



Kaarinan asunto- ja maapoliitti- nen ohjelma 2022-2025

Kaupunginhallitus 13.6.2022

Kaarina 

Tiivistelmä

Kaarinan asunto- ja maapoliittinen ohjelma täydentää Turun kaupunkiseudulla yhteistyössä laadittua seudullista asunto- ja maapoliittista ohjelmaa. Ohjelma on laadittu Kaarinan asunto- ja maapoliittisen valmistelutyöryhmätyön tuloksena. Työryhmä on samalla ottanut kantaa valmistelun kuluessa seudullisen ohjelman sisältöihin. Kaarinan kaupunginvaltuusto on puolestaan hyväksynyt kaupunkiseudun ohjelman vuoden vaihteessa 2022. Sen jälkeen Kaarinan ohjelmassa on analysoitu Kaarinan yritysalueita ja lisätty niitä koskeva osuus ohjelmaan.

Kaarinan ohjelmassa pyritään edistämään myös seudullisia maa- ja asuntopoliittisia toimenpiteitä rakennemallia tukevalla tavalla. Uusi asuntotuotanto sijoitetaan seudun kokonaisuuden kannalta yhteisvastuullisesti, tuottaen monipuolista ja houkuttelevaa kaupunkirakennetta. Kansallista ilmastopoliitiikkaa tuetaan yhdyskuntarakennetta eheyttävällä maankäytön suunnittelulla.

Työssä oletus on, että kaupungistumistrendi tulee jatkumaan, ja Turun kaupunkiseudun asema tulee pysymään jatkossakin vahvana. Kaarinan kasvu on ollut jo vuosia vahvaa ja muuttovoitto vuonna 2021 oli merkittävä. Kasvutavoite ohjelmassa on keskimäärin 1,6% vuosittain, joka on myös Kaarinan väestösuunnitteessa kaupunginhallituksen hyväksymä kasvutavoite. Ohjelman toteutumisen arviointia ja seuranta tehdään sekä seudullisessa yhteistyössä osana MAL-yhteistyötä vuosittain ja ohjelmakausittain, sekä kaupungin väestösuunnitteen osalta vuosittain. Arvioinnin ja seurannan pohjalta ohjelmoidaan niin maanhankinnan kuin kaavoituksen ja infran toteuttamisen ja maanluovutuksen toimenpiteitä sekä laaditaan kaupungin talousarvio. Pidemmällä aikavälillä tarkistetaan seudullinen rakennemalli, ja ohjelmoidaan pidemmän aikavälin asemakaavoitettavia uusia alueita.

Kaarinan kaupungin oma asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022-2025 tarkentaa kaupunkiseudun tavoitteita kaupunkitasolle.

Sisällysluettelo

| | |
|--|----|
| Esipuhe | 4 |
| 1. Kaarina asunto- ja maapolitiikan lähtökohdat | 5 |
| 1.1 Kaarinan asunto- ja maapolitiikkaa ohjaavat sopimukset ja suunnitelmat | 5 |
| 1.1.1 MAL-sopimus | 5 |
| 1.1.2 Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 | 6 |
| 1.1.3 Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma | 7 |
| 1.1.4 Kaarinan yritysalueiden maapoliittinen ohjelma 2011 | 8 |
| 1.1.5 Kaarinan maankäytön ohjelma 2019-2025 | 9 |
| 1.1.6 Kaarinan väestöennuste 2035 | 9 |
| 1.1.7 Kaavoitusohjelma | 10 |
| 1.1.8 Seuranta ja arviointi | 11 |
| 2. Asumisen kehittämiseen liittyvät muutostekijät | 12 |
| 2.1 Ilmastonmuutos | 12 |
| 2.2 Väestönkasvu | 13 |
| 2.3 Väestönkasvun tekijät | 15 |
| 2.4 Väestörakenteen muutos | 16 |
| 2.5 Asuntokuntien rakenne | 19 |
| 3. Kaarinan lähtötilanteen asuntokanta | 20 |
| 3.1 Talotyypit | 20 |
| 3.2 Asuntojen hallintamuodot | 21 |
| 3.3 Huoneluku | 23 |
| 3.4 Asuintonttivaranto | 24 |
| 4. Maapoliittiset tavoitteet | 25 |
| 4.1 Raakamaan hankinta | 25 |

| | | |
|-------|--|----|
| 4.2 | Maankäyttösopimusten periaatteet | 26 |
| 4.3 | Muut maapoliittiset keinot | 26 |
| 4.3.1 | Etuosto-oikeus | 26 |
| 4.3.2 | Lunastaminen | 27 |
| 4.3.3 | Kehittämiskorvaus | 27 |
| 4.4 | Tontinluovutus | 27 |
| 4.5 | Asemakaavojen toteutumisen edistäminen | 28 |
| 4.6 | Rakentamisen ohjaus | 29 |
| 4.6.1 | Asemakaavoitettaviksi suunnitelluille alueille ja muille suunnittelutarvealueille rakentaminen | 30 |
| 4.6.2 | Haja-asutusalueelle rakentaminen | 30 |
| 4.6.3 | Rantarakentaminen | 31 |
| 5. | Asuntopoliittiset tavoitteet | 32 |
| 5.1 | Asuntotuotanto | 32 |
| 5.1.1 | Asuntotuotannon määrälliset tavoitteet | 32 |
| 5.1.2 | Asuntotuotannon laadulliset tavoitteet | 34 |
| 6. | Yritysalueiden maapoliittiset tavoitteet | 38 |
| 6.1 | Lähtökohdat | 38 |
| 6.2 | Kaavoitustilanne ja alueiden profiloituminen | 38 |
| 6.3 | Yritystonttien luovutus | 42 |
| 6.4 | Y-tonttien luovutus | 42 |
| 7. | Lähteet | 43 |
| | Liitteet | 44 |

Esipuhe

Kaarinan asunto- ja maapoliittista ohjelmaa laadittiin yhtä aikaa Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisen ohjelman laatimisen kanssa. Seudullinen asunto- ja maapoliittinen ohjelma kuuluu kuntien ja valtion välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimuksen toimenpiteisiin. Kaarinan ohjelmatyössä otettiin kantaa Turun kaupunkiseudun ohjelman sisältöihin ja samalla tarkennettiin kaupungin omia tavoitteita. Kaarinan asunto- ja maapoliittiseen ohjelmaan lisättiin keväällä 2022 myös yritysalueiden maapoliittikka koskeva osuus, jossa analysoitiin yritysalueiden tilannetta ja tarkasteltiin erityisesti maanhankinnan painopisteitä.

Valtion ja Turun kaupunkiseudun kuntien välisessä MAL-sopimuksessa 2020–2031 on sovittu siitä, että kunnat päivittävät Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisen ohjelman, jossa määritellään seudun asuntotuotantomäärät, jakaumat sekä ARA-tuotannon osuus vuosille 2022–2025. Toteutusta seurataan vuosittain ja ohjelmakausittain. Myös Kaarinan asunto- ja maapoliittisen ohjelman seuranta tehdään osin seudullisessa rytmissä ja yhteistyössä. Väestösuunnitteen osalta Kaarinessa seuranta tehdään vuosittain. Seurannan pohjalta arvioidaan kulloinkin tarvittavia toimenpiteitä, jotka tuodaan talousarvion laadinnan ja toimenpiteiden ohjelmoinnin kautta päätöksentekoon.

Kuntien maapoliittikan strategisilla linjauksilla ja toimintaperiaatteilla pyritään eheään, kustannustehokkaaseen ja toimivaan yhdyskuntarakenteeseen. Yhdessä sovituilla asumisen toimenpiteillä tavoitellaan kilpailukykyisempää kaupunkiseutua. Asuntotuotannon ohjaamisella pyritään seudullisesti varautumaan väestön määrän kokonaiskasvuun. Seudullisen yhteisvastuullisen asuntopoliittikan tavoitteena on pyrkiä turvaamaan monipuolinen ja korkeatasoinen asuntotuotanto.

