



Boendeprogrammet 2030

Borgå stad

Godkänt SF 28.4.2021 § 23

Arbetsgrupp:

Fredrick von Schoultz (ordförande)
Biträdande stadsdirektör
Koncernförvaltningen, Stadsutvecklingen

Jaana von Denffer
Planläggare
Koncernförvaltningen, Stadsutvecklingen

Katarina Gustafsson
Servicechef
Social- och hälsovårdssektorn,
Äldreomsorgen och handikappservicen

Maija-Riitta Kontio
Generalplanechef
Koncernförvaltningen, Stadsutvecklingen

Tanja Lehtikuusi
Samordnare ungdomsarbetet
Bildningsväsendet, Kultur- och fritidstjänsterna

Dan Mollgren
Stadsplaneringschef
Koncernförvaltningen, Stadsutvecklingen

Kirsi Oksanen
Direktör för äldreomsorgen och handikappservicen
Social- och hälsovårdssektorn, Äldreomsorgen och handikappservicen

Markku Partanen
Stadsarkitekt
Koncernförvaltningen, Lokalitetsledningen

Martin Söderlund
Förvaltningschef
Koncernförvaltningen, Stadsutvecklingen

Pekka Söyrlä
Tomtchef
Koncernförvaltningen, Stadsutvecklingen

Jukka-Pekka Ujula (programmets utkasts- och förslagsskede)
Stadsdirektör
Borgå stad

Innehåll

1	Inledning	1
2	Utgångspunkter för boendeprogrammet	2
2.1	Borgå stads strategi.....	3
2.2	Borgå stads övriga program och planer.....	3
2.3	Nationella och internationella program	3
3	Engagemang – man lyssnar kommuninvånarna	4
3.1	Enkät om boendet – önskemål och behov.....	5
3.2	Boendeverkstad – gemensamt utarbetade mål	6
3.3	Utkastet till boendeprogram – respons och ändringar	7
4	Boendets lägesbild i Borgå	8
4.1	Befolkningsmängden ökar och fler bostäder behövs	8
4.2	Klimatsmart byggande och boende främjas.....	10
4.3	De boendes välbefinnande stöds på många olika sätt	11
4.4	Borgås hyresbolag som en del av boendeutvecklingen.....	12
5	Mål och åtgärder.....	13
5.1	Mångsidig hyresproduktion, klimatsmart byggande och boende samt kvaliteten på livsmiljön	13
5.2	Välbefinnande och trygghet – specialgruppernas boendebehov	15
5.3	Stadens bostadskoncerns roll och riktning	16

Bilagor:

1. Karta Byggande av ARA-bostäder 2020–2030
2. Sammanfattning av mål och åtgärder i Borgå stads program och planer förknippade med boende*
3. Prognos för bostadsproduktionen i Borgå 2019–2040*
4. Åsikter och gensagor om utkastet till boendeprogram*
5. Utlåtanden och gensagor om utkastet till boendeprogram*

*separat bilaga



1 Inledning

Syftet med boendeprogrammet är att främja de boendes välbefinnande. Målet är att göra det möjligt för den boende att få tillgång till en bra och ändamålsenlig bostad som åtminstone uppfyller grundbehoven eller i bästa fall en drömbostad som uppfyller också exakta bostadsönskemål, beroende på den boendes individuella livssituation. Förverkligandet av detta mål kräver långsiktig planlighet samt multiprofessionell expertis och samarbete. Boendeprogrammet utgör ett av verktygen i förverkligandet av detta mål och styr för sin del beredningen och beslutsfattandet i Borgå stad.

Boendeprogrammet består av boenderelaterade bakgrundsuppgifter samt av mål och åtgärder som fastställts utgående från dem, med vilka man strävar efter att påverka boendeutvecklingen i en positiv riktning. Programinnehållet har beretts i en multiprofessionell arbetsgrupp i vilken man har utnyttjat koncernförvaltningens, social- och hälsovårdssektorns och bildningsväsendets expertis. Programinnehållet har även påverkats av andra intressentgrupper, såsom kommuninvånarna i olika skeden av utarbetandet. Dessa källdata, behov och önskemål från flera olika instanser har hörts, sammanställts och harmoniserats i boendeprogrammet.

Programmet började utarbetas i september 2019, och dess syfte är att ersätta stadens tidigare bostadspolitiska program (2013–2018). Boendeprogrammet blev klart för politisk behandling år 2020. I den politiska behandlingen presenterades programutkastet i stadsstyrelsen, och utlåtanden om utkastet begärdes av stadens nämnder, affärsverk och företag. Samtidigt begärdes åsikter om utkastet av boende och andra intressentgrupper. Boendeprogrammet preciserades med hjälp av de utlåtanden och åsikter som kom in. Stadsfullmäktige godkände boendeprogrammet vid den politiska behandlingen (28.4.2021). Längden på programperioden har fastställts till 2030, varefter programmet revideras. Utvecklingen av åtgärderna följs upp och förverkligandet rapporteras årligen via genomförandeprogrammet för markanvändningen.

2 Utgångspunkter för boendeprogrammet

Utgångspunkten för boendeprogrammet är Finlands lagstiftning och de internationella avtal som statsmakten ingått, som fastställer såväl en grund för de boendetjänster som förutsätts av kommunen som metoder för övergripande utveckling av boendet. Dessa fastställda yrkanden, metoder och användningen av dem regleras av till exempel kommunallagen (2015/410), markanvändnings- och bygglagen (1999/132), fastighetsbildningslagen (1995/554), lagen om utvecklande av bostadsförhållandena (1985/919), socialvårdslagen (2014/1301), äldre servicelagen (2012/980) och handikappservicelagen (1987/380). Syftet med de boenderelaterade lagarna är att på det sätt som föreskrivs i dem skapa förutsättningar för en god livsmiljö och hållbar utveckling av den.



