

Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2018 - 2021

282/00.03.02/2018

Kaupunginhallitus 21.05.2018 § 197

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen:

Taustaa

Turun kaupunkiseudun kuntien ja valtion välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksessa vuosille 2012 - 2015 sovittiin kaupunkiseudun yhteisen maankäyttöstrategian toteuttamisesta. MAL-aiesopimuksen toimenpiteeseen oli kirjattu, että kunnat laativat ja hyväksyvät yhteisen seudullisen asunto- ja maankäyttöohjelman vuosille 2014 - 2017. Ohjelma laadittiin kuntien yhteistyönä vuoden 2014 aikana, ja se nimettiin Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittiseksi ohjelmaksi.

Uudessa valtion ja Turun kaupunkiseudun kuntien välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksessa vuosille 2016 - 2019 on sovittu, että kunnat päivittävät ja hyväksyvät seudullisen asunto- ja maapoliittisen ohjelman vuosille 2018 - 2021. MAL-sopimuksen allekirjoittivat 9.6.2016 Aura, Kaarina, Lieto, Masku, Mynämäki, Naantali, Nousiainen, Paimio, Parainen, Raisio, Rusko, Sauvo ja Turku.

Ohjelmalla pyritään edistämään maankäytön suunnittelun ja asuntopolitiikan yhteistyötä sekä tehostamaan maa- ja asuntopolitiittisia toimenpiteitä rakennemallia sekä positiivista rakennemuutosta tukevalla tavalla. Tavoitteena on vahvistaa Turun kaupunkiseudun asemaa kaupunkiseutujen välisessä kilpailussa rakennemallityön mukaisesti. Asunto- ja maapoliittista ohjelmaa tullaan noudattamaan kunnissa ohjeellisena. Kunnilla voi olla seudullisen ohjelman lisäksi omia tarkempia ohjeistuksia.

Ohjelman päivitys

Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma vuosille 2014 - 2017 on päivitetty vuosille 2018 - 2021 vähäisin muutoksin ja täsmennyksin. Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapolitiikan lähtökohdat -lukuun on päivitetty tilastotiedot sekä muut taustatiedot ajan tasalle.

Turun ja Liedon määrällisiä asuntotuotantotavoitteita on päivitetty vuosien 2018 - 2025 osalta vireillä olevien yleiskaavojen tavoitteiden mukaisiksi. Myös Paimion tavoitteet on päivitetty. Lisäksi ohjelmaan on lisätty Nousiaisten kunnan tiedot Nousiaisten allekirjoitettua uuden MAL-sopimuksen kaudelle 2016 - 2019.

Laadullisten asuntotuotantotavoitteiden prosenttiosuuksia on päivitetty Naantalin, Paimion, Raision ja Turun osalta vuosille 2018 - 2025. Lisäksi Maskun talotyyppejä koskevat virheelliset asuntotuotannon prosentuaaliset tavoitteet on korjattu ohjelmaan.

Yhteiset asunto- ja maapoliittiset linjaukset

Ohjelman asunto- ja maapolitiikan tavoitteet pohjautuvat Turun kaupunki-seudun rakennemalli 2035:n tavoitteisiin.

Kuntien tavoitteena on ylläpitää raakamaavarantoa aluksi vähintään 3 vuoden tarvetta vastaavasti, ja tulevaisuudessa nostaa varanto vastaamaan 5 vuoden tarpeita. Asemakaavareserviä ylläpidetään 3 vuoden tarpeeseen ja yleiskaavavarantoa vähintään 10 vuoden päähän.

Aktiivista maanhankintaa harjoitetaan keskeisiltä rakennemallin mukaisilta kasvualueilta ennen asemakaavoitusta. Rakennemallissa esitetty vaiheistus otetaan huomioon maanhankinnoissa. Raakamaan hinnoittelun periaatteet pyritään jatkossa yhdenmukaistamaan. Tätä varten jatkossa toteutetaan seurantaa esittämällä kuntien raakamaan hankinnat hintoineen kartalla. Maankäyttösopimuksia ei pääsääntöisesti tehdä kuntien keskeisillä raakamaanhankinta-alueilla.

Maankäyttösopimus tehdään, jos asemakaavassa osoitetaan yksittäiselle maanomistajalle vähintään 500 k-m² lisää rakennusoikeutta. Maankäyttösopimuksin maanomistajalta peritään kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannukset 100-prosenttisesti. Vaihtoehtoisesti sopimuskorvauksen vähimmäismäärä on 50 % asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisen tontin arvonnoususta. Jos maanomistajia on useampia, kustannukset jaetaan saatavan hyödyn suhteessa.