Kaarinalla ei ole voimassa olevaa asunto- ja maapoliittista ohjelmaa, ja yritysalueita koskeva maapoliittinen ohjelma on vuodelta 2011. Kaarinan asunto- ja maapoliittisen ohjelman laatimisesta on vastannut Kaarinan kaupunginhallituksen nimeämä valmisteluryhmä.

Ohjelmointia haastavat normaalistikin suhdanteiden vaihtelut, ja valmistelukaudelle on osunut sekä koronaepidemia että keväällä 2022 Ukrainan sota, jotka vaikuttavat ihmisten ja yritysten valintoihin. Ukrainan kriisin vaikutuksia ei ole ohjelmaa laadittaessa otettu huomioon.

Kaarinassa noudatetaan Kaarinan omaa asunto- ja maapoliittista ohjelmaa, ja Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittista ohjelmaa noudatetaan ohjeellisena.

1. Kaarina asunto- ja maapolitiikan lähtökohdat

1.1 Kaarinan asunto- ja maapolitiikkaa ohjaavat sopimukset ja suunnitelmat

Keskeisimmät koko Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapolitiikkaa ohjaavat sopimukset ja suunnitelmat ovat maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimus vuosille 2020–2031, vuonna 2012 laadittu Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 sekä vuonna 2021 valmistunut Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022-2025.

Kaarinan kaupungin omista ohjelmista merkittävimmät ovat vuonna 2011 laadittu Kaarinan yritysalueiden maapoliittinen ohjelma, vuodelta 2019 oleva Kaarinan maankäytön ohjelma 2019-2025 ja vuosittain laadittava kaavoitusohjelma.

1.1.1 MAL-sopimus

Kaarinan kaupunki on hyväksynyt vuonna 2020 Turun kaupunkiseudun maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimuksen 2020-2031, joka perustuu valtion ja Turun kaupunkiseudun 13 kunnan yhteiseen tahtotilaan kaupunkiseudun pitkäjänteisestä kehittämisestä. Sopimuksessa määritellään Turun seudun 12 vuoden kehityspolku ja tavoitetila vuodelle 2030+ maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämistoimenpiteiden osalta sekä määritellään toimenpiteet vuosille 2020–2023.

Sopimuksen toimenpiteillä konkretisoidaan Turun kaupunkiseudun rakennemallin 2035, seudullisen liikennejärjestelmäsuunnitelman ja kansallisten ilmastotavoitteiden saavuttamista. Sopimuksen tavoitteena on luoda edellytykset seudullisesti tarvetta vastaavalle monipuoliselle asuntotonttitarjonnalle ja asuntotuotannolle sekä liikennejärjestelmän ja -investointien ja maankäytön paremmalle yhteensovittamiselle. Tavoitteena on edistää vähähiilistä ja kestävästä yhdyskuntarakennetta ja sitä tukevaa liikennejärjestelmää ilmastonmuutoksen torjumiseksi sekä mahdollistaa sujuva arki, työmarkkinoiden toimivuus ja elinkeinoelämän elinvoimaisuus. Tavoitteena on torjua segregatiota ja asunnotomuutta sekä edistää asuinalueiden monimuotoisuutta ja alueiden asuntokannan monipuolisuutta. Kaupunkiseudun liikennejärjestelmän kehittämisen tavoitteena on kasvattaa kestävien liikkumismuotojen osuutta liikennesuoritteesta, parantaa liikenneturvallisuutta ja lisätä työpaikkojen ja palveluiden saavutettavuutta.

Asumisen ja elinympäristön laadun osalta MAL-sopimuksessa on esitetty seuraava tavoitetila vuodelle 2030+: Kaupunkiseutu on vetovoimainen ja tarjoaa monipuolisia asumismahdollisuuksia erilaisissa ympäristöissä kysyntää vastaavasti. Asunnottomuutta ei esiinny Turun seudulla. Seudulle on rakennettu noin 40 000 uutta asuntoa. Kohtuuhintaisen ARA-asuntotuotannon osuus koko asuntotuotannosta on kasvanut. Asuntotuotanto on keskittynyt erityisesti kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennevyöhykkeille.

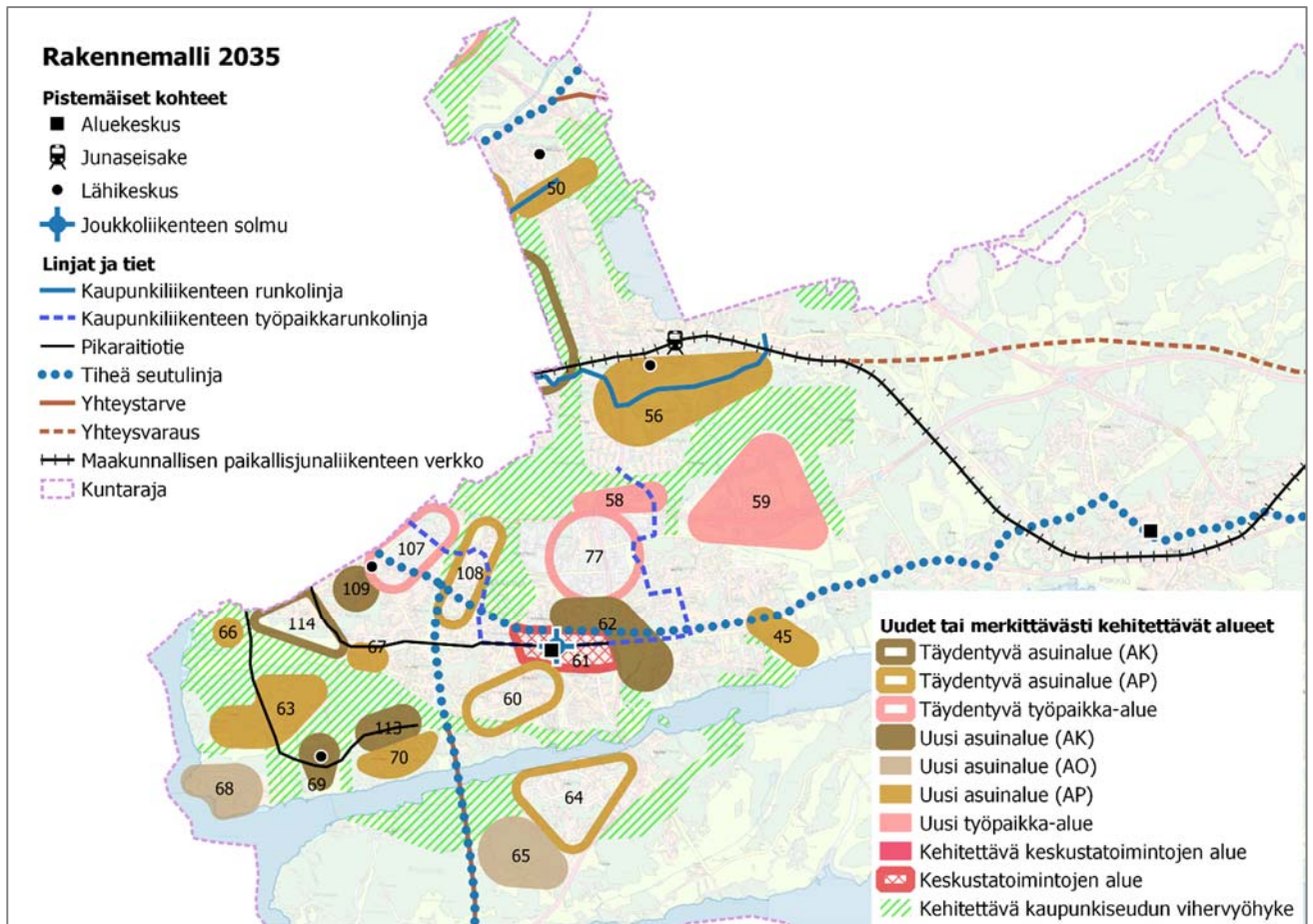
Tavoitetilan saavuttamiseksi kuntien on varmistettava riittävä kaavavaranto asuntotuotantotavoitteisiin nähden ja suunnattava vähintään 80 % uusien asemakaavojen asuinkerrosalasta maakuntakaavassa osoitetuille kaupunki- ja taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueille. Erityistä huomiota on kiinnitettävä sosiaalisesti kestävään kaupunkikehitykseen, jossa huomioidaan muun muassa muutto liikkeen, väestön ikääntymisen, yksinasuvien määrän lisääntymisen ja asunnottomuuden vaikutukset. Rakennetun ympäristön viihtyisyyteen panostetaan varmistamalla elinympäristöjen laatu ja monipuolisuus niin uusissa kohteissa kuin täydennysrakentamisen kohdealueillakin.

