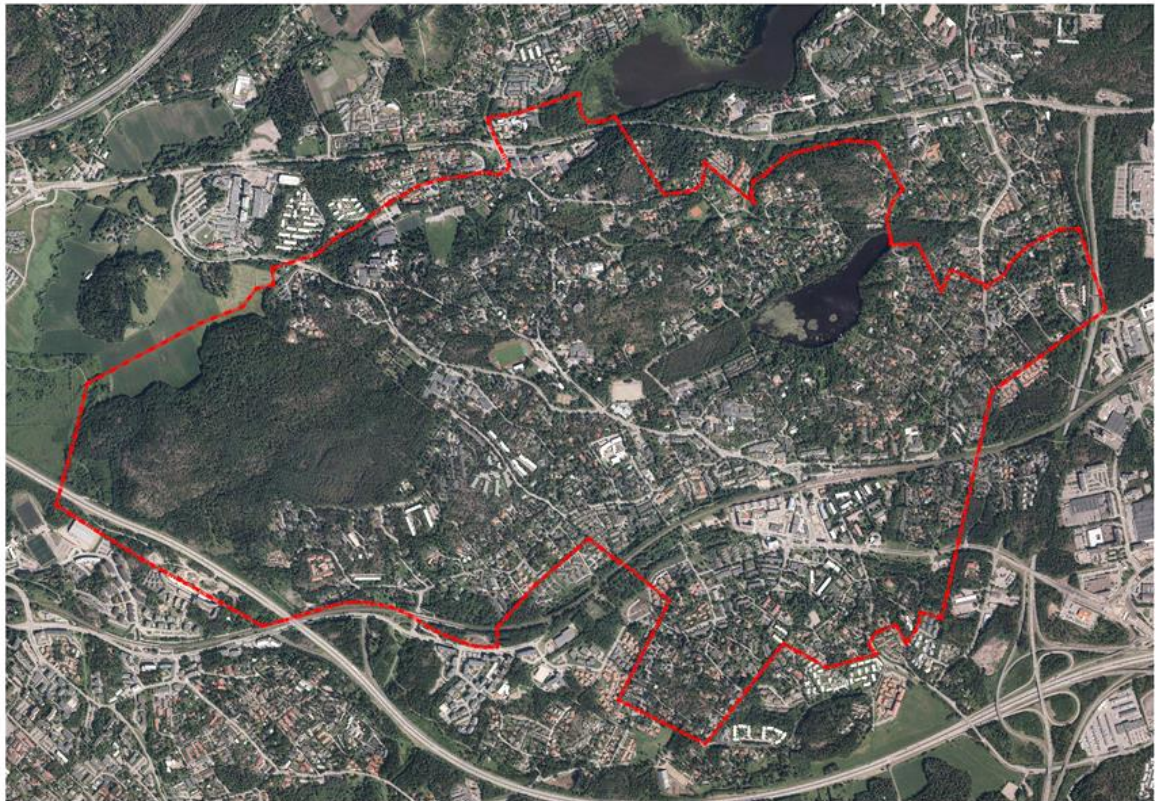




Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

2019

GRANKULLA STADS BOSTADSPROGRAM 2017–2021 (-2025)



STF godkänt 4.2.2019 § 2

Maankäyttöyksikkö – Markanvändningsenheten

Grankulla stad

14.1.2019

Innehåll

1.	Inledning	2
1.1.	Allmänt	2
1.2.	Utvecklingstrender för boende i huvudstadsregionen	3
1.3.	Riktlinjer och mål för den solidariska bostadspolitiken i Helsingforsregionen	3
1.4.	Grankullas mål: Stadsstrategin 2018–2022	4
1.5.	Implementering av stadsstrategin genom bostadsprogrammet	5
2.	Bakgrundsfakta om bostadsförhållandena	6
2.1.	Befolkningsutveckling	6
2.2.	Bostadsbestånd och hushåll	8
2.3.	Utvecklingen inom bostadsbyggande	11
3.	Förutsättningar för bostadsproduktionen	11
3.1.	Markområden och tomtreserv	11
3.2.	Planläggning	12
3.3.	Stadens markförvärvspolitik	12
4.	Stadens hyresbostäder	12
4.1.	Kommunens lagstadgade skyldigheter att ordna boende för kommuninvånarna	12
4.2.	Bostäder i stadens ägo	14
4.3.	Grunder för val av hyresgäster till stadens hyresbostäder	14
4.4.	Bostadssituationen och bostadsproblem i staden	14
4.5.	Tjänstebostäder och efterfrågan	16
5.	Åtgärder i anslutning till bostadsbyggande under programperioden 2017–2021 samt åren 2022–2040	16
5.1.	Gräsavägen 22	17
5.2.	Centrum 2	17
5.3.	Villa Breda-området	17
5.4.	Centrum 1	17
5.5.	Björkgård	18
5.6.	Stationsvägen 13	18
5.7.	Gallträsk, södra delen	18
5.8.	Bredavägen 15–17, Brandkårsvägen 3	18
5.9.	Stadshusområdet	18
5.10.	Brandkårsvägen 9 (FBK:s område)	19
5.11.	Ekkullaområdet	19
5.12.	Helsingforsvägen 10 (Suomen Raamattuopistos område)	19
5.13.	Stationsvägen 10–14	19
5.14.	Stationsvägen 44–46	20
5.15.	Kaunialaområdet	20
5.16.	Åboledens område	20
5.17.	Statsstött bostadsproduktion (ARA-produktion)	20
5.18.	Serviceboende och andra bostäder som stöder självständigt boende	21
5.19.	Hissunderstöd	21
5.20.	Utveckling av markanvändningen i samband med sanering	21
5.21.	Bostadsproduktion för självbyggare och unga familjer	21
5.22.	Privat småhusbyggande	22
5.23.	Sammanfattning	22

Bilaga 1 Befolkningsutveckling i befolkningsprojektionerna

Bilaga 2 Byggnationsprognos

Bilaga 3 Stadens hyresbostäder 2018

Bilaga 4 Uppskattad bostadsproduktion 2017–2025 (-2040) enligt den potential som finns inom planläggningen, antal bostäder som färdigställs + karta

1. Inledning

1.1. Allmänt

Enligt lagen om utvecklande av bostadsförhållandena ska fullmäktige enligt behov godkänna ett bostadsprogram som grund för sina bostadspolitiska åtgärder.

Syftet med bostadsprogrammet för 2017–2021 är att granska bostadsbyggandet i staden samt förutsättningarna och utgångspunkterna för stadens åtgärder för att främja bostadsproduktionen. I programmet utreds bostadsförhållandena i staden samt de bostadspolitiska och planläggningsmässiga förutsättningarna för bostadsproduktion som staden möjliggör fram till slutet av detta och mitten av nästa årtionde. Syftet med bostadsprogrammet är att förmedla en helhetsbild av utvecklingsmöjligheterna för stadens bostadsproduktion. Programmet kan därmed användas som redskap för ansvarskännande verksamhet och framförhållning bl.a. inom planläggningsprövningen och beslutsfattandet. Samtidigt fungerar bostadsprogrammet jämsides med utvecklingsbilden för markanvändning och boende som ett stöd då man planerar placeringen av nya bostäder och en kontrollerad ökning av stadens invånarantal.

Programmet beskriver också hur Grankulla stad för sin del arbetar för att förverkliga sin stadsstrategi (2018–2022), huvudstadsregionens gemensamma bostadspolitiska mål samt det gällande MBT-avtalet. En närmare redogörelse för dessa ingår i avsnitt 1.3. Tänkbara byggprojekt under programperioden och andra bostadspolitiska åtgärder granskas nedan i kapitel 5.

Grankulla stad är centralt belägen i huvudstadsregionen och i Nyland och utgör en lättillgänglig knutpunkt för såväl väg- som spårtrafiken. Grankulla är känt för sin villatradition och har profilerat sig som en småhusdominerad stad men har ökat andelen flervåningshus betydligt längs med kustbanan, i närheten av Grankulla och Björkgårds stationer. Målet med utvecklingen av markanvändningen i staden är att koncentrera sådant byggande som kompletterar och förtätar stadsstrukturen till ovan nämnda områden samt till huvud- och matargatorna. På det sättet strävar man efter en hållbar stadsstruktur och kan samtidigt värna om traditionen, grönskan och den kulturhistoriska miljön i småhusområdena. Stadsmiljön utvecklas dessutom genom högklassiga grönanläggningar och arkitektur som håller en hög kvalitet.

Riktlinjerna för stadens framtida markanvändning har definierats i Grankullas utvecklingsbild för markanvändning och boende 2015. Staden strävar efter att genom detaljplaneändringar möjliggöra kompletterande byggnation, som förväntas medföra ett mångsidigare bostadsutbud i närheten av stationerna och längs med huvud- och matargatorna. På det sättet svarar vi mot den efterfrågan på bostäder i flervåningshus som föranleds av främst unga vuxnas och den åldrande befolkningens behov.

Ca 96 procent av Grankullas areal är detaljplanerad mark, vilket betyder att framtida bostadsproduktion sker genom att redan bebyggda områden förtätas eller i form av ersättande byggnation. Under de närmaste tio åren kommer bostadsproduktionen att koncentrera sig till Björkgård och Ekkullaområdet samt till stadens centrum, främst stadshusområdet. Bostadsproduktionen under denna programperiod kommer att nästan helt handla om genomförande av detaljplaner som vunnit laga kraft. Med tanke på framtida bostadsproduktion är det nödvändigt att planlägga nya objekt under den nu aktuella tidsperioden, eftersom någon reserv med utbyggbara tomter inte finns.

Under denna och följande bostadsprogramperiod kommer antalet bostäder att öka avsevärt i och med att de gällande detaljplanerna och de som är under arbete genomförs. Efter det kommer produktionen att minska betydligt, om inga planläggningsprojekt startas. Under nästa decennium förutspås visserligen en tidsperiod med saneringar och ersättande byggnation ta vid, och detta kräver likaledes planläggningsmässig granskning. Sådana projekt har emellertid en så liten

inverkan på bostadsproduktionen i stort att framtida utvecklingsarbete inte kan bygga enbart på dem.

1.2. Utvecklingstrender för boende i huvudstadsregionen

Under 2000-talet har befolkningen i Helsingforsregionen ökat med ca 1 procent per år. Här har nativiteten stått för ungefär hälften och immigrationen för ungefär en tredjedel. I huvudstadsregionen har den procentuella befolkningstillväxten varit mindre än i hela Helsingforsregionen, men den absoluta ökningen har naturligtvis varit störst här (Helsingfors 30 %, Esbo 27 %, Vanda 17 %). Den otillräckliga bostadsproduktionen och den höga prisnivån har lett till en förflyttning av invånarpotential till framför allt kranskommunerna. Under de senaste tiderna har dock bostadsproduktionen i huvudstadsregionens kommuner ökat avsevärt samtidigt som urbant boende har blivit populärare. Helsingforsregionen bereder sig i sin markplanering på att området år 2050 har ca 2 miljoner invånare. Det här innebär en stor utmaning särskilt i fråga om bostadsproduktionen, ordnandet av service och trafikarrangemangen.

