebehov.
16. Vid prioriteringen av planprojekt följs riktlinjerna för boende och markanvändning för att utveckla en mångsidig bostadsstruktur.
17. Esbo stad går igenom de gällande detaljplanebeteckningarna för tilläggsbyggrätter och utreder hur tilläggsbyggrätterna främjar det avsedda målet.
18. Esbo stad satsar på byggande som är av hög kvalitet estetiskt och tekniskt sett. I ansökningsförfarandena för tomter som ägs av staden utnyttjas i vissa fall kvalitets-tävlingar för att öka mångfalden i boendet och förbättra kvaliteten på höghusbyggandet. Betydelsen av konst beaktas i skapandet av trivsel och säkerhet i bostadsområdena och verkställandet av de regionala konstprogrammen fortsätter.

19. Esbo stad främjar nya sätt att bygga bostäder, såsom byggande av delägarbostäder, byggande av flergenerationskvarter, gruppbyggande, byggande av urbana småhus, ökad flexibilitet i bostadsproduktionen samt byggande av gemensamma lokaler och kvarter.
20. Esbo stad bidrar till att öka användningen av trä och koldioxidsnåla byggnadsmaterial både vid ny- och reparationsbyggande. Staden utnyttjar i mån av möjlighet grönkoefficienten i planläggningen.
21. Esbo stad främjar möjligheterna att genomföra olika lösningar för cirkulär ekonomi i byggandet, såsom återanvändning av bygg- och rivningsavfall samt ändringar i byggnadernas användningsändamål.
22. Esbo stad främjar verksamhetsmodellen för grannskapssamarbete för att inleda energieffektivitetsåtgärder och öka invånarnas upplevelser av delaktighet. Differentieringen mellan bostadsområden bekämpas genom att särskilt satsa på projekt som ökar trivselen och säkerheten i omgivningen kring hyreshusdominerade områden med låg inkomstnivå.

2.5 Arbetsplatser och tjänster

Genom att utöka stadens företagstomtreserv och överlåta tomter kan man i enlighet med Berättelsen om Esbo stöda Esbos utveckling till en företagsvänligare verksamhetsmiljö för företagande och företagsverksamhet, där det är bra att leva, förnya sig, företaga och arbeta. Staden överlåter affärs- och kontorstomter samt tomter för produktionsverksamhet. Målet är att få nya företag och arbetsplatser till Esbo som stöder och gör näringsstrukturen i Esbo mångsidigare. En ökning av företagstomtreserven förutsätter att staden förvärvar mark och aktivt planlägger den.

I slutet av 2021 fanns det uppskattningsvis cirka 135 000 arbetsplatser i Esbo. Under de senaste tio åren har ökningen varit drygt 10 000 st. Cirka 20 % av arbetsplatserna finns inom industri och byggbranschen, 20 % inom handel, inkvartering och kosthåll, samt inom transportbranschen och den mest växande branschen har varit tjänster med en andel på cirka 60 %.

I Esbo finns det i sin helhet rikligt med fri företagstomtreserv (under 20 % av byggrätten har använts) i fråga om affärs- och kontorslokaler, cirka 1,3 miljoner våningskvadratmeter. Reserverna i industri- och lagerbyggnader är däremot små, endast 0,3 miljoner våningskvadratmeter är ledigt. Under de senaste åren har det knappt skett några förändringar i reserven. Med tanke på genomförandet av projekten är fria tomter inte ens alltid möjliga bl.a. på grund av markförhållandena eller området naturvärden. Dessutom minskar utvecklingen av området Stenbruket, med betoning på boende i enlighet med delgeneralplanen, dessa tomter och skapar ett behov av att anvisa nya platser för företag som flyttar.

I synnerhet när det gäller tomter för industri- och lagerbyggnader måste man fundera på var i Esbo man vill placera dessa funktioner och öka planläggningen av dem.

När det gäller stadens tjänster råder det i många områden i Esbo för närvarande brist på ändamålsenliga tomter för allmänna byggnader (s.k. Y-tomter). I reserven finns många små Y-tomter vars byggbarhet är dålig på grund av marken, höjdskillnader eller naturvärden. Enligt stadens riktlinjer strävar man inom småbarnspedagogiken och den grundläggande utbildningen efter stora enhetsstorlekar, vilket möjliggör en mångsidigare verksamhet med jämnare kvalitet samt lättare kostnader. Både daghemmens och skolornas lekplatser ska vara tillräckligt dimensionerade och det ska finnas en tillräckligt stor bollplan i skolornas omedelbara närhet. I takt med att enhetsstorleken ökar blir också läget vid goda trafikförbindelser allt viktigare.