2.1 Borgå stads strategi

Boendeprogrammet har utarbetats för att svara på stadens nya strategi Drömmarnas Borgå 2030. Syftet med de mål och åtgärder som upprättats för programmet är att genomföra de fyra huvudsyftena med stadens strategi: att vara den populäraste hemstaden, att vara den bästa staden för invånarna även till vardags, att erbjuda aktivt och mångsidigt stadsliv samt att vara en föregångare inom klimatarbetet. Många delområden relaterade till boende har en betydande inverkan på uppnåendet av dessa strategiska målsättningar, såsom en bostadsproduktion som motsvarar efterfrågan, utveckling av bostadsbeståndet och bostadsmiljön samt dialog och samarbete med andra intressentgrupper av olika slag.

2.2 Borgå stads övriga program och planer

I utarbetandet av boendeprogrammet har man uppmärksammat stadens övriga upprättade program och planer till den del de relaterar till boende. Exempel på dessa är Borgå stads budget- och ekonomiplan (2020–2022), klimatprogram (2019–2030), vägkarta för cirkulär ekonomi (2019–2030), miljöprogram (2010–2020), närings- och konkurrenskraftsprogram (2019–2022), markpolitiska riktlinjer (2012), bystrukturprogram (2014), plan för välfärdsberättelsen (2019–2021), plan för den äldre befolkningen (2020–2023), välfärdsplan för barn och unga (2017–2020), handikappolitiska program (2014–2020), plan för mentalhälso- och missbrukarvård (2019–2023) samt Östra Nylands (Borgå, Askola, Lappträsk, Lovisa, Mörskom, Borgå, Pukkila och Sibbo samt polisinsättningen och räddningsverket i Östra Nyland) gemensamt utarbetade program för säkerhetsåtgärder (2019–2021). Redan definierade bra boenderelaterade mål och åtgärder i ovan nämnda program och planer har sammanställts i bilaga 2. Boendeprogrammet preciserar, upprepar och uppdaterar delvis dessa mål och åtgärder, men man har strävat efter att undvika överlappningar innehållen emellan.

2.3 Nationella och internationella program

Vid utarbetandet av programmet har man som bakgrund till centrala delar satt sig in i andra nationella och internationella program och planer. Exempel på dessa har varit bland annat regeringsprogrammet Ett inkluderande och kunnigt Finland (2019), det bostadspolitiska utvecklingsprogrammet (2021–2028, i *beredningsskedet*), förortsprogrammet (2020–2022), Utvecklingsprogrammet för äldres boende (2013–2017), framtidsplanen för utvecklingsprogrammet för äldres boende 2013–2017, Åtgärdsprogrammet för äldres boende (2020–2022), Samarbetsprogrammet för halvering av bostadslösheten 2020–2022, Finlands långsiktiga renoveringsstrategi (2020–2050) samt Europas program för grön utveckling till de delar som anknyter till boende. Dessa dokument stöder även den kommunala bostadspolitikerna samt ger en fingervisning om framtida boenderelaterade åtgärder och investeringar.

3 Engagemang – man lyssnar kommuninvånarna

I beredningen av programmet har man i tre olika skeden på bred basis samlat in boende-relaterade källdata från de boende och andra intressentgrupper. I det första skedet utarbetades en öppen enkät, med vilken man utredde respondenternas nuvarande situation gällande boende samt särskilt till boendet relaterade önskemål och behov. I det andra skedet ordnades en verkstad där man tillsammans funderade över mål och metoder för att utveckla boendet. I den tredje fasen lades ett utkast till boendeprogram fram, om vilket utlåtanden begärdes från stadens nämnder, affärsverk och bolag samt kommentarer från kommuninvånare och övriga intressenter. Programmet preciserades på basis av utlåtandena och åsikterna.



Bild 1 Bilder från boendeverkstaden

3.1 Enkät om boendet – önskemål och behov

Enkäten om boendet genomfördes den 3–16 februari 2020 på två språk och den riktades till såväl kommuninvånarna som personer boende utanför kommunen. Det fanns en öppen länk till enkäten på Borgå stads webbplats och man informerade och annonserade om den i flera mediekkanaler. Enkäten besvarades av totalt 177 respondenter och svaren belyste önskemålen och behoven beträffande boendet. Svaren kom övervägande från personer boende i Borgå centrum med omnejd eller i egnahemshus. Viktiga enkätresultat som framträdde markant kunde komprimeras till cirka tio faktorer. Dessa presenteras på bild 2.

Av respondenterna:

bedömer mer än 50 procent att de kommer att flytta inom den närmaste tio åren.

är hela 60 procent intresserade av att köpa (och äga) ett hem.

anser mer än 60 procent att egnahemshus är den mest föredragna typen av bostadsbyggnad.

vill mer än 60 procent bo i centrum med omnejd.

önskar mer än 60 procent att deras hem är större än en trerummare.

föredrar nästan 70 procent trä som byggnadsmaterial.

bedömer mer än 80 procent att det är bra att göra centrum tätare. Man hade olika åsikter om graden av tätheten, men till exempel ansåg mer än 50 procent att en lämplig höjd i centrum är 4–5 våningar.

är mer än 50 procent intresserade av att bo på ett ställe där man har satsat stort på den byggda miljöns utseende och trivsamhet samt enkelheten i att förflytta sig.

är färre än 30 procent beredda att betala mer än 300 000 euro för en ägarbostad i Borgå som motsvarar deras boendeintressen eller betala mer än 1 000 euro per månad för en hyresbostad.