1.1.2 Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

Turun kaupunkiseudun rakennemalli laadittiin vuonna 2012 kuntien yhteistyönä edistämään seudun kaupunkirakenteen kestävä kehitystä ja alueen vetovoimaisuutta. Rakennemalli on luonteeltaan kuntien yhteinen maankäyttöstrategia, jossa on suunniteltu uusien asuin- ja työpaikka-alueiden seudullista sijoittumista vuoteen 2035 mennessä. Rakennemallin tärkein tavoite on pysäyttää yhdyskuntarakenteen hajoaminen ja osoittaa merkittävä osa uudesta rakentamisesta täydentämään olemassa olevia taajamia ja tukemaan joukkoliikennevyöhykkeitä. Huomattava osa uusista asuinalueista tulee Kaarinaan. Rakennemalli on hyväksytty kaupunkiseudun kunnissa ja sitä toteutetaan maakuntakaavan ja kuntien yleis- ja asemakaavojen avulla.

Taulukko 1. Rakennemallissa 2035 Kaarinalle asetetut väestötavoitteet alueittain

| Alue | Vuoteen 2025 mennessä | Vuosina 2025-2035 | Yhteensä |
|--------------------------|-----------------------|-------------------|---------------|
| Auranlaakso | 0 | 1 400 | 1 400 |
| Littoinen | 1 200 | 1 200 | 2 400 |
| Piispanristi | 400 | 0 | 400 |
| Lemunniemi | 2 400 | 8 600 | 11 000 |
| Keskusta ja Nummenniitty | 4 500 | 3 000 | 7 500 |
| Voivala | 1 500 | 0 | 1 500 |
| Kuusisto | 300 | 1 000 | 1 300 |
| Piikkiö | 0 | 1 700 | 1 700 |
| Yhteensä | 10 300 | 15 200 | 25 500 |



Kuva 1. Turun kaupunkiseudun rakennemallin 2035 kartta: Kaarina

1.1.3 Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma

Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022-2025 on päivitetty versio vuonna 2018 hyväksytystä Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisesta ohjelmasta 2018-2021. Ohjelma valmistui loppuvuodesta 2021 ja se hyväksyttiin Kaarinassa ohjeellisesti noudatettavana alkuvuodesta 2022.

Kaupunkiseudun yhteisellä asunto- ja maapoliittisella ohjelmalla pyritään edistämään maankäytön suunnittelun ja asuntopoliittikan yhteistyötä sekä tehostamaan maa- ja asuntopoliittisia toimenpiteitä rakennemallia ja seudun positiivista rakennemuutosta tukevalla tavalla. Ohjelman taustaksi on kartoitettu asunto- ja maapoliittikan lähtökohtia, kuten ilmastonmuutoksen vaikutusta, väestörakenteen muutosta, asuntokuntien rakennetta, väestönkasvun tekijöitä, asumistavoitteita sekä asuntokannan rakennetta. Asunto- ja maapoliittikan tavoitteilla pyritään yhtenäistämään kaupunkiseudun kuntien maa-

poliittisia periaatteita sekä määrittellään MAL-sopimuksen kirjauksen mukaisesti asuntotuotantotavoitteet, mukaan lukien ARA-tuotannon osuus, ja toimenpiteet sosiaalisesti kestävästä kaupunkikehityksen edistämiseksi.

Yhteistyössä laadituilla seudun kuntien maapolitiikan strategisilla linjauksilla ja toimintaperiaatteilla pyritään eheään, kustannustehokkaaseen ja toimivaan yhdyskuntarakenteeseen. Yhdessä sovitulla asumisen toimenpiteillä tavoitellaan kilpailukyistä 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 kaupunkiseudulla ranta-alueilla toimitaan voimassa olevan kaavan mukaisesti. Loma-asuntojen käyttötarkoitusta ei muuteta, jos muutos aiheuttaa yhdyskuntarakenteen epätarkoituksenmukaista hajaantumista. Kunnat eivät edistä suunnittelematonta kehitystä, sillä kunnallistekniikkaa, tieyhteyksiä tai muita palveluja vaativa uusi asutus aiheuttaa kustannuksia kunnalle. Vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muuttamista pysyvään asuntokäyttöön seurataan seudulla vuosittain.

1.1.4 Kaarinan yritysalueiden maapoliittinen ohjelma 2011

Kaarinan yritysalueiden maapoliittinen ohjelma on laadittu vuonna 2011 ja siinä on määritelty yritysalueiden maapoliittiset tavoitteet ja periaatteet. Ohjelma sisältää Kaarinan yritysalueiden nykytilakartoituksen, yritysalueiden profiloitumistavoitteet sekä keinot raakamaan hankintaan, kunnan maaomaisuuden hallintaan, tonttien luovutukseen, yksityisen maan kaavoittamiseen ja asemakaavojen toteutumisen edistämiseen. Ohjelman tarkoituksena on antaa tietoa kaupungin maankäyttöön liittyvästä toimintapolitiikasta tontin hakijoille, maanomistajille, rakennusliikkeille sekä uusille päättäjille. Ohjelman tavoitteena ovat:

- päätöksenteon johdonmukaisuus, yhdenmukaisuus ja sitoutuminen maapoliittisiin tavoitteisiin
- kaavoituksen tarkoituksenmukaisuus
- maanomistajien tasavertainen ja oikeudenmukainen kohtelu
- monipuolinen ja riittävä tonttitarjonta
- elinkeinoelämän edistäminen
- kustannusten optimointi, tonttituotantoprosessin taloudellisuus
- yhdyskuntarakenteen kasvusuuntien määritteleminen, kaupunkirakenteen eheyttäminen ja tiivistäminen.

1.1.5 Kaarinan maankäytön ohjelma 2019-2025

Vuonna 2019 laaditussa Kaarinan maankäytön ohjelmassa 2019-2025 on määritelty strategiakauden keskeiset maankäytön kehittämiskohteet, jotka liittyvät olemassa olevan taajaman kehittämiseen asuminen ja yrittämisen kannalta. Ohjelmassa on käsitelty yleiskaavoituksen ja asemakaavoituksen kannalta merkittäviä kohteita sekä ulkoilureittien ja virkistysalueiden kehittämistä.

Maankäytön ohjelma koostuu seuraavista viidestä osasta:

- 1) maankäytön kehittämiskohteet
- 2) kaupunginosien väestö
- 3) uudet asuinalueet ja väestön muutokset vuosina 2010-2018
- 4) rakenteilla ja vireillä olevat uudet asuinalueet
- 5) päätaajaman uudet asuinalueet sekä niiden mitoitus ja aikataulu

Lisäksi ohjelmassa on annettu arvio uusien asuinalueiden rakentamisen vaikutuksesta väestön kokonaismäärään sekä peruskoululaisten määrään. Uusien asuinalueiden asukasmääräarvioita on tarkennettu ja täydennetty Kaarinan väestöennustemalli 2035:n laadinnan yhteydessä.

