



Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022–2025

LUONNOS 30.9.2021

Tiivistelmä

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

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 tontti-kaupat 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.

Asemakaava-alueen ulkopuolella haja-asutusalueilla rakennuslupa voidaan myöntää maankäyttö- ja rakennuslain määrittelemillä edellytyksillä. Ranta-alueilla toimitaan voimassa olevan kaavan mukaisesti. Loma-asuntojen käyttöarkeitusta 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 määriteltyihin 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.

Sisällys

| | | | |
|---|----|--|----|
| Esipuhe | 5 | 2.5.1 Asemakaavoitettaviksi suunnitelluille alueille ja muille suunnittelutarvealueille rakentaminen..... | 16 |
| 1 Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapolitiikan lähtökohdat | 6 | 2.5.2 Haja-asutusalueelle rakentaminen | 17 |
| 1.1 Kaupunkiseudun asunto- ja maapolitiikkaa ohjaavat sopimukset ja suunnitelmat | 6 | 2.5.3 Rantarakentaminen ja loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutokset | 17 |
| 1.1.1 MAL-sopimus | 6 | 2.6 Asuntotuotanto | 17 |
| 1.1.2 Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 | 6 | 2.6.1 Määrälliset tavoitteet..... | 18 |
| 1.2 Kuntien lähtötilanteen maapoliittiset periaatteet | 8 | 2.6.2 Laadulliset tavoitteet | 19 |
| 1.3 Asumisen kehittämiseen liittyvät muutostekijät..... | 8 | 3 Lähteet | 23 |
| 1.3.1 Ilmastonmuutos..... | 8 | LIITTEET | 24 |
| 1.3.2 Väestörakenteen muutos | 8 | Liite 1. Ohjelmassa käytetyt termit | 24 |
| 1.3.3 Asuntokuntien rakenne | 9 | Liite 2. Rakentamisen ohjauksen aluevyöhykkeet | 26 |
| 1.3.4 Väestönkasvun tekijät | 10 | | |
| 1.3.5 Asumistoiveet | 10 | | |
| 1.4 Lähtötilanteen asuntokanta | 11 | | |
| 1.4.1 Hallintamuodot..... | 11 | | |
| 1.4.2 Talotyypit..... | 12 | | |
| 1.4.3 Huoneluku | 13 | | |
| 2 Asunto- ja maapolitiikan tavoitteet..... | 14 | | |
| 2.1 Raakamaan hankinta | 14 | | |
| 2.2 Maankäyttösopimusten periaatteet | 14 | | |
| 2.3 Tontinluovutus..... | 15 | | |
| 2.4 Asemakaavojen toteutumisen edistäminen..... | 15 | | |
| 2.5 Rakentamisen ohjaus | 15 | | |

Esipuhe

Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma on laadittu 13 kunnan alueelle: Aura, Kaarina, Lieto, Masku, Mynämäki, Naantali, Nousiainen, Paimio, Parainen, Raisio, Rusko, Sauvo ja Turku. Asunto- ja maapoliittinen ohjelma on osa toimenpidekokonaisuutta, jolla toteutetaan kuntien ja valtion välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimuksessa sovittuja toimenpiteitä.

Valtion ja Turun kaupunkiseudun kuntien välisen MAL-sopimuksen 2020–2031 toimenpiteessä 22 on sovittu siitä, että 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. Sosiaalisesti kestävästä kaupunkikehitykseen liittyen on huomioitava muun muassa muuttoliikkeen, väestön ikääntymisen, yksinasuvien määrän lisääntymisen sekä asunnottomuuden vaikutukset.

Yhteistyössä laadituilla seudun kuntien maapolitiikan strategisilla linjauksilla ja toimintaperiaatteilla pyritään eheään, 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.

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. Asunto- ja maapoliittisen ohjelman laatimisesta on vastannut seudullinen maankäytön yhteistyöryhmä, jossa on edustus kaikista 13 kunnasta sekä Varsinais-Suomen liitosta ja

Varsinais-Suomen ELY-keskuksesta. Maankäytön yhteistyöryhmän työskentelyä on ohjannut MAL-ohjausryhmä.

Edellisellä MAL-sopimuskaudella Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittista ohjelmaa päivitettäessä esiin nousi erityisesti positiivinen rakennemuutos ja tarve varautua aiempaa nopeampaan väestönkasvuun sekä kasvavaan asuntotuotantoon. Keväällä 2020 alkaneen koronapandemian pitkän aikavälin vaikutuksia talouteen ja asumiseen on vielä varhaista ennakoida. Toistaiseksi näyttää siltä, että kaupungistumistrendi tulee jatkumaan, ja Turun kaupunkiseudun asema tulee pysymään jatkossakin vahvana. Seudun väestönkasvu nopeutui koronavuoden 2020 aikana. Merkittävin muutos Turun kaupunkiseudun sisäisessä väestökehityksessä oli se, että kehyskuntien yhteenlaskettu väestönkasvu oli Turun väestönkasvua suurempi.

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

1 Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapolitiikan lähtökohdat

Ensimmäisen luvun tavoitteena on kuvata tiiviisti keskeisimmät lähtökohdat ohjelman tavoiteasetannan taustaksi. Tilannekuvan muodostaminen on ollut tärkeä osa asunto- ja maapoliittisten periaatteiden laatimisprosessia.

1.1 Kaupunkiseudun asunto- ja maapolitiikkaa ohjaavat sopimukset ja suunnitelmat

Merkittävimmät kaupunkiseudun asunto- ja maapolitiikkaa ohjaavat sopimukset ja suunnitelmat ovat maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimus vuosille 2020–2031 sekä vuonna 2012 laadittu Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035.

1.1.1 MAL-sopimus

Turun kaupunkiseudun MAL-sopimuksesta saavutettiin neuvottelutulos keväällä 2020. Sopimus on hyväksytty kaupunkien ja kuntien elimissä, ja valtioneuvoston istunto hyväksyi sopimuksen lopullisesti 8.10.

MAL-sopimuksen tavoitteena on luoda edellytykset seudullisesti tarvetta vastaavalle monipuoliselle asuntotonttitarjonnalle ja asuntotuotannolle sekä liikennejärjestelmän ja -investointien ja maankäytön paremmalle yhteensovittamiselle. Tavoitteena on edistää vähähiilistä ja kestävästä yhdyskuntarakennetta ja sitä tukevaa liikennejärjestelmää ilmastonmuutoksen torjumiseksi, sekä mahdollistaa sujuva arki, työmarkkinoiden toimivuus ja elinkeinoelämän elinvoimaisuus. Tavoitteena on torjua segregatiota ja asunnottomuutta sekä edistää asuinalueiden monimuotoisuutta ja alueiden asuntokannan monipuolisuutta. Kaupunkiseudun liikennejärjestelmän kehittämisen tavoitteena on kasvattaa kestävien liikkumismuotojen osuutta liikennesuoritteesta, parantaa liikenneturvallisuutta ja lisätä työpaikkojen ja palveluiden saavutettavuutta.

MAL-sopimuksen 2020–2031 Asumisen ja elinympäristön laatu -luvussa on esitetty tavoitetilä vuodelle 2030+. Tavoitteena on, että kaupunkiseutu on vetovoimainen ja tarjoaa monipuolisia asumismahdollisuuksia erilaisissa ympäristöissä kysyntää vastaavasti. Asunnottomuutta ei esiinny Turun seudulla. Seudulle on rakennettu noin 40 000 uutta asuntoa. Kohtuuhintaisen ARA-asuntotuotannon osuus koko asuntotuotannosta on kasvanut. Asuntotuotanto on keskittynyt erityisesti kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennevyöhykkeille.

1.1.2 Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

Turun kaupunkiseudun rakennemalli laadittiin vuonna 2012 edistämään kaupunkirakenteen kestävästä kehitystä ja alueen vetovoimaisuutta. Rakennemallissa varaudutaan tavoitteellisesti noin 75 000 asukkaan lisäykseen vuoteen 2035 mennessä. Väestönkasvusta suurin osa, noin 80 %, on osoitettu ydinkaupunkiseudulle ensisijaisesti yhdyskuntarakennetta tiivistäen. Noin 20 % väestönkasvusta on osoitettu ydinkaupunkiseudun ulkopuolisiin taajamiin ja niiden välittömään läheisyyteen asemakaavoitetuille alueille.

Koska väkiluku on kasvanut erityisesti Turussa ennakoitua nopeammin, on rakennemallissa esitettyjä tavoitelukuja tarkistettu kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisen ohjelman valmistelun yhteydessä. Lisäksi on varauduttava laajentamaan rakennemallissa määriteltyjä uusia maankäyttöalueita. Tavoitelukujen tarkistamisella varmistetaan, että kasvun jatkumiselle on edellytyksiä kaavoituksessa ja yhdyskuntarakenteen suunnittelussa. Tarkistetut tavoiteluvut on esitetty Asuntotuotanto-luvussa taulukossa 2.

Koska seudun väestönkasvutavoite on huomattava, toteuttamisen vaiheistukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Joukkoliikenteen kehittämistoimenpiteet on suunniteltu tukemaan maankäytön toimenpiteitä – ja päinvastoin. Rakennemallin toteuttamisessa on tärkeää varmistaa osa-alueittain tai liikennekäytävittäin riittävä maankäytön volyyymi, jotta joukkoliikenteen ratkaisut voidaan toteuttaa riittävän kustannustehokkaasti yhdessä maankäytön kanssa.

Turun kaupunkiseudun aseman vahvistaminen kaupunkiseutujen välisessä kilpailussa on rakennemallityön keskeisin tavoite. Edellytyksenä on vahva ydin-kaupunkialue ja siellä aiempaa kehitystä voimakkaampi väestön ja työpaikkojen määrän kasvu. Rakennemallissa varaudutaan luomaan edellytykset vähintään 20 000 työpaikan lisäämiseksi osoittamalla erityyppiselle yritystoiminnalle riittävästi houkuttelevia sijoittumispaikkoja. Vuonna 2017 positiivisen rakennemuutoksen myötä Turun ja Lounais-Suomen valmistavan teollisuuden työllisyysvaikutuksen arvioitiin olevan kaikkine heijastusvaikutuksineen jopa 30 000 henkilöä seuraavan viiden vuoden kuluessa. Vahvat kasvunäkymät heijastuivat myös muille toimialoille, erityisesti rakentamiseen. Vuonna 2020 alkanut koronapandemia on kuitenkin muuttanut markkinatilannetta ja tuonut epävarmuutta myös Turun kaupunkiseudulle. Toisaalta Turun seudulla väestönkasvu sekä erityisesti maan sisäinen nettomuutto on kasvanut koronakriisin aikana.

Mikäli positiivinen rakennemuutos jatkuu, nykyinen Lounais-Suomen luonnollinen väestönkasvu ja siihen nojaava työvoiman tarjonta tai nykyisentasoinen maan sisäinen liikkuvuus ja maahanmuutto eivät tuo riittävää ratkaisua alueen poikkeuksellisen suureen työvoiman tarpeeseen. Työvoiman saatavuuteen vaikuttaa muun muassa asuntotilanne. Huomiota on kiinnitettävä esimerkiksi asuntokannan tehokkaaseen hyödyntämiseen, muuhun käyttöön tarkoitettujen rakennusten muuntamiseen asumiskäyttöön sekä mahdollisiin erityistukiin asuntorakentamisen vauhdittamiseksi. Nämä toimet voisivat edistää alueellista liikkuvuutta.

