



Bostadspolitiskt program 2024–2030

Godkänt av kommunfullmäktige
6.5.2024 § 15

Vad är bostadspolitik?

Det bostadspolitiska programmet ska styra utvecklingen inom kommunens bostadspolitik.

Malax kommunstrategi fokuserar på tillväxt. Programmet innehåller åtgärder som möjliggör ett ökat invånarantal. För Malax kommun är även hållbarhet och barnvänlighet viktigt och åtgärder som främjar hållbarhet och barnets rättigheter bidrar även till att skapa livskraft. Programmet handlar därför inte bara om att öka tillgången till bostäder och tomter till ett skäligt pris, utan även att göra det på ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart sätt.

För att möta behovet av hyresbostäder är kommunens fastighetsbolag Malax bostäder centralt. Programmet utgör därför även en del av ägarstyrningen.

Malax ligger rätt och genom en aktiv bostadspolitik vill vi möjliggöra att även du hittar ditt hem i Malax.

” Offentliga åtgärder med inriktning på bostadsförsörjning och bostadsförhållanden.”

Nationalencyklopedin

BARNVÄNLIGHET

HÅLLBARHET

LIVSKRAFT



Vision för kommunen

**Malax är en livskraftig,
barnvänlig och
hållbar kommun**

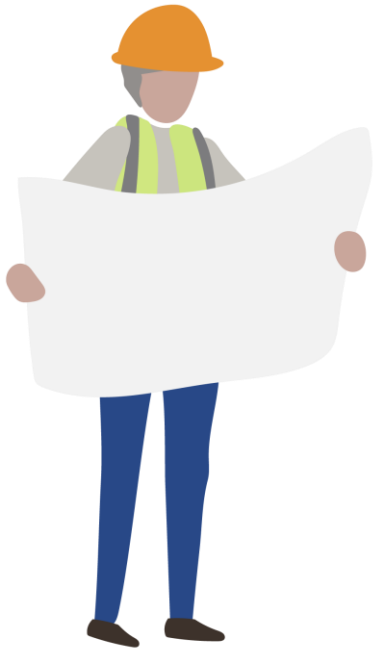
Malax kommun skapar förutsättningar för
människor, företag och föreningar att verka
och leva gott i Malax.

Bostadspolitiska programmet

**Alla har rätt till ett tryggt,
funktionellt och hållbart boende.**

Tre temaområden

- ✓ Hyresbostäder främjar tillväxt
- ✓ Boendet beaktar alla livsskeden
- ✓ Planläggning stärker livskraft



Hyresbostäder främjar tillväxt

Målsättningar

- Bostadsutbudet främjar det lokala och regionala näringslivets behov av arbetskraft och möjliggör ett ökat invånarantal i kommunen.
- Unga (18–29 år) erbjuds lägenhet i kommunen som motsvarar efterfrågan.
- Bostäder finns i alla kommundelar.
- Malax bostäder är ett välmående bolag med en hyresgrad på minst 95 % och balanserad ekonomi.

Hyresbostäder främjar tillväxt

Åtgärder

- Utöka bostadsbeståndet i Över- och Yttermalax.
- I alla kommunelar finns tillgång till moderna enkla bostäder, framför allt 2r+k, till rimligt pris.
- Beakta utvecklingen inom lokala och regionala näringslivet, så att utbudet utvecklas framförallt nära arbetsplatser, skola, kultur och idrott.
- I första hand ska Malax bostäder främja tillgången till två- och trerummare.
- Eventuell nyproduktion ska ske i linje med kommunens strategi för hållbar utveckling och den byggnadsstrategiska checklistan ska följas.
- Bolagets bostäder hålls uppdaterade, dvs lägenheternas skick är gott och Malax bostäder har en plan för att åtgärda reparationsskulden. Renoveringsbehoven är kartlagda.

Hyresbostäder främjar tillväxt

Åtgärder forts.

- Malax bostäder gör kontinuerligt en strategisk bedömning över vilka lägenheter som eventuellt säljs för att skapa resurser att utveckla bostadsbeståndet och möta efterfrågan.
- Energieffektiva bostäder eftersträvas och energieffektivitetsavtalet tillämpas. Fossila bränslen fasas ut och ersätts med förnyelsebar energi. Laddningsstationer finns vid fastigheter med fler än 20 parkeringsplatser.
- Förenkla hanteringen av hyresbeståndet genom att digitalisera processer och data.
- Malax bostäder uppmanas tillhandahålla minst 1–2 lägenheter som är färdigt möblerade centralt i Yttermalax.

Boendet beaktar alla livsskeden

Målsättningar

- Mångsidigt och tillgängligt boende erbjuds på centrala platser nära service, rekreationsmöjligheter och med smidiga trafik- och gångförbindelser
- Boendet beaktar personers olika behov, mångfalden i samhället och främjar integration och gemenskap.
- Det finns bostäder som är anpassade för t.ex. personer med funktionsnedsättning och rehabiliteringsklienter.

Boendet beaktar alla livsskeden

Åtgärder

- Föra dialog med Österbottens välfärdsområde i syfte att främja tillgången till boenden för olika befolkningsgrupper i behov av anpassat boende.
- Satsningar på verksamhet som främjar social gemenskap görs för att motverka ensamhet.
- Kartlägga fastigheter/lägenheter som kan anpassas i samband med renovering.
- Information om ARA:s reparationsunderstöd för äldre och personer med funktionsnedsättning ges på kommunens webbplats och i samband med informationstillfällen.
- Främja tillgången till mindre tvårummare centralt till skäliga kostnader.
- Involvera barn och unga i planeringen av framtidens boende i enlighet med verksamhetsplan för Barnvänlig kommun.
- Utredda behovet av större lägenheter för familjer.
- Trivsamma utomhusmiljöer i anslutning till hyresbostäderna gör boendet mer attraktivt.