För att förverkliga stadens riktlinjer och uppnå målen för hållbar utveckling måste man se till att det finns en ändamålsenlig Y-tomtreserv och att tomterna även på lång sikt bevaras att byggas bl.a. genom markanskaffning och på så sätt säkerställa att staden kan tillgodose den växande befolkningens servicebehov även under de kommande decennierna. När tomter för allmänna byggnader planeras i synnerhet på nya områden bör de placeras jämlikt i planområdet på alla markägares områden.

Viktiga principer

23. Esbo stad främjar en mer företagsvänlig verksamhetsmiljö för företagande och företagsverksamhet och förhåller sig positivt till utvecklingen av mångsidig företagsverksamhet inom olika branscher för att skapa fler arbetsplatser i Esbo.
24. För att trygga offentlig och privat service och ett mångsidigt utbud av arbetsplatser i enlighet med behovet krävs det att man inom markanvändningen förbereder sig på att öka det mångsidiga utbudet av tomter.



3. Markanvändningsavtal används för att täcka kostnaderna för samhällsbyggande samt för att uppnå de mark- och bostadspolitiska målen

3.1 Fastställande av ersättning för markanvändningsavtal

Ett markanvändningsavtal ingås med markägare som har betydande nytta av ändringen av en plan eller en detaljplan i enlighet med kapitel 12 a som fogades till markanvändnings- och bygglagen år 2003. Avtalsersättningar används för att finansiera byggandet av

kommunalteknik i områden där det inte är möjligt att få inkomster via stadens egen tomtöverlåtelse. Antalet undertecknade markanvändningsavtal har årligen varit cirka 20–40 och deras totala värde har varit 30–90 miljoner euro (bild 3.1).



Bild 3.1 Undertecknade markanvändningsavtal och deras värde 2013–2022.

Gränsen för betydande nytta, avtalströskeln, är 450 000 euro och avtalsersättning uppbärs endast för den del som överskrider avtalströskeln. Denna praxis tillåter en ökning av byggrätten som motsvarar upp till tre egnahemstomter utan behov av markanvändningsavtal.

För att förtydliga markanvändningsavtalsprocessen och öka förutsägbarheten har man till principerna fogat definitioner för när det anses vara fråga om en enda markägare samt en standardiserad s.k. procentsats för nedskärningar, av den nytta som markägaren får i olika plan- och planändringsområden.

För att bedöma den nytta som planläggningen medför fastställs värdet på avtalsobjektet utan ett nytt planprojekt, samt värdet efter planläggningen, med allmänna metoder för fastighetsvärdering och oftast med ett marknadsbaserat tillvägagångssätt. Värdeökningen är skillnaden mellan dessa värden. Nyttan är värdeökningen minskad med eventuella kostnadsfaktorer som orsakas av att planen utarbetas och görs genomförbar.

3.2 Övriga villkor i markanvändningsavtal

Det grundläggande syftet med markanvändningsavtalen är att fördela de kostnader för samhällsbyggande som planläggningen orsakar kommunen rättvist mellan de markägare som har nytta av planläggningen. Utvecklingen av området och staden kan dock vara förknippad med mål som inte kan förverkligas enbart genom planbestämmelser och då måste villkoren och vid behov möjligheten till avtalsvite föras in i markanvändningsavtalen. Dessa villkor måste dock minimeras för att säkerställa att avtalen är tydliga och att alla markägare behandlas lika. Det viktigaste tilläggsvillkoret är att säkerställa att målen i MBT-avtalet uppnås även i områden med markanvändningsavtal. Även viktiga mål i Berättelsen om Esbo kan beaktas. Ett bra exempel på detta är utvecklingsåtagandet för Keraområdet i anslutning till hållbar utveckling.



Viktiga principer

25. Ersättning som baserar sig på värdeökning används. Den undre gränsen för betydande nytta som leder till förhandlingar är 450 000 euro.

Avtalsersättning tas ut endast för nytta som överskrider avtalströskeln. Avtalströskeln är specifik för markägaren och grundar sig på markägarsituationen i planens OAS-fas. Alla samfund som hör till samma koncern betraktas som en markägare. En privatpersons markinnehav beräknas med beaktande av ägarandelar i olika fastigheter samt av innehav även via bolag.

26. När nyttan fastställs gottgörs i regel kostnaderna för rivning av befintliga byggnader. För byggnader som används från fall till fall och som fortfarande har livslängd kvar kan tilläggsavdrag beviljas i områden där behovet av att förtäta stadsstrukturen är särskilt stort. Om tilläggsavdrag beviljas ställs en tidsfrist för rivningen av byggnaden.

Av de obligatoriska planeringskostnader som planläggningen förutsätter kan högst hälften gottgöras som en faktor som minskar nyttan.

27. Även genom markanvändningsavtal säkerställs en mångsidig bostadsproduktion i fråga om bostadsfördelningen och produktionsformerna med beaktande av principen om statsstödd bostadsproduktion nr 12.

Markanvändningsavtalen kan innehålla regionala specialvillkor för att uppnå stadens resultatmål till exempel i anslutning till hållbar utveckling.

