Sjundeå kommuns bostads- och markpolitiska program 2025–2035

Godkänd: kst §44 26.5.2025

Innehåll

Sjundeå kommuns bostads- och markpolitiska program 2025–2035 0
Inledning 2
1 Utgångspunkter för Sjundeås bostads- och markpolitik 3
1.1 Avtal och planer som styr Sjundeås bostads- och markpolitik 3
1.1.1 Nylands förbunds styrande avtal och planer 3
1.1.2 Sjundeås utvecklingsbild för markanvändning 2040 6
1.1.3 Sjundeås markanvändnings utvecklingsbild 2040 kommunekonomisk bedömning 7
1.1.4 Planläggningsprogram och planläggningssituation 10
1.1.5 Andra program och strategier 11
2 Sjundeås befolkning och bostadsbestånd 12
2.1 Nya former av boende 15
3 Markpolitiska mål 17
3.1 Anskaffning av råmark 17
3.2 Principerna för markanvändningsavtal 18
3.3 Övriga markpolitiska verktyg 21
3.4 Förköpsrätt 22
3.5 Inlösen 22
3.6 Upphandling av planlagda områden 22
3.7 Överlåtelse av tomt 23
3.8 Främja förverkligande av detaljplaner 23
3.9 Styrning av byggnation 23
3.10 Byggnation på områden planerade för detaljplanläggning och andra planeringsbehovsområden 23
3.11 Byggnation på glesbygdsområde 24
3.12 Strandbyggnation 24
4 Bostadspolitiska mål 25
4.1 Bostadstomtreserv 25
4.2 Bostadsproduktionens mål enligt antal 25
4.3 Bostadsproduktionens kvalitativa mål 25
5 Markpolitiska mål för företagsområden 26
5.1 Utgångspunkter 26
5.2 Överlåtelse av företagstomter 26
5.3 Överlåtelse av Y-tomter 26
6 BILAGOR 27

Inledning

Sjundeås bostads- och markpolitiska program har utarbetats som samarbete mellan nämnder och tjänstemän, koordinerat av Sjundeås kommunutvecklingssektion. Beredningen av programmet har kompletterats med enkät och workshop, som förverkligades av Kaupunkitutkimus TA Oy och Alusta Consulting Oy.

Med markpolitiken avser man förvaltning av kommunens markegendom så som markanskaffning, överlåtelse av tomter, avtalspolitik gällande planläggning av privat mark samt sätt hur detaljplaner förverkligas och bygge av tomter försäkras. Markpolitiken omfattar även många andra uppgifter men dessa är de mest väsentliga med tanke på tomtproduktion. Att utöva markpolitik allokerades till kommunens lagstadgade uppgift då markanvändnings- och bygglagen samt -förordningen kompletterades 1.4.2015 (204/2015). Med nya författningar (OAL 5a § och 20 §) vill man främja tillväxtkommuners tomtutbud samt konkurrensen av bostadsbygge och affärer. Det är inte frågan om en ny förpliktelse utan ett uppdrag som kommunerna hittills även skött. I lagen har redan funnits motsvarande författningar om kommunens planläggningsplikt och byggnadstillsyn. Att skriva markpolitik i lag förtydligar uppgifterna lagliga grund. Att använda markpolitikens åtgärdsutbud är även i fortsättningen kommunernas prövningsrätt.

Det markpolitiska programmet är ett strategiskt dokument i vilket kommunfullmäktige fastställer de markpolitiska målsättningarna och åtgärdsrekommendationerna. Programmet ger information om verksamhetspolitik angående kommunens markanvändning till såväl tomtsökande, markägare, byggföretag som nya beslutsfattare. Det markpolitiska programmet centrala huvudmål är att försäkra effektivt utnyttjande av markpolitikens åtgärdsutbud samt att förbinda tjänsteinnehavare och förtroendevalda till gemensamma målsättningar.

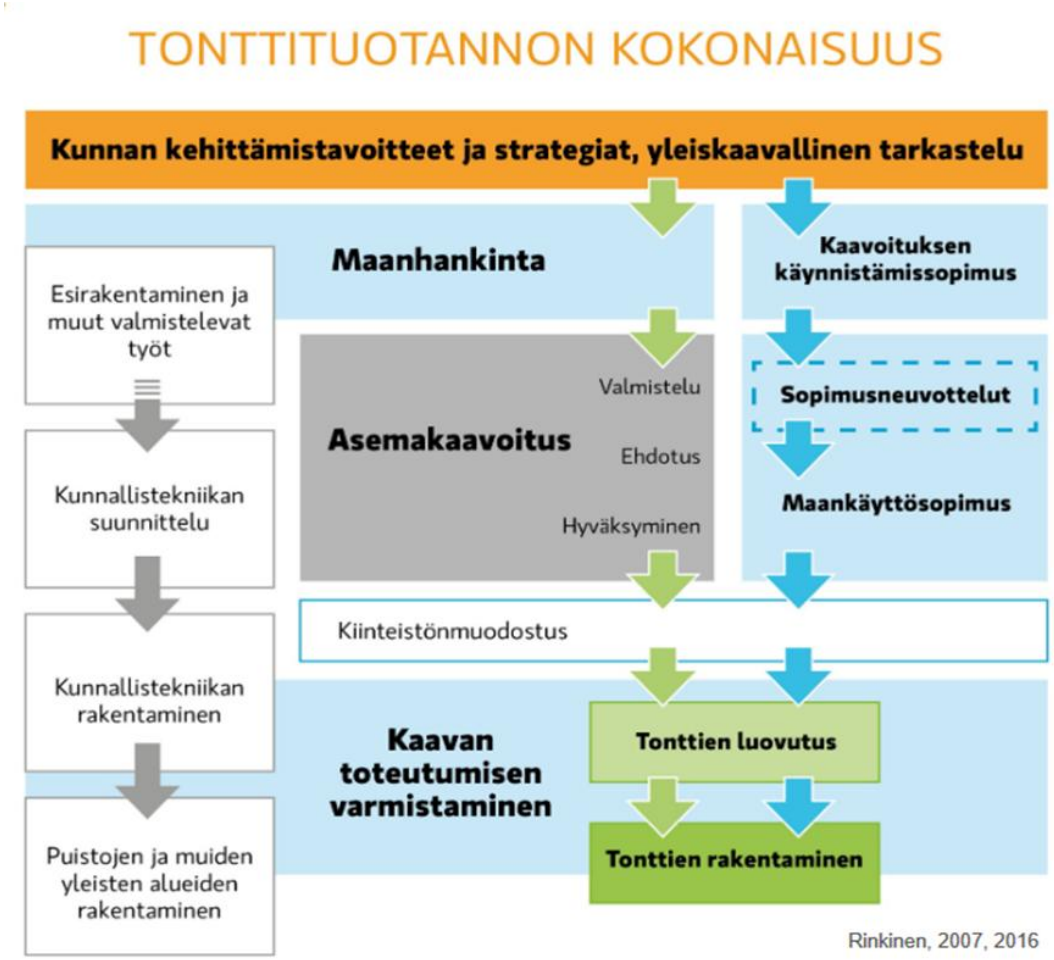
OAL 5 a § (6.3.2015/204)
Kommunens markpolitik
Kommunens markpolitik omfattar mål och åtgärder gällande förverkligande av kommunens markanskaffning och planer genom vilka man skapar förutsättningar för att utveckla samhällen.

OAL 20 § Kommunens uppgifter

Kommunen ska sköta områdesplaneringen och utövandet av markpolitiken på sitt område. Kommunen ska ha tillräckliga resurser och tillräcklig sakkunskap till sitt förfogande för dessa uppgifter. (21.4.2023/752) En kommun vars invånarantal överstiger 6 000, skall ha en planläggare som har den behörighet som skötseln av kommunens planläggningsuppgifter förutsätter. Planläggaren kan också vara gemensam för flera kommuner. Kommunen kan också med stöd av ett avtal låta en planläggare anställd hos en annan kommun eller hos en samkommun sköta uppgiften.

Vederbörande ministerium kan av särskilda skäl för viss tid bevilja kommunen undantag från förpliktelsen enligt 2 mom. Den kommunala byggnadstillsynsmyndighet som avses i 99 § i bygglagen ska utöva tillsyn över efterlevnaden av denna lag. Bestämmelser om tillsynen över efterlevnaden av bestämmelserna om dagvatten i 13 a kap. finns i 103 d §. (21.4.2023/752)

Att främja bostadsproduktionen är en gemensam uppgift för kommunens olika sektorer. Markpolitikens åtgärder har stor betydelse över tomtproduktionens helhet: Det är en kedja som består av kommunens markanskaffning, planläggning, bygge av kommunalteknik och tomtöverlåtelse, utan att glömma säkring av att tomter byggs i alla situationer. Markpolitiken ska vara förutseende och långsiktig eftersom olik förhandlingsförfaranden som tar tid hör till markpolitikens karaktär. Kedjan får inte lämnas halvvägs: en fungerande och trivsam livsmiljö försäkras genom att schemalägga bygge av tjänster, parker samt andra allmänna områden vid sidan om bostadsbygget.



För befolkningsprognosens del görs i Sjundeå en årlig uppföljning. På basis av uppföljningen bedömer man för tillfället nödvändiga åtgärder som genom utarbetande av budget och programmering av åtgärder hämtas till beslutsfattande. Med kommunens markpolitiks strategiska linjedragningar och verksamhetsprinciper strävar man till en enhetlig, kostnadseffektiv och fungerande samhällsstruktur. Med gemensamt överenskomna åtgärder för boende strävar man efter ett mer konkurrenskraftigt Sjundeå.

Sjundeå har inget gällande bostadspolitiskt program och det senaste markpolitiska programmet har godkänts av fullmäktige 8.12.2014 (§ 66). Kommunutvecklingssektionen har svarat för beredningen av Sjundeås nya mark- och bostadspolitiska program. Programmet har beretts vid en workshop öppen för alla förtroendevalda 12.12.2024 samt med en enkät för förtroendevalda. Programmet har cirkulerat på utlåtanderunda vid de olika nämnderna, råden och ungdomsfullmäktige.

1 Utgångspunkter för Sjundeås bostads- och markpolitik

1.1 Avtal och planer som styr Sjundeås bostads- och markpolitik

1.1.1 Nylands förbunds styrande avtal och planer

Nylands förbund har flera avtal och planer som styr markanvändningen och som siktar på områdets hållbara utveckling och välfärd. Viktigast är landskapsplanerna och programmet Nyland.

1.1.1.1 Landskapsplaner

Landskapsplanen fungerar som anvisning för kommunernas planläggning och övrig planering av områdens användning och planens målsättning är att förenhetliga nationella, landskapsmässiga och lokala målsättningar. I Nyland gäller flera landskapsplaner:

Nylandsplanen 2050: Denna plan täcker närapå hela Nyland och omfattar etapplandskapsplanerna för Helsingforsregionen, östra Nyland och västra Nyland. Målet är att hållbart styra området framtida tillväxt till år 2050. Planen är strategisk och flexibel och har utarbetats i samarbete med Nylandsprogrammet, landskapets trafikplaner och Helsingforsregionens MBT-plan. Detta underlättar att enhetliga lösningar och stöder områdets hållbara tillväxt.

Landskapsplanen för Östersundom: Planen omfattar ett område som sträcker sig från Östersundom i Helsingfors till Sibbo å samt en del av Västersundom i Vanda. Den omfattar alla väsentliga markanvändningsteman och är i kraft i sin helhet.

Etapplandskapsplan 4: Denna plan kompletterar och reviderar tidigare landskapsplaner. I kraft är i synnerhet vindkraftlösningen, som täcker fyra områden lämpliga för produktion av vindkraft.

De centrala målen och innehållen i Nylandsplanen 2050 är:

- **Styra tillväxten på ett hållbart sätt och skapa en balans mellan regionerna:** Planen strävar att styra områdets tillväxt så att den är hållbar och balanserad mellan olika regioner. Detta innebär till exempel att bostadsområden, arbetsplatser och tjänster placeras så att de stöder varandra och minskar behovet av trafik.
- **Svara på klimatförändringen och en hållbar användning av naturtillgångar:** Planen innehåller åtgärder med vilka man strävar till att minska växthusgasutsläpp och anpassa sig till klimatförändringens konsekvenser. Därtill främjar den hållbar användning av naturresurser och att bevara naturens mångfald.
- **Ökning av välbefinnandet och områdets dragningskraft:** Målet är att förbättra områdets invånares välbefinnande och göra Nyland till en lockande plats att bo, arbeta och besöka. Detta omfattar till exempel utveckling av kvalitativa tjänster och trivsamma boendemiljöer.
- **Hållbar konkurrenskraft:** Planen stöder området ekonomiska konkurrenskraft genom att främja innovation, företagsverksamhet och investeringar. Målet är att skapa förutsättningar för hållbar ekonomisk tillväxt och sysselsättning.