Planläggning stärker livskraft

Målsättningar

- Öka försäljningen av bostadstomter på detaljplaneområden.
- Öka andelen bygglov beviljade för bostadsbyggande på detaljplanerat område (idag är 70 % av byggloven för bostäder på icke-detaljplanerat område).
- Öka andelen unga i kommunen genom att i planläggningen möta barnfamiljernas behov av tomter.
- Tillhandahålla ett varierat utbud av tomter för olika ändamål.
- Boendet planeras så att hållbarhetsaspekter beaktas.

Planläggning stärker livskraft

Åtgärder

- Fler bostadsområden planeras. Bostadsområden planeras så att avstånden är korta till centrum och cykeltrafik främjas till idrottsområdet och skolor, framför allt i Ytter- och Övermalax.
- Detaljplaner med obebyggda tomter granskas för att vid behov uppdateras för att bättre motsvara efterfrågan.
- Genom markplanering tillgodoses behovet av centralt placerade radhus- och höghustomter, olika former av serviceboenden/gemenskapsboenden samt eventuella behov av inkvarteringsverksamhet.
- Strandnära boende främjas genom tydliga riktlinjer och planläggning.
- I Malax finns ca 100 detaljplanerade tomter i privat ägo som är obebyggda. Tomternas bebyggande kan främjas bl.a. med bygguppmanningar.

Sammanfattning av målsättningar

1. Bostadsutbudet främjar det lokala och regionala näringslivets behov av arbetskraft och möjliggör ett ökat invånarantal i kommunen.
2. Unga (18–29 år) erbjuds lägenhet i kommunen som motsvarar efterfrågan.
3. Bostäder finns i alla kommundelar.
4. Malax bostäder är ett välmående bolag med en hyresgrad på minst 95 % och balanserad ekonomi.
5. Mångsidigt och tillgängligt boende erbjuds på centrala platser nära service, rekreationsmöjligheter och med smidiga trafik- och gångförbindelser
6. Boendet beaktar personers olika behov, mångfalden i samhället och främjar integration och gemenskap.
7. Det finns bostäder som är anpassade för t.ex. personer med funktionsnedsättning och rehabiliteringsklienter.
8. Öka försäljningen av bostadstomter på detaljplaneområden.
9. Öka andelen bygglov beviljade för bostadsbyggande på detaljplanerat område (idag är 70 % av byggloven för bostäder på icke-detaljplanerat område).
10. Öka andelen unga i kommunen genom att i planläggningen möta barnfamiljernas behov av tomter.
11. Tillhandahålla ett varierat utbud av tomter för olika ändamål.
12. Boendet planeras så att hållbarhetsaspekter beaktas.

Åtgärder som gäller Malax bostäder

1. Utöka bostadsbeståndet i Över- och Yttermalax.
2. I alla kommundelar finns tillgång till moderna enkla bostäder, framför allt 2r+k, till rimligt pris.
3. Beakta utvecklingen inom lokala och regionala näringslivet, så att utbudet utvecklas framförallt nära arbetsplatser, skola, kultur och idrott.
4. I första hand ska Malax bostäder främja tillgången till två- och trerummare.
5. Eventuell nyproduktion ska ske i linje med kommunens strategi för hållbar utveckling och den byggnadsstrategiska checklistan ska följas.
6. Bolagets bostäder hålls uppdaterade, dvs lägenheternas skick är gott och Malax bostäder har en plan för att åtgärda reparationskulden. Renoveringsbehoven är kartlagda.
7. Malax bostäder gör kontinuerligt en strategisk bedömning över vilka lägenheter som eventuellt säljs för att skapa resurser att utveckla bostadsbeståndet och möta efterfrågan.
8. Energieffektiva bostäder eftersträvas och energieffektivitetsavtalet tillämpas. Fossila bränslen fasas ut och ersätts med förnyelsebar energi. Laddningsstationer finns vid fastigheter med fler än 20 parkeringsplatser.
9. Förenkla hanteringen av hyresbeståndet genom att digitalisera processer och data.
10. Malax bostäder uppmanas tillhandahålla minst 1–2 lägenheter som är färdigt möblerade centralt i Yttermalax.
11. Främja tillgången till mindre tvårummare centralt till skäliga kostnader.
12. Involvera barn och unga i planeringen av framtidens boende i enlighet med verksamhetsplan för Barnvänlig kommun.
13. Trivsamma utomhusmiljöer i anslutning till hyresbostäderna gör boendet mer attraktivt.

Åtgärder som gäller Malax kommun

1. Föra dialog med Österbottens välfärdsområde i syfte att främja tillgången till boenden för olika befolkningsgrupper i behov av anpassat boende.
2. Satsningar på verksamhet som främjar social gemenskap görs för att motverka ensamhet.
3. Kartlägga fastigheter/lägenheter som kan anpassas i samband med renovering.
4. Information om ARA:s reparationsunderstöd för äldre och personer med funktionsnedsättning ges på kommunens webbplats och i samband med informationstillfällen.
5. Utredda behovet av större lägenheter för familjer.
6. Fler bostadsområden planeras. Bostadsområden planeras så att avstånden är korta till centrum och cykeltrafik främjas till idrottsområdet och skolor, framför allt i Ytter- och Övermalax.
7. Detaljplaner med obebyggda tomter granskas för att vid behov uppdateras för att bättre motsvara efterfrågan.
8. Genom markplanering tillgodoses behovet av centralt placerade radhus- och höghustomter, olika former av serviceboenden/gemenskapsboenden samt eventuella behov av inkvarteringsverksamhet.
9. Strandnära boende främjas genom tydliga riktlinjer och planläggning.
10. I Malax finns ca 100 detaljplanerade tomter i privat ägo som är obebyggda. Tomternas bebyggande kan främjas bl.a. med bygguppmaningar.

