

Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2018-2021

AURA • KAARINA • LIETO • MASKU • MYNÄMÄKI • NAANTALI •
NOUSIAINEN • PAIMIO • PARAINEN • RAISIO • RUSKO •
SAUVO • TURKU

Tiivistelmä

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

Kuntien tavoitteena on ylläpitää raakamaavarantoa aluksi vähintään 3 vuoden tarvetta vastaavasti, ja tulevaisuudessa nostaa varanto vastaamaan 5 vuoden tarpeita. 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 jatkossa yhdenmukaistamaan. Tätä varten jatkossa toteutetaan seurantaa 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. Jatkossa tonttien hinnoittelua seurataan vuosittain esittämällä kuntien tonttikaupat hintoineen kartalla.

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

Asemakaavoitetun alueen reunavyöhykkeen rakentamista ohjataan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisin keinoin. Asemakaavoitettaviksi ohjelmoidut alueet ovat suunnittelutarvealueita. Niiden maankäyttöä ja rakentamista ohjataan pääasiassa asemakaavalla. Asemakaavoitettavilla alueilla voidaan soveltaa myös suunnittelutarveharkintamenettelyä. Tällöin suunnittelutarveharkinnassa on suhtauduttava erityisen kriittisesti siihen, että rakentaminen ei aiheuta 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 käyttötarkoitusta ei muuteta, jos muutos aiheuttaa yhdyskuntarakenteen epätarkoituksenmukaista hajaantumista.

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

Kaupunkiseudun asuntotarjontaa monipuolistetaan siten, että erilaisten hallintamuotojen ja talotyyppien tarjonta on riittävää eri puolilla kaupunkiseutua. Monipuolisuus huomioidaan sekä uusilla asuinalueilla että vanhoja asuinalueita täydennettäessä. Seudullisena tavoitteena hallintamuotojen osalta on, että vuoteen 2025 mennessä uusista asunnoista 62 % on vapaarahoitteisia omistusasuntoja, 15 % arava- ja korkotukivuokra-asuntoja, 21 % muita vuokra-asuntoja ja 2 % 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.

Sisällys

Johdanto	4
Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapolitiikan lähtökohdat	4
Kuntien lähtötilanteen maapoliittiset periaatteet	6
Asumisen kehittämisen seudulliset haasteet	6
Väestörakenteen muutos	6
Asuntokuntien rakenne	7
Väestönkasvun tekijät	8
Asumistoiveet	8
Elämäntyylien yksilöllistyminen	9
Lähtötilanteen asuntokanta	9
Hallintamuodot	9
Talotyypit	11
Asunto- ja maapolitiikan tavoitteet	12
Kuntien raakamaan hankinta	12
Maankäytösopimusten periaatteet	12
Tontinluovutus	13
Asemakaavojen toteutumisen edistäminen	13
Rakentamisen ohjaus	13
Asemakaavoitettaviksi ohjelmoiduille alueille ja muille suunnittelutarvealueille rakentaminen	14
Haja-asutusalueelle rakentaminen	14
Rantarakentaminen ja loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutokset	15
Asuntotuotanto	15
Määrälliset tavoitteet	15
Laadulliset tavoitteet	16
Linjaukset asuinalueiden jatkosuunnittelulle	21
Lähteet	22
LIITTEET	23
Liite 1. Ohjelmassa käytetyt termit	23

Johdanto

Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma on osa ohjelmakokonaisuutta, jolla toteutetaan kuntien ja valtion välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimuksessa sovittuja toimenpiteitä.

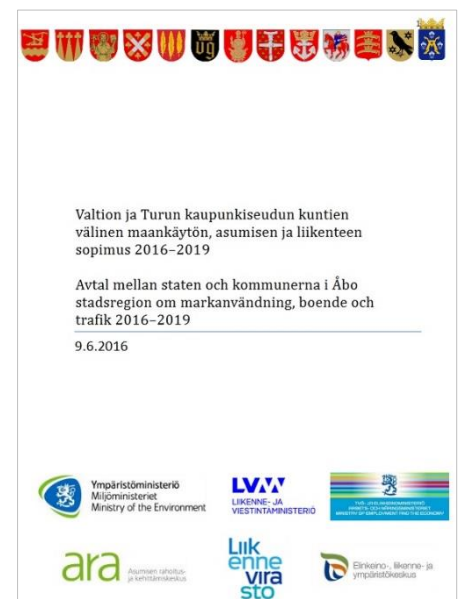
Sopimuksen tarkoituksena on edistää kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen eheytymistä ohjaamalla asumista, työpaikkoja ja palveluja nykyiseen rakenteeseen, keskustoihin ja joukkoliikenneväyhykkeille asemakaavoituksen sekä täydennysrakentamista tukevien toimenpiteiden avulla. Liikennejärjestelmää ja kaavoitusta ohjataan siten, että se mahdollistaa kestävästi liikkumisen edistämisen ja hyödyntää olemassa olevia ja tulevia hyviä joukkoliikenneväyhykkeitä. Vaihtoehtoisten energiamuotojen käyttöä joukkoliikenteessä lisätään. Kestävien kulkumuotojen houkuttelevuutta lisätään ja edistetään tietoon perustuvien digitaalisten palvelujen syntymistä käyttäjille henkilö- ja tavaraliikenteessä. Sopimuksen keskeisenä tavoitteena on vahvistaa Rakennemalli 2035:n sitovuutta ja konkretisointia, edistää sopimuksen tarkoitusta tukevien seudullisten hankkeiden toteutusta ja edistää Pohjoisen kasvuyöhykkeen (Tukholma–Turku–Helsinki–Pietari) kehittymistä tukevien hankkeiden toteutusta. (Valtion ja Turun kaupunkiseudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2016–2019.)

MAL-sopimuksessa on sovittu, että asuntotuotantoa toteutetaan Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035:n ja Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisen ohjelman mukaisesti. Kunnat päivittävät ja hyväksyvät vuonna 2014 laaditun seudullisen asunto- ja maapoliittisen ohjelman vuosille 2018–2021. Sopimusosapuolet kohdentavat maapoliittiset toimensa rakennemallin sekä asunto- ja maapoliittisen ohjelman mukaisille alueille monipuolisen asuntotuotannon toteuttamiseksi.

Yhteistyössä laadituilla seudun kuntien maapoliittikan 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 korkea-tasoinen asuntotuotanto.

MAL-sopimuksen allekirjoittaneet kunnat ovat Aura, Kaarina, Lieto, Masku, Mynämäki, Naantali, Nousiainen, Paimio, Parainen, Raisio, Rusko, Sauvo ja Turku. Tässä ohjelmassa Turun kaupunkiseudulla viitataan edellä lueteltuihin kuntiin.

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



Kuva 1. Turun kaupunkiseudun MAL-sopimus 2016–2019

Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittikan lähtökohdat

Turun kaupunkiseudun 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.

Väkiluku on kuitenkin kasvanut erityisesti Turussa ennakoitua nopeammin, mistä johtuen rakennemallissa esitettyjä tavoitelukuja on tarkistettu. Lisäksi on varauduttava laajentamaan rakennemallissa määritellyjä uusia maankäyttöalueita. Elinkeinoelämän vahvat kasvunäkymät Turun seudulla ovat lisänneet luottamusta siihen, että kasvu jatkuu merkittävänä ainakin 2020-luvun loppupuolelle saakka. Tavoitelukujen tarkistamisella varmistetaan, että kasvun jatkumiselle on edellytyksiä kaavoituksessa ja yhdyskuntarakenteen suunnittelussa. Tarkistetut tavoiteluvut on esitetty Asuntotuotanto-luvussa taulukossa 8.

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 volyymi, jotta joukkoliikenteen ratkaisut voidaan toteuttaa riittävän kustannustehokkaasti yhdessä maankäytön kanssa.

Turun kaupunkiseudun aseman vahvistaminen kaupunkiseutujen välisessä kilpailussa on rakennemallityön keskeisin tavoite. Edellytyksenä on vahva ydinkaupunkialue 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. Positiivisen rakennemuutoksen myötä Turun ja Lounais-Suomen valmistavan teollisuuden työllisyysvaikutuksen on arvioitu olevan kaikkine heijastusvaikutuksineen jopa 30 000 henkilöä seuraavan viiden vuoden kuluessa. Vahvat kasvunäkymät heijastuvat myös muille toimialoille, erityisesti rakentamiseen.