Sjundeås planläggning och markanvändning styrs i synnerhet av Västra Nylands etapplandskapsplan. Den omfattar Västra Nylands område där Hangö, Ingå, Högfors, Lojo, Raseborg och Sjundeå ingår. Västra Nylands etapplandskapsplan vann laga kraft 13.3.2023. Planens centrala teman och mål är:

- **Smidig trafik:** Planen strävar till att förbättra trafikarrangemang och förbindelser så att det skulle vara så smidigt och effektivt som möjligt att röra sig på området.
- **Unik miljö:** Målet är att bevara och utveckla områdets unika miljö och kulturlandskap, faktorer som gör Västra Nyland en attraktiv plats att bo i och besöka.
- **Turism och fritid:** Planen stöder utveckling av funktioner inom turism och fritid, som främjar områdets ekonomiska livskraft och dragningskraft.

1.1.1.2 Nylandsprogrammet

Nylandsprogrammet 2022–2025 är ett landskapsprogram som innehåller en vision för Nyland fram till år 2030 samt prioriteringar, mål och åtgärder gällande utvecklingen åren 2022–2025. Programmet har utarbetats i samarbete med Nylands förbunds centrala kumpaner, såsom NTM-centralen, kommunerna, utbildnings- och forskningsanstalter samt organisationer. Programmets vision för 2030 är ”Rejält före”, vilket innebär att Nyland strävar till att vara en pionjär i dämpandet av klimatförändringen, ekonomisk konkurrenskraft och välfärd. Målet är bland annat koldioxidneutralitet till år 2030, höja utgifterna inom forsknings- och utvecklingsverksamhet till 5 procent av landskapets BNP samt en sysselsättningsgrad på 80 %. Programmets genomförande följs upp med mätare för de olika prioriteringarna och för att förverkliga den använder man olika finansieringsmedel.

Tre centrala prioriteringar är:

- **Ett miljösmart Nyland:** Mål som klimatneutrala samhällen, livskraftig natur och resurssmarta lösningar.
- **Ett framgångsrikt Nyland:** Fokuserar på främjande av investeringar och innovationer, tillväxt med hjälp av teknologier och tjänster samt utveckling av ny kompetens.
- **Ett lyckligt Nyland:** Betonar kulturell mångfald, delaktighet, stöd för utbildning och arbete samt en smidig vardag

1.1.1.3 Nylands förbunds övriga program

Färdplan för ett klimatneutralt Nyland 2030. Denna färdplan styr och stöder Nylands kommuners klimatarbete i synnerhet med tanke på markanvändning, rörlighet, energi, cirkulär ekonomi och konsumtion. Målet är att nå klimatneutralitet år 2030. Färdplanen har utarbetats i samarbete med Nylands kommuner, regionala aktörer och sakkunniga. Den baserar sig på nationella och internationella klimatmål samt på Nylands förbunds program och strategier.

Centrala prioriteringar och riktlinjer är:

- **Klimatsmart markanvändning och byggnation:** Målet är att minska utsläpp genom markanvändning och byggnation. Detta omfattar exempelvis främjande av energieffektiva byggnader och hållbara stadslösningar.
- **Smarta och utsläppsfria färdsätt:** Färdplanen stöder övergången till färdsätt med låga utsläpp, som kollektivtrafik, cykling och elbilar.
- **Snabb och rättvis energiomställning:** Målet är att snabbt övergå till förnybara energikällor och förbättra energieffektiviteten. Detta innebär exempelvis att öka sol- och vindkraft.
- **Klimatneutral cirkulär ekonomi:** Färdplanen främjar lösningar för cirkulär ekonomi, där material och resurser används effektivt och mängden avfall minimeras.
- Hållbar konsumtion och produktion: Målet är att minska utsläpp orsakade av konsumtion och produktion. Detta innebär till exempel att främja mer hållbar matproduktion och -konsumtion.
- **Förstärkta kolsänkor och kompensering av utsläpp:** Färdplanen stöder åtgärder med vilka man stärker kolsänkor och kompenserar kvarblivande utsläpp.

Nylands strategi för smart specialisering styr landskapets hållbara tillväxt och finansiering. Strategin heter Resurssmart Nyland och styr landskapets hållbara tillväxt och ekonomiska utveckling genom att utnyttja färskast data och innovativa lösningar. Strategin har utarbetats i samarbete med områdets aktörer och stöder Nylands förbunds övriga program och planer, som Nylandsprogrammet och Färdplanen för ett klimatneutralt Nyland 2030.

Strategins centrala mål och prioriteringar är följande:

- **Resurssmart:** Detta innebär övervägd och hållbar användning av olika resurser som främjar välfärd och hållbar utveckling. Målet är att minska miljökonsekvenserna och förbättra resurseffektivitet.
- **Spetsområden:** Strategin fokuserar på några spetsområden som är regionens styrkor. Till dessa hör till exempel smart och hållbara stadslösningar, hälsovårdsteknologi, digital ekonomi och cirkulär ekonomi.
- **Samarbete och innovationsplattformar:** Strategin framhäver betydelsen av samarbete mellan olika aktörer som företag, forskningsinstitut och den offentliga sektorn. Innovationsplattformar och piloteringsmiljöer är centrala verktyg för att utveckla och testa nya lösningar.
- **Internationella nätverk:** Nyland strävar till att stärka sin ställning i internationella nätverk och utnyttja de möjligheter EU:s program och övriga internationella program erbjuder.
- **Uppföljning och utvärdering:** Strategins förverkligande följs upp och utvärderas regelbundet med hjälp av olika mätare. Detta hjälper säkerställa att målen uppnås och att man vid behov kan göra korrigerande åtgärder.

Trafiksystemplanen för västra Nyland 2035 är en omfattande plan som styr utvecklingen av områdets trafiksystem ända till år 2035. Planen omfattar åtta kommuner: Hangö, Ingå, Högfors, Kyrkslätt, Lojo, Raseborg, Sjundeå och Vichtis. Programmets centrala mål och prioriteringar är:

- **Hållbar trafik:** Planen strävar till att främja hållbar rörlighet, som kollektivtrafik, cykling och gång. Målet är att minska utsläpp orsakade av trafik och förbättra trafiksäkerheten.

- **Utveckling av trafiknätet:** I planen presenteras åtgärder för att förbättra väg- och gatunätet, inkluderat utvecklingen av de viktigaste förbindelsesträckorna och knutpunkterna.
- **Utveckling av kollektivtrafik och resekedjor:** Målet är att förbättra kollektivtrafikens servicenivå och resekedjornas smidighet. Detta omfattar utveckling av tågförbindelser, förbättring av biljett- och betalsystem samt utveckling av anslutningsförbindelser och fortsatta förbindelser.
- **Främja gång och cykling:** Planen omfattar åtgärder för att förbättra förhållanden för gång och cykling, som att utveckla cykelnätet och förbättra promenadmiljöerna.

1.1.2 Sjundeås utvecklingsbild för markanvändning 2040

Sjundeås utvecklingsbild för markanvändning 2040 är en strategisk plan som styr kommunens markanvändning på lång sikt. Utvecklingsbilden är en strategisk beskrivning av markanvändningen Sjundeå kommun vill nå, faktorer som påverkar det och de ändringar som den orsakar. Tack vare utvecklingsbildarbetet kan man bygga en gemensam vision för utvecklingen av kommunens markanvändning. Kommunens syfte är att upprätthålla och utveckla Sjundeås livskraft. Utvecklingsbilden stöder Sjundeås planläggning och anknyter till kommunens och regionens strategier, program och planer.

LÄHTÖKOHTIEN YHTEENVETO

VAHVUUDET

- Siuntiossa on profiililtaan erilaisia houkuttelevia alueita
- Arvokas kulttuuriympäristö, mm. kartanot, arvokkaat maisema-alueet
- Luonto ja merellisyys
- Siuntion on lähellä pääkaupunkia
- Juna-asema, Rantarata, Rannikkotie - hyvä saavutettavuus
- Siuntio sijaitsee pyöräilyreittien kannalta keskeisessä paikassa ja alue on aktiivipyöräilijöiden suosiossa.

HEIKKOUDET

- Hajautunut yhdyskuntarakenne heikentää alueiden kehittämisedellytyksiä
- Asemaseudulla ei ole riittävästi asukkaita palvelutason ja joukkoliikenneyhteyksien kehittämiseksi
- Laajat luonnon ja kulttuuriympäristön arvoalueet myös rajoittavat alueen kehittämistä
- Uudenmaan maakuntakaava (2006) rajoittaa maankäytön kehittämistä erityisesti Rannikkotien eteläpuolella.

MAHDOLLISUUDET

- Hyödynnetään sijainti- ja vetovoimatekijöitä alueiden kehittämisessä
- Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on tärkeää muun muassa joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden kehittämisen näkökulmasta
- Merellisyys sekä luonto- ja kulttuuriympäristöalueet vetovoimatekijöinä (matkailu, luontopalvelut)
- Eritasoliittymien lähialueiden kehittäminen (erityisesti Sunnanvik)
- Lähiliikenteen palvelutaso paranee nykyisestä kaupunkiradan ansiosta, jos kysyntää on. Hyvä palvelutaso parantaa asemaympäristön kehittämisedellytyksiä.
- Espoo-Salo –oikoradan ja Vihti-Nummelan aseman mahdollisuudet
- Covid-19 epidemian myötä kiinnostus rauhallisempia ja väljempiä asuinalueita kohtaan saattaa lisääntyä
- Yhteistyö kunnan raja-alueilla
- Alueella on potentiaalia pyörämatkailun kehittämisen kannalta.

UHKAT

- Espoo-Salo –oikorata tuo epävarmuutta maankäytön suunnitteluun
- Rannikkotien kehittäminen luo epävarmuutta Pikkalan portin maankäytön kannalta
- Lähistöllä on vahvoja palvelu- ja työpaikkakeskittymiä (Lohja, Kirkkonummi, Vihti), joiden kanssa kilpailu on vaikeaa ilman vahvaa ja toimivaa konseptia

MILLAINEN SIUNTIO ON VUONNA 2040

Vision 2030 mukaisesti Siuntio on luonnonläheinen, elinympäristöltään turvallinen ja elävästi kaksikielinen kunta sekä osa metropolialuetta. Se tarjoaa asukkaille, henkilöstölle ja yrityksille kestävän sekä laadukkaan asuin- ja toimintaympäristön.

Alla on lueteltu keskeisiä tavoitteita kehityskuvan laatimiselle. Tavoitteet on muodostettu mm. Siuntion ominaispiirteiden, asukkaiden ja muiden sidosryhmien antaman palautteen sekä suunnitelmien, selvitysten ja muiden keskeisten lähtökohtien kautta.

Kuntakeskuksessa asuu 10 000 asukasta vuonna 2040. Kasvava väestö tukee palveluiden ja kestävien kulkumuotojen **toimintaedellytyksiä**. Siuntion yhdyskuntarakenne on **kestävä**.	Siuntioon muodostuu **uutta yritystoimintaa ja työpaikkojen määrä kasvaa merkittävästi.**	**Luonto ja kulttuuriympäristö** ovat edelleen Siuntion voimavara.	**Elinympäristö on viihtyisä ja virkistysmahdollisuudet ovat monipuoliset.** Omatoimista liikkumista edistetään ja hyvinvointia tukevia palveluratkaisuja tuetaan.
Siuntio on vireä ja sitä kehitetään aktiivisesti.	Maankäytön suunnittelussa huomioidaan **kestävä kehitys ja ympäristön hyvinvointi.**	Siuntiossa on **erilaisia vetovoimaisia alueita,** jotka palvelevat monenlaisia käyttäjäryhmiä. Siuntion **vetovoimatekijöitä** on hyödynnetty alueiden kehittämisessä ja alueelle on muodostunut **houkutteleva brändi.**	Suunnittelussa huomioidaan seudulliset lähtökohdat ja kaksikielisyys.

Centrala mål och temana är:

- **Riktlinjer på lång sikt:** Utvecklingsbilden skapar riktlinjer på lång sikt till Sjundeås områdesanvändning och stöder kommunens livskraft och hållbara utveckling.
- **Livskraft i stationsområdet:** Målet är att utveckla stationsområdet till ett livskraftigt och lockande område som erbjuder mångsidiga tjänster och bra trafikförbindelser.
- **Öka självförsörjningsgrad i fråga om arbetsplatser:** Sjundeå strävar till att öka antalet arbetsplatser i kommunen så att invånare kan sysselsätta sig lokalt och minska pendlandet.
- **Stöda tjänster och hållbara färdmedel:** Kommunen främjar tillgången till tjänster och verksamhetsförutsättningarna för hållbara färdmedel som kollektivtrafik, cykling och gång.
- **Förbättra trafikförbindelser och tillgänglighet:** Målet är att förbättra trafikförbindelser och tillgänglighet i synnerhet längs Kustbanan och Kustvägen.
- **Bevara kulturlandskap och natur:** Utvecklingsbilden framhäver betydelsen av kulturlandskap, natur och vattendrag och kommunen strävar till att bevara dessa värdefulla element som en del av områdets utveckling.