Maankäytön ohjelman mukaisesti Kaarinan keskustassa edistetään täydennysrakentamista. Krossin ja Raadelman yritysalueita kehitetään kaavoituksen ja maapolitiikan keinoin. Rauhalinnan asemakaavoituksen valmistuttua asuinalueiden suunnittelun painopiste siirtyy Lemunniemelle Yli-Lemun alueelle. Littoisten etäläosan hajanaisen rakenteen täydentämistä jatketaan muun muassa Teerimäessä. Kaarinan rantaraitin muodostumista Katariinanlaakson ja Piikkiönlahden välille edistetään ja kansallisen kaupunkipuiston perustamista Lemunniemelle selvitetään. Lähivuosien yleiskaavallisiin kehittämiskohteisiin kuuluvat Piikkiön taajama, Turun kehätien varsi moottoritien pohjoispuolella sekä Kuisisto. Tarkempi ohjelmointi tehdään kaavoitusohjelmissa.

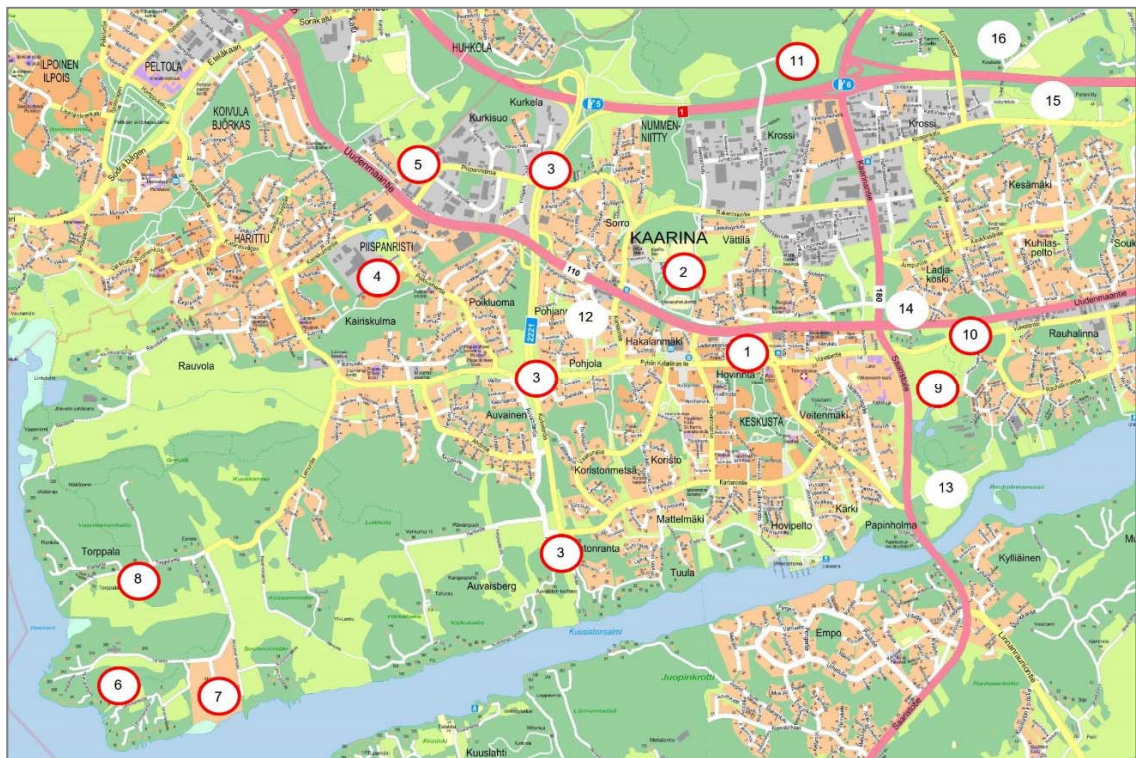
1.1.6 Kaarinan väestöennustemalli 2035

Kaarinan kaupungissa on luotu oma väestöennustemalli ajanjaksolle 2021-2035: Kaarinan väestöennustemalli 2035. Kaarinan väestöennusteen 2035 pohjana on väestön ennakkotiedoilla tarkennettu Tilastokeskuksen väestöennuste (9/2021), jossa on otettu huomioon luonnollinen väestönkasvu, kuntien välinen muuttoliikenne (nettomuutto) sekä maahanmuutto (nettosiirtolaisuus). Tilastokeskuksen väestöennustetta on täydennetty Kaarinan omalla uusien asemakaava-alueiden arvioituun kehitykseen pohjautuvalla alueellisella väestösuunnitteella, joka perustuu rakenteilla olevien, rakentamiskel-

poisiksi tulossa olevien ja vireillä olevien kaava-alueiden asukasmääräarvioihin. Alueelliset väestöluvut pohjautuvat vuodenvaihteen 2021-2022 tietoihin. Ennusteen perusteella väestö tulee kasvamaan Kaarinassa keskimäärin 1,6 % vuotuista vauhtia.

1.1.7 Kaavoitusohjelma

Kaarinassa kaavoitusohjelma laaditaan kerran vuodessa. Kaavoitusohjelma toteuttaa maankäytön ohjelmaa, joka sisältää strategiakauden 2019-2025 tärkeimmät kehittämiskohteet eri kaupunginosissa. Kaavoitusohjelmassa määritellään vuoden aikana valmisteilla olevat ja vireille tulevat kaavatyöt. Asemakaavan laatiminen voidaan käynnistää hyväksytyin kaavoitusohjelman perusteella. Kaavoitusohjelmassa määritellään myös ne kaavatyöt, joiden nähtävälle asettamisesta ja hyväksymisestä kaupunkikehityslautakunta päättää. Kaavoitusohjelman lisäksi vireillä voi olla vaikutukseltaan vähäisiä asemakaavan muutoksia.



Kuva 2. Asemakaavoituksen painopistealueet ovat vuonna 2022: Piispanristi, Lemunniemi, Rauhalinna ja Keskusta. Strategisesti merkittävien kaavahankkeiden sijainnit on osoitettu kartalla punareunaisiin palloin: 1. Keskusta, 2. Keskusliikuntapuisto, 3. Mt 180 asemakaavojen muutokset (kolme asemakaavatyötä), 4. Poikluomantien varsi, 5. Nuolikadun varsi, 6. Torppalan ekokylä, 7. Ala-Lemun kartano, 8. Ala-Lemun niemi, 9. Rauhalinnan länsiosa, 10. Voivalan yritysalue ja 11. Kaarinanportti. Muita alueella vireillä olevia asemakaavoja ovat: 12. Koristontie ja Pohjanpellonkatu, 13. Rauhalinnan talouskeskus, 14. Ylikosken eteläosa, 15. Ahokylänkadun itäosa ja 16. Lakin katuyhteys.

Asemakaavoituksen painopisteet ovat vuonna 2022 Piispanristillä, Lemunniemessä, Rauhalinnassa ja Keskustassa (kuva 2). Myös Auranlaaksossa, Littoisissa ja Piikkiön taajamassa on käynnissä kaavahankkeita.

1.1.8 Seuranta ja arviointi

Kaarinan asunto- ja maapoliittisen ohjelman toteutumista seurataan säännöllisesti. Seuranta toteutetaan sekä pidemmällä aikavälillä seudullisen MAL-sopimuksen seurannan kautta, että Kaarinan oman ohjelman osalta vuosittain. Väestö- ja asuntorakentamisen seuranta toteutetaan ja raportoidaan Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisen ohjelman 2022-2025 ohjelmakauden rytmissä ja seudullisessa yhteistyössä. Kaarinan oman kehityksen seuranta väestösuunnitetasolla tapahtuu vuosittain ja se päivitetään kutakin talousarviovuotta varten.