Rakennemallissa kasvun sijoittamisessa on pyritty ennen kaikkea nykyisen yhdyskuntarakenteen täydentämiseen ja tiivistämiseen kestävästi kehityksen edistämiseksi. Lisäksi on pyritty lisäämään toiminnoiltaan sekoittuneen kaupunkirakenteen määrää. Asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuminen on erityisen tavoiteltavaa keskusta-alueilla ja kehitettävillä kaupunkiympäristön alueilla. Rakennemallissa on panostettu myös merellisen kaupunkiympäristön luomiseen kaupunkiseudun vetovoiman lisäämiseksi.

Myös ydinkaupunkialuetta ympäröivien alue-, lähi- ja kyläkeskusten vahvistaminen on tärkeää maakunnan tasapainoista kehitystä, elinkeinotoiminnan monipuolistamista ja lähipalveluiden turvaamista silmällä pitäen. Maakunnalle tyypillinen monikeskuksinen aluerakenne vahvistuu erilaisten keskusten muodostaessa toisiinsa kytkeytyvän seudullisen verkoston.

Rakennemallissa on pyritty edistämään myös saariston pysyvän asumisen ja elinkeinotoiminnan harjoittamisen edellytyksiä suuntaamalla kasvua saariston palvelukeskuksiin. Maaseudulla asutus kohdennetaan ensisijaisesti tukemaan olemassa olevia palvelutaajamia.

Asuinalueiden monipuolisuutta voidaan kehittää yhdistelemällä niissä erilaisia talotyyppisiä ja asuntojen hallintamuotoja sekä huomioimalla erilaiset ikäryhmät ja elämäntyyli suunniteltaessa julkisia tiloja. Uudistustoimintaa kehitetään sijainti kaupunkiseudulla huomioiden siten, että erilaisten asuntojen hallintamuotojen tarjonta on riittävä eri puolilla kaupunkiseutua ja että erilaisissa talotyypeissä on tarjontaa eri hallintamuodoista. Myös asuntojen keskikoon kehitykseen on kiinnitettävä huomiota erityisesti Turussa.

Rakennemallityössä on otettu huomioon väestön ikääntymisen ja asuntokuntien koossa tapahtuvien muutosten merkitys rakentamisen määrään ja asuinalueiden sijaintiin suhteessa työpaikkoihin, palveluihin sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Erityisesti tiiviisti rakennetuilla alueilla on panostettava rakennetun ympäristön laatuun. Myös lähiöiden kehittäminen on huomioitu rakennemallityössä.

Yhteistä erilaisille asuinalueille on pyrkimys niin työpaikkojen, palveluiden kuin virkistysalueidenkin hyvään saavutettavuuteen. Suurin osa uudelle asuntorakentamiselle rakennemallissa osoitetuista alueista sijaitsevat jalankulku-, pyöräily- ja joukkoliikennevyöhykkeillä. Joukkoliikenteen kilpailukykyä pyritään parantamaan etenkin keskuksiin suuntautuvassa liikenteessä. (Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035.)

Keskustojen ja taajamien kehittämiseen tulee kiinnittää huomiota seudullisesti yhdyskuntarakenteen eheyttämiseksi ja lähipalveluiden turvaamiseksi. Rakentamisen painopisteitä on järkevää määritellä myös taajamien ulkopuoliselle haja- sekä lievealueelle.

1.2 Kuntien lähtötilanteen maapoliittiset periaatteet

Kuntien lähtötilanteen maapoliittisia periaatteita ja käytäntöjä kartoitettiin ohjelman ensimmäistä versiota laadittaessa MAL-aiesopimuskaudella 2012–2015. Lähtötilanteen kartoituksen perusteella seudun kuntien maapoliittiset periaatteet olivat pääpiirteittäin jo melko yhtenäisiä. Seudullisella asunto- ja maapoliittisella ohjelmalla on ollut ohjausvaikutusta laadittaessa kuntien omia maapoliittisia periaatteita.

1.3 Asumisen kehittämiseen liittyvät muutostekijät

Asuntotuotantoon ja -markkinoihin vaikuttavat monet tekijät, kuten kaupungistuminen, ilmastonmuutos, väestörakenteen sekä kotitalouksien rakenteen muuttuminen, väestön kansainvälistyminen ja vaatimukset lisätä yhdyskuntarakenteen ekologisuutta ja energiatehokkuutta. Myös elämäntapojen yksilöllistyminen, asumisen palvelullistuminen, asumistoiveiden monipuolistuminen, monipaikkaisuustrendin kasvu ja koronapandemian aikana alkanut etätyön merkittävä yleistyminen on huomioitava asuntotuotantoa suunniteltaessa.

Positiivisen rakennemuutoksen vuoksi on varauduttava ennakoitua nopeampaan väestönkasvuun. MAL-kuntien väkiluku oli joulukuun 2020 lopussa 354 209 asukasta, joka on noin 2 850 asukasta enemmän kuin vuoden 2019 lopussa.

1.3.1 Ilmastonmuutos

Asumisesta ja rakentamisesta syntyy merkittävä osa Suomen hiilidioksidipäästöistä. Asumisen ja asuinrakennuksen elinkaariaikaiseen hiilijalanjälkeen

vaikuttavat useat eri seikat, muun muassa yhdyskuntarakenne. Kunnilla on keskeinen rooli siinä, että asuntorakentamiseen tarkoitettuja tontteja kaavoitetaan riittävästi yhdyskuntarakennetta tiivistäville ja täydentäville sijainneille. Myös asuntojen laatu ja muuntautuvuus ovat tärkeitä tekijöitä asumisesta syntyvien päästöjen vähentämisessä, sillä ne lisäävät asuntojen käyttöikä.

Asuinalueiden ilmastoystävällisiä energiaratkaisuja voidaan tukea kaavoituksella mahdollistamalla erilaiset uusiutuvaan energiaan perustuvat alueelliset tai kiinteistökohtaiset energiaratkaisut. MAL-sopimukseen 2020–2031 on kirjattu, että kunnat pyrkivät edesauttamaan kaava-alueiden hiilineutraalia ja omavaraista energiantuotantoa kaavoituksen ja lupamenettelyjen kautta.

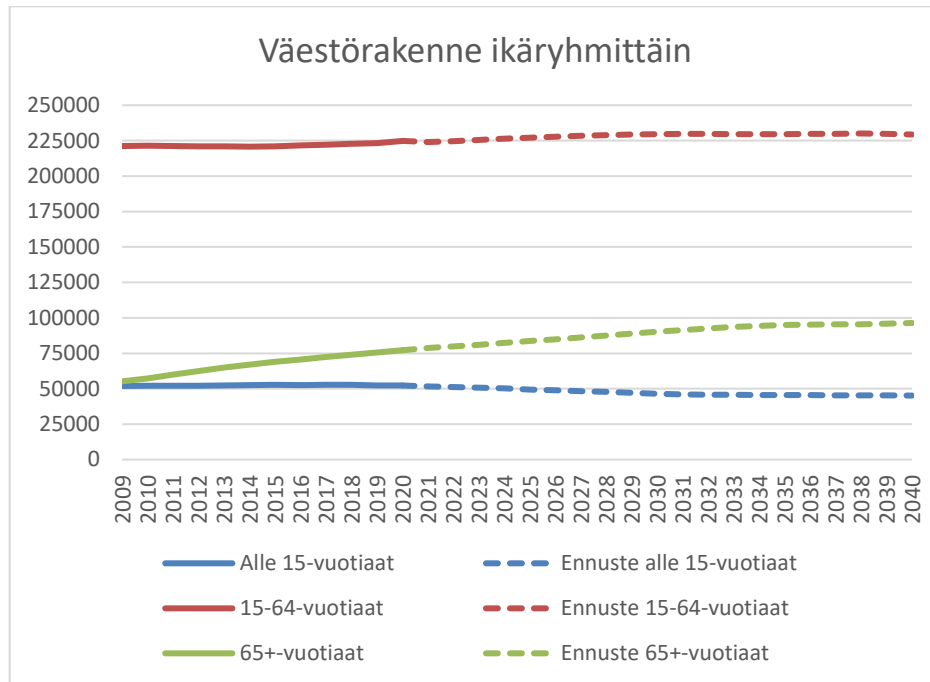
1.3.2 Väestörakenteen muutos

Kuvassa 1 on esitetty Turun kaupunkiseudun MAL-kuntien toteutunut väestön ikärakenteen muutos vuosina 2009–2020 sekä Tilastokeskuksen väestöennusteen mukainen väestörakenteen muutos vuosille 2021–2040. Väestöennusteen mukaan aktiivi-ikäisten määrä tulee kasvamaan seudulla maltillisesti. Seudulla on kuitenkin varauduttava ennustetta nopeampaan aktiivi-ikäisten määrän kasvuun, mikäli maan sisäinen nettomuutto jatkaa kasvuaan. Tällä hetkellä aktiivi-ikäisten määrä on vuoden 2022 ennusteen tasolla, joten määrä on kasvanut hieman ennustetta nopeammin.

Seudulle kohdistuvan muuttoliikkeen seurauksena myös lasten ja nuorten määrä voi kasvaa väestöennustetta nopeammin. Nähtäväksi jää, jatkuuko myös vuonna 2020 alkanut syntyvyyden nousu seudulla. Kasvavan muuttoliikkeen seurauksena mahdolliset lasten, nuorten ja aktiivi-ikäisten kasvavat asunto- ja palvelutarpeet on otettava huomioon seudulla.

Yksi merkittävimmistä väestörakenteen muutoksista on väestön ikääntyminen. Väestön ikääntymiseen liittyen asuntotuotannossa on huomioitava esteettömyys sekä palvelujen saavutettavuus. Lähipalveluiden saavutettavuus on tärkeää myös lapsille ja nuorille. Tilastokeskuksen väestötilastojen ja

-ennusteen mukaan Turun kaupunkiseudun väestöstä yli 64-vuotiaita on 26 % (96 376) vuonna 2040, kun vuonna 2009 yli 64-vuotiaiden osuus oli 17 % (55 221).

