

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunginhallitus	42	19.01.2015	2	
Kaupunginvaltuusto	17	26.01.2015	17	

5579-2014 (641)

Turun Kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma (Yt)

Tiivistelmä:

Turun kaupunkiseudun kuntien ja valtion välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimuksen 2012 - 2015 toteuttamiseksi kaupunkiseudun kunnat ovat yhdessä laatineet asunto- ja maapoliittisen ohjelman.

Kh § 42

Apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtanen 15.1.2015:

Taustaa

Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma on osa ohjelmakokonaisuutta, jolla toteutetaan kaupunkiseudun kuntien ja valtion välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksessa vuosille 2012–2015 sovittuja toimenpiteitä. MAL-aiesopimuksen 2012–2015 allekirjoittivat 20.6.2012 Aura, Kaarina, Lieto, Masku, Mynämäki, Naantali, Paimio, Parainen, Raisio, Rusko, Sauvo, Tarvasjoki ja Turku.

MAL-aiesopimuksen keskeisenä tavoitteena on vahvistaa osapuolten sitoutumista kaupunkiseudun rakennemallin 2035 tavoitteiden toteutumiseksi. Tavoitteena on myös vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheytymistä, kehittää liikennejärjestelmää ja ehkäistä kaupunkiseudun väestön sosiaalista ja alueellista eriytymistä ohjaamalla maankäytön, asumisen ja liikenteen ratkaisuja kestäväen kehityksen edistämiseksi. Lisäksi pyritään vahvistamaan Turun kaupunkiseudun kilpailukykyä osana Tukholma-Turku-Salo-Helsinki-Pietari kehityskäytävää ja Etelä-Suomen laajempaa työssäkäyntialuetta.

MAL-aiesopimus edellyttää muun ohella kuntien sopivan yhteisvastuullisesta asuntopolitiikasta ja yhtenäistävän maapoliittikan toteuttamista. Lisäksi kuntien tulee laatia ja hyväksyä haja- ja lieverakentamisen ohjauksen seudulliset periaatteet. MAL-aiesopimukseen on kirjattu, että seudun uustuotannosta 20 % toteutetaan kohtuuhintaisena valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Kaupunginhallitus on 24.6.2014 § 301 antanut Turun kaupunkiseudun maankäytön, asumisen ja liikenteen työryhmälle lausunnon Turun kaupunkiseudun maapoliittisen ohjelman luonnoksesta. Esittelyssä olevaan ohjelmaan on tehty lausuntojen perusteella tarkennuksia ja muutoksia siten, että kaupunginhallituksen lausunto on otettu huomioon valmistelussa riittävällä tavalla.

Nykytilanteen kuvaus

Kaupunkiseudun kunnissa on nykyään melko kirjavat käytännöt maapoliittikan toteuttamiseksi (Liite 1, s. 6-11). Turun kaupungilla ei ole hyväksyttyjä raakamaa- eikä tonttivarantotavoitteita. Maankäyttösopimusvelvoite täyttyy tällä hetkellä Turussa, jos yksittäinen maanomistaja saa asemakaavan, asemakaavanmuutoksen tai poikkeamispäätöksen seurauksena vähintään 300 k-m² lisää rakennusoikeutta. Sopimuskorvaus sopeutetaan ensisijaisesti kaavan toteuttamisen seurauksena aiheutuviin suoriin tai välillisiin yhdyskuntarakenne-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunginhallitus	42	19.01.2015	2	
Kaupunginvaltuusto	17	26.01.2015	17	

kustannuksiin ja toissijaisesti maanomistajan asemakaavoituksesta saamaan taloudelliseen hyötyyn. Sopimuskorvaukset määritellään tapauskohtaisesti, karkeasti ruutukaava-alueella korvaus on vajaa puolet ja laitakaupungilla reilu kolmannes arvonnoususta. Kerrosneliömetrihintoina käytetään 80 % vapaa-rahoinneista hinnoista.

