

2014-2017

Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma

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

Tiivistelmä

Kaupunkiseudun yhteisellä asunto- ja maapoliittisella ohjelmalla pyritään edistämään maankäytön suunnittelun ja asuntopolitiikan yhteistyötä sekä tehostamaan maa- ja asuntopoliittisia toimenpiteitä rakennemallia 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 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. 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 suunnitteluharkintamenettelyä. Tällöin suunnitteluharkinnassa 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. 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 65 % on vapaarahoitteisia omistusasuntoja, 14 % arava- ja korkotukivuokra-asuntoja, 19 % muita vuokra-asuntoja ja 2 % asumisoikeusasuntoja.

Talotyyppien osalta tavoitteena on kasvattaa erityisesti kerrostalotuotannon määrää ydinkaupunkialueella rakennemallin tavoitteiden toteuttamisen mahdollistamiseksi. Seudun uusista asunnoista 57 % on kerrostaloasuntoja, 19 % rivi- tai ketjutaloasuntoja sekä 23 % omakotiasuntoja.

Erityisryhmien asumisen tulee olla koko seudun kuntien vastuulla.

Sisällys

Johdanto	4
Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapolitiikan lähtökohdat	4
Kuntien lähtötilanteen maapoliittiset periaatteet	6
Asumisen kehittämisen seudulliset haasteet	11
Väestön ikääntyminen	11
Asuntokuntien rakenne	12
Väestönkasvun tekijät	12
Asumistoiveet	13
Elämäntyylien yksilöllistyminen	13
Lähtötilanteen asuntokanta	13
Hallintamuodot	13
Talotyypit	15
Asunto- ja maapolitiikan tavoitteet	16
Kuntien raakamaan hankinta	16
Maankäytösopimusten periaatteet	16
Tontinluovutus	17
Asemakaavojen toteutumisen edistäminen	17
Rakentamisen ohjaus	17
Haja-asutusalueelle rakentaminen	18
Rantarakentaminen ja loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutokset	19
Asuntotuotanto	19
Määrälliset tavoitteet	19
Laadulliset tavoitteet	20
Linjaukset asuinalueiden jatkosuunnittelulle	25
Seudullisen asunto- ja maapolitiikan jatkotoimenpiteet	26
Lähteet	27
LIITTEET	28
Liite 1. Ohjelmassa käytetyt termit	28
Liite 2. Kuntien nykyperiaatteet loma-asuntojen käyttötarkoitusten muutoksissa	30
Liite 3. Erityisryhmien lähivuosien asumisen tarpeet kunnissa	33

Johdanto

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

MAL-aiesopimuksen keskeisenä tavoitteena on vahvistaa osapuolten sitoutumista kaupunkiseudun rakennemallin 2035 tavoitteiden toteutumiseksi. Tavoitteena on myös vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheytymistä, kehittää liikennejärjestelmää ja ehkäistä kaupunkiseudun väestön sosiaalista ja alueellista eriytymistä ohjaamalla maankäytön, asumisen ja liikenteen ratkaisuja kestävä kehityksen edistämiseksi. Lisäksi pyritään vahvistamaan Turun kaupunkiseudun kilpailukykyä osana Tukholma-Turku-Salo-Helsinki-Pietari kehityskäytävää ja Etelä-Suomen laajempaa työssäkäyntialuetta. (Turun kaupunkiseudun kuntien ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimus vuosille 2012–2015.)

MAL-aiesopimuksessa on sovittu Turun kaupunkiseudun yhteisen maankäyttöstrategian toteuttamisesta sekä keskustojen ja taajamien kehittämisestä yhdyskuntarakenteen eheyttämiseksi. MAL-aiesopimus edellyttää kuntien sopivan yhteisvastuullisesta asuntopolitiikasta ja yhtenäistävän maapolitiikan toteuttamista. Lisäksi kuntien tulee laatia ja hyväksyä haja- ja lieverakentamisen ohjauksen seudulliset periaatteet. (Turun kaupunkiseudun kuntien ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimus vuosille 2012–2015.)

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

Yhteistyössä laadituilla seudun kuntien maapolitiikan strategisilla linjauksilla ja toimintaperiaatteilla pyritään yhtenäiseen, kustannustehokkaaseen ja toimivaan yhdyskuntarakenteeseen. Yhdessä sovituilla 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. (Turun kaupunkiseudun kuntien ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimus vuosille 2012–2015.)

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



Kuva 1. Turun kaupunkiseudun MAL-aiesopimus

Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapolitiikan 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.

Koska 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.

Ydinkaupunkialueen eri suunnilla toteutettavat uudet maankäytön avaukset saattaisivat tavoitteiden vastaisesti vahvistaa hajautumiskehitystä, jos kasvu on ennakoitua hitaampaa ja alueet toteutuvat vaillina-

sesti. Siksi rakenteen koossapitäminen vaatii määrätietoista ja kurinalaista seudullista maapolitiikkaa ja toteuttamisen vaiheistamista. Vaiheistusta tulisi noudattaa myös mahdollisen hitaamman kasvun aikana.

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.

Rakennemallissa kasvun sijoittamisessa on pyritty ennen kaikkea nykyisen yhdyskuntarakenteen täydentämiseen ja tiivistämiseen kestäväen kehityksen edistämiseksi. Lisäksi on pyritty lisäämään toimintoita 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. Maankunnalle tyypillinen monikeskuksinen aluerakenne vahvistuu erilaisten keskusten muodostaessa toisiinsa kytkeytyvän seudullisen verkoston.

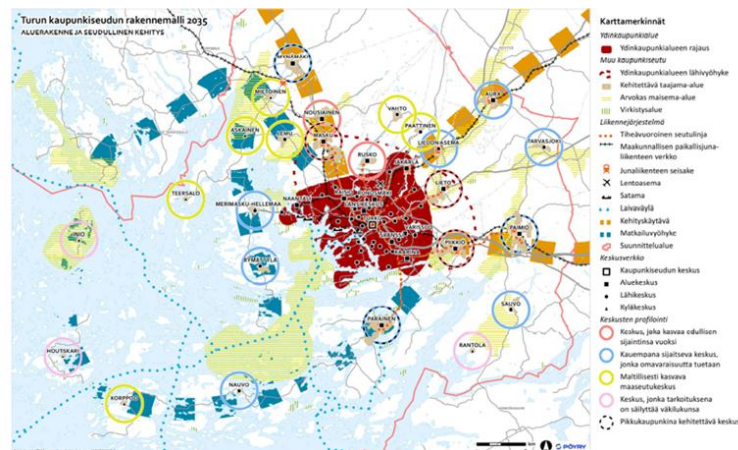
Rakennemallissa on pyritty edistämään myös saariston pysyvän asumisen ja elinkeinotoiminnan harjoittamisen edellytyksiä suuntaamalla kasvua saariston palvelukeskuksiin. Maaseudulla asutus kohdenetaan ensisijaisesti tukemaan olemassa olevia palvelutajamia.

Asuinalueiden monipuolisuutta voidaan kehittää yhdistelemällä niissä erilaisia talotyyppisiä ja asuntojen hallintamuotoja sekä huomioimalla erilaiset ikäryhmät ja elämäntyyliä suunniteltaessa julkisia tiloja. Uudistuantoa 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 asutokuntien 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 joukkoliikennevyöhykkeille. 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 ohjelmatyön pohjaksi. Lähtötilanteen kartoituksen perusteella seudun kuntien maapoliittiset periaatteet ovat pääpiirteittäin jo melko yhtenäisiä.

Raakamaavarannon tavoite on ollut kunnilla pääasiassa 5–10 vuotta, ja tonttivarannon tavoite vaihtelee kunnasta riippuen 3–5 vuoden välillä (taulukko 1).

Taulukko 1. Kuntien raakamaa- ja tonttivarantotavoitteet

VARANTO-TAVOITTEET	Raakamaavaranto	Tonttivaranto
Aura		3 vuotta
Kaarina	5-10 vuotta	3 vuotta
Lieto		3 vuotta
Masku	Väh. 5 vuotta	3 vuotta
Mynämäki	Väh. 5 vuotta	Väh. 3 vuotta
Naantali	Väh. 5 vuotta	3 vuotta
Paimio	Väh. 5 vuotta	5 vuotta
Parainen	5-10 vuotta	3 vuotta
Raisio	5-10 vuotta	
Rusko		5 vuotta
Sauvo		5 vuotta
Tarvasjoki	Väh. 5 vuotta	5 vuotta
Turku		

Useimmissa kunnissa on varauduttu käyttämään raakamaan lunastusmenettelyä sekä kunnan etuosto-oikeutta harkinnan mukaisesti (taulukko 2). Maankäytösopimusten periaatteet vaihtelevat jonkin verran kunnittain, ja sopimusten sisältö voi vaihdella kohteesta riippuen samankin kunnan sisällä. Kaikilla kunnilla ei ole selkeitä maankäytösopimuksiin liittyviä käytäntöjä, mutta ne koetaan tarpeellisiksi.

Taulukko 2. Kuntien maanhankinnan ja maankäytösopimusten periaatteet

MAAN-HAN-KINTA	Raaka- maan lunasta- minen	Etuosto	Maankäytösopimus	Kehittämiskorvaus	Kehittämialue
Aura	Ei ole käytetty	Harkinnan mukaisesti	Tehty muutamia. Sisältö vaihdellut. Tavoitteena selkeyttää käytäntöjä.	Ei ole käytetty. Ei sitovia tonttijakoja.	Ei ole käytetty
Kaarina	Käytetään tarvittaessa	Vain rakennemallin alueilla, kaupunkiseudun kehittämisvyöhykkeellä, yk:n mukaisilla virkistysalueilla	Peritään toteuttamiskustannukset. Tavoitetaso n. 40 % arvonnoususta.	Voidaan käyttää; käytetty kerran, toinen valmisteilla.	Ei ole käytetty
Lieto	Varaudutaan	Harkinnan mukaisesti	Tehdään tapauskohtaisesti, kustannuksista sovitaan siinä laajuudessa, kuin se katsotaan tarpeelliseksi.	Luodaan valmiudet käyttää	Kehittämismenettelyn sijaan harkitaan lunastusta
Masku	Käytetään tarvittaessa	Harkinnan mukaisesti	Sopimuskorvaus 50 % arvonnoususta	Maskussa ei kehittämiskorvauksen edellyttämiä sitovia tonttijakoja	Varaudutaan käyttämään

MAAN- HAN- KINTA	Raaka- maan lunasta- minen	Etuosto	Maankäyttösopimus	Kehittämiskorvaus	Kehittämialue
Mynämäki	Käytetään tarvittaessa	Harkinnan mukaisesti	Sopimuskorvaus 30–50 % arvonnoususta	Käytetään, mikäli muita keinoja ei voida toteuttaa	
Naantali		Harkinnan mukaisesti	Tehdään paljon. Sopimuskorvaus 40 % arvonnoususta. Rakentamiskustannukset tulevat katetuksi. Kaavamuutokset ja ensimmäiset asemakaavat.	Ei ole käytetty	Ei ole käytetty
Paimio	Käytetään tarvittaessa	Harkinnan mukaisesti	Tehty muutamia, sisältö vaihtelee kohteen mukaan.	Ei ole käytetty	Ei ole käytetty
Parainen	Joissain tapauksissa käyty keskustelu- ja lunastamisesta	Harkinnan mukaisesti	Lähinnä kaavamuutoksissa. Ollut 50 % arvonnoususta.	Ei ole käytetty	Ei ole käytetty
Raisio	Käytetään tarvittaessa	Harkinnan mukaisesti	Tehty kaikenlaisille alueille, kaavamuutokset ja ensimmäiset asemakaavat. Sopimuskorvaus 40 % arvonnoususta.	Käytetään, mikäli muita keinoja ei voida toteuttaa. Ei ole käytetty.	Ei ole käytetty
Rusko		Harkinnan mukaisesti	Tehty useita. Sisältö vaihtelee kohteen perusteella.	Käytetään, jos maankäyttösopimusta ei synny. Käytetty kerran.	
Sauvo	Varaudutaan	Harkinnan mukaisesti	Tehty muutamia. Sisältö vaihtelee kohteen mukaan.	Voidaan käyttää	Ei ole käytetty
Tarvasjoki	Ei ole käytetty	Harkinnan mukaisesti	Vakiintunut maankäyttösopimuskäytäntö puuttuu	Ei ole käytetty	Ei ole käytetty
Turku	Käytetään edun vaatiessa	Voidaan käyttää tehokkaasti	Sopimuskorvaus suhteutetaan ensisijaisesti kaavan toteuttamisen seurauksena aiheutuviin suoriin tai välillisiin yhdyskuntarakennekustannuksiin ja toissijaisesti maanomistajan asema-kaavoituksesta saamaan taloudelliseen hyötyyn. k-m2 hintoina käytetään noin 80 % vapaarahoitteisista hinnoista. Sopimuskorvaukset määritetään tapauskohtaisesti, karkeasti ruutukaava-alueella korvaus vajaa ½ arvonnoususta ja laita-kaupungilla reilu 1/3 arvonnoususta.	Varaudutaan käyttämään	Varaudutaan käyttämään

Rakentamiskehotusta ja tontin lunastamista kaavan toteuttamisen edistämiskeinoina on linjattu käytettävän kunnissa pääasiassa tarpeen mukaan. Rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero on tällä hetkellä käytössä kahdeksassa kunnassa (taulukko 3).