Lounais-Suomen positiivisen rakennemuutoksen selvitysmiehen Esko Ahon (2017) mukaan nykyinen Lounais-Suomen luonnollinen väestönkasvu ja siihen nojaava työvoiman tarjonta tai nykyisentasoinen maan sisäinen liikkuvuus ja maahanmuutto eivät tuo riittävästi 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 kestävän kehityksen edistämiseksi. Lisäksi on pyritty lisäämään toiminnoita 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.

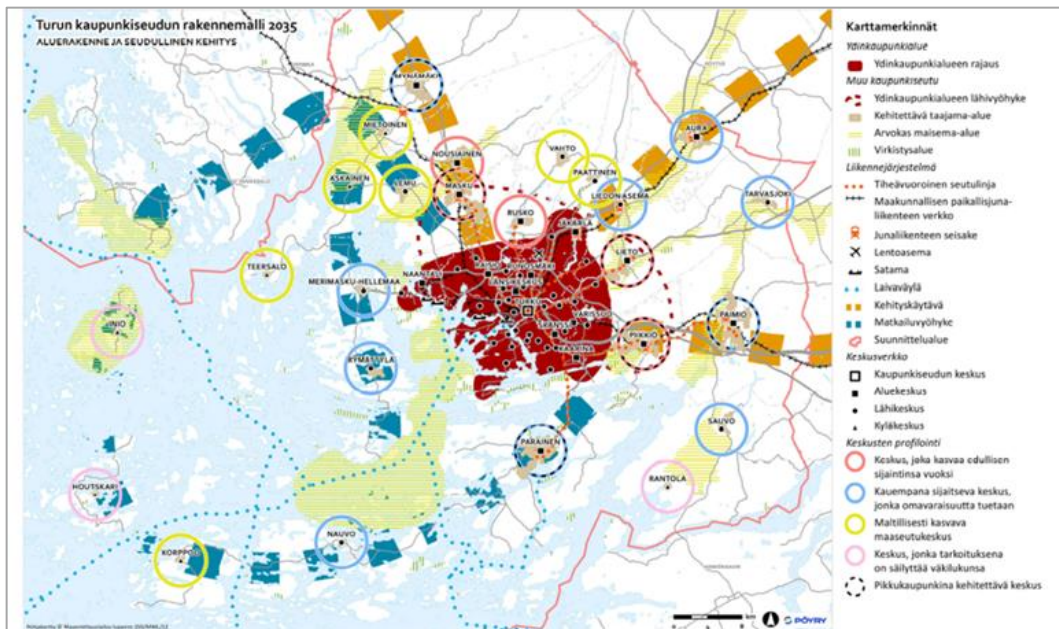
Rakennemallissa on pyritty edistämään myös saariston pysyvän asumisen ja elinkeinotoiminnan harjoittamisen edellytyksiä suuntaamalla kasvua saariston palvelukeskuksiin. Maaseudulla asutus kohdennetaan ensisijaisesti tukemaan olemassa olevia palvelutaajamia.

Asuinalueiden monipuolisuutta voidaan kehittää yhdistelemällä niissä erilaisia talotyyppisiä ja asuntojen hallintamuotoja sekä huomioimalla erilaiset ikäryhmät ja elämäntyyliä suunniteltaessa julkisia tiloja. Uudistuotantoa kehitetään sijainti kaupunkiseudulla huomioiden siten, että erilaisten asuntojen hallintamuotojen tarjonta on riittävä eri puolilla kaupunkiseutua ja että erilaisissa talotyypeissä on tarjontaa eri hallintamuodoista.

Rakennemallityössä on otettu huomioon myös 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 hyvässä 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.



Kuva 2. Rakennemallialueen aluerakenne.

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 ovat pääpiirteittäin jo melko yhtenäisiä.

Asumisen kehittämisen seudulliset haasteet

Asuntotuotantoa haastavat tulevaisuudessa monet tekijät, kuten väestörakenteen muuttuminen, kotitalouksien rakenteen muuttuminen, väestön kansainvälistyminen ja vaatimukset lisätä yhdyskuntarakenteen ekologisuutta ja energiatehokkuutta. Myös elämäntapojen yksilöllistyminen ja asumistoiveiden monipuolistuminen on huomioitava asuntotuotantoa suunniteltaessa.

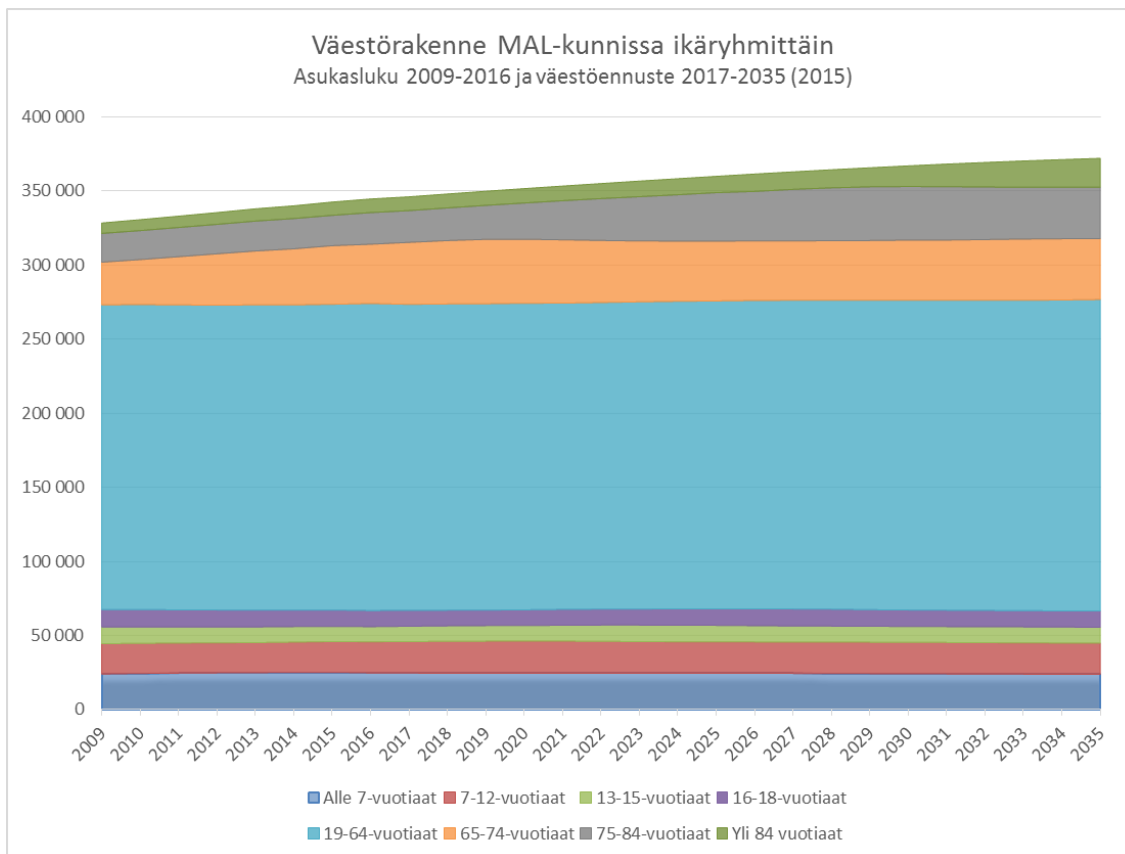
Positiivisen rakennemuutoksen vuoksi on varauduttava ennakoitua nopeampaan väestönkasvuun. MAL-kuntien ennakkoväkiluku oli joulukuun 2017 lopussa 347 498 asukasta, joka on lähes 2 800 asukasta enemmän kuin vuoden 2016 lopussa.

Väestörakenteen muutos

Kuvassa 3 on esitetty Turun kaupunkiseudun MAL-kuntien toteutunut väestörakenteen muutos vuosina 2009–2016 sekä Tilastokeskuksen väestöennusteen mukainen väestörakenteen muutos vuosille 2017–2035. Väestöennusteen mukaan aktiivi-ikäisten määrä tulee kasvamaan seudulla maltillisesti. Positiivisen rakennemuutoksen myötä on kuitenkin varauduttava ennustetta nopeampaan aktiivi-ikäisten määrän kasvuun. Vuonna 2016 aktiivi-ikäisten määrä oli jo Tilastokeskuksen väestöennusteen vuosien 2022–2023 tasolla.

