

Asianro 487/00.04.01/2018

§ 289**Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2018 -2021**

Maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala 2.7.2018:

Turun kaupunkiseudun kuntien ja valtion välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksessa vuosille 2012–2015 sovittiin kaupunkiseudun yhteisen maankäyttöstrategian toteuttamisesta. MAL-aiesopimuksen mukaan 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. Raision kaupunginvaltuusto hyväksyi ohjelman ohjeellisena 26.1.2015 § 6.

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 asuntopoliittisia 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. Tilastotiedot sekä muut taustatiedot on päivitetty ajan tasalle.

Ohjelman asunto- ja maapolitiikan tavoitteet pohjautuvat Turun kaupunkiseudun rakenne-malli 2035:n tavoitteisiin. Ohjelman tavoitteita on täsmennetty eräiden kuntien osalta. Mm. Raision osalta on asunto- ja väestömäärän rakennemallin mukaisia tavoitteita täsmennetty kuntakohtaisen toimenpide- ja kaavoitusohjelman mukaisiksi.

Laadullisten asuntotuotantotavoitteiden prosentiosuuksia on päivitetty Naantalin, Paimion, Raision ja Turun osalta vuosille 2018–2025.

Maapolitiikka

Ohjelman asunto- ja maapolitiikan tavoitteet pohjautuvat Turun kaupunkiseudun rakenne-malli 2035:n tavoitteisiin.

Kuntien tavoitteena on ylläpitää raakamaavarantoa aluksi vähintään kolmen vuoden tarvetta vastaavasti, ja tulevaisuudessa nostaa varanto vastaamaan viiden vuoden tarpeita. Asemakaavareserviä ylläpidetään kolmen 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 seuranta 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 sata-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 kohtuullisena. 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.

Suunnittelutarverakentaminen

Asemakaavoitetun alueen reunavyöhykkeen rakentamista ohjataan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisin keinoin. Asemakaavoitettaviksi ohjelmoitut alueet ovat suunnittelutarve-alueita. Niiden maankäyttöä ja rakentamista ohjataan pääasiassa asemakaavalla. Asema-kaavoitettavilla 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 maankäyttö- ja rakennuslain määrittelemillä edellytyksillä. Ranta-

alueilla toimitaan voimassa olevan kaavan mukaisesti. Loma-asuntojen käyttötarkoitusta ei muuteta, jos muutos aiheuttaa yhdyskuntarakenteen epätarkoituksenmukaista hajaantumista.

Asuntotuotanto

Asuntotuotannossa varaudutaan rakennemallin sekä kuntien omien yleiskaa-vojen 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 määriteltyihin 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 vapaarahoitteisia omistusasuntoja, 15 % arava- ja korkotukivuokra-asuntoja, 21 % muita vuokra-asuntoja ja 2 % asumisoikeusasuntoja.

Talotyyppien osalta tavoitteena on kasvattaa erityisesti kerrostalotuotannon määrää ydin-kaupunkialueella rakennemallin tavoitteiden toteuttamisen mahdollistamiseksi. Seudun uusista asunnoista 64 % on kerrostaloasuntoja, 16 % rivi- tai ketjutaloasuntoja sekä 20 % omakotiasuntoja. Raision uusista asunnoista ohjelman mukaan 60 % on kerrostaloasuntoja, 15 % rivi- tai ketjutaloasuntoja sekä 25 % omakotiasuntoja.

Erityisryhmien asumisen tulee olla koko seudun kuntien vastuulla.

Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelman vuosille 2018–2021 periaatteet ja tavoitteet noudattavat Raision omaa asunto-ohjelmaa ja maapoliittista ohjelmaa.

Asian käsittelylle on saatu lisäaikaa 7.9.2018 saakka.

Oheismateriaali 3 Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2018-2021.pdf

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Ari Korhonen

Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, että Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2018–2021 hyväksytään liitteen mukaisena ohjeellisenä noudatettavaksi.

Kaupunginhallitus

27.08.2018

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi

kaupunkiymparistotoimiala@turku.fi