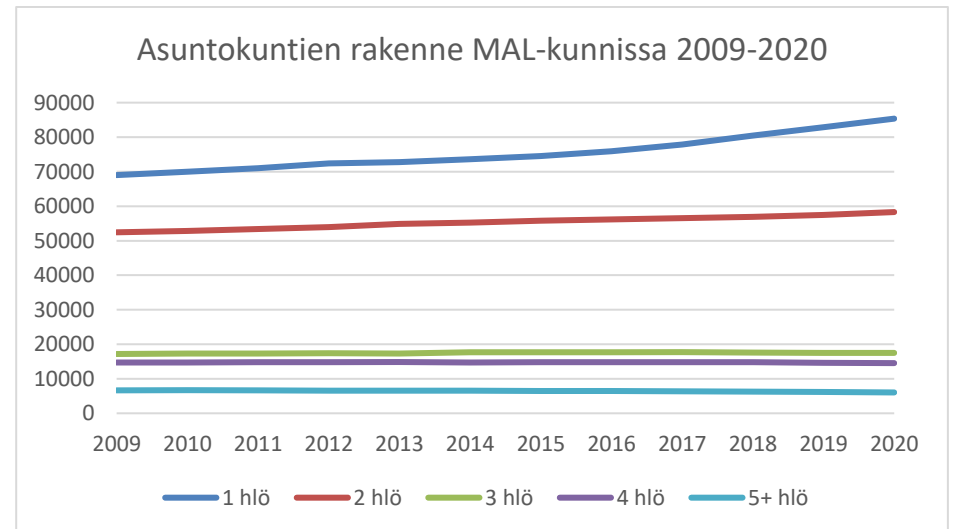


Kuva 1. Väestötilasto ja -ennuste Turun kaupunkiseudulla ikäryhmittäin 2009–2040 (Suomen virallinen tilasto (SVT): Väestöennuste & Suomen virallinen tilasto (SVT): Väestörakenne)

1.3.3 Asuntokuntien rakenne

Asuntokuntien rakenne on muuttunut paljon viimeisen noin 30 vuoden aikana myös Turun kaupunkiseudulla. Vuonna 1980 rakennemallialueen yleisin asuntokuntatyyppi oli ns. ydinperhe (kaksi aikuista ja vähintään yksi lapsi), mutta nykyään yksinasuvat ovat suurin ryhmä (kuva 2). Toiseksi suurimman ryhmän muodostavat kahden hengen asuntokunnat. 3–5 henkilön asuntokuntien määrä on laskenut 2010-luvulla, mutta kuuden ja yli kuuden henkilön asuntokuntien määrä on pysynyt lähes ennallaan.

Vuonna 2020 1 hengen asuntokuntia oli 47 %, 2 hengen asuntokuntia 32 % ja yli 2 hengen asuntokuntia 21 % kaikista asuntokunnista. Tämän kaltainen kehitys lisää asuntojen kysyntää jo ilman väestönkasvuakin. Myös lapsiperheiden alueina tunnetuissa rakennemallialueen Turun ulkopuolisissa kunnissa yksinasuminen on yleinen asuntokuntamuoto, vaikkakaan ei yhtä hallitseva kuin Turussa.



Kuva 2. Asuntokuntien rakenne MAL-kunnissa 2009–2020 (Suomen virallinen tilasto (SVT): Asunnot ja asuinolot)

Asuntokuntarakenteessa tapahtuneeseen muutokseen on vaikuttanut muun muassa väestön ikääntyminen sekä perherakenteen muutokseen liittyvät ilmiöt kuten avioerojen yleistyminen, lasten hankinnan siirtyminen myöhäisemmäksi sekä vapaaehtoinen lapsettomuus.

1.3.4 Väestönkasvun tekijät

Väestönkasvun osalta keskuskaupungin ja kehyskuntien välisessä dynamiikassa on tapahtunut selkeä muutos 2010-luvulla. Pitkän aikaa suurin osa kasvusta kohdistui kehyskuntiin, mutta tällä vuosikymmenellä keskuskaupungin suhteellinen merkitys on kasvanut. 2010-luvulla suhteellinen väestönlisäys oli suurinta Liedossa, Kaarinassa ja Turussa. Kaupungistumisen myötä asuntoja tarvitaan jatkossa lisää erityisesti kasvukeskuksiin.

Väestöltään vähenevillä alueilla keskusten elinvoimaa voidaan pyrkiä vahvistamaan tiivistämällä rakennetta ja suunnittelemalla laadukasta ympäristöä. Etätöitä tullaan mahdollisesti tekemään koronapandemian jälkeenkin huomattavasti enemmän kuin aikaisemmin. Tämä mahdollistaa monipaikkaisen asumisen, mikä voi hyödyttää pienempiä keskuksia.

Väestönkasvun tekijöiden (luonnollinen väestönkasvu, kuntien välinen nettomuutto, nettosiirtolaisuus) roolit ovat muuttuneet viimeisten kolmen vuosikymmenen aikana. 80-luvulla luonnollinen väestönkasvu oli merkittävin väestöä lisäävä tekijä. Nykyään sen merkitys on vähentynyt. (Väestön ja asumisen kehitystrendit sekä asumiseen vaikuttavat tukimekanismit Turun kaupunkiseudulla 2010.) Vuodesta 2010 lähtien luonnollisen väestönkasvun osuus on ollut Turun kaupunkiseudulla kaikkein pienin väestönkasvun tekijöistä. 2010-luvun lopulla luonnollinen väestönkasvu kääntyi negatiiviseksi Turun kaupunkiseudulla. 2020-luvun alussa nähtiin kuitenkin merkkejä syntyvyyden kasvusta. (Suomen virallinen tilasto (SVT): Muuttoliike.)

Luonnollisen väestönkasvun osuuden pienentyessä kuntien välisen nettomuuton ja nettosiirtolaisuuden merkitys on kasvanut. Turun kaupunkiseudulla kuntien välisen nettomuuton määrä on ollut vuoden 2009 jälkeen noin

600–1 900 henkeä vuodessa ja nettosiirtolaisten määrä noin 600–1 150 henkeä vuodessa. Kaupunkiseudun kunnista Turun osuus nettosiirtolaisuuden kokonaismäärästä on ollut selvästi suurin. Muuttovoittoa saivat 2010-luvun lopulla erityisesti Turku ja muu ydinkaupunkialue. (Suomen virallinen tilasto (SVT): Muuttoliike.)

Väestönkasvun tekijöiden rooleissa tapahtuneet muutokset on otettava huomioon seudun asuntopolitiikassa. Huomioitavaa on, että yleisesti ottaen maahanmuuttajat sijoittuvat erilaisille asuinalueille samoin periaattein kuin kanta-väestökin. Valintoihin vaikuttavat muun muassa taloudelliset mahdollisuudet, millaisia asuntoja alueella on tarjolla sekä muuttajan mielikuva asuinalueesta. (Salminen 2012.)

Turun ja muiden kaupunkiseudun kuntien muuttoprofiilit ovat olleet 2010-luvulla erilaiset. Turku on saanut muuttotappiota työllisistä ja muuttovoittoa työttömistä henkilöistä. 2010-luvun lopulla on tosin nähty käänne ja Turku on saanut muuttovoittoa työllisistä. Muihin kaupunkiseudun kuntiin on muutanut suhteessa enemmän korkeasti koulutettuja ja aktiivi-ikäisiä.

1.3.5 Asumistoiveet

Suomen ympäristökeskus on tehnyt valtakunnallista seurantatutkimus Asukasbarometriä kaupunkimaisten asuin ympäristöjen laadusta vuosina 1998, 2004, 2010 ja 2016. Selkeä trendi Asukasbarometrin seurantakauden ajan on ollut asumistoiveiden urbanisoituminen eli keskustamaisen kerrostaloasumisen suosion kasvu ja omakotitalotoiveiden väheneminen. Keskustoissa ja kerrostaloissa haluavat nykyisessä elämäntilanteessaan asua etenkin nuoret ja nuoret aikuiset, ikääntyneet sekä yksin asuvat. Suurin muutos asumisprefereensseissä on tapahtunut 30–40-vuotiailla ja lapsiperheillä, sillä heillä kerrostalo- ja keskusta-asumisen toiveet ovat lisääntyneet eniten. Myös väestön ikääntyminen lisää keskusta- ja kerrostaloasumisen kysyntää.

Asumistoiveiden urbanisoitumisen trendi on globaali ilmiö ja riippumaton taloudellisista suhdanteista, mutta toteutuneisiin asumisvalintoihin suhdanteet

vaikuttavat merkittävästi. Toteutunut asuntorakentamisen kehitys on Suomessa viime vuosina keskittynyt keskuskaupunkeihin, ja samaan aikaan uusien omakotitalojen määrä on vähentynyt.

Asumistoiveiden urbanisoitumisesta huolimatta pientalovaltainen alue on kuitenkin edelleen toivotuin asuinalue tyyppi. Toiveista erottuu taloyhtiömuotoinen kaupunkipientaloasuminen, jossa yhdistyvät toiveet omasta pihasta, lähipalveluiden saavutettavuudesta kävellessä sekä hyvistä joukkoliikenneyhteyksistä. Asumistoiveita ja -tarpeita määrittävät elämänvaiheen lisäksi myös erilaiset elämäntavat. (Strandell 2017.)

Ihmisten todelliset asumistarpeet ja -ratkaisut muuttuvat eri elämänvaiheissa. Tärkeää on, että seudulla on tarjolla erilaisia asuin ympäristöjä erilaisiin elämäntilanteisiin. Väestön erilaistuessa asumiseen liittyvät toiveet ja tarpeet moninaistuvat. Asumisen suunnittelua ei tule enää tehdä vain elämänvaiheisiin perustuen, vaan asumisen suunnittelussa tulee huomioida elämäntyöliien yksilöllistyminen.

Asuntotuotannon haasteena onkin tuottaa riittävästi erilaisia vaihtoehtoja kulluttajille. Uusien asumiskonseptien kehittäminen ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisääminen on otettava huomioon entistä enemmän. Uusia asumiskonsepteja ovat esimerkiksi ryhmärakentaminen sekä joustavat, muunte-lukelpoiset asunnot. Massatuotantona rakennettavien asuntojen lisäksi kaivataan entistä monimuotoisempia asuntoja jopa yhden asuinrakennuksen sisällä. Yhteisöllisyyden ja asumisen palvelullistumisen uskotaan muokkaavan asumista merkittävästi tulevaisuudessa. Kuntien roolina on ottaa palvelullistumisen kasvu huomioon muun muassa asuinalueiden suunnittelu- ja kehittä-misvaiheessa.

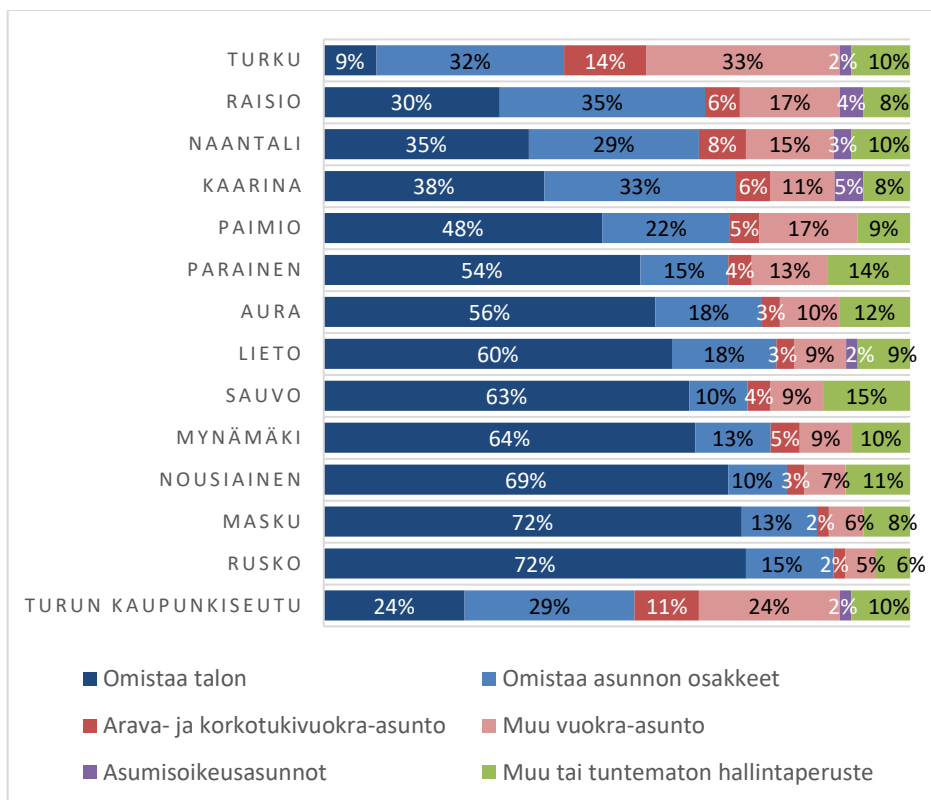
Nähtäväksi jää, vaikuttaako koronapandemia pitkäaikaisesti ihmisten asumis-toiveisiin ja -ratkaisuihin. Etätöiden yleistymisen voi aiheuttaa lisätilan tarvetta, ja ihmiset voivat jatkossa hyväksyä aiempaa pidemmät työmatkat, jos työmatkaa ei tehdä päivittäin. Korona-ajan kesämökkibuumi ja omakoti- ja rivitalojen kaupan kiihtyminen voi olla merkki tarpeesta hakeutua asumaan väljemmille alueille. Vuonna 2020 kaupunkiseudun muuttovirroissa näkyi kehys-kuntien muuttovetovoiman kasvaminen. Myös ulommat kehyskunnat saivat Turusta muuttovoittoa.