28. Ersättningsprocent och betalningstidtabell

- » Områden i den första detaljplanen 55 %
- » Detaljplaneändringar
 - Bostadsbyggnadstomter för vidare boende (kompletteringsbyggande) 45 %
 - Bostadsbyggnadstomter på specialområden 50 %. Specialområden bl.a. spårtrafikens influensområden.
 - Detaljplanerade arbetsplatstomter i samband med ändring av användningsändamålet 55 %.
 - Om det är fråga om effektivisering av arbetsplatstomten, dvs. områdets användningsändamål ändras inte, 40 % förutom i specialområden 45 %.
- » Ersättningsprocenten kan vara högre än vad som anges ovan, om det är nödvändigt för att täcka byggnadskostnaderna för kommunaltekniken och övriga kostnader.

- » Man kommer alltid överens om en betalningstidtabell och fastställer en tidsgräns för betalningen av ersättningen. När dessa fastställs beaktas från fall till fall planområdets karaktär, förutsättningarna för byggande, markägandet och tomternas marknadsläge. På de första detaljplaneområdena är betalningstidpunkten senast två år från det att avtalsområdet eller en del av det är byggbart i fråga om byggande av kommunal-teknik, om inte något annat följer av särskilda skäl.





4. Tomtöverlåtelse för boendets och näringslivets behov är öppen, jämlik och främjar konkurrensen

4.1 Allmänt om tomtöverlåtelse

När mark överlåts ska överlåtelsen göras i enlighet med 130 § i kommunallagen så att överlåtelse av en kommunalt ägd fastighet eller ett hyresavtal är marknadsbestämd.

Tomtöverlåtelser kan innehålla regionala specialvillkor för att uppnå stadens resultatmål till exempel i anslutning till hållbar utveckling.

LPA-tomter som betjänar användningen av tomterna överlåts endast genom uthyrning av tomter med reservation för eventuella ändringar i markanvändningen på lång sikt. Vid uthyrning används det tidigare etablerade kvadratpriset på mark som kapitalvärde. Detta värde höjs med levnadskostnadsindex till prisnivån vid överlåtelse tidpunkten. Vid behov kan prissättningen ändras till zonprisbaserad. Priset på underjordiska parkeringsplatser är hälften av detta.

För att säkerställa framtidens tomtutbud är det viktigt att aktivt investera i markförvärv och i planläggning av stadens egen mark.

4.2 Bostadstomter

Genom överlåtelser av bostadstomter strävar staden för sin del efter att säkerställa de kvalitativa målen som beskrivs i kapitel 2 och särskilt målen för klimatsmart boende som beskrivs i punkt 2.4.3.

Staden främjar uppkomsten, utvecklingen och bevarandet av särpräglade bostadsområden (såsom Köklax gamla bycentrum, Port Arthur i Åbo eller Herrgårdsforsen i Vanda) samt påskyndandet av småhusområden. Staden ökar det tväradministrativa samarbetet och utvecklar verksamhetsprocesserna och samarbetet med samarbetspartnerna för att säkerställa stadsstrukturens kvalitet och genomförandet av praxis för hållbar utveckling. Ett exempel på detta är genomförandet av stadsstyrelsens beslut om påskyndande av småhusbyggande som en del av behandlingen av generalplanen för norra och mellersta Esbo. I Berättelsen om Esbo har man preciserat målet genom att förutsätta att småhusområden enligt principerna för hållbar utveckling genomförs särskilt i generalplaneområdet för norra och mellersta Esbo tillsammans med samarbetspartner, och att man skapar förutsättningar för att genomföra småhusbyar och urbana småhusområden som nya typer av samarbetsprojekt. Dessa fungerar också som internationella exempel.

Staden ökar antalet tomter som överlåts för självständigt byggande till tvåhundra stycken per år. Detta förutsätter att staden satsar på markförvärv, planläggning av markområden i stadens ägo samt byggande av kommunalteknik.

Via tomtöverlåtelseverksamheten kan staden reglera en balanse-rad utveckling av områdena. Vid överlåtelse av tomter fastställs

finansierings- och upplåtelseformerna för tomterna så att de gällande målen uppfylls. Finansierings- och upplåtelseformen för tomter som överlåts vid kompletteringsbyggande väljs så att den återspeglas i ägar- och hyresbostadsbeståndets struktur i området.

Staden överlåter i regel byggbara hög- och radhustomter som är avsedda för yrkesmässigt byggande via öppna ansökningsförfaranden. För att främja konkurrensen inom branschen överlåts tomter decentraliserat till olika aktörer, inklusive nya aktörer och projekt för gruppbyggande. Egnahemstomter avsedda för självständigt byggande överlåts genom ett ansökningsförfarande som baserar sig på utlottning och som i regel ordnas en gång om året. Anbudsförfarandet används vid objekt med särskilt stor efterfrågan samt i situationer där man så snabbt som möjligt måste hitta en genomförare för tomten, t.ex. för att sköta parkeringsarrangemang. Kvalitetskonkurrens är ett mer sällsynt sätt att överlåta tomter, men det är motiverat att använda dessa sätt till exempel för att stödja en positiv utveckling i ett visst område.