Seudulle kohdistuvan muuttoliikkeen seurauksena myös lasten ja nuorten määrä voi kasvaa ennustetta nopeammin. Positiivisesta rakennemuutoksesta aiheutuvan 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 65-vuotiaita on 25,6 % (95 309) vuonna 2035, kun vuonna 2009 yli 65-vuotiaiden osuus oli 16,8 % (55 221).



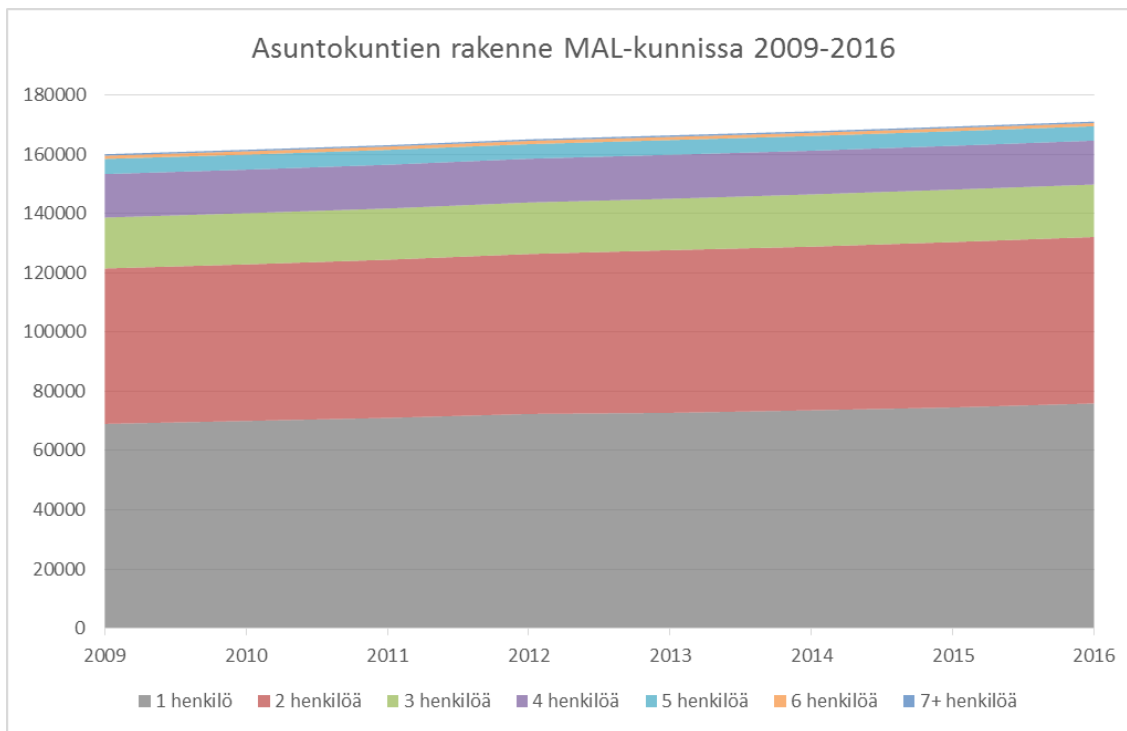
Kuva 3. Väestötilasto ja -ennuste Turun kaupunkiseudulla ikäryhmittäin 2009–2035
(Suomen virallinen tilasto (SVT): Väestöennuste & Suomen virallinen tilasto (SVT): Väestörakenne)

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 4). Toiseksi suurimman ryhmän muodostavat pariskunnat. Vuonna 2016 1 hengen asuntokuntia oli 44 %, 2 hengen asuntokuntia 33 % ja yli 2 hengen asuntokuntia 23 % 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.

Huomioitavaa on myös se, että vaikka perheiden määrä on vähentynyt, ovat suurperheet yleistyneet. Käytännössä yhä harvemmat ihmiset päätyvät muodostamaan perheen, mutta ne, jotka siihen päätyvät, muodostavat nykyistä isompia perheitä. Isoista perheistä osa on ns. uusperheitä. (Väestön ja asumisen kehitystrendit sekä asumiseen vaikuttavat tukimekanismit Turun kaupunkiseudulla 2010.)

Vuonna 2017 toteutettu opiskelijoiden siirtäminen opiskelijoiden asumislisän piiristä Kelan yleisen asumistuen piiriin voi lisätä entisestään yksioiden ja pienten kaksioiden tarvetta, sillä muutoksen myötä opiskelijoiden yhteisöasuminen hankaloituu ja kysyntää ohjautuu pois isoista yhteiskäytössä olevista vuokra-asunnoista.



Kuva 4. MAL-kuntien asuntokuntien rakenne 2009–2016
(Suomen virallinen tilasto (SVT): Asunnot ja asuinolot)

Väestönkasvun tekijät

Myös 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 (Tilastokeskus 2017).

Luonnollisen väestönkasvun osuuden pienentyessä kuntien välisen nettomuuton ja nettosiirtolaisuuden merkitys on kasvanut. Turun kaupunkiseudulla nettosiirtolaisten määrä on ollut rakennemallikaudella noin 600–1 000 henkeä vuodessa. Kaupunkiseudun kunnista Turun osuus nettosiirtolaisuuden kokonaismäärästä on ollut selvästi suurin. (Tilastokeskus 2017.)

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

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 on ollut suurinta Liedossa, Turussa ja Kaarinassa.

Timo Aron (2013) mukaan Turun ja kehyskuntien muuttoprofiilit ovat olleet vuosina 2000–2011 toistensa peilikuvat. Turku on saanut muuttotappiota työllisistä ja muuttovoittoa työttömistä henkilöistä. Kehyskuntiin on muuttanut suhteessa enemmän aktiivi-ikäisiä, koulutettuja ja hyvätuloisia. Kehitys on jatkunut samankaltaisena myös vuoden 2011 jälkeen.

Asumistoiveet

Suomen ympäristökeskus on tehnyt valtakunnallista seurantatutkimus Asukasbarometriä kaupunkimaisien asuinympäristöjen laadusta vuosina 1998, 2004, 2010 ja 2016. Selkeä trendi Asukasbarometrin seuranta-ajan on ollut asumistoiveiden urbanisoituminen eli keskustamaisen kerrostaloasumisen

suosion kasvu ja omakotitalotoiveiden väheneminen. Keskustoissa ja kerrostaloissa haluavat nykyisessä elämäntilanteessa asua etenkin nuoret ja nuoret aikuiset, ikääntyneet sekä yksin asuvat. Suurin muutos asumispreferensseissä on tapahtunut kuitenkin 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.

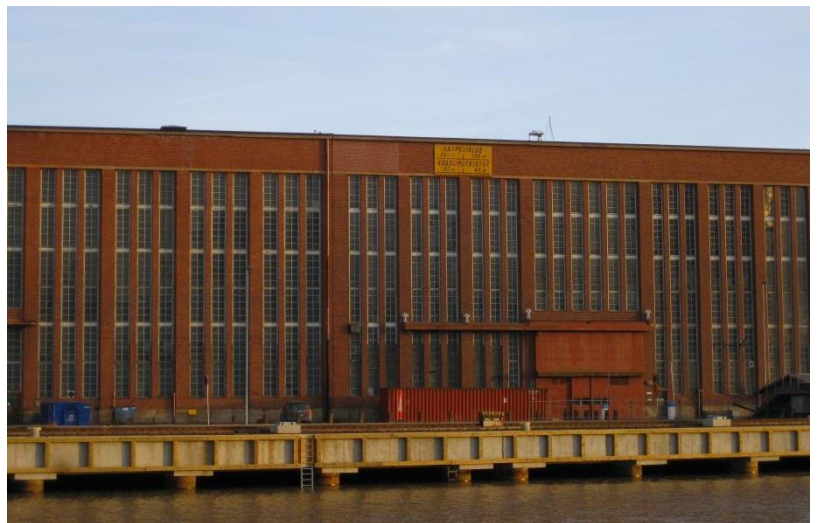
Asumistoiveiden urbanisoitumisesta huolimatta pientalovaltainen alue on kuitenkin edelleen toivotuin asuinalue tyyppi. Toiveista erottuu taloyhtiömuotoinen kaupunkipientaloasuminen, jossa yhdistyvät toiveet omasta pihasta, lähipalveluiden saavutettavuudesta kävellen sekä hyvistä joukkoliikenneyhteyksistä.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

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

Ihmisten todelliset asumistarpeet ja -ratkaisut muuttuvat eri elämänvaiheissa. Tärkeää on, että seudulla on tarjolla erilaisia asuin ympäristöjä erilaisiin elämäntilanteisiin.