1.4 Lähtötilanteen asuntokanta

Vuonna 2020 Turun kaupunkiseudulla oli yhteensä noin 201 140 asuntoa. 2000–2009 Turun kaupunkiseudulle valmistuneista asunnoista 41 % rakennettiin Turkuun. 2010–2019 vastaava osuus oli 59 %. (Suomen virallinen tilasto (SVT): Asunnot ja asuinolot.)

1.4.1 Hallintamuodot

Tällä hetkellä asuntojen hallintamuodot jakautuvat kaupunkiseudun kuntien kesken hyvin eri tavalla (kuva 3). Vuokra-asunnot ovat keskittyneet erityisesti Turkuun. Vuokra- ja asumisoikeusasumista on tarjolla enemmän ydinkaupunkialueen kunnissa kuin ydinkaupunkialueen ulkopuolella. Turussa vuokra-asuntoja on enemmän kuin omistusasuntoja.



Kuva 3. Asuntojen hallintaperuste vuonna 2019, hallintaperusteen osuus kaikista asunnoista (Suomen virallinen tilasto (SVT): Asunnot ja asuinolot).

Kuntien omistamat vuokra-asunnot on esitetty taulukossa 1. Taulukon luvut koostuvat kunnan tai kuntakonsernin (kunnalla vähintään 50 % osakkeista) omistamista vuokra-asunnoista. Turussa kaupungin omistamia vuokra-asuntoja on selvästi eniten suhteutettuna asukaslukuun. Seuraavaksi eniten kunnan tai kaupungin omistamia vuokra-asuntoja asukaslukuun suhteutettuna on Naantalissa ja Raisiossa.

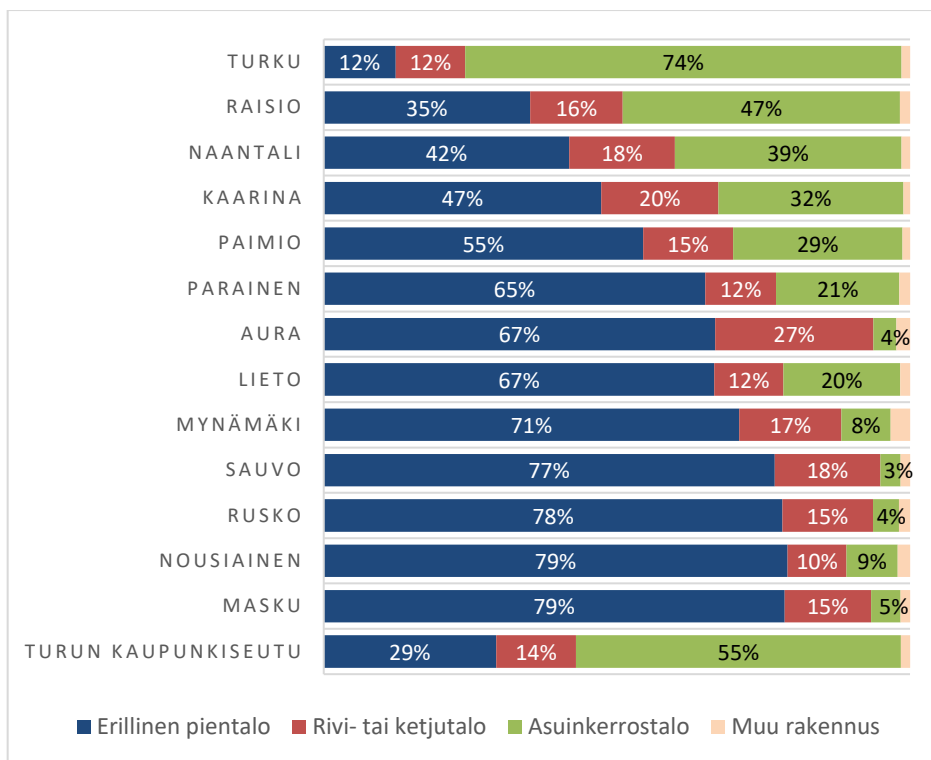
Taulukko 1. Kunnan tai kaupungin omistamat vuokra-asunnot vuonna 2021

| Kunnan tai kaupungin omistamien vuokra-asuntojen määrä | Kpl 2021 | Asukasluku 31.12.2020* |
|--|----------|------------------------|
| Aura | 86 | 3 959 |
| Kaarina | 890 | 34 667 |
| Lieto | 349 | 20 146 |
| Masku | 32 | 9 543 |
| Mynämäki | 8 | 7 645 |
| Naantali | 998 | 19 427 |
| Nousiainen | 8 | 4 693 |
| Paimio | 16 | 10 922 |
| Parainen | 142 | 15 105 |
| Raisio | 849 | 24 407 |
| Rusko | 77 | 6 354 |
| Sauvo | 83 | 2 950 |
| Turku | 15 917 | 194 391 |

*Lähde: Suomen virallinen tilasto (SVT): Väestörakenne.

1.4.2 Talotyytit

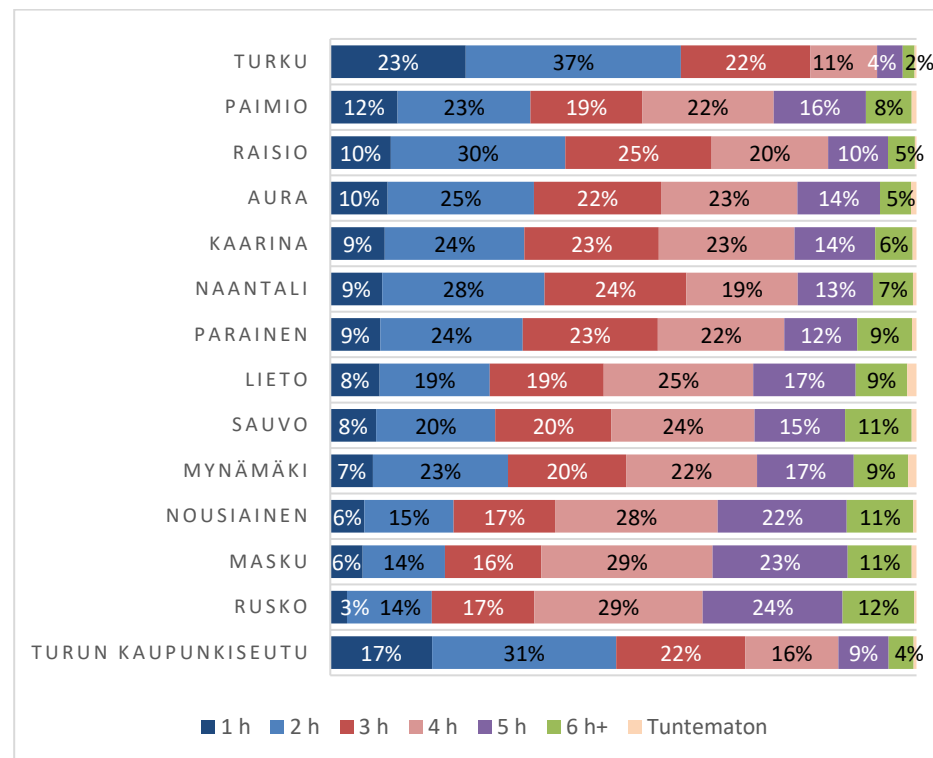
Turun kaupunkiseudun kunnista Turku ja sen naapurikaupungit tarjoavat runsaasti kerrostaloasumista ja vähän pientaloasumista, kun taas muualla rakennemallialueella tilanne on toisin päin (kuva 4). 2000-luvun ensikymmenen aikana Turun kaupunkiseudun kunnissa rakentui keskimäärin 1 750 asuntoa vuodessa, joista 46 % oli erillisiä pientaloja, 17 % rivi- tai ketjutaloasuntoja ja 37 % kerrostaloasuntoja. 2010-luvulla valmistui keskimäärin 2 090 asuntoa vuodessa, joista 29 % oli erillisiä pientaloja, 11 % rivi- tai ketjutaloasuntoja ja 60 % kerrostaloasuntoja. Määrällisesti uusien kerrostaloasuntojen määrä lähes kaksinkertaistui ja uusien omakotitalojen ja rivitaloasuntojen määrä laski.



Kuva 4. Asuntojen rakenne vuonna 2020, asuntotyyppien mukaan (Suomen virallinen tilasto (SVT): Asunnot ja asuinolot).

1.4.3 Huoneluku

Pienten asuntojen määrä on lisääntynyt 2010-luvulla voimakkaasti etenkin isoimmissa kaupungeissa. Kaupunkiseudulla huoneluvultaan pienien (1h+k ja 2h+k) asuntojen tarjonta on keskittynyt erityisesti Turkuun, jossa 60 % asunnoista on yksiöitä tai kaksioita (kuva 5). Muissa seudun kunnissa erityisesti yksiöiden osuus asuntokannasta on pieni.



Kuva 5. Asuntojen huoneiden lukumäärä (pois lukien keittiö) vuonna 2020 (Tilastokeskus 2021).

2 Asunto- ja maapolitiikan tavoitteet

Tärkeä osa seudun kilpailukyvyyn kehittämistä on yhteinen, onnistunut asunto- ja maapolitiikka. Yhteisten periaatteiden avulla voidaan luoda seudulliset edellytykset maankäytön aluevarausten ja suunnitelmien hallitulle toteuttamiselle sekä varmistaa niiden oikea-aikainen toteutuminen. Yhdyskuntarakenteen eheyttämisellä tuetaan kansallista ilmastopolitiikkaa.

Tavoitteena on edistää kuntalaisten tasapuolista kohtelua kaikissa maankäyttöön liittyvissä asioissa. Tärkeää on myös edistää kaikkien väestöryhmien mahdollisuuksia elämäntilanteeseensa sopivaan asumiseen. Seudun tavoitteena on tasapuolinen kaupunkikehitys, jolla pyritään demografisesti ja sosioekonomisesti kestävään asukasrakenteeseen siten, että alueiden väliset erot ovat nykyistä pienemmät.