Bostadstomterna hyrs ut eller säljs. En del av tomterna överlåts endast genom uthyrning utan köption, för att öka stadens andel av hyresinkomsterna. Inte heller tomter som redan tidigare hyrts ut till samfund utan köption erbjuds till försäljning. De tomter som överlåts åläggs alltid en byggskyldighet. Tomter som överlåts till fritt finansierad bostadsproduktion prissätts utifrån marknadsvärdet. Inom den statsstödda bostadsproduktionen är tomtpriset det maximipris som Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) har fastställt.

I hyresavtal binds hyran till levnadskostnadsindex och därtill omfattar avtalet en årlig minimiprocentförhöjning på 1,0 %. Om höj-

ningen av levnadskostnadsindexet är mindre än procenthöjningen, justeras hyran enligt procenthöjningen.

Under hyresperioden justeras hyresnivån vid cirka 20 och 40 år så att grundhyran korrigeras med medeltalet av bostadsprisindexet i huvudstadsregionen under de tre senaste åren. Nivåjusteringarna centraliseras så att hyresjusteringarna för tre på varandra följande år görs samtidigt. På så sätt infaller den första justeringstidpunkten 19–21 år efter att hyresavtalet börjat och tidpunkten antecknas i hyresavtalet.



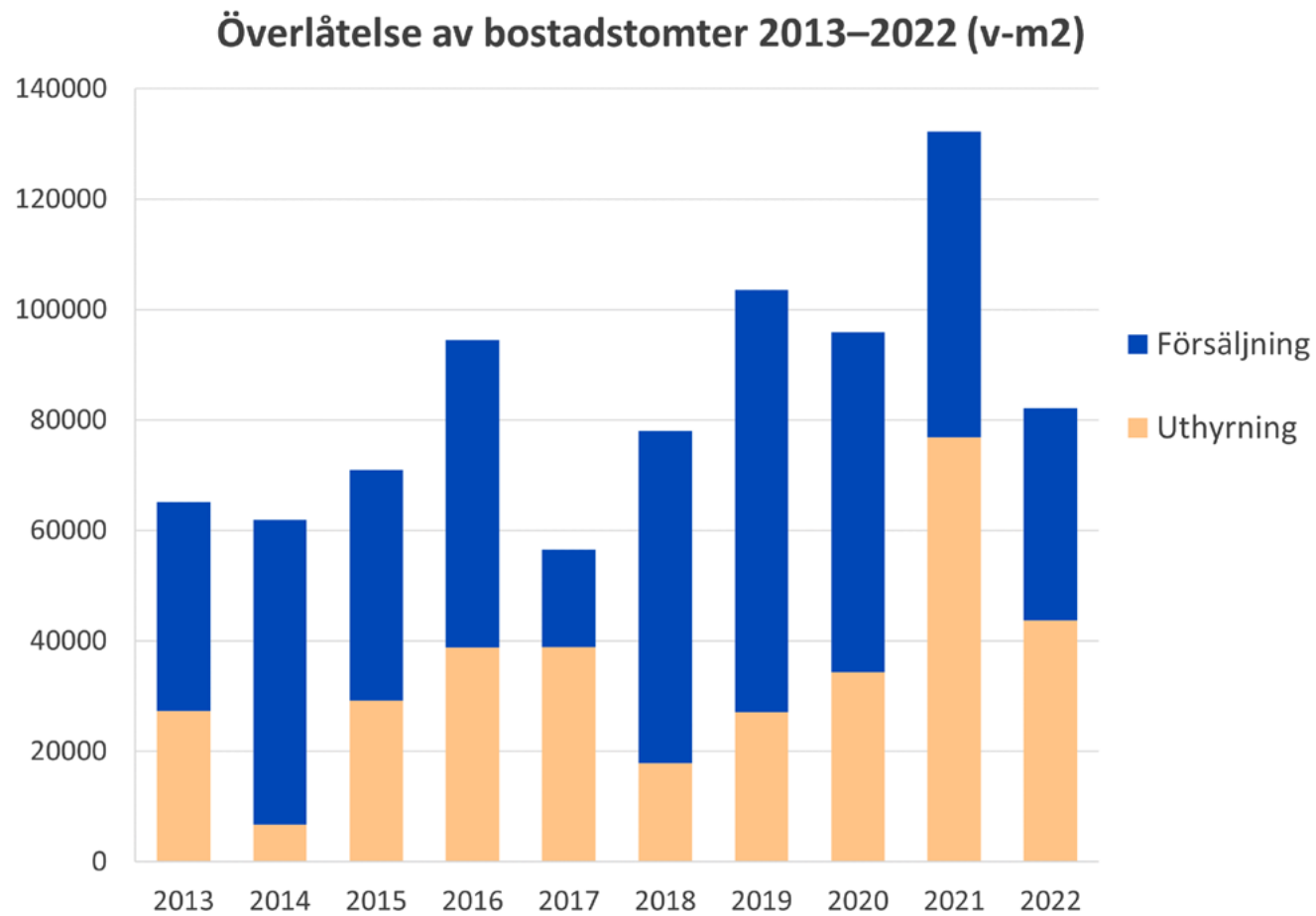


Bild 4.1. Överlåtelse av bostadstomter 2013–2022 (k-m2)