1.1.3 Sjundeås markanvändnings utvecklingsbild 2040 kommunekonomisk bedömning

Den kommunekonomiska bedömningen kompletterar Sjundeås utvecklingsbild för markanvändning 2040. Kommunens delområden som valts till uppdateringen har preciserats och som objekt för granskningen har man valt Stationsområdet, Kyrkbyn, Pickala-Marsudden, Sunnanvik-Störsvik och övriga Sjundeå. Även befolkningsmålen avviker aningen från markanvändningens utvecklingsbild. Den kommunekonomiska bedömningen består av en granskning av kostnader och intäkter ur Sjundeå kommuns synvinkel. Granskningsobjekt har varit kommunens satsningar på bygge, övrigt förverkligande och övrig verksamhet samt kommunens intäkter på en kalkylerad granskningsperiod på 30 år.

Osäkerhet finns alltid i bedömningar som sträcker sig över en lång tid och som är på markanvändningens utvecklingsbilds nivå. Redan faktorer som gäller ekonomisk utveckling, som räntenivå, byggkostnader, efterfrågan på bostäder samt de strukturella lösningar som verkligen förverkligas är svåra att förutse. Till de tal som presenteras i bedömningen av de kommunekonomiska konsekvenserna måste man därför förhålla sig som sådana tal som mer allmänt ger riktning och storleksklass. Redan med en bedömning på denna storleksnivå fa man dock viktig information om både hela kommunens och dess olika områdes kommunekonomiska lönsamhet som stöd för markanvändningens fortsatta planering, bl.a. hurudant är förhållandet mellan

kostnader och intäkter, hur täcker tomtintäkterna investeringarna och till vilka områden är det mest lönsamt att rikta detaljplanläggning.

Befolkningstillväxten granskas med tre olika alternativ för tillväxt: 1 %, 3 % och 4 % årligen. År 2040 är befolkningsantalet med en tillväxthastighet på 1 % ca 7 400, med 3 % tillväxthastighet ca 10 600 och med 4 % tillväxthastighet ca 12 600 invånare. I den kommunekonomiska bedömningen granskade man tre olika modeller för var befolkningsökningen tyngdsätts och dessa modellers inverkan. Sammanfattat var granskningsalternativen och inverkningarna följande:

Granskningsalternativ 1: Befolkningsökningens tyngdpunkt i Stationsområdet.

- 1 % tillväxthastighet nettoinverkan ca 5 miljoner euro.
- 3 % tillväxthastighet nettoinverkan ca 11 miljoner euro.
- 4 % tillväxthastighet nettoinverkan ca 14 miljoner euro.

Granskningsalternativ 2: Befolkningsökningens tyngdpunkt i södra Sjundeå.

- 1 % tillväxthastighet nettoinverkan ca 3 miljoner euro.
- 3 % tillväxthastighet nettoinverkan ca 7 miljoner euro.
- 4 % tillväxthastighet nettoinverkan ca 9 miljoner euro.

Granskningsalternativ 3: Befolkningsökningens tyngdpunkt i Stationsområdet och södra Sjundeå.

- 1 % tillväxthastighet nettoinverkan ca 4 miljoner euro.
- 3 % tillväxthastighet nettoinverkan ca 9 miljoner euro.
- 4 % tillväxthastighet nettoinverkan ca 12 miljoner euro.

Tarkasteluvaihtoehto 1. Väestönkasvun painotus Asemanseudulla

- Asemanseutu 60 %
- Kirkonkylä 7 %
- Pikkala-Marsudden 10 %
- Sunnanvik-Störsvik 18 %
- Muu Siuntio 5 %

Tarkasteluvaihtoehto 2. Väestönkasvun painotus eteläisessä Siuntiossa

- Asemanseutu 40 %
- Kirkonkylä 5 %
- Pikkala-Marsudden 25 %
- Sunnanvik-Störsvik 25 %
- Muu Siuntio 5 %

Tarkasteluvaihtoehto 3. Väestönkasvun painotus Asemanseudulla ja eteläisessä Siuntiossa

- Asemanseutu 50 %
- Kirkonkylä 5 %
- Pikkala-Marsudden 20 %
- Sunnanvik-Störsvik 20 %
- Muu Siuntio 5 %

Kommunekonomiskt nås den största nettoinverkan dem den största årliga befolkningsökningen, fyra procent, men denna befolkningsökningsprocent är inte sannolik. Med en tillväxthastighet på en procent uppnår man det bästa resultat räknat per invånare. I planeringen av markanvändning borde man beakta etappvis och schemalagt förverkligande av områdena och kommunen borde rikta nybygge till marker kommunen äger, i synnerhet i Stationsområdet.

Tarkastelualueiden väestökehitys

ASEMANSEUTU	VE 1 (60 %)			VE 2 (40 %)			VE 3 (50 %)		
	Kasvu-%			Kasvu-%			Kasvu-%		
Vuosi	1 %	3 %	4 %	1 %	3 %	4 %	1 %	3 %	4 %
2022	2 450	2 450	2 450	2 450	2 450	2 450	2 450	2 450	2 450
2030	2 759	3 445	3 825	2 656	3 113	3 367	2 708	3 279	3 596
2035	2 965	4 198	4 931	2 793	3 615	4 104	2 879	3 906	4 517
2040	3 182	5 070	6 277	2 938	4 197	5 001	3 060	4 634	5 639
Muutos									
2022 - 2040	732	2 620	3 827	488	1 747	2 551	610	2 184	3 189

SUNNANVIK-STÖRSVIK	VE 1 (18 %)			VE 2 (25 %)			VE 3 (20 %)		
	Kasvu-%			Kasvu-%			Kasvu-%		
Vuosi	1 %	3 %	4 %	1 %	3 %	4 %	1 %	3 %	4 %
2022	460	460	460	460	460	460	460	460	460
2030	553	759	872	589	875	1 033	563	792	918
2035	615	984	1 204	675	1 188	1 494	632	1 043	1 287
2040	680	1 246	1 608	765	1 552	2 054	704	1 333	1 736
Muutos									
2022 - 2040	220	786	1 148	305	1 092	1 594	244	873	1 276

KIRKONKYLÄ	VE 1 (7 %)			VE 2 (5 %)			VE 3 (5 %)		
	Kasvu-%			Kasvu-%			Kasvu-%		
Vuosi	1 %	3 %	4 %	1 %	3 %	4 %	1 %	3 %	4 %
2022	360	360	360	360	360	360	360	360	360
2030	396	476	520	386	443	475	386	443	475
2035	420	564	649	403	506	567	403	506	567
2040	445	666	806	421	578	679	421	578	679
Muutos									
2022 - 2040	85	306	446	61	218	319	61	218	319

MUU SIUNTIO	VE 1 (5 %)			VE 2 (5 %)			VE 3 (5 %)		
	Kasvu-%			Kasvu-%			Kasvu-%		
Vuosi	1 %	3 %	4 %	1 %	3 %	4 %	1 %	3 %	4 %
2022	2 712	2 712	2 712	2 712	2 712	2 712	2 712	2 712	2 712
2030	2 738	2 795	2 827	2 738	2 795	2 827	2 738	2 795	2 827
2035	2 755	2 858	2 919	2 755	2 858	2 919	2 755	2 858	2 919
2040	2 773	2 930	3 031	2 773	2 930	3 031	2 773	2 930	3 031
Muutos									
2022 - 2040	61	218	319	61	218	319	61	218	319

PIKKALA-MARSUDDEN	VE 1 (10 %)			VE 2 (25 %)			VE 3 (20 %)		
	Kasvu-%			Kasvu-%			Kasvu-%		
Vuosi	1 %	3 %	4 %	1 %	3 %	4 %	1 %	3 %	4 %
2022	235	235	235	235	235	235	235	235	235
2030	287	401	464	364	650	808	338	567	693
2035	321	526	648	450	963	1 269	407	818	1 062
2040	357	672	873	540	1 327	1 829	479	1 108	1 511
Muutos									
2022 - 2040	122	437	638	305	1 092	1 594	244	873	1 276

Placering av olika funktioner påverkar på ett avgörande sätt samhällsstrukturens funktionalitet och de ekonomiska inverkningar det medför kommunen. Inverkningarna av de lösningar gällande samhällsstrukturen som görs idag är även långvariga och det kan vara svårt eller dyrt att ändra dem senare. På hela kommunens nivå är det bästa sättet att kontrollera den kommande utvecklingen att granska områdeshelheter och deras förhållanden till varandra, i stället för individuella områden. Risker gällande både befolkningsutveckling och förverkligande av bygga kan man förbereda sig på bäst genom att förverkliga områdeshelheter planerat i faser, 1–2 delområden i taget. Genom tidsanpassad och fasmässigt bygge kan man även spara på investeringskostnader, ifall bygget påbörjas på det enligt samhällsstrukturens utnyttjandemöjligheter bästa området, inte det mest avlägsna.

I den fortsatta planeringen av Sjundeås markanvändning i allmänna drag vore det bra att beakta följande saker:

- Med en årlig befolkningsökningshastighet på fyra procent ökar kommunens invånarantal dubbelt jämfört med nuvarande läge.
- I planeringen av markanvändning och kommunekonomi är det svårt att realistiskt uppfatta inverkningarna som orsakats av en sådan förändring.
- Som utgångsläge för befolkningsutvecklingen en årlig befolkningsökning på högst tre procent.
- Regionmässig schemaläggning om när områdena förverkligas tas med i granskningen, exempelvis med fördelningen innan 2030, innan 2040 och efter 2040. Detta underlättar bl.a. beredskap i de ändringar som sker i kommuntjänsternas behov och till de bygginvesteringar som behövs i startskedet av områdenas förverkligande.
- Det vore bra att rikta så mycket nybyggnation som möjligt till mark som redan ägs av kommunen.
- Betona ny bosättning först till Stationsområdet
- Alternativ 1 som alternativ för områdesmässig tyngdsättning av befolkningsökningen.

Som grund för kommunens planering och utveckling av markanvändning behövs en tydlig syn på områdes- och samhällstrukturell helhet. En strategisk syn i sig räcker dock inte ifall man inte kan utveckla markanvändningen som man vill, på de områden man vill och med den tidtabell man vill ha. Detta förutsätter aktiv och förutseende markanskaffning och markpolitik, och till detta ger markpolitisk lagstiftning och kommunens markpolitiska program effektiva sätt. Med kommunens markägo kan man främja kommunekonomins positiva utveckling eftersom man med hjälp av den kan styra och schemalägga samhällsbygge kontrollerat. Kommunen kan planlägga mark den äger oberoende av ekonomiska konjunkturer och markägoförhållanden. För kommunekonomins del är det

även väsentligt att då man planlägger på egen mark kan inkludera kostnaderna för markanskaffning, markanvändningens planering och bygge av kommunalteknik i tomtpriset.

Den gjorda granskningen visar att förverkligande av nybyggnation har betydande kommunekonomiska inverkningar och att det finns tydliga skillnader mellan granskningsalternativen. Man ska dock förhålla sig till de eurobelopp som presenteras i bedömningen som riktgivande storleksklasser eftersom grunden för dem inte är egentliga markanvändningsplaner eller planer. Då man fattar beslut om byggnation på ett visst område eller vissa områden ska man utöver de ekonomiska inverkningarna även beakta miljöns kvalitetsfaktorer och andra faktorer som är svåra att mäta. Det kan vara att det lönar sig att betala lite mer för bra kvalitet ifall alternativet är ett billigare men samtidigt kvalitativt svagare område. Så är det dock inte alltid. Till exempel ökar inte extra kostnader i kommunalteknik miljöns kvalitet om det bara är frågan om större nätverkslängder – i detta fall är dyrt samtidigt dålig kvalitet.

1.1.4 Planläggningsprogram och planläggningssituation

I Sjundeå utarbetas planläggningsprogram en gång i året och det uppdateras vid behov en gång i året. Planläggningsprogrammet förverkligar markanvändningens utvecklingsbild 2040. I planläggningsprogrammet fastställer man planarbeten som bereds under året och de som blir anhängiga och gör en uppskattning på de planarbeten som under de följande två åren kommer till beredning. Utarbetandet av en detaljplan kan påbörjas på basis av godkänt planläggningsprogram. I planläggningsprogrammet fastställer man även de planarbeten för vars framläggande till påseende och godkännande beslutas av kommunutvecklingssektionen eller tekniska nämnden. Utöver planläggningsprogrammet kan anhängigt vara till sina konsekvenser små ändringar i detaljplanen.