Tontinluovutuksen valintatapa ja luovutusmuoto sekä -ehdot ratkaistaan itsenäisesti kunnissa. Tavoitteena on pitää tonttien markkinahintataso kohotuullisena. Tonttien hinnoittelua seurataan vuosittain esittämällä kuntien tonttikaupat hintoineen kartalla.

Asemakaavojen toteutumisen edistämiseksi rakentamattomille asuintonteille määrätään korotettu kiinteistövero. Kuntien tulee myös tapauskohtaisesti harkita rakentamiskehotuksen antamista ja tontin lunastamista rakentamiskäyttöön.

Asemakaavoitetun alueen reunavyöhykkeen rakentamista ohjataan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisin keinoin. Asemakaavoitettaviksi ohjelmoitavat alueet ovat suunnittelutarvealueita. Niiden maankäyttöä ja rakentamista ohjataan pääasiassa asemakaavalla. Asemakaavoitettavilla alueilla voidaan soveltaa myös suunnittelutarveharkintamenettelyä. Tällöin suunnittelutarveharkinnassa on suhtauduttava erityisen kriittisesti siihen, että rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Asemakaava-alueen ulkopuolella haja-asutusalueilla rakennuslupa voidaan myöntää maakäyttö- ja rakennuslain määrittelemillä edellytyksillä. Ranta-alueilla toimitaan voimassa olevan kaavan mukaisesti. Loma-asuntojen käyttötarkoitusta ei muuteta, jos muutos aiheuttaa yhdyskuntarakenteen epätarkoituksenmukaista hajaantumista.

Asuntotuotannossa varaudutaan rakennemallin sekä kuntien omien yleiskaavojen tavoitteiden mukaisesti noin 31 000 asukkaan kasvuun ja noin

27 000 asunnon lisäykseen vuoteen 2025 mennessä. Seudun kasvu pyritään kohdentamaan rakennemallin mukaisesti voimakkaimmin ydinkaupunkialueelle. Ydinkaupunkialueen ulkopuolella kasvu kohdistetaan pääasiassa rakennemallissa määriteltuihin taajamiin. Tavoitteena on eheä, kustannustehokas ja toimiva yhdyskuntarakenne.

Kaupunkiseudun asuntotarjontaa monipuolistetaan siten, että erilaisten hallintamuotojen ja talotyyppien tarjonta on riittävää eri puolilla kaupunkiseutua. Monipuolisuus huomioidaan sekä uusilla asuinalueilla että vanhoja asuinalueita täydennettäessä. Seudullisena tavoitteena hallintamuotojen osalta on, että vuoteen 2025 mennessä uusista asunnoista 62 % on vaarahoitteisia omistusasuntoja, 15 % arava- ja kerkotukivuokra-asuntoja, 21 % muita vuokra-asuntoja ja 2 % asumisoikeusasuntoja.

Talotyyppien osalta tavoitteena on kasvattaa erityisesti kerrostalotuotannon määrää ydinkaupunkialueella rakennemallin tavoitteiden toteuttamisen mahdollistamiseksi. Seudun uusista asunnoista 64 % on kerrostaloasuntoja, 16 % rivi- tai ketjutaloasuntoja sekä 20 % omakotiasuntoja.

Erityisryhmien asumisen tulee olla koko seudun kuntien vastuulla.

Ohjelman linjaukset verrattuna Naantalin maapolitiikan käytäntöihin ja asuntotuotantotavoitteiden päivitykset Naantalin kannalta

Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapolitiittisen ohjelman suositukset noudattavat pitkälti Naantalissa sovellettuja käytäntöjä. Pienenä erona on edelleen pysynyt maankäyttösopimusten korvausten vähimmäismäärä: seudullisessa ohjelmassa korvauksen vähimmäismääräksi suositellaan 50 %, kun Naantalissa on käytetty 40 %.

Edelliseen ohjelmaan verrattuna kerrostalojen osuutta ja vuokra-asuntojen osuutta uudesta rakennuskannasta on edelleen nostettu. Naantalin osalta arava- ja kerkotukivuokra-asuntojen tavoiteosuutta on kuitenkin vähän laskettu realistisemmaksi ja muun vuokra-asuntotuotannon osuutta on nostettu. Arava- ja kerkotukivuokra-asuntojen osuus asuntokannasta on jo nyt Naantalissa Turun seudun kunnista Turun jälkeen korkein.

Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapolitiittinen ohjelma on liitetty esityslistaan (KH 21.5.2018).

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapolitiittisen ohjelman 2018 - 2021 oheisen liitteen mukaisena ohjeellisenä noudatettavaksi laadittaessa yksityiskohtaisempia maa- ja asuntopolitiittisia ohjelmia.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.