

Turun kaupungin
asunto- ja maapolitiikan periaatteet
tarkistusluonnos 3.11.2022



1	Maapolitiikka ja maanhankinta	3
1.1	Kaupungin maanhankintaan liittyvät periaatteet	3
1.2	Yksityisen tonttivarannon rakentumisen edistäminen	4
1.3	Hajarakentamisen hallinta	4
2	Asuntotuotanto	4
2.1	Väestönkasvu ja asuntotuotannon mahdollistaminen	4
2.2	Asuntotuotantotavoitteet	5
2.3	Asumisen monimuotoisuuden kehittäminen	5
2.4	Kohtuuhintaisen asumisen edellytysten turvaaminen (TVT, TYS, Vaso)	6
2.5	Asuinalueiden tasapuolinen kehittäminen ja segregaaation torjunta	6
3	Yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten jakaminen	7
3.1	Maankäyttösopimukset	7
3.2	Maankäyttösopimuksissa noudatettavat periaatteet	7
3.3	Täydennysrakentamisen edistäminen	8
3.4	Kehittämiskorvaus	9
4	Periaatteet kumppanuuksiin liittyen	9
4.1	Kaupungin ja yksityisen kiinteistöjen yhteiskehittäminen	10
4.2	Kaupungin omistamien kiinteistöjen kehittäminen	10
5	Tontinluovutukset	12
5.1	Asuntotonttien yleiset luovutusperiaatteet	12
5.2	Yhtiömuotoisten asuintonttien (AK/AR/AP) luovutusperiaatteet	13
5.3	Pientalo- ja omakotitonttien (AO/AP) luovutusperiaatteet	13
5.4	Elinkeinotonttien luovutusperiaatteet	13
5.5	Vuokrattujen tonttien myynnin periaatteet	14
5.6	Alueiden luovutusta koskevat rajaukset	14

1 Maapolitiikka ja maanhankinta

Turun kaupungin harjoittaman maapolitiikan tavoitteena on varmistaa kaupungin hallittu kasvu, kysyntää vastaava tonttitarjonta, *kaupungin ilmastotavoitteiden toteutuminen* sekä kokonaistaloudellisesti järkevä, tehokas ja viihtyisä yhdyskuntarakenne. Maapolitiikan tavoitteena on tukea myös kansallista ilmastopolitiikkaa yhdyskuntarakenteen eheyttämisellä ja kestäväällä liikennejärjestelmällä. Maapolitiikan keskeisiä toteuttamisen välineitä ovat maanhankintaan liittyvät toimet, pitkän aikavälin kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus yhdistettynä investointien suunnitteluun sekä tonttituotannon ja hajarakentamisen hallinta.

Turun strategian mukaan kaupunki kasvaa keskustaa ympäröiville kaupunkiudistusvyöhykkeelle, joukkoliikennevyöhykkeille ja kaupunkirakenteen kehittyessä kohti merta.

Kaupungin tehtävänä on huolehtia riittävän monipuolisen tonttivarannon ylläpitämisestä ja kilpailukykyisistä tonttien hinnoista sekä huolehtia asunto- ja yritystonttien saatavuudesta.

1.1 Kaupungin maanhankintaan liittyvät periaatteet

Kaupungin maanhankinta on aktiivista, pitkäjänteistä ja ennustettavaa.

- ✓ Maanhankinta suunnataan ensisijaisesti kaupunkistrategian, yleiskaavan ja rakennemallin kasvun alueille.
- ✓ Asemakaavoittamattomat alueet pyritään ensisijaisesti hankkimaan raakamaana ennen asemakaavoituksen aloittamista. Toissijaisesti raakamaan hankinta-alueilla käytetään maankäytösopimusmenetelmiä.
- ✓ Kaupunki on aktiivinen maanhankinnassa asemakaavoitetuilla alueilla erityisesti muuntuvilla alueilla ja täydennysrakentamisen edistämiseksi.
- ✓ Yksittäistapauksissa voidaan hankkia kaupungille maa-alueita erityistarpeisiin (esim. vaihtomaiksi tai elinkeinopoliittisiin tarpeisiin).
- ✓ Kaupunki voi suunnata maanhankintaa myös naapurikuntien alueelle, mikäli tällä voidaan edistää kuntien rajaseuduille sijoittuvien yhdyskuntarakentamisen yhteishankkeiden tai muiden erityistarpeiden toteutumista.

Maanhankinnassa käytetään kaikkia käytössä olevia keinoja vapaaehtoisesta kaupasta lunastusmenettelyyn.

- ✓ Ensisijaisina maanhankinnan keinoina ovat vapaaehtoiset kaupat ja maanvaihdot.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennuslain sallimia muita keinoja kuten lunastusta käytetään, mikäli vapaaehtoisia kaupunkeja ei synny kohtuullisessa ajassa ja kohtuullisin ehdoin.
- ✓ Etuostolain mukaista menettelyä voidaan käyttää tarvittaessa, kun laissa säädetyt edellytykset sen käyttämiselle ovat olemassa.