Då programmet utarbetas är hela kommunen generalplanlagt. På generalplanenivå är kommunen uppdelad i delgeneralplaner som är: Sydöstra Sjundeås delgeneralplan (7.2.1994); Norra Sjundeås delgeneralplan (5.11.1993); Västra Sjundeås delgeneralplan (3.4.1996); Lappers delgeneralplan (19.11.1993); Kyrkbyns, Stationens och Sunnanviks delgeneralplan (13.12.1993); Störsviks delgeneralplan (18.12.2006) och Pickala-Marsuddens delgeneralplan (31.12.2023)

Delgeneralplanerna har i huvudsak utarbetas i början av 1990-talet bortsett från Störsviks delgeneralplan (2006) och Pickala-Marsuddens delgeneralplan (2023) som är planer som bekräftats senare. Under årens lopp har man även utarbeta generalplaneändringar som gäller mindre områden, bl.a. på kommuncentrets område. Därtill har man på markägares initiativ gjort några tiotal små byggplatsspecifika ändringar.

Det finns ca 616 ha detaljplanelagda områden i kommunen. Mellan kommunens tätorter fördelas mängden enligt följande: Kommuncentret 278 ha, Sunnanvik 122 ha, Störsvik 166 ha och Kyrkbyn 53 ha.

Obebyggda byggplatser lämpliga för bostadsbygge finns på glesbygdsområde 2 500 stycken samt på detaljplanelagt område finns ca 150 tomter som det ännu inte byggts på. Anhängiga detaljplaner möjliggör bygge på ca 350 tomter. I siffrorna ingår både mark som kommunen äger och privatägd mark. Dessa är Rock Resort 150 tomter, Pickala-Marsudden ca 85 tomter, Kasaberget 40–50 tomter och Haga II ca 70 tomter.

Då programmet utarbetas är kommunens råmarksreserv ca 94 ha. Mellan kommunens tätorter fördelas mängden enligt följande; Sunnanvik 23 ha och Kommuncentret 71 ha. Därtill äger Kiinteistö Oy Pikkalanlahti II (som ägs av kommunen) ca 28 ha mark i södra Sjundeå vid gränsen till Kyrkslätt.

En noggrannare förteckning över råmarksreserven samt planläggningssituationen och planläggningsprogrammet har presenterats i bilagan.

1.1.5 Andra program och strategier

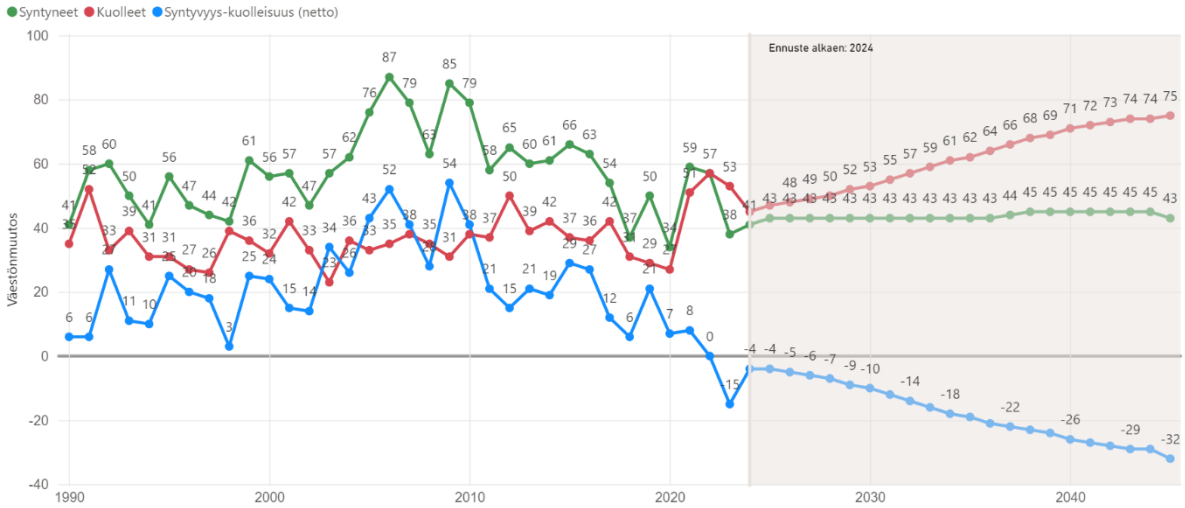
Andra väsentliga utgångspunkter som ska beaktas i mark- och bostadspolitiken är Sjundeå kommuns strategi och vision, Sjundeå kommuns klimatstrategi och programmet koldioxidneutrala kommuner (HINKU), Sjundeås allmänna plan för gång och cykling samt Sjundeå kommuns näringslivsprogram.

Ovan nämnda program och strategier anknyter på olika sätt till mark- och bostadspolitiken. En del av dessa ställer även tydliga ramvillkor för mark- och bostadspolitiken och en del är sådana där man genom mark- och bostadspolitiska sätt även kan bidra till att förverkliga deras målsättningar.

2 Sjundeås befolkning och bostadsbestånd

Finlands invånarantal under 2023 ökade med nästan 40 000 personer som en följd av invandring. Detta ledde till befolkningstillväxt inte bara i städerna utan även i hela Finland. Nettoinvandringen var år 2023 positiv i nästan varje kommun och denna vändning är historisk. Om trenden fortsätter är effektiv sysselsättning av denna grupp central. Inflyttningssiffrorna påverkades av möjligheten för ukrainare som anlänt till Finland 2022 att ansöka om hemkommun 2023. Om denna trend för migration fortsätter är fylld med osäkerheter och flytt efter arbete kräver åtgärder från företag och kommuner.

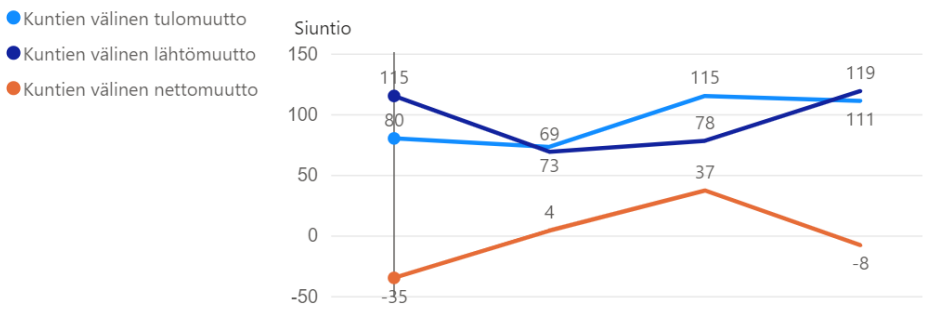
Ändringen i Finlands befolkningsstruktur kommer att vara mycket snabb under de kommande åren. År 2040 beräknar man redan att det finns över en och en halv miljon människor över 65 år, vilket är närmare 30 procent av hela befolkningen. Ensamboendets ökning har under de senaste åren blivit kraftigare. Nationellt bland alla bostadshushåll är hushåll med en person redan 45 procent. Antalet ensamboende har årligen ökat i närapå alla åldersgrupper. I synnerhet ökar en åldrande befolkning antalet singelhushåll med ensamboende.

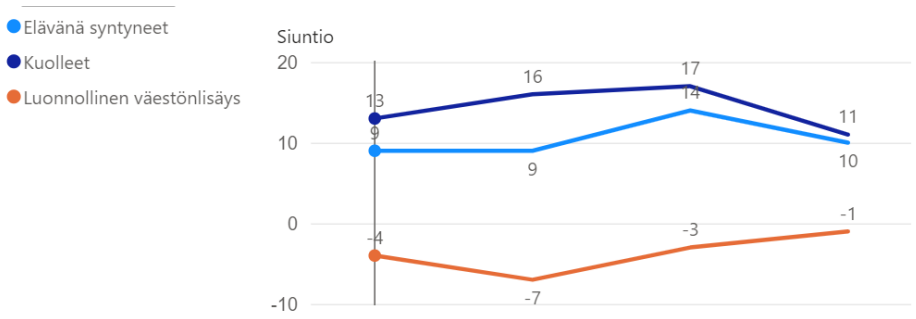


Sjundeås befolkningstillväxt och prognos från 1990-talet

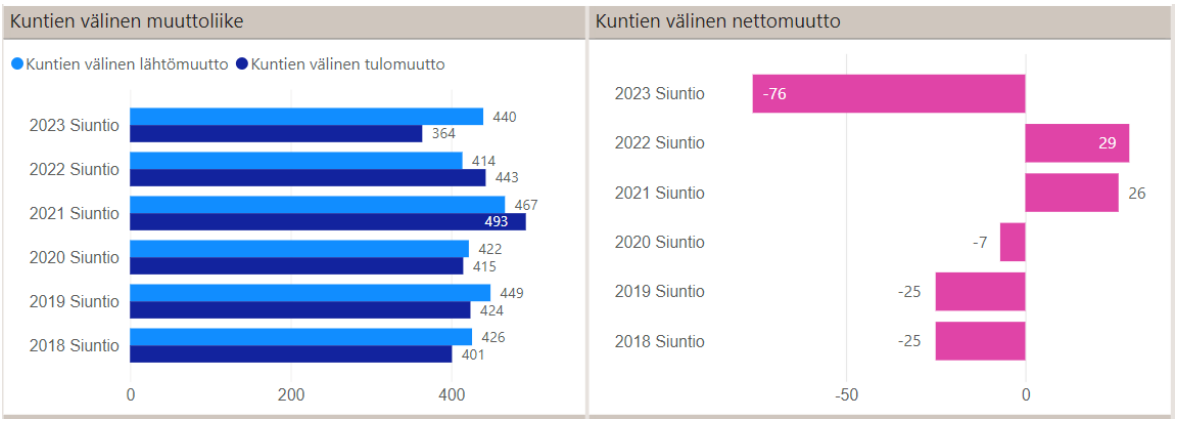
Sjundeås befolkning har ökat sakta men stadigt under de senaste årtiondena. År 2023 bodde ca 6 200 invånare i kommunen. Sjundeå förlorar i synnerhet unga i studieålder och till Sjundeå flyttar personer i åldern 30–40 år. Enligt prognoserna kommer en naturlig befolkningsökning i fortsättningen att bli än mer negativ. Men migrationen – både inom landet och invandringen – kan i framtiden påverka denna utveckling positivt. Sjundeås placering är förmånlig i förhållande till befolkningsrörelsens riktning och till den unga befolkningens placering. År 2023 var nettoinvandringen i Sjundeå + 30 personer, det vill säga procentuellt +0,49 %. Hemlandets interna nettomigration var på minus med - 76 personer, då befolkningsändringen blev negativ -0,75 %.

På basis av förhandsuppgifter för 2024 kommer nettoflytten att vara -8 personer och det naturliga befolkningstillägget -1 person. Från Sjundeå flyttar man mest till närkommunerna, det vill säga Lojo, Kyrkslätt, Esbo och Helsingfors. Från samma kommuner kommer de största flyttmängderna till Sjundeå. Från Helsingfors och Esbo är nettoflytten positiv.





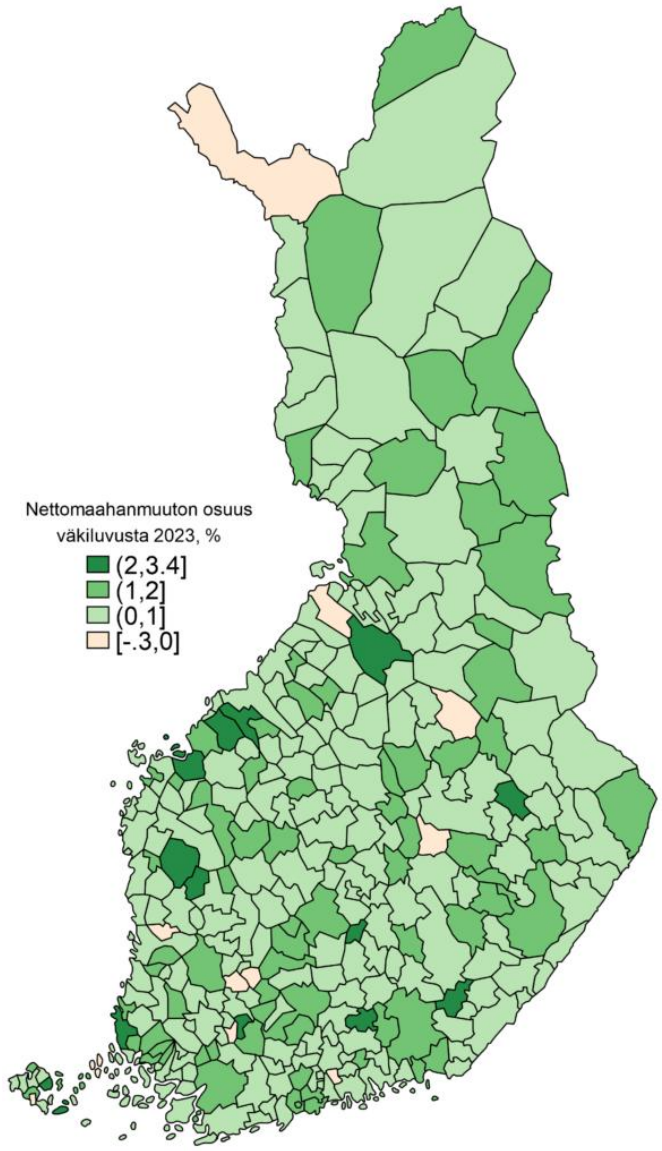
Coronatidens avvikande migration syntes även i Sjundeå, men trots att coronatiden tillfälligt ändrade flyttflödens riktning och styrka fortsätter befolkningsutvecklingen allt som allt på de i de flesta ekonomiska regioner som mycket likt den var innan coronakrisen. De flesta ändringarna på ekonomiska regioners nivå är små både i förhållandet till befolkningsantal och till absoluta tal. Det som ska beaktas är dock befolkningsökningens acceleration i ekonomiska regioner där tillväxten var snabb redan innan corona. Eftersom en naturliga befolkningsändring (skillnaden mellan dödlighet och nativitet) är en långsamt ändrande storhet, är bakgrunden till förändringarna de förändringar som sker i flytt mellan ekonomiska regioner och/eller i nettoinvandring.