Bild 2 Viktiga resultat av enkäten om boendet

3.2 Boendeverkstad – gemensamt utarbetade mål

Boendeverkstaden genomfördes den 27 februari 2020 i Konstfabriken i Borgå. På Borgå stads webbplats fanns en öppen inbjudan till verkstaden och man informerade om och marknadsförde den i flera mediekanaler. Totalt 47 deltagare anmälde sig till verkstaden och under ledning av Borgå stads strategi arbetade man tillsammans med dessa personer vid fem olika temabord. Temaborden var: Klimatförändringen, Tillgänglighet, Dragnings- och hållkraft, Invånargrupper och Mångsidigt bostadsutbud. De viktigaste resultaten från verkstaden kunde komprimeras till fem temahelheter. Dessa presenteras i bild 3.

Vilja att öka och möjliggöra:

- Byggande i trä
- Användning av förnybar energi
- Cykel- och kollektivtrafikförbindelser

- Lättillgänglighet i och till gång-, cyklings- och trafikförbindelser
- Ambulerande tjänster
- Anpassningsbara bostadsbyggnader

- Stärkande av Borgås egen identitet och särprägel
- Utveckling av förbindelserna för kollektivtrafik (särskilt gällande spårtrafiken) och av torgmiljön

- Ett mångsidigt och anpassningsbart bostadsutbud
- Gemenskap över generationsgränserna
- Lokaler där invånarna kan samlas och mötas

- Förmånliga bostäder och hyresbostäder
- Mångsidiga bostadskvarter

Bild 3 Viktiga resultat av boendeverkstaden

3.3 Utkastet till boendeprogram – respons och ändringar

Utkastet till boendeprogram presenterades i stadsstyrelsen, som beslutade (14.9.2020 § 273) att begära utlåtanden om det av stadens nämnder, affärsverk och koncernbolag senast den 16 november 2020. Samtidigt beslöt man att begära in åsikter från invånare och andra intressenter gällande programutkastet och dess bakgrundsmaterial. Detta gjordes under perioden 16–28.9.2020. För insamlingen av åsikter upprättades en internetenkät, och information om den spreds i flera mediekkanaler. Fem utlåtanden och kommentarer från 13 respondenter lämnades in om utkastet till boendeprogram.

Av utlåtandena och åsikterna gjordes sammandrag med bemötanden (bilagor 4 och 5). Boendeprogrammet ändrades ännu utifrån de utlåtanden och åsikter som kom in. De frågor som anges på bild 4 togs upp i utlåtandena och åsikterna.

Utveckling av sätten
att röra sig
(Åsikter)

Utveckling av centrum för
att göra det mer levande
(Åsikter)

Utveckling av byarna för
att göra dem mer levande
(Åsikter)

Tillgänglighet och
boendesäkerhet
(Utlåtanden)

A-bolagens roll
och riktning
(Utlåtanden)

Ordnande av
specialboende
(Utlåtanden)

Bild 4 De sex centrala utvecklingsområden som lyftes fram i åsikterna och utlåtandena

4 Boendets lägesbild i Borgå

4.1 Befolkningsmängden ökar och fler bostäder behövs

Borgå stads strategiska mål är att vara den populäraste hemstaden senast 2030. För boendeprogrammets del innebär det både att locka nya boende att flytta till Borgå och att ombesörja boendetrivseln hos befintliga boende. Invånarantalet i Borgå har utvecklats i en positiv riktning under de senaste årtiondena, vilket är ett bra bevis på stadens drag- och hållningskraft. Borgå erbjuder mångsidiga boendemöjligheter med allt från boende i centrum, i närheten av alla tjänster, till boende i byacentrum som utvecklas och på landsbygden.

Enligt Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI:s befolkningsprognos (2019) beräknas invånarantalet i Borgå stad öka med mer än 13 procent under åren 2018–2040. MDI:s befolkningsprognos baseras på Statens ekonomiska forskningscentrals beräkningsmodell, som prognostiserar bostadsproduktionens behov, i vilken man simulerar det framtida antalet hushåll i förhållande till befolkningsprognosen. Borgås tillväxt stöds av inflyttningstillväxten i Helsingforsregionen, goda pendlingsmöjligheter samt Borgås dragningskraft. Enligt Statistikcentralens trendberäkning förväntas Borgås befolkning minska med 0,5 procent senast 2040. Statistikcentralens befolkningsprognos baseras på ett antagande om vad områdets framtida invånarantal skulle vara om föregående års utveckling skulle fortsätta likadant utan åtgärder riktade till befolkningsutvecklingen.

Borgå stads strategiska mål är att vara en växande stad sett till invånarantalet, vilket innebär ett behov av att påverka flyttrörelsen med olika åtgärder, bland annat en bostadsproduktion som motsvarar efterfrågan. Enligt Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI:s bostadsproduktionsprognos (2020) ökar behovet av bostadsproduktion och antalet hushåll i Borgå i båda befolkningsprognoserna. I bakgrunden ligger den snabba tillväxten av ensamboende äldre personer. Den befolkningsmängd som Statistikcentralen beskriver skulle i sig skapa ett produktionsbehov av cirka 3 600 bostäder, om merparten av produktionsbehovet skulle förläggas på 2020-talet. Utöver detta, om ensamboendet ökar på motsvarande sätt som på 2010-talet, ökar behovet enligt bostadsproduktionsprognosen till totalt 4 300 bostäder. Den befolkningsmängd som MDI beskriver skulle för sin del skapa ett produktionsbehov av 6 300 bostäder, som skulle fördelas förhållandevis jämnt över hela prognosperioden. Om trenden med ensamboende ökar i strid med utvecklingen på 2010-talet, skulle behovet av bostadsproduktion enligt MDI:s prognos öka till 7 100 bostäder.