Yritystonttitarjonnan suhteen seuranta tapahtuu kaavoitusohjelman laadinnan yhteydessä, sekä maanhankinnan toimenpiteitä suunnitellussa.

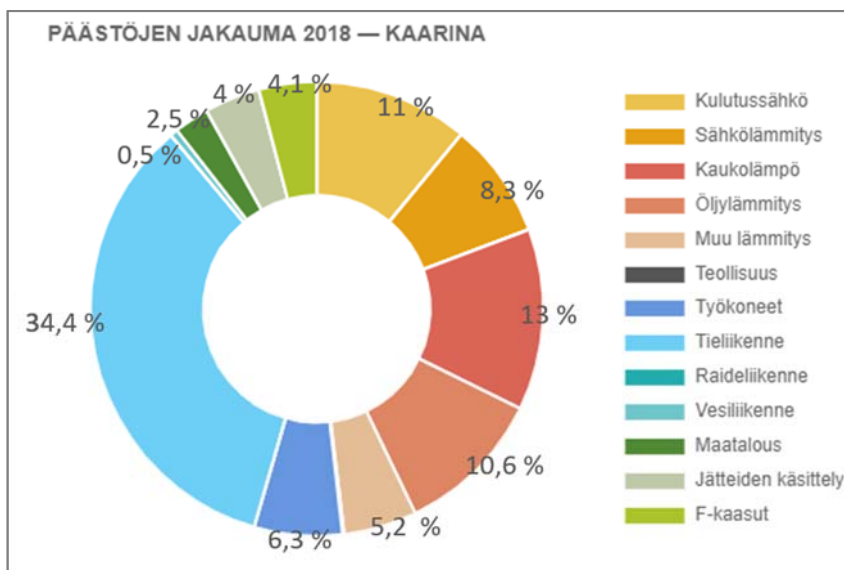
Seurannan ja arvioinnin pohjalta ohjelmoidaan niin maanhankinnan, kuin kaavoituksen ja infran toteuttamisen ja maanluovutuksen toimenpiteitä. Väestönkehityksen seurannan pohjalta laaditaan kaupungin talousarvio. Pidemmällä aikavälillä tarkistetaan analyysien pohjalta seudullinen rakennemalli, ja ohjelmoidaan pidemmän aikavälin asemakaavoitettavia uusia alueita keskipitkän maankäytön ohjelman päivittämistyön kautta. Uusien oikeusvaikutteisen yleiskaavojen alueella voidaan edetä suoraan asemakaavojen laadintaan, ja yleiskaavoitettavana olevalla Piikkiön taajaman ja kehätien varren alueella, sekä pidemmässä juoksussa Kuusiston osayleiskaavan uusimisen myötä myös Kuusiston alueella tullaan etenemään uusien asemakaavojen laadintaan. Asemakaavojen laadintaan tulee valmistautua yleiskaavoituksesta huolehtimalla.

Asuntotuotannon talotyyppijakaumaa sekä tuetun asumisen rakentamista seurataan MAL-ohjelman seurannassa, ja talotyyppijakaumaa koskevia lupia kaupunkitasolla vuosittain. Tuettua asumista ja sen sijoittumista kaupunkirakenteessa ohjataan suoraan kaupunginhallituksen ARA-lausunnoilla ohjelmassa määritellysti. Asuntotyyppijakaumaa yksiöistä isompiin asuntoihin ohjataan rakentamisen ohjauksen keinoin seudullisen linjauksen suunnassa, jotta perheasuntoja rakennetaan riittävästi. Asuntojakaumaa ei erikseen seurata. ARA-tuotannon osalta asuntotyyppijakauma arvioidaan ja sen soveltuminen kaupungin yhdyskuntarakenteeseen arvioidaan hankkeittain osana kaupunginhallituksen asiasta annettavaa lausuntoa.

2. Asumisen kehittämiseen liittyvät muutostekijät

2.1 Ilmastonmuutos

Vuonna 2018 Kaarinan kasvihuonekaasupäästöistä 11 % muodostui kulutussähköstä, 37 % lämmityksestä, 6 % työkoneista, 35 % liikenteestä ja loput 11 % maataloudesta, jätteiden käsittelystä ja F-kaasuista.



Kuva 3. Kasvihuonekaasupäästöjen jakauma Kaarinassa vuonna 2018.
Lähde: Suomen ympäristökeskus (SYKE), Kuntien kasvihuonepäästöjen skenaariotyökalu, <https://skenaario.hiilineutraalisuomi.fi/>

Varsinais-Suomen ilmastotiekartta 2030 kokoaa yhteen keskeisimmät toimenpiteet, joilla maakunta vastaa kansalliseen Hiilineutraali Suomi 2035 -tavoitteeseen ja nostaa keskiöön erityisesti ne asiat, joihin maakunnassa voidaan vaikuttaa. Ilmastotiekartta käsittelee viittä sektoria: alue- ja yhdyskuntarakenteen, energia, liikenne, maatalous ja rakentaminen.

Alue- ja yhdyskuntarakenteen osalta tavoitteena on, että kestävä yhdyskuntasuunnittelu mahdollistaa vähähiilisen elämän ja toiminnan asuinpaikasta riippumatta. Päästövähennyksiä tukeva yhdyskuntarakenteen ohjaa kestäviin valintoihin ja mahdollistaa ne niin kaupunkikeskustoissa, taajamissa kuin haja-asutusalueellakin. Maankäytön suunnittelun keinoin luodaan mahdollisuudet ja puitteet maakunnallisen ilmastotiekartan muiden toimenpiteiden toteutumiselle.

Rakennusten osalta yhtenä keskeisistä tavoitteista on olemassa olevan rakennuskannan päästöjen vähentäminen, mikä tarkoittaa keskimääräisen lämmitysenergiatarpeen pienentämistä. Lisäksi rakennusten ylläpidon tarve lisääntyy sään ääri-ilmiöiden yleistyessä, mikä tulee huomioida rakentamisen

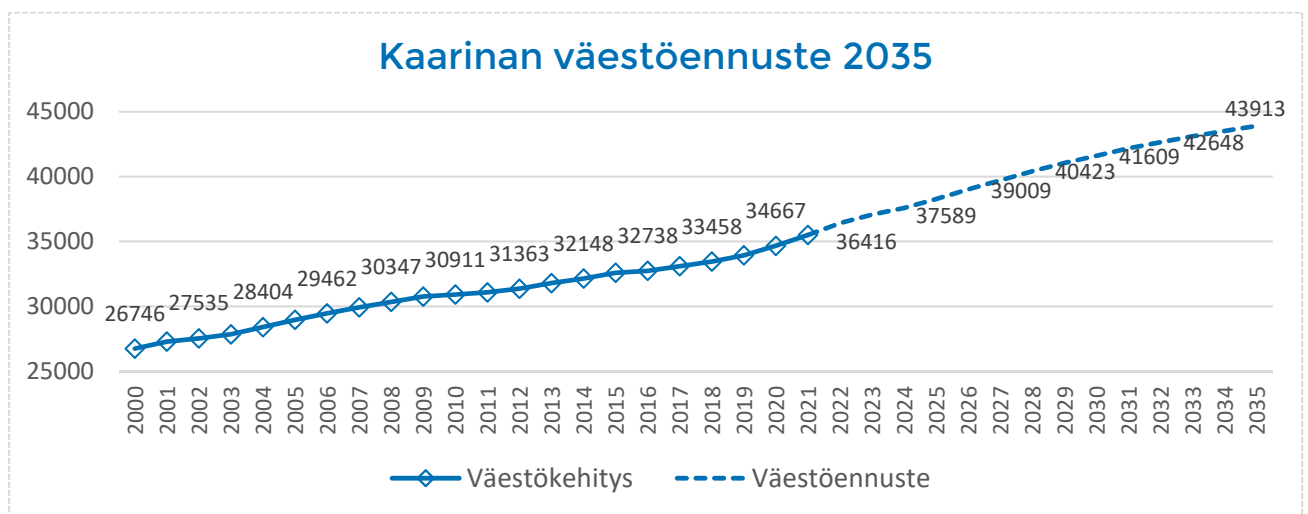
koko ketjussa, aina alueiden käytön suunnittelusta rakennusten sijoitteluun, rakentamiseen ja elinkaaren aikaiseen ylläpitoon asti. Rakentamisen päästöjen vähentämiseen pyritään kokonaisvaltaisella suunnittelulla.