Elämäntyylien yksilöllistyminen

Elämäntyylien yksilöllistyminen on vaikuttanut siihen, että myös asumisen toiveet yksilöllistyvät. Asuntotuotannon haasteena onkin tuottaa riittävästi erilaisia vaihtoehtoja kuluttajille. Uusien asumiskonseptien kehittäminen ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisääminen on otettava huomioon entistä enemmän. Uusia asumiskonsepteja ovat esimerkiksi ryhmärakentaminen sekä joustavat, muuntelukelpoiset asunnot. Massatuotantona rakennettavien asuntojen lisäksi kaivataan entistä monimuotoisempia asuntoja jopa yhden asuinrakennuksen sisällä.



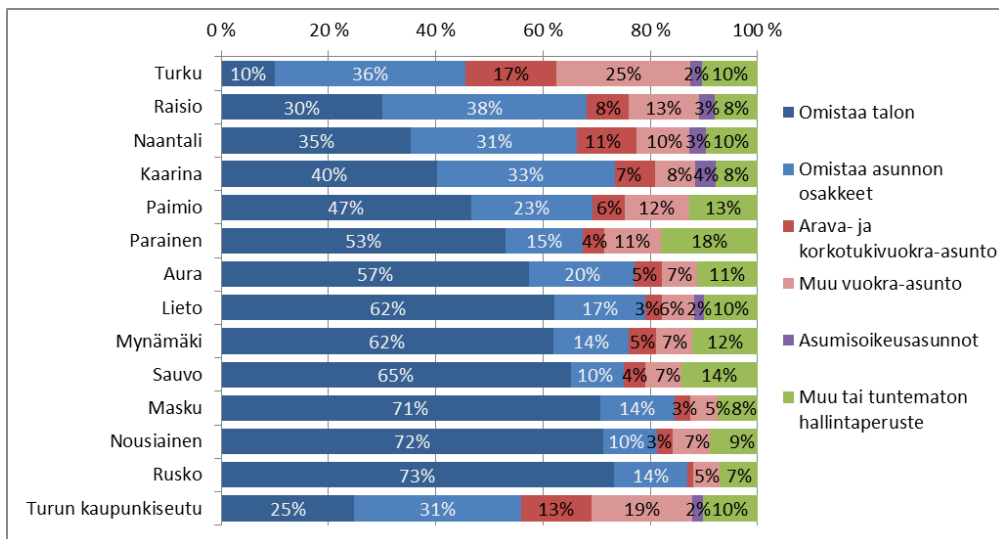
Kuva 5. Asumiskäyttöön muunnetut vanhat teollisuuden tilat vastaavat elämäntyylien yksilöllistymisestä syntyviin tarpeisiin

Lähtötilanteen asuntokanta

Turun kaupunkiseudulla 2000-luvulla valmistuneista asunnoista 46 % on rakennettu Turkuun. Vuonna 2013 Turun kaupunkiseudulla oli yhteensä noin 184 000 asuntoa ja vuonna 2016 noin 190 000 asuntoa.

Hallintamuodot

Tällä hetkellä asuntojen hallintamuodot jakautuvat kaupunkiseudun kuntien kesken hyvin eri tavalla (kuva 6). Turun kaupunkiseudun asukasluvultaan isoimmista kaupungeissa sekä vuokra-asumista että asumisoikeusasumista on tarjolla enemmän kuin kehyskunnissa. Turussa vuokra-asuntoja on lähes yhtä paljon kuin omistusasuntoja.



Kuva 6. Asuntojen hallintaperuste vuonna 2013, hallintaperusteen osuus kaikista asunnoista (Lähde: Tilastokeskus 2014).

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 asukasluukuun. Seuraavaksi eniten kunnan tai kaupungin omistamia vuokra-asuntoja asukasluukuun suhteutettuna on Naantalissa ja Raisiossa.

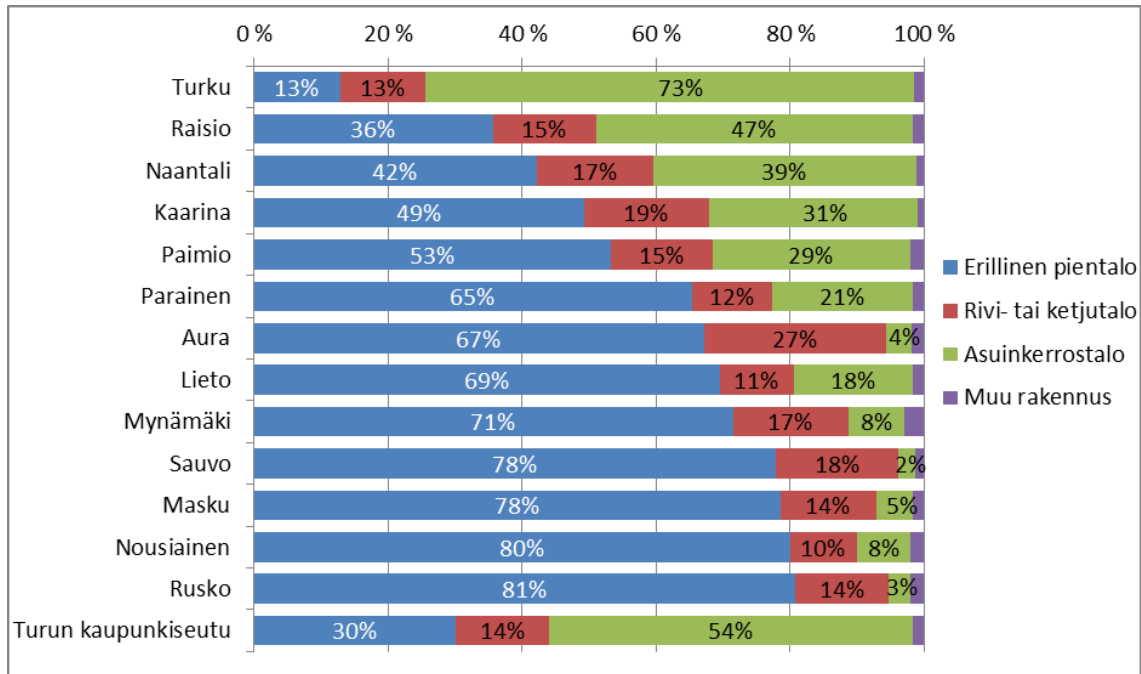
Taulukko 1. Kunnan tai kaupungin omistamat vuokra-asunnot vuonna 2017

Kunnan tai kaupungin omistamien vuokra-asuntojen määrä	Kpl 2017	Asukasluuku 31.12.2016*
Aura	86	3 984
Kaarina	754	32 738
Lieto	317	19 418
Masku	85	9 675
Mynämäki	8	7 842
Naantali	980	19 068
Nousiainen	8	4 815
Paimio	16	10 713
Parainen	31	15 398
Raisio	833	24 283
Rusko	82	6 137
Sauvo	83	3 047
Turku	15 012	187 604

*Lähde: Tilastokeskus

Talotyypit

Turun kaupunkiseudun kunnista Turku ja sen naapurikaupungit tarjoavat runsaasti kerrostaloasumista ja vähän pientaloasumista, kun taas muualla rakennemallialueella tilanne on toisin päin (kuva 7). Vuosien 2000–2009 aikana Turun kaupunkiseudun kunnissa on rakentunut keskimäärin 1 750 asuntoa vuodessa, joista 800 oli erillisiä pientaloja, 290 rivi- tai ketjutaloasuntoja ja 650 kerrostaloasuntoja. Vuosina 2010–2016 valmistui keskimäärin 1 730 asuntoa vuodessa, joista 640 oli erillistä pientaloja, 190 rivi- tai ketjutaloasuntoja ja 890 kerrostaloasuntoja. 2010-luvulla pientalojen tuotanto on siis laskenut ja kerrostaloasuntojen tuotanto kasvanut.



Kuva 7. Asuntojen rakenne vuonna 2013, asuntojakauma talotyypeittäin (Lähde: Tilastokeskus 2014)

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. Tavoitteena on edistää kuntalaisten tasapuolista kohtelua kaikissa maankäyttöön liittyvissä asioissa. Tärkeää on myös edistää kaikkien väestöryhmien mahdollisuuksia elämäntilanteeseensa sopivaan asumiseen.

