

Asianro 1022/00.04.01/2021

§ 374**Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022-2025 (luonnos 30.9.2021)**

Maankäyttöjohtaja Outi Pekkala 18.10.2021:

Taustaa

Turun kaupunkiseudun kuntien ja valtion välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimuksessa vuosille 2020–2031 sovittiin vuonna 2018 hyväksytyin Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisen ohjelman 2018–2021 päivittämisestä (toimenpide 22). MAL-sopimuksen mukaan kunnat päivittävät Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisen ohjelman, jossa määritellään seudun asuntotuotantomäärät, jakaumat sekä ARA-tuotannon osuus vuosille 2022–2025. Ohjelmalla määritellään myös toimenpiteet sosiaalisesti kestäväen kaupunkikehityksen edistämiseksi.

Ensimmäinen Turun kaupunkiseudun yhteinen asunto- ja maapoliittinen ohjelma laadittiin vuonna 2014 vuosille 2014–2017 ensimmäisen MAL-sopimuskauden aikana. Ohjelma päivitettiin toisen MAL-sopimuskauden aikana vuonna 2018. Nyt ohjelma laaditaan kolmannen kerran.

Raision kaupunginvaltuusto hyväksyi ohjelman edellisen päivityksen 3.9.2018 § 110 ohjeellisena noudatettavaksi.

Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittista ohjelmaa vuosille 2022–2025 on valmistelut seudullinen maankäytön yhteistyöryhmä sekä sen alaisuudessa toimiva valmisteluryhmä. Yhteistyöryhmässä on edustus kaikista 13 kunnasta sekä Varsinais-Suomen liitosta ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksesta. Maankäytön yhteistyöryhmän työskentelyä on ohjannut MAL-ohjausryhmä. Turun kaupunkiseudun MAL-ohjausryhmä päätti kokouksessaan 29.9.2021 lähettää ohjelman lausunnoille. Tavoitteena on, että lausuntokierroksen jälkeen kunnat hyväksyvät ohjelman.

Ohjelman taustaksi on kartoitettu asunto- ja maapolitiikan lähtökohtia, kuten ilmastonmuutoksen vaikutusta, väestörakenteen muutosta, asuntokuntien rakennetta, väestönkasvun tekijöitä, asumistoiveita sekä asuntokannan rakennetta.

Yhteistyössä laadituilla seudun kuntien maapolitiikan strategisilla linjauksilla ja toimintaperiaatteilla pyritään eheään, kustannustehokkaaseen ja toimivaan yhdyskuntarakenteeseen. Yhdessä sovituilla asumisen toimenpiteillä tavoitellaan kilpailukykyisempää kaupunkiseutua. Asuntotuotannon ohjaamisella pyritään seudullisesti varautumaan väestön määrän koko-naiskasvuun. Seudullisen yhteisvastuullisen asuntopolitiikan tavoitteena on pyrkiä turvaamaan eri

elämäntilanteisiin ja varallisuustasoihin sopiva monipuolinen ja korkeatasoinen asuntotuotanto. Tarkoituksena on, että ohjelmaa tullaan noudattamaan kunnissa ohjeellisena.

Kunnilla voi luonnollisesti olla seudullisen ohjelman lisäksi omia tarkempia ohjeistuksia.

Turun kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus pyytää nyt kuntien lausuntoa ohjelmaluonnoksesta. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 3.11.2021. Mikäli lausuntoa tai ilmoitusta siitä, että lausunto on tulossa, ei toimiteta määräajassa, katsotaan, että lausujalla ei ole huomautettavaa sopimusluonnoksen johdosta.

Ohjelman päivitys

Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma vuosille 2018–2021 on päivitetty vuosille 2022–2025 suhteellisen vähäisin muutoksin ja täsmennyksin. Tilastotiedot sekä muut taustatiedot on päivitetty ajan tasalle.

Ohjelman asunto- ja maapolitiikan lähtökohdat pohjautuvat (MAL) sopimus vuosille 2020–2031 sekä vuonna 2012 laadittuun Turun kaupunkiseudun rakennemalliin 2035. Ohjelman tavoitteita on täsmennetty kuntien näkemysten pohjalta.

Kuten MAL-sopimuksessakin niin tässäkin ohjelmassa on korostettu ilmastonmuutoksen hillintää mm. tavoitteella tukea Kansallista ilmastopoliittikkaa yhdyskuntarakennetta eheyttävällä maankäytön suunnittelulla.

Myös elämäntapojen yksilöllistyminen, asumisen palvelullistuminen, asumistoiveiden monipuolistuminen, monipaikkaisuustrendin kasvu ja koronapandemian aikana alkanut etätyön merkittävä yleistyminen on huomioitu kasvavina ilmiöinä asuntotuotantoa suunniteltaessa.