Kaarinan ilmasto-ohjelman 2030 yhtenä päätavoitteena on, että Kaarinan kaupungin maankäytön suunnittelua toteutetaan ilmastotavoitteiden pohjalta: uusiutuvan energian käyttö mahdollistetaan rakentamisessa, joukkoliikenne ja kevyt liikenne suunnitellaan sujuvaksi sekä alueiden sisällä että välillä, taajama-alueiden johdonmukaisella ja hallitulla laajentumisella eheytetään yhdyskuntarakennetta ja parannetaan palveluiden saavutettavuutta ja kiertotalouden jätteensynnyn ehkäisyn mahdollisuudet tunnistetaan jo suunnitteluvaiheessa.

Yhdyskuntarakennetta ja rakentamista sekä maankäyttöä koskevia tavoitteita ja toimenpiteitä täydennetään Varsinais-Suomen ilmastotiekartan 2030 tarkennuttua vuoden 2021 aikana. Hiilinieluja ja hiilen sidontaa koskevia toimenpiteitä tarkastellaan samassa yhteydessä.

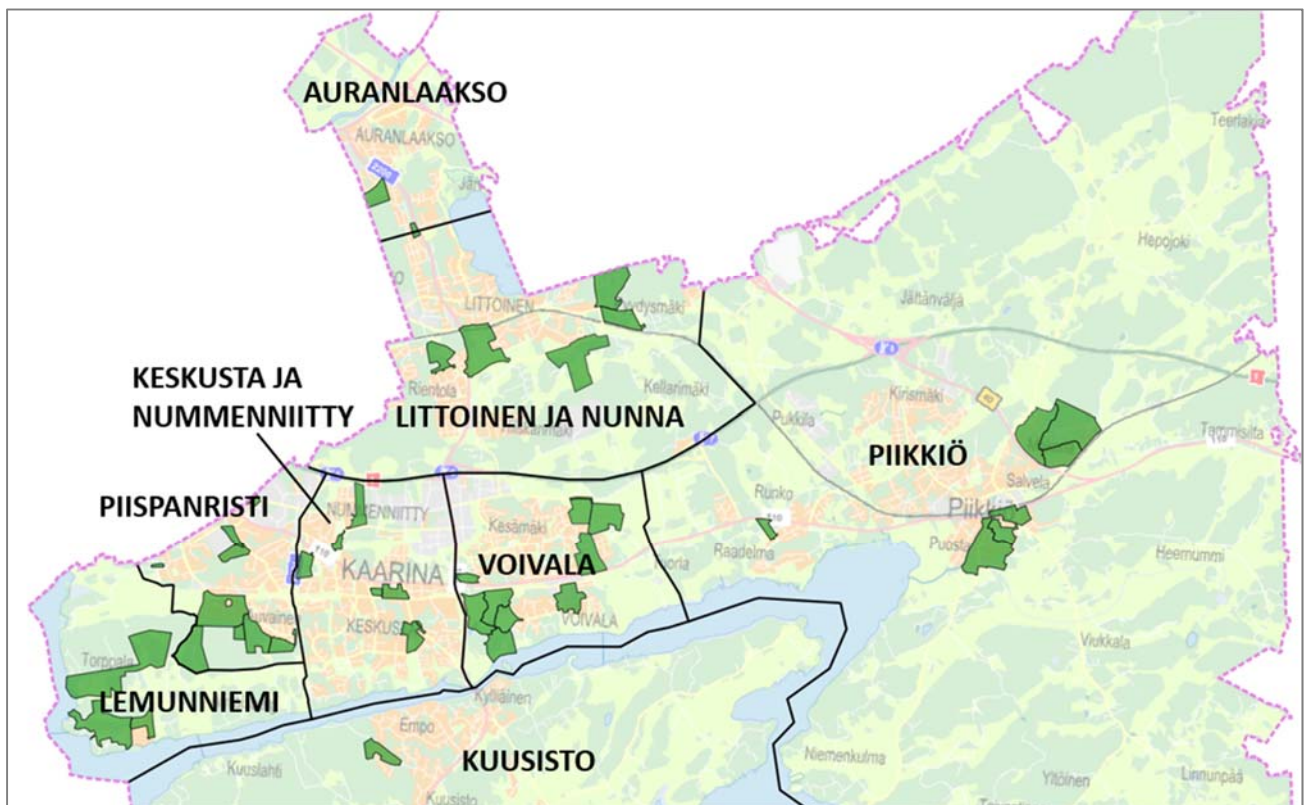
2.2 Väestönkasvu

Kaarinan oman väestöennusteen 2035 perusteella Kaarinan väkiluku olisi vuonna 2035 noin 43 900 henkilöä ja vuotuinen kasvu keskimäärin 1,6 %. Ennuste ylittää noin 3 900 hengellä Tilastokeskuksen 9/2021 julkaiseman ennusteen, joka ei ole huomionnut riittävästi Kaarinan nykyistä kasvuvauhtia. Vuonna 2021 Kaarinan väestö kasvoi 2,4 % ja Tilastokeskuksen vuosiennuste ylittyi 321 hengellä. Tilastokeskuksen julkaiseman väestön ennakkotilaston mukaan Kaarinan asukasluvu oli vuodenvaihteessa 2021-2022 yhteensä 35 502 henkilöä.



Kuva 4. Kaarinan väestöennuste 2035

Väestöennusteen 2035 mukaisesti väestönkasvu keskittyy aikavälillä 2021-2025 Piispanristin ja Voivalan alueille, ollen noin 2,0 % vuodessa. Ajanjaksolla 2026-2030 väestönkasvu hidastuu noin 1,7 % vuosittaiselle tasolle ja painopiste siirtyy Lemunniemelle. Loppujaksolla 2030-2035 väestönkasvu painopiste säilyy Lemunniemellä hidastuen noin 1,1 % vuosittaiseen vauhtiin.



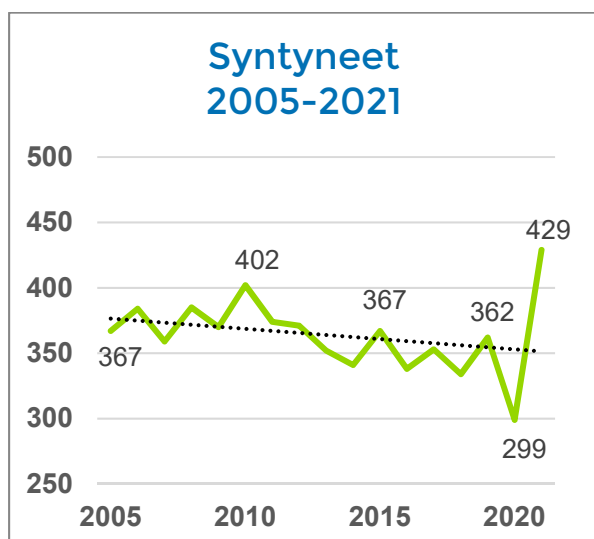
Kuva 5. Kaarinan uudet asemakaavoitetut/asemakaavoitettavat asuinalueet

Ennusteen vahvuus heikkenee lähestyttäessä vuotta 2030 ja sen jälkeistä aikaa, jolloin valtaosa nyt vuonna 2022 rakenteilla olevista, rakenteille tulossa olevista ja kaavasuunnittelussa olevista asuinalueista on jo toteutunut kokonaisuudessaan ja uusia asukkaita on odotettavissa enenevässä määrin niille alueille, jotka ovat tällä hetkellä vielä ohjelmoitavina, eivätkä näin ollen sisälly tämän hetkisiin alueellisiin ennustearvoihin. Loppuennuste 2030-2035 on siis rakennettu varovaisesti noin 1 % vuosittaiselle kasvulle.