År 2017 stod ca 15 000 nya lägenheter klara i Helsingforsregionen. Siffran motsvarar 102 procent av det uppställda målet. I huvudstadsregionen färdigställdes totalt 11 635 bostäder, av vilka 3 269 i Esbo, 4 890 i Helsingfors, 187 i Grankulla och 3 289 i Vanda. I de så kallade KUUMA-kommunerna byggdes 298 bostäder i Kyrkslätt, 282 i Tusby och 314 i Kervo. Av de nya bostäderna i hela regionen fanns 81 % i flervåningshus och 19 % i småhus, medan motsvarande siffror för huvudstadsregionen var 84 resp. 16 % och för KUUMA-kommunerna 66 resp. 34 %. Den produktion som inleddes 2017 omfattade i Helsingforsregionen totalt dryga 17 000 bostäder, av dessa 14 291 bostäder i huvudstadsregionen, där byggnationen fördelades enligt följande: Esbo 4 095, Grankulla 62, Helsingfors 5 071 och Vanda 5 063 bostäder. Inom KUUMA-kommunerna inleddes byggandet av 463 bostäder i Kyrkslätt, 121 i Tusby och 499 i Kervo.

Bostadspriserna är klart högre i huvudstadsregionen än i resten av landet i genomsnitt. Prisökningen beror inte bara på inflyttningen och det knappa utbudet utan också på allmänna faktorer som ökar efterfrågan på ägarbostäder, bl.a. den fortsatta låga räntenivån, långa lånetider och höga hyror. Det här har medfört intresse också hos fonderna att investera i bostäder, vilket har bidragit till att hyrorna stigit snabbt. En följd av den pågående utvecklingen är dessutom den mångfaldigt ökade produktionen av små lägenheter och den allt bredare klyftan mellan efterfrågan på och utbudet av familjebostäder. Det här gör naturligtvis att bostadspriserna och hyresnivån stiger. När den allmänna räntenivån stiger, kommer antagligen fondernas intresse för investering i bostäder och tomter att minska.

Den långvariga bristen på hyresbostäder med skälig hyra för en person har dock inte lättat nämnvärt trots den ökade produktionen av små bostäder. Dessutom har bristen på hyresbostäder för familjer förvärrats betydligt under de senaste åren, då produktionen fokuserat på små bostäder.

Av andra utvecklingstrender som också inverkar på boende kan nämnas genomförda ändringar i stödet till boende, befolkningens åldrande, fortsatt migration inom landet och kraftigt ökad invandring, hushållens allt mindre medelstorlek, ökning av förmögenheten, teknologisk utveckling, de allt mer varierande önskemålen i fråga om boende samt konkurrensen om arbetskraft.

1.3. Riktlinjer och mål för den solidariska bostadspolitiken i Helsingforsregionen

Ett MBT-avtal (miljö, boende och trafik) mellan staten och Helsingforsregionens kommuner undertecknades 9.6.2016. Avtalet syftar till att stärka Helsingforsregionens funktionalitet och konkurrensförmåga, att öka bostadsproduktionen och dess förutsättningar i regionen samt att

stärka uppfyllelsen av de nationella målen i utvecklingen av markanvändningen, boendet och trafiksystemet.

Genom avtalet stöds genomförandet av regionens näringspolitik, en balanserad utveckling av regionens kommuner samt planeringslösningar och samarbete som främjar en hållbar utveckling. Avtalet gäller till slutet av år 2019, men avsikten är att förlänga det efter det.

MBT-avtalet siktar på följande mål:

- att samordna samhällsstrukturen och trafiksystemet för att skapa förutsättningar att kraftigt öka tomtutbudet och bostadsproduktionen,
- att skapa en enhetlig samhällsstruktur, en bostadspolitik som bygger på gemensamt ansvar samt ett fungerande trafiksystem i hela den funktionella stadsregionen,
- att skapa förutsättningar att öka bostadsproduktionen i Helsingforsregionen så att den svarar mot efterfrågan,
- att när det gäller besittningsformen för de bostäder som ska byggas och fördelningen av helhetsbehovet beakta förhållandena, behovet och resurserna i regionens olika delar.
- att beakta bostadsproduktionsbehovet på grund av den kraftigt ökade invandringen och den tomtproduktion som krävs för att uppfylla det, samt
- att öka engagemanget i gemensamma mål som dels kommunerna, dels regionen och staten kommit överens om.

Markanvändningen, bostadsproduktionen och trafiksystemet styrs som en helhet så att samhällsstrukturen förenhetligas och hållbara trafiklösningar främjas. Uppkomsten av digitala trafik tjänster främjas och tjänsterna utvecklas genom olika experiment. Bruket av el och eventuella andra energiformer med låga utsläpp ökas i kollektivtrafiken.

Helsingforsregionens produktionsmål är 60 000 nya bostäder under avtalsperioden. Av huvudstadsregionens andel (45 888) bör ca 30 % (13 766) bestå av stödda hyresbostäder och bostadsrätter. Av detta bör 2/3 (9 178) bestå av statsunderstödda vanliga 40-åriga räntestödshyresbostäder och produktion av hyresbostäder för grupper med särskilda behov. Målet för den totala produktionen har i MBT-avtalet delats upp i målkvoter för de enskilda kommunerna.

1.4. Grankullas mål: Stadsstrategin 2018–2022

Enligt Grankulla stads strategi (STF 12.3.2018) utvecklas staden till en "livskraftig stad" med "Finlands nöjdaste kommuninvånare" och till en "grön, fotgängarvänlig stad" med "sikte på ett kolneutralt Grankulla" och med bl.a. följande mål:

Stadsstrukturen utvecklas i enlighet med utvecklingsbilden för markanvändning och boende på ett sätt som stärker Grankullas identitet:

- Villaområden med grönskande växtlighet och villor med kulturhistoriskt eller arkitektoniskt värde.
- Områdena för flervåningshus placeras centralt vid goda kollektivtrafikförbindelser och längs med huvudlederna.
- I kvartersparkerna bevaras träd och grönska.
- Staden bevarar naturvärdena och naturens mångfald inom sina grönområden.

Grankulla främjar hållbar utveckling:

- Grankulla ställer upp som mål en minskning på 60 procent av utsläppen av växthusgaser från nivån år 1990 till år 2030 samt kolneutralitet senast 2035.
- Grankulla främjar trähusbyggande.

De regionala MBT-målen för bostadsproduktion verkställs

- Genomsnittlig ökning av invånarantalet ca 1 procent om året

- Tyngdpunkten i byggandet fram till år 2030 slås fast i det bostadspolitiska programmet (detta dokument).

Processen för ändring av detaljplanen för stadshus kvarteret

- slutförs under fullmäktigeperioden.
- Gemensamma lokaler för företagare, föreningar, invånare och samservicekontoret.

1.5. Implementering av stadsstrategin genom bostadsprogrammet

Byggandet av Grankulla har avancerat kraftigt på 2000-talet i enlighet med stadens egna och huvudstadsregionens mål för bostadsproduktionen. Andelen flervåningshus i nybyggandet har ökat avsevärt med fokus på Grankulla centrum och stationens omgivning samt under de närmaste åren i närheten av Björkgårds station. Även om Grankulla är Finlands näst tätast bosatta stad, har staden satt upp som mål att vidareutveckla markanvändningen i ovan nämnda områden samt vid huvud- och matargatorna. Sådan förtätning av stadsstrukturen som stöder sig på kollektiv- och särskilt spårtrafiken svarar mycket väl mot de gemensamt överenskomna riktlinjerna. I Grankulla är en stor del av områdena småhusdominerade, men i befolkningstillväxten är deras andel marginell, varför det inte är ändamålsenligt att bedöma deras inverkan i detta sammanhang.

I MBT-avtalet mellan staten och Helsingforsregionens kommuner har Grankullas produktionsmål slagits fast till i genomsnitt 72 bostäder/år, dvs. 288 bostäder under avtalsperioden 2016–2019. Av det totala antalet ska 86 bostäder utgöra produktion med statligt räntestöd, och av dessa ska minst 58 bostäder vara s.k. 40-årig hyresbostadsproduktion. Med de sistnämnda avses hyresbostadsobjekt som till produktions- och boendekostnaderna ligger på en skälig nivå, som garanteras av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) och för vilka det fastställs inkomstgränser vid valet av hyresgäster. Objektet får i regel inte ändras till ett fritt finansierat objekt förrän tidsgränsen på 40 år uppfyllts.

Grankulla uppfyllde produktionsmålet för förra MBT-avtalsperioden, men i fråga om ARA-produktionen stannade staden på ungefär hälften av målet. Det här är något vi måste satsa på främst under den pågående och de följande avtalsperioderna.

Staden kommer att under bostadsprogramperioden planlägga sin egen rätt blygsamma markegendom för bostadsproduktion och att dessutom på ansökan av privata markägare göra riktade planändringar som stöder befolkningsmålen. Därtill bör staden fortsättningsvis reservera områden också med tanke på framtida servicebehov.

I kapitel 5 i bostadsprogrammet redogörs för de viktigaste nya bostadsproduktionsprojekten, som bidrar till utvecklingen enligt stadsstrategin och ger upphov till ett mångsidigt bostadsbestånd. En del av objekten torde inte byggas under den egentliga programperioden 2017–2025, eller de kommer att skjutas fram till följande perioder, men för att skapa en helhetsbild och förutsättningar för framtida bostadsproduktion har det ansetts ändamålsenligt att lägga fram dem i detta sammanhang. Utgående från presentationen kan man dock konstatera att bostadsproduktionsmålet i Grankullas MBT-avtal 2016–2019 kommer att uppfyllas. Om målen för bostadsproduktionen i Grankulla kvarstår på nuvarande nivå också i det följande MBT-avtalet, som blir klart 2019, kommer bostadsproduktionen under åren 2017–2021 och 2022–2025 att klart överskridas om de pågående planläggningsprojekten fortskrider som planerat. Däremot är det inte möjligt att genomföra bostadsproduktionen för åren 2025–2030 och perioden efter det utan att staden inleder nya planeringsprojekt för att åstadkomma beredskap för utbyggnad. Ökningen av invånarantalet under tidsperioden för detta bostadsprogram (2017–2021) kunde enligt en realistisk uppskattning vara ca 750–950 invånare.

Produktionsvolymen på ca 1350 bostäder åren 2017–2025 i enlighet med bostadsprogrammet betyder 150 bostäder/år i medeltal. Enligt Grankullas mått är antalet stort, men det grundar sig huvudsakligen på utbyggnaden av exceptionellt stora bostadsområden: Björkgård, Ekkulla och stadshuskvarteret. I närheten till Grankulla station har det dessutom startats eller håller på att startas flera detaljplaneändringar, som vid utbyggnad leder till ytterligare ökning av bostadsproduktionen utöver ovan nämnda objekt.

De numerära MBT-målen kan framför allt betraktas som ett yttre randvillkor för verksamheten i Grankulla. I sin egen strategi har staden fastställt den årliga tillväxten i invånarantalet på ca en procent, vilket innebär att invånarantalet stiger till ca 12 000 fram till 2040. I utvecklingsbilden för markanvändning och boende, som bostadsprogrammet baserar sig på, har staden satt upp motsvarande invånarantal som sitt mål. De projekt som presenteras i bostadsprogrammet, inklusive privata småhus, omfattar inemot 140 000 kvadratmeter våningsyta i bygggrätt för bostäder. Detta ger kalkylmässigt (1 invånare/55 m² vy) ca 2500 nya invånare, vilken summa i addition till det nuvarande invånarantalet motsvarar ovan nämnda befolkningsmål.