2.1 Raakamaan hankinta

Kunnat ylläpitävät raakamaavarantoa elinkeinotoiminnan ja asumisen tarpeisiin vähintään 3 vuoden tarvetta vastaavasti. Tulevaisuudessa tavoitteena on nostaa varanto vastaamaan vähintään 5 vuoden tarpeita. Toteuttamiskelpoista asemakaavareserviä ylläpidetään vähintään 3 vuoden tarpeen verran ja yleiskaavavarantoa vähintään 10 vuoden päähän. Kuntien tavoitteena on ylläpitää riittävää ja tarpeeksi monipuolista tonttivarantoa siten, että tontteja on tarjottavana nopealla toimitusajalla. Tonttivaranto pyritään kuitenkin realisoimaan kohtuullisessa ajassa.

Kunnat harjoittavat aktiivista maanhankintaa keskeisiltä rakennemallin mukaisilta kasvualueilta ennen asemakaavoitusta pääosin vapaaehtoisin kaupoin rakennemallissa esitetty vaiheistus huomioiden. Kuntien tavoitteena on pitää raakamaan hinta kohtuullisena. Maksuvälineinä voidaan käyttää rahaa ja vaihtomaita, tarvittaessa myös tontteja. Tarvittaessa kunnat voivat käyttää etuosto-oikeutta ja lunastusmenettelyä raakamaan hankkimiseksi.

Raakamaan hankintaa seurataan vuosittain esittämällä seudun kuntien raakamaanhankinnat hintoineen rakennemallipohjaisella kartalla. Menettelyllä pyritään yhdenmukaistamaan seudun raakamaan hinnoittelun periaatteet. Yhteiset raakamaanhankinnan hinnoitteluperiaatteet ovat tarpeen erityisesti kahden tai useamman kunnan alueelle sijoittuvaa yhtenäistä aluetta toteutettaessa.

Kunnat kaavoittavat ensisijaisesti omille maille rakennemallin tavoitteita toteuttaen. Toissijaisesti voidaan kaavoittaa myös muiden maanomistajien omistamille alueille, kun kyseessä on yhdyskuntarakennetta täydentävä, pienimuotoinen, kaupungin tai kunnan omistamien alueiden käyttöönottoa tukeva kaava-alue.

2.2 Maankäyttösopimusten periaatteet

Maankäyttösopimuksia tehdään pääsääntöisesti asemakaavamuutosten yhteydessä, mutta myös ensikertaisen kaavoituksen yhteydessä. Maankäyttösopimusten tulee olla tarkoituksenmukaisia kunnalle.

Jos asemakaavasta aiheutuu asemakaavoitettavan alueen maanomistajalle merkittävää hyötyä, on maanomistajalla velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin (MRL 91 a §). Turun kaupunkiseudulla maankäyttösopimus tehdään, jos asemakaavassa osoitetaan yksittäiselle maanomistajalle vähintään 500 k-m² lisää rakennusoikeutta. Näin ollen korvauksetta voi toteuttaa enintään 500 k-m² rakennusoikeutta. Maankäyttösopimuksissa sovitaan toteuttamisaikataulusta ja mahdollisista sanktioista sekä vakuuksista.

Maankäyttösopimuksin maanomistajalta peritään kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannukset 100-prosenttisesti. Vaihtoehtoisesti sopimuskorvauksen vähimmäismäärä on 50 % asemakaavasta johduttavasta asemakaavan mukaisen tontin arvonnoususta. Mikäli maanomistajia on useampia, kustannukset jaetaan saatavan hyödyn suhteessa.

Kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksina otetaan huomioon MRL:n 91 d §:n mukaisesti muun muassa sekä kaava-alueella että sen ulkopuolella sijaitsevien kaava-aluetta merkittävässä määrin palvelevien katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannukset.

Maankäytösopimuksia ei pääsääntöisesti tehdä kuntien keskeisillä raakamaanhankinta-alueilla.

2.3 Tontinluovutus

Tonttien luovutusmuotona käytetään myyntiä tai vuokrausta. Luovutuksen saajan valintatapa ja luovutusehdot ratkaistaan kunnissa oman päätöksen kautta. Luovutusehdoissa varmistetaan tonttien nopea rakentuminen.

Tonttien hinnoittelu perustuu pääasiassa markkinahintaan. Maapoliittisena tavoitteena on pitää tonttien markkinahintataso kohtuullisena. Kunnat päättävät itsenäisesti asunto- ja elinkeinotonttien luovutuksessa käytettävästä vuokraprosentista. Kohtuuhintaisen valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon suhteen noudatetaan ARA-tonttihinnoittelua. Tonttien hinnoittelua seurataan vuosittain esittämällä kuntien tonttikaupat hintoineen kartalla.

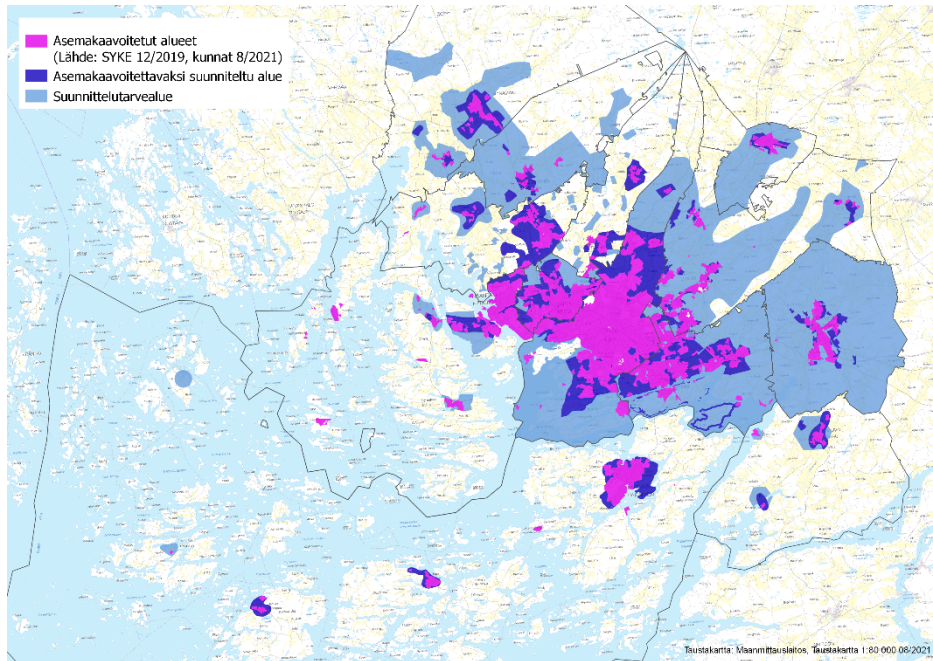
2.4 Asemakaavojen toteutumisen edistäminen

Kunnat pyrkivät edistämään asemakaavojen toteutumista maankäyttö- ja rakennuslain mukaisin keinoin välttääkseen taloudelliset tappiot, jotka aiheutuvat kaava-alueiden vajaan rakentamisesta. Kuntien tulee tapauskohtaisesti harmita rakentamiskehotuksen antamista ja tontin lunastamista rakentamiskäyttöön asemakaavojen toteutumiseksi. Rakentamattomille asuintonteille määrätään korotettu kiinteistövero.

2.5 Rakentamisen ohjaus

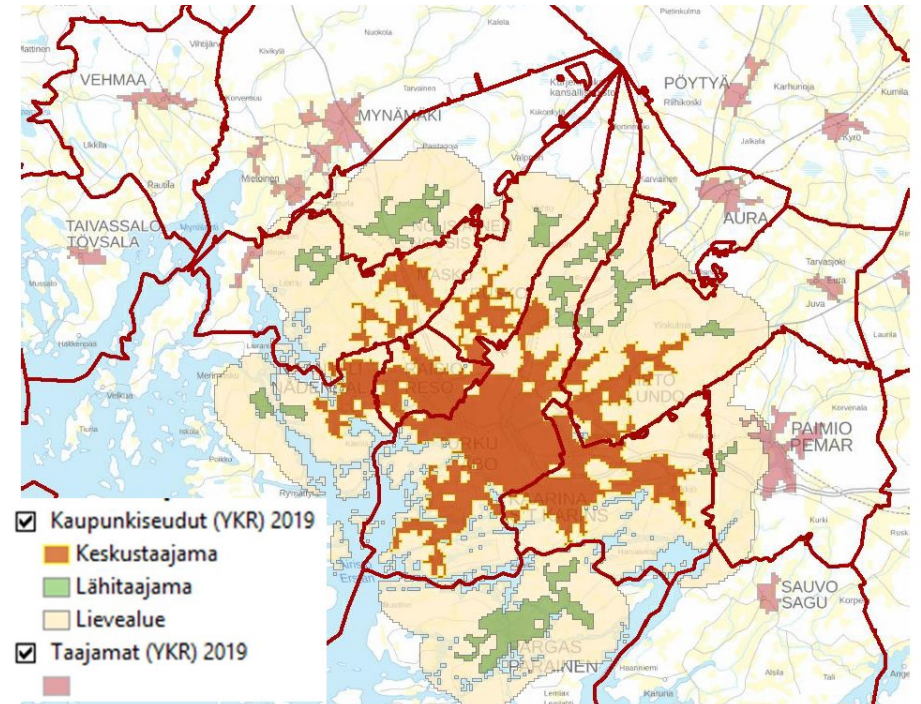
Rakennemallissa tavoitteeksi on asetettu tarjota hajarakentamiselle korvaavia, houkuttelevia vaihtoehtoja. MAL-aiesopimuksessa vuosille 2012–2015 sovittiin, että kunnat laativat haja- ja lieverakentamisen ohjauksen seudulliset periaatteet. Tavoitteena on taajamien lievealueille sijoittuvan, yksittäisiin lupiin perustuvan pientalorakentamisen vähentäminen. MAL-sopimuksen osapuolten on myös tarpeen selkeyttää seudun kuntien suunnittelutarveratkaisujen ja poikkeamispäätösten kriteereitä.

Rakentamisen ohjauksessa ei ole käytetty Suomen ympäristökeskuksen rajaa- mia yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmän (YKR) taajamarajauksiin perustuvia lievealueita, vaan alueet on luokiteltu asemakaavoitettaviksi suunniteltuihin alueisiin ja muihin suunnittelutarvealueisiin (kuva 6). Lisäksi kartalla on esitetty asemakaavoitetut alueet. Vyöhykerajauksen ulkopuolelle jäävillä alueilla sovelletaan ohjelmassa esitettyjä haja-asutusalueen rakentamisen periaatteita. Kaupunkiseudun lievealueille rakentamisessa sovelletaan pääsääntöisesti suunnittelutarveharkintaa (kuva 7).



Kuva 6. Rakentamisen ohjauksen aluevyöhykkeet Turun kaupunkiseudulla.

Asemakaavoitetun alueen lähteenä on SYKE:n 31.12.2019 ajankohtaa kuvaava tilanne (SYKE/ELY-keskukset). Osa kunnista on päivittänyt asemakaavoitettuja alueitaan karttaan.



Kuva 7. Suomen ympäristökeskuksen (SYKE/YKR) mukaiset taajama-alueet ja lievealue Turun kaupunkiseudulla.