För att Borgås befolkningsutveckling ska fortsätta i en positiv riktning, måste staden således vara attraktiv för inflyttare och ha kraft att hålla kvar befintliga invånare. Vad gäller kommunens bostadsproduktion innebär detta ett samarbete mellan flera instanser och aktivt deltagande i områdesutvecklingen i Nyland, till exempel med hjälp av MAL-samarbete mellan kommuner och staten och dess projekt och investeringar. Enligt bostadsproduktionsprognosen krävs även att man svarar på boendepreferenserna, planläggning av nya bostäder på rätt platser samt konkurrenskraftiga priser jämfört med Helsingforsregionen. Behoven och önskemålen gällande boende bemöts med ett korrekt planerat och mångsidigt bostadsutbud, där man bland annat tar hänsyn till olika former av bostadsförvaltning och byggnadstyper, tomter och bostadsytor av olika storlekar samt andra kvalitetsfaktorer, såsom stadsmiljö av hög kvalitet och lättillgänglig natur. Vid realisering påverkar detta boendekostnaderna. Boende till rimligt pris kan staden dessutom påverka genom att erbjuda aningen fler tomter utöver efterfrågan. Tomter bör erbjudas både för så kallad fritt finansierad produktion och för ARA-produktion som stöds av staten.

Den ökande befolkningsmängden möjliggör bättre tjänster och fler tjänster skapar nya arbeten, vilket för sin del skapar ytterligare förutsättningar för ökad befolkningsmängd. I målen och åtgärderna för boendeprogrammet har man också beaktat stödjande av näringslivet och att locka nya experter till Borgå.

Trots den tidigare gynnsamma utvecklingen av befolkningsmängden har Borgås tillväxttakt under 2010 varit svagare än i de flesta andra av de så kallade KUUMA-kommunerna i huvudstadsregionen och dess kransområde. På grund av sitt läge och avsaknaden av spårförbindelser för persontågstrafik har Borgå inte kunnat dra nytta av integrationen av boende och arbete fullt ut på samma sätt som de flesta andra KUUMA-kommuner. Ett eventuellt förverkligande av Östbanan i mitten av 2030-talet förändrar situationen. Banförbindelsen skulle knyta Borgå och hela östra Nyland till metropolområdets utveckling och pendlingsområde i högre grad än tidigare.

Borgå bör redan nu förbereda sig för tillväxtmöjligheterna. I den delgeneralplan för de centrala områdena som nu är under arbete utreder och förbereder man sig för banförbindelsen och en större tillväxt. Även i boendeprogrammet är målet för bostadsproduktionen formulerat så att det möjliggör en betydligt snabbare befolkningstillväxt (ca 0,8–1 %/år) jämfört med nuläget (ca 0,4 %/år under 2010-talet). Programmet beaktar också det ökade antalet ensamboende och den ökande andelen äldre. För att uppnå målen krävs en aktiv markanvändningspolitik, anskaffning av råmark, planläggning och tomtförsäljning.

*Med de mål och åtgärder som presenteras i boendeprogrammet
främjas stadens mål för befolkningstillväxt.*

4.2 Klimatsmart byggande och boende främjas

Borgå stads strategiska mål är att vara en föregångare inom klimatarbetet senast 2030. Klimatsmart byggande och boende måste beaktas i planeringen, utvecklingen och genomförandet av bostadsmiljöerna. Bostadsmiljöernas och -byggnadernas hela livslängd, som omfattar flera lösningar med tanke på samhällsplanering, byggande och drift, till och med vid behov ända till rivningen, inverkar på utsläppen. Med tanke på klimatarbetet har vart och hur vi bygger en betydande inverkan, men särskilt hur vi bor och tar hand om det redan byggda. Klimatsmart byggande och boende är resurseffektivt och miljövänligt samt respekterar naturen.

Huvudvikten i resurseffektivt byggande ligger i byggande i anslutning till redan byggd infrastruktur (energi, vatten, trafikförbindelser, tjänster) och innebär således i allt större utsträckning kompletterande byggande och tätare byggande. I byggandet innebär det även materialeffektivitet, livscykelhållbarhet, anpassningsbarhet samt lösningar förknippade med cirkulär ekonomi och digitalisering.

Miljövänligt byggande fokuserar på det totala koldioxidavtrycket och förnybar energi i såväl nybyggen som renoveringar. Det innebär till exempel träbygge och ibruktagning av klimatvänlig energi i allt större utsträckning, men särskilt ändringar i det redan byggda bostadsbeståndet, exempelvis i form av åtgärder som förbättrar energieffektiviteten. Miljövänligt byggande omfattar även att i samhällsplaneringen främja ett trafiksystem som baseras på hållbara sätt att röra sig.

Huvudvikten i byggande som respekterar naturen ligger i olika gröna anslutningar och grönområden, som betjänar invånarnas möjligheter till motion och rekreation (rekreationsanslutning), djur och växters rörelse och utbredning (ekologisk anslutning) eller båda dessa. Byggande med respekt för naturen innebär tätare byggande samtidigt som det ger invånarna tillgång till närnaturen samt tryggar naturens mångfald och mer orörd natur för djur och växter. Dels innebär byggande med respekt för naturen även förutseende och beredskap på olika extrema klimatfenomen.

Klimatsmart boende är till stor del ett resultat av invånarnas egna olika konsumtionsval i vardagen. I resurseffektivt boende innebär det särskilt val förknippade med energiförbrukning och sätt att röra sig, i miljövänlighet även att man fäster uppmärksamhet till exempel vid hållbara inköp och avfallssortering, medan man i byggande med respekt för naturen observerar behoven av naturens mångfald – till exempel genom att hålla vattendrag och skogar fria från skräp. I dessa frågor strävar staden efter att vägleda invånarna och öka medvetenheten om klimatsmart boende.

Med de mål och åtgärder som presenteras i boendeprogrammet främjas klimatsmart byggande och boende.