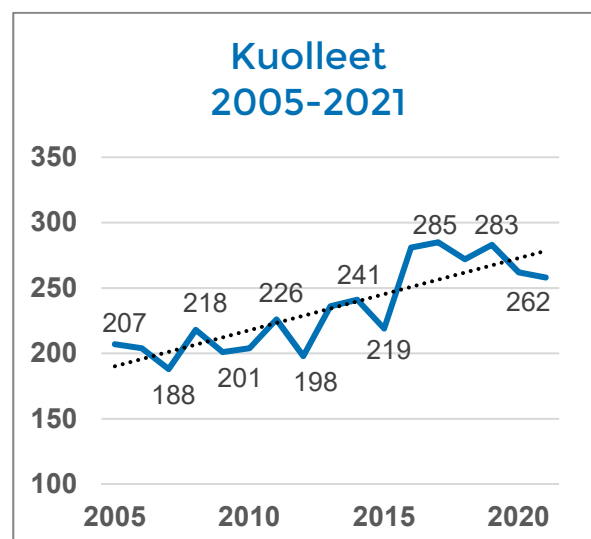
2.3 Väestönkasvun tekijät

Väestönkasvun tekijöitä ovat luonnollinen väestönkasvu (syntyvyys - kuolleisuus), kuntien välinen muuttoliike ja maahanmuutto. Vuosina 2005-2021 Kaarinassa syntyi vuosittain 299-429 uutta kaarinalaista ja kuoli 188-285 kaarinalaista. Vuositasolla syntyneiden määrä on kyseisellä ajanjaksolla ylittänyt kuolleiden määrän 37-198 hengellä ja Kaarinan luonnonväestökasvu on ollut keskimäärin 130 henkilöä/vuosi. Kokonaisuudessaan kuolleisuus on ollut kasvussa ja syntyvyys lievässä laskussa. Vuosi 2021 oli kuitenkin siinä suhteessa poikkeuksellinen, että uusia kaarinalaisia syntyi yhteensä 429, mikä on koko tarkastelujakson ennätys.

Taulukko 3. Kaarinassa ajanjaksolla 2005-2021 syntyneet



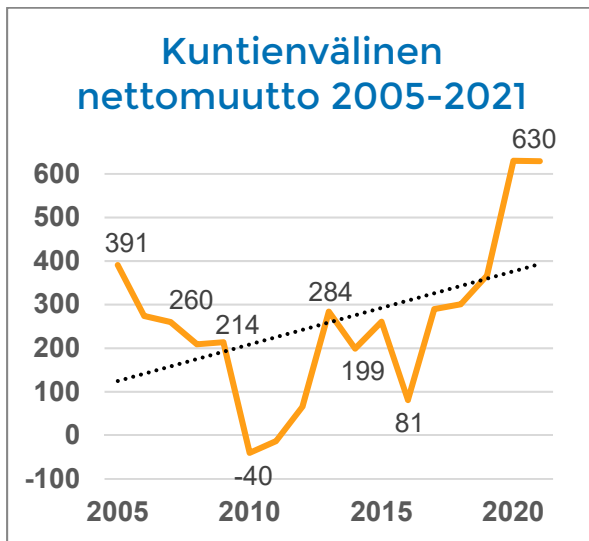
Taulukko 2. Kaarinassa ajanjaksolla 2005-2021 kuolleet



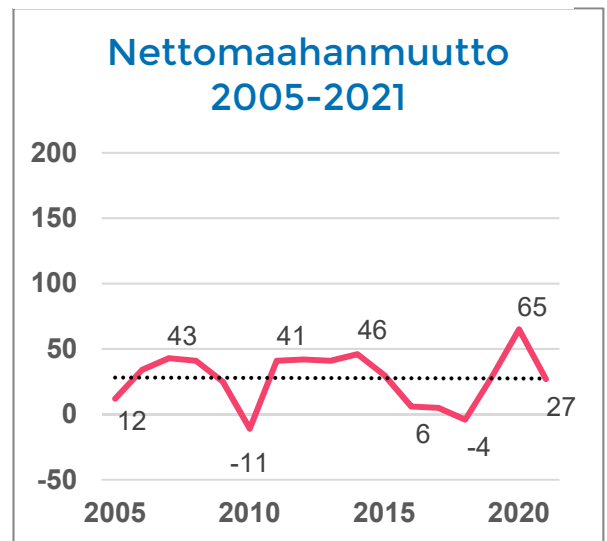
Syntyvyys oli Kaarinassa merkittävin väestönkehitykseen vaikuttava tekijä vuosina 2006-2018. Vuonna 2005 väestönkasvuun vaikutti eniten kuntien välinen muuttoliike, joka on myös kasvattanut merkitystään viime vuosina ja ohittanut vuosina 2019-2021 syntyvyyden merkittävimpänä Kaarinan väestönkasvullisena tekijänä. Maahanmuuton merkitys Kaarinan väestönkehitykseen on ollut toistaiseksi vähäinen, vain muutamien prosenttien luokkaa koko väestönkasvusta. Maahanmuuttajien määrä on vuositasolla tarkasteltuna jäänyt keskimäärin alle 30 henkeen. Vuosina 2010 ja 2018 maastamuuttajien määrä ylitti Kaarinassa maahanmuuttajien määrän.

Venäjä aloitti helmikuussa 2022 hyökkäyssodan Ukrainaan, jonka jälkeen Ukrainasta paenneet ovat Maahanmuuttoviraston (28.4.2022) mukaan jättäneet Euroopassa yli 2,3 miljoonaa tilapäisen suojelun hakemusta. Hakemuksia on Suomessa jätetty 28.4.2022 mennessä yhteensä 20 380 kpl. Maahanmuuttajien määrän odotetaan kasvavan Ukrainan sodan myötä myös Kaarinassa.