Taulukko 3. Kuntien kaavan toteuttamisen edistämiskeinoin liittyvät periaatteet

KAAVAN TOTEUTAMISEN EDISTÄMISKEINOT	Rakentamiskehotus	Tontin lunastaminen	Korotettu kiinteistövero
Aura	Ei ole käytetty	Ei ole käytetty	Ei käytössä
Kaarina	Ei ole ollut aktiivisessa käytössä, jatkossa tarvittaessa	Ei lunasteta kaavatontteja	On käytössä
Lieto	Voidaan käyttää	Rakentamiskehotusta käytettäessä varaudutaan rakennuspaikan lunastamiseen.	On käytössä
Masku	Voidaan käyttää	Ennen rakentamiskehotusta selvítettävä kunnan mahdollisuus lunastuksen käyttöön ja tonttien myyntikelpoisuus.	Ei käytössä, tulee olla valmius harkita
Mynämäki	Voidaan käyttää	Voidaan käyttää	Ei käytössä
Naantali	Ei ole käytetty	Ei ole käytetty	On käytössä
Paimio	Voidaan käyttää	Käytetty	On käytössä
Parainen	Voidaan käyttää	Voidaan käyttää	On käytössä
Raisio	Ei ole käytetty, mutta voidaan käyttää	Ei ole käytetty, mutta voidaan käyttää	On käytössä
Rusko	Voidaan käyttää		Voi ottaa käyttöön
Sauvo	Ei ole käytetty	Ei ole käytetty	Ei käytössä
Tarvasjoki	Ei ole käytetty	Ei ole käytetty	On käytössä
Turku	Voidaan käyttää	Voidaan käyttää	On käytössä

Kuntien asuintonttien luovutuksen periaatteet ovat monimuotoiset. Tontteja luovutetaan sekä kiinteihin-
taisiin että tarjousmenettelyllä (taulukko 4).

Taulukko 4. Kuntien asuintonttien luovutuksen periaatteet

ASUIN-TONTIT	Asuintontit/ Luovutus- muoto	Asuintontit/ Hinnoittelu/ Myynti	Asuintontit/ Hinnoittelu/ Vuokraus	Asuintontit/ Tontinluovutus	Hinnoittelusta yleisesti
Aura	Myynti. Vuokraus valmisteilla.	Tonttikohdainen kiinteä hinta.	Vuokraus valmisteilla.	Avoin jatkuva haku- menettely	Tonttimyyntitulojen tulisi kattaa raakamaan hankinta ja infran rakentaminen
Kaarina	Tontit pääasiassa myydään. Ok-tontteja vuokrataan jonkin verran huonosti kaupaksi menneiltä alueilta. Kaikki tontit on mahdollista ostaa heti tai lunastaa myöhemmin. Kerros- ja rivitalotontteja ei vuokrata.	Pääasiassa kiinteä hinta, erikoistapauksissa tarjous	AO: Vuokra perustuu tontin hintaan ja euriborkorkoon, nyt noin 3 %.	Kaikki tontit ovat avoimesti haettavana. Samaa tonttia hakeneiden kesken arvotaan. Hakuajan jälkeen jäljelle jääneet tontit ovat jatkuvassa haussa. Tarjoustonteissa ratkaisee korkein tarjous. Kerrostalotonteista hinta- tai suunnittelukilpailu.	

ASUIN-TONTIT	Asuintontit/ Luovutus- muoto	Asuintontit/ Hinnoittelu/ Myynti	Asuintontit/ Hinnoittelu/ Vuokraus	Asuintontit/ Tontinluovutus	Hinnoittelusta yleisesti
Lieto	AO: Pääasiassa myynti, täydentävänä vuokraus Yhtiömuotoiset: myynti tai vuokraus	AO: Kiinteähintaiset tontit	AO: vuokra 6 % pääomavaroista	AO: Avoin hakumenettely, täydentävänä tarjousmenettely. Yhtiömuotoiset: Harkintaperusteisesti hakemuksesta, täydentävänä tarjousmenettely	Tavoitteena, ettei kunta hinnoittelulleen nosta tonttimaan hintatasoa kunnassa.
Masku	Pääasiassa myynti, poikkeustapauksissa vuokraus	Hallitus päättää	Vuokra kaupapahinnasta ja lohkomiskulujen määrästä 5 % ensimmäiset 5 vuotta, sitten 8 %	Avoin haku	Raakamaan hankinta ja infran rakentaminen tulisi rahoittaa tonttimyynti- ja liittymismaksutuloilla
Mynämäki	Pääasiassa myynti, myös vuokraus	Kiinteähintaiset tontit valtuuston vahvistamien neliöhintojen mukaan	Vuokra 5 % kokonaishinnasta 5v, sitten 8 %	Avoin hakumenettely	Raakamaan hankinta ja infran rakentaminen tulisi rahoittaa tonttimyynti- ja liittymismaksutuloilla
Naantali	Myynti ja vuokraus pääsääntöisesti asiakkaan valinnan mukaisesti	Valtuusto päättää etukäteen hinnat pääsääntöisesti kaikissa tonteissa	Vuokrausperuste 5,7 % myyntihinnasta	AO: avoin hakumenettely, kh:n harkinta valintaperusteena Rivitalotontit: harkinnanvarainen jatkuva haku Kerrostalotontit: tarjouspyyntömenettely	
Paimio	Myynti	Kiinteät neliöhinnat alueittain		AO: uudella alueella jonotus ensin, jäljelle jääneet myydään jatkuvana myyntinä	
Parainen	Myynti	Valtuusto hyväksyy hintahaarukat, lautakunta vahvistaa tonttikohtaiset hinnat		AO: ensin tarjousmenettely. Jäljelle jääneet tontit myydään kiinteään hintaan (jatkuva myynti)	
Raisio	Myynti ja vuokraus pääsääntöisesti asiakkaan valinnan mukaisesti.	Tarjousmenettely, jossa valtuusto päättää pohjahinnan. Korkein tarjous ratkaisee. Kahden tarjouskierroksen jälkeen jäljellä olevat tontit ovat jatkuvassa haussa ja luovutetaan pohjahinnalla.	Vuokra 5 % myyntihinnasta	AO: Kaikki tontit ovat avoimesti tarjottavana/haettavana. Samaa tonttia hakeneiden kesken arvotaan. Yhtiömuotoiset: Harkintaperusteisesti hakemuksesta. Osalle määritetty ennakoon kiinteä hinta.	

ASUIN-TONTIT	Asuintontit/ Luovutus- muoto	Asuintontit/ Hinnoittelu/ Myynti	Asuintontit/ Hinnoittelu/ Vuokraus	Asuintontit/ Tontinluovutus	Hinnoittelusta yleisesti
Rusko	Pääasiassa myynti, myös vuokraus	Alussa tarjousmenettely. Sen jälkeen kiinteillä hinnoilla.	Vuokra 5,3 % kauppahinnasta (5v.) sen jälkeen 8,3 %	Tarjoukset ja avoin menettely	Hinnoitellaan alueellisesti raakamaan hinnan ja kunnallistekniikan (muun kuin vesihuollon) rakentamiskustannusten mukaan.
Sauvo	Pääasiassa myynti, myös vuokraus	Kiinteä hinta	Omakotitonttien vuokra 5 % myyntihinnasta/v	Avoin hakumenettely	Hinnoitellaan alueellisesti
Tarvasjoki	AO: myynti	AO: kiinteähintaiset tontit		AO: avoin hakumenettely	
Turku	AO: Suurin osa vuokralle Yhtiömuotoisissa asiakkaan valinnan mukaisesti	AO: Hintavyöhykkeet 12e/18e/24e/40e/48e/64e/m ² Yhtiömuotoiset: kaksihintajärjestelmä (arava-tontit / normaalit tontit)	Perusvuokra 4 % kiinteistön pääomavaroista	AO: Julkinen tarjousmenettely & jatkuva haku. Tarjouskierrokselle tulevista tonteista 25 % varataan lapsiperheille. Yhtiömuotoiset: tarjousmenettely, myös neuvottelumenettely	Tulojen tulee kattaa maanhankintakustannukset ja infra

Elinkeinotontteja luovutetaan pääasiassa neuvottelumenettelyllä ja joissakin kunnissa myös harkintaperusteisesti hakemuksesta. Tontit ovat yleensä kiinteähintaisia (taulukko 5).

Taulukko 5. Kuntien elinkeinotonttien luovutuksen periaatteet

ELINKEINO-TONTIT	Elinkeinotontit/ Luovutusmuoto	Elinkeinotontit/ Hinnoittelu	Elinkeinotontit/ Tontinluovutus
Aura	Pääsääntöisesti myynti	Kiinteä hinta sijainnin mukaan	Neuvottelu
Kaarina	Pääsääntöisesti vuokraus. Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen jälkeen mahdollisuus lunastaa.	Hintavyöhykkeet sijainnin mukaan	Neuvottelu
Lieto	Myynti tai vuokraus		Harkintaperusteisesti hakemuksesta
Masku	Myynti tai vuokraus	Elinkeinotonttien hintoihin vaikuttavat alueen sijainti, rakennusoikeus, kaavamääräys sekä tontin rakennettavuus.	Neuvottelu
Mynämäki	Pääsääntöisesti myynti	Kiinteähintaiset tontit valtuuston vahvistamien neliöhintojen mukaan	Neuvottelumenettely
Naantali	Myynti tai vuokraus	Markkina-arvo	Neuvottelumenettely
Paimio	Myynti	Kiinteät neliöhinnat	Neuvottelu
Parainen	Ensin vuokraus. Lunastusmahdollisuus kun rakennusvelvollisuus on täytetty	Kiinteät neliöhinnat	
Raisio	Myynti tai vuokraus	Kiinteähintaiset tontit valtuuston vahvistamien hintojen mukaan	Neuvottelu ja harkintaperusteisesti hakemuksesta
Rusko	Myynti ja vuokraus	Kiinteä lähtöhinta	Neuvottelu
Sauvo	Myynti	Kiinteä hinta	Neuvottelu

ELINKEINO-TONTIT	Elinkeinotontit/ Luovutusmuoto	Elinkeinotontit/ Hinnoittelu	Elinkeinotontit/ Tontinluovutus
Tarvasjoki	Myynti	Kiinteä lähtöhinta	Neuvottelu
Turku	Ensisijaisesti vuokraus, myös myynti	Käypä hintataso, kiinteä hinta sijainnin mukaan	Neuvotteluratkaisuna

Haja- ja lieverakentamiseen suhtautuminen vaihtelee kunnittain kunnan sijainnin mukaan (taulukko 6). Linja on ollut tiukempi ydinkaupunkialueen kunnissa.