Kuntien 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 tonttivarantoa siten, että tontteja on tarjottavana nopealla toimitusajalla. Tonttivaranto pyritään kuitenkin realisoimaan kohtuullisessa ajassa. Varantotavoitteiden toteutumisen seuraamiseksi on kehitettävä seurantajärjestelmä.

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 lunastusmenetelyä raakamaan hankkimiseksi.

Raakamaan hankintaa seurataan vuosittain esittämällä seudun kuntien raakamaahankinnat 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.

Maankäyttösopimusten periaatteet

Maankäyttösopimuksia tehdään pääsääntöisesti asemakaavamuutosten yhteydessä, mutta myös ensikertaisen kaavoituksen yhteydessä sekä poikkeuslupatapauksissa. 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 johtuvasta 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-alueita merkittävässä määrin palvelevien katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannukset.

Maankäyttösopimuksia ei pääsääntöisesti tehdä kuntien keskeisillä raakamaanhankinta-alueilla.

Tontinluovutus

Tonttien luovutusmuotona käytetään myyntiä tai vuokrausta. Luovutuksensaajan valintatapa ja luovutusehdot ratkaistaan kunnissa oman päätöksenteon kautta. Luovutusehdoissa varmistetaan tonttien nopea rakentuminen.

Tonttien hinnoittelu perustuu pääasiassa markkinahintaan. Maapoliittisena tavoitteena on pitää tonttien markkinahintataso kohtuullisena. Kohtuuhintaisen valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon suhteen noudatetaan ARA-tonttihinnoittelua. Tonttien hinnoittelua seurataan vuosittain esittämällä kuntien tonttikaupat hintoineen kartalla.

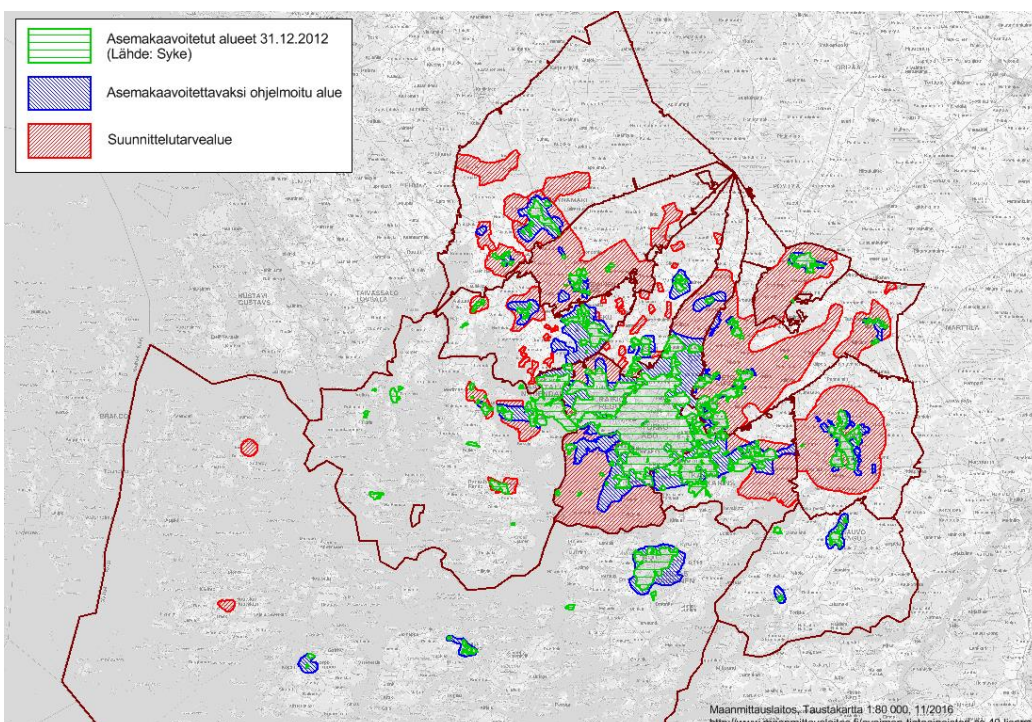
Asemakaavojen toteutumisen edistäminen

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

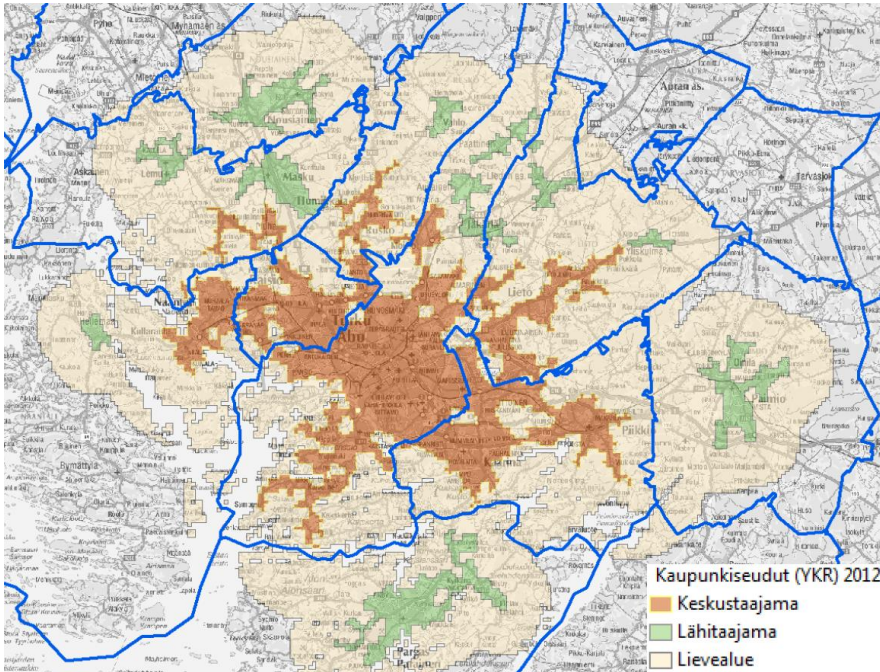
Rakentamisen ohjaus

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

Rakentamisen ohjauksessa ei ole käytetty Suomen ympäristökeskuksen rajaamia yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmän (YKR) taajamarajauksiin perustuvia lievealueita, vaan alueet on luokiteltu asemakaavoitettaviksi ohjelmoituihin alueisiin ja muihin suunnittelutarvealueisiin (kuva 8). Lisäksi kartalla on esitetty asemakaavoitetut alueet. Vyöhykerajauksen ulkopuolelle jäävillä alueilla sovelletaan ohjelmassa esitettyjä haja-asutusalueen rakentamisen periaatteita. Kaupunkiseudun lievealueille rakentamisessa sovelletaan pääsääntöisesti suunnittelutarveharkintaa (kuva 9).



Kuva 8. Rakentamisen ohjauksen aluevyöhykkeet Turun kaupunkiseudulla. Asemakaavoitetun alueen lähteenä on SYKE:n 31.12.2012 ajankohtaa kuvaava tilanne. Osa kunnista on päivittänyt asemakaavoitettuja alueitaan karttaan.



Kuva 9. Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) mukaiset taajama-alueet ja lieve-alue Turun kaupunkiseudulla.

Asemakaavoitettaviksi ohjelmoiduille 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 kytkeyttä. Kun rakennetaan asemakaavoitetun alueen reunavyöhykkeelle kylänsijain sijaan, riskinä on, että palvelut katoavat kylästä.

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

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 ohjelmoidun alueen sekä erikseen määritellyn suunnittelu-
tarvealueen ulkopuolella rakennuslupa voidaan myöntää maankäyttö- ja rakennuslain määrittelemillä
edellytyksillä. Kaupunkiseudun lievealueelle rakentamisessa sovelletaan pääsääntöisesti suunnittelutar-
veharkintaa. Haja-alueen rakentamisen ohjauksessa tulee ottaa huomioon myös olemassa olevat vesi-
huoltojärjestelmät.

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-ajanasunnon muuttaminen pysyvään
asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa. Ra-
kennusjärjestyksen 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 ha-
jaantumista. Kunnat eivät edistä suunnittelematonta kehitystä, sillä kunnallistekniikkaa, tieyhteyksiä tai
muita palveluja vaativa uusi asutus aiheuttaa kustannuksia kunnalle.