Raakamaan hankinnassa käytetään hintatasoa, joka vastaa ko. alueen käypää raakamaan hintaa.

- ✓ Raakamaan hinnoittelun periaatteet ovat:
 - raakamaan käypä AKA-arvion mukainen hintataso

- kohteen arvioitu todennäköinen kaavanmukainen käyttötarkoitus ja käyttöönottoaika,
- sijainti ja
- kohteiden erityisominaisuuksista ja käytöstä johtuvat seikat.

1.2 Yksityisen tonttivarannon rakentumisen edistäminen

- ✓ Rakentamattomista tonteista peritään korotettua kiinteistöveroä, jota voidaan periä aikaisintaan kolmen vuoden päästä asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.
- ✓ Edellytyksenä perimiselle on, että tontti on ollut vähintään vuoden toteuttamiskelpoinen.
- ✓ Rakentamiskehotusmenettely on lainsäädännön kaupungeille antama keino edistää maapolitiikan toteuttamista ja sitä käytetään tarvittaessa rakentamattomien, yksityisten omistamien tonttien rakentumiseen.

1.3 Hajarakentamisen hallinta

Taajamien lievealueille sijoittuvaa, yksittäisiin lupiin perustuvaa rakentamista pyritään hillitsemään.

- ✓ Yleiskaavoissa asemakaavoitettavaksi tarkoitetuille alueille ei myönnetä pääsääntöisesti poikkeamispäätöksiä tai suunnittelutarveratkaisuja uudisrakentamista varten.
- ✓ Loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisesta pysyvään asumiseen määrätään ensisijaisesti osayleiskaavoissa.
- ✓ Tavoitteena on se, ettei käyttötarkoituksen muutos aiheuta yhdyskuntarakenteen epätarkoituksenmukaista hajaantumista.
- ✓ Käyttötarkoituksen muuttaminen ympärivuotiseksi asunnoksi edellyttää, että teiden rakentaminen, vedensaanti ja viemärointi on järjestettävä pysyvän asumisen mukaiselle tasolle aiheuttamatta kaupungille erityisiä kustannuksia. Lisäksi rakennuspaikalle tulee päästä hälytysajoneuvoilla tieverkkoa pitkin myös talviolosuhteissa.

2 Asuntotuotanto

2.1 Väestönkasvu ja asuntotuotannon mahdollistaminen

Kaupungin asuntotuotantotavoitteet ovat johdettavissa rakennemallista, MAL-sopimuksesta ja yleiskaavasta. Seudun kasvu pyritään rakennemallin mukaisesti kohdentamaan ydinkaupunkialueelle ja rakennemallissa määriteltyihin taajamiin. Seudullisesti varaudutaan 75 000 asukkaan kasvuun ja 78.000 asunnon lisäykseen vuoteen 2035 mennessä.

Kaupunkiseudun asuntotarjonnan tavoitteena hallintamuotojen osalta on se, että vuoteen 2025 mennessä uusista asunnoista 62 % on vapaarahoitteisia omistusasuntoja, 16 % arava- ja korkotukivuokra-asuntoja, 19 % muita vuokra-asuntoja ja 3 % asumisoikeusasuntoja. Talotyyppien osalta seudullisena tavoitteena on kasvattaa erityisesti kerrostalotuotannon määrää ydinkaupunkialueella siten, että uusista asunnoista 64 % on kerrostaloasuntoja, 16 % rivi- tai ketjutaloasuntoja sekä 20 % omakotiasuntoja.

2.2 Asuntotuotantotavoitteet

Asuntotuotannon kokonaisvolyymin tulee olla noin 2.100 asuntoa vuodessa, jotta kaupungin asukasmäärän kasvulle rakennemallissa ja yleiskaavoituksessa asetetut tavoitteet voivat toteutua. Vuoteen 2025 mennessä vuotuinen asuntotuotantotavoite jakaantuu talotyypeittäin ja hallintamuodoittain seuraavasti:

Talotyyppi	kpl/v Turku	% Turku
Kerrostalo	1750	86
Rivitalo	150	7
Omakotitalo	150	7
Hallintamuoto	kpl/v Turku	% Turku
Omistus	1050	50
Arava ja korkotuki	525	25
Muu vuokra	420	20
Asumisoikeus	105	5

Edellä kuvatuista asuntotuotannon talotyyppejä koskevista tavoitteista johdetaan määrälliset tavoitteet asumiseen osoitetuille asemakaavoille, jotka esitetään toimialan strategisessa sopimuksessa. Vuosittaiset tavoitteet vaihtelevat asemakaavoituksen luonteesta johtuen ja lähtökohtana on se, että tavoitteet eivät ole tiukasti kalenterivuosiin sidottuja.