Taulukko 6. Kuntien haja- ja lieverakentamiseen liittyvät periaatteet

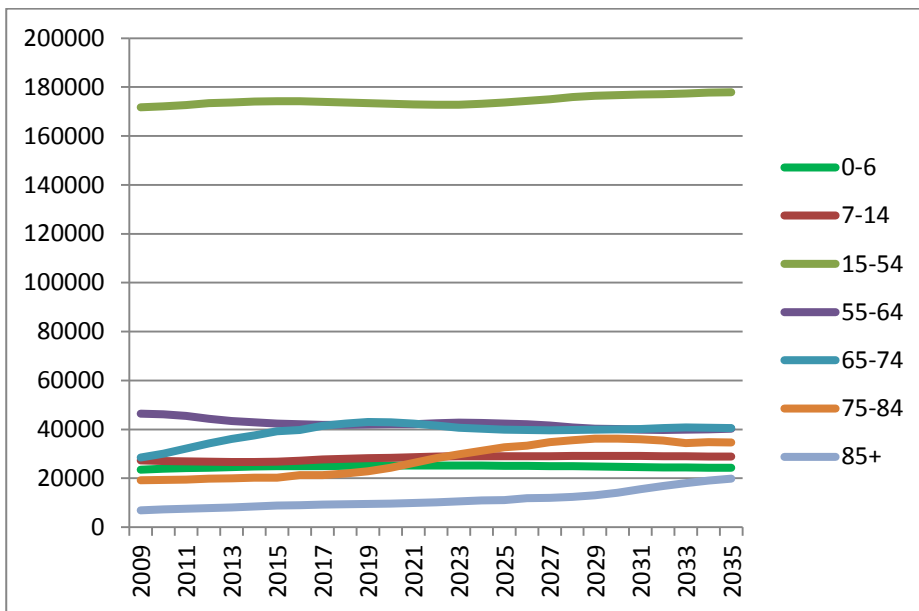
Haja- ja lieve- rakentaminen	
Aura	Haja-asutusrakentaminen sallitaan alueille, jotka eivät vaikeuta tulevaa suunnitelmallista rakentamista.
Kaarina	Linja on ollut Kaarinassa tiukka. Noin 10 suunnittelutarvelupaa vuodessa (5 % valmistuvista asunnoista). Kuusistossa ja Harvaluodossa rakentaminen perustuu osayleiskaavaan.
Lieto	Ohjataan voimassa olevalla vuoden 1996 rakennusjärjestyksellä, joka sisältää vähimmäispinta-alaan perustuvan ohjauksen. Käytössä ennakkotiedustelumenettely.
Masku	Haja-asutusalueen rakentamisen ohjaamista kyläalueille ja rakennetun vesihuollon piiriin pidetään yhä tärkeänä.
Mynämäki	Mahdollisuudet rakentaa haja-asustusalueille tulee säilyttää -rakentamisen tulee olla hallittua.
Naantali	Koko Naantalın alueella on osayleiskaavat.
Paimio	Haja-asutusrakentaminen sallitaan alueille, jotka eivät vaikeuta tulevaa suunnitelmallista rakentamista.
Parainen	Sallitaan mahdollisuuksien mukaan. Osayleiskaavat ohjaavat siellä missä niitä on tehty.
Raisio	Linja on tiukka. Myönnetään vain, mikäli selkeästi ei vaikeuteta tulevaa suunnitelmallista rakentamista.
Rusko	Haja-asutusrakentaminen sallitaan alueille, jotka eivät vaikeuta tulevaa suunnitelmallista rakentamista.
Sauvo	Mahdollisuudet rakentaa haja-asustusalueille tulee säilyttää.
Tarvasjoki	Mahdollisuudet rakentaa haja-asustusalueille tulee säilyttää -rakentamisen tulee olla hallittua.
Turku	Tavoitteena myöntää haja-asustusalueille lupia vain alueille, jotka eivät vaikeuta tulevaa suunnitelmallista rakentamista.

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.

Väestön ikääntyminen

Yksi merkittävimmistä väestörakenteen muutoksista on väestön ikääntyminen. Väestön ikääntymistä voidaan tarkastella esimerkiksi vertaamalla eläkeikäisten (yli 65-vuotiaiden) väestön määrän osuutta koko väestöön. Väestön ikääntymiseen liittyen asuntotuotannossa on huomioitava esteettömyys sekä palvelujen saavutettavuus. Tilastokeskuksen väestötilastojen ja -ennusteen mukaan Turun kaupunkiseudun väestöstä yli 65-vuotiaita on 26 % (95 037) vuonna 2035, kun vuonna 2009 yli 65-vuotiaiden osuus oli 17 % (54 550) (kuva 3).



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

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. Toiseksi suurimman ryhmän muodostavat pariskunnat. Tämänkaltaisen kehityksen lisäksi 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.)

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.) Vuosina 2011–2012 luonnollisen väestönkasvun osuus on ollut Turun kaupunkiseudulla kaikkein pienin väestönkasvun tekijöistä (Tilastokeskus 2013a).

Luonnollisen väestönkasvun osuuden pienentyessä kuntien välisen nettomuuton ja nettosiirtolaisuuden merkitys on kasvanut. Turun kaupunkiseudulla nettosiirtolaisten määrä on ollut viimeisen neljän vuoden aikana noin 600–1000 henkeä vuodessa. Kaupunkiseudun kunnista Turun osuus nettosiirtolaisuuden kokonaismäärästä on ollut selvästi suurin, 73–85 % viimeisten neljän vuoden aikana. (Tilastokeskus 2013a.)

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, Kimmo 2012.)

Suomalaisten kaupunkiseutujen muuttoliikkeen määrää ja rakennetta tutkineen Timo Aron (2013) mukaan Turun kaupunkiseudulla kaikki kunnat ovat olleet väestöllisellä kasvu-uralla 2000-luvulla. Nopeimmin kasvavia kuntia suhteessa kunnan keskiväkilukuun ovat olleet Masku, Lieto sekä Kaarina ja vähiten Mynämäki ja Turku.

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 hyvätulaisia. Huomioitavaa on, että aktiivi-ikäisten poismuuttovirrat eivät ole jääneet Turun kaupunkiseudun sisälle, mikä heikentää Turun kaupunkiseudun asemaa alueiden välisessä kilpailussa inhimillisestä pääomasta.

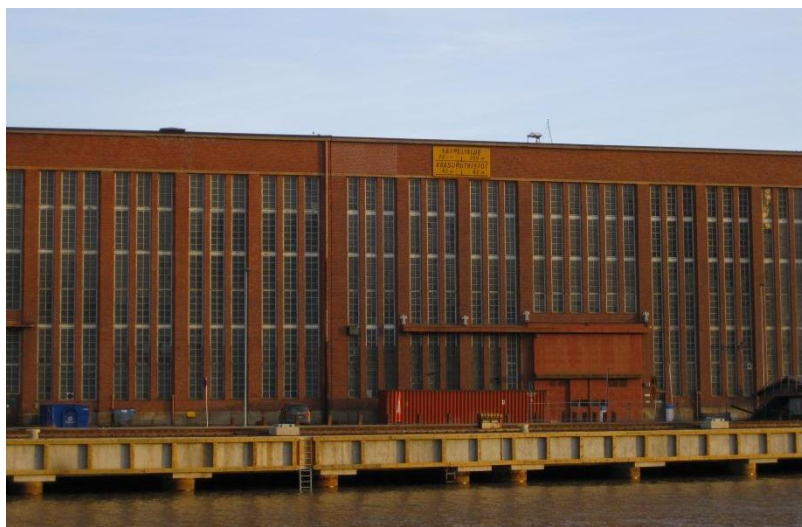
Asumistoiveet

Suomessa kaupunkiseutujen rakenteen hajautumista on tapahtunut viime vuosikymmeninä etenkin seutujen sisäisen muuttoliikkeen seurauksena väestönkasvun suuntautuessa yhä selvemmin kaupunkiseutujen reuna-alueille. Asukkaiden asumistoiveilla on merkittävä vaikutus kaupunkiseutujen sisäiseen muuttoliikkeeseen. (Vasanen, Antti 2013)

Vasanen (2013) on tutkinut Turun kaupunkiseudulla kehyskuntiin muuttaneiden asumispreferenssejä ja asuinpaikan valintaan vaikuttaneita tekijöitä. Vasasen mukaan enemmistö kehyskuntiin muuttaneista toivoo omakotiasumista, mutta heidän asumispreferensseissään on kuitenkin myös merkittäviä eroja. Asumisvalinnan ratkaisi loppujen lopuksi asunnon hinta ja sen ominaisuuksien suhde. Pitkät etäisyydet arveltivat muuttaneita, mutta eivät vaikuttaneet lopulliseen muuttopäätökseen. Monet muuttaneista saattaisivat hyvinkin asua myös lähempänä kaupunkia, sillä asunnon valintaperusteet eivät heijastelleet erityisen voimakasta halua muuttaa pois kaupungista. Omalla pihalla varustettujen, edullisten pientalojen tarjontaa tulisikin lisätä, sillä niille voisi olla ydinkaupunkiseudulla potentiaalista kysyntää.

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.



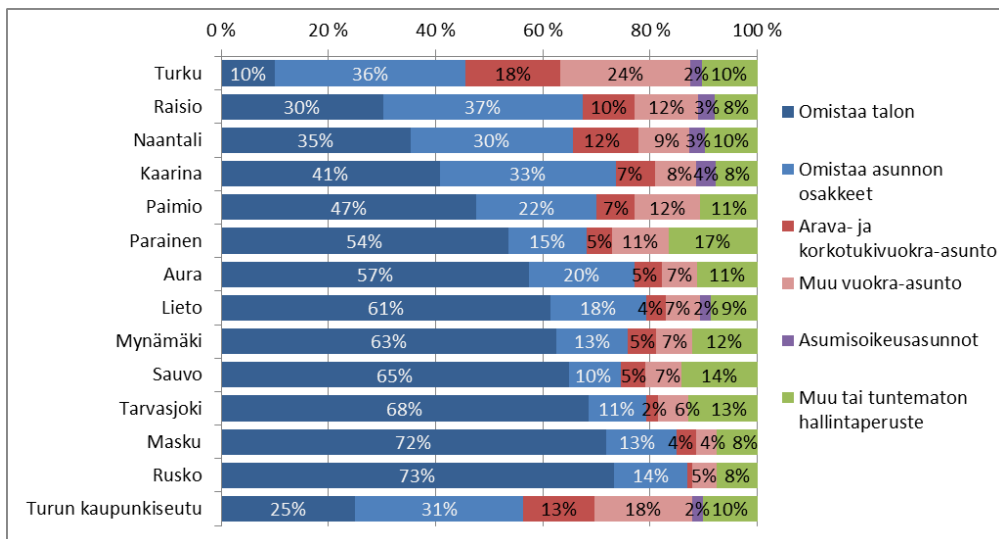
Kuva 4. Asumiskäyttöön muunnetut vanhat teollisuuden tilat vastaavat elämäntyylien yksilöllistymisestä syntyviin tarpeisiin

Lähtötilanteen asuntokanta

Turun kaupunkiseudulla 2000-luvulla valmistuneista asunnoista 45 % on rakennettu Turkuun. Vuonna 2012 Turun kaupunkiseudulla oli yhteensä noin 180 000 asuntoa.

Hallintamuodot

Tällä hetkellä asuntojen hallintamuodot jakautuvat kaupunkiseudun kuntien kesken hyvin eri tavalla (kuva 5). Turun kaupunkiseudun asukasluvultaan isoimmissa kaupungeissa sekä vuokra-asumista että asumisoikeusasumista on tarjolla enemmän kuin kehyskunnissa. Turussa vuokra-asuntoja on lähes yhtä paljon kuin omistusasuntoja.