Arbetet med planläggningen bör beakta bevarandet av Grankullas karaktär av trädgårdsstad och säkra tillräckligt med grönområden. Stadens tomtreserv är till största delen planlagd fram till 2025. Om de planerna omsätts i praktiken utan större dröjsmål genast då planläggningen slutförs kommer detta att ge en ökning i invånarantalet på 2–2,5 procent per år under de kommande 7–8 åren. Detta gör i sin tur att utbudet av tjänster inom stadens olika sektorer bör anpassas till ökningen i invånarantalet.

Enligt andan i strategin är Grankulla stads ambition att skapa en varierande bostadsmiljö med ett mångsidigt utbud av olika typer av bostäder i form av småhus, radhus och flervåningshus för nuvarande och nya invånare. Det är speciellt viktigt att det finns tillräckligt med bostäder för unga, för personer som behöver särskild hjälp och stöd i sitt boende samt för stadens anställda. Tryggandet av boendet för den sist nämnda gruppen har inte bara med personalens välbefinnande att göra, utan staden har också som mål att säkerställa tillgången på ny personal på en ständigt hårdnande marknad för att kunna erbjuda sina invånare fortsatt högklassiga tjänster.

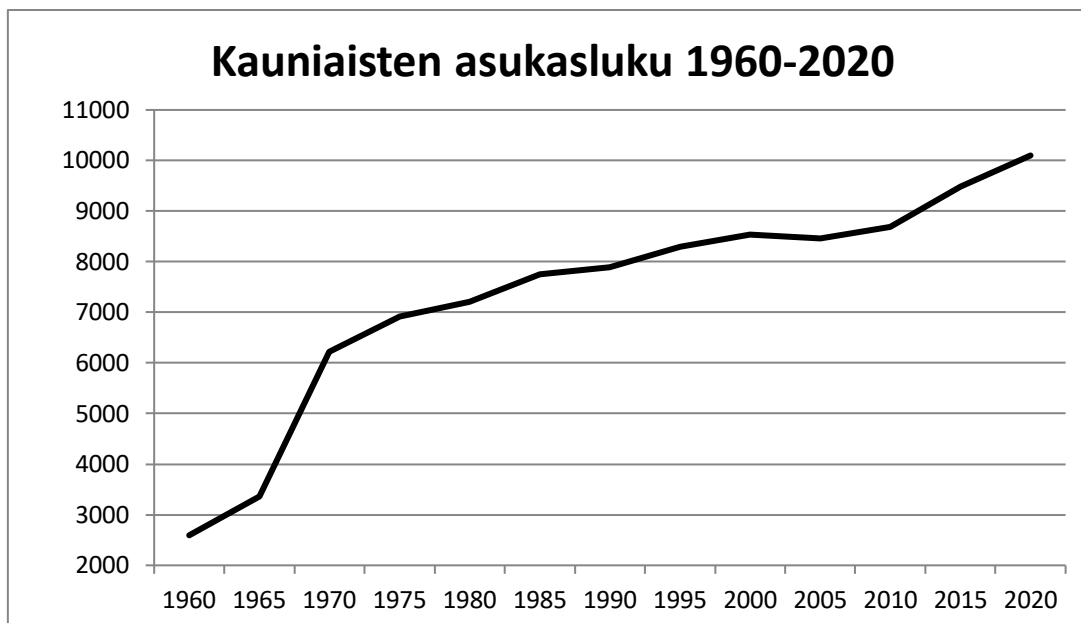
I flervåningshus som har byggts under de senaste åren eller som håller på att byggas finns det relativt mycket små bostäder. Villkor som styr fördelningen av bostäder i olika storlekar (t.ex. minimikrav på bostädernas medianstorlek) borde därför införas i detaljplanerna för kommande tomter för flervåningshus. Ett av de mest ambitiösa målen i Grankullas strategi är målet för att minska koldioxidutsläppen. Till följd av detta bör trä och andra kolneutrala byggmaterial övervägas för de större planläggningsprojekten i bostadsprogrammet, och särskilt i anslutning till tomter som ägs av staden. Enligt strategin kan stadens tomter överlåtas antingen genom försäljning eller arrendering. Under 2019 utreds de alternativens lämplighet i olika situationer. Utredningens resultat kan tillämpas i pågående och kommande planläggningsprojekt.

2. Bakgrundsfakta om bostadsförhållandena

2.1. Befolkningsutveckling

Befolkningstillväxten i Grankulla var kraftigast i slutet av 1960-talet, då antalet invånare på några år ökade med hela 800 personer. På 1970-luvulla-talet var tillväxten i genomsnitt lite under 100 invånare per år, och på 1980- och 1990-talet fortsatte den att plana av. Åren 2000–2005 sjönk invånarantalet, men efter det har befolkningen ökat igen¹.

¹ Statistikcentralen, statistikdatabasen StatFin



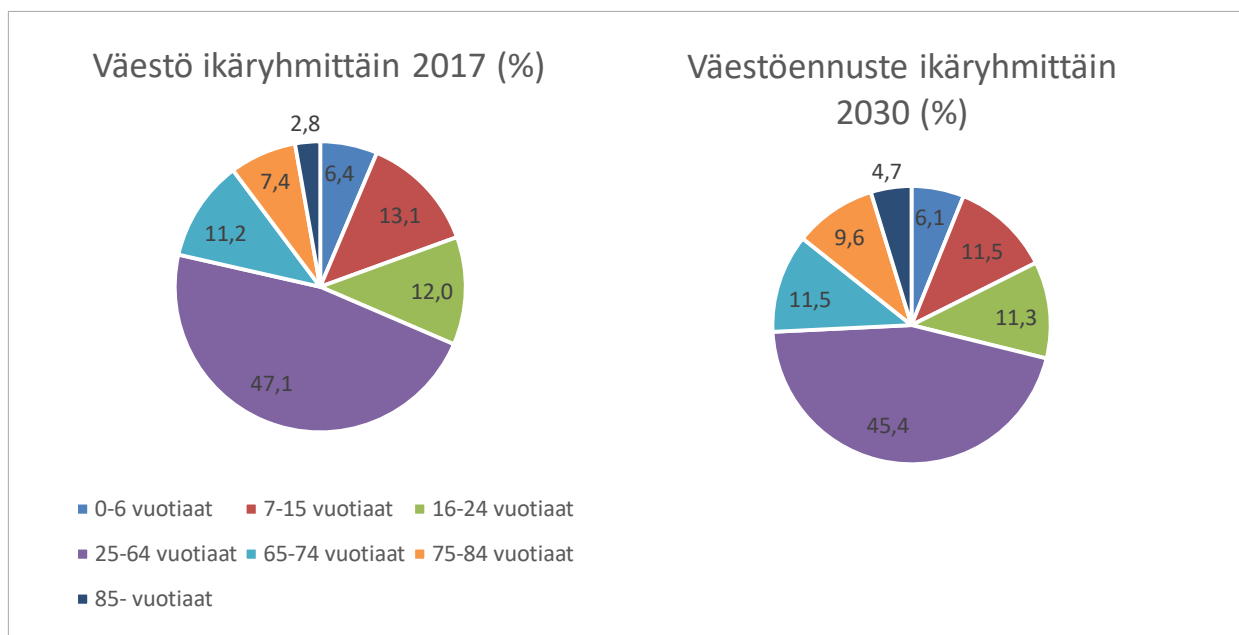
Grankullas invånarantal var 9 624 personer i slutet av 2017 efter att ha ökat med 2,4 % under året, från 9 397 personer i slutet av 2016. Invånarantalet ökade i alla åldersklasser men speciellt i kategorin 25–64-åringar, där ökningen var 110 personer. Invånarantalet ökade klart också i åldersklasserna 65–74-åringar (39 invånare) och 75–84-åringar (27 invånare). Antalet sjönk inte i någon åldersklass; minst var ökningen i kategorin 7–15-åringar (3 invånare). Under de närmaste åren uppskattas invånarantalet att fortsätta öka med drygt 100 personer per år på grund av kraftigt ökad bostadsproduktion. Det här motsvarar målet i stadsstrategin om en årlig befolkningstillväxt på 1 %, som också är i linje med de regionala målen.

Kaupunkitutkimus TA Oy har gjort upp en befolkningsprojektion för Grankulla med två scenarier: Ett basalternativ och ett alternativ med avtagande ökning. I båda alternativen är den naturliga befolkningsutvecklingen (födda-döda) negativ, och skillnaden i antalet födda/döda växer småningom på grund av att befolkningen åldras. Basalternativet motsvarar Grankullas eget mål, en ökning med 1 %, men förutsätter att staden utvecklas genom planläggning av nya bostadsobjekt. I alternativet med avtagande ökning planar befolkningstillväxten ut i början av 2020-talet och blir senare negativ. I detta alternativ är den kompletterande planläggningen mindre omfattande än i basalternativet. **Bilaga 1** Befolkningsutveckling i befolkningsprojektionerna och **bilaga 2** Byggnationsprognos klarlägger det som sagts ovan.

År 2017 var befolkningens språkliga fördelning följande: finska 59 %, svenska 34 % och övriga språk 7 %. Såväl i Grankulla som i hela huvudstadsregionen har antalet invånare med ett främmande språk som modersmål ökat betydligt på 2000-talet. År 2000 var andelen personer med annat modersmål än finska eller svenska 3 % i Grankulla och 5 % i hela huvudstadsregionen, mot 7 % resp. 16 % år 2017².

Befolkningens åldersstruktur

I Grankulla bor traditionellt ett stort antal familjer som består av föräldrar eller en förälder och barn i skolåldern. Däremot har antalet unga vuxna i studieåldern och unga familjer med barn i dagvårdsåldern minskat.



År 2017 var antalet barn i dagvårdsåldern (1–6-åringar) i medeltal 91 barn/årskull och antalet barn i skolåldern (7–15-åringar) i medeltal 140 barn/årskull. Antalet barn i daghemsåldern har minskat med drygt 20 % från år 2000, medan antalet barn i skolåldern har ökat med ca 7,5 %. Enligt Statistikcentralens prognos kommer antalet barn i dagvårdsåldern att öka med upp till 10 % och antalet barn i skolåldern med 2 % från 2017 till 2030, men här bör man beakta att den verkliga förändringen i befolkningssiffrorna kan uppvisa t.o.m. betydande avvikelser från prognoserna².