Asuntotuotanto

Asuntotuotannon määrälliset tavoitteet pohjautuvat Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035:ssä linjat-
tuihin tavoitteisiin. Rakennemallin tavoitteita on päivitetty joidenkin kuntien osalta. Laadullisten tavoittei-
den kautta pyritään lisäämään asuntotuotannon monipuolisuutta siten, että Turun kaupunkiseudulla on
riittävästi tarjontaa erilaisista talotyypeistä sekä hallintamuodoista. Lisäksi MAL-aiesopimuksessa vuo-
sille 2012–2015 asetettiin tavoitteeksi kasvattaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon osuutta uustuotan-
nosta.

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 kaupunkiseu-
dun rakennemalli 2035.)

Koska väkiluku on kasvanut Turussa ennakoitua nopeammin, on Turun Yleiskaavassa 2029 tarkistettu
rakennemallissa asetettuja väestönkasvun ja asuntotuotannon tavoitteita. Myös Liedossa väestö on kas-
vanut tavoiteltua nopeammin, minkä vuoksi rakennemallin tavoite on tarkistettu Kanta-Liedon osayleis-
kaavan mukaiseksi. Lisäksi Paimion tavoitteita on tarkistettu siten, että rakennemallissa esitettyä suu-
rempi kasvu mahdollistuu.

Keskimääräinen kuntakohtainen väestömäärän kasvun tavoite ja toteuma on kuvattu taulukossa 2. Tau-
lukon rakennemalliin perustuvat tavoiteluvut eivät sisällä väljyyskasvua. Rakennemallissa ennustettu väl-
jyyskasvun edellyttämä rakentamistarve on ydinkaupunkialueella lähes yhtä suuri kuin uusien asukkai-
den asuttamisesta syntyvä rakentamistarve. Ydinkaupunkialueen ulkopuolella väljyyskasvusta syntyvä
rakentamistarve on jopa hieman suurempi kuin uusien asukkaiden asuttamisesta syntyvä tarve. Näin ol-
len osa uusien hankkeiden tuottamasta arvioidusta kasvusta menee väljyyskasvun aiheuttamaan raken-
tamistarpeeseen.

Taulukko 2. Asunto- ja väestömäärän kasvun tavoitteet 2010–2025 sekä toteuma 2010–2016.

	Rakennemallin tavoite 2010–2013*		Toteuma 2010–2013**		Rakennemallin tavoite 2014–2017*		Toteuma 2014–2016**		Rakennemallin tavoite 2018–2021*		Rakennemallin tavoite 2022–2025*	
	Asun	Asuk	Asun	Asuk	Asun	Asuk	Asun	Asuk	Asun	Asuk	Asun	Asuk
Aura	110	90	105	122	110	90	63	22	110	90	110	90
Kaarina	1 690	1 650	832	1 038	1 690	1 650	464	940	1 690	1 650	1 690	1 650
Lieto	570	500	585	1 147	570	500	316	290	1 000	880	1 000	880
Masku	260	210	262	213	260	210	121	-54	260	210	260	210
Mynämäki	160	130	136	-89	160	130	52	-108	160	130	160	130
Naantali	810	810	415	315	810	810	285	209	810	810	810	810
Nousiainen	110	90	106	48	110	90	51	-57	110	90	110	90
Paimio	340	280	282	256	340	280	90	123	410	330	550	450
Parainen	390	320	329	17	390	320	132	-109	390	320	390	320
Raisio	860	860	402	374	860	860	251	-282	860	860	860	860
Rusko	180	150	180	173	180	150	142	142	180	150	180	150
Sauvo	50	40	87	-8	50	40	38	15	50	40	50	40
Turku	4 590	4 630	3 795	5 985	4 590	4 630	2 605	5 532	7 410	9 970	7 600	9 970
Yhteensä	10 110	9 740	7 516	9 591	10 110	9 740	4 591	6 663	13 440	15 530	13 770	15 650

*Tavoitteet kohdistuvat rakennemallisissa ydinkaupunkialueelle ja ydinkaupunkialueen ulkopuolisiin keskuksiin.

**Toteuma on esitetty koko kunnan alueelta

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

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.

Hallintamuodot

MAL-aiesopimukseen 2012–2015 on kirjattu, että seudun uustuotannosta 20 % toteutetaan kohtuuhintaisena valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. Aiesopimuskuntiin osoitetaan korkotukilainoitusta asumisoikeusasuntoja varten enintään yhtä paljon kuin toteutetaan valtion tukemaa normaalia vuokra-asuntotuotantoa. (Turun kaupunkiseudun kuntien ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimus vuosille 2012–2015.) Tavoitetta pidetään haastavana Turun kaupunkiseudulle. Kohtuuhintaisen valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osuutta tulee kuitenkin kasvattaa uustuotannossa.

Kaupunkiseudun asuntotarjontaa monipuolistetaan siten, että erilaisten hallintamuotojen tarjonta on riittävää eri puolilla kaupunkiseutua. Erilaisissa talotyypeissä tarjotaan eri hallintamuotoja. Tavoitteena on, että vuoteen 2025 mennessä uusista asunnoista on vapaarahoitteisia omistusasuntoja 62 %, arava- ja korkotukivuokra-asuntoja 15 %, muita vuokra-asuntoja 21 % ja asumisoikeus- ja osaomistusasuntoja yhteensä 2 % (taulukko 3). Kuntien vastuulla on luovuttaa riittävästi tontteja vuokra-asuntotuotantoon.

Taulukko 3. Kuntien asuntotuotantotavoite hallintamuodoittain Turun kaupunkiseudulla 2014–2025

	Omistaa talon tai asunnon osakkeet		Arava- ja korkotukivuokra-asunto		Muu vuokra-asunto		Asumisoikeus-asunto		Yhteensä	
	%	kpl	%	kpl	%	kpl	%	kpl	%	kpl
Aura	83 %	270	4 %	10	13 %	40	0 %	0	100 %	330
Kaarina	73 %	3 700	12 %	610	13 %	660	2 %	100	100 %	5 070
Lieto	84 %	2 160	6 %	150	7 %	180	3 %	80	100 %	2 570
Masku	90 %	700	3 %	20	7 %	60	0 %	0	100 %	780
Mynämäki	85 %	410	7 %	30	8 %	40	0 %	0	100 %	480
Naantali	75 %	1 830	10 %	250	13 %	310	2 %	50	100 %	2 440
Nousiainen	87 %	280	4 %	10	9 %	30	0 %	0	100 %	320
Paimio	83 %	1 080	9 %	120	4 %	50	4 %	50	100 %	1 300
Parainen	85 %	1 000	10 %	120	5 %	60	0 %	0	100 %	1 180
Raisio	72 %	1 860	6 %	150	18 %	450	4 %	110	100 %	2 570
Rusko	90 %	490	4 %	20	5 %	30	1 %	10	100 %	540
Sauvo	79 %	120	0 %	0	21 %	30	0 %	0	100 %	150
Turku	48 %	9 410	20 %	3 920	30 %	5 880	2 %	390	100 %	19 600
MAL-kunnat yhteensä	62 %	23 310	15 %	5 420	21 %	7 820	2 %	790	100 %	37 340

Asuntotuotannon tavoiteasetannassa on huomioitu kuntien olemassa olevan asuntokannan hallintamuodot sekä kunnan sijainti kaupunkiseudulla.

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

Taulukko 4. Kuntien keskimääräinen asuntotuotantotavoite hallintamuodoittain Turun kaupunkiseudulla 2018–2021

	Omistaa talon tai asunnon osakkeet	Arava- ja korkotukivuokra-asunto	Muu vuokra-asunto	Asumisoikeus-asunto	Yhteensä
	kpl	kpl	kpl	kpl	kpl
Aura	90	5	15	0	110
Kaarina	1 230	200	220	30	1 690
Lieto	840	60	70	30	1 000
Masku	230	10	20	0	260
Mynämäki	140	10	10	0	160
Naantali	610	70	120	20	810
Nousiainen	90	5	10	0	110
Paimio	330	40	20	20	410
Parainen	330	40	20	0	390
Raisio	600	50	160	40	860
Rusko	160	5	10	5	180
Sauvo	40	0	10	0	50
Turku	3 560	1 480	2 220	150	7 410
MAL-kunnat yhteensä	8 260	1 980	2 910	290	13 440

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 esi-merkiksi imagohaittaa. Kriittinen raja on paikkakunta- ja asuinalueerippuvainen. 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. Turun kaupunkiseudun kuntien tulee ottaa huomioon asuntokannan monipuolisuus asuinalueiden suunnittelussa ja toteutuksessa.