2.5.1 Asemakaavoitettaviksi suunnitelluille alueille ja muille suunnittelutarvealueille rakentaminen

Rakennemallissa linjataan, että seudullisen maankäyttöratkaisun on perustuttava olemassa olevan rakenteen täydentämiseen ja tiivistymiseen nykyistä infrastruktuuria hyödyntäen. Koska tulevan väestönkasvun ja uudisrakentamisen hallittu kohdentaminen on tärkeää, myös asemakaavoitettujen taajamien lähellä olevien alueiden rakentamista tulee ohjata huolellisesti harkiten. Nämä alueet tulee varata lähitulevaisuuden kaavoituksen ja rakentamisen tarpeisiin, jotta rakennemallissa esitetyt kasvutavoitteet on mahdollista toteuttaa.

Asemakaavoitetun alueen reunavyöhykkeelle rakentaminen hankaloittaa kuntien suunnitelmallista maankäyttöä levittämällä yhdyskuntarakennetta, vaikeuttamalla maanhankintaa ja kaavoitusta sekä nostamalla raakamaan hintaa. Myös yritysalueiden suunnittelu ja kehittäminen hankaloituu. Lisäksi reunavyöhykkeen rakentamisen tuloksena syntyy taajamaa ilman palveluihin kytkytymistä. Kun rakennetaan asemakaavoitetun alueen reunavyöhykkeelle kylien sijaan, riskinä on, että palvelut katoavat kylistä.

Asemakaavoitetun alueen reunavyöhykkeen rakentamista ohjataan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisin keinoin. Asemakaavoitettaviksi suunnitellut alueet ovat suunnittelutarvealueita ja 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. Kunnat voivat halutessaan käyttää myös rakennuskieltomenettelyä todellisen kaavoituksen ajaksi – ei kuitenkaan varotoimenpiteenä ilman todellista kaavoitusaikomusta. Suunnittelutarveharkintamenettelyä voidaan soveltaa myös asemakaavoitusohjelmien ulkopuolisilla alueilla maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Rakentaminen ei saa haitata tulevaa asemakaavoitusta, eikä vaikeuttaa seudun asunto- ja maapoliittisten tavoitteiden toteutumista. Erityisesti suuret, hehtaarin tai hehtaarien rakennuspaikat aiheuttavat haittaa tulevalle asemakaavoitukselle.

2.5.2 Haja-asutusalueelle rakentaminen

Yhdyskuntarakennetta pyritään eheyttämään lisäämällä taajamien houkuttelevuutta ja turvaamalla riittävä kohtuuhintaisten tonttien tarjonta. Asuttu maaseutu pyritään pitämään elävänä ohjaamalla asutusta olemassa oleviin kyliin. Tavoitetta ei kuitenkaan voi pitää perusteena haja-asutusalueelle rakentamiseen kaupunkiseudun keskustaajaman reunavyöhykkeellä.

Asemakaavoitetun ja asemakaavoitettavaksi suunnitellun alueen sekä erikseen määritellyn suunnittelutarvealueen ulkopuolella rakennuslupa voidaan myöntää maankäyttö- ja rakennuslain määrittelemillä edellytyksillä. Kaupunkiseudun lievealueelle rakentamisessa sovelletaan pääsääntöisesti suunnittelutarveharkintaa. Haja-alueen rakentamisen ohjauksessa tulee ottaa huomioon myös olemassa olevat vesihuoltojärjestelmät.

2.5.3 Rantarakentaminen ja loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutokset

Lain mukaan loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen on mahdollista muuttaa poikkeamisluvan avulla, kun alueella ei ole kaavaa tai muutos on vastoin kaavaa (Ympäristöministeriö 2013). Vuonna 2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan-asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa. Rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Turun kaupunkiseudulla ranta-alueilla toimitaan voimassa olevan kaavan mukaisesti. Loma-asuntojen käyttötarkoitusta ei muuteta, jos muutos aiheuttaa yhdyskuntarakenteen epätarkoituksenmukaista hajaantumista. Kunnat eivät edistä suunnittelematonta kehitystä, sillä kunnallistekniikkaa, tieyhteyksiä tai muita palveluja vaativa uusi asutus aiheuttaa kustannuksia kunnalle. Vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muuttamista pysyvään asutuskäyttöön seurataan seudulla vuosittain.

2.6 Asuntotuotanto

Asuntotuotannon määrälliset tavoitteet pohjautuvat Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035:ssä linjattuihin tavoitteisiin. Rakennemallin tavoitteita on päivitetty joidenkin kuntien osalta. Laadullisten tavoitteiden kautta pyritään

lisäämään asuntotuotannon monipuolisuutta siten, että Turun kaupunkiseudulla on riittävästi tarjontaa erilaisista talotyypeistä sekä hallintamudoista. Rakennetun ympäristön viihtyisyyteen panostetaan varmistamalla elinympäristöjen monimuotoisuus ja laatu sekä uusilla alueilla että täydennysrakennuskohteissa.

Lisäksi tavoitteena on kasvattaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon osuutta uustuotannosta. Asumisen monimuotoisuutta pyritään kehittämään myös kiinnittämällä huomiota asuntojen huoneluukuun MAL-sopimuksen toimenpiteen 27 mukaisesti: vähintään 20 % uusista asunnoista keskusta-alueilla on vähintään kahden makuuhuoneen perheasuntoja.

2.6.1 Määrälliset tavoitteet

Turun kaupunkiseudun rakennemallissa varaudutaan 75 000 asukkaan väestönkasvuun vuoteen 2035 mennessä. Asuntotarjontaa lisätään 78 000 uudella

asunnolla. Rakennemallin tavoitteena on kääntää seudun kasvun kohdentuminen aiempaa enemmän ydinkaupunkialuetta painottavaksi siten, että noin 80 % väestönkasvusta kohdentuu ydinkaupunkiseudulle ja noin 20 % sen ulkopuolelle. (Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035.) Osa kunnista on tarkistanut rakennemallissa asetettuja kasvutavoitteitaan.

Keskimääräinen kuntakohtainen väestömäärän kasvun tavoite ja toteuma on kuvattu taulukossa 2. Taulukon rakennemalliin perustuvat tavoiteluvut eivät sisällä väljyyskasvua. Rakennemallissa ennustettu väljyyskasvun edellyttämä rakentamistarve on ydinkaupunkialueella lähes yhtä suuri kuin uusien asukkaiden asuttamisesta syntyvä rakentamistarve. Ydinkaupunkialueen ulkopuolella väljyyskasvusta syntyvä rakentamistarve on jopa hieman suurempi kuin uusien asukkaiden asuttamisesta syntyvä tarve. Näin ollen osa uusien hankkeiden tuottamasta arvioidusta kasvusta menee väljyyskasvun aiheuttamaan rakentamistarpeeseen.

Taulukko 2. Asunto- ja väestömäärän kasvun tavoitteet 2010–2025 sekä toteuma 2010–2020.

| | Tavoite 2010–2013 | | Toteuma 2010–2013 | | Tavoite 2014–2017 | | Toteuma 2014–2017 | | Tavoite 2018–2021 | | Toteuma 2018–2020* | | Tavoite 2010–2020 | | Toteuma 2010–2020 | | Tavoite 2022–2025 | |
|-----------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|---------------|--------------------|--------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | Asun | Asuk | Asun | Asuk | Asun | Asuk | Asun | Asuk | Asun | Asuk | Asun | Asuk | Asun | Asuk | Asun | Asuk | Asun | Asuk |
| Aura | 110 | 90 | 105 | 122 | 110 | 90 | 85 | 29 | 110 | 90 | 40 | -32 | 300 | 250 | 230 | 119 | 110 | 90 |
| Kaarina | 1 690 | 1 650 | 832 | 1 038 | 1 690 | 1 650 | 773 | 1 301 | 1 690 | 1 650 | 1 175 | 1 568 | 4 650 | 4 540 | 2 780 | 3 907 | 1 690 | 2 310 |
| Lieto | 570 | 500 | 585 | 1 147 | 570 | 500 | 514 | 468 | 1 000 | 880 | 518 | 550 | 1 890 | 1 660 | 1 617 | 2 165 | 720 | 720 |
| Masku | 260 | 210 | 262 | 213 | 260 | 210 | 176 | -73 | 260 | 210 | 84 | -113 | 720 | 580 | 522 | 27 | 200 | 150 |
| Mynämäki | 160 | 130 | 136 | -89 | 160 | 130 | 63 | -112 | 160 | 130 | 28 | -193 | 440 | 360 | 227 | -394 | 160 | 130 |
| Naantali | 810 | 810 | 415 | 315 | 810 | 810 | 377 | 308 | 810 | 810 | 499 | 260 | 2 230 | 2 230 | 1 291 | 883 | 600 | 600 |
| Nousiainen | 110 | 90 | 106 | 48 | 110 | 90 | 63 | -59 | 110 | 90 | 19 | -120 | 300 | 250 | 188 | -131 | 110 | 90 |
| Paimio | 340 | 280 | 282 | 256 | 340 | 280 | 140 | 140 | 410 | 330 | 135 | 192 | 990 | 810 | 557 | 588 | 550 | 450 |
| Parainen | 390 | 320 | 329 | 17 | 390 | 320 | 185 | -222 | 390 | 320 | 75 | -180 | 1 070 | 880 | 589 | -385 | 390 | 320 |
| Raisio | 860 | 860 | 402 | 374 | 860 | 860 | 287 | -331 | 860 | 860 | 527 | 173 | 2 370 | 2 370 | 1 216 | 216 | 860 | 860 |
| Rusko | 180 | 150 | 180 | 173 | 180 | 150 | 218 | 268 | 180 | 150 | 84 | 91 | 500 | 410 | 482 | 532 | 120 | 150 |
| Sauvo | 50 | 40 | 87 | -8 | 50 | 40 | 51 | -25 | 50 | 40 | 13 | -57 | 140 | 110 | 151 | -90 | 50 | 40 |
| Turku | 4 590 | 4 630 | 3 795 | 5 985 | 4 590 | 4 630 | 3 833 | 7 597 | 7 410 | 9 970 | 6 397 | 4 722 | 14 740 | 16 740 | 14 025 | 18 304 | 8 400 | 9 970 |
| Yhteensä | 10 110 | 9 740 | 7 516 | 9 591 | 10 110 | 9 740 | 6 746 | 9 289 | 13 440 | 15 530 | 9 594 | 6 861 | 30 340 | 31 190 | 23 856 | 25 741 | 13 960 | 15 880 |

Huom. Tavoitteet kohdistuvat rakennemallissa ydinkaupunkialueelle ja ydinkaupunkialueen ulkopuolisiin keskuksiin. Toteuma on esitetty koko kunnan alueelta.

*Vuoden 2021 toteumaa ei ole vielä ohjelmaa laadittaessa saatavilla.

Kunnat ovat MAL-aiesopimuksen myötä sitoutuneet kaavoittamaan maata rakennemallin tavoitteet mahdollistamalla tavalla. Vaiheistuksesta on sovittu tarkemmin Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 loppuraportissa. Alueitaista asukaslukujen kehitystä seurataan vuosittain.

Vuosien 2018–2020 aikana valmistui ennätysellinen määrä asuntoja, noin 9 600 kappaletta. Asuntotuotanto keskittyi erityisesti Turkuun ja sen kehyskuntiin.

