

Fullmäktige 26.04.2021 § 55

§ 55

## Fråga om balans i gamla förorter vid kompletterande byggande

Beredning och upplysningar:  
Savolainen Anne M  
Hokkanen Torsti  
fornamn.efternamn@esbo.fi  
Växel 09 816 21

### Förslag

Stadsstyrelsen

Fullmäktige antecknar redogörelsen för kännedom som svar på ledamot Aulikki Pentikäinens och 19 andra ledamöters fråga 15.2.2021 om balans i gamla förorter vid kompletterande byggande och konstaterar att frågan är slutbehandlad.

### Behandling

Ordföranden föreslog understödd av Granberg att ärendet bordläggs.

Efter avslutad diskussion om bordläggning frågade ordföranden om ärendet kan bordläggas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig förslaget om bordläggning, konstaterade ordföranden att fullmäktige hade godkänt det enhälligt.

### Beslut

Fullmäktige:  
Ärendet bordlades enhälligt.

### Redogörelse

#### Frågan

Ledamot Aulikki Pentikäinen och 19 andra ledamöter ställde 15.2.2021 en fråga om hur processen för kompletterande byggande i gamla förorter ser ut, inklusive svar på följande frågor:

- Hur och i vilket skede ser tjänsteinnehavarnivån på området som en helhet samt på dess behov, hot och ett mångsidigt kompletterande byggande i området?
- Hurdan är processen för det kompletterande byggandet också med tanke på politiskt beslutsfattande och i vilket skede kan det politiska beslutsfattandet bedöma planlägningsprojekt ur en synvinkel som beaktar balansen i området?
- Hur bedömer man vilket slag av nya bostäder som behövs?
- Hur stor makt har Esbo stad att påverka med tanke på förvaltningsform och bostädernas storlek, när en markägare ansöker om mer planläggning i områden som hen äger?

#### Svar på frågan

Befolkningen i Esbo ökar med 4 500 personer per år. En hållbar tillväxt och stävjandet av klimatförändringen utökar pressen att förtäta stadsstrukturen

i de existerande bostadsområdena, speciellt intill goda kollektivtrafikförbindelser. Genom planläggning av kompletterande byggande styrs tillväxten till centrala områden. En del av det kompletterande byggandet genomförs genom att affärs-, kontors-, industri- eller logistikfunktioner och de lokaler de behöver avvecklas och flyttas till en annan plats (se till exempel Kera) eller genom att bygga nya bostadsområden mellan existerande områden (se till exempel Finno). En allt större del av planändringarna förverkligas på existerande privata bostadstomter, där planändringens mål antingen är att utöka byggrätten samtidigt som det gamla bostadsbeståndet bevaras eller att riva gamla byggnader åtminstone delvis.

Planändringen kör igång genom en ansökan av markägaren. Stadsplaneringscentralen har ansvar för det praktiska arbetet. Under ett inledande möte med markägaren går man igenom målen för planområdet, såsom användningsändamålet och omfattningen. I planområden som har byggrätt för bostäder är ett av målen ofta att säkerställa produktionen av ARA-objekt i enlighet med MBT-avtalet. När planändringsprocessen kör igång kan man också ställa upp andra mål för bostadsproduktionen, som till exempel kan gälla bostädernas storlek. Genom mål som gäller bostädernas storlek är det möjligt att i äldre områden göra det befintliga bostadsbeståndet mångsidigare och i nya områden säkerställa att det byggs bostäder för olika stora hushåll. Vid granskningen av bostädernas storlekar utnyttjas Statistikcentralens information om bland annat vilka slags hus och lägenheter det finns i området.

Stadsplaneringscentralens arbete styrs av stadsplaneringsnämnden, som drar upp riktlinjer för detaljplaneringens mål och utgångspunkter i de viktigare planprojekten. I samband med detaljplaneringen går man igenom området som helhet samt dess behov och eventuella risker. Detaljplanen definierar planområdets användningsändamål, hur mycket som ska byggas och var det ska byggas. Stadsplaneringsnämnden godkänner ändringsförslaget för detaljplanen för framläggning samt godkänner planändringen eller föreslår för stadsstyrelsen att den ska godkännas.

Detaljplanen bestämmer inte bostädernas förvaltningsform, men planlösningen ska möjliggöra byggandet av ARA-bostäder enligt målet. Behovet av ARA-byggande och andelen av hyres- och bostadsrättsbostäder bedöms på basis av den bostadsbyggrätt och antalet ARA-bostäder med begränsningar i närliggande områden. Staden har uppgifter om antalet ARA-bostäder, deras läge och deras begränsningar.

På privat mark kommer man överens om bostädernas förvaltningsformer samt om eventuella andra villkor för bostadsproduktionen i markanvändningsavtalet, som godkänns i stadsstyrelsen i samband med godkännandet av planändringen. Om marken ägs av staden styrs bostädernas förvaltningsform i samband med tomtöverlåtningen. I samband med tomtöverlåtningar försöker man säkerställa en mångsidig bostadsproduktion i området så att tomter inte bara överlåts till byggande av ARA-hyresbostäder och bostadsrättsbostäder utan också bland annat för produktion av bostäder som säljs till konsumenter eller till någon annan produktionsform som staden önskar. Vid tomtöverlåtning och eventuella planeringsreserveringar som föregår dem kan man också ställa andra mål för bostadsproduktionen. Dessa kan till exempel omfatta bostädernas storlek, antal gemensamma lokaler, mål för flexibilitet eller träbyggande, om dessa mål inte redan finns i planbestämmelserna. Närings- och konkurrenskraftssektionen beslutar om tomtöverlåtelser och planeringsreserveringar.

Projekt för byggandet av ARA-hyresbostäder och bostadsrättsbostäder förutsätter ett positivt utlåtande av staden. I utlåtandet ska staden uttala sig om hur projektet lämpar sig för stadens bostadsbestånd och situationen på bostadsmarknaden. Esbo stads utlåtande ges av lokal- och bostadssektionen.

## **Beslutshistoria**

Stadsstyrelsen 12.4.2021 § 119

### **Förslag**

Tekniska direktören Isotalo Olli

Stadsstyrelsen föreslår att fullmäktige antecknar redogörelsen för kännedom som svar på ledamot Aulikki Pentikäinens och 19 andra ledamöters fråga 15.2.2021 om balans i gamla förorter vid kompletterande byggande och konstaterar att frågan är slutbehandlad.

### **Beslut**

Stadsstyrelsen:  
Föredragandens förslag godkändes