4.3 De boendes välbefinnande stöds på många olika sätt

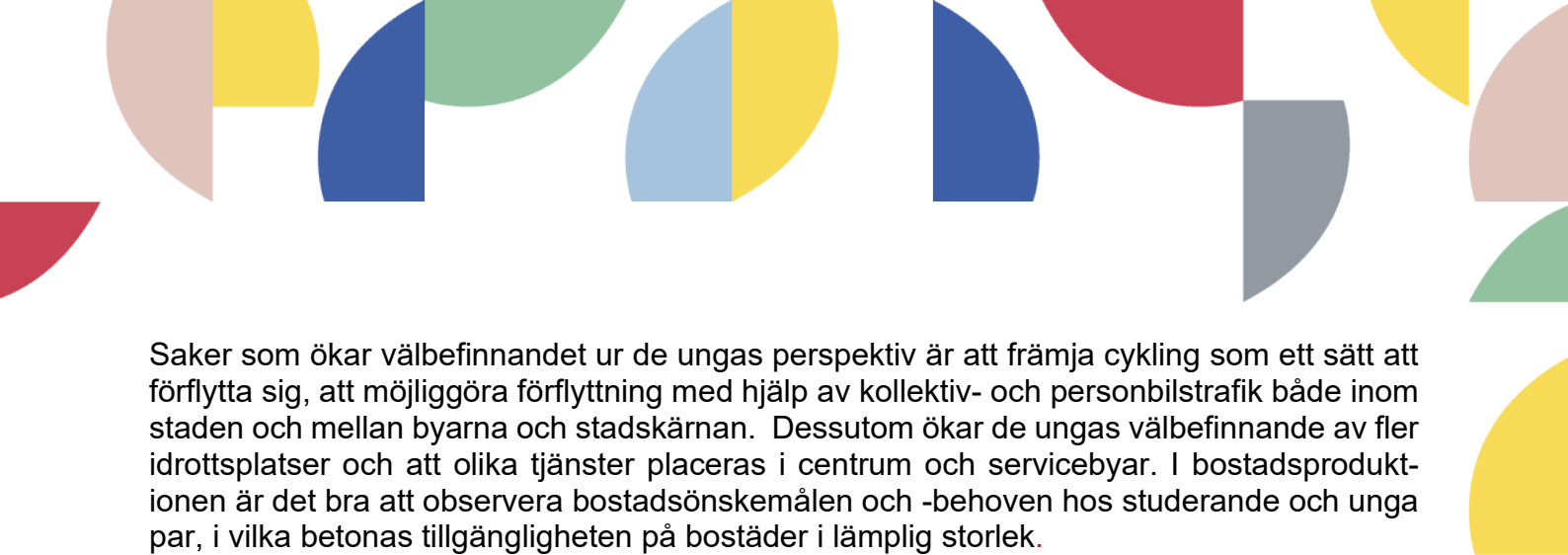
Borgå stads strategiska mål är att senast 2030 vara bäst också i vardagen för sina invånare. För boendets del innebär det en möjlighet för invånarna att få tillgång till en bra och ändamålsenlig bostad med tanke på grundbehoven samt en trygg boendemiljö. Ett med tanke på grundbehoven bra och ändamålsenligt boende erbjuds till alla invånare, även dem som behöver särskilt stöd. Personer som behöver särskilt boendestöd är till exempel hemlösa, flyktingar, studerande, personer med psykiska problem och missbruksproblem, personer med funktionsnedsättning, äldre och andra personer som har nedsatt funktionsförmåga. Utöver ett boende som motsvarar deras behov, behöver de stöd och tjänster. Behovet av stöd och tjänster varierar från tillfälligt till regelbundet stöd i ordnat serviceboende, som kan vara dygnet runt. I sådana fall ordnas tjänsten vanligen i en servicebostad, till exempel i ett servicehus.

I främjandet av specialboende beaktas även social- och hälsovårdsreformen som är under beredning. Den finländska regeringens proposition om social- och hälsovårdsreformen och lagstiftningen som gäller den behandlas som bäst i riksdagen. Skyldigheten att ordna social- och hälsovård skulle enligt propositionen flyttas från kommunerna och samkommunerna till välfärdsområdena den 1 januari 2023. När den genomförs kommer reformen att på ett avgörande sätt förändra kommunens roll och möjligheter att påverka ordnandet av boendeservice för äldre och grupper med särskilda behov. Kommunernas fokus skulle enligt bedömningar ligga på markanvändningspolitiken, planläggningen och tomtöverlåtelser samt förhandlingar med välfärdsområdet.

Även om kommunens möjligheter att besluta om ordnandet av boendeservice för grupper med särskilda behov skulle försvinna i och med social- och hälsovårdsreformen, försvinner dock inte behovet av boendeservice för grupper med särskilda behov i Borgå. Även efter reformen är stadens huvudsakliga strategiska mål att vara den bästa staden för invånarna även i vardagen. Alla Borgåbor ska ha möjlighet till en bra och ändamålsenlig bostad som åtminstone uppfyller basbehoven samt till en trygg boendemiljö.

En trygg boendemiljö förebygger olyckor. Bostadslokaler och boendemiljöer ska vara lättöverskådliga och lätta att röra sig i samt uppmuntra till rörelse och självständighet. Även små lösningar, såsom en spisvakt, kan förbättra säkerheten i en bostad. I boendeprogrammet framhävs tillgängligheten i såväl bostäder som bostadsområden såväl i nytt byggande som i renoveringsprojekt.

En trygg miljö är också social och jämlik. Boende som stöder gemenskaplighet och jämlikhet är bland annat gemensam verksamhet och öppet beslutsfattande, utrymmen som främjar gemensamma aktiviteter samt bostadsområden med olika befolkningsgrupper. Till exempel bor studerande ofta i egna studentbostäder, barnfamiljer fokuserar på vissa områden och äldre flyttar till servicehus och vårdhem, vilket kan leda till oönskad segregering samt eventuell marginalisering och försämring av välbefinnandet. Med samhällsplanering kan man för sin del förhindra negativ områdesmässig segregering och bidra till utrymmen som möjliggör gemensamma aktiviteter.