Viktiga principer

29. För yrkesmässigt byggande överläts bostadstomter genom försäljning eller hyra med priskonkurrens eller andra offentliga ansökningsförfaranden. I ansökningsförfaranden betonas innovativa projektidéer som är genomförbara och utvecklar boendet och byggandet, vid behov genom kvalitetskonkurrens.
30. Staden överlåter årligen 200 tomter för självständigt byggande. Intäkterna från markförsäljningen av tomterna utnyttjas för att påskynda kommunaltekniska investeringar.
31. Uppkomsten, utvecklingen och bevarandet av särpräglade bostadsområden främjas. Projekt för småhusbyar och urbana småhusprojektet som leder till planläggning och genomförande av småhusbyar och stadssmåhusområden i enlighet med riktlinjerna i Berättelsen om Esbo genomförs.
32. Vid överlåtelse av tomter beaktas en mångsidig bostadsproduktion i fråga om bostadsfördelningen och produktionsformerna. I en situation där staden säljer tomten till en professionell aktör som hyr tomten vidare, förutsätter staden att den som köper tomten ställer rimliga villkor för markhyran med tanke på de kommande invånarna.
33. Egnahemstomter som är avsedda för självständigt byggande överläts genom ett ansökningsförfarande som baserar sig på utlottning. Från fall till fall kan man till exempel för att utreda prisnivån i nya områden eller för tomter som ligger i områden med hög efterfrågan även ordna priskonkurrens.
34. Tomter som är avsedda för fritt finansierad bostadsproduktion prissätts utifrån marknadsvärdet.
35. En del av tomterna överläts endast genom uthyrning, utan köption.
36. Principer för hyrestomter:
 - » Hyrestiden är 60 år.
 - » Årshyra 4 % av tomtens kapitalvärde, binds till levnadskostnadsindexet, dock så att man säkerställer att hyresbeloppet hålls på marknadsvärdets nivå genom en årlig minimihöjning på 1 % samt en justering av kapitalvärdet två gånger under hyresperioden.
 - » Hyresavtal som förnyas efter hyresperiodens slut justeras till marknadsvärdet.
37. Byggskyldighet: minst 70 % av byggrätten ska byggas inom tre år efter att tomten överlåtits.

4.3 Företagstomter

Företagstomternas årliga överlåtelsebelopp varierar avsevärt beroende på den ekonomiska situationen samt huruvida något betydande och stort projekt inleds just under året i fråga. En liten tomtreserv påverkar även realiserade överlåtelser och alla kundbehov kan inte tillgodoses.

Företagstomterna publiceras i stadens kartinformationstjänst med uppgifter om tomterna (position, areal, byggrätt, planuppgifter). Tomter som publicerats i karttjänsten överläts i regel på basis av ansökningar efter förhandlingar. Om flera är intresserade av samma tomt kan pris- eller kvalitetskonkurrens ordnas i stället för förhandlingsförfarande. Specialobjekt och tomter med hög efterfrågan, såsom centrala affärs- och lokaltomter, överläts genom offentligt ansökningsförfarande eller konkurrensutsättning.

Företagstomter överläts genom uthyrning eller försäljning, dock oftast genom uthyrning. På så sätt säkerställs bäst stadens möjlighet att påverka arbetsplatsområdenas framtida utveckling. Tomterna prissätts utifrån marknadsvärdet.