2.3 Asumisen monimuotoisuuden kehittäminen

- ✓ Kaikki talo- ja asuntotyypit sekä asuntojen hallintamuodot huomioidaan kaavoituksessa, maankäyttösopimuksissa ja tontinluovutusehdoissa.
- ✓ Uusien asemakaavojen asemakaavamääräyksissä tulee ottaa huomioon ARA-tuotannon asettamat vaatimukset siten, että kaupungin kohtuuhintaisen asumisen tuotantotavoitteet on mahdollisia saavuttaa.
- ✓ Perheasuntojen osuuden tulee olla vähintään 25 % asuntotuotannosta (ei koske erityisasumista mm. opiskelija-asunnot). Tämä turvataan ensisijaisesti kaavamääräyksin, mutta voidaan liittää myös maankäyttösopimukseen ja tontinluovutusehtoihin. Perheasunnoksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto, jonka minimipinta-ala on 65 h-m².
- ✓ Asuinrakennusten asuntojen keskipinta-alan tulee olla yli 40 h-m² ja se turvataan kaavamääräyksin. Keskipinta-alavaatimus ei koske erityisasumista (kts. edellä).
- ✓ Asemakaavoituksella, tontinluovutusehdoilla ja rakennusluvituksella tulee varmistaa, että erityisryhmien asuntoja rakennetaan vuosittain kysyntää vastaava määrä.
- ✓ Uudistuotannossa turvataan vuokra-asumisen suhde omistusasumiseen siten, että se on kaupunkistrategian, strategisten ohjelmien ja MAL-sopimuksen edellyttämällä tasolla.

2.4 Kohtuuhintaisen asumisen edellytysten turvaaminen (TVT, TYS, Vaso)

- ✓ TVT:n asuntojen kokonaismäärää kasvatetaan hallitusti siten, että yhtiön omistaman asuntokannan suhteellinen osuus koko Turun asuntokannasta ei merkittävästi muutu. Yhtiön omistamien asuntojen määrä voi vaihdella 0,5 prosenttiyksikön verran (10,25 - 10,75%) suhteessa nykyiseen yhtiön 10,5 % osuuteen Turun kokonaisasuntokannasta.

Jotta jatkuva tasainen kohtuuhintainen asuntotuotanto voidaan turvata, tulee TVT:lle, TYS:lle ja Vasolle asettaa vuosittaiset asuntotuotantotavoitteet. Suurin osa kohteista on kerrostaloja, mutta TVT:n ja Vason osalta myös vähäisessä määrin rivitaloja. Asuntotuotantotavoitteet kaupungin omistamille asuntotoimijoille ovat kaudelle 2023-2026:

- TVT 400 asuntoa vuodessa
 - TYS 100 asuntoa vuodessa
 - Vaso 100 asuntoa vuodessa.
- ✓ Kohtuuhintaisen asuntotuotannon osalta asemakaavojen tarkoituksenmukaisuus ja soveltuminen kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon hallitaan konsernikumppanuutena. Kaavoitusprosessissa otetaan huomioon ARA-tuotannon asettamat vaatimukset kaavallisiin ja teknistaloudellisiin ratkaisuihin alueellisine erityispiirteineen.

2.5 Asuinalueiden tasapuolinen kehittäminen ja segregaaation torjunta

Tasapainoisella asuntotuotannon määrällä ja laadulla pyritään kaupunkiseudulla demografisesti ja sosioekonomisesti kestävään asukasrakenteeseen siten, että alueiden väliset erot ovat nykyistä pienemmät.

- ✓ Segregaaation välttämiseksi tehostetaan eri rahoitus- ja hallintamuotojen sekä erilaisten asuntotyyppien sekoittamista uusilla alueilla ja erityisesti niillä vanhoilla alueilla, joilla asuntokanta on hyvin yksipuolista.
- ✓ Kaupungin omilla tontinluovutuksilla pyritään vähentämään alueiden välistä eriarvoisuutta. Omistusvaltaisilla alueilla lisätään ARA-tuotantoa ja vuokra-asuntovaltaisilla alueilla ns. kovan rahan asuntotuotantoa. TVT:n uudistuotanto ohjataan tontinluovutuksilla alueille missä yhtiöllä ei ole "yliedustusta" asuntokannassa.
- ✓ Kaupunki tukee asuntojen muuttamista esteettömiksi myöntämällä kaupungin hissiavustuksella hissittömien kerrostalojen jälkiasennushisseihin 15.000 €/hissi. Edellytyksenä on, että myös asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on myöntänyt hankkeelle avustusta.
- ✓ Kaupunki tukee purkavaa uudistamista, jolla alueiden asuntokanta saadaan vastaamaan paremmin kysyntää.
- ✓ Lähiöiden asukas- ja palvelupohjaa pyritään vahvistamaan täydennysrakentamisella.

3 Yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten jakaminen

3.1 Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimuksella kaupunki ja yksityinen maanomistaja sopivat yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta, mikäli asemakaavasta aiheutuu yksityiselle maanomistajalle merkittävää hyötyä. Yksityinen maanomistaja on velvollinen tällaisessa tilanteessa osallistumaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin (MRL 91 a §).