Kuva 5. Asuntojen hallintaperuste vuonna 2012, hallintaperusteen osuus kaikista asunnoista (Lähde: Tilastokeskus 2013b).

Kuntien omistamat vuokra-asunnot on esitetty taulukossa 7. 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, Raisiossa ja Sauvossa.

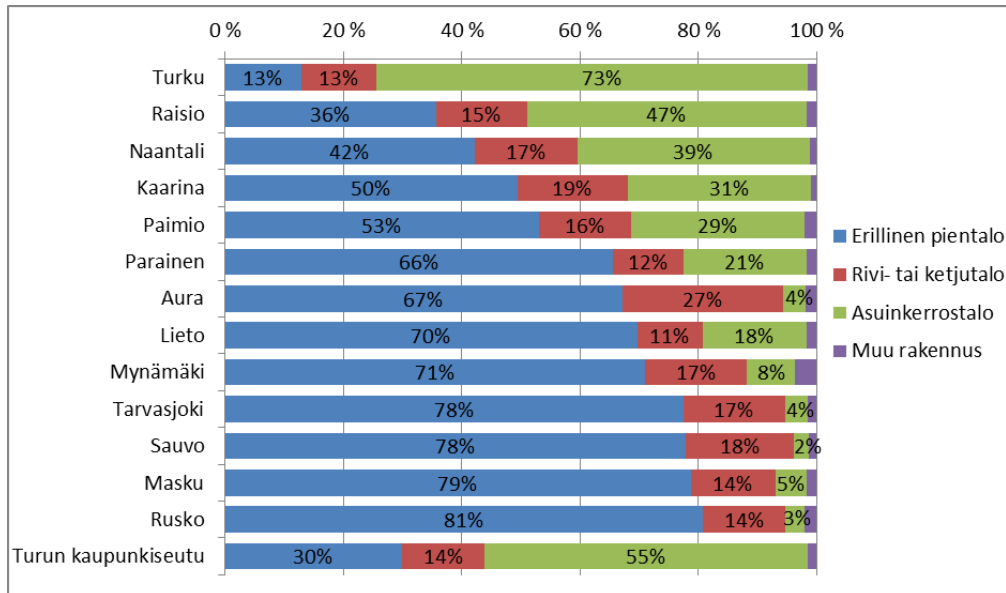
Taulukko 7. Kunnan tai kaupungin omistamat vuokra-asunnot vuonna 2013

Kunnan tai kaupungin omistamien vuokra-asuntojen määrä	Kpl	Asukasluuku 31.12.2013*
Aura	84	3 960
Kaarina	550	31 808
Lieto	268	17 177
Masku	74	9 733
Mynämäki	34	7 954
Naantali	1 025	18 859
Paimio	16	10 595
Parainen	121	15 511
Raisio	910	24 593
Rusko	78	5 997
Sauvo	90	3 034
Tarvasjoki	25	1 956
Turku	15 266	182 255

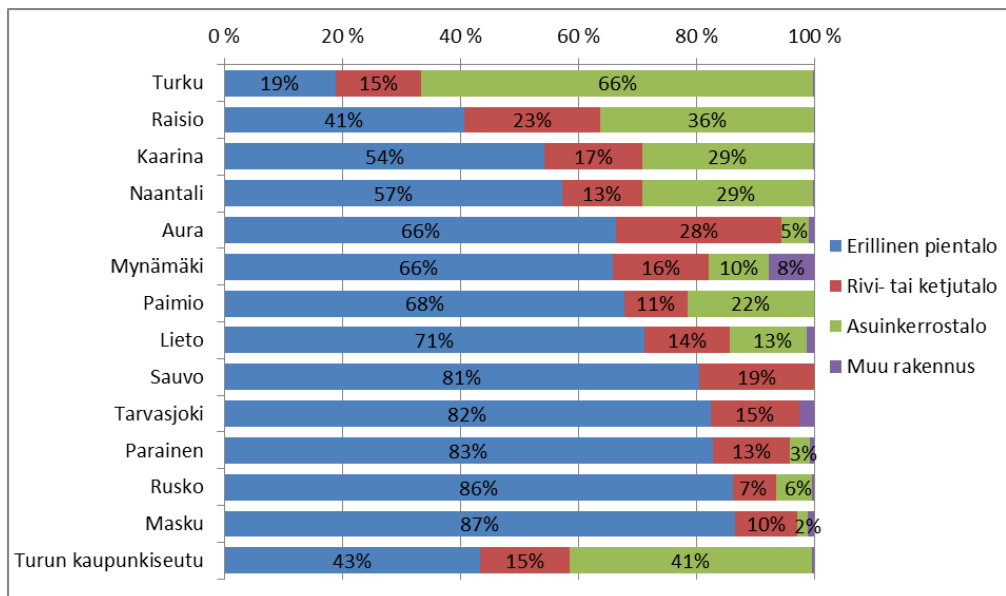
*Lähde: Väestörekisterikeskus

Talotyypit

Turun kaupunkiseudun kunnista Turku ja sen naapurikaupungit tarjoavat runsaasti kerrostaloasumista ja vähän pientaloasumista, kun taas muualla rakennemallialueella tilanne on toisin päin (kuva 6). Lähes kaikissa kunnissa erillisten pientalojen määrä rakennuskannassa on kuitenkin ollut nousussa (kuva 7). Vuosien 2000–2012 aikana Turun kaupunkiseudun kunnissa on rakentunut keskimäärin 770 asuntoa erillisiin pientaloihin, 270 asuntoa rivi- tai ketjutaloihin ja 720 asuntoa asuinkerrostaloihin vuodessa.



Kuva 6. Asuntojen rakenne vuonna 2012, asuntojakauma talotyypeittäin (Lähde: Tilastokeskus 2013b)



Kuva 7. Vuosina 2000–2012 valmistuneiden asuntojen jakauma talotyypeittäin (Lähde: Tilastokeskus 2013b)

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 lunastusmenettelyä raakamaan hankkimiseksi.

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

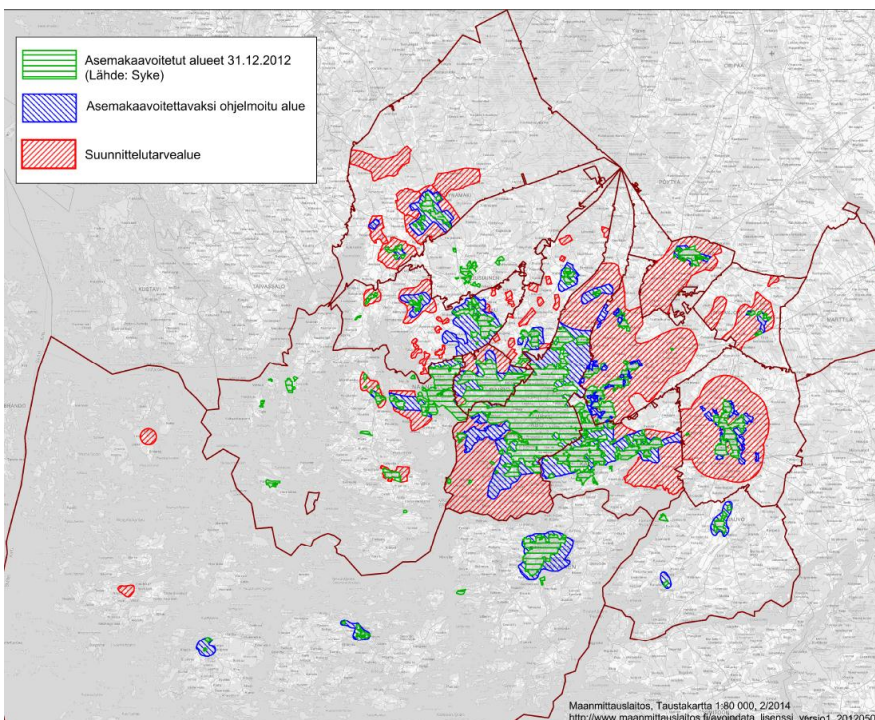
Asemakaavojen toteutumisen edistäminen

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.

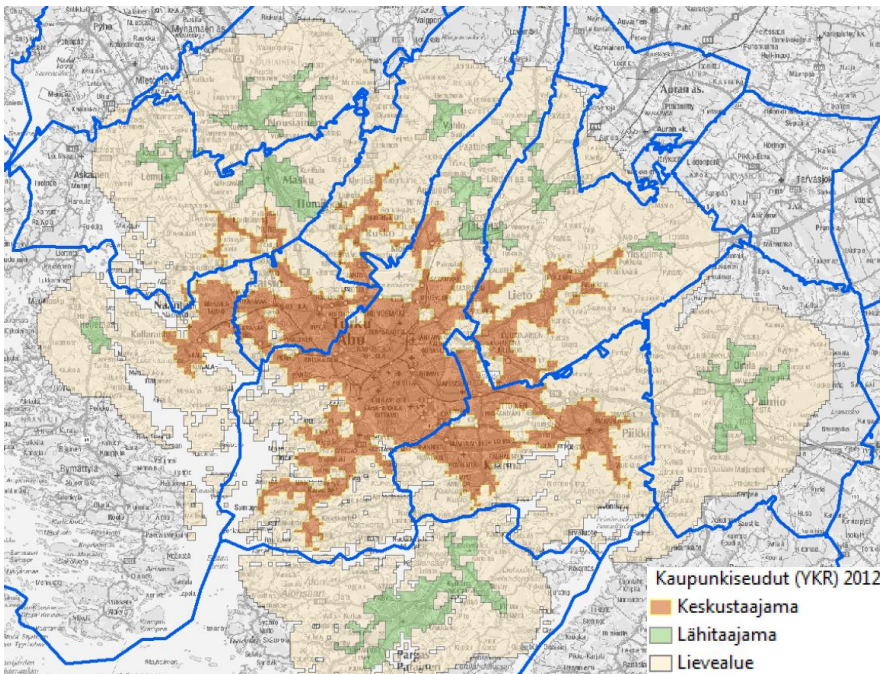
Rakentamisen ohjaus

Rakennemallissa tavoitteeksi on asetettu tarjota hajarakentamiselle korvaavia, houkuttelevia vaihtoehtoja. MAL-aiesopimuksessa on sovittu, että kunnat laativat haja- ja lieverakentamisen ohjauksen seudulliset periaatteet. Tavoitteeksi on kirjattu taajamien lievealueille sijoittuvan, yksittäisiin lupiin perustuvan pientalorakentamisen vähentäminen. MAL-aiesopimuksen osapuolten on myös tarpeen selkeyttää seudun kuntien suunnittelutarveratkaisujen 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 lievealue 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 kasvuavoitteet 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 reuna-
vyöhykkeen rakentamisen tuloksena syntyy taajamaa ilman palveluihin kytkeyttä. Kun rakennetaan asemakaavoitetun alueen reunavyöhykkeelle kylänsijain, 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 varoimenpiteenä 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 suunnittelutarveharkintaa. Haja-alueen rakentamisen ohjauksessa tulee ottaa huomioon myös olemassa olevat vesihuoltojärjestelmät.

Rantarakentaminen ja loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutokset

Kuntien loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutoksiin liittyviä nykyisiä periaatteita on kirjattu liitteen 2 taulukkoon. Aurassa, Paimiossa, Raisiossa ja Tarvasjoella loma-asuntojen käyttötarkoituksia tehdään vain vähän, minkä vuoksi kirjallisia periaatteita ei ole olemassa.

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).

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.

Asuntotuotanto

Asuntotuotannon määrälliset tavoitteet pohjautuvat Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035:ssä linjatuihin tavoitteisiin. Laadullisten tavoitteiden kautta pyritään lisäämään asuntotuotannon monipuolisuutta siten, että Turun kaupunkiseudulla on riittävästi tarjontaa erilaisista talotyypeistä sekä hallintamudoista. Lisäksi MAL-aiesopimuksessa on asetettu tavoitteeksi kasvattaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon osuutta uustuotannosta.