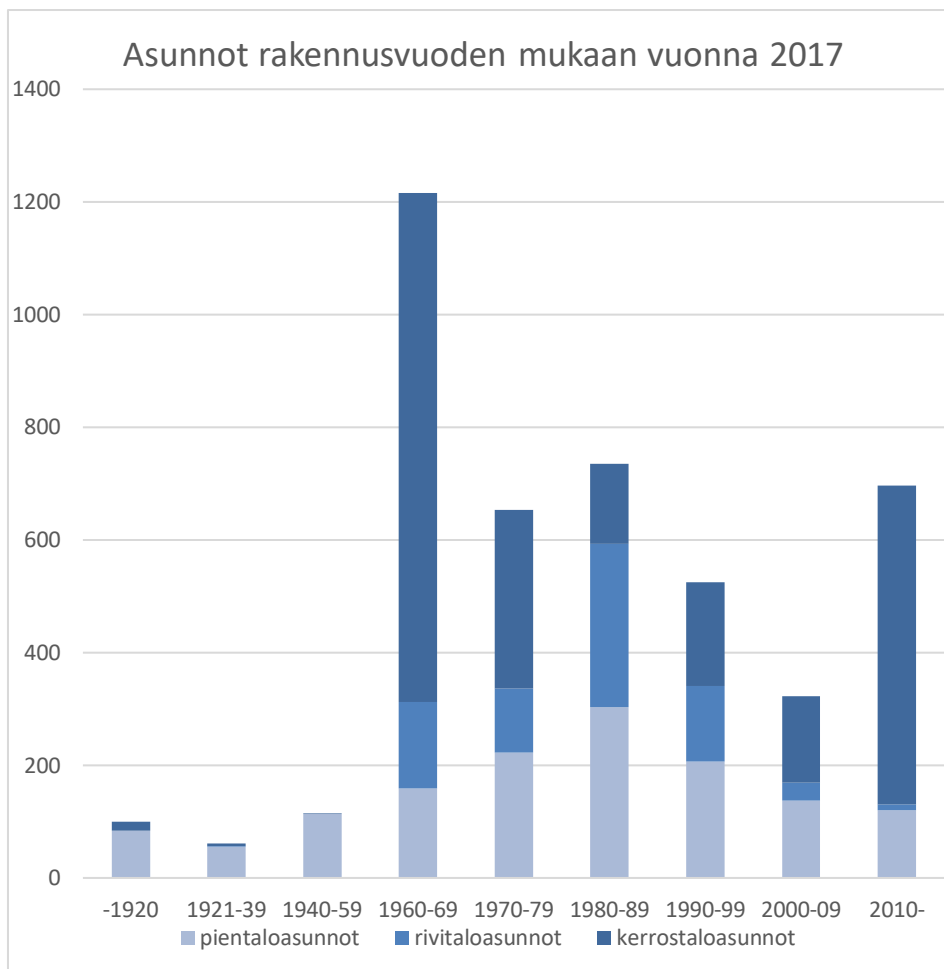
Befolkningens åldrande är en klar trend även i Grankulla. Antalet personer över 75 år har fördubblats från 2010 till 2017 och fortsätter att öka kraftigt. År 2017 var antalet ca 980, och enligt prognosen stiger det till nästan 1 600 år 2030.²

2.2. Bostadsbestånd och hushåll

I slutet av 2017 fanns det sammanlagt 4 457 bostäder i Grankulla, av vilka 3 994 var permanent bebodda. Från år 2010 har antalet bostäder i Grankulla ökat med 20 %, och ökningen gäller framför allt bostäder i flervåningshus. Av bostäderna var 1 414 belägna i småhus, 736 i radhus och kopplade hus, 2 288 i flervåningshus och 19 i något annat slags hus³.

Småhus, radhus och kopplade hus står för en stor andel (48 %) av bostadsbeståndet i Grankulla jämfört med hela huvudstadsregionen (23 %). I gengäld är andelen bostäder i flervåningshus (51 %) mindre än i huvudstadsregionen i medeltal (76 %)³.

² Statistikcentralen, statistikdatabasen StatFin



Flervåningshus med bostäder byggdes i Grankulla särskilt på 1960-talet (40 % av alla bostäder i flervåningshus). Husen från denna tidsepok genomgår som bäst omfattande renoveringar såsom fasad-, fönster- och VVS-reparationer samt förbättringar såsom installering av hiss eller balkongglas. Av radhusbostäderna är en nästan lika stor andel (39 %) och även av småhusen en dryg femtedel (22 %) byggda på 1980-talet. Radhusens andel av bostadsbyggandet har sjunkit till nära noll, och även småhusens andel har börjat dala, då flervåningshus nu byggs igen efter några tystare årtionden.

Av bostäderna i Grankulla var 67 % ägarbostäder och en knapp tredjedel hyresbostäder år 2016. Ca 30 % av hyresbostäderna är byggda med arava/räntestöd och ca 70 % andra hyresbostäder. För besittningsgrundernas del har andelarna inte förändrats nämnvärt under 2000-talet.³

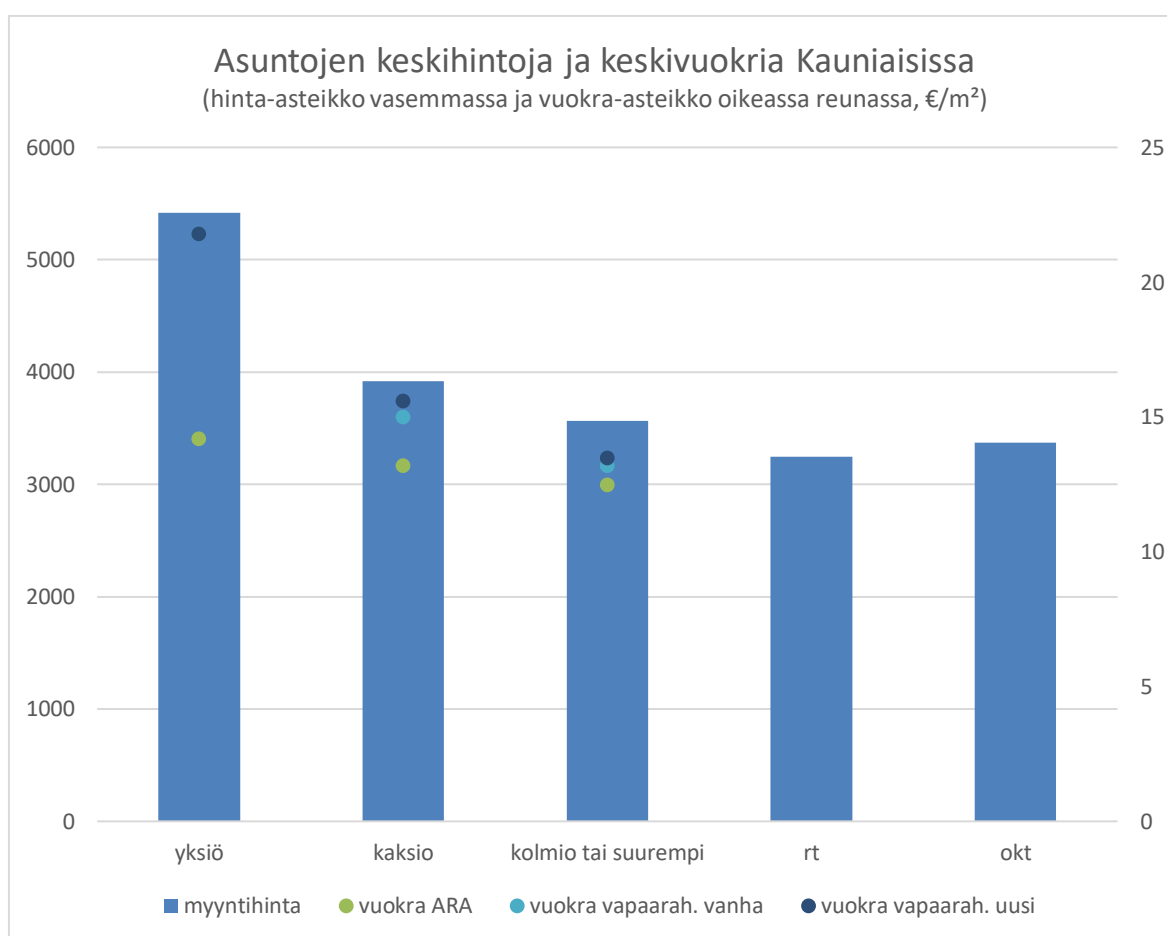
I Grankulla fanns år 2017 sammanlagt 3 994 hushåll. De flesta hushållen bestod av en eller två personer (66 % av alla hushåll). Hälften av alla hushåll och en särskilt stor andel (82 %) av de små hushållen bor i flervåningshus. Andelen som bor i flervåningshus minskar då antalet personer i hushållet ökar, och tyngdpunkten förskjuts mot småhus. Ungefär en femtedel av hushållen bor i radhus, och andelen är i samma klass oberoende av antalet personer i hushållet⁴.

Bostädernas medelareal per hushåll år 2017 var 111 m², och arealen per person var 48 m². Ca 8 % av alla hushåll var trångbodda, och andelen har hållit sig oförändrad jämfört med 2010. Ökningen i boendearealen per person har nu efter flera årtionden stannat av, och arealen har hållit sig på nivån för år 2010, 47 m²/person. År 1980 var boendearealen 36,1 m², år 1990 40,5 m² och år 2000 43,1 m² per person⁴.

³ Statistikcentralen, statistikdatabasen StatFin

Av hushållen i Grankulla bor 65 % i ägarbostad och ca 30 % i hyresbostad. Nästan hälften av alla ensamstående bor i hyresbostad. Hushåll som bor i ägarbostad består oftast av två personer (35 %), medan hyresbostäderna oftast bebos av ensamstående personer (45 %). I hela huvudstadsregionen bor drygt 50 % av hushållen i ägarbostad och drygt 40 % av hushållen i hyresbostad. Ca 3 % av hushållen bor i bostadsrättslägenhet⁴. I Grankulla finns tills vidare inga bostadsrättslägenheter.

Vid de bostadsköp som statistikförts i Grankulla under de senaste 12 månaderna har medelkvadratpriserna varierat mellan 1 593 €/m² för gamla egnahemshus till 6 306 €/m² för en relativt ny fyrarummare i flervåningshus. Medelpriset/kvadratmeter är klart högre för ettor (5 416 €/m² vy) än tvåor (3 917 €/m² vy) i flervåningshus, men också prisvariationerna är större när det gäller ettor. Ser man på större bostäder är prisvariationerna betydligt större, då bostadens storlek vid sidan av byggåret tycks inverka på kvadratmeterpriset på särskilt radhus- och småhusbostäder.⁴