Maapolitiikka

Kuntien tavoitteena on edelleen ylläpitää raakamaavarantoa vähintään kolmen vuoden tarvetta vastaavasti, ja tulevaisuudessa nostaa varanto vastaamaan viiden vuoden tarpeita. Asemakaavareserviä ylläpidetään kolmen vuoden tarpeeseen ja yleiskaavavarantoa vähintään 10 vuoden päähän.

Kunnat harjoittavat aktiivista maanhankintaa keskeisiltä rakennemallin mukaisilta kasvualueilta ennen asemakaavoitusta pääosin vapaaehtoisin kaupoin rakennemallissa esitetty vaiheistus huomioiden. Raakamaan hinnoittelun periaatteet pyritään yhdenmukaistamaan ja hankintaa seurataan vuosittain esitämällä seudun kuntien raakamaahankinnat hintoineen rakennemallipohjaisella kartalla. Kunnat kaavoittavat ensisijaisesti omille maille rakennemallin tavoitteita toteuttaen. Maankäytösopimuksia 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.

Kunnat päättävät itsenäisesti asunto- ja elinkeinotonttien luovutuksessa käytettävästä vuokraprosentista.

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

Rakentamisen ohjaus ja suunnittelutarverakentaminen

Asemakaavoitetun alueen reunavyöhykkeen rakentamista ohjataan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisin keinoin. Asemakaavoitettaviksi suunnitellut alueet ovat suunnittelutarve-alueita. 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.

Asemakaavoitetun ja asemakaavoitettavaksi suunnitellun alueen sekä erikseen määritellyn suunnittelutarvealueen ulkopuolella 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

Asuntotuotannon määrälliset tavoitteet pohjautuvat Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035:ssä linjattuihin tavoitteisiin. Turun kaupunkiseudun rakennemallissa varaudutaan 75 000 asukkaan väestönkasvuun vuoteen 2035 mennessä. Asuntotarjontaa lisätään 78 000 uudella asunnolla.

Seudun kasvu pyritään kohdentamaan rakennemallin mukaisesti voimakkaimmin ydinkaupunkialueelle.

Laadullisten tavoitteiden kautta alueita suunniteltaessa huomioidaan erityisesti monimuotoiset asumismielitymukset ja väestörakenteessa tapahtuvat muutokset sekä erilaisten erityisryhmien asumistarpeet. Rakennetun ympäristön viihtyisyyteen panostetaan varmistamalla elinympäristöjen monimuotoisuus ja laatu sekä uusilla alueilla että täydennysrakennuskohteissa.

Hallintamuodon osalta tavoitteena on kasvattaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon osuutta uustuotannosta. Seudullisena tavoitteena hallintamuotojen osalta on, että vuoteen 2025 mennessä uusista asunnoista 62 % on vapaarahoitteisia omistusasuntoja, 16 % arava- ja korkotukivuokra-asuntoja, 19 % muita vuokra-asuntoja ja 3 % asumisoikeus- ja osaomistusasuntoja.

Talotyyppien osalta tavoitteena on monipuolistaa asuntotarjontaa siten, että eri puolilla seutua on nykyistä paremmin tarjolla asumisvaihtoehtoja eri talotyypeissä. Toivottavaa on, että samalla alueella on tarjolla monipuolisesti erilaisiin elämäntilanteisiin soveltuvia asumismuotoja, jotta asukkaat voivat halutessaan pysyä samalla alueella elämänmuutoksista huolimatta. Seudun uusista asunnoista 64 % on kerrostaloasuntoja, 16 % rivitaloasuntoja tai muita kytkettyjä asuntoja 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. Erityisryhmien asuntoja tulee rakentaa myös A-tonteille, jotta erityisryhmiä saadaan asumaan muun asutuksen keskelle.

Asumisen monimuotoisuutta pyritään kehittämään myös kiinnittämällä huomiota asuntojen huonelukuun MAL-sopimuksen toimenpiteen 27 mukaisesti: vähintään 20 % uusista asunnoista keskusta-alueilla on vähintään kahden makuuhuoneen perheasuntoja.

Monipuolisuus huomioidaan sekä uusilla asuinalueilla että vanhoja asuinalueita täydennettäessä.

- | | | |
|-----------------|----|---|
| Oheismateriaali | 22 | Lausuntopyyntö Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisesta ohjelmasta 2022-2025 Luonnos 30092021.pdf |
| | 23 | Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022-2025 Luonnos 30092021.pdf |

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Kaupunginhallitus esittää lausuntonaan Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisesta ohjelmaluonnoksesta aikavälille 2022-2025, että ohjelma noudattaa Raision kaupungin omia asunto- ja maapoliittisia linjauksia eikä kaupungilla ole täydennys- tai muutosesityksiä.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi

Turun kaupunki, Kaupunkiympäristötoimiala