I 50 sådana ekonomiska regioner där invånarantalet minskade innan coronan, fortsatte invånarantalets minskning även efter coronan. I åtta ekonomiska regioner är invånarantalet minskade innan coronan vände invånarantalet till tillväxt efter coronan. Beskrivet med absoluta tal var accelerationen av befolkningstillväxt störst i Helsingfors ekonomiska region. Befolkningstillväxten accelererade även klart i Tammerfors ekonomiska region och Åbos ekonomiska region. I migrationen mellan ekonomiska regioner var i absoluta tal den största ökningen i Tammerfors ekonomiska regionen och den största minskningen i flytt mellan ekonomiska regioner i Helsingfors ekonomiska region. Nettoinvandringen var positiv i alla ekonomiska regioner både före och efter coronan. Nettoinvandringen accelererade även i alla ekonomiska regioner.

Ökningen i städernas befolkningstal har under 2023 särskilt ökat jämfört med situationen innan corona. Befolkningsökningen har mer än fördubblats i Helsingfors och Åbo. Befolkningsökningen i synnerhet under 2023 är även stor i förhållande till befolkningstalet (1,3 %–2,8 %). Befolkningsökningen har saktat ner enbart i Vanda. En betydande ändring i befolkningstillväxten i de största städerna kommer ofrånkomligen att öka efterfrågan på bostäder i stora städer även på kort sikt, i synnerhet då det i bakgrunden inte finns ändringar på naturligt befolkningstillägg (bortsett från Esbo räknas den naturliga inverkningen på befolkningsändringen i hundratals invånare i året).

I flytt mellan kommuner har migrationen mer och mer styrts till Tammerfors och för sin sida lider Vanda av stor förlust, det vill säga att flyttarna bort har ökat. Vanda förlorar betydligt sina invånare till både stora städer (Helsingfors, Esbo, Tammerfors, Åbo) och till närområdet mindre städer (Kervo, Nurmijärvi, Tusby). Befolkningsökningen i Helsingfors och Esbo torde öka migrationen till närkommuner och Sjundeå torde dra nytta av denna migration med någon tidsperiod.



Nettoinvandringens andel av kommunens befolkningstal år 2023. Källa: Statistikcentralen och PTT.

Sjundeå är en kommun med väldigt mycket betoning på egnahemshus, av befolkningen bor 5 000 personer, det vill säga 82,6 % i antingen egnahems- eller parhus. I höghus bor 6,5 % av befolkningen och i radhus 8,6 %. Av befolkningen bor 40 % på annat ställe än i detaljplaneområde eller nära ett detaljplaneområde. I Sjundeå bor man mycket glest, bland alla bostadshushåll är över 60 % bostadshushåll som bor i bostäder med fyra eller fler rum. Mest finns två personers bostadshushåll. Med tanke på tillväxt i befolkningsmängden ska man begrunda vad Sjundeå kommuns önskade bostadsprofil är på kommunens olika områden. Mer förmånliga tomter för egnahemshus samt tomter nära vattnet relativt nära metropolområdet är ett av Sjundeås mer lockande faktorer, men då boendepreferenser ändras måste man även fundera på andra former av boende.

Invandrarnas ställning på bostadsmarknaden avviker på många sätt från infödda finländare. Som exempel är det trots ökning i invandring på senaste tiden frågan om invandring i koppling till arbete och studier (humanitär invandring har inte ökat bortsett från ukrainare och i mindre mängd iranier), är invandrarnas kreditvärdighet svagare eftersom de systematiskt saknar arbetshistoria från den finska arbetsmarknaden. Detta riktar bostadsefterfrågan på ett nytt sätt både mellan boendeformer och områden. Även strukturen på olika stadsområdens bostadsmarknader skiljer sig markant från varandra, vilket har effekt på att integrerar invandrare på bostadsmarknader i olika regioner.

2.1 Nya former av boende

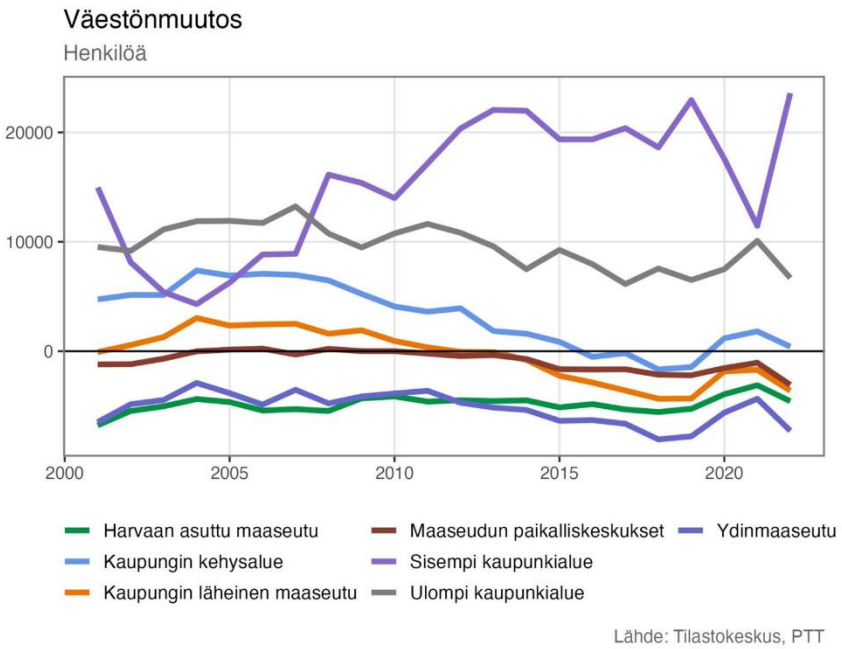
Preferenser för boende har ändrats under de senaste årtiondena. Utöver att urbaniseringen har varit en lång trend har även önskemålen för boende ändrat. Livsstilen och levnadssätten har ändrats. Av boendet önskar man individualitet, kan vara att möjligheter att skräddarsy och bostadsområden blir en allt viktigare del av identiteten. Å andra sidan har flerortskap stärkts i och med ökningen av möjligheterna för distansarbete. Människor har flera boplatser, mellan vilka man flexibelt rör sig. Man bor längre i fritidsbostäder än förr, människor kan i städer bara ha en arbetsbostad eller ”sommarstuga” och trivs annars närmare naturen. En egen gård och trivsel i boendemiljön är betydande faktorer.

Hyresboendet har delvis blivit mer allmänt i och med urbanisering, flerortskap och flexibilitet, en delvis på grund av en höjning i boendekostnader. I hyresbostäder finns nuförtiden även attraktiva faktorer som gemensamma utrymmen, distansarbetsutrymmen och olika tjänster, och hyresboende intresserar i synnerhet unga vuxna. Första bostaden köps senare än vanligt och trots ökat intresse för hyresboende intresserar ägarboende fortfarande.

På motsvarande sätt framhävs seniorers behov av boende. Ändringsfaktorer i boende som gäller äldre är en ökning i ensamboende, åldrande av boende och bostäder samt att behoven för service blir mer mångsidigt. Av de äldre frigörs äldre bostadsbestånd, i synnerhet i kranskommuner i stor del egnahemshus.

Enligt bostadsmarknadens prognoser framhävs individualitet – hemmet och bostadsområdet blir en allt viktigare del av den egna identiteten. Samtidigt förenas en ny sorts samhällelighet invånare. Nya trender för boende ska beaktas då man fastställer Sjundeås bostadsområden och boendeformer. Konceptet Urban by som planeras till kommuncentret kan fungera som ett bostadsområdeskoncept som är gemenskapligt och lockande för alla åldrar.

Då man granskar befolkningsutvecklingen med klassificeringen stad–landsbygd var det enbart den innersta stadsregionen vars befolkningsökning störtdök under coronan. Ökningen har dock återvänt mycket snabbt efter coronan. Under coronan minskade nedgången i befolkningen på landsbygdsaktiga områden betydligt. Men efter coronan har nedgången i befolkningen återvänt till nivån som fanns innan coronan. Från grafen kan man även iaktta tynandet av det så kallade Nurmijärvi-fenomenet. Efter 2024 har den innersta stadsregionens befolkningsökning accelererat märkbart medan befolkningsökningen på andra stadsområden däremot har tynat. Minskningen i storleken på hushåll och ändringar i boendepreferenser har ökat efterfrågan på boende nära städers centrumområden.



Kommunens mål är att locka inflyttare till kommunen genom att erbjuda mångsidiga och trivsamma boendealternativ och utveckla bostadsutbudet att motsvara efterfrågan. Sjundeås ökning baserar sig på migration som kommer från huvudstadsregionen. Barnfamiljer som flyttar från huvudstadsregionen värdesätter det småhusboende som Sjundeå erbjuder. Därför ska bostadsproduktionen mycket väl motsvara de behov och preferenser för boende som gäller befolkning som kommer från huvudstadsregionen. För att kunna locka inflyttare ska man känna flyttgrupperna och deras boendestilar, planlägga rätt sorts boende på rätt plats och hålla prisnivån konkurrenskraftig. Ökningen i antalet ensamboende ska beaktas i bostadsutbudet.

Bostadsutbudet kan även öka för de målgrupper som flyttar bort från kommunen, exempelvis för äldre vuxna som överger egnahemshus och för unga vuxna i studieålder. Ett bostadsområde som är av rätt slag och attraktivt och kanske avviker positivt från andra kommuner ökar kommunens dragningskraft och positiva befolkningsutveckling. Man kan dock inte locka alla med enbart tomt- eller bostadsutbud utan man behöver även smidiga lösningar gällande boende och bygge, bra kommunalt serviceutbud samt tillräcklig nivå på övrig service, samt snabba trafikförbindelser till huvudstaden.

Tillgång till tomter är en betydande faktor med tanke på bostadsutbud och tillväxt. Ett tomtutbud som är tillräckligt och som är rätt placerad samt långsiktig markanvändnings- och tomtpolitik är centrala förutsättningar för att möjliggöra bostadsutbud och tillväxt. för att säkra en tillräckligt mängd ska kommunen har smart uppföljning som baserar sig på realtida data och förutseende för tomtmarkens efterfrågan, försäljningar och råmarksläge. Kontinuerlig uppdatering och uppföljning av planläggningsprogram tryggar långsiktig markanvändnings- och tomtpolitik samt tomtutbud för minst fem år. För att bostadsproduktionsmålet ska uppfyllas förutsätts regelbunden produktion av detaljplan avsedd för boende samt en tillräcklig mängd.

Möjligheter för bostadsbygge ska dessutom reservera efterfrågan för motsvarande hustyper. Med förfaranden för tomtöverlåtelse kan man främja bostadsmarknadens funktion och konkurrens. Mångsidighet bland aktörer främjar bostadsmarknadens funktion, bostadsutbudets mängd och mångsidighet. Tomtöverlåtelsen ska ske även med helhet som passar för små och mellanstora företag. Man kan även överlåta tomter till tomtfonder, eftersom tomtfonderna möjliggör nya försök och att mindre byggare/byggherrar kan agera på bostadsmarknaden. Därtill kan man med tomtöverlåtelsevillkor, planlösningar och -föreskrifter påverka bostadsområdet uttryck, bostädernas storlek och kostnadsstrukturen.

Småhusboende är Sjundeås styrka. I synnerhet barnfamiljer söker tryggt och naturnära boende. I Sjundeå finns småhustomter att erbjuda för familjer som vill bygga sitt eget hem på orten. En dragningsfaktor vore även att möjliggöra färdiga småhuslösningar till de som vill köpa ett färdigt hem. Småhustomter ska även planläggas utanför kommuncentret i havsnära områden i mån av möjlighet eftersom det finns särskild efterfrågan till dessa tomter.

