

Sammandrag av Travdalens bostads- och markpolitiska mål och genomförandemetoder

Travdalen är ett betydande nytt bostadsområde där det kommer att byggas uppskattningsvis ca 1 600–1 800 bostäder per år fr.o.m. år 2020. Området kommer att ha ca 2 500 invånare med hemtjänster och arbetsplatser. Byggandet av Travdalen beräknas räcka ca 10–15 år till följd av stadens tillväxttakt. I genomförandet av områdets kvarter eftersträvar man en så god kvalitet som möjligt, men även en skälig prisnivå för boendet. Vidare försöker man på långsikt uppnå ekonomiska och ekologiska lösningar samt fungerande energilösningar som räknas ut med hjälp av en livscykelberäkning i ett tidigt skede av kvarterets planering.

Tomtöverlåtelse- och arkitekturtävlingarna är bra metoder för att säkerställa dessa mål. Äldrevänlighet spelar en viktig roll i områdets förverkligande, eftersom många av områdets blivande invånare kommer att vara i senioråldern. I området eftersträvar staden ett gemenskapsinriktat bostads- och servicekvarter för seniorerna (ett s.k. välfärdskvarter), där man kommer att ordna en planerings- och tomtöverlåtelse-tävling och en arkitekturtävling om områdets första kvarterskoncept.

De bostads- och markpolitiska målen och genomförandemetoderna i fråga om bostadsområdet Travdalen är centrala faktorer när det gäller en lyckad planering och ett lyckat genomförande av området. De fastställdes som ett av delprojekten i Travdalens planeringsprocess. För förverkligandet av delprojektet bildades en projektgrupp som leddes av bostadschefen och som bestod av representanter för fastighetssektorn och planläggningen. Ett tätt samarbete med planläggningen ansågs vara väsentligt. Dessutom hörde man andra berörda tjänstemän och intressentgrupper. De preliminära målen och metoderna för genomförandet presenterades även för byggfirmor vid Travdalens byggarseminarium i början av år 2017.

De mål och genomförandemetoder som presenterats i den bifogade rapporten föreslås bli godkända som stadsstyrelsens allmänna anvisning för de parter som bereder förverkligandet av området. De slutliga åtgärderna i anslutning till tomtöverlåtelsen och det övriga genomförandet avgörs i den ordning som fastställs i förvaltnings- och verksamhetsstadgorna.

Beskrivna i huvuddrag är de bostadspolitiska målen gällande Travdalen (7 st.) samt de markpolitiska målen och genomförandemetoderna (5 st.) följande:

Bostadspolitiska mål för Travdalen

1) Styrning av lägenhetstypsfördelningen i bostadsproduktionen

En tillräcklig andel av bostäder som lämpar sig som familjebostäder tryggas i ägar- och hyresbostadsproduktionen. Inom flervåningshusproduktionen genomförs på tomter som överlåts för ägar- och hyresbostadsproduktion samt för ARA-hyresbostadsproduktion i genomsnitt 30 procent av tomtens bostadsbyggnadsrätt som tvårumsbostäder, 20 procent som minst tre rumsbostäder och 10 procent som minst fyrrummbostäder. Genomsnittstorleken för bostädernas lägenhetsyta ska vara minst 50 m² (gäller inte servicekvarteret eller specialboende eller andra motsvarande objekt). Styrningen av lägenhetstypsfördelningen och av lägenhetsytans genomsnittstorlek kan basera sig på detaljplanen eller tomtöverlåtelsevillkoren.

2) Blandande av besittnings- och finansieringsformer inom bostadsproduktionen

I Travdalens område byggs uppskattningsvis ca 1 600–1 800 bostäder. Målet för besittnings- och finansieringsformen när det gäller områdets bostadsproduktion är följande:

- 70 % fritt finansierade hyres- och ägarbostäder (ca 1 100–1 250 bostäder)
- 15 % ARA-hyresbostäder (ca 250–300 bostäder)
- 15 % bostäder avsedda för seniorer, effektivare servicebostäder för äldre, andra bostäder för specialgrupper, nya boendeformer, t.ex. gruppbyggnad och gemenskapsboende (ca 250–300 bostäder).

3) Främjande av rimliga boendepriiser

I Travdalen säkerställs rimliga boendepriiser inom den fritt finansierade ägar- och hyresbostadsproduktionen genom markpolitiska metoder. För ARAhyresbostadsproduktion till ett rimligt pris överlåts ett tillräckligt antal tomter för att det ovan beskrivna målet för bostadsproduktionens besittnings- och finansieringsform ska nås.

4) Stödande av en mångsidig invånarstruktur

Mångsidighet i fråga om bostadsstrukturen i Travdalen möjliggörs genom sådan bostadsproduktion som motsvarar stadens prognostiserade befolkningsutveckling, särskilt på lång sikt.