Määrälliset tavoitteet

Asuntotuotannossa Turun kaupunkiseudulla varaudutaan rakennemallin tavoitteen mukaisesti 75 000 asukkaan väestönkasvuun vuoteen 2035 mennessä. Kaupunkiseudun väkiluku olisi silloin lähes 399 000 asukasta. Asuntotarjontaa lisätään 78 000 uudella asunnolla. 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.)

Turun kaupunkiseudun kunnat ovat hahmotelleet tulevaa asuntotuotantoaan arvioimalla lainvoimaisten ja vireillä tai suunnitelmassa olevien asemakaavahankkeiden toteutumisen aikataulua kaavoituksen ja kunnallistekniikan sekä asuntojen rakentamisen osalta. Mitoituslukujen avulla on voitu arvioida kaava-alueiden asunto- ja väestömäärän kasvua. Arviot on koottu kuntakohtaisiksi toimenpide- ja kaavoitusohjelmiksi sekä seudulliseksi rakennemallin toteuttamisohjelmaksi.

Keskimääräinen kuntakohtainen väestömäärän kasvun tavoite, toteuma ja arvioitu asukasluvun kasvu 2010–2025 on kuvattu taulukossa 8. Asuntotuotantoa aikataulutettaessa on otettu huomioon myös yksityisten maanomistajien omistamat alueet. Taulukossa vuosien 2013–2017 arvioitu kasvu on pyritty arvioimaan tarkimmin. Vuodesta 2018 alkaen lukuihin tulee suhtautua suunta-antavina.

Taulukon 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 8. Asunto- ja väestömäärän rakennemallin mukaiset kasvun tavoitteet, toteuma ja arvioitu kehitys 2010–2025

	Rakennemallin tavoite 2010–2013*		Toteuma 2010–2013**		Rakennemallin tavoite 2014–2017*		Arvioitu kasvu 2014–2017***		Rakennemallin tavoite 2018–2025*		Arvioitu kasvu 2018–2025***	
	Asun	Asuk	Asun	Asuk	Asun	Asuk	Asun	Asuk	Asun	Asuk	Asun	Asuk
Aura	109	88	121	122	109	88	175	490	218	177	174	488
Kaarina	1 688	1 650	1 005	1 038	1 688	1 650	1 440	1 440	3 376	3 300	3 300	3 300
Lieto	535	475	675	1 161	535	475	705	1 747	1 071	950	873	2 324
Masku	259	210	328	213	259	210	764	1 891	518	420	785	2 020
Mynämäki	160	130	141	-89	160	130	88	306	320	259	227	642
Naantali	812	805	477	315	812	805	757	1 639	1 623	1 610	1 191	2 686
Paimio	342	277	333	256	342	277	574	1 389	684	554	991	2 584
Parainen	392	318	429	17	392	318	460	1 315	784	635	1 081	2 752
Raisio	855	863	430	374	855	863	1 170	2 617	1 711	1 725	561	1 400
Rusko	178	145	190	173	178	145	343	976	357	289	467	1 201
Sauvo	51	41	113	-8	51	41	199	602	102	83	174	561
Tarvasjoki	34	27	30	-14	34	27	61	197	67	54	97	322
Turku	4 589	4 625	4 237	5 985	4 589	4 625	5 365	8 529	9 177	9 249	18 698	28 610
Yhteensä	10 004	9 652	8 509	9 543	10 004	9 652	12 644	26 183	20 009	19 305	26 113	47 582

*Tavoitteet kohdistuvat rakennemallissa ydinkaupunkialueelle ja ydinkaupunkialueen ulkopuolisiin keskuksiin.

**Toteuma on esitetty koko kunnan alueelta

***Arvioidussa kasvussa on mukana kuntakohtaisista toimenpide- ja kaavoitusohjelmista poimitut tiedot sekä haja-asutuksen osalta vuosien 2000–2010 keskiarvo (lähde: RHR 2010). Raision haja-asutuksen arvioitu määrä perustuu kunnan omaan arviointiin. Kaarina on tarkentanut arviotaan toimenpide- ja kaavoitusohjelmien luvuista.

Kunnat ovat MAL-aiesopimuksen myötä sitoutuneet kaavoittamaan maata rakennemallin tavoitteet mahdollistamalla tavalla. Vaiheistuksesta on sovittu tarkemmin Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 loppuraportissa. Alueittaista asukasluvujen 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 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 65 %, arava- ja korkotukivuokra-asuntoja 14 %, muita vuokra-asuntoja 19 % ja asumisoikeus- ja osaomistusasuntoja yhteensä 2 % (taulukko 9). Kuntien vastuulla on luovuttaa riittävästi tontteja vuokra-asuntotuotantoon.

Taulukko 9. 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 %	274	4 %	13	13 %	43	0 %	0	100 %	330
Kaarina	73 %	3 701	12 %	608	13 %	659	2 %	101	100 %	5 070
Lieto	84 %	1 352	6 %	97	7 %	113	3 %	48	100 %	1 610
Masku	90 %	702	3 %	23	7 %	55	0 %	0	100 %	780
Mynämäki	85 %	408	7 %	34	8 %	38	0 %	0	100 %	480
Naantali	75 %	1 830	15 %	366	8 %	195	2 %	49	100 %	2 440
Paimio	90 %	927	7 %	72	2 %	21	1 %	10	100 %	1 030
Parainen	85 %	1 003	10 %	118	5 %	59	0 %	0	100 %	1 180
Raisio	77 %	1 979	5 %	129	15 %	386	3 %	77	100 %	2 570
Rusko	90 %	486	4 %	22	5 %	27	1 %	5	100 %	540
Sauvo	79 %	119	0 %	0	21 %	32	0 %	0	100 %	150
Tarvasjoki	95 %	95	3 %	3	2 %	2	0 %	0	100 %	100
Turku	48 %	6 610	20 %	2 754	30 %	4131	2 %	275	100 %	13 770
Kaupunkiseutu yhteensä	65 %	19 485	14 %	4 238	19 %	5 760	2 %	567	100 %	30 050

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

Hallintaperusteiset asuntotuotannon lukumäärätavoitteet on esitetty taulukossa 10 kuuden vuoden keskimäärää kuvaavilla luvuilla.

Taulukko 10. Kuntien asuntotuotantotavoite hallintamuodoittain Turun kaupunkiseudulla 2014–2025, lukumäärät 6 vuodessa keskimäärin

Asuntojen määrä/ 6 vuotta	Omistaa talon tai asunnon osakkeet	Arava- ja korkotukivuokra-asunto	Muu vuokra-asunto	Asumisoikeus-asunto	Yhteensä
	kpl	kpl	kpl	kpl	kpl
Aura	137	7	21	0	165
Kaarina	1851	304	330	51	2 535
Lieto	676	48	56	24	805
Masku	351	12	27	0	390
Mynämäki	204	17	19	0	240
Naantali	915	183	98	24	1 220
Paimio	464	36	10	5	515
Parainen	502	59	30	0	590
Raisio	989	64	193	39	1 285
Rusko	243	11	14	3	270
Sauvo	59	0	16	0	75
Tarvasjoki	48	2	1	0	50
Turku	3305	1377	2066	138	6 885
Kaupunkiseutu yhteensä	9 743	2 119	2 880	283	15 025

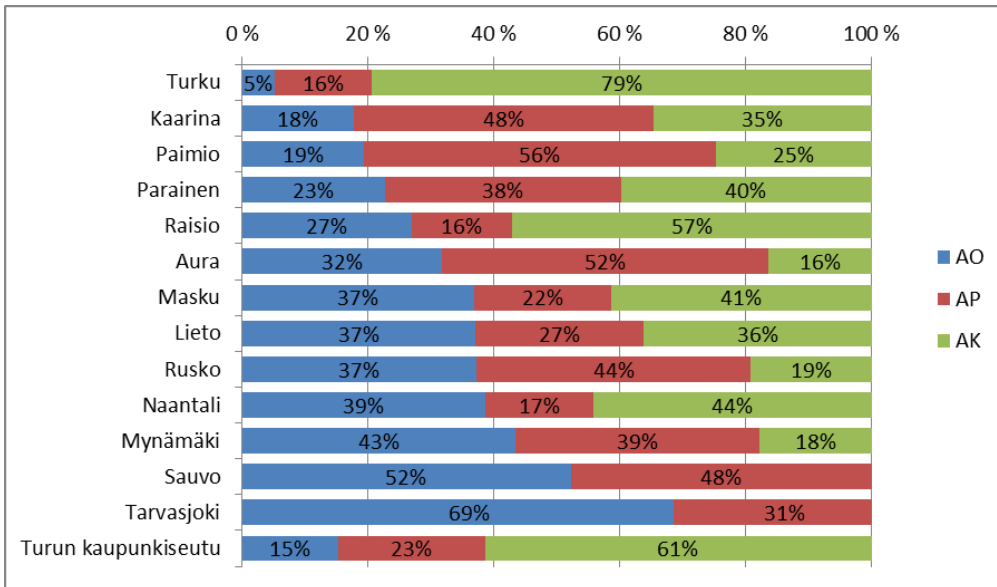
Asuinalueiden monipuolisen ja tasapainoisen asukasrakenteen edistämiseksi on syytä kiinnittää huomiota asuinalueiden vuokra-asuntojen osuuteen koko asuntokannasta. On kuitenkin vaikeaa määrittää tarkkaa lukua sille, kuinka paljon alue voi sisältää vuokra-asumista ilman, että siitä aiheutuu alueelle esimerkiksi imagohaittaa. Kriittinen raja on paikkakunta- ja 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

Kuvassa 10 on esitetty lainvoimaisten, vireillä ja suunnitelmissa olevien asemakaavojen varanto tonttityypeittäin asuntomäärien osuuksina. Osalle AP-tonteista tulee rakentumaan erillispientaloja, joten tietoja ei voi verrata suoraan viime vuosina valmistuneiden asuntojen tietoihin. Kaikkien kuntien arviot eivät ylety vuoteen 2035 saakka.



Kuva 10. Kuntien virkamiesten arvioiden mukaan vuosien 2013–2035 aikana rakentuvien asuntojen osuudet tonttityypeittäin sisältäen lainvoimaisissa, vireillä ja suunnitelmissa olevien asemakaavojen varannon

Jatkossa 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 57 prosenttia, rivitaloasuntoja tai muita kytkettyjä asuntoja 19 prosenttia ja omakotiasuntoja 23 prosenttia vuoteen 2025 mennessä. Kuntakohtaiseen talotyyppiin tavoitteelliseen jakaumaan vaikuttaa kunnan sijainti kaupunkiseudulla (taulukko 11).