För att Sjundeå kan vara en lockande bostadskommun behövs nya lösningar och koncept för boende. Den urbana byn fungerar som exempel på ett område där man möjliggör olika hustyper, försöker på olika lösningar för boende (townhouse, minihus, loft-höghus etc.) samt ökar möjligheterna till gemenskap. Konceptet Urban by kan utvidgas även till kommunens övriga områden. Man stöder byggsätt som utgår från den boende, som gruppbyggnation. Målet är att det i Sjundeå finns mångsidigt boende på olika bostadsområden och en möjlighet att flexibelt röra sig mellan olika boendeformer då livssituationen ändras, optimalt ännu inom samma bostadsområde. Målet är även att det är lätt att flytta till Sjundeå i det skede då man tänker på att skaffa egen bostad och familj. I kommunen ska man även hitta andra familjebostäder än egnahemshus och s.k. ägarbostäder i första skedet.

3 Markpolitiska mål

De markpolitiska målen baserar sig utöver på ovan nämnda kommunstrategier även på de rättigheter och skyldigheter områdesanvändningslagen och bygglagen ger kommunerna, samt på krav gällande jämlikhet och likvärdighet som annan lagstiftning förutsätter. Nedan har man beskrivit de markpolitiska målen enligt detta program:

1. Den markpolitik kommunen utövar stöder utvecklingen av en samhällsstruktur som är fungerande, trivsam och kommunekonomiskt hållbar. Markanskaffning, planläggning och bygge betonas till existerande tätorter samt med tanke på trafik till gynnsamma knutpunkter. Kommunen strävar till att komplettera och stärka redan existerande samhällsstruktur och utnyttja redan byggda tekniska nätverk.
2. Nya detaljplaner görs i huvudsak för områden som kommunen äger. Då man planlägger mark ägd av kommunen får man ekonomisk nytta som planläggningen åstadkommit i sin helhet till kommunen och den är tillgänglig för samhälls- och servicebyggnation. Då är även områdenas tidtabell för förverkligande något kommunen beslutar om och investeringar kan optimeras bättre.
3. Kommunen upprätthåller till mängd och mångsidighet ett tillräckligt bestånd av råmark. Att nå målet förutsätter noggrant planerad markanskaffning och att markanskaffningen betonas i närheten av existerande struktur. Redan då man skaffar råmark ska man noggrant bedöma områdets möjligheter och investeringar som krävs för genomförande.
4. Avtal gällande planläggning är kommunekonomiskt motiverade och följer principerna för jämlikhet. Varje avtal gällande markanvändning och planläggning leder med tanke på kommunens ekonomi till nöjaktigt slutresultat. I avtalen beaktar man även projektets indirekta inverkningar på servicebehovet. Kommunen deltar inte i ekonomiskt osäkra projekt. Markanvändningsavtal utarbetas enligt de ramvillkor som godkänts i detta program.
5. Kommunens tomtutbud är skäligt prissatt och svarar för olika boendeformers och näringslivs behov. Kommunens tomters prisnivå är attraktiv och motsvarar efterfrågan och marknadsläget. Prissättningens ändringsbehov utvärderas regelbundet.
6. Förverkligande av detaljplaner främjas genom alla tillgängliga medel. I första hand främjas förverkligandet genom att använda byggplikt i samband med överlåtelse av tomter och markanvändningsavtal samt genom att använda förhöjd fastighetsskatt. Hur aktuella detaljplanerna är bedöms en gång per fullmäktigeperiod.

3.1 Anskaffning av råmark

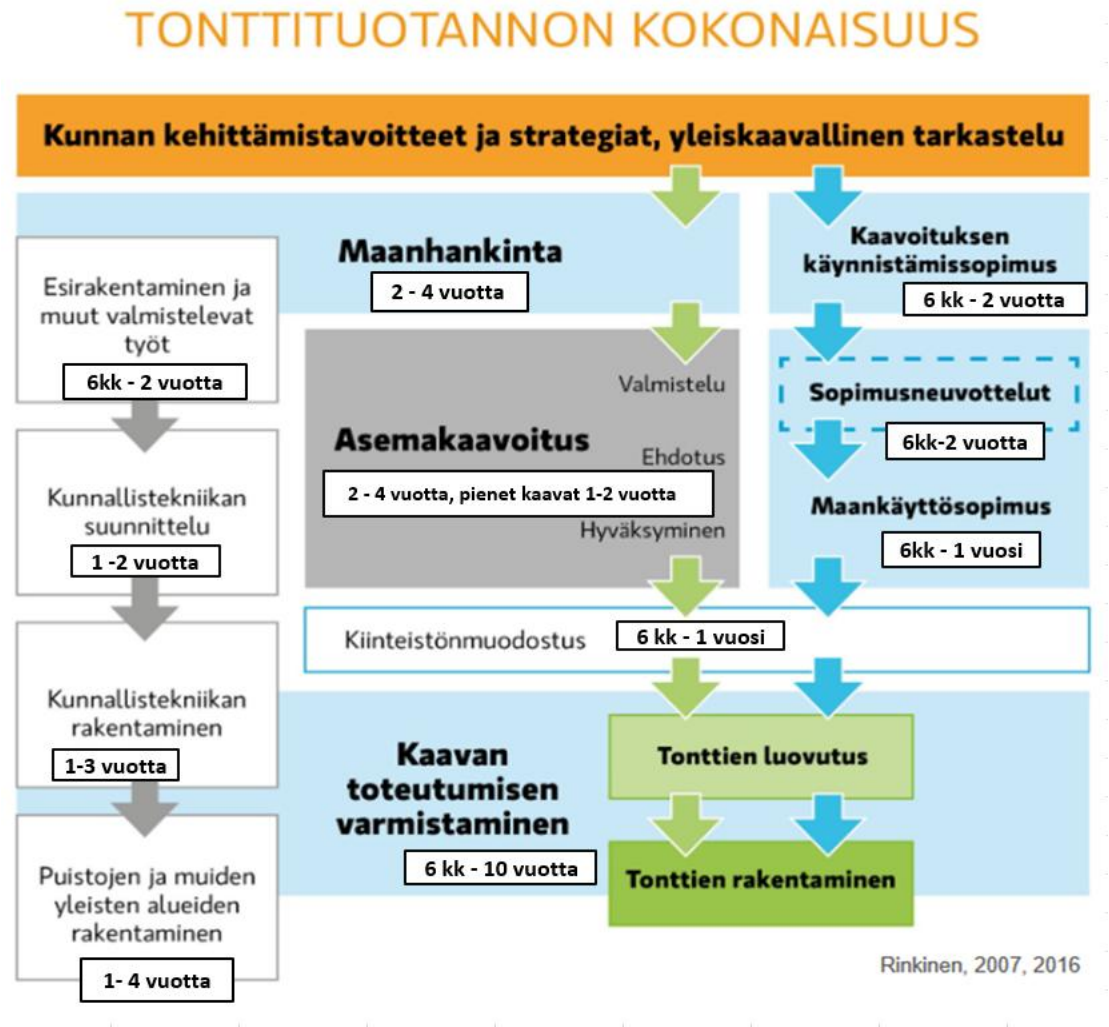
Kommunen strävar aktivt till markanskaffning som baserar sig på frivillig fastighetsaffär på strategiska centrala kommunområden i ett så tidigt skede som möjligt, dock senast innan detaljplanläggning. Tjänsteinnehavarnas uppgift är att förhandla med markägare om köp av viktiga markområden med tanke på systematisk utveckling av kommunen. Detaljplanelagd mark köps enbart av särskilt skäl. Upphandlingen görs både genom att köpa och i mån av möjlighet genom byte. Anskaffning av råmark fokuserar i regel till områden som enligt generalplanen allokerats till boende. I markanskaffningen beaktar man möjligheter för existerande företagsområden att utvidgas.

Målet är att hålla priset på råmark skäligt. Som betalmedel kan användas pengar och bytesmark, vid behov även tomter. Vid behov kan man använda förköpsrätt och inlösningsförfarande för att anskaffa råmark. Man följer årligen upp anskaffningen av råmark. Kommunen kan få mark till sitt ägo genom frivillig fastighetsaffär, markbyte, inlösen, användning av förköpsrätt eller som gratis överlåtelse. Frivillig fastighetsaffär är det primära alternativet. Kommunen strävar även till att skaffa och upprätthålla en tillräcklig reserv av bytesmark, så att man kan trygga förutsättningarna för gårdar att utöva sin näring.

Då programmet utarbetas är kommunens råmarksreserv ca 94 ha. Mellan kommunens tätorter

fördelas mängden enligt följande; Sunnanvik 23 ha och Kommuncentret 71 ha. Råmarksreserven har presenterats i bilagan. Utöver dessa äger Kiinteistö Oy Pikkalanlahti II (som ägs av kommunen) ca 28 ha mark i södra Sjundeå nära gränsen till Kyrkslätt. Obebyggda byggplatser lämpliga för bostadsbygge finns på glesbygdsområde 2 500 stycken samt på detaljplanelagt område finns ca 150 tomter som det ännu inte byggts på. Anhängiga detaljplaner möjliggör bygge på ca 350 tomter. I siffrorna ingår både mark som kommunen äger och privatägd mark. Dessa är Rock Resort 150 tomter, Pickala-Marsudden ca 85 tomter, Kasaberget 40–50 tomter och Haga II ca 70 tomter.

Sjundeås mål är att upprätthålla råmarksreserv för näringslivsverksamhet och boendebehov för att motsvara minst tio års behov. Råmarksreservens mål är 130 ha. En planreserv som kan förverkligas upprätthålls tillräckligt med beaktande av processen för tomter som säljs ur råmarksreserven. Sjundeås mål är att upprätthålla en tillräcklig och tillräckligt mångsidig tomtreserv så att man kan erbjuda tomter med snabb leveranstid. Man strävar dock till att realisera tomtreserven inom en skälig tid.



3.2 *Principerna för markanvändningsavtal*

Planläggningsprojekt gällande markområden i privat ägo kan påbörjas i situationerna som beskrivs nedan:

- planändringssituationer där tätortsbyggets tätning ökar användningsgraden av den investeringar kommunen gör och som stöder de markpolitiska målen
- Planändringssituationer där gällande detaljplan inte för betydande del förverkligats och där detaljplanens ändring anses stöda kommunens strategiska och markpolitiska mål.

- Situationer där områdenas planläggning stöder kommunens samhällsstrukturs systematiska och ekonomiska utveckling men där på grund av områdenas markägarskaps splittring eller annan orsak markanskaffning till kommunens ägo inte kommit på fråga.
- situationer där det till mark som planläggs och ägs av kommunen kopplas naturligt ringa mängder
  privat markägares marker

Med avtal för att påbörja detaljplanläggning kommer kommunen och markägaren överens om att påbörja detaljplanläggning på område markägaren äger samt om villkor gällande det. Avtalet ska göras innan den egentliga planläggningsprocessen börjar. I avtalet skriver man upp de mål parterna ställer på avtalsområdets planläggning samt mer allmänt utgångsuppgifter planläggningen ställer och andra fallspecifika utgångsuppgifter. Med avtalet kommer man överens om planläggningsarbeten som ska utföras samt om hur nödvändiga utredningars kostnader delas mellan parterna. Efter att detaljplaneutkastet varit till påseende konstaterar man förutsättningarna för att planläggningen kan fortsätta. Ifall det enligt gemensam syn finns förutsättningar att fortsätta utarbetar man markanvändningsavtal mellan kommunen och markägaren. Planläggningsprocessen fortsätter i regel inte om man inte kan komma överens om markanvändningsavtalets innehåll.

Markanvändningsavtalen är privaträttsliga avtal mellan markägare och kommunen, som behandlar ansvarsfördelningen för förverkligande av detaljplaner, rättigheter och skyldigheter samt kostnadsfördelning. Avtalens centrala mål är att rättvist allokera planens kostnader för förverkligande (bygge av vägar, gator och allmänna områden samt byggnation gällande offentliga tjänster) mellan den privata parten och kommunen. Beroende på planläggningsobjekt är ärenden som man kommer överens om i markanvändningsavtal bland annat:

- Markägarens deltagande i kostnader för samhälls- och servicebyggnation
- Tidtabell för planläggning
- Tidtabell för bygge av kommunalteknik samt allmänna områden
- Tidtabell och villkor för tomtförsäljning samt prissättning av tomter
- byggsätt
- Byggplikt som ställs på markägaren
- Utvärdering av hur aktuell detaljplanen är

För att förverkliga jämställdhetsprincipen tillämpar kommunen samma utgångspunkter i alla markanvändningsavtal.
Dessa utgångspunkter är:

- Gator och andra allmänna områden överlåts till kommunen utan vederlag. Föravtalet gällande fastighetsaffären för överlåtelse av dessa markområden undertecknas i samband med att markanvändningsavtalet undertecknas.
- Kommunen svarar för planering, bygge och underhåll av gator, leder för lätt trafik och allmänna områden i enlighet med markanvändnings- och bygglagen.
- Kommunen svarar för planering, bygge och underhåll av vattenförsörjning. Investeringar gällande vattenförsörjning uppbärs till fullo som anslutningsavgifter. Vid behov inkluderar man i markanvändningsavtalen en finansieringsersättning för vattenförsörjning, med vilket man täcker ränteutgifter för nödvändiga investeringar. Kostnaderna för bygge av vattenförsörjning bedöms som en del av planläggningsprocessen. Markägaren är skyldig att ansluta sig till kommunens vattentjänsts nätverk.
- Utöver överlåtelse av allmänna områden utan vederlag är avtalsersättningens utgångsläge 50 % andel av avtalsområdets värdeökning. Andelen kan även vara större ifall

- kostnaderna för samhällsstrukturbygge är större än vanligt, projektet förutsätter
- mer omfattande utredningar än vanligt eller den nytta markägaren får är mycket betydande.
- På motsvarande sätt kunde andelen även vara mindre ifall projektet på betydande sätt stöder kommunens andra mål, man i samband med projektet även planlägger mark kommunen äger med produktiv värdehöjningen eller om kostnaderna för samhällsstrukturbygge är mindre än vanligt.
- I regel godkänns som avtalsersättning endast penningersättning. En del av avtalsersättningen kan även godkännas som tomtmark ifall man anser det väsentligt främja förverkligande av detaljplan. Andelen tomtmark av avtalsersättningen bedöms per fall och av tomtmarkens värde godkänns 80 % som ersättning.