Saker som ökar välbefinnandet ur de ungas perspektiv är att främja cykling som ett sätt att förflytta sig, att möjliggöra förflyttning med hjälp av kollektiv- och personbilstrafik både inom staden och mellan byarna och stadskärnan. Dessutom ökar de ungas välbefinnande av fler idrottsplatser och att olika tjänster placeras i centrum och servicebyar. I bostadsproduktionen är det bra att observera bostadsönskemålen och -behoven hos studerande och unga par, i vilka betonas tillgängligheten på bostäder i lämplig storlek.

*Med de mål och åtgärder som presenteras i boendeprogrammet
främjas välbefinnandet och tryggheten i boendet.*

4.4 Borgås hyresbolag som en del av boendeutvecklingen

Borgå stad äger en hyreshuskoncern. Till koncernen hör det så kallade ARA-bolaget och ett fritt finansierat bolag. Med dessa innehav vill staden försäkra att den har tillgång till ett strategiskt verktyg, med vilket den för sin del på ett mångsidigt och långsiktigt sätt kan påverka boendet i Borgå i en positiv riktning.

Staden drar upp riktlinjer för koncernbolagens roll och verksamhetens riktning. Hyreshuskoncernen fokuserar i sin verksamhet på ARA-produktion (långfristig räntestödslån) och på genomförande av underhålls- och renoveringsprojekt i bostadsbeståndet till ett rimligt pris.

Med tanke på en bostadsproduktion som främjar stadens strategi och välbefinnande i boendet innebär detta för sin del särskilt att med hjälp av Borgå hyresbolag garantera en bostadsproduktion som motsvarar behovet. Staden kan till exempel utnyttja bolagen i sin ägo till att bygga hyresbostäder i situationer där aktörer på den övriga marknaden inte producerar boende till rimliga priser (ofta ARA-producerat) i tillräcklig utsträckning. I bolagens verksamhet observeras alltid områdets marknadsläge. Bolagen ska för sin del för-verkligandet av de mål som angivits i stadens strategi och klimatprogram. Både vid ny-byggnad och vid renovering ska man sträva efter lösningar som främjar klimatsmarthet och trygghet (särskilt lättillgänglighet).

Kontinuerlig tillväxt av bostadsegendomen som bolagen äger är inte ett strategiskt mål för ägaren. Särskilt en ökning av koncernens skulder och risker är inte ändamålsenlig för staden. Med anledning av detta måste bostadsbolagen också ha beredskap att på ett kontrollerat sätt slopa begränsningarna för lediga objekt, för att bolaget ska kunna frigöra kapital åt sig som en del av boendeutvecklingen, utan att öka stadens garantier eller andra risker. Dessa objekt identifieras tillsammans med ägaren.

*Med de mål och åtgärder som presenteras i boendeprogrammet
stärks karaktären på verksamheten för stadens hyresbolag.*

5 Mål och åtgärder

5.1 Mångsidig hyresproduktion, klimatsmart byggande och boende samt kvaliteten på livsmiljön

Mål	Åtgärder
Borgås samhällsstruktur möjliggör hållbar tillväxt, en smidig och trygg vardag för invånarna och möjlighet att välja hållbara sätt att förflytta sig. Förverkligandet av Östbanan främjas. Samhällsstrukturen utvecklas i stadstätorten genom att förtäta/enhetliga och i byarna genom att styra bygget i servicebyar som namnges i bystrukturprogrammet.	➤ Placeringen av bostäderna, arbetsplatserna och tjänsterna styrs med planläggningen så att valen förknippade med förflyttning kan vara hållbara. I planläggningen undersöks alltid möjligheterna till kompletterande byggande och utnyttjande av befintlig infrastruktur. Mängden gående och cyklande och resesättens andel ökas med insatser gällande förhållandena för dessa resesätt. ➤ I den nya delgeneralplanen för de centrala områdena som nu är under beredning utreder och förbereder man sig för ett förverkligande av spårförbindelserna och en större befolkningsökning. För att uppnå målen krävs en aktiv markanvändningspolitik, anskaffning av råmark, planläggning och tomtförsäljning.
Bostadsproduktion ("minimimängden" i MDI:s bostadsproduktionsprognos, man strävar efter en något högre nivå): • Under åren 2020–2023, 350 bostäder/år • Under åren 2024–2030, 400 bostäder/år Hyresbostädernas andel av bostadsbeståndet förblir minst oförändrad: • Under åren 2020–2023, 70–130 st./år • Under åren 2024–2030, 90–120 st./år ARA:s andel av bostadsproduktionen uppgår till minst 20 procent och målet är att höja andelen under programperioden.	➤ Staden planlägger så att planreserven för flervåningshus och småhustomter är tillräcklig för att uppnå målet för bostadsproduktionen. ➤ MATSU – programmet för genomförande av markanvändningen upprättas årligen. Med hjälp av MATSU programmeras en kedja som möjliggör bostadsbyggande i 1–5 år: förvärv av råmark-planläggning-kommunalteknik-tomtöverlåtelse-byggande, så att de uppställda målen kan uppnås. ➤ Fördelningen av förvaltnings- och finansieringsformerna styrs genom tomtöverlåtelse och markanvändningsavtal.
Borgås egen identitet och säregenhet betonas. Man satsar på kvaliteten på byggandet av både hus och miljön.	➤ I planläggningen fäster man särskild uppmärksamhet vid dimensioneringen av byggandet, stadsrummet och den offentliga utemiljön. ➤ Vi följer upp och mäter invånarnas nöjdhet med bostadsområdena.
Bostadsproduktionen är mångsidig och anpassningsbar, och möter olika befolkningsgruppers behov. Det finns ett tillräckligt utbud av bostäder till rimliga priser. Man säkerställer förutsättningarna för genomförande av detaljplanerna och ibruktagningen av tomterna för att uppnå en tillräcklig bostadsproduktion. Den understödda ARA-produktionen fördelas jämnt i de olika stadsdelarna. Andelen ägarbostäder ökas i stadsdelar där andelen hyresbostäder är stor. Negativ segregation hindras genom att garantera ett mångsidigt utbud av bostäder.	➤ I planläggningen säkerställs att den mångsidiga bostadsproduktionen erbjuder lämpliga tomter och områden. ➤ Staden detaljplanerar och erbjuder bostadstomter i något större utsträckning än efterfrågan. ➤ Staden överlåter tomter till flera olika byggare. Den regionala balansen och fördelningen av förvaltnings- och finansieringsformerna beaktas vid tomtöverlåtelser. Vid tomtöverlåtelsevillkoren och tomtöverlåtelsetävlingarna kan energieffektivitet och klimatsmart byggande beaktas. ➤ På kartan (bilaga 1) visas de områden på vilka ARA-hyresbostadsproduktion förläggs under de kommande tio åren. ➤ I budgeten finns det årligen investeringar i kommunalteknik (gator, grönområden, gångvägar, främjande av hållbar förflyttning) och markanskaffning, vilka förutsätts för att genomföra bostadsproduktionen. ➤ I Borgå möjliggör vi andelslags- och gruppbyggande. Vi tillhandahåller information, tomtreservationer för andelslags- och gruppbyggande.