Taulukko 11. Kuntien asuntotuotantotavoite talotyypeittäin Turun kaupunkiseudulla 2014–2025

	Erillinen pientalo		Rivi- tai ketjutalo		Asuinkerrostalo		Yhteensä	
	%	kpl	%	kpl	%	kpl	%	kpl
Aura	40 %	132	45 %	149	15 %	50	100 %	330
Kaarina	20 %	1 014	30 %	1 521	50 %	2 535	100 %	5 070
Lieto	40 %	644	35 %	564	25 %	403	100 %	1 610
Masku	50 %	468	25 %	156	25 %	156	100 %	780
Mynämäki	85 %	408	10 %	48	5 %	24	100 %	480
Naantali	50 %	1 220	15 %	366	35 %	854	100 %	2 440
Paimio	50 %	515	25 %	258	25 %	258	100 %	1 030
Parainen	50 %	590	25 %	295	25 %	295	100 %	1 180
Raisio	25 %	643	15 %	386	60 %	1 542	100 %	2 570
Rusko	70 %	378	15 %	81	15 %	81	100 %	540
Sauvo	65 %	98	35 %	53	0 %	0	100 %	150
Tarvasjoki	90 %	90	10 %	10	0 %	0	100 %	100
Turku	6 %	826	14 %	1 928	80 %	11 016	100 %	13 770
Kaupunkiseutu yhteensä	23 %	7 025	19 %	5 812	57 %	17 213	100 %	30 050

Asuntotuotannon talotyyppitavoitteet on esitetty taulukossa 12 kuuden vuoden 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 12. Kuntien asuntotuotantotavoite talotyypeittäin Turun kaupunkiseudulla 2014–2025, lukumäärät 6 vuodessa keskimäärin

Asuntojen lukumäärät	Erillinen pientalo	Rivi- tai ketjutalo	Asuinkerrostalo	Yhteensä
	kpl	kpl	kpl	kpl
Aura	66	74	25	165
Kaarina	507	761	1 268	2 535
Lieto	322	282	201	805
Masku	234	78	78	390
Mynämäki	204	24	12	240
Naantali	610	183	427	1 220
Paimio	258	129	129	515
Parainen	295	148	148	590
Raisio	321	193	771	1 285
Rusko	189	41	41	270
Sauvo	49	26	0	75
Tarvasjoki	45	5	0	50
Turku	413	964	5 508	6 885
Kaupunkiseutu yhteensä	3 513	2 906	8 606	15 025

Erityisryhmien asuminen

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

Hallituksen Asuntopolitiisessa toimenpideohjelmassa vuosille 2012–2015 on linjattu koko Suomen asuntopolitiikkaa. Yksi ohjelman painopisteistä on erityistä tukea tarvitsevien ryhmien asumisolujen parantaminen. Erityisryhmien asumisen ongelmia on pyritty ratkaisemaan erillisillä ohjelmilla (taulukko 13). Ohjelmien tavoitteet on otettava huomioon koko seudulla asuinalueita suunniteltaessa.

Taulukko 13. 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.
Kehitysvammaisten asumisen ohjelma (2010-2015)	Kehitysvammaisten yhdenvertaisia asumisratkaisuja edistääkseen hallitus on antanut periaatepäätöksen, jonka mukaan kehitysvammaisilla ihmisillä on oikeus asua samoin kuin muutkin kuntalaiset. Tavoitteena on, että vuoden 2020 jälkeen kehitysvammaisia henkilöitä ei enää asu laitoksissa.
Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelma (2012-2015)	Pitkäaikaisasunnottomuus halutaan poistaa Suomesta kokonaan, ja ihmisille halutaan taata riittävästi tukea asumiseen. Hallituksen pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelma (PAAVO II) pyrkii ennaltaehkäisemään asunnottomuutta ja vähentämään pitkäaikaisasunnottomuuden riskiä. Perimmäisenä tavoitteena on poistaa pitkäaikaisasunnottomuus kokonaan vuoteen 2015 mennessä. Valtion ja Turun kaupungin välisellä aiesopimuksella Turku on sitoutunut toteuttamaan yhteensä n. 20-30 asuntoa tai tukiasuntoa/vuosi pitkäaikaisasunnottomille tai sen uhan alla oleville nuorille.

Kuntien erityisryhmien asumisen lähivuosien tarpeita kartoitettiin ohjelmaa varten (liite 2). Ikääntyneiden asumisen tarpeita on lähivuosina Kaarinassa, Maskussa, Naantalissa, Paimiossa, Paraisilla ja Ruskolla. Yksityisten palvelujen tarjonta on kasvussa erityisesti Raisiossa sekä Turussa.

Asunnottomien asumistarpeita on tunnistettu Kaarinassa, Naantalissa sekä Turussa. Mielensterveys- ja päihdekuntoutujien asumistarpeita on Kaarinassa, Liedossa, Paraisilla, Raisiossa ja Turussa. Raisiossa nähdään, että mielensterveys- ja päihdekuntoutujien asuminen olisi optimaalista ratkaista seudullisena hankkeena.

Kehitysvammaisten asumisen tarpeita on lähivuosina Aurassa, Kaarinassa, Liedossa, Naantalissa, Paimiossa, Ruskolla ja Turussa. Lisäksi vaikeavammaisille tarvitaan asuntoja Liedossa ja Turussa. Paimiossa on tarvetta myös vammaisten asunnoille.

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 2015–2020 keskimäärin 100 uutta opiskelija-asuntoa vuodessa. Lisäksi vuosina 2014-2020 peruskorjataan noin 100 huoneistoa vuosittain. Peruskorjaukset keskittyvät soluasuntojen muuttamiseen yksiöiksi. Vuosina 2014–2016 korjaukset keskittyvät Röntämäkeen (Haliskylä, noin 300 huoneistoa). Seuraavat perusparannuskohteet ovat Ylioppilastalon A-vaihe sekä Varissuon ja Haritun kohteet vuosina 2017–2020.

Uudisrakentaminen tullaan keskittämään Yo-kylän välittömään läheisyyteen, osittain täydentäen kylää. Seuraava uudisrakennuskohde on Aitiopaikka, noin 200 asuntoa vuosina 2016–2019. Säätöillä on kaa-vallisia valmiuksia tai hankkeita täydentää Yo-kylän rakennusmassaa noin kymmenellä rakennuksella seuraavan kymmenen vuoden aikana. Uudisrakentamisessa edetään kuitenkin kysynnän ehdoilla.

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

Paraisilla opiskelija-asuntoja suunnitellaan toisen asteen opiskelijoille. Kyseessä olisi 20–30 paikkaa ja 800–1000 k-m². Tarve on olemassa mutta ongelmana on omistajien (koulujen) vaikea taloudellinen tilanne. Toteutumisvuoden arvio on 2015–16.

Livian ammattiopistolla on opiskelija-asuntolat Paimion, Tuorlan sekä Paraisten toimipaikoissa. Asuntolaparasiteetti on Paimiossa 132 opiskelijaa, Tuorlassa 164 opiskelijaa ja Paraisilla 192 opiskelijaa. Lisäksi

Tuorlassa on ulkopuoliselle yrittäjälle vuokrattu 40-paikkainen asuntolarakennus. Livian suunnitelmissa ei ole uusia asuntoloita. Peruskorjauksia ei ole lähiaikoina edessä, mutta vuosikorjauksia pyritään tekemään koko ajan asuntoloiden kunnon säilyttämiseksi.

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 talotyyppisiä 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.

Turku on mukana valtakunnallisessa Asuinalueiden kehittämissuunnitelmassa 2013–2015, jonka tavoitteena on muun muassa ehkäistä asuinalueiden eriytymistä. Turun hankkeen toimenpiteet kohdistuvat Halisten, Pansio-Pernon ja Varissuon asuinalueille. Hankekokonaisuuden tavoitteina on vahvistaa alueiden vetovoimaa ja sosiaalista eheyttä, tukea toimivan palveluverkoston edellytyksiä ja lähipalvelujen säilymistä, luoda edellytyksiä monimuotoiselle täydennysrakentamiselle, viihtyisälle elinympäristölle, monimuotoiselle eheytykselle ja toiminnallisuuden kehittämiseksi.

Asumiskonseptien jatkuva kehittäminen

Uusiin asumiskonsepteihin kuten omatoimi- ja ryhmärakentajien tarjoamiin uudenlaisiin konsepteihin ja loft-asuntojen rakentamiseen suhtaudutaan myönteisesti. Jatkossa voidaan harkita seudullisen asiantuntijajärjestön 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 asuin ympäristöjen 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 kuntakeskusten rakennetun ympäristön kehittämiseen.

Turun kaupunki on mukana valtakunnallisessa Hissi – Esteetön Suomi 2017 -hankkeessa. Hankkeen tavoitteena on parantaa asuinrakennusten esteettömyyttä hissien rakentamisella ja muiden kulkuyhteyksien parantamisella. ARA:n tuen lisäksi Turun kaupunki tukee turkulaisia hissihankkeita 5 000 eurolla/hissi.

Seudullisen asunto- ja maapolitiikan jatkotoimenpiteet

Suunnittelu ja seuranta

Raakamaan hankintaa sekä tonttikauppoja hintoineen seurataan vuosittain seudullisesti. Lisäksi seurataan yhteisesti sovitun määrällisen sekä laadullisen asuntotuotannon toteutumista. Myös asukasluvun kehitystä seurataan pienalueittain. Tarvittavista korjausliikkeistä sovitaan yhteisesti.

Kuntien välinen muu asuntopoliittinen yhteistyö

Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisen ohjelman valmistelun yhteydessä käytiin laaja-alaista keskustelua asuntopoliittisista teemoista. Yhtenä MAL-aiesopimuksen ulkopuolisena aiheena oli asuntotoimesta vastaavien viranhaltijoiden jo toteutunut ja odotettavissa oleva eläkkeelle siirtyminen ja mahdollisuudet asuntotoimen palvelujen järjestämiseen kuntayhteistyön keinoin. Kyseisiä palveluja voisivat olla esimerkiksi korjaus-, energia-, hissi- ja terveyshaitta-avustusten käsittely, asumisoikeusjärjestysnumeroiden hallinnointi, kunnalle kuuluvat erilaiset valvontatehtävät sekä raportointi mm. ARAlle asumiseen liittyvistä asioista.

Olisi tarkoituksenmukaista selvittää sekä asuntotoimen uudelleen järjestelyjen tarve että toteuttamismahdollisuudet kaupunkiseudun kunnissa.

Lähteet

- 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
- Asuntopoliittinen toimenpideohjelma. Ympäristöministeriö (2013).
http://www.ym.fi/fi-FI/Asuminen/Asuntopoliittinen_toimenpideohjelma
- Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelma 2013–2017. Ympäristöministeriö (2013).
http://www.ym.fi/fi-FI/Asuminen/Ohjelmat_ja_strategiat/Ikaantyneiden_asumisen_kehittamisohjelma
- Kehitysvammaisten asumisen ohjelma 2010–2015. Ympäristöministeriö (2013).
http://www.ym.fi/fi-FI/Asuminen/Ohjelmat_ja_strategiat/Kehitysvammaisten_asumisen_ohjelma_20102015
- Salminen, Kimmo. (2012). Turun maahanmuuton kuva. Turun kaupunki. Kaupunkitutkimus- ja tietoyksikkö.
http://www.migrationinstitute.fi/pdf/22864_Tutkimuskatsauksia_52012.pdf
- Suomen virallinen tilasto (SVT): Väestöennuste [verkkojulkaisu]. ISSN=1798-5137. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 18.12.2013].
<http://www.tilastokeskus.fi/til/vaenn/index.html>
- Tilastokeskus – Väestötilastot. Väestörakenne-tietokanta 2009–2012.
http://pxweb2.stat.fi/database/Vaestorakenne/databasetree_fi.asp?
- Tilastokeskus. (2013a). Muuttoliike ja väestönmuutokset -tietokanta 2009–2012.
<https://www.tilastokeskus.fi/tup/tilastotietokannat/index.html>
- Tilastokeskus (2013b). 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.ym.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 kaupungin välinen aiesopimus pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseksi (2012–2015). Ympäristöministeriö (2013)
<http://213.214.156.121/default.asp?node=1725&lan=fi>
- Varsinais-Suomen ilmastostrategia 2020. (2011). Valonia – Varsinais-Suomen kestävä kehitys ja energia-asioiden palvelukeskus
<http://www.valonia.fi/public/download.aspx?ID=122942&GUID=%7B506487C4-59BA-4A4E-9B01-03A12AC95BA6%7D>
- Vasanen, Antti (2013). Kehyskuntiin muuttaneiden asumispreferenssit ja asuinpaikan valintaan vaikuttaneet tekijät Turun kaupunkiseudulla.
<http://www.turku.fi/Public/download.aspx?ID=183372&GUID={08ADE189-1B8E-4582-AC54-85D6B57A765B}>
- 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

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.

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§).