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	20 %	1 010	30 %	1 520	50 %	2 540	100 %	5 070
Lieto	43 %	1 100	34 %	860	24 %	610	100 %	2 570
Masku	60 %	470	20 %	160	20 %	160	100 %	780
Mynämäki	85 %	410	10 %	50	5 %	20	100 %	480
Naantali	50 %	1 220	15 %	370	35 %	850	100 %	2 440
Nousiainen	75 %	240	15 %	50	10 %	30	100 %	320
Paimio	50 %	650	21 %	280	29 %	370	100 %	1 300
Parainen	50 %	590	25 %	300	25 %	300	100 %	1 180
Raisio	25 %	640	15 %	390	60 %	1 540	100 %	2 570
Rusko	70 %	380	15 %	80	15 %	80	100 %	540
Sauvo	65 %	100	35 %	50	0 %	0	100 %	150
Turku	4 %	700	9 %	1 710	88 %	17 200	100 %	19 600
MAL-kunnat yhteensä	20 %	7 640	16 %	5 960	64 %	23 750	100 %	37 350

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 2018–2021

	Erillinen pientalo	Rivi- tai ketjutalo	Asuinkerrostalo	Yhteensä
	kpl	kpl	kpl	kpl
Aura	40	50	20	110
Kaarina	340	510	840	1 690
Lieto	430	340	240	1 000
Masku	160	50	50	260
Mynämäki	140	20	10	160
Naantali	410	120	280	810
Nousiainen	80	20	10	110
Paimio	210	80	120	410
Parainen	200	100	100	390
Raisio	210	130	510	860
Rusko	130	30	30	180
Sauvo	30	20	0	50
Turku	210	530	6 670	7 410
MAL-kunnat yhteensä	2 570	1 980	8 890	13 440

Erityisryhmien asuminen

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

Valtion asuntopolitiikalla parannetaan erityistä tukea tarvitsevien ryhmien asumisololoja. Tällaisia erityistä tukea tarvitsevia ryhmiä ovat muun muassa huonokuntoiset ja muistisairaavat 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 ohjelmilla (taulukko 7). Ohjelmien tavoitteet on otettava huomioon koko seudulla asuinalueita suunniteltaessa.

Taulukko 7. Valtion erityisryhmiä koskevat ohjelmat ja tavoitteet

Ohjelma	Tavoite
Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelma (2013-2017)	Tavoitteena on, että ikääntyneet voivat asua turvallisesti omissa kodeissaan mahdollisimman pitkään. Asuinrakennuksissa on otettava huomioon ikääntyvän väestön tarpeet, mm. esteettömyys.
Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelma 2016-2019	Ohjelmassa painottuu asunnottomuuden riskin varhainen tunnistaminen ja nopea puuttuminen tilanteessa, jossa henkilö on jäämässä tai juuri jäänyt asunnottomaksi.

Kuntien erityisryhmien asumisen lähivuosien tarpeita kartoitettiin ohjelmaa varten, ja tavoitteet päivitettiin MAL-sopimusta laadittaessa sopimuskaudelle 2016-2019 (taulukko 8).

Taulukko 8. Erityisasumisen asuntotuotantotavoitteet vuosille 2016–2019

	Ikäänty- neet	Asunnot- tomat	Kehitys- vammai- set	Mielenterveys- ja päihdekun- toutujat	Vammaiset	Nuoret	Muut
Tavoite	Asuntoa, kpl	Asuntoa, kpl	Asuntoa, kpl	Asuntoa, kpl	Asuntoa, kpl	Asuntoa, kpl	Asuntoa, kpl
Aura	0	0	22	0	0	0	
Kaarina	130	5	5	10	5	20	10 ¹⁾
Lieto	20	0	16	8	4	8	
Masku	30	0	0	0	0	0	
Mynämäki	0	0	12	0	12	0	
Naantali	30 ²⁾	4	15	3 ³⁾	-	-	
Nousiainen	0	0	0	0	0	0	0
Paimio	5	2	12	2	5	2	-
Parainen	6-12	-	38	14	6	1	-
Raisio	40	15	0	30	0	25	
Rusko	0	0	0	0	0	0	
Sauvo	0	0	15	0	0	0	
Turku	0	60	20 tuki- asuntoa	150	20 tukiasun- toa*	50 tukiasun- toa/v ⁴⁾	⁵⁾

¹⁾Maahanmuuttajat
²⁾Tehostetun palveluasumisen tarve kasvaa, mutta ennakoivalla ikäihmisten hoidolla pyritään hillitsemään ympärivuorokautisen hoidon tarpeen kasvua. Aurinkosäätiön laajennus vuonna 2017 lisää 30 tehostetun palveluasumisen paikkaa (Viiialan ryhmäkodin 8 paikkaa lakkautettiin samalla). Yksityisten palvelujen tarjontaa on seudulla runsaasti käytettävissä ja sitä hyödynnetään tarpeen mukaan.
³⁾Palvelut ostetaan. Tavoitteena on kotiuttaa ja hoitaa avohuollossa mt- ja päihdekuntoutujia esim. tukiasunnoissa.
⁴⁾normaalista asuntokannasta
⁵⁾Taulukon ulkopuolelta on syytä ottaa huomioon Turkuun jäävien tai tänne itsenäisti muuttavien turvapaikkapäätöksen saaneiden henkilöiden asuntotarve. Palvelualueen arvio on 2000 uutta turvapaikan saanutta v. 2016 Turussa.

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.

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

Turussa TYS:n suunnitelmassa on rakentaa vuosina 2018–2021 keskimäärin 170 uutta opiskelija-asuntoa vuodessa. Tavoitteena on, että vuoteen 2021 mennessä käynnistettäisiin 1 000 uuden opiskelija-asunnon rakentaminen. Lisäksi vuosina 2018–2021 peruskorjataan noin 100–150 huoneistoa vuosittain sekä tehdään julkisivu- ja kattoremontteja ja uusitaan lukitusjärjestelmiä.

Uudisrakentaminen tullaan keskittämään Yo-kylän välittömään läheisyyteen, osittain täydentäen kylää. Seuraava uudisrakennuskohde on Aitiopaikka, noin 250 asuntoa vuosina 2017–2018. Sen jälkeen käynnistyy nykyisen toimistorakennuksen tilalle rakennettavan liike- ja opiskelija-asuntokohteen Tyysija (250 asuntoa ja liiketilaa noin 4 000 m²) rakentaminen vuonna 2018 ja seuraavaksi Haliskylän sillan kupeeseen rakennettavan Kylän kulman opiskelija-asuntokohteen rakentaminen (250 asuntoa) vuonna 2019–2020. Lisäksi meneillään on Uhrimäen alueen kaavoitus, minne säätiö myös kaavailee uuden opiskelija-asuntokohteen rakentamista. Säätiöllä on myös valmiuksia rakentaa tarvittaessa Kupittaaan alueelle opiskelija-asuntokohte, joka palvelisi Turun ammattikorkeakoulun opiskelijoita, ja hankkia omistukseensa keskusta-alueelta vanha toimisto- tai muu rakennus, joka olisi muutettavissa opiskelijoiden asunnoiksi.

Peruskorjausten vaihtoehtona selvitetään myös luopumista joistakin sellaisista kohteista, joiden sijainti ei ole hyvä ja joiden perusparantamiskustannukset nostaisivat vuokran liian korkeaksi suhteessa alueen vuokratasoon.

Livian ammattiopistolla on opiskelija-asuntolat Paimion, Tuorlan sekä Paraisten toimipaikoissa. Asuntolapasiteetti on Paimiossa 132 opiskelijaa, Tuorlassa 164 opiskelijaa ja Paraisilla 192 opiskelijaa. Lisäksi Tuorlassa on ulkopuoliselle yrittäjälle vuokrattu 40-paikkainen asuntolarakennus. Livian suunnitelmassa ei ole uusia asuntoloita. Peruskorjauksia ei ole lähiaikoina edessä, mutta vuosikorjauksia pyritään tekemään koko ajan asuntoloiden kunnon säilyttämiseksi. Varsinais-Suomen kansanopistolla on Paimiossa 48 paikkaa opiskelija-asuntolassa.