Uppföljning

Blanketter för uppföljning av strategiska framgångsfaktorer finns på kommunens intranät. Uppgifterna redovisas i enlighet med situationen den 31.12 och meddelas till kommunstyrelsen årligen inom mars månad.

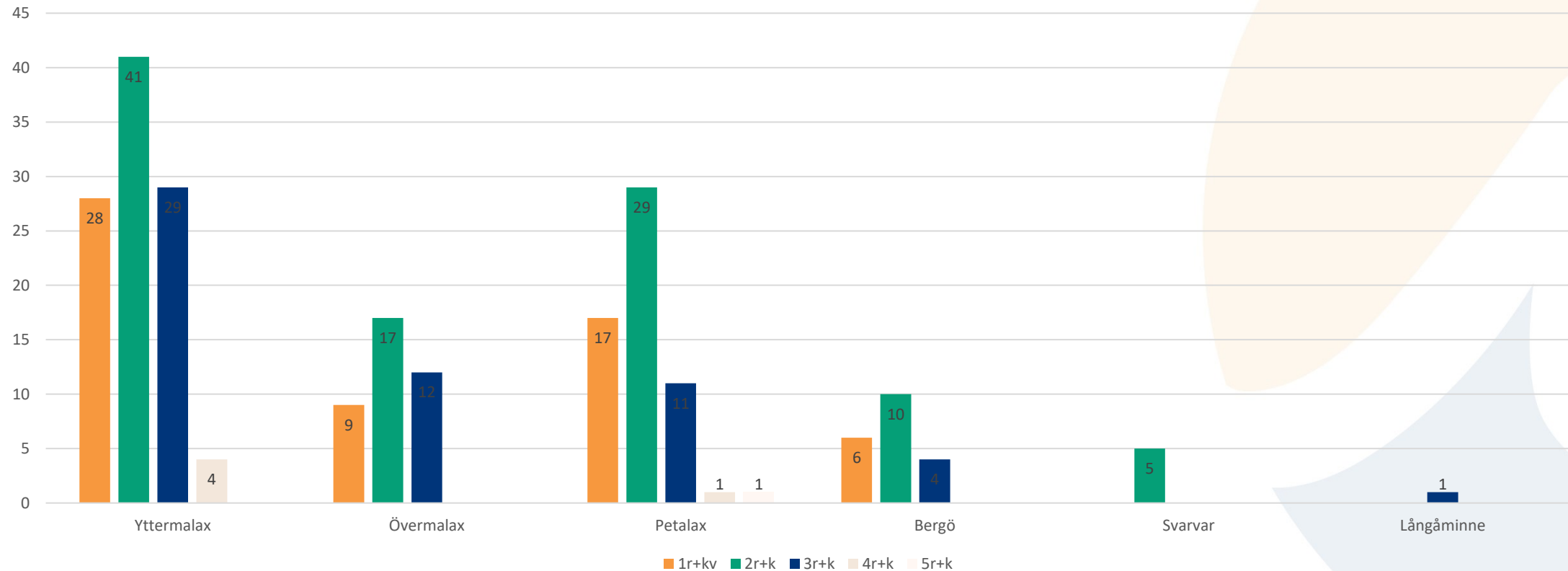
Uppföljningen finns därefter även tillgänglig på kommunens webbplats, www.malax.fi.

Bakgrundsuppgifter

Nulägesanalys

Situation 31.12.2023 (Malax kommun och Malax Bostäder)

Bostadslägenheter i Malax kommun, totalt 225 st



Översikt över antal lägenheter i förhållande till invånarantal per by

By	Antal invånare/by	Antal lägenheter totalt	Antal lägenh. /100 inv.	Antal 1r	2r	3r	4r	5r	Antal 2 r /100 inv	Antal 3r /100 inv
Övriga	48									
Bergö	454	20	4,4	6	10	4			2,2	0,9
Övermalax	2021	44	2,2	9	22	13			1,1	0,6
Yttermalax	1967	102	5,1	28	41	29	4		2,1	1,5
Petalax	986	59	5,9	17	29	11	1	1	2,9	1,1
Totalt	5476	225	4,1	73	132	70	5	1	2,4	1,3

Befolkningsutvecklingen jämf. 2019 och 2022

	Bergö är stabilt (+/- 5 invånare)
	Övermalax har växt med 10-20 invånare
	Yttermalax har växt med 30-40 invånare
	Petalax minskat med 10-20 invånare

Jämförelse av antal lägenheter som kommuner eller kommunägda bolag äger

Kommun	antal lgh	inv.	antal lgh/100 inv
Kristinestad	260	6244	4,2
Kaskö	24	1252	1,9
Närpes	240	9545	2,5
Korsnäs	95	2024	4,7
Korsholm	302	19 688	1,5
Vörå	240	6293	3,8
Nykarleby	308	7437	4,1
Larsmo	139	5733	2,4
Kronoby	100	6403	1,6
Malax	225	5483	4,1

I jämförelse med andra kommuner i Österbotten har Malax ett stort utbud av bostäder.

Efterfrågan i Malax

- Efterfrågan är störst på två- och trerummare i Yttermalax.
- Efterfrågan på mindre tvåor ökar.
- Allt färre vill bo i ettor.