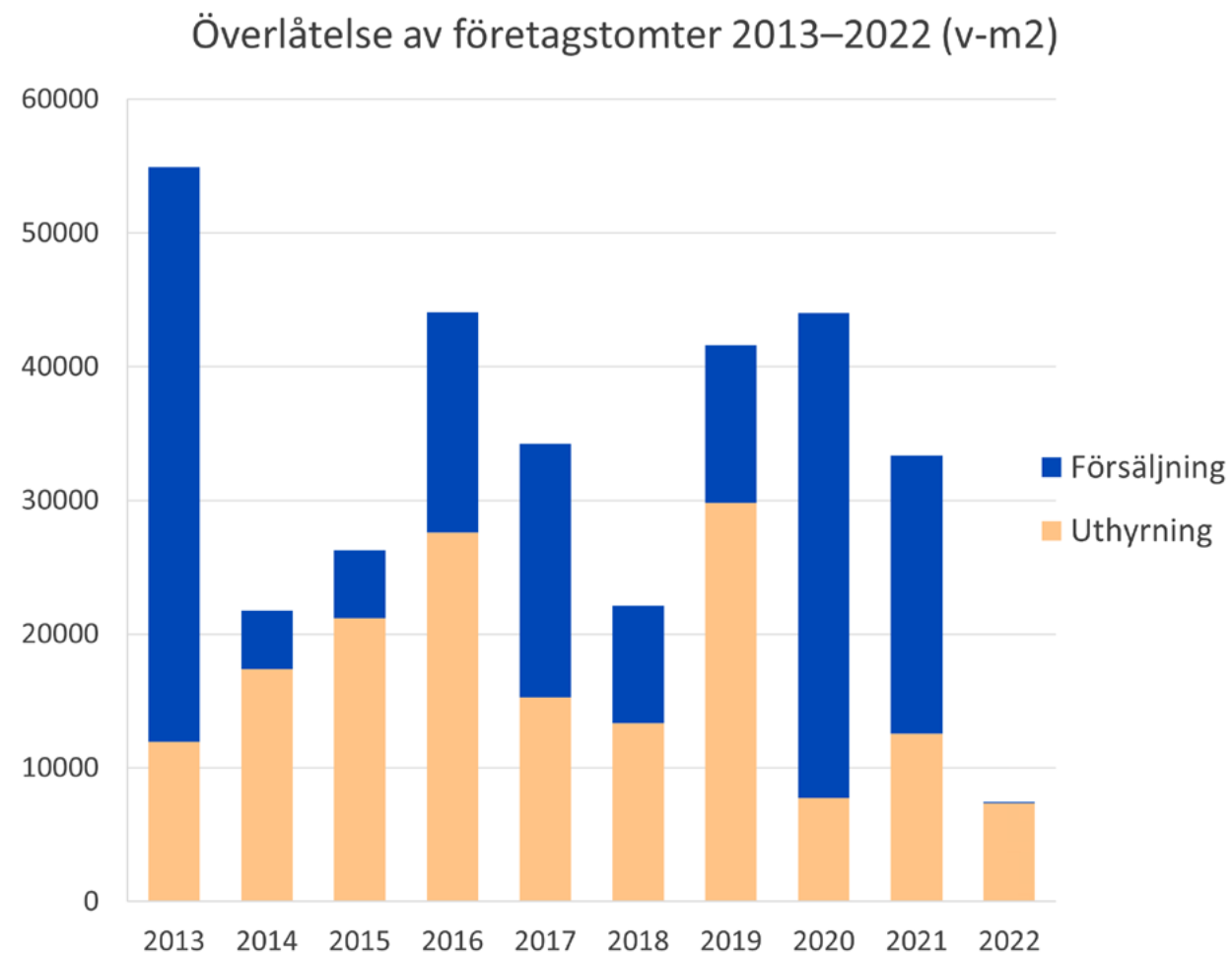


Bild 4.2. Överlåtelse av företagstomter 2013–2022 (k-m2)

Viktiga principer

38. Företagstomter överläts på grundval av ansökan, genom offentligt ansökningsförfarande eller genom pris- eller kvalitetskonkurrens.
39. Företagstomter överläts huvudsakligen genom hyra. I särskilda fall kan betydande affärs- och kontorstomter säljas. Tomter som anvisats för samhällstekniskt byggande hyrs endast ut.
40. Tomterna prissätts utifrån marknadsvärdet.
41. Principer för hyrestomter:
 - » Hyrestiden är i regel 30 år. I särskilda fall och när hyresavtal förlängs / förnyas kan hyrestiden även vara kortare.
 - » Årshyra 6 % av tomtens kapitalvärde, binds till levnadskostnadsindexet.
 - » Hyresavtal som förnyas efter hyresperiodens slut justeras till marknadsvärdet.
42. Byggskyldighet: minst 70 % av byggrätten ska byggas inom tre år efter att tomten överläts. Byggskyldigheten kan vara lägre än så om ett större gårdsområde är nödvändigt med tanke på verksamhetens karaktär och betjänar tomtens användningsändamål på ett effektivt sätt.

4.4 Områden för idrottsverksamhet

Ett utlåtande av idrottstjänsterna begärs för överlåtelse av ett område eller en tomt för idrottsverksamhet. För att säkerställa en jämlik behandling av aktörerna strävar man efter att överlåta områdena genom offentliga ansökningsförfaranden. De områden som är avsedda för idrottsverksamhet prissätts enligt marknadsvärdet. Byggskyldigheten fastställs projektspecifikt på grund av att projekten är så olika. Ju tätare stadsområde det handlar om, desto effektivare markanvändning förutsätts.