5.1 Mångsidig bostadsproduktion, klimatsmart byggande och boende samt kvaliteten på livsmiljön

Mål	Åtgärder
Samarbetet med kommunerna i Helsingforsregionen och förbindelse till åtgärder som är nödvändiga för att utveckla regionen stärks. Borgå ansluter sig till Helsingforsregionens MAL-samarbete.	➤ Borgå stad strävar aktivt efter att ansluta sig till planeringen och genomförandet av markanvändningen, boendet och trafiken (MBT) i Helsingforsregionen. Stadens anslutning till Helsingforsregionens avtal om markanvändning, boende och trafik (MBT) främjas. Staden utreder möjligheterna att ansluta sig till Helsingforsregionens MBT-avtalskommuner under programperioden.
Livskraften och trivseln i centrum ökar. I centrum (inklusive Västra åstranden och Parkgatan) byggs både nya ägarbostäder och hyresbostäder, även ARA-produktion.	➤ Staden utarbetar ändringar i detaljplanerna som möjliggör kompletterande byggande gällande centrum med omnejd. ➤ Särskilt i början av 2020-talet (följande 5 år) fokuserar man starkt på planeringen av såväl stadskärnan som Västra åstranden och Borgå parkgata och på inledning av projekt med de metoder som står till förfogande för planläggningen, markpolitiken och kommunaltekniken. ➤ För kvartersbutiker i bostadsobjekten i centrum planläggs tillräckliga förutsättningar för byggande av service- och affärslokaler. ➤ Principerna för markanvändningsavtalen granskas för att påskynda det kompletterande byggandet i centrumområdet.
Samtliga bostadsområden bevaras och utvecklas levande och trivsamma. I Borgå kommer det även i framtiden att mångsidigt erbjudas olika boendebalternativ och -områden i såväl byarna som tätorten.	➤ I ändringarna av detaljplanerna utreds alltid möjligheterna till kompletterande byggande och tillgängligheten till och kvaliteten på närrekreationsområden. ➤ Planläggningen av byarna framskrider i enlighet med principerna för byastrukturprogrammet. Staden erbjuder tomter även i servicebyar.
Man säkerställer att lämpliga bostäder erbjuds också till dem som flyttar till Borgå.	➤ Man utreder och följer regelbundet upp behoven och önskemålen gällande boendet bland dem som har flyttat eller är intresserade av att flytta till Borgå. ➤ I tomtutbudet strävar man efter att vara smidig: man reagerar på ändringarna i boendeönskemålen och de tas i beaktande i planläggningen. ➤ Undersökning om benägenhet att flytta: man deltar regelbundet och dra nödvändiga slutsatser och vidtar åtgärder. ➤ Vi främjar/förbättrar/skapar information och marknadsföring riktad till inflyttare.
Negativ segregation bekämpas genom att trygga ett mångsidigt bostadsutbud och trivsel i bostadsområdena.	➤ I Gammelbacka och Vårberga förbättras kvaliteten på de offentliga uterummen och skapas förutsättningar för kompletterande byggande. ➤ Förortsutvecklingen främjas ytterligare med hjälp av deltagande budgetering. ➤ Borgå ansöker om finansiering av EU och staten för förortsutveckling.