Lägenheternas skick

- 75 % av lägenheterna är byggda på 1970–80 talet, och har därför ett visst renoveringsbehov, resterande från 90-talet.
- Många fastigheter är inom snar framtid i behov av t.ex. fasadrenoveringar, förnyande av tak, byte av fönster och dylikt. Tak och fönster har de senaste åren förnyats vid Storätarens fastigheter, 50 lägenheter.
- 31 % av fastigheterna använder sig av oljeuppvärmning, övriga använder bergs- eller fjärrvärme.
- Lägenheterna har renoverats vartefter, i medeltal totalrenoveras 3–4 lägenheter/år.
 - Mindre arbeten som tapetsering och badrumsrenoveringar sker kontinuerligt.
 - Per 11/2023 har ca 17 % totalrenoverats och 22 % delvis renoverats under de 10 senaste åren.
- Endast fem av bostäderna är handikappanpassade.
- 70 % bostäderna är belägna i fastigheter byggda i trä.

ARA-begränsningar, Malax bostäder

ARA-restriktioner som belastar vissa fastigheter behöver beaktas vid eventuell försäljning eller rivning. Ikraftvarande restriktioner:

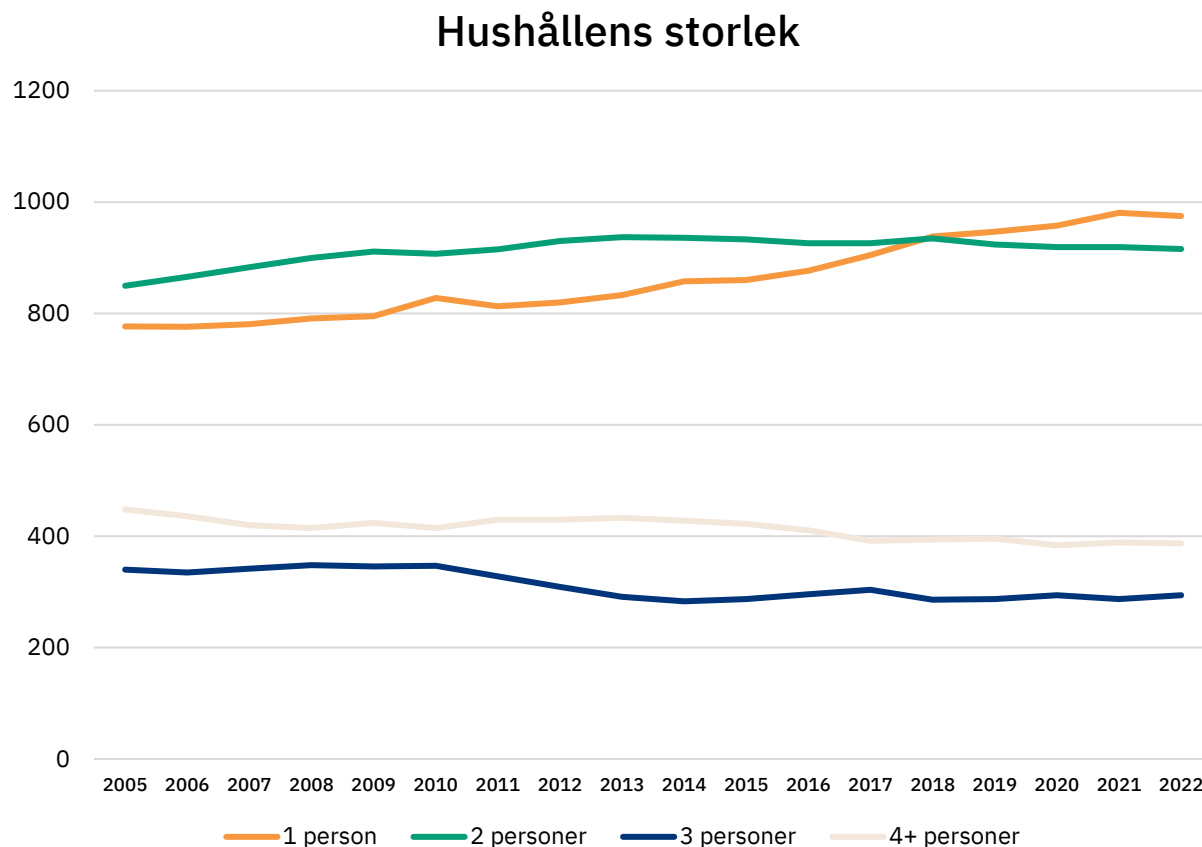
- Klockarjakob/Johanna, 13.8.2026
- Storåkers, 19.5.2027
- Västervägen, 27.7.2028
- Svarvareraden, 11.9.2029
- Kvarnparken 1, 20.11.2033
- Backen, 11.2.2036

Lägenheter vars ändamål inte är boende idag

I Yttermalax finns 2 lägenheter (4r+k) som används som gruppfamiljedaghem. Dessa torde frigöras hösten 2025 då nytt daghem är klart.

I Övermalax finns en lägenhet och på Bergö finns två som används för kommunens verksamhet inom småbarnspedagogik.