Kyseessä on yksityisoikeudellinen sopimus, jossa on mahdollista sopia sopimuskorvauksen lisäksi laajemminkin kaavan toteuttamiseen liittyvistä velvoitteista kuten maa-alueuuvutuksista, toteuttamisaikataulusta, mahdollisista sanktioista ja vakuuksista.

Maankäyttösopimus tehdään sopijaosapuolia sitovaksi, kun asemakaavan sisältö on ratkaistu ja asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

- ✓ Maankäyttösopimusmenettelyn alaista hanketta voidaan edistää laatimalla asemakaava tai asemakaavamuuutos yhteistoiminnassa maanomistajan kanssa hyödyntäen maanomistajan omaa kaavoitusresurssia kaupungin oman henkilöresurssin tai kaupungin puitesopimuskonsultin apuna. Valmisteluvastuu asemakaavasta on kuitenkin aina viime kädessä kaupungilla.

3.2 Maankäyttösopimuksissa noudatettavat periaatteet

- ✓ Maankäyttösopimus tehdään, mikäli asemakaavoituksesta aiheutuu maanomistajalle merkittävää hyötyä. Maankäyttösopimusta ei tehdä, mikäli asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen ja lisärakennusoikeus ei ylitä 500 k-m² eikä käyttötarkoituksen muutoksesta aiheudu arvonnousua.
- ✓ Sopimuskorvaus on vähintään 50 % asemakaavanmuutoksen tuomasta arvonnousta. Laskennallisen korvauksen tulee kuitenkin aina kattaa vähintään välittömät asemakaava-alueen toteuttamisesta kaupungille aiheutuvat infrarakentamisen investointikustannukset. Mikäli maanomistajia on useampia, kustannukset jaetaan saatavan hyödyn suhteessa.
- ✓ Kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksina otetaan huomioon kaava-alueella ja sen ulkopuolella sijaitsevien kaava-alueita merkittävässä määrin palvelevien katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannukset.
- ✓ Mikäli asemakaavanmuutos tehdään kiinteistönomistajan aloitteesta ja asemakaavan toteuttaminen edellyttää erityisratkaisuja (esim. muiden toimijoiden verkostojen siirtoa), korotetaan sopimuskorvausta vastaavasti.
- ✓ Mahdolliset maankunnostuskustannukset ja rakennusten purkukustannukset eivät pienennä sopimuskorvauksen määrää. Mikäli asemakaava tehdään kaupungin aloitteesta ja sopimuksella velvoitetaan rakennusten purkaminen ennenaikaisesti niiden tekniseen käyttöikään nähden, niin purkukustannuksista voidaan huomioida enintään puolet sopimuskorvausta määritettäessä.
- ✓ Suojeluvähennys määritetään jokaisen asemakaavalla suojeltavan kohteen kohdalla yksilöllisesti. Vähennyksen määrää arvioitaessa otetaan huomioon suojelukohteen käyttömahdollisuus ja suojelumääräysten velvoittavuus.

- ✓ Maankäyttösopimukseen määritetään toteuttamisaikataulu, jonka noudattamiseksi voidaan asettaa sopimussakko.
- ✓ Maankäyttösopimuksia tehdään pääsääntöisesti asemakaavanmuutosten yhteydessä. Maankäyttösopimuksia voidaan poikkeuksellisesti tehdä jo ensikertaisen asemakaavan yhteydessä, mikäli jokin seuraavista edellytyksistä täyttyy:
 - kyseessä on pieni asemakaavoittamaton maa-alue, joka liittyy luontevasti kaupungin maiden asemakaavoittamiseen,
 - alueen lunastaminen tai ostaminen ennen asemakaavoituksen aloittamista ei ole tarkoituksenmukaista tai
 - alueen jättäminen kaavoittamatta ei ole perusteltua.
- ✓ Mikäli maanomistajalle osoitetaan asemakaavassa asuinrakennusoikeutta, voidaan maankäyttösopimuskorvaus maksaa kokonaan tai osittain luovuttamalla kaupungille rakennusoikeutta.
- ✓ Asuinrakennusoikeuden ylittäessä 10.000 k-m² vähintään 20 % rakennusoikeudesta tulee toteuttaa edellä olevan mukaisena hintasäänneltynä tuotantona (ARA:n pitkä korkotuki tai asumisoikeus), joko sopimalla rakennusoikeuden luovuttamisesta kaupungille ARA-tuotantoon osana sopimuskorvausta tai toteuttamalla hintasäännöstelty tuotanto itse. Määräystä ei sovelleta tilastollisilla pienalueella, jolla tuetun vuokra-asumisen osuus ylittää 20 %. Mikäli sopimuksen edellyttämää hintasäännösteltyä tuotantoa ei ole toteutettu yhdeksän vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta, peritään sopimussakkona alueen sen hetkisen AKA-arvion mukainen normaali rakennusoikeuden hinta kaksinkertaisena.
- ✓ Kun sopimuskorvaus ylittää 100.000 euroa, tulee kiinteistönomistajan luovuttaa kaupungille korvauksen suuruinen vakuus. Sopimukseen sisällytetään ehto alueiden toteuttamisesta kohtuullisessa aikataulussa.