2.6.2 Laadulliset tavoitteet

Laadullisiin tavoitteisiin liittyen alueita suunniteltaessa huomioidaan erityisesti monimuotoiset asumismielitykset ja väestörakenteessa tapahtuvat muutokset. Myös erilaisten erityisryhmien asumistarpeet on otettava huomioon. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä ja täydennettäessä tulee huomioida olemassa oleva asuntokanta ja pyrkiä monipuolistamaan

asukasrakennetta sekä asuntokantaa. Tasapainoinen asuntojen hallintamuoto-, talotyyppi- ja kokojakauma mahdollistaa monipuolisen asuntorakenteen.

Hallintamuodot

Kaupunkiseudun asuntotarjontaa monipuolistetaan siten, että erilaisten hallintamuotojen tarjonta on riittävää eri puolilla kaupunkiseutua. Erilaisissa talotyypeissä tarjotaan eri hallintamuotoja. Kohtuuhintaisen ARA-tuotannon osuus koko asuntotuotannosta kasvaa. Tavoitteena on, että vuoteen 2025 mennessä uusista asunnoista on vapaarahoitteisia omistusasuntoja 62 %, arava- ja korko-tukivuokra-asuntoja 16 %, muita vuokra-asuntoja 19 % ja asumisoikeus- ja osaomistusasuntoja yhteensä 3 % (taulukko 3). Kuntien vastuulla on luovuttaa riittävästi tontteja vuokra-asuntotuotantoon. Asuntotuotannon tavoiteasetannassa on huomioitu kuntien olemassa olevan asuntokannan hallintamuodot sekä kunnan sijainti kaupunkiseudulla.

Taulukko 3. Kuntien asuntotuotantotavoite hallintamuodoittain Turun kaupunkiseudulla 2014–2025

| | Omistaa talon tai asunnon osakkeet | | Arava- ja korkotuki-vuokra-asunto | | Muu vuokra-asunto | | Asumisoikeus-asunto | | Yhteensä | |
|-----------------|------------------------------------|---------------|-----------------------------------|--------------|-------------------|--------------|---------------------|--------------|------------|---------------|
| | % | kpl | % | kpl | % | kpl | % | kpl | % | kpl |
| Aura | 83 | 270 | 3 | 10 | 14 | 50 | 0 | 0 | 100 | 330 |
| Kaarina | 73 | 3 700 | 12 | 610 | 13 | 660 | 2 | 100 | 100 | 5 070 |
| Lieto | 84 | 1 920 | 6 | 140 | 7 | 160 | 3 | 70 | 100 | 2 290 |
| Masku | 90 | 650 | 3 | 20 | 7 | 50 | 0 | 0 | 100 | 720 |
| Mynämäki | 85 | 410 | 7 | 30 | 8 | 40 | 0 | 0 | 100 | 480 |
| Naantali | 75 | 1 670 | 11 | 230 | 12 | 280 | 2 | 40 | 100 | 2 220 |
| Nousiainen | 85 | 280 | 6 | 20 | 9 | 30 | 0 | 0 | 100 | 330 |
| Paimio | 83 | 1 080 | 9 | 120 | 4 | 50 | 4 | 50 | 100 | 1 300 |
| Parainen | 85 | 990 | 10 | 120 | 5 | 60 | 0 | 0 | 100 | 1 170 |
| Raisio | 72 | 1 870 | 6 | 150 | 18 | 450 | 4 | 110 | 100 | 2 580 |
| Rusko | 90 | 430 | 4 | 20 | 5 | 25 | 1 | 5 | 100 | 480 |
| Sauvo | 79 | 120 | 0 | 0 | 21 | 30 | 0 | 0 | 100 | 150 |
| Turku | 49 | 9 960 | 22 | 4 500 | 26 | 5 280 | 3 | 660 | 100 | 20 400 |
| Yhteensä | 62 | 23 350 | 16 | 5 970 | 19 | 7 170 | 3 | 1 030 | 100 | 37 520 |

Hallintaperusteiset asuntotuotannon lukumäärätavoitteet on esitetty taulukossa 4 ohjelmakauden keskimäärää kuvaavilla luvuilla.

Taulukko 4. Kuntien keskimääräinen asuntotuotantotavoite hallintamuodotain Turun kaupunkiseudulla 2022–2025

| | Omistaa talon tai asunnon osakkeet | Arava- ja korkotukivuokra-asunto | Muu vuokra-asunto | Asumisoikeus-asunto | Yhteensä |
|-----------------|------------------------------------|----------------------------------|-------------------|---------------------|---------------|
| | kpl | kpl | kpl | kpl | kpl |
| Aura | 90 | 0 | 20 | 0 | 110 |
| Kaarina | 1 240 | 200 | 220 | 30 | 1 690 |
| Lieto | 610 | 40 | 50 | 20 | 720 |
| Masku | 180 | 5 | 15 | 0 | 200 |
| Mynämäki | 140 | 10 | 10 | 0 | 160 |
| Naantali | 450 | 50 | 90 | 10 | 600 |
| Nousiainen | 90 | 10 | 10 | 0 | 110 |
| Paimio | 440 | 50 | 30 | 30 | 550 |
| Parainen | 330 | 40 | 20 | 0 | 390 |
| Raisio | 600 | 50 | 170 | 40 | 860 |
| Rusko | 100 | 10 | 10 | 0 | 120 |
| Sauvo | 40 | 0 | 10 | 0 | 50 |
| Turku | 4 200 | 2 100 | 1 680 | 420 | 8 400 |
| Yhteensä | 8 510 | 2 570 | 2 330 | 550 | 13 960 |

Talotyypit

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. Myös asuntojen muunneltavuus on tärkeää ns. elinkaariasumisen mahdollistamiseksi. Talotyyppejä sekoittavaa kaavoittamista pyritään harjoittamaan sekä uusilla että täydennettävillä alueilla.

Seudullinen tavoite on, että uusista asunnoista kerrostaloasuntoja on 64 prosenttia, rivitaloasuntoja tai muita kytkettyjä asuntoja 16 prosenttia ja omakotiasuntoja 20 prosenttia vuoteen 2025 mennessä. Kuntakohtaiseen

talotyyppien tavoitteelliseen jakaumaan vaikuttaa olemassa oleva asuntokanta sekä kunnan sijainti kaupunkiseudulla (taulukko 5).

Taulukko 5. Kuntien asuntotuotantotavoite talotyypeittäin Turun kaupunkiseudulla 2014–2025

| | Erillinen pientalo | | Rivi- tai ketjutalo | | Asuinkerrostalo | | Yhteensä | |
|-----------------|--------------------|--------------|---------------------|--------------|-----------------|---------------|------------|---------------|
| | % | kpl | % | kpl | % | kpl | % | kpl |
| Aura | 40 | 130 | 45 | 150 | 15 | 50 | 100 | 330 |
| Kaarina | 23 | 1 180 | 30 | 1 520 | 47 | 2 370 | 100 | 5 070 |
| Lieto | 43 | 980 | 33 | 760 | 24 | 550 | 100 | 2 290 |
| Masku | 63 | 450 | 20 | 150 | 17 | 120 | 100 | 720 |
| Mynämäki | 85 | 410 | 10 | 50 | 5 | 20 | 100 | 480 |
| Naantali | 47 | 1 050 | 16 | 360 | 36 | 810 | 100 | 2 220 |
| Nousiainen | 75 | 250 | 15 | 50 | 10 | 30 | 100 | 330 |
| Paimio | 53 | 690 | 23 | 300 | 24 | 310 | 100 | 1 300 |
| Parainen | 50 | 590 | 25 | 290 | 25 | 290 | 100 | 1 170 |
| Raisio | 25 | 640 | 15 | 390 | 60 | 1 550 | 100 | 2 580 |
| Rusko | 74 | 360 | 14 | 70 | 11 | 50 | 100 | 480 |
| Sauvo | 65 | 100 | 35 | 50 | 0 | 0 | 100 | 150 |
| Turku | 3 | 680 | 9 | 1 770 | 88 | 17 950 | 100 | 20 400 |
| Yhteensä | 20 | 7 510 | 16 | 5 910 | 64 | 24 100 | 100 | 37 520 |

Asuntotuotannon talotyyppittaiset lukumäärätavoitteet on esitetty taulukossa 6 ohjelmakauden keskimäärää kuvaavilla luvuilla. Nykyisen asuntokannan ja tavoitteellisen talotyyppijakauman välinen suurin ero on se, että ydinkaupunkialueella kerrostaloasuntojen määrä tulee kasvamaan merkittävästi, jotta rakennemallin tavoitteet pystytään toteuttamaan.

Taulukko 6. Kuntien keskimääräinen asuntotuotantotavoite talotyypeittäin Turun kaupunkiseudulla 2022–2025

| | Erillinen pientalo | Rivi- tai ketjutalo | Asuinkerros-talo | Yhteensä |
|-----------------|--------------------|---------------------|------------------|---------------|
| | kpl | kpl | kpl | kpl |
| Aura | 40 | 50 | 20 | 110 |
| Kaarina | 505 | 505 | 680 | 1690 |
| Lieto | 300 | 250 | 170 | 720 |
| Masku | 140 | 40 | 20 | 200 |
| Mynämäki | 135 | 15 | 10 | 160 |
| Naantali | 240 | 120 | 240 | 600 |
| Nousiainen | 80 | 20 | 10 | 110 |
| Paimio | 300 | 140 | 110 | 550 |
| Parainen | 190 | 100 | 100 | 390 |
| Raisio | 215 | 130 | 515 | 860 |
| Rusko | 105 | 15 | 0 | 120 |
| Sauvo | 30 | 20 | 0 | 50 |
| Turku | 200 | 600 | 7 600 | 8 400 |
| Yhteensä | 2 480 | 2000 | 9480 | 13 960 |

Erityisryhmien asuminen

Erityisryhmien asuminen on osa asumisen kehittämistä. Erityisryhmien asumista kehitettäessä on otettava huomioon, että siinä yhdistyvät soveltuvan asuutilan sekä erityisen palvelun tarve.

Väestön ikääntymisen vuoksi asuntojen ja asuinympäristöjen esteettömyyskysymykset ovat yhä tärkeämmässä roolissa vanhoilla sekä uusilla alueilla. Elinympäristön esteettömyydestä huolehtiminen palvelee muun muassa ikääntyviä ja liikuntaesteisiä ihmisiä. Esteettömyyden periaate tulee huomioida kaikkia asuinalueita kehitettäessä. Erityistä huomiota kiinnitetään kunta-keskuksien rakennetun ympäristön kehittämiseen.

Valtion asuntopolitiikalla parannetaan erityistä tukea tarvitsevien ryhmien asumisolaja. Tällaisia erityistä tukea tarvitsevia ryhmiä ovat muun muassa huonokuntoiset ja muistisairaat vanhukset, vammaiset, asunnottomat, päihde- ja mielenterveyskuntoutujat sekä opiskelijat ja nuoret. Näille ryhmille

tarkoitettujen asuntojen rakentamiseen ja peruskorjaamiseen myönnetään erityisryhmien investointiavustuksia.

Erityisryhmien asumisen ongelmia on pyritty ratkaisemaan erillisillä Ympäristöministeriön käynnistämällä ohjelmilla. Vuonna 2020 on käynnistetty ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelma sekä kolmivuotinen asunnottomuusohjelma. Ohjelmien tavoitteet on otettava huomioon koko seudulla asuinalueita suunniteltaessa.