Hushållens storlek - utvecklingen

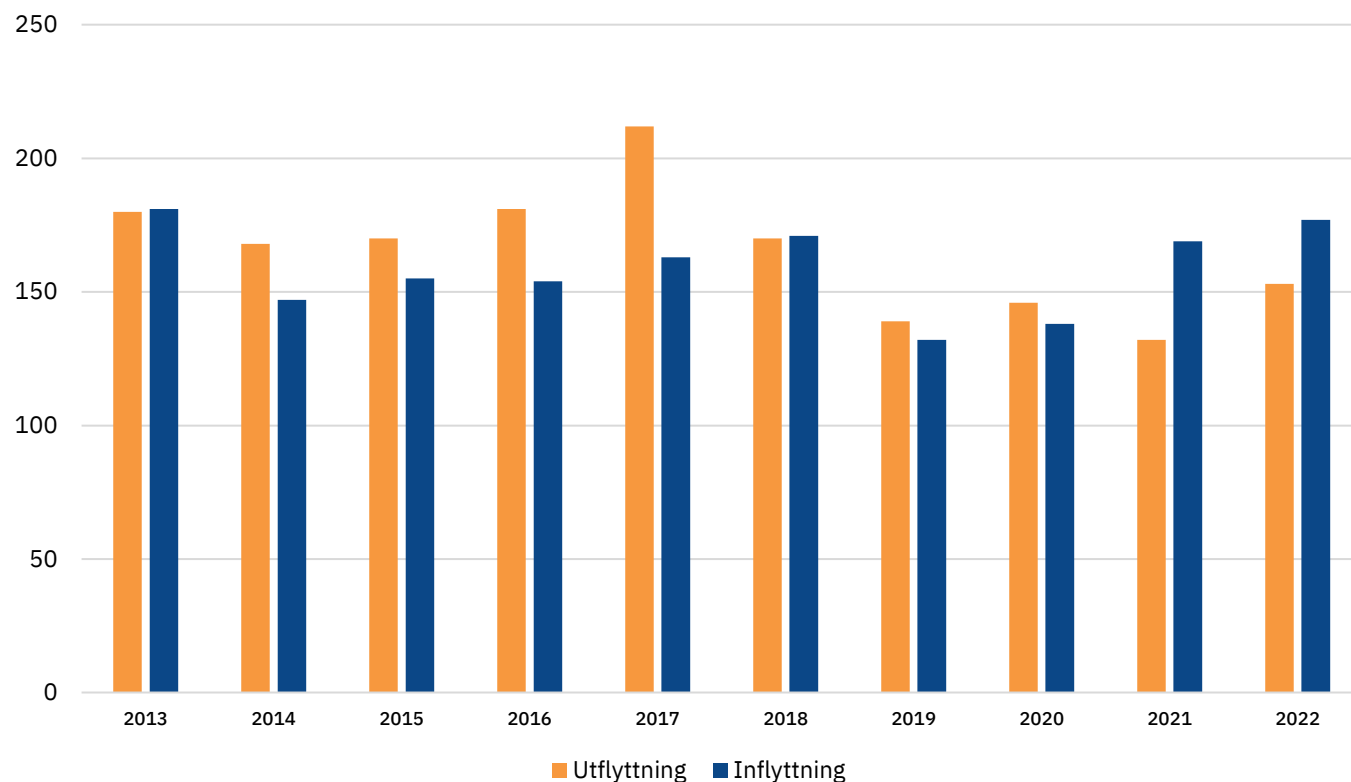


Som man kan avläsa ur grafen minskar hushållens storlek. Störst tillväxt har en men även två personers hushållen, vilket skapat en efterfrågan på ettor och tvåor. Statistik från ansökningarna till Malax kommun önskar främst lägenheter med skilt sovrum, då ettor ses som opraktiska.

Främst personer 65+ väljer att bo i ettor.

In- och utflyttning

In- och utflyttning 2013-2022



Ser vi år för år under en tio års period kan vi se att de två senaste åren (2021–2022) har haft en nettoinflyttning, i snitt + 30, medan resterande år, med undantag för 2013 och 2018, har utflyttningen varit större än inflyttningen. Under 2013 och 2018 har inflyttningen varit +1 gentemot utflyttningen.

Arbetsplatser

	Antal arbetare
Vård och omsorg	524
Tillverkning	441
Byggverksamhet	240
Jordbruk, skogsbruk och fiske	188
Handel	184
Utbildning	165
Transport och magasinering	150
Verksamhet inom juridik, ekonomi, vetenskap och teknik	121
Uthyrning, fastighetsservice, resetjänster och andra stödtjänster	108
Offentlig förvaltning och försvar	92
Hotell- och restaurangverksamhet	75
Annan serviceverksamhet	66
Informations- och kommunikationsverksamhet	48
Övrigt	33
Vattenförsörjning	19
Finans- och försäkringsverksamhet	15
Kultur, nöje och fritid	10
Fastighetsverksamhet	9
Förvärvsarbete i hushåll	7
Utvinning av mineral	2
Försörjning av el, gas, värme och kyla	2



Malax har en arbetslöshet på ca 4%

Planläggningssituation

De lediga tomternas fördelning på detaljplaneområden 31.12.2023

Yttermalax

- 10 AP, (Köpings 3, Pixne 1, Rölandet 1, Hage 3, Söderfjärdsbacken 2),
- 103 AO (Köpings 10, Söderfjärdsbacken 53, Pixne 8, Mattlar 1, Rölandet 4, Hage 3, Brinken 1, Malax Kyrkbacken 10, Åminne fritidscenter 4, Åminne bostadsområde 12)
- 5 AR (Söderfjärdsbacken 4, Köpings 1)
- 1 AL (Köpings)

Övermalax

- 8 AP (Övermalax centrum 1, Hinders 3, Bjerga 1, Holmasis 2, Emaus 1)
- 34 AO (Långåminne 4, Övermalax centrum 10, Bjerga 7, Holmasis 4, Emaus 9)

Petalax

- 20 AP
- 49 AO
- 1 AL

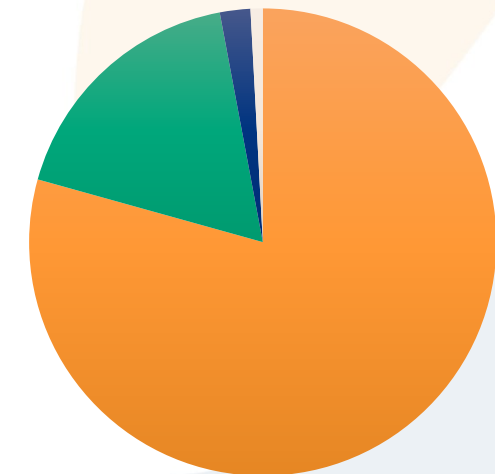
Bergö

- 4 AP
- 2 AO

Antal utfärdade bygglov ligger mellan 10 och 15 per år, med undantag för 2023 då antalet var totalt endast 6. Under 2022 beviljades totalt 11 bygglov, varav 8 på detaljplaneområden. Samtliga bygglov var för egnahemshus och bygglov på detaljplaneområden gällde uteslutande Söderfjärdsbacken och Emaus.