Maankäyttösopimuskorvauksesta neljännes tulee maksettavaksi kuuden kuukauden kuluessa asemakaavan lainvoimaisuudesta. Muut sopimuskorvauksen osan eräännyvät maksettaviksi rakentamisen edetessä kokonaisuudessaan viimeistään kuitenkin 9 vuoden kuluttua asemakaavan lainvoimaisuudesta. Sopimuskorvauksen ensimmäistä erää voidaan erityisesti syystä siirtää maksettavaksi ensimmäisen rakennusluvan lainvoimaistumisen yhteyteen, mikäli hanke ei edellytä välitöntä infran rakentamista. Maankäyttösopimuskorvaus tulee maksettavaksi, vaikka asemakaavan mukainen rakentaminen ei olisi toteutunut.

- ✓ Mikäli poikkeamismenettelyllä osoitettu lisärakennusoikeus aiheuttaisi tarpeen maankäyttösopimuksen omaiselle sopimukselle, tulee asia ratkaista asemakaavamuutoksella.

3.3 Täydennysrakentamisen edistäminen

Täydennysrakentaminen tarkoittaa uudisrakentamista kaupunkirakentamisen sisällä siten, että hyödynnetään olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa sekä tuodaan niiden piiriin uusia käyttäjiä. Pääsääntöisesti täydennysrakentaminen on kaupungille edullisempaa kuin uusien alueiden toteuttaminen. Asunto-osakeyhtiölle täydennysrakentaminen on usein keino rahoittaa yhtiön peruskorjauskorjaushankkeita.

Kaupungin tavoitteena on edistää kestävästä kehityksestä ja ilmastotavoitteiden mukaista täydennysrakentamista olemassa olevan yhdyskuntarakenteen vaikutusalueella.

Täydennysrakentamisen edistämiseksi maankäyttösopimuskorvausta voidaan alentaa seuraavien periaattein:

- ✓ kun täydennysrakentaminen toteutetaan ns. ullakkorakentamisena tai korottamalla nykyisiä rakennuksia alennetaan laskennallista maankäyttösopimuskorvausta 50 % ullakon tai korotuksen osalta.
- ✓ Em. 50 %: n alennusta voidaan soveltaa myös, kaavoitettaessa asuntorakentamiseen asutuksen keskellä olevia yksittäisiä pieniä liikekiinteistöjä, joille ei ole kaavan mukaista käyttöä.
- ✓ kun täydennysrakentaminen toteutetaan kolmen tai useamman kiinteistön yhteishankkeena, alennetaan laskennallista maankäyttösopimuskorvausta 30 %.
- ✓ kun täydennysrakentamisen yhteydessä sijoitetaan olemassa olevaan rakennukseen hissi, alennetaan laskennallista maankäyttösopimuskorvausta 30 % ko. rakennuksen osalta,
- ✓ kun täydennysrakentaminen asuntotontille toteutetaan sijoittamalla uudisrakentamisen edellyttämät pysäköintipaikat kokonaisuudessaan maanalaiseen pysäköintitilaan tai pysäköintilaitokseen, alennetaan laskennallista maankäyttösopimuskorvausta 30 %.
- ✓ Samaan kohteeseen voidaan soveltaa kaikkia em. alennuksia kuitenkin siten, että maankäyttösopimuskorvaus ei voi olla negatiivinen.
- ✓ Mikäli täydennysrakentamista ei aloiteta kolmen vuoden kuluessa asemakaavan tai poikkeamishakemuksen lainvoimaiseksi tulemisesta, peritään maankäyttösopimuskorvaus täysimääräisenä.

3.4 Kehittämiskorvaus

Mikäli maanomistajan kanssa ei päästä maankäyttösopimukseen, voi kaupunki periä maanomistajalta kehittämiskorvauksena osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioituista kustannuksista (MRL 91c §).

- ✓ Kehittämiskorvauksena peritään maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun suhteutettu osuus kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioituista kustannuksista.

4 Periaatteet kumppanuuksiin liittyen

Kaupunki pyrkii kumppanuuksien ja hankekehittämisen avulla edistämään kaupungin kasvua ja kehitystä. Kaupunki kannustaa toimijoita esittämään aktiivisesti innovaatio- ja hankekehitysideoita, jotka voivat johtaa kumppanuuteen ja kohdistua joko osittain tai kokonaan kaupungin omistamille alueille.

Kumppanuus perustuu sopimukseen, jossa sopimusosapuolten kesken jaetaan riskejä, kustannuksia ja hyötyjä. Se edellyttää aina sitoumusta molemmilta osapuolilta.

Kaupunki voi pyytää idean esittäjää tarkentamaan kustannuksellaan kehittämishankkeen sisältöä ennen kumppanuus/yhteistyösopimuksen laatimista.