Turku perii rakentamattomasta rakennuspaikasta korotettua kiinteistöveroä. Erillispientalotontit (AO) luovutetaan Turussa tarjousmenettelyllä ja jatkuvan haun kautta. Suurin osa AO-tonteista luovutetaan vuokraamalla. Jatkuvan haun listalla olevien tonttien myyntihinta perustuu hyväksytyihin vyöhykehintoihin. Vuokratontin perusvuokra on 4 % kiinteistön pääoma-arvosta. Yhtiömuotoisten asuintonttien osalta on käytössä kaksihintajärjestelmä (arava-tontit ja normaalit tontit). Tonttien luovutustulojen tulee kattaa maanhankintakustannukset ja infran rakentamiskustannukset. Elinkeinotontit luovutetaan ensisijaisesti neuvottelumenettelyllä ensisijaisesti vuokraamalla. Vuokran hinnoittelu perustuu sijainnin mukaan kiinteään hintaan. Turussa on tavoitteena, että haja-asutusalueille myönnetään lupia vain alueille, jotka eivät vaikeuta tulevaa suunnitelmallista rakentamista.

Asuntotuotantoa haastavat tulevaisuudessa monet tekijät, kuten väestörakenteen ja kotitalouksien rakenteen muuttuminen, väestön kansainvälistyminen ja vaatimukset yhdyskuntarakenteen ekologisuuden ja energiatehokkuuden lisäämiseksi. Myös elämäntapojen yksilöllistyminen ja asumistoiveiden monipuolistuminen on huomioitava asuntotuotantoa suunniteltaessa. Väestö ikääntyy kiihtyvällä vauhdilla, joka asettaa erityisvaatimuksia asumisen ja elinympäristön esteettömyydelle ja palveluiden saavutettavuudelle. Asuntokuntien pieneneminen jatkuu. Yksin ja kaksin asuvien määrän kasvu lisää pienten asuntojen kysyntää jo ilman väestönkasvuakin. Maahanmuuttajien määrän arvioidaan edelleen kasvavan Turussa. Asukkaiden asumistoiveilla on merkittävä vaikutus kaupunkiseutujen sisäiseen muuttoliikkeeseen. Kaupunkiseudulla Turun osuus nettosiirtolaisuuden kokonaismäärästä on ollut selvästi suurin.

Turun kaupunkiseudulla 2000-luvulla valmistuneista asunnoista 45 % on rakennettu Turkuun. Vuonna 2012 Turun kaupunkiseudulla oli yhteensä noin 180 000 asuntoa. Talotyytit ja asuntojen hallintamuodot jakautuvat kaupunkiseudun kuntien kesken hyvin eri tavalla. Turussa asutaan useammin kerrostalossa ja vuokralla kuin muissa kaupunkiseudun kunnissa.

Yhteiset asunto- ja maapoliittiset linjaukset

Yhteistyössä laadituilla seudun kuntien maapoliittikan strategisilla linjauksilla ja toimintaperiaatteilla pyritään yhtenäiseen, kustannustehokkaaseen ja toimivaan yhdyskuntarakenteeseen. Yhdessä sovitulla asumisen toimenpiteillä tavoitellaan kilpailukykyisempää kaupunkiseutua. Asuntotuotannon ohjaamisella pyritään seudullisesti varautumaan väestön määrän kokonaiskasvuun. Seudullisen, yhteisvastuullisen asuntopolitiikan tavoitteena on pyrkiä turvaamaan eri elämäntilanteisiin ja varallisuustasoihin sopiva monipuolinen ja korkeatasoinen asuntotuotanto.

Kaupunkiseudun yhteisellä asunto- ja maapoliittisella ohjelmalla pyritään edistämään maankäytön suunnittelun ja asuntopolitiikan yhteistyötä sekä tehostamaan maa- ja asuntopolitiittisia toimenpiteitä rakennemallia tukevalla tavalla. Uusi asuntotuotanto sijoitetaan seudun kokonaisuuden kannalta yhteisvastuullisesti, tuottaen monipuolista ja houkuttelevaa kaupunkirakennetta.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunginhallitus	42	19.01.2015	2	
Kaupunginvaltuusto	17	26.01.2015	17	

Kuntien tavoitteena on ylläpitää raakamaavarantoa aluksi vähintään 3 vuoden tarvetta vastaavasti, ja tulevaisuudessa nostaa varanto vastaamaan 5 vuoden tarpeita. Toteuttamiskelpoista asemakaavareserviä ylläpidetään 3 vuoden tarpeeseen ja yleiskaavavarantoa vähintään 10 vuoden päähän. Varantotavoitteiden toteutumisen seuraamiseksi on kehitettävä seurantajärjestelmä.