5.2 Välbefinnande och trygghet – specialgruppernas boendebehov

Mål	Åtgärder
I främjandet av specialboende beaktas även social- och hälsovårdsreformen.	➤ Man förbereder sig proaktivt för reformen genom att aktivt följa hur beredningen framskrider. ➤ När reformen har trätt i kraft kan staden främja förverkligandet av boendeprogrammets mål med de metoder som staden har till förfogande, det vill säga aktiv markanvändningspolitik, planläggning och tomtöverlåtelser samt genom förhandlingar med välfärdsområdet.
I Borgå finns tillräckligt med lämpliga bostäder för unga till rimligt pris. I Borgå finns tillräckligt med stödboendeplatser för unga som snart blir självständiga.	➤ Före 2022 utreds behovet av stödboenden för unga som snart blir självständiga och genomförs tjänster som motsvarar behovet.
I Borgå finns tillräckligt med lättillgängliga bostäder i centrum och i bostadsområden med lättillgänglig miljö och i närheten av tjänsterna som svarar på behoven hos den äldre befolkningen. I Borgå finns tillräckligt med platser för intensifierat serviceboende för behoven hos den äldre befolkningen.	➤ Till centrum med omnejd planläggs och erbjuds tomter för seniorboende på lämpliga platser (behovet och åtgärder för genomförande bedöms årligen i MATSU). ➤ Antalet platser inom intensifierat serviceboende ökas på följande sätt: 1. enhet för intensifierat serviceboende (60 platser), tomt/plats klar 2023, enheten tas i bruk 2026. 2. enhet för intensifierat serviceboende (60 platser), tomt/plats klar senast 2028, enheten tas i bruk 2030 eller senare. ➤ Enheten för intensifierat serviceboende placeras i närheten av de övriga tjänsterna som staden erbjuder (t.ex. i närheten av daghem). ➤ Förbättringarna av stadsmiljöns tillgänglighet fortsätter.
I Borgå finns tillräckligt med lämpliga bostäder för personer med funktionsnedsättningar i centrala områden, där tillgängligheten i både miljön och tjänsterna är mycket bra. I Borgå finns en separat enhet för boendetjänster för unga rehabiliteringspatienter inom mentalvården och missbrukarrehabiliteringen (skyddshärbärge, akut inkvartering). I Borgå finns lämpliga bostäder tillgängliga för invandrare. Bostäder för specialgrupper placeras på olika håll i staden. I Borgå finns inga hemlösa 2027.	➤ En ny boendeenhet för personer med funktionsnedsättningar, för 15 boende: tomt/plats klar senast 2022 för genomförande av boendeenheten ➤ Produktionen av nya flervåningshus är lättillgänglig (såväl bostäderna som gårdarna). Även i utbudet av tomter för egnahemshus beaktas lättillgängligheten: årligen erbjuds minsta några egnahemshustomter på vilka man kan bygga en lättillgänglig bostad och gård. ➤ Senast i slutet av 2022 görs en utredning/bedömning av tomter som reserveras långsiktigt för olika behov inom serviceboende. ➤ Man bygger/köper som tjänst tillräckligt med ytterligare stödboendetjänster senast 2030. ➤ Man bygger/köper som tjänst en enhet för skyddshärbärge/akut inkvartering för unga.
De boende har tillgång till trivsamma lokaler och platser för sammankomster och möten.	➤ Utomhusområden, inomhuslokaler, idrottsplatser – gemenskapliga och gemensamma utrymmen och lokaler för uppehåll och vistelse planeras och man strävar efter att genomföra dessa vid byggandet av bostadsområden.

5.3 Stadens bostadskoncerns roll och riktning

Mål	Åtgärder
Stadens hyreshusbolag producerar bostäder till ett rimligt pris.	➤ Bolaget fokuserar i sin verksamhet på ARA-produktion (långfristigt räntestödslån) och på genomförande av underhålls- och renoveringsprojekt i bostadsbeståndet till ett rimligt pris. ➤ Produktionen av hyresbostäder till rimligt pris (ARA-stöd) som produceras av stadens hyreshusbolag ska ökas. Målet är att bolaget låter bygga cirka 200 nya långtidsreglerade ARA-hyresbostäder före år 2030. ARA-objekt som byggs: Ilmarinens väg 8, Wittenbergsgatan 1 samt ett objekt som inte ännu fastställts. Staden bestämmer om detaljerna genom separat koncernstyrning. ➤ Ägaren fastställer de ägarpolitiska målen och styr A-bostädernas verksamhet. ➤ Man ordnar en årlig diskussion mellan koncernledningen och A-bolagens styrelse och ledning. ➤ A-bostäder i Borgå erbjuder tillräckligt med hyresbostäder också för unga och studerande till rimliga priser.
Stadens hyresbolag finansierar nybyggnadsobjekten huvudsakligen utan borgen av staden.	➤ Stadens hyreshuskoncern ska inte öka stadens skuld och risk genom att öka på bostadskoncernens lånestock. Det egna kapitalet för nya bostäder som stadens hyreshuskoncern låter bygga anvisas i första hand från bolagets fria kassaflöde och tillgångar som vid behov fås genom att avstå från begränsningar i objekt som blivit lediga. Borgen och skuldfinansiering från staden kan vara möjliga från fall till fall, om staden särskilt begär om förverkligande av ett byggprojekt och anvisar byggprojektet.
A-bostäders bostäder, bostadshus och gårdsområden är lättillgängliga och trygga att bo i.	➤ Nya objekt planeras och byggs lättillgängliga. ➤ Ändringar gällande lättillgänglighet görs i befintliga objekt. ➤ Nybyggda och renoverade objekt utrustas med lösningar och anordningar som förbättrar boendetryggheten (såsom spisvakter och extra kopplingsur utöver bastuaggregatets brytare).
A-bostäders bostadsbestånd är energieffektivt.	➤ Man fortsätter med energiöversikter och vidtar energibesparande åtgärder. ➤ I uppvärmningen används värmekällor som baseras på förnybar energi (Borgås fjärrvärme och om fjärrvärme inte finns, andra källor för förnybar energi). ➤ Antalet solelsystem ökas och den köpta elen är utsläppsfri.
A-bostäders nya bostadsproduktion är koldioxidneutral.	➤ Nya objekt planeras så att koldioxidavtrycket från deras livscykel är så lågt som möjligt. ➤ Man utökar märkbart byggandet i trä och användningen av lösningar för cirkulär ekonomi vid nybyggen och renoveringar (statens understöd beaktas).

Boendeprogrammet 2030. Bilaga 1.

Byggnade av ARA-finansierade hyres- och bostadsrättsbostäder. Mål för 2020-2030