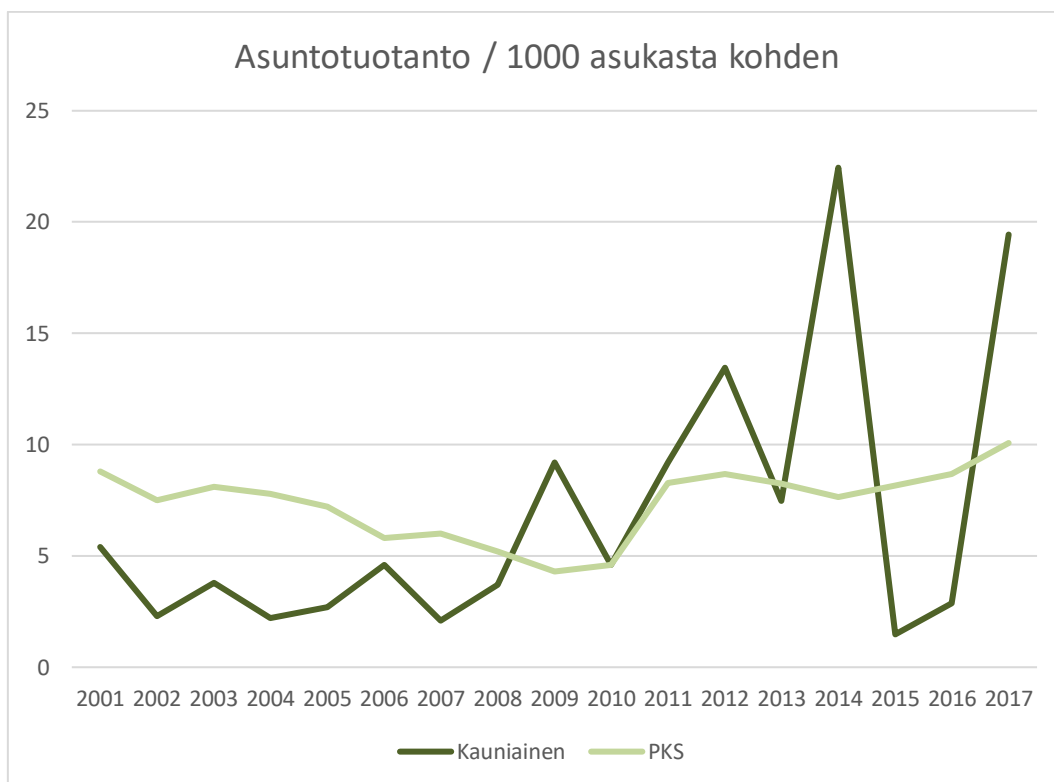
När det gäller ettor i flervåningshus är hyran för en ARA-bostad i medeltal 65 % av hyran för en fritt finansierad bostad. Ju större bostad, desto närmare ligger hyrorna varandra. När det gäller treor i flervåningshus och större bostäder, är hyran för en ARA-bostad i medeltal 95 % av hyran för en fritt finansierad gammal bostad och 93 % av hyran för en fritt finansierad ny bostad⁵.

⁴ Asuntojen.hintatiedot.fi (Bostadspriser.fi)

⁵ Asuntojen.hintatiedot.fi (Bostadspriser.fi)

2.3. Utvecklingen inom bostadsbyggande

Efter den nedåtgående trenden i huvudstadsregionen i början av 2000-talet har bostadsproduktionen igen börjat öka år 2010, och år 2017 blev inemot 11 600 nya bostäder färdiga i huvudstadsregionen, 187 av dessa i Grankulla. Jämfört med bostadsproduktionen i hela huvudstadsregionen varierar produktionsvolymen i Grankulla rätt mycket från år till år, vilket främst har att göra med byggandet av flervåningshus. Under det bästa året, 2014, stod över 200 nya bostäder klara, medan antalet under vissa svagare år stannat under fem nya bostäder.



3. Förutsättningar för bostadsproduktionen

3.1. Markområden och tomtreserv

Av stadens område har ca 577 ha (ca 96 %) detaljplanerats (8/2018). Ca 303 ha eller lite över hälften av detta är byggnadsmark. Det finns 1 025 tomter, vars medelareal är 2 920 m². Det genomsnittliga tomtexploateringsstalet är 0,31 och områdesexploateringsstalet 0,15. Planerna innehåller sammanlagt ca 931 000 m² vy byggrätt, varav ca 35 % är outnyttjat.

Det finns drygt 880 småhustomter i staden. Av dessa är knappt 40 st. helt obebyggda. I detaljplanerna för småhustomter, inklusive de icke fullständigt bebyggda tomterna, ingår drygt 150 000 m² vy outnyttjad byggrätt och ca 140 nya bostäder. Omkring 90 av bostäderna hänför sig till helt obebyggda småhustomter. All den byggrätt eller alla de bostäder som tillåts av planerna kan emellertid inte realiseras, eftersom de byggnader som redan finns på tomterna inte alltid möjliggör mer byggnation.

Byggandet av flervåningshus har koncentrerat sig till centrum och dess närmaste omgivning samt Båtläningsvägen och Kasabergsområdet. Under de närmaste åren kommer det att färdigställas flervåningshus också i Björkgård. Staden äger bara en obebyggd tomt för flervåningshus, och den ligger dessutom i ett område (stadshuskvarteret) där en planändringsprocess pågår, varför den

ännu inte är färdig att bebyggas. Det framtida byggandet av flervåningshus kommer därför att basera sig på pågående och kommande planläggning. Eftersom planläggning tar mycket tid, borde man vid planeringen och tajmningen av markanvändningen ställa in siktet på byggande t.o.m. tio år framåt.

Områden som saknar detaljplan finns i Kasaberget och vid Åboleden.

3.2. Planläggning

Grankulla har ingen generalplan med rättsverkan som skulle styra detaljplaneringen. I stället har staden en markdispositionsplan utan rättsverkan (MASU 2), som godkändes av fullmäktige 13.12.2004. Planen har utarbetats så att den konstaterar den befintliga stadsstrukturen och detaljplaneringsläget, varför den inte kan fungera som ett styrande dokument vid utvecklingen av stadsstrukturen.

Fullmäktige godkände 21.9.2015 Utvecklingsbilden för markanvändning och boende 2015, som i likhet med en generalplan styr detaljplaneringen och anger riktlinjerna för utvecklingen av stadens markanvändning samt placeringen av ny bostadsproduktion och tjänster, men saknar liksom rättsverkan. Utvecklandet av Grankulla fokuserar enligt utvecklingsbilden på de områden som redan är effektivt utbyggda, stationernas omgivning, områden längs med huvud- och matarleder, samt i mindre utsträckning och efter noggrann avvägning i eller kring områden med småhusbebyggelse. Avsikten med utvecklingsbilden att skapa en helhetsbild över utvecklandet av staden samt trygga verkställandet av stadens bostadsprogram. Staden har som mål att uppdatera utvecklingsbilden en gång per fullmäktigeperiod.

Som mål för stadens befolkningstillväxt anger utvecklingsbilden 10 000 invånare fram till 2020 och 12 000 invånare fram till 2040. Målet är förenligt med såväl stadens egen stadsstrategi som hela huvudstadsregionens gemensamma tillväxtmål, en procent per år.

3.3. Stadens markförvärvspolitik

Staden äger ca 279 ha markområden i Grankulla och ca 11 ha i Esbo. Stadens byggnadsmark inom detaljplaneområdet i Grankulla fördelar sig på olika markanvändningsformer på följande sätt:

Flervånings- och bostadshustomter (AK, A)	ca 89 000 m ²	ca 22 000 m ² vy
Tomter för allmänna byggnader (Y)	ca 214 000 m ²	ca 81 000 m ² vy
Småhustomter (AO, AP, AR)	ca 90 000 m ²	ca 20 000 m ² vy

Staden har inte idkat aktiv anskaffning av byggnadsmark. De områden som förvärvas är främst allmänna områden, och överlåtelseerna är frivilliga. Antalet tomtöverlåtelser har varit 1–2 st. per år.

4. Stadens hyresbostäder

4.1. Kommunens lagstadgade skyldigheter att ordna boende för kommuninvånarna

Enligt 19 § 4 mom. i grundlagen ska "det allmänna främja vars och ens rätt till bostad och möjligheter att själv ordna sitt boende".

Enligt 1 § i lagen om utvecklande av bostadsförhållandena är målet för utvecklandet av bostadsförhållandena att tillförsäkra envar som är fast bosatt i Finland möjlighet till skäligt boende så

1. att varje matlag till sitt förfogande har en bostad där antalet rum och våningsytan motsvarar matlagets storlek samt medlemmarnas personliga behov;
2. att bostäderna till sin konstruktion och utrustning är ändamålsenliga, hälsosamma och funktionella samt att bostadsbyggnaderna passar in i omgivningen; och
3. att boendeutgifterna står i skälig proportion till matlagets storlek och de disponibla inkomsterna samt övriga nödvändiga konsumtionsutgifter.

Enligt samma paragraf ska särskild uppmärksamhet ägnas möjligheterna att förbättra tillgången på bostäder och boendestandarden för bristfälligt boende befolkningsgrupper, småinkomsttagare och mindre bemedlade samt unga och barnfamiljer, att säkerställa att dessa kategoriers boendeutgifter hålls på en skälig nivå samt att minska skillnaderna i boendestandarden mellan olika områden och befolkningsgrupper.

Enligt 5 § i samma lag ska kommunen inom sitt område skapa allmänna förutsättningar för utvecklande av bostadsförhållandena och se till att åtgärderna inriktas särskilt på att förbättra bostadslösa och bristfälligt boende personers bostadsförhållanden. Kommunen ska utveckla bostadsförhållandena inom sitt område så att medlemmar av kommunen som blivit utan bostad och som inte utan oskäliga svårigheter på egen hand kan skaffa sig bostad kan beredas skäliga bostadsförhållanden. Dessa kommuninvånare är bl.a. en del av de äldre, de handikappade, de som har psykiska problem eller missbruksproblem och i vissa fall barnfamiljer och unga som behöver särskilt stöd.

Enligt 35 § i barnskyddslagen ska kommunen utan dröjsmål avhjälpa bristerna i boendeförhållandena eller ordna en bostad som motsvarar behovet, när behovet av barnskydd i väsentlig mån beror på bristfälliga bostadsförhållanden eller avsaknad av bostad eller när dessa omständigheter utgör ett väsentligt hinder för barnets eller familjens rehabilitering.

Enligt 14 § i socialvårdslagen ska bl.a. boendeservice ordnas som kommunal socialservice med det innehåll och i den omfattning som föreskrivs i socialvårdslagen eller i någon annan lag.

Om ordnandet av boendeservice bestäms följande i 21 § i socialvårdslagen:

Boendeservice ska ordnas för personer som av särskild orsak behöver hjälp eller stöd i boendet eller med att ordna boende. Service som tillhandahålls hemma prioriteras i förhållande till service som förutsätter flytt och inkluderar både boende och service. Tillfälligt boende ordnas för personer som behöver kortvarig, brådskande hjälp.

Stödboende ska ordnas för personer som behöver stöd för att bo självständigt eller vid övergången till självständigt boende. Med stödboende avses att boendet stöds genom social handledning och annan socialservice.

Serviceboende ska ordnas för personer som behöver en lämplig bostad samt vård och omsorg. Serviceboende med heldygnsomsorg ordnas för personer som behöver vård och omsorg dygnet runt. Med serviceboende avses boende och service som ordnas i en servicebostad. Servicen omfattar vård och omsorg enligt klientens behov, verksamhet som upprätthåller och främjar funktionsförmågan, måltids-, klädvårds-, bad- och städservice samt tjänster som främjar delaktighet och socialt umgänge. Inom serviceboende med heldygnsomsorg ordnas servicen enligt klientens behov dygnet runt.

När boendeservice tillhandahålls ska det ses till att personens privatliv och rätt till medbestämmande respekteras och att hon eller han får behovslena rehabiliterings- och hälso- och sjukvårdstjänster.

Enligt 10 § i socialvårdsförordningen ska boendeservice ordnas i service- och stödbostäder, där vederbörandes självständiga boende eller övergång till självständigt boende stöds genom socialarbete och annan social service.