Kvartersområde för småhus, parhus (AP)
Radhus och kopplade bostadshus (AR)
Flervåningshus (AL)
Egnahemshus (AO)

Detaljplanetomter

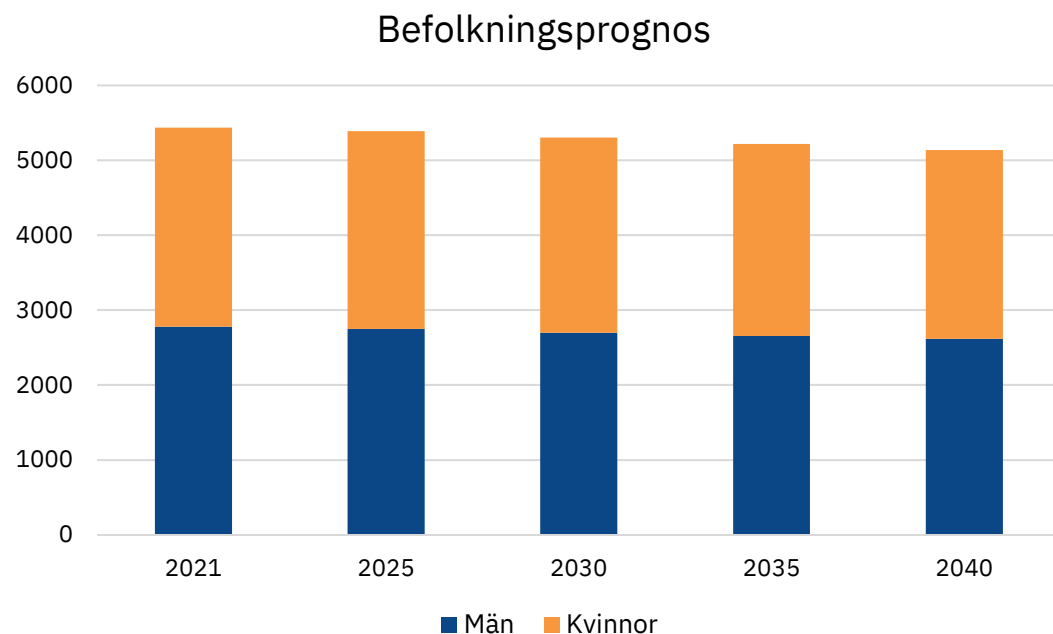


AO AP AR AL

Prognoser och trender

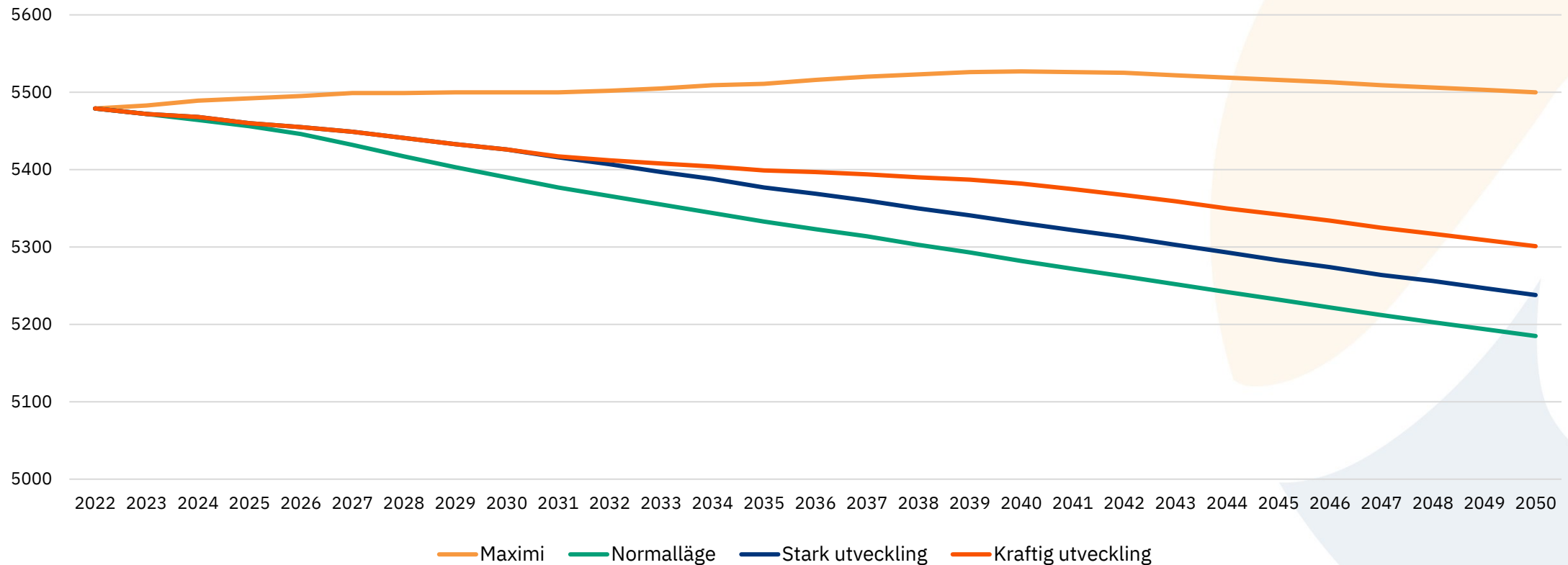
Befolkningsprognos

Malax kommuns invånarantal har sedan 2011 minskat med nästan 3 %, till omkring 5 450. Ett trendbrott skedde 2021, då befolkningsantalet ökade. Byarna med störst tillväxt är Yttermalax och Övermalax, Bergö hålls för tillfället stabilt, medan en minskning ses i resten av byarna. Enligt prognos minskar Malax kommun till 5200 invånare de kommande 15 åren.

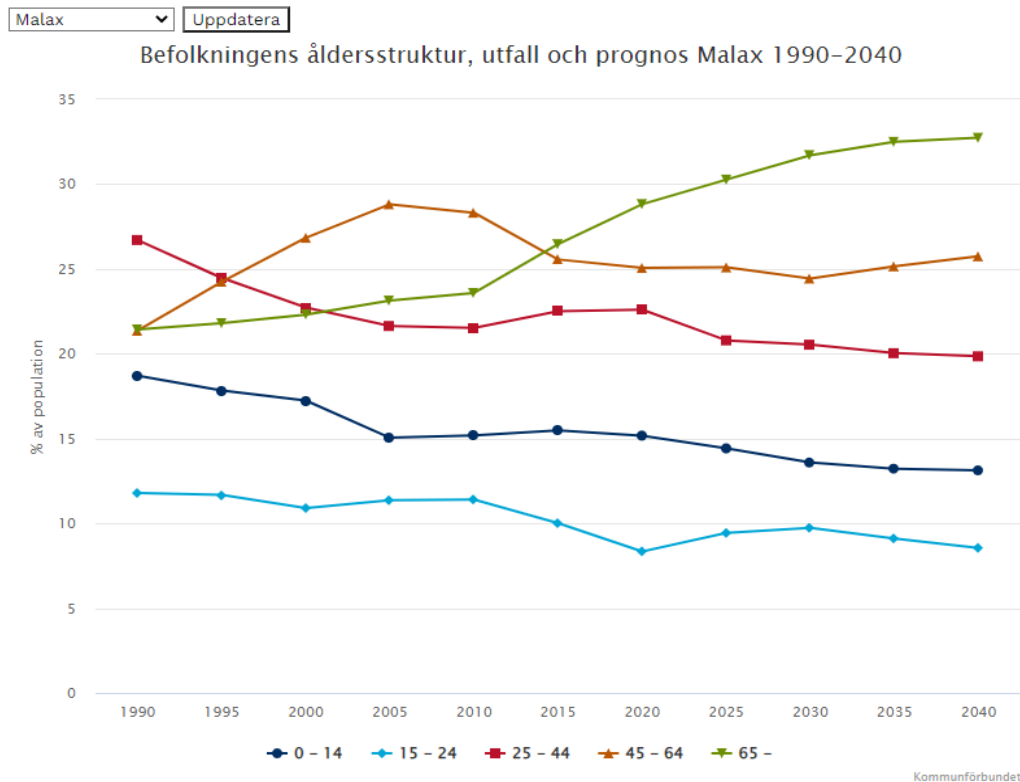


Enligt Statistikcentralens befolkningsprognos ses en svag minskning i invånarantalet. Prognosen tar inte i beaktande investeringsplanerna, så som batterifabriker, vätgasanläggningar, havsvindparker osv. som kan påverka befolkningsmängden i en positiv riktning.

Befolkningsutvecklingen i Malax enligt MDIs prognos om Giga-Vasa området förverkligas helt eller delvis



Åldersutveckling



Vår befolkning blir allt äldre

- Hur väljer de att bo: nära service, relativt litet, praktiskt

Hur ska vi jämna ut åldersutveckling?

- Inflyttning av barnfamiljer?
- Vad vill de ha?

Trender

Personalbrist

- Malax har en arbetslöshet på ca 5 %. För att locka inflyttning behövs arbetsplatser och bostäder. Utvecklingen påverkas av huruvida nya investeringar i regionen förverkligas.

Bostädernas storlek

- Enligt MDIs bostadsutredning ökar ensamboende personer, och allt fler yngre väljer att hyra framom att köpa bostäder.

Planering av servicenätverk och andra väsentliga funktioner

- Mångsidig bostadsproduktion som blandar finansierings- och besittningsformer balanserar existerande bostadsområdets invånarstruktur och minskar risken för segregation.
- Förändringar i befolkningsstrukturen beaktas. Bostadsutbudet är viktigt för näringslivets och kommundelarnas utveckling.

Hållbar utveckling

Social hållbarhet

Vad är socialt hållbart boende?