- ✓ Sopimuksessa rajataan jatkokehittämiselle kohtuullinen suunnittelu-aika ja kehittäjä sitoutuu idean jatkosuunnitteluun omalla kustannuksellaan ja riskillään.

- ✓ Sopimusajan päättyessä kaupunki voi yksipuolisesti hylätä kehitysideoita eikä ole velvollinen osallistumaan hankkeen kehittämiskustannuksiin.

4.1 Kaupungin ja yksityisen kiinteistöjen yhteiskehittäminen

- ✓ Kehittämiskumppanuutta voidaan toteuttaa kohteissa, joissa kaupungin lisäksi myös kumppanilla (hankekehittäjä) on maanomistusta tai se hallitsee maata pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.
- ✓ Kumppanuussopimuksella kaupunki antaa hankekehittäjälle määräajaksi aluevarauksen kehittämisideansa tarkentamiseksi.
- ✓ Hankeideoita toteutettaessa kaupunki varaa osan rakennusoikeudesta tai tonteista luovutettavaksi hankekehittäjälle käypään markkinahintaan. Muu osa kumppanuuden tuottamasta rakennusoikeudesta tai tonteista kilpailutetaan tai luovutetaan tavanomaisilla tontinluovutusmenettelyillä.
- ✓ Kumppanuushanketta voidaan edistää laatimalla asemakaava tai asemakaavamuutos yhteistoiminnassa kumppanin kanssa hyödyntäen kumppanin omaa kaavoitusresursseja kaupungin oman henkilöresurssin tai kaupungin puitesopimuskonsultin apuna. Valmisteluvastuu asemakaavasta on kuitenkin aina viime kädessä kaupungilla.

4.2 Kaupungin omistamien kiinteistöjen kehittäminen

- ✓ Kaupungin palvelutuotannolle tarpeettomat kiinteistöt puretaan, kehitetään ja myydään tai myydään sellaisenaan. Yleisimmin käytetään avointa tarjousmenettelyä erityisesti tilanteissa, joihin ei liity erityistä kumppanuutta edellyttävää kehittämistä.

Kaupungin kiinteistöjen kehittämiseen voidaan hakea kumppanuuksia eri tavoin:

Avoin tarjousmenettely

- ✓ Kaupungille tarpeettomia rakennettuja kiinteistöjä luovutetaan pääsääntöisesti avoimella tarjousmenettelyllä.

Kilpailullinen neuvottelumenettely

- ✓ Kilpailullinen neuvottelumenettely on yksi tapa toteuttaa tontinluovutuskilpailuja.
- ✓ Kaupunki antaa alueitaan kehitettäväksi tietyillä reunaehdoilla (esim. käyttötarkoitus, toteutustehokkuus, rakennussuojelu). Kiinnostuneet tahot voivat tarjoutua kehittämiskumppaniksi ideansa kanssa.
- ✓ Neuvottelumenettelyn käyttäminen edellyttää ennen prosessin käynnistämistä hyväksytyjen kriteerien täyttymistä.
- ✓ Kiinteistön tai alueen kehittämisestä laaditaan kumppanuussopimus neuvottelumenettelyn päätteeksi hankekehittäjäksi valikoituneen tahon kanssa.

Neuvottelumenettely

Neuvottelumenettelyä käyttäen kaupungin omistama kiinteistö tai alue voidaan luovuttaa osittain tai kokonaan hankekehittäjälle tai kehittäjän nimeämälle taholle. Kiinteistön tai alueen kehittämisestä laaditaan kumppanuussopimus neuvottelumenettelyn päätteeksi hankekehittäjäksi valikoituneen tahon kanssa.

Neuvottelumenettelyä voidaan käyttää seuraavan tyyppisten kohteiden luovuttamisessa:

- ✓ Kohteet, joissa ulkopuolinen pitkäaikainen vuokralainen on halukas lunastamaan kohteen itselleen.
- ✓ Rakennetut kohteet, joissa omistussuhteet ovat vuosien varrella sekoittuneet esimerkiksi siten, että vuokralainen on rakentanut luovutettavalle alueelle uudisrakennuksia tai on tehnyt oleviin rakennuksiin niiden arvoa merkittävästi nostavia muutostöitä.
- ✓ Kohteet, joissa ostajakandidaattina on kaupungin konserniyhteisö, yleishyödyllinen yhteisö tai Suomen valtio.
- ✓ Kohteet, joissa varmistetaan asemakaavallisten tavoitteiden (esim. rakenteellinen pysäköinti tai muu iso kynnysinvestointi) toteutuminen.
- ✓ Kohteet, jotka on suojeltu rakennussuojelulailla tai asemakaavalla.
- ✓ Vaihtokaupoissa.

Innovaatiokumppanuus

Innovaatiokumppanuudella on mahdollista saada kiinnitys määräajaksi kaupungin omistamaan alueeseen innovatiivisen kehittämisidean tarkentamiseksi.