Ifall förhandlingarna om markanvändningsavtal inte leder till ett nöjaktigt resultat för båda parterna har kommunen möjligheten att uppbära kostnader orsakade av samhällsbygget som utvecklingskostnadsersättning av de markägare som får betydande nytta av detaljplanen. Enligt 91 § i områdesanvändningslagen kan utvecklingskostnadsersättning användas då följande kännetecken uppfylls:

- Förhandlingar som markanvändningsavtal har misslyckats
- Ur detaljplanen uppstår betydande nytta för markägaren
- I detaljplanen fastställs bindande tomtfördelning
- Nytt bostadsbyggande har i detaljplanen riktats till markägaren för mer än 500 kvadratmeter våningsyta

Som utvecklingskostnadsersättning kan uppbäras enbart sådana kostnader för samhällsbyggande vars lagenliga ansvar för förverkligande hör till kommunen. Enligt 91 d § i områdesanvändningslagen kan följande kostnader beaktas som sådana:

- anskaffnings-, planerings- och byggnadskostnader för gator, parker och andra allmänna områden som i avsevärd grad betjänar planområdet;
- samt markförvärvskostnader för uppförande av allmänna byggnader som i avsevärd grad betjänar planområdet, till den del de betjänar planområdet;
- kostnader för att iståndsätta marken och utföra nödvändig bullerbekämpning på planområdet;
- kommunens planläggningskostnader.

Då byggnadsåtgärden är sådan att den betjänar mer omfattande även andra områden kan man i kostnaderna bara beakta den andel som betjänar tomterna på planområdet i fråga. Kostnaderna som uppbärs som utvecklingskostnadsersättning ska till områdets karaktär och förhållanden sett vara skäliga och som ersättning kan man uppbära högst 60 % av tomtens värdestegring enligt detaljplan som orsakats av detaljplanen. Utvecklingskostnadsersättningen kan sättas till betalning då fastigheten på basis av laga kraft vunnet byggnadstillstånd beviljad på basis av detaljplanen kan byggas på eller då området som hör till plantomten har överlåtits med vederlagslöst erhållande.

På markägarens begäran kan ersättningen sättas till betalning tidigare. Utvecklingskostnadsersättningen är för kommunens del ett betydligt mer oförmånligt förfarande än markanvändningsavtalet, eftersom uppbärandet av ersättningar kan periodiseras på mycket lång tid och det är sannolikt att investeringar i samhällsbyggande måste finansieras med skuldpengar. På grund av detta ska kommunen i första hand använda andra markpolitiska verktyg för att utveckla områden. Utvecklingskostnadsersättningen kommer på fråga enbart om området i fråga är särskilt viktigt med tanke på att utveckla en bredare helhet och projektet konstateras leda till nöjaktigt ekonomiskt slutresultat med detta förfarande. Redan innan detaljplaneprojektet påbörjas är det skäl att göra uträkningar om hurudant ekonomiskt slutresultat för kommunen projektet leder till ifall det förverkligas med utvecklingskostnadsersättning.

3.3 Övriga markpolitiska verktyg

Kommunen kan för högst 10 år utse ett eller flera begränsade områden i kommunen som utvecklingsområden.

Förfarandet lämpar sig i synnerhet för att förnya byggda områden, men kan även lämpas för att utveckla obebyggt område om områdets bygge är nödvändigt av bostads- och näringslivspolitiska skäl och förverkligandet av det på grund av markägandets splittrande, fastighetsfördelningens spriddhet eller annat motsvarande skäl förutsätter särskilda åtgärder för utveckling eller genomförande.

Som utvecklingsområde kan även utses ett sådant obyggt eller byggt område som är beläget eller kommer att vara beläget i närheten av spårtrafikstation, om målen och utvecklingsbehoven för att bygga eller förnya området kommer att ändras på grund av att stationen förverkligas.

Beslutet om att utse utvecklingsområde kan enligt områdesanvändningslagen § 111 fattas i samband med ett beslut om utarbetande eller ändring av en general- eller detaljplan eller i en generalplan med rättsverkningar eller i en detaljplan. Beslutet om utvecklingsområde kan också fattas separat, när det inte är nödvändigt att utarbeta en plan eller att ändra planen för att utveckla området.

På utvecklingsområdet kan man fatta beslut om att följande specialarrangemang vidtas:

- ansvaret för anläggandet av området anförtros i fråga om gator och andra allmänna områden en sammanslutning som bildats för att utveckla området,
- när detaljplanen utarbetas eller ändras skall i syfte att fördela nyttan av och kostnaderna för anläggandet av området mellan kommunen och fastighetsägarna verkställas en fastighetsreglering,
- kommunen har rätt att av markägaren uppbära en i förhållande till nyttan skälig utvecklingsavgift om åtgärderna för utveckling av området medför sådan särskild nytta för markägaren som inte står i proportion till de kostnader markägaren betalt.
- kommunen har förköpsrätt i fastighetsköp som är mindre än 5 000 m2 till storlek,
- till området riktas särskilda stödåtgärder.

Utvecklingsområdesförfarande är likt utvecklingskostnadsersättningen ett mycket komplicerat sätt för förfarande.

Även då man planlägger mark kommunen äger kan man sluta avtal med en annan part.

Förfarandet kan komma på fråga exempelvis i följande situationer:

- kommunens resurser räcker inte för att förverkliga tomtproduktionskedja;
- en aktör utanför kommunen närmar sig kommunen med tanke på utveckling av kommunstrukturen och ur ekonomisk synpunkt ändamålsenligt för att förverkliga projektet, men en färdigt planlagd och för projektet lämplig tomt finns inte att erbjuda;
- med förfarandet får man specialkunnande för projektet med tanke på planläggning och områdets arkitektplanering eller finansiering för planeringen och förverkligandet av samhällsbyggandet;
- förfarandet anses till betydande del främja områdets förverkligande inom den eftersträvade tidtabellen.

Avtalen utarbetas enligt fall och i avtalen ska man beakta upphandlingslagstiftning. I val av avtalspartner kan man även utnyttja planeringstävling. Sjundeå kommun har beredskap att planlägga mark kommunen äger med avtal som sluts med andra parter i ovan nämnda situationer, då det anses ändamålsenligt med tanke på ekonomi och kommunutveckling. Avtalets innehåll och ansvarsfördelningen mellan parter övervägs enligt projekt.

3.4 Förköpsrätt

Med förköpsrätt avses en kommuns rätt att inlösa en såld fastighet till ett pris som säljaren och köparen har kommit överens om.
I förköp ställer sig kommunen i köparens ställning, och får området som är köpobjekt till sin ägo genom att följa de villkor som ställs på köparen i affären. Kommunen har förköpsrätt i fastighetsaffär som sker i kommunen.

När den fastighet som säljs omfattar, eller om det genom samma överlåtelsehandling eller genom andra överlåtelser som ska betraktas som samma affär, säljs olika fastigheter som tillsammans omfattar mer än 5 000 m². Det får inte heller vara frågan om släktingsaffär, exekutiv auktion och köpare får inte vara staten, statens affärsverk eller annat statligt verk.

Förköpsrätten kan utnyttjas för förvärv av mark för samhällsbyggande samt för rekreations- och skyddsändamål. (EOL 608/77). Kommunen har beredskapen att använda förköpsrätt enligt prövning i fastighetsaffärer ifall:

- området är viktigt med tanke på kommande samhällsbyggande och stöder kommunens systematiska utveckling;
- användning av förköpsrätt förbättrar ägarförhållandenas splittring på kommande planeringsområden;
-
- området är ett centralt rekreationsområde för kommuninvånare;
- köpepriset är skäligt;
- användning av förköpsrätt är inte uppenbart oskäligt.

Sjundeå kommun följer aktivt fastighetsaffärer som görs på kommunens område. Alla affärer över 5 000 m² behandlas. **Tekniska direktören** kan fatta beslut om att låta bli att använda förköpsrätt som tjänsteinnehavarbeslut i sådant fall där fastigheten som säljs är tomt enligt detaljplan, byggd byggplats eller något annat litet eller avlägset område. I andra fall behandlas ärendet av kommunstyrelsen. Beslutet om att använda förköpsrätten fattas alltid av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige fattar beslut om att bevilja tilläggsfinansiering.

3.5 Inlösen

En förutsättning för att lösa in råmark är inlösenstillstånd som miljöministeriet ger i enlighet med områdesanvändningslagen § 99. I markpolitiken ska man sträva till sådan markpolitik som baserar sig på principen för lindrigast åtgärd. Innan inlösen används ska man bevisligen ha försökt på frivillig fastighetsaffär. Kommunen har möjligheten att lösa in mark om det allmänna behovet kräver det. Inlösen kan basera sig på separat tillstånd beviljat av miljöministeriet eller på inlösenrätt för detaljplaneområde som sker på basis av markanvändnings- och bygglagen. Därtill kan i vissa situationer bildas inlösensplikt för kommunen på området.

3.6 Upphandling av planlagda områden

På den första detaljplanens område får kommunen kontroll över gatuområden kommunen inte äger genom övertagande. Man kommer överens om ersättningar som överskrider gratis överlåtelse med markägaren genom avtal om övertagande, men övergången till egentligt ägarskap förutsätter fastighetsaffär eller fastighetsförrättning enligt fastighetsbildningslagen. Upphandling av andra allmänna områden och allmänna byggnaders kvartersområden till kommunen strävar man till att sköta med frivillig fastighetsaffär redan innan detaljplanen godkänns. Det är mest naturligt att sköta detta samtidigt som förhandlingarna som markanvändningsavtalet. Då bifogas till markanvändningsavtalet ett föravtal för fastighetsaffär, med vilket man kommer överens om att göra slutlig fastighetsaffär då detaljplanen vunnit laga kraft.

Ifall man inte i avtalsförhandlingarna kommer för kommunens del till ett lämpligt avtal löser kommunen ut områdena då detaljplanen vunnit laga kraft.

3.7 Överlåtelse av tomt

I Sjundeå har man som form av överlåtelse av tomt i huvudsak använt försäljning, men även hyrning är ett alternativ. Tomterna överlåts av **tekniska direktören**. Kommunstyrelsen fattar beslut om villkor för överlåtelse av tomt. I överlåtelsevillkoren försäkrar man snabb byggnation av tomter. Tomternas prissättning baserar sig i huvudsak på marknadspriset. Som markpolitiskt mål är att hålla tomternas marknadsprisnivå skäligt. I förhållande till hyresbostadsproduktion till skäligt pris som stöds av staten följer man ARA-tomtprissättningen.

På första ansökningsrundan överlåter man en tomt/sökande. Om flera ansökningar riktas till samma tomt utför man lottdragning om tomten mellan de sökande. Tomter på kontinuerlig ansökan överlåts i ansökningsordning. Om flera ansökningar ankommit samma dygn till samma tomt ordnas lottdragning mellan de sökande. Då tomten säljs till tomtfond ska projektet ha en utsedd förverkligare som förbinder sig till att bygga objektet inom den tidtabell som avtalats i köpebrevets punkt byggplikt.

3.8 Främja förverkligande av detaljplaner

Sjundeå strävar till att främja förverkligande av detaljplaner i första hand genom att informera, styra och uppmuntra ägare av obebyggda tomter att börja bygga på tomten eller sälja tomten vidare.

Det är även med bedömning per fall möjligt att förverkliga småskaliga planändringar med hjälp av underlättat planförfarande. Som ett exempel kunde vara att kombinera egnahemshustomter till radhustomt, ifall utbudet på området inte motsvarar efterfrågan.