I 8 § 2 mom. i lagen om service och stöd på grund av handikapp bestäms att kommunen ska ordna serviceboende för en gravt handikappad som på grund av sitt handikapp eller sin sjukdom nödvändigt behöver sådan service för att klara de funktioner som hör till normal livsföring. Enligt 9 § 2 mom. i samma lag ska kommunen också ersätta en gravt handikappad person för skäligen kostnader för ändringsarbeten i bostaden samt för anskaffning av redskap och anordningar i bostaden, om dessa åtgärder med hänsyn till handikappet eller sjukdomen är nödvändiga för att den handikappade ska klara de funktioner som hör till normal livsföring.

4.2. Bostäder i stadens ägo

Staden har totalt lite över 300 hyresbostäder, av vilka ca 90 % är belägna i fastighetsbolag som staden äger helt eller nästan helt, medan knappt 60 bostäder ägs direkt av staden och 25 bostäder hyrs av ägare till hyresbostäder för uthyrning i andra hand. Av stadens hyresbostäder är 50 st. uthyrda till egna anställda som tjänstebostäder. En förteckning över stadens hyresbostäder ingår i **bilaga 3** till bostadsprogrammet.

4.3. Grunder för val av hyresgäster till stadens hyresbostäder

Valet av hyresgäster baserar sig på social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov, vilka bedöms utifrån hushållets bostadsbehov, förmögenhet och inkomster. Statsrådet har fastställt mer detaljerade valgrunder, som tillämpas på såväl aravahyresbostäder som räntestödshyresbostäder. Valet av hyresgäster grundar sig på hushållets bostadsbehov, förmögenhet och inkomster. På aravahyresbostäder och räntestödshyresbostäder har det tillämpats inkomstgränser i huvudstadsregionen (Esbo, Helsingfors, Vanda, Grankulla) fr.o.m. 1.1.2017. Vid val av invånare till stadens hyresbostäder prioriteras således bostadslösa och andra hushåll som har det mest brådskande behovet av bostad, är minst bemedlade och har de lägsta inkomsterna. Vid bedömningen av bostadsbehovet beaktas i synnerhet sökandens boendeförhållanden och hur brådskande de bör förbättras samt familjens storlek och åldersstruktur. När angelägenhetsgraden bedöms, beaktas dessutom alltid de familjer som är klienter hos barnskyddet⁶.

I syfte att främja de ungas självständighet hyrs ungdomsbostäderna i första hand ut med hyresavtal som gäller tills vidare till unga mellan 18 och 26 år som studerar eller arbetar.

4.4. Bostadssituationen och bostadsproblem i staden

Antalet hushåll som ansökt om hyresbostad (exklusive tjänstebostäder) och hushållens storlek samt antalet bostäder som hyrts ut 2012–2017:

Sökande	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1 person	68	113	78	118	98	107

⁶Statsrådets förordning om val av hyresgäster till arava- och räntestödshyresbostäder (166/2008), publikation från Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) (www.ara.fi)

2 personer	39	29	25	12	30	40
3 personer	21	12	31	61	28	24
4+ personer	20	15	15	8	20	22

Personer/familjer som fått bostad	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1 person	13	9	8	16	15	14
2 personer	5	4	6	6	9	5
3 personer	5	2	1	2	4	3
4+ personer	6	3	2	3	4	1

Merparten av bostadssökandena är ensamstående personer. Detta föranleder en efterfrågan på små bostäder till skäligt pris, som Grankullas utbud av hyresbostäder inte i tillräcklig grad svarar mot. Till andra bostäder uppstår det tidvis kö, men i huvudsak motsvarar utbudet någotsånär efterfrågan. De centrala orsakerna till bostadsbehov rör sig om förändringar i familjesituationen och de krav på bostadens storlek och hyresnivån som dessa föranleder. Årligen finns det ca 3–5 sökande som klassificeras som bostadslösa.

Det finns inga egentliga ungdomsbostäder i Grankulla, men vid Juusvägen finns studentbostäder. Under de senaste åren har det inte alltid funnits sökande från Grankulla i åldern under 26 år till bostäderna vid Juusvägen. Då övergår valet av hyresgäster från staden till HOAS. En del bostäder har också hyrts ut till flyktingar som fått positivt asylbeslut och till personer som söker en vanlig hyresbostad.

I Grankulla finns ett boende för utvecklingsstörda med 13 platser. Servicen produceras av samkommunerna Eteva ky och Kårkulla rf. Det önskas att flera unga utvecklingsstörda kunde få bostad i hemkommunen när de blir vuxna. Det kommer att behövas ett tjugotal bostäder inom tio år, varav hälften i ett boende med personal och resten för självständigt boende nära servicecentralen.

Äldre och funktionsnedsatta personer stöter på utmaningar på grund av avsaknaden av hiss flervåningshus samt ingångar och trapphus som inte är anpassade för dem.

Det står ständigt ett tiotal sökande i kö till pensionärsbostäderna. Omsättningen av hyresgäster i bostäderna är liten, och sökande kan få vänta länge på en bostad. Få bostäder lämpar sig för par. Det finns också efterfrågan på förmånligare pensionärsbostäder. Sommaren 2017 färdigställdes vid Brandkärsgränden i privat regi ett flervåningshus, där staden enligt överenskomna kriterier kan inverka på valet av hyresgäster. Det verkar sannolikt att efterfrågan i framtiden ökar på sådana tillgängliga bostäder där invånaren själv kan skaffa behövliga tjänster hos antingen stadens hemvård eller någon privat serviceproducent.

I enlighet med stadens äldrepolitiska strategi (STS 21.3.2011) försöker man också ständigt skapa nya former av boende för att utveckla servicestrukturen. Genom detta eftersträvar man dels för bl.a. den åldrande befolkningen sådana tillgängliga privata bostäder och servicebostäder som stöder den sociala sammanhållningen, dels lösningar för att öka stödboendet och självständigt boende bland utvecklingsstörda.

Staden har ett öppet avtal med Närings-, trafik- och miljöcentralen om att årligen ta emot 10 kvotflyktingar. Dessa har anvisats bostad från stadens normala bostadsbestånd. Under de senaste två åren har Grankulla tagit emot 32 flyktingar.

I fråga om serviceboende för handikappade och rehabiliteringsklienter inom mentalvården anlitar staden i första hand privata serviceproducenter i huvudstadsregionen. Detsamma gäller boendeservicen för rehabiliteringsklienter inom missbrukarvården.

4.5. Tjänstebostäder och efterfrågan

Staden har 75 tjänstebostäder, inklusive de bostäder som hyrs ut i andra hand. Av dessa är 25 för närvarande uthyrda som s.k. allmänna hyresbostäder; uthyrningen grundar sig då inte på ett anställningsförhållande. Skattemässigt är stadens tjänstebostad ingen löneförmån, trots att hyrorna för åtminstone en del av bostäderna är något lägre än på den fria marknaden. Hyresnivån för tjänstebostäderna justeras årligen. Hyrorna för stadens egna fastigheter fastställs av samhällstekniska utskottet. Personalchefen beslutar om uthyrning av bostäder på grundval av anställningsförhållande.

När tjänstebostäder beviljas, beaktas följande kriterier:

- brådskande behov
- en ny arbetstagare flyttar från en annan ort till Grankulla
- väntetid
- sökandens önskemål (matlagets storlek och betalningsförmåga jämförs med bostadens storlek, hyresnivå mm.)
- statsrådets kriterier för val av hyresgäster iakttas alltid vid uthyrning av aravalägenheter och hyresbostäder med räntestöd.

Staden har hyrt 22 bostäder av Keva och 3 bostäder av Kojamo Oyj för uthyrning i andra hand. Keva-bostäderna är i första hand avsedda till tjänstebostäder, men de hyrs också ut som s.k. allmänna hyresbostäder efter behov, om det inte finns sökande till tjänstebostäder. För närvarande är 15 bostäder uthyrda på det här sättet. De bostäder som hyrs av Keva och Kojamo Oyj och hyrs ut i andra hand är mycket viktiga för staden och bildar en fungerande buffert i utbudet av hyresbostäder när efterfrågan varierar. I rekryteringssituationer behövs det mest små bostäder, rätt ofta sådana som hyrs ut för viss tid.

5. Åtgärder i anslutning till bostadsbyggande under programperioden 2017–2021 samt åren 2022–2040

Projekten i det här kapitlet omfattar åtgärder av både staden och privata aktörer för att främja bostadsbyggandet samt andra åtgärder som staden vidtar för att förbättra bostadsförhållandena. Stadens insats i bostadsbyggandet grundar sig främst på detaljplanering och den överlåtelse av tomter som följer efter planeringen. Staden bör vara proaktiv i utvecklandet av markanvändningen för att kunna säkerställa Grankullas ständiga utveckling. Dessutom bör detaljplanerna vara uppdaterade för att följa gällande bestämmelser och standard för saneringsobjekt eller ersättande byggnation. Eftersom de enskilda områden där detaljplaneringen kompletteras i huvudsak är rätt små, bör man starta framtida projekt tillräckligt tidigt. Samtidigt innebär fortlöpande planläggning att de tillbudsstående resurserna utnyttjas nog. Alla objekt som tas upp i detta program finns på listan över exempel på områden vars lämplighet för en eventuell detaljplaneändring kan utredas som ingår i Grankullas utvecklingsbild för markanvändning och boende, men det har inte fattats beslut för objektens del.

De antal bostäder som anges i samband med objekten och i **bilaga 4** baserar sig på byggrättsvolymen som uppskattats utifrån objektens markanvändningspotential samt antal bostäder som kalkylmässigt härletts från dessa. Siffrorna bör ses som riktgivande i synnerhet som konjunkturerna och förändringar i boendet påverkar storleken på bostäder på längre sikt. Volymen har beräknats med sikte på en så realistisk byggrätt som möjligt med beaktande av objektets läge, miljön och Grankullas särdrag. När det gäller planerade eller framtida objekt har antalet bostäder

härletts kalkylmässigt från den beräknade byggrätten med beaktande av objektens läge och bostädernas medelareal i Grankulla. Som kalkylerad medelareal för en bostad har man beroende på läget tillämpat variationsintervallen 60–80 m² vy/bostad. Vid bedömningen av relationen mellan byggrätter och antal bostäder är det värt att observera att ca 20 % av våningsytan i detaljplanerna går åt till annat än bostäder.

Invånarantalen i bostadsprogrammet har likaledes betraktats kalkylmässigt utifrån byggrätten så att antagandet är 1 invånare/55 m² vy. Således möjliggör de nedan presenterade objekten ett invånarantal på ca 2500 invånare.

Åren 2017–2021

5.1. Gräsavägen 22

Hösten 2017 färdigställdes 17 mindre bostäder i området.

Åtgärder:

Projektet har genomförts i enlighet med den gällande detaljplaneändringen och undantagsbeslutet som beviljades för projektet. Kräver inga ytterligare åtgärder.

5.2. Centrum 2

I centrumområdet norr om banan färdigställdes våren 2017 totalt 105 bostäder av varierande storlek i två separata objekt. Av dessa är 45 fritt finansierade hyresbostäder.

Åtgärder:

Projektet har genomförts i enlighet med den uppgjorda detaljplaneändringen och anvisningen om byggsätt. Kräver inga ytterligare åtgärder.

5.3. Villa Breda-området

I området färdigställdes våren 2017 totalt 57 bostäder av varierande storlek. Av dessa är 28 fritt finansierade hyresbostäder, för vilka staden har företrädare i fråga om val av hyresgäster.