Toimenpide- ja kaavoitusohjelma rakennemallin toteuttamiseksi

Kuntakohtaisten toimenpide- ja kaavoitusohjelmien laadinnasta on sovittu MAL-aiesopimuksessa. Ohjelmat on laadittu kaikkiin MAL-kuntiin. Ohjelmissa on arvioitu tulevia asemakaavoja sekä alueiden rakentamista erityisesti vuosina 2014–2017 ja epätarkemmalla tasolla pidemmälläkin aikavälillä.

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 sisällöllään MAL-aiesopimuksen mukaista asunto- ja maankäyttöohjelmaa.

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 kaupunkiseudun seudullinen rakennemallin toteuttamisohjelma 2013–2017

Ohjelma on yhteenveto MAL-aiesopimuksen mukaisista kuntakohtaisista toimenpide- ja kaavoitusohjelmista rakennemallin toteuttamiseksi. Ohjelmassa arvioitua ja toteutunutta kasvua on verrattu rakennemallin tavoitteisiin pienalueittain.

Turun kaupunkiseutu

Turun kaupunkiseudulla tarkoitetaan tässä ohjelmassa rakennemallialueen kuntia pois luettuna Nousiainen, joka ei ole allekirjoittanut MAL-aiesopimusta.

Ydinkaupunkialue

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

Liite 2. Kuntien nykyperiaatteet loma-asuntojen käyttötarkoitusten muutoksissa

Kaarina	<p>Rantojen rakentamismahdollisuudet on määritelty varsin tarkasti mantereella Pitkänsalmen ja Kuusistonsalmen rannoilla sekä Kuusistossa ja Harvaluodossa. Piikkiön eteläisen mantereen rannalla on voimassa ainoana kaavana maakuntakaava. Sen ohjausvaikutus ei ole kovin vahva. Läh- tökohta on, että rannoilla toimitaan eri kaavoissa suunnitellulla tavalla.</p> <p><u>Lemunniemi Rauvolanlahdelta Auvaisbergiin</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Lemunniemen osayleiskaavassa ei erotella pysyvää asumista ja loma-asumista. Jäljellä olevat loma-asunnot voidaan osayleiskaavan mukaan muuttaa pysyviksi asunnoiksi, jos edellytykset rakennusluvan myöntämiseen ovat muuten olemassa. Vanha loma-asunto ei täytä ilman muuta asunnon vaatimuksia. <p><u>Keskeinen ranta-alue Auvaisbergistä Voivalaan</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Alueen asemakaavoissa ja osayleiskaavoissa ei ole eroteltu pysyvää asumista ja loma-asumista. Jäljellä olevat loma-asunnot voidaan Auvaisbergissä, Mattelmäessä ja Rauhalin- nassa muuttaa pysyviksi asunnoiksi, jos edellytykset rakennusluvan myöntämiseen ovat muuten olemassa. Vanha loma-asunto ei täytä ilman muuta asunnon vaatimuksia. <p><u>Piikkiönlahti Tuorlasta Puostaan</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Ranta on asemakaavoitettu Piikkiönlahden pohjukkaa lukuun ottamatta. Lahden pohjukka on rakentamatonta Natura-aluetta. Alueella toimitaan asemakaavan mukaisesti. <p><u>Piikkiön mantereen ranta Puostasta Toivonlinnaan</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Piikkiön mantereen rannalla on oikeusvaikutteisena kaavana Turun kaupunkiseudun maakun- takaava. Ranta on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, M. Alueella on haja-asutusluonteinen asutus ja loma-asutus mahdollista. Alueella ei ole periaatteellista estettä loma-asunnon muut- tamiselle pysyväksi asunnoksi, jos edellytykset rakennusluvan myöntämiseen ovat muuten olemassa. Vanha loma-asunto ei täytä ilman muuta asunnon vaatimuksia. Asumisen ja loma- asumisen kaavallisia periaatteita harkitaan tarkemmin yleiskaavoituksen edistymisen myötä. <p><u>Kuusisto</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Kuusistossa on voimassa oikeusvaikutteinen osayleiskaava (1995). Siinä on sekä asemakaa- voitettavia asuntoalueita että haja-asutusluonteisia asunto- ja loma-asuntoalueita. Haja- asutusluonteiset asuntoalueet ovat pääteiden lähellä kirkon ympäristössä sekä Lauttarannan- tien ja Vuolahdentien varressa. Loma-asuntoalueet ovat Kuusistonsalmen ja Pitkänsalmen rannalla sekä Lyhdyn alueella. Ajatuksena on ollut, että asuntoalueille on esimerkiksi koulukul- jetukset ja kotipalvelu kohtuudella järjestettävissä. Loma-asuntoalueille ei ole myönnetty poik- keuslupia pysyvää asuntoa varten. Ainoat tapaukset ovat olleet sellaisia, joissa osayleiskaav- assa on selvästi ollut virhe. Rakennuspaikkaa on tällöin käytetty vanhastaan asumiseen. Osayleiskaavan asuntoalueella on loma-asunnon muuttaminen asunnoksi mahdollista, jos edellytykset rakennusluvan myöntämiseen ovat muuten olemassa. Vanha loma-asunto ei täy- tä ilman muuta asunnon vaatimuksia. Empon ja Kylläisten kohdalla on ranta asemakaavoitettu. Tällä alueella toimitaan asemakaa- van mukaan. Osayleiskaavaa on tarkoitus ryhtyä uusimaan, kun kaupunkiseudun rakennemallityö on val- mis. Uudessa osayleiskaavassa harkitaan rantojen ja rantojen lähellä olevien alueiden maan- käyttöä sekä asemakaavoitettavien alueiden ja hajarakentamisen välistä suhdetta. <p><u>Harvaluoto</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Harvaluodossa on voimassa oikeusvaikutteinen osayleiskaava (2003). Se vastaa rakenteel- taan Kuusiston osayleiskaavaa. Pysyvän asumisen rakennuspaikat ovat teiden varsilla. Esi- merkiksi koulukuljetukset ja kotipalvelu ovat tällöin kohtuudella järjestettävissä. Rannat ovat loma-asuntoalueita. Sahannokka on asemakaavoitettavaa asuntoaluetta. Kaarinan aikana lo- ma-asuntoalueille ei ole myönnetty poikkeuslupia pysyvää asuntoa varten. Osayleiskaavan asuntoalueilla on loma-asunnon muuttaminen asunnoksi mahdollista, jos edellytykset raken- nusluvan myöntämiseen ovat muuten olemassa. Vanha loma-asunto ei täytä ilman muuta asunnon vaatimuksia. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta on Kuusiston ja Harvaluodon osayleiskaavan soveltamisessa oltava samanlainen linja. Tuoreen Harvaluodon osayleiskaavan muuttamiseen ei ole tarvetta. <p><u>Kaarinan strategia 2010–2016</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Kaarinan strategian yhtenä kriittisenä menestystekijänä on, että alueiden rakentaminen tukee olemassa olevan taajaman kehittymistä. Kriittisenä menestystekijänä on myös, että joukkoli- kenteen ja kevyen liikenteen ratkaisut ovat etusijalla yhdyskuntarakennetta kehitettäessä. Strategian toteuttaminen merkitsee, että kaupunki ei edistä omilla toimillaan haja-asutusta. Pysyvän haja-asutuksen tulisi ainakin sijaita teiden varsilla. Kunnan kustannuksella tapahtuva koulukuljetus maksaa jo muutaman kilometrin matkalla yhtä paljon kuin itse opetus. Myös ko- tipalvelun järjestäminen esimerkiksi rantojen päätyvien teiden päissä oleviin asuntoihin on kallista.
----------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Lieto	Taajamakynnys on alun perin arvioitu kuten asuinrakennuksissa. Määrä erittäin vähäinen, ei joka vuosi. Suhtautuminen luvan osalta peruskorjaus, ei uudisrakentaminen. Merkittävä ero, jos loma-asuntostatus tullut verottajan/henkikirjoittajan päätöksellä vanhaan asuinrakennukseen. Tällöin käytön palautuminen asuinkäyttöön ei luvanvaraista (ei ole lupaa käsitelty asuinrakennuksesta loma-asunnoksi).
Masku	<ul style="list-style-type: none"> • Tarvitaan poikkeuslupa, jos kaavassa on merkitty loma-asunnoksi • Pääsääntöisesti käyttötarkoituksen muutokset myönnetty • Muutamilla selvästi vain loma-asumiseen keskittyvillä olevilla alueilla korostettu naapureiden kantaa • Muistutettu, että kaikkia niitä palveluja joita asuinpaikoille on olemassa ei välttämättä ole näille uusille paikoille saatavissa, esim. asutun kiinteistön yksityistieavustus, koulukuljetukset • Vesihuoltoalueen (tulevien) merkitystä korostettu vesihuoltoratkaisujen valinnassa
Mynämäki	<ul style="list-style-type: none"> • Rakennusjärjestyksessä annettu määräykset rantarakentamiseen ja käyttötark. muutokseen. • Muutoksia n. muutamia / vuosi. • Kriteerit täytettävä • Rantarakentamista ohjaa rantayleiskaava.
Naantali	<p>Koko Naantalien alueella on voimassa tai pitkälle valmisteltuna oikeusvaikutteiset yleiskaavat, jotka ovat rakennuslupien myöntämisen perusteena, joten Naantalien alueella rakennuspaikan käyttötarkoitus ratkaistaan pääsääntöisesti asema- tai yleiskaavalla.</p> <p>Harkittaessa poikkeaman myöntämistä oikeusvaikutteisesta yleis- tai osayleiskaavasta lomarakennuspaikan muuttamiseksi asuinrakennuspaikaksi luvan myöntämisen edellytyksenä on, että:</p> <ul style="list-style-type: none"> • poikkeaman tueksi on olemassa erityisiä syitä (MRL171.1 §) • MRL:n 172 §:n poikkeaman myöntämisen yleiset edellytykset täyttyvät. Maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti. Lupaharkinnassa arvioidaan myös sitä voidaanko samoin perustein muillekin hakijoille myöntää poikkeama. • asuinkäyttöön muutettavan lomarakennuspaikan koko on vähintään 3 500 m², kuitenkin siten, että asuinrakennuspaikaksi muutettavan lomarakennuksen tulee täyttää vähintään alueella voimassa olevan osayleiskaavan asuntotontin kokovaatimukset • rakennukset voidaan sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta • rakennuksen korkeusasema noudattaa rakennusjärjestyksen ja yleiskaavan määräyksiä (alin rakentamiskorkeus +2,22 N60 järjestelmässä) • rakennuspaikan pääsytie on käyttökelpoinen. Pääsytie ulottuu rakennukselle asti. Pääsytie on oltava sellainen, että sitä voidaan kulkea autolla myös tulva-aikana ja talvella. • jos kyse on mahdollisesti joskus asemakaavaan otettavasta "lieve-alueesta" tieyhteyden tulisi olla sellainen, että kaupunki voi kohtuudella ottaa tien katuna aikanaan haltuunsa • vedensaanti on turvattu ja jätevedet käsitellään VN:n asetuksen 542/2003 mukaisesti. • Vesistön puhtaana pitämiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota • ennen poikkeuslupakäsittelyä on tontille laadittava luvan hakijan toimesta suunnitelma jätevesien käsittelystä, missä osoitetaan, että ratkaisu täyttää ympäristölle asetetut vaatimukset • luvan myöntämisen johdosta ei saa olla odotettavissa, että alueelle syntyy taaja-asutusta, jonka johdosta on tarpeen rakentaa kunnallistekniikkaa • ympärivuotisena asuntona käytettävässä rakennuksessa on oltava peseytymismahdollisuudet ja käymälä • lomarakennuspaikan muuttamista asuinrakennuspaikaksi puoltaa se, että rakennuspaikka liitetään kunnan vesi- ja viemäriverkostoon • Jos poikkeamaa haetaan pelkästään rakennusoikeuden määrästä tai käyttötarkoituksen muutoksen lisäksi rakennusoikeuden määrälle, rakennuspaikan rakennustehokkuuden tulisi poikkeamapäätökseen perustuvassa luvassa jäädä sellaiseksi, että rakennukset sopivat hyvin maastoon ja maisemaan. Tehokkuutta arvioitaessa otetaan huomioon rantayleiskaavassa rakennusmaaksi osoitettu alue - ei maanomistajan kokonaisuudessaan omistamaa aluetta. Rakennukset tulee sijoittaa vähintään yleiskaavan asuinrakennuksilta edellyttämän etäisyyden päähän rannasta ja siten, että näkymä vesiltä ja vastarannalta katsottaessa säilyy ehyenä.
Parainen	<ul style="list-style-type: none"> • Rakennuspaikan tulee olla vähintään 5 000 m². Maaston ja ympäristön tulee olla sellaista, että pysyvän asutuksen vaatimien tarvittavien perustusten/rakennelmien rakentaminen on mahdollista. Rakennelmat tulee voida sijoittaa rakennusjärjestyksen mukaisesti, esim. etäisyys rantaan. • Rakennuspaikalle tulee voida järjestää riittävä talousveden saanti. • Jätevesien käsittely tulee voida järjestää rakennusjärjestyksen mukaisesti. Käyttötarkoituksen muutosta haettaessa poikkeuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää uskottava suunnitelma veden ja jätteen käsittelystä. • Rakennuspaikalle tulee johtaa tie, jota pitkin esim. hälytysajoneuvot ja lieteautot pääsevät