- Innovaatiokumppanuudella toteutettavan lopputuotteen on tuotava merkittävää lisäarvoa tai innovatiivisuutta kaupunkikehitykseen.
- Innovaatiot voivat liittyä esimerkiksi palveluihin, infraan, energiatehokkuuteen, digitaalisuuteen tai liikennejärjestelmiin.
- Kaupunki arvioi innovaation sisällön uutuusarvon ja merkittävyyden.
- Pääosin asuinkerrostalotuotantoon tähtäävä idea ei ole innovaatiokumppanuuden peruste. Kaupunki voi kuitenkin käyttää innovaatiokumppanuutta myös asuinkerrostalohankkeisiin käynnistämällä jollekin rajatulle alueelle täydennysrakentamiseen tähtäävän ohjelman.

Äkillinen lisäarvohanke

Äkillinen lisäarvohanke ohittaa kaupungin omat kaavoitus- ja investointiohjelmat.

- Äkillisen lisäarvohankkeen tulee olla niin merkittävä, että sen toteuttaminen ohittaa kaupungin omat kaavoitus- ja investointiohjelmat. Tällainen voi olla esimerkiksi elinkeinopoliittisesti hyvin tärkeä hanke.
- Äkillisen lisäarvohankkeen käynnistämispäätöksessä osoitetaan hankkeelle resurssit tai päätetään, mikä maankäytön hanke jätetään tekemättä tai siirretään myöhemmäksi.

5 Tontinluovutukset

Tonttien luovutuspolitiikalla tuetaan kestävän, taloudellisen, laadukkaan ja tasapainoisen kaupunkirakenteen muodostumista.

Kaupunki luovuttaa vuosittain tasaisesti tontteja kysynnän ja tarjonnan tasapainottamiseksi sekä kasvun turvaamiseksi noudattaen seuraavia peruseriaatteita:

- ✓ Kaupungilla tulee olla varaamatonta tonttivarantoa, jonka luovutuksella kaupunki ohjaa rakentamista siten, että tarjonta säilyy tasapainoisena.
- ✓ Kaupunki pyrkii lisäämään tonttitarjontaa aikana, jolloin kysynnän ja tarjonnan epätasapaino muutoin aiheuttaa hintojen nousua.
- ✓ Tonttien luovutuksissa varmistetaan niiden nopea rakentuminen ja estetään suurten yksityisten tonttivarantojen syntyminen (rakentamisvelvoite ja porrastaen luovuttaminen).
- ✓ Kaupungin luovuttaman tontin luovuttaminen edelleen rakentamattomana edellyttää kaupungin lupaa.

Vakaan ja pitkäaikaisen tulonmuodostuksen turvaamiseksi kaupunki luovuttaa tontteja vuokraamalla noudattaen vuokrasopimuksissa seuraavia periaatteita:

- ✓ Vuokra lasketaan asumiseen tarkoitettujen tonttien osalta 4 %:n mukaan kiinteistön pääoma-arvosta.
- ✓ Muiden kuin asumiseen tarkoitettujen tonttien osalta vuokra lasketaan 6 %:n mukaan kiinteistön pääoma-arvosta.
- ✓ Pitkät maanvuokrasopimukset tehdään 30-60 vuodeksi ja asuntotonttien vuokrasopimukset pääsääntöisesti noin 50 vuodeksi.
- ✓ Vuokran tarkistus sidotaan kulloisenkin lainsäädännön sallimaan indeksiehtoon.

5.1 Asuntotonttien yleiset luovutusperiaatteet

- ✓ Asuntotonttien luovutuspolitiikalla pyritään sosiaalisesti monipuolisiin ja hallintamuodoiltaan sekoitettuihin asuntoalueisiin.
- ✓ Laajoilla uusilla asuntoalueilla pyritään luovuttamaan tontteja useammalle toimijalle markkinakilpailun ja monipuolisen asuntotuotannon turvaamiseksi.
- ✓ Yhtiömuotoisten asuntotonttien luovutuksia järjestetään tonttivarannon puitteissa ja tontin luovutuksissa voidaan pyytää tarjouksia sekä vapaarahoitteiseen että tuettuun tuotantoon.
- ✓ Uusien omakotitonttien ensikertaisia luovutuskierroksia järjestetään pääsääntöisesti vuosittain. Luovuttamattomat tontit siirtyvät jatkuvaan hakuun.
- ✓ Kaupungin erityisintressissä olevissa tapauksissa, kuten elinkeinopoliittisista syistä, omakotitontti voidaan luovuttaa myymällä tai vuokraamalla neuvottelumenettelyllä ilman tarjouskilpailua.

- Neuvottelumenettelyllä luovutettavan omakotitontin hinta tai pääoma-arvo on käypä markkinahinta ja se määritetään kahdella ulkopuolisella AKA-arviolausunnolla.
- Päätös edellä mainitun omakotitontin luovuttamisesta edellyttää aina pormestarin puolta.

