

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	10
Kaupunginhallitus	54	07.02.2022	10	
Kaupunginvaltuusto	27	14.02.2022	10	

11608-2021 (10 00 00)

Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisen ohjelman 2022-2025 hyväksyminen

Tiivistelmä:

Kaupunkiseudun kuntien yhteistyössä on valmisteltu Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022-2025. Ohjelman laatimisesta on sovittu MAL-sopimuksessa. Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että Turun kaupunki hyväksyy Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisen ohjelman 2022-2025 ohjeellisena noudatettavaksi kuitenkin siten, että pientalotonttien määrää kasvatetaan merkittävästi kaupunginvaltuuston syksyllä hyväksymien tavoitteiden mukaisesti.

Kh § 54

Kaavataloussuunnittelija Sanna Kari 31.1.2022:

Taustaa

Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022–2025 perustuu valtion ja Turun kaupunkiseudun kuntien välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimuksen 2020–2031 toimenpiteeseen 22: ”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 kestävästä kaupunkikehityksen edistämiseksi.” Ohjelma on jatkoa Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittiselle ohjelmalle 2018–2021, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.8.2018 ohjeellisena noudatettavaksi.

Asunto- ja maapoliittisen ohjelman päivitystä vuosille 2022–2025 on valmisteltu kuntien yhteistyössä maankäytön yhteistyöryhmän sekä valmisteluryhmän toimesta. Ohjelmasta pyydettiin lausuntoja 30.9.2021–3.11.2021 aikana. Lausuntojen perusteella ohjelmaan ei ole tehty muutoksia, vaikka Turun kaupunki lausunnossaan (kh 1.11.2021 §498) esitti tavoittelevansa ohjelmaa kunnianhimoisempia pientalotonttimääriä jäljempänä kuvatulla tavalla. Kaupunkiseudun MAL-ohjausryhmä päätti kokouksessaan 1.12.2021 lähettää ohjelman hyväksyttäväksi kuntiin ohjeellisena noudatettavaksi.

Ohjelman sisältö

Kaupunkiseudun yhteisellä asunto- ja maapoliittisella ohjelmalla pyritään edistämään maankäytön suunnittelun ja asuntopolitiikan yhteistyötä sekä tehostamaan maa- ja asuntopolitiittisia toimenpiteitä vuonna 2012 hyväksyttyä rakennemallia tukevalla tavalla. Uusi asuntotuotanto sijoitetaan seudun kokonaisuuden kannalta yhteisvastuullisesti, tuottaen monipuolista ja houkuttelevaa kaupunkirakennetta. Kansallista ilmastopolitiikkaa tuetaan yhdyskuntarakennetta eheyttävällä maankäytön suunnittelulla.

Ohjelman ensimmäisessä luvussa on taustoitettu asunto- ja maapolitiikan lähtökohtia. Toinen luku käsittelee asunto- ja maapolitiikan tavoitteita: raaka-maan hankintaa, maankäyttösopimusten periaatteita, tontinluovutusta, asemakaavojen toteutumisen edistämistä sekä rakentamisen ohjausta. Lisäksi toisessa luvussa määritellään kaupunkiseudun asuntotuotannon määrälliset

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	11
Kaupunginhallitus	54	07.02.2022	10	
Kaupunginvaltuusto	27	14.02.2022	10	

tavoitteet, tavoitteellinen hallintamuotojakauma ja talotyyppijakauma sekä toimenpiteitä sosiaalisesti kestävästä kaupunkikehityksen edistämiseksi.

Edellistä ohjelmaa (2018–2021) laadittaessa pinnalla oli positiivinen rakennemuutos. Ohjelman päivittämistä on leimannut koronapandemia ja sen mukanaan tuomat muutokset toimintaympäristöön. Toimistotyön etätyötrendi on tuonut mukanaan tarvetta vaihtaa isompaan asuntoon. Samalla muutto kehyskuntiin on lisääntynyt. Korona-ajan kesämökkibuumi ja omakoti- ja rivitalojen kaupan kiihtyminen voi olla merkki halusta hakeutua asumaan väljemmille alueille. Monipaikkaisuustrendin voi olettaa vahvistuvan entisestään, mikäli koronapandemian aikana alkanut etätyön merkittävä yleistyminen vakiintuu uudeksi normaaliksi. Monipaikkainen asuminen voi hyödyntää erityisesti pienempiä keskuksia. Turun kaupungin pientalotonttitarjonnan merkittävällä kasvattamisella pyritään vastaamaan trendin mukaiseen kysyntään tarjoamalla houkuttelevia asuinpaikkoja kaupunkialueella lähellä olemassa olevia palveluja tavoitteena kehyskuntiin suuntautuneen muuttoliikkeen kääntäminen ja kaupungin huoltosuhteen parantaminen.

Kuntien tavoitteena on ylläpitää raakamaavarantoa vähintään 3 vuoden tarvetta vastaavasti. Monipuolista 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 yhdenmukaistamaan. Tätä varten 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 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 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.