I Sjundeå främjar man byggnation av obebyggda bostadstomter med att fastställa en förhöjda fastighetsskatt på 4 % åt dem. För tomtägare som betalar förhöjd fastighetsskatt skickar man å kommunens vägnar ett brev där man uppmuntrar till byggnation i enlighet med byggguppmaningarna i områdesanvändningslagen och bygglagen. I Sjundeå överväger man per fall att ge byggguppmaning. Byggguppmaning kan leda till att det för kommunen uppstår skyldighet för inlösen på de tomter som är inom ramen för byggguppmaning.

3.9 Styrning av byggnation

I strukturmodellen har man ställt som mål att erbjuda ersättande lockande alternativ för glesbebyggelse. Även Sjundeås mål är att minska småhusbygge baserat på enskilda tillstånd och placerade i tätorternas randområden. Strandbygge har mer omfattande behandlats i punkt 3.12.

I styrningen av byggnation har man i Sjundeå inte använt Finlands miljöcentrals avgränsade samhällsstrukturs uppföljningssystem (YKR) för randområden baserade på tätortsbegränsningar, utan områdena har klassats till detaljplanelagda planerade områden och andra planeringsbehovsområden. Därtill har man på kartan presenterat detaljplanelagda områden.

Kommunerna kan om de så vill även använda byggförbudsförfarande för att trygga planläggningstiden. I Sjundeå är förbudet i kraft för tiden som detaljplanens ändring tar eller högst två år. Byggförbudet gäller nybyggnation och utvidgande av befintlig byggnad.

3.10 Byggnation på områden planerade för detaljplanläggning och andra planeringsbehovsområden

Markanvändningslösningar baserar sig på att komplettera och täta befintlig struktur genom att utnyttja nuvarande infrastruktur. Kontrollerat riktande av kommande befolkningsökning och

nybyggnation är viktigt, på basis av vilket även detaljplanelagda områdens randzoner och icke detaljplanelagda områdens bygge styrs av sätt inom områdesanvändningslagen och bygglagen, med noga övervägande.

3.11 Byggnation på glesbygdsområde

Man strävar till att enhetliga samhällsstrukturen genom att öka attraktionen och trivseln på detaljplanelagda områden. Dock strävar man även till att hålla bosatt landsbygd levande. I Sjundeås byggordning har man fastställt planeringsbehovsområden. En uppdatering av byggordningen pågår.

Byggordningen styr bygge utanför planlagt område, bl.a. genom krav som ställs på byggplatsen och genom att begränsa mängden bygge. Landsbygdsbygge har särskilt beaktats genom att möjliggöra lantbruks- och verksamhetsbygge.

3.12 Strandbyggnation

I havsnära Sjundeå har stränderna under årens lopp byggts mycket omfattande. Användningsändamålet för dessa byggnader är i huvudsak semesterbyggnader. Semesterbyggnaderna används även året om. Ändringar i byggnadernas användningsändamål förutsätter tillståndshandläggning. Tillstånd för strandbyggnation granskas per fall enligt bygglagens förfarande.

4 Bostadspolitiska mål

4.1 Bostadstomtreserv

Sjundeå kommuns befolkning har vuxit jämnt och kommunens mål är att fortsätta denna utveckling genom att erbjuda mångsidiga och trivsamma alternativ för boende. I och med befolkningstillväxten utvecklar man bostadsbeståndet till att motsvara en växande befolknings behov och nya bostadsområden planeras i synnerhet kring kommuncentret och till södra Sjundeå. Kommunens strategiska mål är att skapa en attraktiv och hållbar boendemiljö som stöder välfärden för både nuvarande och blivande invånare. Tomtproduktionen är smidig från markanskaffning till överlåtelsen av tomter. Tomtproduktionens interna process är flexibel (köp av råmark – planläggning – kommunalteknik – överlåtelse av tomt – bygglov)

4.2 Bostadsproduktionens mål enligt antal

Bostadsproduktionens mål enligt antal är tätt sammanlänkade med målen för befolkningstillväxt. Sjundeås genomsnittliga mål för ökning av antalet bostäder för åren 2025–2035 är 100 bostäder i året. Tomter erbjuds på alla Sjundeås bostadsområden (kommuncentret, Kyrkbyn, Störsvik-Sunnanvik, Pickala-Marsudden, Käla).

Kommunen sörjer för att målen enligt antal förverkligas genom att trygga ett mångsidigt utbud som motsvarar efterfrågan och är tillräcklig. Tomter avsedda för bostadsbygge planläggs för tillräckligt mångsidig bostadsproduktion. Bostadsbyggnation betonas i närheten av kommuncentrets tjänster. En förbättring i utbudet av hyresbostäder skulle möjliggöra för fler att bo i Sjundeå samt att lätt byta bostad i olika livssituationer.

4.3 Bostadsproduktionens kvalitativa mål

Med hjälp av de kvalitativa målen strävar man till att öka mångsidigheten inom bostadsproduktionen så att utbudet är tillräckligt både med tanke på olika hustyper och förvaltningsformer. Man strävar till att utveckla bostädernas mångsidighet även genom att fästa uppmärksamhet på antalet rum i bostäderna samt bostädernas tillgänglighet.

För bostadsproduktionens kvalitativa måls del har man strävat till ett bostadsbestånd som är mångsidigt och beaktar alla boendegrupper med tanke på bostädernas förvaltningsformer och fördelningen av hustyper. I bostadsobjekten ska finnas omväxlande olika bostäder. I nyproduktioner sörjer man för ett tillräckligt antal större bostäder. I fördelningen av bostädernas förvaltnings- och finansieringsform strävar man till regional balans och man ska inte fokusera t.ex. räntestödobjekt inom bostadsområden. Det ska finnas mångsidigt med hyres- och ägarbostäder i olika kvarter. I Sjundeå strävar man efter boende till skäligt pris.

Sjundeå strävar under programperioden 2025–2035 för nya bostäders del efter följande fördelning av förvaltningsform: ägarbostäder 80 %, arava- och räntestödshyresbostäder 5 %, övriga hyresbostäder 15 %.

(Siffror för 2023: ägarbostäder 84 %, ara- och räntestödsbostäder 6 % övriga hyresbostäder 9 %, övriga 1 %)

Sjundeå strävar under programperioden 2025–2035 för nya bostäders del efter följande fördelning av hustyp: höghusbostäder 15 %, rad- och kedjehusbostäder 10 % och egnahemsbostäder 75 %.

(Siffror för 2023: egnahems- och parhus 82 %, höghus 7 %, radhus 9 %, övriga 2 %)

5 Markpolitiska mål för företagsområden

5.1 Utgångspunkter

Ett framgångsrikt företagsliv skapar en grund för utveckling av hela kommunen. Fungerande tjänster, arbetsplatser och skatteintäkter är en fördel för alla Sjundeåbor. Målet är att Sjundeåbor och företag som finns i Sjundeå har de bästa verksamhetsförutsättningarna och bra möjligheter för att utveckla sin verksamhet. En del av detta är ett mångsidigt utbud av företagstomter.

Sjundeå kommun budgeterar årligen för anskaffning av allmänna områden och små markområden. Större anskaffningar av råmark görs med stöd av tilläggsanslag. Därtill har kommunen i några fall använt förköpsrätt för anskaffning av mark. Inlösen har knappt använts, utom då och då för vägområden eller allmänna områden. Utvecklingskostnadsersättning har inte använts på område som planläggs för företagsområden. Utöver kostnader för markanskaffning har kostnader för företagsområden varit planläggning (eget/konsultarbete), tomtbildning av hyrda tomter (eget arbete), bygge av kommunalteknik samt marknadsföring. Företagsområdenas hyror är skäliga då årshyran är 5 % av inlösenpriset. Därtill får kommunen markförsäljningsintäkter då byggda hyrestomter löses in.

Sjundeå kommuns företagsområden finns i Sunnanvik, Billskog och Käla. Nya företagsområden planläggs enligt behov.

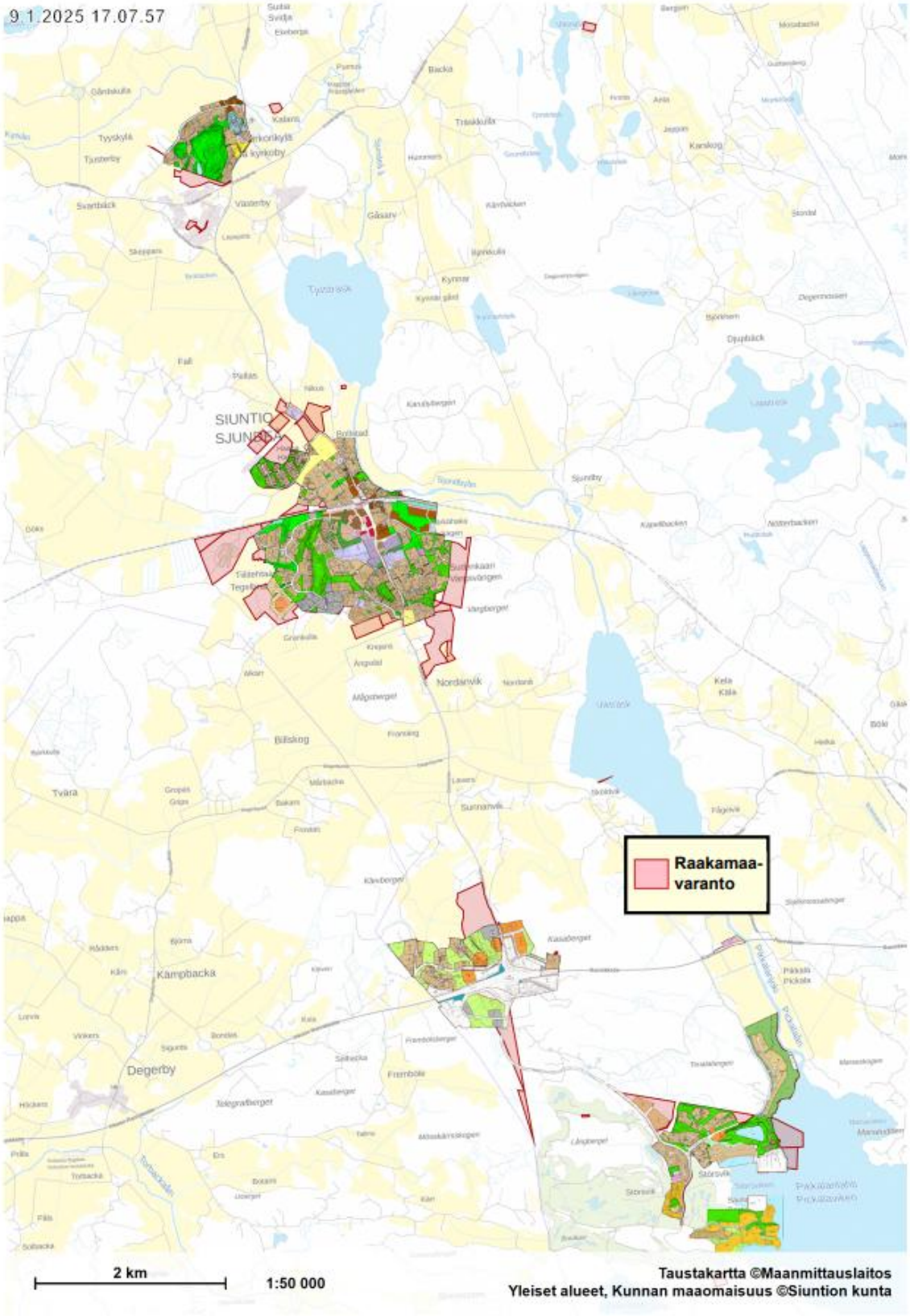
5.2 Överlåtelse av företagstomter

Lediga företagstomter som Sjundeå kommun äger finns för tillfället i Sunnanvik och Billskog och då detta program utarbetades fanns enbart två. Företagstomterna marknadsförs på Sjundeå kommuns webbsidor. Där finns även information om tomterna (användningsändamål, byggrätt m.m.). Företagstomterna ska ha ett tydligt pris, tydligt avtalsförfarande och en simpel process för överlåtelsen. Prissättningen för planlagda tomter på privatägd mark ska även vara tydlig. **Tekniska direktören** fattar beslut om överlåtelse av företagstomter. Företagstomterna överlåts i första hand genom uthyrning. Då den överenskomna byggplikten har uppfyllts kan tomten inlösas till eget ägo. Byggnadstillsynschefen beslutar om möjlig fortsättning på tiden för byggplikt.

5.3 Överlåtelse av Y-tomter

Kommunstyrelsen fattar beslut om villkoren för överlåtelse av tomter för allmänna byggnader (Y-tomter). Tomterna överlåts i allmänhet på basis av offert eller med kvalitativ konkurrensutsättning.

6 BILAGOR


9.1.2025 17.07.57
Raakamaa-varanto
2 km
1:50 000
Taustakartta ©Maanmittauslaitos
Yleiset alueet, Kunnan maaomaisuus ©Siuntion kunta