Aktiivista maanhankintaa harjoitetaan keskeisillä rakennemallin mukaisilla kasvualueilla ennen asemakaavoitusta pääosin vapaaehtoisin kaupoin rakennemallissa esitetty vaiheistus huomioiden. Raakamaan hinnoittelun periaatteet pyritään jatkossa yhdenmukaistamaan. Tätä varten jatkossa toteutetaan seuranta vuosittain esittämällä kuntien raakamaan hankinnat hintoineen kartalla. Maankäyttösopimuksia ei pääsääntöisesti tehdä kuntien keskeisillä raakamaanhankinta-alueilla.

Kunnat kaavoittavat ensisijaisesti omille maille rakennemallin tavoitteita toteuttaen. Toissijaisesti voidaan kaavoittaa myös muiden omistamille alueille.

Maankäyttösopimus tehdään, jos yksittäinen yksityinen maanomistaja saa asemakaavan, asemakaavanmuutoksen tai poikkeamispäätöksen seurauksena vähintään 500 k-m² lisää rakennusoikeutta. Maankäyttösopimuksin maanomistajalta peritään kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannukset 100-prosenttisesti. 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. Jatkossa 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 ohjelmoidut 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 häiriötä kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Asemakaava-alueen ulkopuolella haja-asutusalueilla rakennuslupa voidaan myöntää maankäyttö- ja rakennuslain määrittelemillä edellytyksillä. Asemakaavoitettaviksi ohjelmoidut alueet ovat suunnittelutarvealueita ja niiden maankäyttöä ohjataan pääasiassa asemakaavalla. Ranta-alueilla toimitaan voimassa olevan kaavan mukaisesti. Loma-asuntojen käyttötarkoitusta ei muuteta, jos muutos aiheuttaa yhdyskuntarakenteen epätarkoituksenmukaista hajaantumista.

Asuntotuotannossa varaudutaan rakennemallin tavoitteen mukaisesti 75 000 asukkaan kasvuun ja 78 000 asunnon lisäykseen vuoteen 2035 mennessä.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunginhallitus	42	19.01.2015	2	
Kaupunginvaltuusto	17	26.01.2015	17	

Seudun kasvu pyritään kohdentamaan aiempaa voimakkaammin ydinkaupunkialueelle (noin 80 % väestönkasvusta ydinkaupunkiseudulle). Ydinkaupunkialueen ulkopuolella kasvu kohdistetaan pääasiassa rakennemallissa määriteltäviin taajamiin. Turussa tällainen rakennemallin tarkoittama taajama on Paattisten taajama. Turun osalta rakennemallin tavoite merkitsee pidättäytymistä asukasmääriltään suurten alueiden kaavoittamisesta Kaksikerran saarella ja Satavan saaren länsiosissa. Vireillä olevan Satava-Kaksikerran osayleiskaavan tavoitteet (ml. väestötavoitteet) viedään helmikuussa 2015 kaupunginhallitukseen hyväksyttäväksi.

Laadullisiin tavoitteisiin liittyen alueita suunniteltaessa huomioidaan erityisesti monimuotoiset asumismielitymykset ja väestörakenteessa tapahtuvat muutokset. 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 65 % on vapaarahoitteisia omistusasuntoja, 14 % arava- ja korkotukivuokra-asuntoja, 19 % muita vuokra-asuntoja ja 2 % asumisoikeusasuntoja. Kuntakohtaiset erot ovat suuret (Liite 1, taulukko 9). Turun osalta asuntotuotantotavoite 2014–2025 hallintamudoittain ovat 48 % vapaarahoitteisia omistusasuntoja, 20 % arava- ja korkotukivuokra-asuntoja, 30 % muita vuokra-asuntoja ja 2 % asumisoikeusasuntoja.