Erityisryhmien asuminen tulee olla koko seudun kuntien vastuulla. Erityisryhmien asuntoja tulee rakentaa myös A-tonteille, jotta erityisryhmiä saadaan asumaan muun asutuksen keskelle. Asunnottomuutta pyritään osin vähentämään lisäämällä kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa. Tavoitteena on asunnottomuuden puolittaminen vuoden 2022 loppuun mennessä.

Opiskelija-asuntoja on Turun kaupunkiseudulla pääasiassa Turussa. Lisäksi Paraisilla, Paimiossa ja Kaarinassa on Livian ammattiopiston opiskelija-asuntoja toisen asteen opiskelijoille.

Turussa TYS:n suunnitelmana on rakentaa vuosina 2022–2025 keskimäärin 100 uutta opiskelija-asuntoa vuodessa. Tavoitteena on, että vuoteen 2025 mennessä käynnistettäisiin 300 uuden opiskelija-asunnon rakentaminen. Livian suunnitelmissa ei ole uusia opiskelija-asuntoloita.

Sosiaalisesti kestävä kaupunkikehitys

Asuinalueiden monipuolisen ja tasapainoisen asukasrakenteen edistämiseksi on syytä kiinnittää huomiota asuinalueiden vuokra-asuntojen osuuteen koko asuntokannasta. On kuitenkin vaikeaa määrittää tarkkaa lukua sille, kuinka paljon alue voi sisältää vuokra-asumista ilman, että siitä aiheutuu alueelle esimerkiksi imagohaittaa. Kriittinen raja on paikkakunta- ja asuinalueriippuvainen. Toleranssiin vaikuttaa paikkakunnan yleinen vuokra-asuntojen määrä suhteessa muihin hallintamuotoihin, mutta myös asuinalueen sisäinen

sosioekonominen rakenne ja se, miten vuokra-asunnot sijaitsevat suhteessa muuhun asuntokantaan.

Yksityisistä vuokra-asunnoista on vaikea saada tarkkaa tilastoa, ja lisäksi niiden hallintamuodot vaihtelevat helposti paitsi yleisen taloudellisen suhdanteen mukaan, myös niiden omistajien elämäntilanteissa tapahtuvien muutosten johdosta. Lisäksi on syytä muistaa, että yksityiset vuokra-asunnot sijaitsevat usein sekoittuneena omistustaloissa. Avainasemaan nousevat siis arava- ja korkotukiasunnot, jotka muodostuvat yleensä kokonaisista asuintaloista ja joiden määrä on helposti dokumentoitavissa.

Tavoitteena on MAL-sopimuksen mukaisesti, että valtion tukeman kohtuuhintaisen ARA-tuotannon osuutta koko asuntotuotannosta pyritään kasvattamaan kohti Marinin hallitusohjelman mukaista 35 %:n tasoa kuitenkin siten, että alueet kehittyvät tasapainoisesti. Kohtuuhintaista asuntotuotantoa toteutetaan seudulla yhteisvastuullisesti.

Turun kaupunkiseudun kuntien tulee ottaa huomioon asuntokannan monipuolisuus asuinalueiden suunnittelussa ja toteutuksessa. Tasapainoisella asuntotuotannon määrällä ja laadulla pyritään kaupunkiseudulla demografisesti ja sosioekonomisesti kestäväan asukasrakenteeseen siten, että alueiden väliset erot ovat nykyistä pienemmät.

Alueiden eriytymisen välttämiseksi tehostetaan eri rahoitus- ja hallintamuotojen sekä erilaisten asuntotyyppien ja erikokoisten asuntojen sekoittamista uusilla alueilla ja erityisesti niillä vanhoilla alueilla, joilla asuntokanta on hyvin yksipuolista. Kuntien omilla tontinluovutuksilla pyritään vähentämään alueiden välistä eriarvoisuutta. Lähiöiden asukas- ja palvelupohjaa pyritään vahvistamaan täydennysrakentamisella. Alueiden vahvuuksien tunnistaminen ja vahvistaminen on tärkeää asuinalueita kehitettäessä. Kunnat voivat myös tukea asuntojen muuttamista esteettömiksi erillisavustuksilla.

3 Lähteet

Salminen, Kimmo. (2012). Turun maahanmuuton kuva. Turun kaupunki. Kaupunkitutkimus- ja tietoyksikkö.
https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files//tutkimuskatsauksia_2012-5.pdf

Strandell, Anna. (2017). Asukasbarometri 2016 – Kysely kaupunkimaisista asuinympäristöistä. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 19/2017.
<http://hdl.handle.net/10138/193009>

Suomen virallinen tilasto (SVT): Asunnot ja asuinolot [verkkojulkaisu]. ISSN=1798-6745. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 26.5.2021].
<http://www.stat.fi/til/asas/meta.html>

Suomen virallinen tilasto (SVT): Muuttoliike [verkkojulkaisu]. ISSN=1797-6766. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 14.5.2021].
Saantitapa: <http://www.stat.fi/til/muutl/meta.html>

Suomen virallinen tilasto (SVT): Väestöennuste [verkkojulkaisu]. ISSN=1798-5137. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 6.4.2021].
<http://www.tilastokeskus.fi/til/vaenn/index.html>

Suomen virallinen tilasto (SVT): Väestörakenne [verkkojulkaisu]. ISSN=1797-5379. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 6.4.2021].
<http://www.stat.fi/til/vaerak/index.html>

Tilastokeskus (2021). Väestötilastopalvelu.
<https://www.tilastokeskus.fi/tup/tilastotietokannat/index.html>

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 (2012).
https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files//rm35_loppuraportti_02042012_final.pdf

Valtion ja Turun kaupunkiseudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2020–2031 (2020).
<https://ym.fi/documents/1410903/40122839/MAL-sopimus+Turun+seutu+08102020.pdf/6eda89db-cf13-cc94-fd94-4947aab37c48/MAL-sopimus+Turun+seutu+08102020.pdf?t=1602159856318>

Ympäristöministeriö (2013). Poikkeamisluvat rantarakentamisessa.
https://www.ymparisto.fi/fi-fi/asiointi_luvat_ja_ymparistovaikutusten_arviointi/luvat_ilmoitukset_ja_rekisterointi/maankayton_ja_rakentamisen_luvat/Poikkeamisluvat_rantarakentamisessa

LIITTEET

Liite 1. Ohjelmassa käytetyt termit

Etuosto-oikeus

Etuosto tarkoittaa kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Ks. [Etuostolaki](#).

Haja-asutusalue

Kaupunki- tai kuntakeskuksen tai muun siihen verrattavan taajaan asutun alueen ulkopuolinen alue. Tämän ohjelman Haja-asutusalueelle rakentaminen - luvussa kaikki asemakaavoittamaton maa, jota ei ole määritelty asemakaavoitetuksi ohjelmoiduksi alueeksi tai muuksi suunnittelutarvealueeksi lasketaan haja-asutusalueeksi.

Kehittämisalue

Kunta tai useampi kuin yksi kunta yhdessä voivat määrääjäksi, enintään 10 vuodeksi, nimetä yhden tai useamman rajatun alueen kunnasta tai kunnista kehittämisalueeksi. Kehittämisalueeksi voidaan nimetä rakennettu alue, jonka uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi erityiset kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen. Myös rakentamaton alue voidaan nimetä kehittämisalueeksi MRL:n mukaisin (110 §) perustein.

Kehittämiskorvaus

Jos maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta voi periä maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista kehittämiskorvauksena. (MRL 91 c §)

Lievealue

Suomen Ympäristökeskus on rajannut yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmän (YKR) taajamarajauksiin perustuvat taajamien lievealueet kaupunkiseuduille. Lievealue on kaupunkiseudulle muodostuva yhtenäinen alue, joka ulottuu viiden kilometrin päähän keskustaajaman ulkoreunasta ja kolmen kilometrin päähän kaupunkiseudun lähitaajaman ulkoreunasta. Lievealueeseen eivät kuulu vesistöt, Suomen rajojen ulkopuoliset alueet eivätkä kaupunkiseutujen ulkopuoliset taajama-alueet. Tässä ohjelmassa lieve- ja haja-asutusalueiden rakentamista ohjataan pääasiassa luokittelemalla alueet asemakaavoitettaviksi ohjelmoituihin alueisiin ja muihin suunnittelutarvealueisiin.

Maankäyttösopimus

Maankäyttösopimus on kunnan ja yksityisen maanomistajan välinen sopimus, joilla sovitaan maanomistajan omistaman alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä kaavan toteuttamiseen liittyvistä sopimusosapuolten välisistä oikeuksista ja velvollisuuksista. Maankäyttösopimuksista on säädetty Maankäyttö- ja rakennuslain 12a-luvussa.

MAL-sopimus

Turun kaupunkiseudun kuntien ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimus 2020–2031 perustuu Turun kaupunkiseudun kuntien ja valtion yhteiseen tahtotilaan seudun kehittämisestä. Sopimuksessa määritellään Turun seudun 12 vuoden kehityspolku ja tavoitetilä vuodelle 2030+ maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämistoimenpiteiden osalta. Kehityspolun toimenpiteitä ja toteutumista tarkastellaan ja täsmennetään rullaavasti hallituskausittain. Ks. [Valtion ja Turun kaupunkiseudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2020–2031](#).

Raakamaa

Raakamaa on asemakaavoittamatonta, potentiaalista yhdyskuntarakentamisen maata.

Rakentamiskehotus

Kunta voi sen jälkeen, kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta, antaa rakentamiskehotuksen sitovan tonttijaon mukaisen tontin omistajalle ja haltijalle, jos tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta tai asemakaavan mukaista tonttia ei sillä olevien rakennusten käyttötarkoitus, sijainti, rakentamistapa ja muut seikat huomioon ottaen ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti. (MRL 97 §)

Suunnittelutarvealue

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemäriin rakentamiseen tai vapaa-alueiden järjestämiseen (MRL 16 §). Rakennusluvan myöntäminen suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä ja on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista (MRL 137§).

Tonttivaranto

Tonttivaranto koostuu asemakaavoitetuista tonteista, jotka on varustettu kunnallistekniikalla.

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

Turun kaupunkiseudulle on laadittu kaupunkirakenteen kestävä kehitystä ja alueen vetovoimaisuutta edistävä rakennemalli 2035, jonka tärkeimpänä tavoitteena ja tuloksena on löydetty yhteinen näkemys kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen pitkän tähtäyksen päälinjoista. Rakennemalli ohjaa kuntien tulevaa maankäytön suunnittelua yleispiirteisesti; sen pohjalta on laadittu Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, kaupan palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (MV 2018, THO 2019, KHO 2020), sitä käytetään yleiskaavoituksen lähtökohtana ja maakunta- sekä yleiskaavoitusta palvelevana maankäytön strategiaa kuvaavana perusselvityksenä.

Turun kaupunkiseutu

Turun kaupunkiseudulla tarkoitetaan tässä ohjelmassa rakennemallialueen kuntia: Aura, Kaarina, Lieto, Masku, Mynämäki, Naantali, Nousiainen, Paimio, Parainen, Raisio, Rusko, Sauvo ja Turku.

Ydinkaupunkialue

Tässä ohjelmassa ydinkaupunkialueella/-seudulla tarkoitetaan rakennemallissa määriteltyä seudun ydinkaupunkialuetta, johon kuuluu osia Turusta, Kaarinasta, Raisiosta, Naantalista, Liedosta sekä Ruskosta.

Liite 2. Rakentamisen ohjauksen aluevyöhykkeet