Asemakaavoitetun alueen reunavyöhykkeen rakentamista ohjataan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisin keinoin. Asemakaavoitettaviksi suunnitellut 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.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	12
Kaupunginhallitus	54	07.02.2022	10	
Kaupunginvaltuusto	27	14.02.2022	10	

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. Vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muuttamista pysyvään asutukseen seurataan seudulla vuosittain.

Asuntotuotannossa varaudutaan rakennemallin tavoitteen mukaisesti noin 75 000 asukkaan kasvuun ja 78 000 asunnon lisäykseen vuoteen 2035 mennessä. Ennakoitua nopeamman kasvun seurauksena tavoitteita on osittain tarkistettu, jotta voidaan varmistaa, että kasvun jatkumiselle on edellytyksiä kaavoituksessa ja yhdyskuntarakenteen suunnittelussa. Pääosa seudun kasvusta pyritään kohdentamaan ydinkaupunkialueelle. Ydinkaupunkialueen ulkopuolella kasvu kohdistetaan pääasiassa rakennemallissa määriteltäviin taajamiin.

Kaupunkiseudun asuntotarjontaa monipuolistetaan siten, että erilaisten hallintamuotojen ja talotyyppien tarjonta on riittävää eri puolilla kaupunkiseutua. Myös asuntojen keskikoon kehitykseen on kiinnitettävä huomiota erityisesti Turussa. Monipuolisuus huomioidaan sekä uusilla asuinalueilla että vanhoja asuinalueita täydennettäessä. 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 % 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.

Seudun tavoitteena on tasapuolinen kaupunkikehitys, jolla pyritään demografisesti ja sosioekonomisesti kestävään asukasrakenteeseen. Valtion tukeman kohtuuhintaisen ARA-tuotannon osuutta koko asuntotuotannosta pyritään kasvattamaan kohti Marinin hallitusohjelman mukaista 35 %:n tasoa kuitenkin siten, että alueet kehittyvät tasapainoisesti.

Ohjelmaa tullaan noudattamaan kunnissa ohjeellisena. Kunnilla voi olla seudullisen ohjelman lisäksi omia tarkempia ohjeistuksia.

Ohjelman taulukosta 6 poiketen Turku tavoittelee vuosina 2023–2025 merkittävää muutosta pientalotuotantoon. Turun kaupunki totesi lausunnossaan (kh 1.11.2021 § 498), että ”Lisäksi Turussa laaditaan vuoden 2022 aikana suunnitelma pientalotonttien määrän kasvattamiseksi siten, että se mahdollistaa merkittävästi useamman uuden pientalon rakentamisen vuosittain. Suunnitelman lähtökohta on tavoitteellinen ja siinä pyritään tarjottavien tonttien määrän kasvuun valtuustokauden aikana lineaarisesti 2023 200 tonttia, 2024, 250 tonttia, 2025 300 tonttia. Lopullinen tavoite asetetaan suunnitelman laatimisen jälkeen. Suunnitelmassa huomioidaan kestävä kaupunkirakenne ja sosiaalinen ja taloudellinen kestävyys.” Tavoite on yhteneväinen kaupunginvaltuuston 15.11.2021 hyväksymän talousarviolausekkeen kanssa.

Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisessa ohjelmassa ei ole tässä vaiheessa huomioitu Turun kaupungin lausunnon ja talousarviolausekkeen mukaista tavoitetta pientalotuotannon määrän kasvattamiseksi. Suunnitelma laaditaan vuoden 2022 aikana, jonka jälkeen Turku tarkentaa tavoitettaan.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	13
Kaupunginhallitus	54	07.02.2022	10	
Kaupunginvaltuusto	27	14.02.2022	10	

Turun tavoite pientalojen osalta tulee olemaan 750 tonttia vuosina 2023–2025. Pientalotonttien määrän kasvun vaikutukset asuntotuotantotavoitteisiin selvitetään vuoden 2022 aikana laadittavan suunnitelman yhteydessä.

Turun kaupunki hyväksyy Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisen ohjelman ohjeellisena noudatettavaksi muilta kuin pientalorakentamisen osalta. Turun kaupunki ilmoittaa muille suunnitelman piiriin kuuluville kunnille tavoitteensa muutoksesta.

Liite 1 Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022-2025

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisen ohjelman 2022–2025 ohjeellisena noudatettavaksi kuitenkin siten, että pientalotonttien määrää kasvatetaan merkittävästi kaupunginvaltuuston syksyllä hyväksymien tavoitteiden mukaisesti.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kv § 27

Liite 1 Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022-2025

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisen ohjelman 2022–2025 ohjeellisena noudatettavaksi kuitenkin siten, että pientalotonttien määrää kasvatetaan merkittävästi kaupunginvaltuuston syksyllä hyväksymien tavoitteiden mukaisesti.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Ari-Pekka Korhonen
Ari-Pekka Korhonen
johtava kaupunginsihteeri

Jakelu

tied Auran kunta
tied Kaarinan kaupunki
tied Liedon kunta
tied Maskun kunta
tied Mynämäen kunta
tied Naantalin kaupunki
tied Nousiaisten kunta
tied Paimion kaupunki
tied Paraisten kaupunki
tied Rasion kaupunki
tied Ruskon kunta
tied Sauvon kunta
tpv Kaupunkiympäristö
tied Kaupunkiympäristölautakunta