Tavoitteena on monipuolistaa asuntotarjontaa siten, että eri puolilla seutua on nykyistä paremmin tarjolla asumisvaihtoehtoja eri talotyypeissä. Talotyyppiä sekoittavaa kaavoittamista pyritään harjoittamaan sekä uusilla että täydennettävillä alueilla. Talotyyppien osalta tavoitteena on kasvattaa erityisesti kerrostalotuotannon määrää ydinkaupunkialueella rakennemallin tavoitteiden toteuttamisen mahdollistamiseksi. Seudun uusista asunnoista 57 % on kerrostaloissa, 19 % rivi- tai ketjutaloissa ja 23 % omakotitaloissa. Turun osalta tavoitteena on, että 2014–2025 rakentuvista asunnoista 80 % on kerrostaloissa, 14 % rivi- tai ketjutaloissa ja 6 % omakotitaloissa.

Hallituksen Asuntopoliittisessa toimenpideohjelmassa vuosille 2012–2015 on linjattu koko Suomen asuntopoliittikkaa. Yksi ohjelman painopisteistä on erityistä tukea tarvitsevien ryhmien asumisolojen parantaminen. Erityisryhmien asumisen ongelmia on pyritty ratkaisemaan erillisillä ohjelmilla (Liite 1, taulukko 13). Ohjelmien tavoitteet on otettava huomioon koko seudulla asuinalueita suunniteltaessa. Erityisryhmien asumisen tulee olla koko seudun kuntien vastuulla.

Seudullinen asunto- ja maapoliittinen ohjelma sisältää myös linjauksia asuinalueiden jatkosuunnittelulle koskien asuntokannan monipuolisuutta, asumiskonseptien jatkuvaa kehittämistä, energiatehokkuutta ja esteettömyyttä.

Pyydetty lausunnot ja jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta 13.1.2015 § 3 ja kiinteistöliikelaitoksen johtokunta 14.1.2015 § 24 ovat todenneet lausuntonaan, ettei niillä ole huomautettavaa Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisesta ohjelmasta 2014–2017.

Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittista ohjelmaa noudatetaan ohjeellisenä. Kunnilla voi lisäksi olla omia tarkempia ohjeistuksia. Turun kaupungin

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Kaupunginhallitus	42	19.01.2015	2	
Kaupunginvaltuusto	17	26.01.2015	17	

osalta seudullinen ohjelma on tulkittavissa yhdeksi maankäytön ohjausasiakirjoista. Yksityiskohtaisemmin Turun kaupungin asunto- ja maapolitiikan periaatteet tullaan hyväksymään erillisenä kaupunginvaltuustoon hyväksymänä asiakirjana vuoden 2015 kuluessa siten, että kyseinen ohjausasiakirja korvaa aiemmin kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelmaan sisältyneet maakäytön periaatteet.

Konkreettisten maankäytön hankkeiden asettaminen valmistellaan kaupungin toimintamallin mukaisesti osana strategista sopimuskokonaisuutta vuosikellon mukaisesti siten, että kaupunginhallitus tulee päättämään hankkeiden toteuttamisen yksityiskohtaisemmasta prosessista vuoden 2015 keväällä hyväksyttävässä maankäytön toimintamallissa.

Kaupunginhallituksen johtosäännön 7 §:n 9 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupunkitasoisista seudullisista ja ylikunnallisista asioista sekä huolehtii seudullisten toimielinten ohjaamisesta. Asian merkittävydestä ja seudullisuudesta johtuen on ohjelman hyväksyminen syytä saattaa kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Liite 1	Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2014–2017, 2.12.2014
Oheismateriaali 1	Turun kaupunkiseudun kuntien ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimus vuosille 2012–2015

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 1 olevan Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisen ohjelman 2014–2017 ohjeellisena noudatettavaksi.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kv § 17

Liite 1	Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2014–2017, 2.12.2014
Oheismateriaali 1	Turun kaupunkiseudun kuntien ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimus vuosille 2012–2015

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 1 olevan Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisen ohjelman 2014–2017 ohjeellisena noudatettavaksi.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

noud Kiinteistöliikelaitos, infrapalvelut

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	6
Kaupunginhallitus	42	19.01.2015	2	
Kaupunginvaltuusto	17	26.01.2015	17	

noud Kiinteistöliikelaitos, kiinteän omaisuuden kehittäminen
 noud Konsernihallinto, kaupunkikehitysryhmä
 tied Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen työryhmä
 noud Ympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu
 noud Turto Jouko