5) Beaktande av seniorbefolkningens kraftiga ökning

Travdalens läge är ypperligt när det gäller nya kompletterande boendeformer för seniorer. I området skapas förutsättningar för förverkligandet av ett gemenskapsinriktat boende- och servicekvarter avsett särskilt för seniorer. I kvarteret kan finnas boende även för andra åldersgrupper och/eller specialgrupper. Avsikten är att få mycket service och gemensamma utrymmen i kvarteret. Det skulle även betjäna Travdalens närmiljö, där det sedan tidigare bor mycket seniorer. I Travdalen överlåts tomter för effektiviserat serviceboende för äldre, ifall prognoserna på lång sikt visar att det finns behov för sådana.

6) Beaktande av en kraftig ökning av befolkningen med annat modersmål

I Travidalen skapas förutsättningar för sådan bostadsproduktion som även möter behoven och preferenserna beträffande boende för de invånare som talar något annat språk som modersmål. Invånare med andra språk som modersmål favoriserar centrumboende som är nära till arbetsplatser och service. Samtidigt bidrar man till att människor blandas socialt och hejdar en alltför stor koncentration av befolkning med ett annat språk som modersmål.

7) Främjande av nya boendeformer

I Travidalen skapas förutsättningar för nya boendeformer genom att man för dem reserverar tomter enligt efterfrågan och med beaktande av bostadsproduktionens mål när det gäller besittnings- och finansieringsformen. Nya boendeformer kunde vara t.ex. gruppbyggande och gemenskapsboende.

Markpolitiska genomförandemetoder i fråga om Travidalen

Vasa stads markpolitiska program godkändes i stadsfullmäktige 26.1.2015. Det markpolitiska programmet är ett strategiskt dokument där stadsfullmäktige fastställer de markpolitiska målen och det tillgängliga utbudet av åtgärder. De markpolitiska genomförandemetoderna i fråga om Travidalen överensstämmer med principerna i det markpolitiska programmet.

1) Reservering och överlåtelse av tomt (tomtöverlåtelse används som ett aktivt verktyg i att styra förverkligandet av bostadsproduktionens kvalitetsnivå och besittningsformer)

I fråga om tomtöverlåtelse strävar man efter att målet i fråga om besittnings- och finansieringsformen i Travidalens bostadsproduktion ska nås. Man säkerställer att det finns tillräckligt med tomter för den reglerade produktionen. I Travidalen främjas genomförandet av stadens energi- och klimatprogram, bl.a. genom att man möjliggör uppkomsten av energieffektiva och innovativa energilösningar genom tomtöverlåtelseävtal/villkor.

De områden som överläts för byggande överläts till byggarna huvudsakligen via öppna tomtöverlåtelseävtal så, att alla intresserade aktörer har byggbara objekt. Prissättningen av tomterna baserar sig på marknadspriset. I den statligt understödda bostadsproduktionen används de s.k. ARA-priser som gäller vid tidpunkten i fråga och som har fastställts av ARA och staden. Man försöker säkerställa kvaliteten på byggandet med hjälp av genomförandeavtal samt arkitekt- och planeringstävlingar som baserar sig på dem.

2) Metoder för att säkerställa boende till ett rimligt pris

Staden har inte enbart som mål att få det bästa priset utan även bostadsproduktion till ett rimligt pris och främjande av bostadsproduktionens kvalitet. När det gäller ett rimligt pris kan man förutom försäljningspriset även uppskatta de kommande boendekostnaderna. Möjliga genomförandemetoder för att säkerställa ett rimligt pris är bl.a. fastställande av maximiförsäljningspriser eller konkurrensutsättning, främjande av ARA-produktion och gruppbyggande.

3) Andra metoder för att styra byggandet

I Travdalen kommer man att använda en lägre parkeringsnorm än för närvarande i enlighet med riktlinjerna för den parkeringspolitik som bereds. I området kan man även utreda möjligheterna till smart parkering, inverkan av bilar i sam användning eller andra tjänster i samband med att ta sig fram.

I Travdalen tillämpar staden procentprincipen, vilket innebär att den totalsumma som används för konst motsvarar 1 procent av värdet för tomtens byggrätt. Medlen används till konstanskaffningar som förverkligas på allmänna områden samt till konst som genomförs på tomterna.

4) Preliminär tidtabell och plan för områdets förverkligande samt årligt byggmål

Byggandet i de första kvarteren på området inleds år 2020. Ett kvarter som överlåts för byggande bör byggas inom 3–5 år. Det årliga bostadsproduktionsmålet är i genomsnitt 100 bostäder per år. Målet är att hela området ska vara i huvudsak byggt inom 15 år. I och med den långa byggtiden strävar man efter att skapa tillfälliga användningsmöjligheter för de obebyggda områdena och på så sätt förbättra trivseln i området. Kvarterens genomförandeordning och bostadsproduktionsmålet justeras vid behov.

5) Fastighetstekniska och fastighetsrättsliga lösningar som genomförandet förutsätter

Tillsammans med byggarna gör man upp genomförandeavtal genom vilka man kommer överens om tidtabeller för genomförandet och om andra tidtabeller som fordras. Vid behov utarbetas samregleringsavtal enligt markanvändnings- och bygglagen om arrangemang som gäller bilplatser, trafikförbindelser o.d.

23.10.2017 – Godkänd av stadsstyrelsen