5.2 Yhtiömuotoisten asuntotonttien (AK/AR/AP) luovutusperiaatteet

- ✓ Yhtiömuotoiset asuntotontit luovutetaan pääasiassa avoimella tarjousmenettelyllä, joissa tarjousperusteena voi olla hinta ja laatu tai jompikumpi.
- ✓ Mikäli tonttia ei ensimmäisellä tarjouskierroksella saada luovutettua, voidaan kyseinen tontti luovuttaa neuvottelumenettelyllä.
- ✓ Vaparaahoitteiseen asuntotuotantoon tontit luovutetaan käypään markkinahintaan.
- ✓ Neuvottelumenettelyn hinta-arvioinnin perusteeksi tulee hankkia vähintään yksi ulkopuolinen AKA-arviolausunto luovutettavan kohteen arvosta.
- ✓ Valtion tukemaan hintasäänneltyyn asuntotuotantoon tontit luovutetaan ARA:n vahvistamien enimmäistonttihintojen mukaisesti.
- ✓ Jatkettavien maanvuokrasopimusten perusvuokran määrittämisessä käytettävä hintataso vastaa ARA:n vahvistamia enimmäistonttihintoja.
- ✓ Vähintään 25 % rakennusoikeudesta luovutetaan kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon kuitenkin siten, että alueet kehittyvät tasapainoisesti.
- ✓ Kaupunki pyrkii luovuttamaan vuosittain konserniyhtiöille talousarviossa määritellyn määrän uudisrakennusoikeutta konserniyhtiöille. Luovutuksilla vahvistetaan monipuolisten asuntoalueiden muodostumista asuntotyypin ja hallintotapojen puolesta.

5.3 Pientalo- ja omakotitonttien (AO/AP) luovutusperiaatteet

- ✓ Omakotitontit luovutetaan pääasiassa avoimella hakumenettelyllä vyöhykehinnittelun mukaisin hinnoin. Kaupunki vahvistaa määrääjain vyöhykerajat ja vyöhykehinnat.
- ✓ Yksittäiset, erityisillä sijainneilla olevat kohteet myydään avoimen hintatarjouskilpailun perusteella.
- ✓ Haku- ja tarjousmenettelyssä tontista voi jättää vuokra- tai ostotarjouksen. Luovuttaminen tapahtuu joko vuokraamalla tai myymällä lukuun ottamatta yrityksiä, joille tontti voidaan ainoastaan myydä.
- ✓ Mikäli tonttia ei saada luovutettua avoimella hakumenettelyllä tai tarjousmenettelyllä, se tulee haettavaksi jatkuvan haun listalle.
- ✓ Jatkettavien maanvuokrasopimusten vuokran määrittämisessä käytettävä hintataso vastaa alueittaisia erikseen päätettyjä vyöhykehintoja.

5.4 Elinkeinotonttien luovutusperiaatteet

- ✓ Elinkeinotontit luovutetaan pääasiassa neuvottelumenettelyllä.

- ✓ Elinkeinotontit luovutetaan käypään markkinahintaan ja hintataso varmistetaan ulkopuolisen AKA-arvioitsijan laatimalla aluehinta-arviolla tai kohdekohtaisella arviolausunnolla.
- ✓ Elinkeinotontit luovutetaan joko vuokraamalla tai myymällä.
- ✓ Jatkettavien maanvuokrasopimusten perusvuokran määrittämisessä käytettävän hintatason tulee vastata alueen käypää markkinahintatasoa.

5.5 Vuokrattujen tonttien myynnin periaatteet

- ✓ Vuokrattujen tonttien myyntiä arvioitaessa otetaan huomioon kokonaisvaltainen kaupunkikehitys ja kokonaistaloudellisuus.
- ✓ Rakennettuja vuokrattuja tontteja voidaan myydä vuokramiehille edellyttäen, etteivät kaupungin hyväksymät maankäytön suunnitelmat anna aiheutta olettaa alueen tai tontin käyttötarkoituksen oleellisesti muuttuvan.
- ✓ Rakennettujen vuokraomakotitonttien myynneissä käytetään pääsääntöisesti vuokrasopimuksen mukaista vuosivuokran pääoma-arvoa, mutta vähintään alueittaisia vyöhykehintoja.
- ✓ Erityistapauksissa esimerkiksi rantavyöhykkeellä hintataso määritetään käypään arvoon AKA-arviolausuntoon perustuen.
- ✓ Muiden kuin rakennettujen vuokraomakotitonttien myynneissä käytetään alueella noudatettavia käypiä hintoja.

5.6 Alueiden luovutusta koskevat rajaukset

- ✓ Turun kaupunki ei pääsääntöisesti luovuta myymällä maa-alueiden omistusoikeutta liitteen 1 mukaiselta alueelta, joka käsittää Linnakaupungin, keskustan, Tiedepuiston sekä Ruissalon alueen, sekä joukkoliikenteen sekä joukkoliikenteen laatukäytävien välittömiltä vaikutusalueilta, ellei ennen näiden periaatteiden voimaantuloa ole aiemmin laadituilla sopimuksilla sovittu toisin.
- ✓ Turun kaupunki ei luovuta asemakaavoittamattomia raakamaa-alueita muutoin kuin osana maanvaihtoa.