- Inneboende.
- Kollektivt boende.
- Samverkan mellan service, arbetsplatser, kollektivtrafik, cykelvägar och boende.
- Flera generationer bor i samma fastighet eller bostadsområde.
- Gemenskapsboende (välfärdsområdet väljer klienter och är mellanhyresvärd).
- Seniorboende (äldre personer hyr dessa bostäder och här kan finnas gemensamma utrymmen, t.ex. pensionärsbostäder)



Ekonomisk hållbarhet

Skäliga boendekostnader enligt FPA i Malax

1 person – 428 €

2 personer – 550 €

3 personer – 640 €

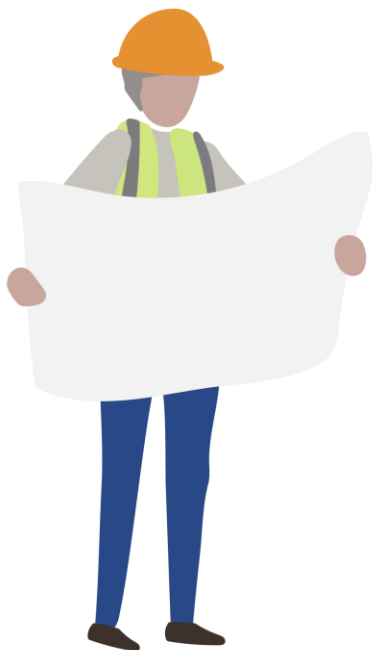
4 personer – 662 €

Ytterligare personer – 96 €

Hyresnivåer i Malax (2023)

Medelvärden			
	kvm	hyra	euro/kvm
1 r+k	37,92	367,34	9,69
2 r+k	58,81	567,99	9,66
3 r+k	74,15	698,92	9,43
4 r+k	99,85	827,88	8,29
5 r+k	120	967,20	8,06

Ekologisk hållbarhet



- Kommunens strategi för hållbar utveckling och byggnadsstrategiska checklista beaktas vid nyproduktion, renovering eller köp av bostäder.
- Energiförbrukningen följs upp i enlighet med kommunernas energieffektivitetsavtal.

För mer information www.malax.fi

Kartor



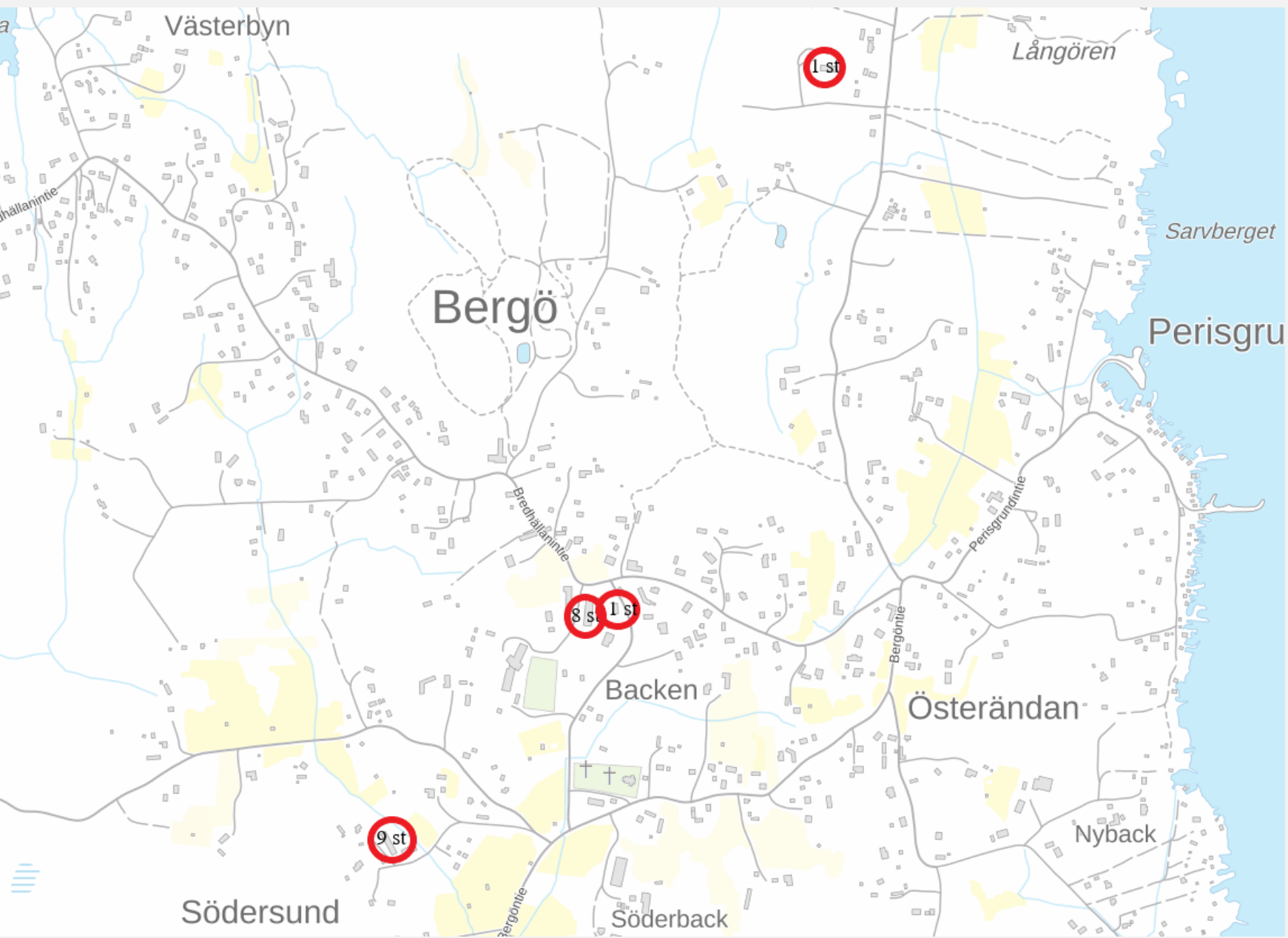
Malax bostäders
hyresbostäder
i Yttermalax



Malax bostäders
hyresbostäder
i Övermalax



Malax bostäders
hyresbostäder
i Petalax



Malax bostäders
hyresbostäder
på Bergö