Enligt närings- och konkurrenskraftssektionens beslut 24.1.2022 § 7 ges en nedsättning på 90 % av markhyran under giltighetstiden för det partnerskapsavtal som ingåtts med stadens idrottstjänster.

Viktiga principer

43. De områden som överläts till idrottsverksamhet prissätts enligt marknadsvärdet.
44. Områdena överläts endast genom uthyrning.
45. Årshyran är 5 % av tomtens kapitalvärde
46. Hyrestiden är 5–30 år. Hyrestidens längd påverkas av storleken på den investering som projektet kräver.

4.5 Tomter för allmänna byggnader

En del av Y-tomterna enligt detaljplanen kan anvisas att genomföras av någon annan än staden själv. När projektet genomförs av ett bolag som ägs av staden eller av ett välfärdsområde överlåts tomten direkt till den sökande genom normalt beslutsförfarande.

Tomter överlåts till privata serviceproducenter genom öppna ansökningsförfaranden. Staden fastställer en lämplig ökning av servicevolymen för de områden som med tanke på det befintliga servicenätet och den prognostiserade befolkningstillväxten behöver komplettera servicenätet. Valet av tomter som ska överlåtas och tidpunkten för överlåtelsen sker i samarbete med det resultatområde som ansvarar för servicenätet. Fria Y-tomter av mindre storlek lämpar sig ofta för privat serviceproduktion eftersom enhetsstorlekarna inom privat serviceproduktion vanligtvis är mindre. Fastställandet av bedömningskriterierna för ansökningsförfarandena samt bedömningen av ansökningarna görs i samarbete med vederbörande användarresultatområde eller vid behov med en annan expertinstans, såsom ett välfärdsområde.

Viktiga principer

47. Staden överlåter tomter för allmänna byggnader primärt för stadens egen verksamhet.
48. Tomter för allmänna byggnader överlåts i första hand till privatpersoner för att tillgodose Esbobornas behov genom offentliga ansökningsförfaranden. För planering och utveckling av offentliga tjänster kan planeringsreservering beviljas även direkt till projektutvecklaren för ett sådant område som inte redan har planlagts som Y-tomt.
49. Tomter för allmänna byggnader hyrs ut. Tomtens kapitalvärde, hyresprocent och hyrestid fastställs enligt den användning som tomten överlåts till: boende 4 %, övriga tomter 5 %.
50. Tomterna ska genomföras så effektivt som möjligt. Byggskyldigheten är i regel 90 % av byggrätten och beroende på projektets karaktär ska objektet byggas inom 2–3 år efter att tomten överlåtits. Byggskyldigheten kan vara lägre än så om ett större gårdsområde är nödvändigt med tanke på verksamhetens karaktär och betjäna tomstens användningsändamål på ett effektivt sätt.



5. Markegendom förvaltas på ett förnuftigt och kostnadsmedvetet sätt

5.1 Kortvarig markuthyrning

Staden hyr kortvarigt ut mark- och vattenområden till exempel för följande ändamål:

- basområden för byggarbetsplatser
- pumpstationer och transformatorstationer
- lagerområden
- byggplatser och master för mobiltelefonstationer
- områden som betjänar idrott
- uthyrning av åkrar
- serveringsområden utomhus
- hyresområden för jakt
- försäljningsställen för julgranar

Vid kortvarig uthyrning bildas hyresbeloppet utifrån användningsändamålet och områdets läge enligt gällande anvisningar.

Markanvändningstillstånd beviljas för olika utomhusevenemang, till exempel motionsevenemang, marknader och privata tillställningar.