Åtgärder:

Projektet har genomförts i enlighet med den uppgjorda detaljplaneändringen och separata villkor för överlåtelse av tomter. Kräver inga ytterligare åtgärder.

5.4. Centrum 1

Utbyggnaden av det sista bostadskvarteret inom centrumområdet har startat, och kvarteret blir klart under början av 2019. I kvarteret kommer att finnas 43 bostäder av varierande storlek.

Åtgärder:

Staden ansvarar för utbyggnaden av de allmänna områdena. Byggplaneringen av gång- och trafikområdena i centrum pågår, och områdena byggs ut 2019, när byggprojektet i området slutförts. Utbyggnadslösningen för området baserar sig på NTM-centralens undantagsbeslut av 10.12.2015. Detaljplanen för området uppdateras att motsvara det rådande läget.

5.5. Björkgård

Höghustomterna i området har överlåtits under åren 2016–2017, och utbyggnaden infaller på åren 2017–2021. I området byggs sammanlagt 328 höghuslägenheter, av vilka 44 är ARA-hyresbostäder.

Åtgärd:

Staden ansvarar före byggstarten för utbyggnaden av de allmänna områdena samt flyttningen av de kommunaltekniska ledningarna på tomterna. Dessutom ordnar staden tillsammans med Trafikverket tillfälliga passager till perrongerna vid kustbanan innan stadsbanan byggs ut.

5.6. Stationsvägen 13

I området byggs 36 bostäder i flervåningshus, som uppskattas stå klara 2019–2020.

Åtgärder:

Detaljplaneändringen, som gäller en privat markägares område, trädde i kraft sommaren 2017. Kräver inga ytterligare åtgärder.

5.7. Gallträsk, södra delen

I området byggs 19 bostäder, som uppskattas stå klara 2021–2022.

Åtgärder:

Ändringen av detaljplanen för området trädde i kraft i början av 2016. Staden ansvarar för utbyggnaden av de allmänna områdena och för överlåtelsen av tomterna, som kommer att infalla på åren 2018–2019.

Åren 2022–2025

5.8. Bredavägen 15–17, Brandkårsvägen 3

För området utarbetas som bäst en detaljplaneändring som kommer att möjliggöra byggandet av huvudsakligen flervåningshus. Det kommer att byggas ca 60 bostäder i flervåningshus samt ett egnaemshus. Området torde byggas ut under mitten av 2020-talet.

Åtgärd:

Staden ansvarar för ändringen av detaljplanen. För att planen ska kunna omsättas i praktiken måste man först finna en lösning för funktionerna i det daghem som är beläget i området.

5.9. Stadshusområdet

Detaljplaneändringen för stadshus kvarteret startade år 2016 utgående från de vinnande förslagen i en arkitektävling. För området planeras ca 250–300 nya bostäder, stadens förvaltningslokaler samt affärs- och servicelokaler efter behov. Området torde byggas ut under åren 2023–2026.

Åtgärder:

Staden ansvarar för ändringen av detaljplanen. Enligt måltidtabellen för detaljplaneändringen går planen till fullmäktige för godkännande under 2019–2020. Områdets lämplighet för trähusbyggande bör undersökas.

5.10. Brandkårsvägen 9 (FBK:s område)

För området utarbetas som bäst en detaljplaneändring som kommer att möjliggöra byggandet av flervåningshus. I området kommer att byggas totalt ca 70 bostäder i flervåningshus. Det gamla brandkårshuset förses med en skyddsbezeichnung och bruksändamålet ändras till boende. Området torde byggas ut under åren 2022–2027.

Åtgärd:

För området utarbetas som bäst en detaljplaneändring som möjliggör projektet. Avsikten är att planen förs till fullmäktige under åren 2019–2020. Staden arrenderar ut en tomt vid Bensowstränden till FBK, som kan flytta sin brandstation dit innan flervåningshuset byggs.

5.11. Ekkullaområdet

Ändringen av detaljplanen för området inleddes 2016. För området planeras ca 200 nya bostäder i flervåningshus, och målet är att bygga en del av dem som ARA-hyresbostäder. Området torde byggas ut under mitten av 2020-talet.

Åtgärder:

Staden ansvarar för ändringen av detaljplanen, överlåtelsen av tomterna samt utbyggnaden av de allmänna områdena. Områdets lämplighet för trähusbyggande bör undersökas.

5.12. Helsingforsvägen 10 (Suomen Raamattuopistos område)

För området utarbetas som bäst en detaljplaneändring som kommer att möjliggöra byggandet av flervåningshus. I området kommer att byggas totalt ca 85 bostäder i flervåningshus. Området torde byggas ut under åren 2022–2026.

Åtgärd:

Staden ansvarar detaljplaneändringen, som enligt planerna ska gå till fullmäktige för godkännande senast 2022.

5.13. Stationsvägen 10–14

För området utarbetas en detaljplaneändring som möjliggör en förtätning av området samt ersättande byggnation. I området kommer att byggas totalt ca 100 nya bostäder i flervåningshus, huvudsakligen hyresbostäder. Området torde byggas ut under åren 2024–2026.

Åtgärd:

Staden ansvarar detaljplaneändringen, som enligt planerna ska gå till fullmäktige för godkännande senast 2022. I planen fästs särskild vikt vid antalet familjebostäder.

Åren 2026-

5.14. Stationsvägen 44–46

Detaljplanen för området bör ses över för att komma fram till en ändamålsenlig lösning i fråga om volymen och placeringen av byggrätten. Det är möjligt att bygga ut området med tät och låg bostadsbyggnation, då antalet bostäder kan bli ca 40–50. Området torde byggas ut under åren 2026–2040.

Åtgärd:

Staden ansvarar för ändringen av detaljplanen och överlåtelsen av tomterna. Enligt planerna ska detaljplaneändringen gå till fullmäktige för godkännande senast 2025.

5.15. Kaunialaområdet

Detaljplanen för området bör ses över för att öka byggandet av flervåningshus och byggnader avsedda för servicebruk. I området kommer att byggas totalt ca 50 bostäder i flervåningshus. Området torde byggas ut under åren 2026–2040.

Åtgärd:

Staden ansvarar för ändringen av detaljplanen. Tidtabellen för projektet är ännu öppen.

5.16. Åboledens område

Staden undersöker under 2019 tillsammans med andra markägare möjligheterna att tillåta byggande av flervåningshus med bostäder i området och/eller någon annan markanvändning. Området torde byggas ut under åren 2026–2040.

Åtgärd:

Staden ansvarar för ändringen av detaljplanen, överlåtelsen av tomterna i de områden den äger och utbyggnaden av de allmänna områdena. Tidtabellen för projektet är ännu öppen.

Åtgärder som gäller hela programperioden

5.17. Statsstött bostadsproduktion (ARA-produktion)

Minst 30 % av Grankullas bostadsproduktionsmål för åren 2016–2019 (288 bostäder) bör bestå av produktion av nya hyres- eller bostadsrättsbostäder, vilket betyder sammanlagt 86 bostäder (21,5/år). Av det totala produktionsmålet bör 20 %, d.v.s. 58 bostäder (14,5/år) bestå av s.k. 40-årig hyresbostadsproduktion.

Åtgärd:

Under år 2017 överlät staden en tomt för 40-årig ARA-hyresbostadsproduktion vid adressen Bredavägen 56. Huset torde stå klart 2020, och det kommer att uppfylla ca 75 % av MBT-målet. I framtida detaljplanering kommer staden att skapa beredskap att överlåta byggplatser för ARA-produktion för att balansera den sociala strukturen och svara mot det regionala behovet.

5.18. Serviceboende och andra bostäder som stöder självständigt boende

I Villa Breda-området har nya servicebostäder färdigställts 2018. På tomten intill har det dessutom under år 2017 färdigställts hyresbostäder, till vilka staden fick företräde att anvisa hyresgäster (uppfylldes till över 90 %). På det här sättet blev det möjligt att prioritera personer som får stöd av Villa Breda till detta objekt.

Vid tomtöverlåtelsen efter planläggningen av stadshuskvarteret och Ekkullaområdet samt i planläggningsavtalet för Kaunialaområdet är det möjligt att kräva att utbyggnaden enligt behov sker i form av senior- och/eller serviceboende.

Åtgärd:

I samband med planläggningen och tomtöverlåtelseerna kartlägger staden behovet av serviceboende eller annat boende för personer som behöver stöd för att bo självständigt. Samtidigt intar staden en öppen hållning till privat projektutveckling kring temat.

5.19. Hissunderstöd

Hisslösheten i många flervåningshus utgör ett rörelsehinder särskilt för äldre personer och gör det svårt att bo kvar hemma och sköta ärenden utan hjälp. I Grankulla finns det flera trevåningshus som uppförts på 1960- eller 1970-talet och saknar hiss. Avsaknaden av hiss medför kostnader också för social- och hälsovården i och med ett ökat behov av hemservice. Husbolagen har visat intresse för installering av hissar, men en hiss som installeras efteråt är ofta en dyr lösning.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) beviljar finansiering för byggande av ny hiss i ett hisslost flervåningshus. Understödet är högst 45 % av de godkända totala kostnaderna för hissen. Det är dessutom möjligt att inom ramen för anslagen få tilläggsunderstöd av Grankulla stad motsvarande högst 10 % av de godkända installationskostnaderna för hissen. Det här kostar i medeltal 85 000 euro/år för staden beroende på antalet projekt och deras omfattning.

Åtgärd:

Staden stöder hissinstallationer genom att årligen reservera ett separat anslag för hissunderstöd.

5.20. Utveckling av markanvändningen i samband med sanering

Flervåningshusen i Grankulla är till stora delar gamla. Under de närmaste åren undersöks saneringsalternativ på flera håll för husteknikens och byggnadskonstruktionernas del. Vid vissa objekt kan man i samband med sanering överväga alternativet att bygga till på tomten om det är motiverat med tanke på stadens strategi och den hållbara utvecklingen. Sådana åtgärder förutsätter nästan utan undantag att detaljplanen ändras.

Åtgärd:

Samtliga fall undersöks skilt för sig, och de enskilda besluten bör bygga på en övergripande lösning samt projektets anpassning till miljön, stadsstrukturen och stadsbilden.

5.21. Bostadsproduktion för självbyggare och unga familjer

Det har funnits behov av tomter i Grankulla för unga familjer som vill bygga själv.

Åtgärd:

I detaljplanen för Björkgård har staden reserverat 15 egnahemstomter för familjer som bygger själv. Alla tomter har överlåtits. Inom de projekt som ingår i utvecklingsbilden och som huvudsakligen handlar om småhusområden kommer det att bildas några nya byggplatser på stadens mark för vidare överlåtelse.

5.22. Privat småhusbyggande

Det privata småhusbyggandet omfattar ca 5–15 bostäder per år. En del av bostäderna utgör s.k. ersättande byggnation.

Åtgärd:

Inga särskilda åtgärder. I planändringar som gäller småhusområden bildas några nya byggplatser.