	<p>perille. Saarilla vastaavat palvelut tulee olla mahdollista toteuttaa vesiteitse.</p> <ul style="list-style-type: none"> Ranta-asemakaavoitetulla alueella käyttötarkoitusta ei pääasiassa muuteta ilman ranta-asemakaavan muutosta. Muutos edellyttää, että ranta-asemakaavoitettu tontti sijaitsee taajan, kyläkeskuksen tai palvelujen läheisyydessä. Käyttötarkoituksen muutos poikkeusmenettelyllä ei muuta (kasvata) rakennusoikeutta. Saarilla, joille ei ole kiinteää tieyhteyttä, lautta- tai yhteysveneyhteyttä ympärivuotisesti ei tehdä käyttötarkoituksen muutoksia. Vanhat kalastajatilat, jotka ovat olleet asuttuja 1900-luvun jälkipuoliskolla voivat muodostaa poikkeuksen. Vanhat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat asuinpaikat, joissa rakennukset ovat pääasiassa jäljellä, voidaan osoittaa pysyväksi asumiselle. Alaville paikoille ei tehdä käyttötarkoituksen muutoksia, jos on esim. tulvariski, joka voi uhata rakennuksia tai yhteyttä rakennuspaikalle. Käyttötarkoitusta ei muuteta, jos yhdyskuntarakenne hajaantuu epätarkoituksenmukaisesti. Kunta ei edistä suunnittelematonta kehitystä, sillä uusi asutus, joka vaatii kunnallistekniikkaa, tieyhteyksiä tai muita palveluja aiheuttaa kustannuksia kunnalle.
Rusko	<p>Ruskolla ei ole kirjallisia periaatteita, koska loma-asuntojen määrä on vähäinen. Ruskolla loma-asunnot sijoittuvat ns. kuivalle maalle, joten rantarakentamisesta ei ole ongelmia. Mikäli loma-asunto halutaan muuttaa vakituiseksi asunnoksi, noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia yleisiä periaatteita lupamenettelyssä (suunnittelutarveratkaisu tarvittaessa).</p>
Sauvo	<ul style="list-style-type: none"> Sauvossa pitkät perinteet myöntää ranta-alueille käyttötarkoituksen muutoksia vapaa-ajan asuntojen muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi Rantarakentamista ohjaa 2003 vahvistunut oikeusvaikutteinen rantaosa-yleiskaava, jossa on erikseen määritelty ohjeellisia vakituisen asumisen suosituimmuusvyöhykkeitä Käyttötarkoituksen muutoksia myönnetty vuosittain 0 – 5 kpl Muutos myönnetään, mikäli yleiset edellytykset täyttyvät eli paikka, kulkuyhteydet ja muut tekijät täyttyvät
Turku	<ul style="list-style-type: none"> Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos ympärivuotiseksi asuinrakennukseksi (jatkossa ”muutos”) edellyttää aina rakennuslupaa (maankäyttö- ja rakennuslaki, MRL 125.5 §). Asemakaava-alueen ulkopuolella muutos edellyttää pääsääntöisesti myös suunnittelutarveratkaisua, poikkeamispäätöstä tai molempia (MRL 137 § ja 72 §). MRL:n mukaisella ranta-alueella, asemakaavan ulkopuolella edellytetään vain poikkeamispäätöstä. <ul style="list-style-type: none"> Ranta-alueita on Satavassa, Kaks Kerrassa, Hirvensalossa, Maarian altaan ympäristössä ja joissain tapauksissa myös Paattistenjoen rannalla, ranta-alue määritellään MRL:ssä ja vesilaissa. Asemakaavan ulkopuolella, ns. kuivalla maalla muutos edellyttää suunnittelutarveratkaisua ja mikäli alueella on voimassa rakennuskielto (Satava, Kaks kerta, Hirvensalo, Maarian altaan ympäristö), myös poikkeamispäätöstä. <p><u>Poikkeamispäätöksen/suunnittelutarveratkaisun yleisperiaatteita</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Muutokselle ei myönnetä poikkeamista, mikäli rakennuspaikka sijaitsee saarella (eli ei tieyhteyttä) Mikäli kyseessä on ranta, jolla pääsääntöisesti sijaitsee vain lomarakennuksia, muutosta ei lähtökohtaisesti hyväksytä <ul style="list-style-type: none"> ympäristötoimialalla on työn alla niiden rantojen kartoittaminen, jotka ovat vielä säilyneet ”puhtaasti” loma-asutusrantoina (esim. Satavan länsiosassa Kivelänperän ranta) poikkeamisen/suunnittelutarveratkaisun hyväksyminen muutokselle edellyttää mm., että <ul style="list-style-type: none"> rakennuspaikalle on olemassa tie, jota ambulanssi voi käyttää myös talvi- ja kelirikkoaikana (melko ehdoton edellytys) rakennuspaikka sijaitsee joukkoliikennelinjan varrella rakennuspaikka sijaitsee olemassa olevan ympärivuotisen asutuksen tuntumassa eli ei hajauta yhdyskuntarakennetta muutosta puoltaa, jos kiinteistö liittyy viemäriin (esim. Satava-Kaks Kerran vesiosuuskunta) muutos ei aiheuta haittaa kaavoitukselle Mikäli samalla puretaan vanha lomarakennus ja rakennetaan tilalle uusi ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettu rakennus (ns. korvaava rakentaminen), pitää rakentamisen vaikutuksia arvioida laajemminkin. Poikkeaminen voidaan myöntää ja silloin edellytetään aina erityisiä syitä (MRL 171 §). Erityisiä syitä ovat yllä mainitut tieyhteys, joukkoliikenne, jätevesien järjestäminen ym. Harkinta on tapauskohtaista. <p><u>Rakennusluvun yleisperiaatteita</u></p> <p>- Rakennusluvassa pitää osoittaa, että rakennus täyttää teknisiltä ominaisuuksiltaan vaatimukset, jotka koskevat ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettua rakennusta.</p> <ul style="list-style-type: none"> Teknisistä määräyksistä voidaan joiltain osin tapauskohtaisesti poiketa.

Liite 3. Erityisryhmien lähivuosien asumisen tarpeet kunnissa

Erityisryhmien asumisen tarpeet	Ikääntyneet	Asunnottomat	Kehitysvammaiset	Mielenterveys- ja päihdekuntoutujat	Vammaiset	Nuoret
Aura	Ei tarpeita uusien rakentamiseen lähivuosina	Ei tarpeita	Lähivuosien tarve n. 5-7 asuntoa, joka ratkennee vuoden 2014 aikana			
Kaarina	Kanta-Kaarinassa ja Piikkiön keskustassa seuraavan 5 vuoden aikana selkeä tarve senioritaloille.	Isohkoista yksiköistä jatkuva tarve.	Tarve erityisasumis-palveluyksiköstä n. 2-7 paikkaan.	Tarve ilmeinen. Ostetaan yksityisiltä palveluntuottajilta.		
Lieto			20 asuntoa vuoteen 2020 mennessä (tavallisia vuokra-asuntoja)	10 asuntoa vuoteen 2020 mennessä	5 asuntoa vaikeavammaisille vuoteen 2020 mennessä	10 asuntoa vuoteen 2020 mennessä
Masku	Kohtalaisen suuri tarve.	Ei tarpeita muutaman vuoden sisällä.	Ei lähiajan tarvetta – vuonna 2012 rakennettu palveluasunto kehitysvammaisia varten	Ei tarpeita lähivuosina.	Ei tarpeita lähivuosina.	Ei tarpeita lähivuosina.
Mynämäki			Kehitysvammaisten asumispalveluita tarkastellaan Akseli kuntayhtymän alueella (myn, mas, nou) kokonaisuudessa.			
Naantali	Vuoteen 2020 mennessä 50-60 asuntoa.	4 asuntoa	Oma asumisyksikkö, 15 asuntoa			
Paimio	10 asuntoa		7 asuntoa		5 asuntoa	
Parainen	Palveluasunnot; tarve 10-15 asuntoa (etenkin Nauvoon)	Ei tarvetta	Ei tarvetta lähivuosina.	8-10 asuntoa		
Raisio	Tehostetun palveluasumisen tarve kasvaa, mutta ennakoivalla ikäihmisten hoidolla pyritään vähentämään ympärivuorokautisen hoidon tarvetta ja selviytymään paikkamäärää lisäämättä. Yksityisten palvelujen tarjonta on Raisiossa kasvamassa.	Asunnottomia ei Raisiossa ole.	Kehitysvammaisten asumistilanne on hyvä, palvelut toimivat pääosin kaupungin tuottamina ja erityishuolto-piiriltä ostetaan palveluja vain vähäisessä määrin kaikkein vaikeahoitoisemmille asiakkaille.	Tukiasuntojen määrä on ollut kasvussa ja päihde- ja mielen-terveysongelmaisten erityisasumiselle on ilmeistä tarvetta. Kuntakohtaista ratkaisua ei nähdä kuitenkaan tarkoituksenmukaisimpana, sillä raskaskustanteisten palvelujen toteuttaminen olisi optimaalisempaa seudullisena hankkeena, jota tulisi tulisikin selvittää nopeasti.		

Erityisryhmien asumisen tarpeet	Ikääntyneet	Asunnottomat	Kehitysvammaiset	Mielenterveys- ja päihdekuntoutajat	Vammaiset	Nuoret
Rusko	Ikääntyneiden asuntoja rakennetaan keskustan kerrostaloihin 10-15 kpl.	Ei tarvetta	Todennäköinen tarve (5-6 asuntoa). Ei tarkempia suunnitelmia	Ei tarpeita lähivuosina	Ei tarvetta lähivuosina	
Sauvo	Ei tarpeita lähivuosina	Ei tarpeita lähivuosina	Ei tarpeita lähivuosina	Ei tarpeita lähivuosina		
Tarvasjoki	Ei tarpeita lähivuosina	Ei tarpeita lähivuosina	Ei tarpeita lähivuosina	Ei tarpeita lähivuosina		
Turku	Turkuun ja lähinnä Raisioon tullut ja tulossa useampia yksityisiä palvelutaloja ikäihmisille, lisäksi suunnitelma rakentaa palvelutalo Ruusukorttelin alueelle, aikataulu auki	Tarve ensisijaisesti tukiasunnoille, tulevat kaupungin omasta asuntokannasta.	Tarve kahdelle ryhmäasumisyksikölle eli 15+ 15 paikkaa, suunnitelma vuodelle 2016 ja 2019	Ikääntyneille päihdekuntoutujille tarve lisäpaikkoihin 15	Yksi 12–15 paikkainen hoidollinen yksikkö paljon apua tarvitseville vaikeavammaisille	