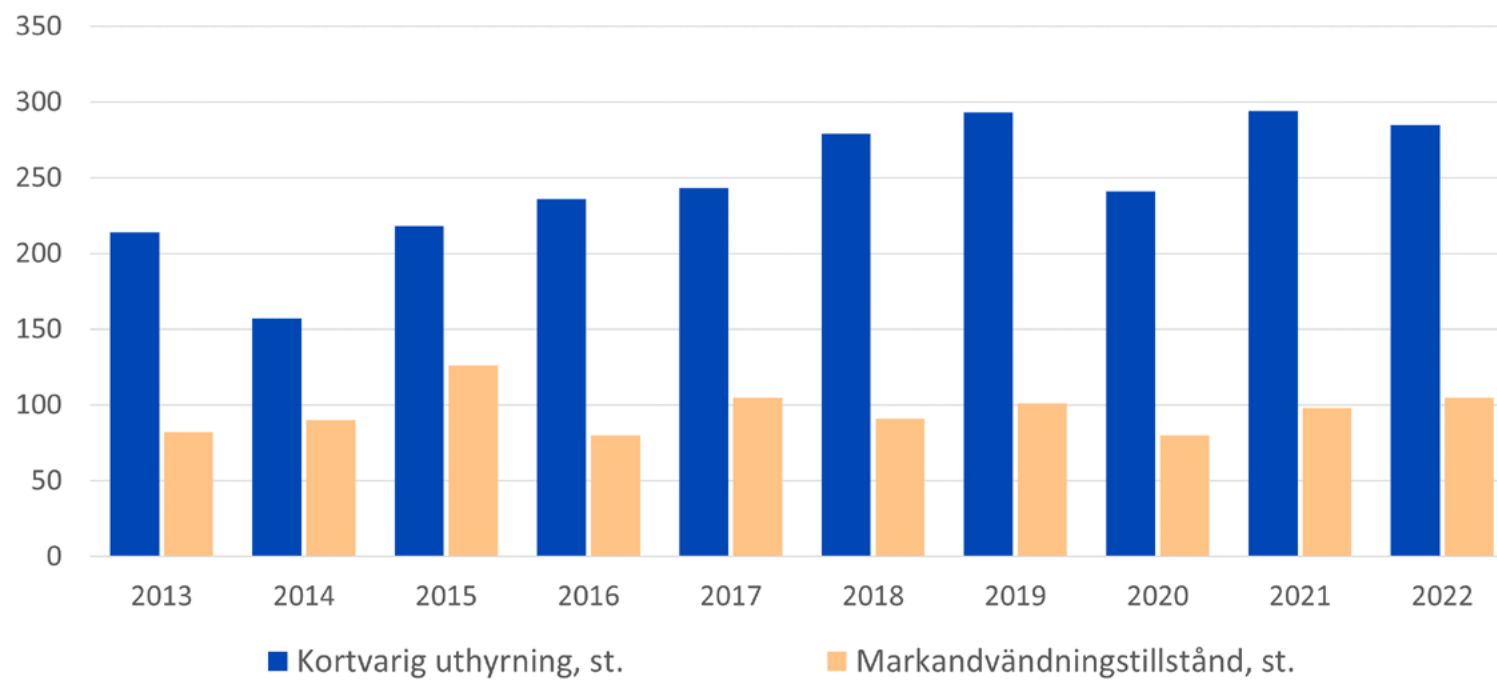


Bild 4.3. Kortvarig uthyrning och markandvändningstillstånd 2013–2023 (st.)

Viktiga principer

51. Tillfällig användning av områden för ändring av markanvändningen och impediment effektiveras genom att erbjuda invånarna och samfunden möjligheter att utnyttja områdena för tillfälliga och kortvariga projekt och evenemang som ökar gemenskapen i lämpliga objekt.



5.2 Y-tomter i stadens eget bruk samt intern markhyra

Staden anvisar Y-tomter enligt detaljplanen i första hand för användning i stadens egna resultatområden och för produktion av offentliga tjänster för Esboborna, antingen för stadens egna projekt eller för stadens bolag. När projektet genomförs av staden bereds inget separat hyresavtal, utan tomten hyrs ut enligt den s.k. principen om intern markhyra. Affärsverket Lokalcentralen inkluderar markhyrans andel i sina egna hyror och debiterar användarna av lokalen som en del av hyran för lokalen.

Intern markhyra uppbärs enligt stadsstyrelsens beslut 29.4.2003 även för obebyggda områden i depåområden och andra områden inom stadsteknik samt idrotts-, hamn- och andra områden inom idrottstjänsterna. Utanför den interna markhyran lämnas bl.a. ekonomiskogar, vidsträckta rekreationsområden i naturtillstånd samt allmänna områden enligt planen, såsom gator, torg och parker.

Tomter för allmänna byggnader ändras inte för annat bruk utan att stadens olika aktörer går igenom planerna på ett heltäckande sätt med beaktande av servicebehovet på längre sikt.



6. Åtgärder för att främja genomförandet av planerna

6.1 Förhöjd fastighetsskatt

Esbo stadsfullmäktige skall enligt 12 b § i fastighetsskattelagen bestämma en skatteprocentsats för obebyggda byggplatser som är minst 3,0 procentenheter högre än den allmänna fastighetsskatteprocentsatsen, dock högst 6,0 procent.

Procentsatserna för fastighetsskatten 2023 ändrades inte jämfört med föregående år. Den förhöjda fastighetsskatten är i sin helhet 4,43 %, vilket är 3,43 % högre än Esbos allmänna fastighetsskattesats (1,00 %).

6.2 Bygguppmaningar

Inga bygguppmaningar har getts i Esbo.

I Esbo finns många privatägda obebyggda tomter. Huruvida man lyckas få dem att omfattas av byggande beror helt på markägarens vilja att överlåta marken till byggande.

Åtgärder, såsom bygguppmaning, övervägs i områden där investeringar i kommunal teknik redan har gjorts eller där till exempel skolan i området har överkapacitet.

Innan bygguppmaningen ges ska det utredas om kommunen har ekonomiska möjligheter att lösa in tomterna om bygguppmaningen inte ger önskat resultat och vad som eventuellt är försäljningsdugligheten och marknadssituation för tomter som erhållits genom inlösning.