5.23. Sammanfattning

De ovan nämnda projekten och åtgärderna skapar förutsättningar att under åren 2017–2021 bygga ca 670 bostäder i staden i enlighet med tabellen i **bilaga 4**. Åren 2022–2025 kunde antalet bli ca 630 bostäder och åren 2026–2040 ca 530 bostäder. De bostäder som blir färdiga senast 2021 handlar om genomförande av gällande detaljplaner. Däremot förutsätter de bostäder som är tänkta att bli klara åren 2022–2025 att de detaljplaneändringar som befinner sig i planeringsprocessen fortskrider och träder i kraft som planerat. Dessutom förutsätter produktionssiffrorna för åren 2026–2040 att de föreslagna detaljplaneändringarna kommer i gång och träder i kraft enligt som planerat.

De ovan presenterade produktionssiffrorna överskrider under de två första tidsperioderna de nuvarande MBT-målen, men då man ser på produktionsvolymerna ända till 2040, stannar siffrorna i gengäld en aning under de nuvarande målsättningarna. Ur Grankullas egen synvinkel tryggar den uppskattade bostadsproduktionen stadens realistiska utveckling och gör det således möjligt att bibehålla de kommersiella tjänsterna på minst nuvarande nivå. På längre sikt finns det också tillräckligt med tid för att reagera på förändringar. Bostadsproduktionen fördelas över ett tillräckligt stort område i Grankulla men samtidigt på strategiskt välövägda lägen längs med huvudgator och leder med kollektivtrafik.

Antalet ARA-bostäder som byggs fram till 2040 uppskattas till knappt 200. Siffran motsvarar inte det riksomfattande målet för produktion av bostäder till skäligt pris. Därför bör möjligheterna att förlägga ARA-objekt till nya planområden övervägas i god tid och i ett långt tidsperspektiv för att säkerställa att stadens mångsidiga bostadsproduktion fördelas jämnt. När det gäller fritt finansierade hyresbostäder påverkas produktionsvolymen av bl.a. konjunkturerna, men enligt uppskattning kommer antalet nya bostäder av detta slag att bli minst 250. Den rådande efterfrågan bestämmer alltid hur produktionen styrs, vilket gör att antalet fritt finansierade hyresbostäder korrigeras på marknadens villkor, utan åtgärder från stadens sida.

Ovan nämnda projekt ger en helhetsbild över hur befolkningsmålet i stadsstrategin kan nås fram till 2040. Eftersom tidsspannet är långt, står det klart att de här presenterade projekten knappast förverkligas till alla delar eller att innehållet i dem förändras. Å andra sidan kommer det antagligen att dyka upp nya projekt som i det här skedet inte kan förutses. Viktigare än enskilda projekt är förutsägbarheten och framförhållningen för att stadens utveckling och bostadsproduktion ska hålla jämna steg med utvecklingen i regionen. Allra viktigast är dock att bevara stadens egen vitalitet och välfärd med hjälp av en förutsägbar och jämn tillväxt.

BILAGA 1

Grankulla: befolkningsutveckling i befolkningsprojektionerna Alternativ 1.1.2018–2040 Kaupunkitutkimus TA 06/2018

År	Basalternativet					Alternativet med avtagande ökning				
	Befolkning 1.1	Naturlig befolkn. utv.	Nettoflyttning	Befolknings-utveckling	Befolknings-utveckling, %	Befolkning 1.1	Naturlig befolkn. utv.	Nettoflyttning	Befolknings-utveckling	Befolknings-utveckling, %
2018	9 624	-12	164	152	1,58	9 624	-12	164	152	1,58
2019	9 776	-11	164	153	1,56	9 776	-11	164	153	1,56
2020	9 929	-11	164	153	1,54	9 929	-11	164	153	1,54
2021	10 081	-11	164	153	1,52	10 081	-11	164	153	1,52
2022	10 234	-13	100	87	0,85	10 234	-13	50	37	0,36
2023	10 321	-15	100	85	0,83	10 271	-16	50	35	0,34
2024	10 407	-17	100	84	0,80	10 306	-18	50	32	0,31
2025	10 491	-19	100	81	0,77	10 338	-21	50	29	0,28
2026	10 572	-21	100	79	0,75	10 367	-25	50	26	0,25
2027	10 651	-24	100	76	0,72	10 393	-28	50	22	0,21
2028	10 727	-27	100	74	0,69	10 415	-32	50	18	0,18
2029	10 800	-30	100	71	0,65	10 433	-36	50	15	0,14
2030	10 871	-32	100	68	0,63	10 448	-39	50	11	0,11
2031	10 939	-34	100	66	0,60	10 459	-42	50	8	0,08
2032	11 005	-37	100	64	0,58	10 467	-46	50	5	0,05
2033	11 069	-39	100	61	0,55	10 472	-49	50	2	0,02
2034	11 130	-41	100	59	0,53	10 474	-51	50	-1	-0,01
2035	11 189	-42	100	58	0,52	10 472	-53	50	-3	-0,03
2036	11 247	-43	100	57	0,51	10 470	-55	50	-4	-0,04
2037	11 305	-44	100	57	0,50	10 465	-56	50	-5	-0,05
2038	11 361	-43	100	57	0,50	10 460	-56	50	-6	-0,06
2039	11 418	-43	100	58	0,51	10 454	-56	50	-5	-0,05
2040	11 476	-42	100	58	0,51	10 449	-56	50	-5	-0,05

BILAGA 2

Kaupunkitutkimus TA

Seppo Laakso

06/2018

Befolkningsprojektion för Grankulla Byggnationsprognos Basalternativet

År	Utveckl. områden (våningshus)	Övriga områden (småhus)	Områdena sammanlagt	Utveckl. områden (våningshus)	Övriga områden (småhus)	Områdena sammanlagt	Utveckl. områden (våningshus)	Övriga områden (småhus)	Områdena sammanlagt
	Bostäder	Bostäder	Bostäder	m ² nytttoyta	m ² nytttoyta	m ² nytttoyta	Boende	Boende	Boende
2018	105	15	120	6 300	2 700	9 000	166	59	224
2019	105	15	120	6 300	2 700	9 000	166	59	224
2020	105	15	120	6 300	2 700	9 000	166	59	224
2021	105	15	120	6 300	2 700	9 000	166	59	224
2022	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
2023	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
2024	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
2025	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
2026	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
2027	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
2028	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
2029	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
2030	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
2031	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
2032	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
2033	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
2034	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
2035	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
2036	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
2037	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
2038	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
2039	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
Sammanlagt	1320	330	1650	79 200	59 400	138 600	2 084	1 291	3 376

Parametrar för område/hustyp

m ² nytttoyta/bostad	60	180
m ² nytttoyta/boende	38	46

Alternativet med avtagande ökning

År	Utveckl. områden (våningshus)	Övriga områden (småhus)	Områdena sammanlagt	Utveckl. områden (våningshus)	Övriga områden (småhus)	Områdena sammanlagt	Utveckl. områden (våningshus)	Övriga områden (småhus)	Områdena sammanlagt
	Bostäder	Bostäder	Bostäder	m ² nytttoyta	m ² nytttoyta	m ² nytttoyta	Boende	Boende	Boende
2018	105	15	120	6 300	2 700	9 000	166	59	224
2019	105	15	120	6 300	2 700	9 000	166	59	224
2020	105	15	120	6 300	2 700	9 000	166	59	224
2021	105	15	120	6 300	2 700	9 000	166	59	224
2022	10	15	25	600	2 700	3 300	16	59	74
2023	10	15	25	600	2 700	3 300	16	59	74
2024	10	15	25	600	2 700	3 300	16	59	74
2025	10	15	25	600	2 700	3 300	16	59	74
2026	10	15	25	600	2 700	3 300	16	59	74
2027	10	15	25	600	2 700	3 300	16	59	74
2028	10	15	25	600	2 700	3 300	16	59	74
2029	10	15	25	600	2 700	3 300	16	59	74
2030	10	15	25	600	2 700	3 300	16	59	74
2031	10	15	25	600	2 700	3 300	16	59	74
2032	10	15	25	600	2 700	3 300	16	59	74
2033	10	15	25	600	2 700	3 300	16	59	74
2034	10	15	25	600	2 700	3 300	16	59	74
2035	10	15	25	600	2 700	3 300	16	59	74
2036	10	15	25	600	2 700	3 300	16	59	74
2037	10	15	25	600	2 700	3 300	16	59	74
2038	10	15	25	600	2 700	3 300	16	59	74
2039	15	15	30	900	2 700	3 600	24	59	82
Sammanlagt	605	330	935	36 300	59 400	95 700	955	1 291	2 247

Parametrar för område/hustyp

m ² nytttoyta/bostad	60	180
m ² nytttoyta/boende	38	46

BILAGA 3

STADENS HYRESBOSTÄDER 2018

	Vanliga bostäder	Ungdoms- bostäder	Pensionärs- bostäder	Tjänste- bostäder	Soc.byråns stödbost.	Tot.	Stadens ägande %	Annan ägare
Fastighetsbolag								
Koy Juus/HOAS		39				39	51 %	33 HOAS
Koy Jermu	7	*)		8		15		
Koy Korsu	9	*)		9		18		
Oy Granilla Ab, Sportvägen 10	20					20		
Oy Granilla Ab, Heikelsgränden 2	31					31		
Oy Granilla Ab, Jarl Hemmers gränd 1	24			2		26		
Oy Granilla Ab, Keragränden 1	24					24		
Oy Granilla Ab, Lindstedtsvägen 1	18			3		21		
Oy Granilla Ab, Trädgårdsvägen 2	24			6		30		
	157	39		28		224		
Direkt ägda av staden								
Villa Apollo			22			22		
Bostadsaktier som ägs av staden			9	5		14		
Fastigheter som ägs av staden	2			17	2	21		
	2		31	22	2	57		
Hyrda av andra ägare								
Koy Kalliokrouvi/Kuntien eläkevakuutus **)				22		22		
Kojamo Oyj				3		3		
				25		25		
Sammanlagt	159	39	31	75	2	306		

*) I nuläget reserverade som tjänstebostäder för personal på Kauniala sjukhus (bostäder överförda till stadens ägo av Krigsinvalidernas Brödräförbund)

**) hyrs ut också som s.k. allmänna hyresbostäder om det inte finns sökande till tjänstebostäderna

Objekt	Områdesbeteckn.	Antal bostäder	ARA-hyresbost.	Fritt fin. hyresbost.	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026-2040
Genomförs	1 Gräsavägen 22	AK	17		17									
	2 Centrum 2	AK	105		105									
	3 Villa Bredan-området	AK	57		57									
	4 Centrum 1	AK	43				43							
	5 Björkgård	AK, AO	328	44				145	183					
	6 Stationsvägen 13	AK	36					36						
	7 Gallträsk, södra delen	A, AO	19						13	6				
Planeringen har inletts	8 Bredavägen 15-17	AK, AO	60										60	
	9 Stadshusområdet	AK	300								60	120	120	
	10 Brandkårsvägen 9 (FBK:s område)	AK	70								70			
	11 Ekkullaområdet	AK	200	45									45	155
	12 Helsingforsvägen 10	AK	105							30	30	25		
	13 Stationsvägen 10-14	AK	100									35	35	30
	14 Stationsvägen 44-46	A, AP	40	40										40
	15 Kaunialaområdet	AK	50											50
	16 Åboledens område	Ej ännu klart om lämpligt för boende												
Privata småhus		197			13	21	15	8	8	8	8	8	8	100
<i>Sammanlagt</i>		1707	129	509	192	21	58	189	204	44	168	188	268	375