Linjaukset asuinalueiden jatkosuunnittelulle

Asunto- ja maapoliittisessa ohjelmassa asumisen kehittämisen linjauksia on käsitelty yleisellä tasolla. Jatkosuunnittelussa tulisi ottaa huomioon myös seuraavat asiat.

Asuntokannan monipuolisuus

Turun kaupunkiseudun vetovoiman vahvistaminen edellyttää, että asuntojen uustuotanto on monipuolista, erilaisiin elämäntilanteisiin sopivaa ja muunneltavaa. Asuinalueille toteutetaan eri talotyyppejä sekä eri hallintamuotoisia asuntoja. Monipuolisuus huomioidaan niin uusia asuinalueita rakennettaessa kuin olemassa olevia asuinalueita täydennettäessä. Monipuolisuudella ja muunneltavuudella luodaan mahdollisuuksia elinkaariasumiselle, jotta asukkaat voivat halutessaan pysyä samalla alueella elämänmuutoksista ja asunnon vaihdoista huolimatta.

Asumiskonseptien jatkuva kehittäminen

Uusiin asumiskonsepteihin kuten omatoimi- ja ryhmärakentajien tarjoamiin uudenlaisiin konsepteihin ja loft-asuntojen rakentamiseen suhtaudutaan myönteisesti. Jatkossa voidaan harkita seudullisen asiantuntumuksen tarjoamista esimerkiksi ryhmärakentamisesta kiinnostuneille. Asumisen kehittämistä tuetaan suunnittelukilpailujen ja tonttien luovutukseen liittyvien laatukilpailujen avulla.

Energiatehokkuus

Varsinais-Suomen ilmastostrategian mukaisesti kaikki rakentaminen on laadukasta ja energiatehokasta. Olemassa olevaa rakennuskantaa hyödynnetään tehokkaasti ja korjataan energiatehokkaasti. (Varsinais-Suomen ilmastostrategia 2020.) Energiatehokkuus otetaan huomioon myös yhdyskuntarakenteen ja yksittäisten alueiden suunnittelussa.

Esteettömyys

Väestön ikääntymisen vuoksi asuntojen ja asuinympäristöjen esteettömyyskysymykset ovat yhä tärkeämmässä roolissa vanhoilla sekä uusilla alueilla. Elinympäristön esteettömyydestä huolehtiminen palvelee ikääntyvien ja liikuntaesteisten lisäksi myös esimerkiksi lapsiperheitä. Esteettömyydestä huolehtiminen on osa elinkaaren huomioivaa asumisen kehittämistä. Esteettömyyden periaate tulee huomioida kaikkia asuinalueita kehitettäessä. Erityistä huomiota kiinnitetään kuntakeskuksien rakennetun ympäristön kehittämiseen.

Lähteet

- Aho, Esko. (2017). Kasvun mahdollisuus – positiivisen rakennemuutoksen hyödyntäminen Lounais-Suomessa. Työ- ja elinkeinoministeriö.
<http://tem.fi/documents/1410877/4489136/Positiivinen+rakennemuutos%2C+selvitysmies+Esko+Ahon+raportti+24.8.2017/39cad949-89e9-461c-bef0-79ccc5685fe2>
- Aro, Timo. (2013). Kuuden suuren kaupunkiseudun demografinen kilpailukyky. Valtiovarainministeriö.
http://www.vm.fi/vm/fi/04_julkaisut_ja_asiakirjat/03_muut_asiakirjat/Kuusi_kaupunkiseutua_raportti_ARO_final.pdf
- Strandell, Anna. (2017). Asukasbarometri 2016 – Kysely kaupunkimaisista asuinympäristöistä. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 19/2017.
<http://hdl.handle.net/10138/193009>
- Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelma 2013–2017. Ympäristöministeriö (2013).
http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asuminen/Ohjelmat_ja_strategiat/Ikaantyneiden_asumisen_kehittamisohjelma
- Salminen, Kimmo. (2012). Turun maahanmuuton kuva. Turun kaupunki. Kaupunkitutkimus- ja tietoyksikkö.
http://www.migrationinstitute.fi/pdf/22864_Tutkimuskatsauksia_52012.pdf
- Suomen virallinen tilasto (SVT): Asunnot ja asuinolot [verkkójulkaisu]. ISSN=1798-6745. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 7.9.2017].
<http://www.stat.fi/til/asas/meta.html>
- Suomen virallinen tilasto (SVT): Väestöennuste [verkkójulkaisu]. ISSN=1798-5137. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 16.1.2017].
<http://www.tilastokeskus.fi/til/vaenn/index.html>
- Suomen virallinen tilasto (SVT): Väestörakenne [verkkójulkaisu]. ISSN=1797-5379. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 16.1.2017].
<http://www.stat.fi/til/vaerak/index.html>
- Tilastokeskus. (2017). Muuttoliike ja väestönmuutokset -tietokanta 2009–2012.
<https://www.tilastokeskus.fi/tup/tilastotietokannat/index.html>
- Tilastokeskus (2014). Asunnot ja asuinolot.
<https://www.tilastokeskus.fi/tup/tilastotietokannat/index.html>
- Turun kaupunkiseudun kuntien ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimus vuosille 2012–2015. (2012).
<http://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B38FFBD61-32C9-42BD-9416-C95D32B4D995%7D/24032>
- Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035. (2012). <http://www.turku.fi/Public/download.aspx?ID=151742&GUID={1228BF64-9FF4-4DEB-8463-A0B6170FA432}>
- Valtion ja Turun kaupunkiseudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2016–2019. (2016).
<http://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B69677706-50DA-40CD-92C8-38BAA33674A5%7D/119720>
- Varsinais-Suomen ilmastostrategia 2020. (2011). Valonia – Varsinais-Suomen kestävän kehityksen ja energia-asioiden palvelukeskus
<http://www.valonia.fi/public/download.aspx?ID=122942&GUID=%7B506487C4-59BA-4A4E-9B01-03A12AC95BA6%7D>
- Väestön ja asumisen kehitystrendit sekä asumiseen vaikuttavat tukimekanismit Turun kaupunkiseudulla. 2010. Varsinais-Suomen liitto.
http://www.varsinais-suomi.fi/images/tiedostot/Tietopankki/Julkaisut/rakennemalli_nettiin.pdf
- Ympäristöministeriö (2013). Poikkeamisluvat rantarakentamisessa.
http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asiointi_ja_luvat/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 määritetty asemakaavoitetuksi ohjelmoiduksi alueeksi tai muuksi suunnittelutarvealueeksi lasketaan haja-asutusalueeksi.

Kehittämialue

Kunta tai useampi kuin yksi kunta yhdessä voivat määrääjäksi, enintään 10 vuodeksi, nimetä yhden tai useamman rajatun alueen kunnasta tai kunnista kehittämialueeksi. Kehittämialueeksi 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 kehittämialueeksi 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-aiesopimus ja MAL-sopimus

Turun kaupunkiseudun kuntien ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimus 2012–2015 kuvaa Turun kaupunkiseudun kuntien ja valtion yhteistä tahtotilaa ja tulevaisuuden kehityssuuntia. Aiesopimuksen sisältämät toimenpiteet perustuvat Turun kaupunkiseudun rakennemallityöhön 2035 sekä sen rinnalla käynnissä olevaan seudun liikennejärjestelmätyöhön. 9.6.2016 allekirjoitettiin Valtion ja Turun kaupunkiseudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus vuosille 2016–2019, joka on jatkoa MAL-aiesopimukselle 2012–2015.

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 viemärin 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 asunto- ja maapoliittinen ohjelma

MAL-aiesopimuksessa on sovittu yhteisen seudullisen asunto- ja maankäyttöohjelman laadinnasta. Ohjelma on nimetty Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittiseksi ohjelmaksi, mutta se vastaa sisällöltään MAL-aiesopimuksen mukaista asunto- ja maankäyttöohjelmaa. Ohjelma laadittiin ensimmäisellä MAL-aiesopimuskaudella vuosille 2014–2017. Uudessa MAL-sopimuksessa on sovittu, että ohjelma päivitetään vuosille 2018–2021.

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; sitä on tarkoitus käyttää maakunta- ja yleiskaavoituksen lähtökohdana ja niitä palvelevana maankäytön strategiaa kuvaavana perusselvityksenä.

Turun kaupunkiseutu

Turun kaupunkiseudulla tarkoitetaan tässä ohjelmassa rakennemallialueen kuntia.

Ydinkaupunkialue

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