Taulukko 4. Kaarinan saama muuttovoitto ajanjaksolla 2005-2021



Taulukko 5. Maahanmuutto ja maastamuutto Kaarinassa ajanjaksolla 2005-2021



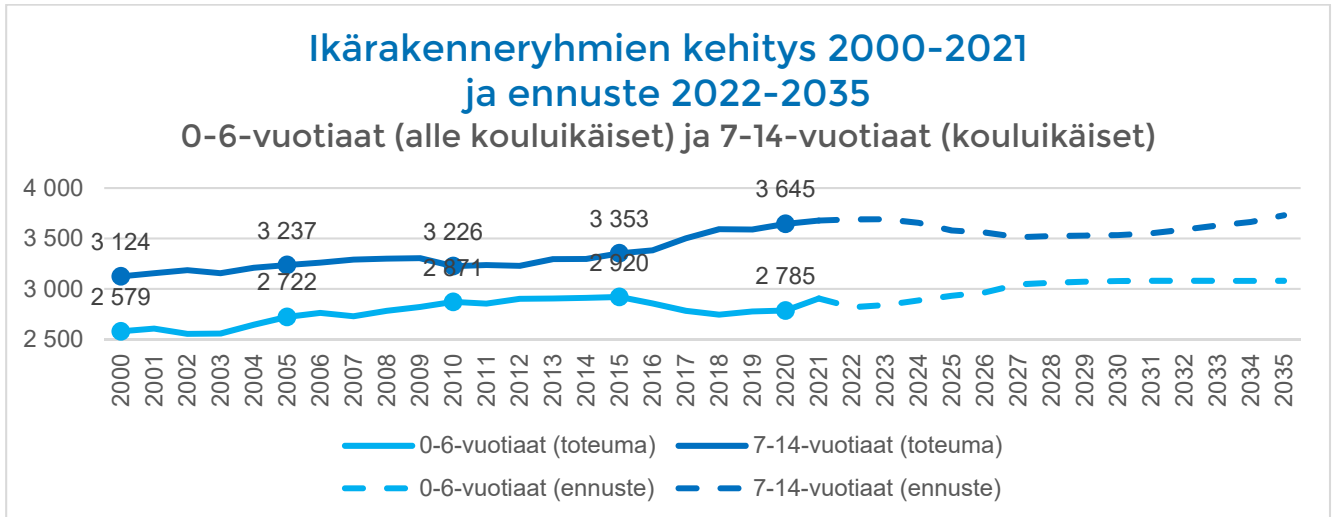
2.4 Väestörakenteen muutos

Vuonna 2021 Kaarinan väestönkasvu ylitti 316 hengellä Tilastokeskuksen väestöennusteen. Kasvu oli ennustettua suurempaa erityisesti alle kouluikäisten ja aktiivi-ikäisten joukossa: 0-6 -vuotiaiden osalta ennuste ylittyi 101 hengellä ja 15-64 -vuotiaiden osalta 154 hengellä. Muissa ikäryhmissä kasvu ylitti ennusteen 3-27 hengellä.

Tilastokeskuksen väestötilastojen mukaan alle 15-vuotiaiden osalta väestö on kasvanut 2000-luvun aikana määrällisesti sekä alle kouluikäisten (0-6-vuotiaat) että kouluikäisten (7-14-vuotiaat) osalta, mutta lasten ja nuorten osuus kokonaisväestöstä on samaan aikaan pienentynyt 2,8 prosenttiyksiköä: vuonna 2021 lasten ja nuorten osuus koko väestöstä oli yhteensä 18,5 %.

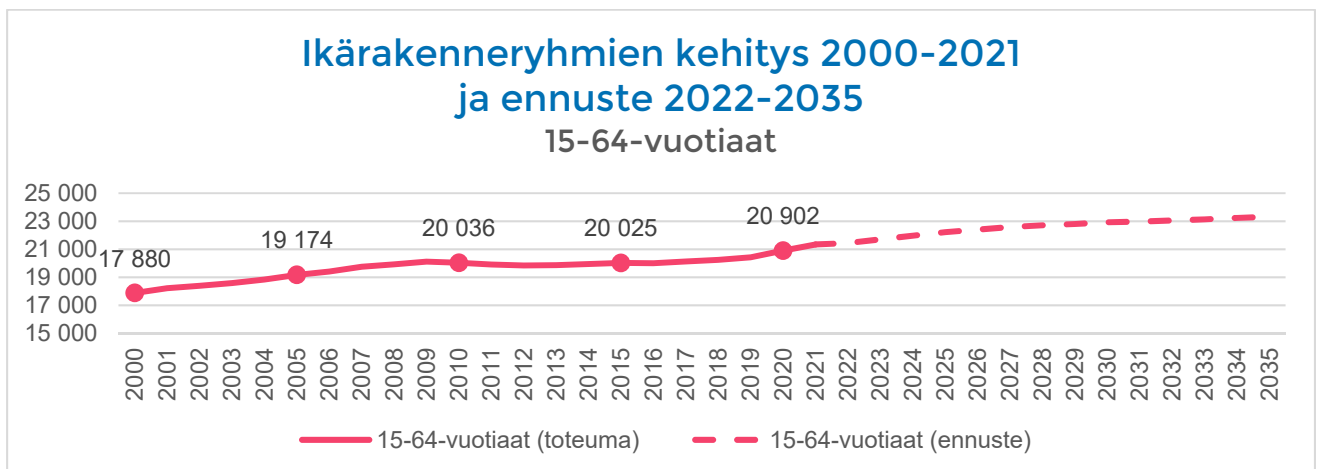
Vuonna 2000 alle kouluikäisiä oli väestöstä 9,6 % (2 579 hlöä) ja kouluikäisiä 11,7 % (3 124 hlöä). Vuonna 2010 alle kouluikäisiä oli Kaarinassa 9,3 % (2 871 hlöä) ja kouluikäisiä 10,4 % (3 226 hlöä). Vuonna 2021 vastaavat luvut olivat alle kouluikäisten osalta 8,2 % (2 904 hlöä) ja kouluikäisten osalta 10,4 % (3 678 hlöä). Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan alle 15-vuotiaiden määrällinen ja

suhteellinen kehitys jatkuvat samansuuntaisena vuoteen 2035 asti: alle kouluikäisiä olisi ennusteen mukaan vuonna 2035 yhteensä 3 080 henkeä (7,7 %) ja kouluikäisiä 3 730 henkeä (9,3 %).



Kuva 6. Alle kouluikäisten (0-6-vuotiaat) ja kouluikäisten (7-14-vuotiaat) ikärakenneryhmien kehitys Kaarinassa vuosina 2000-2021 ja ennuste ikärakenneryhmien kehityksestä vuosille 2022-2035

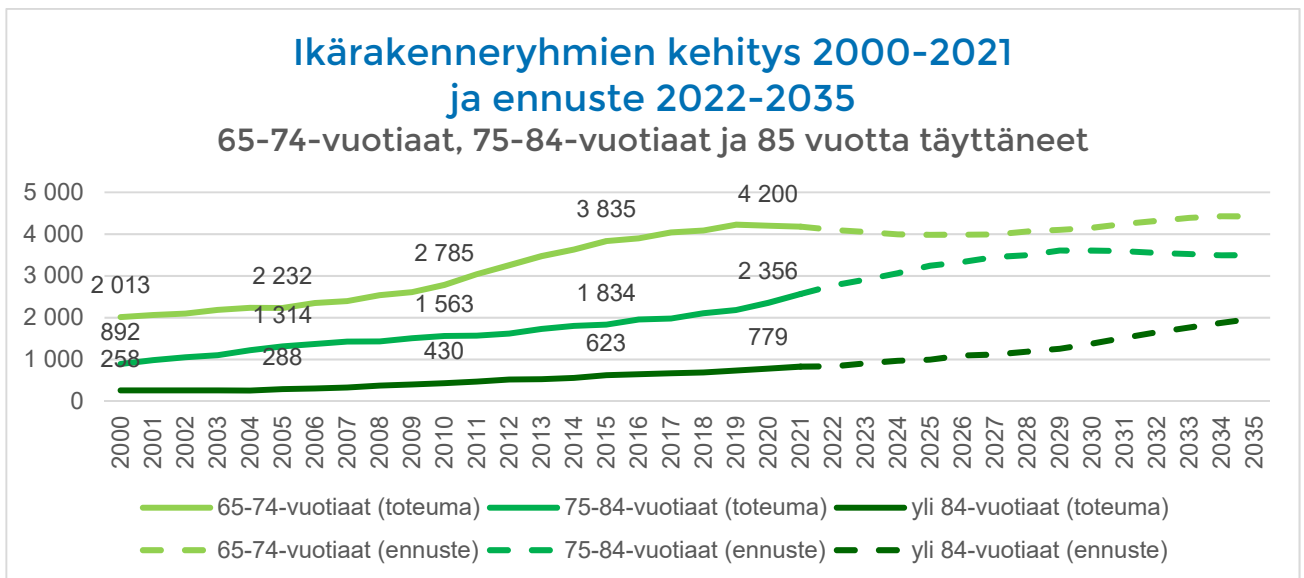
Kaarinalaisten aktiivi-ikäisten (15-64 -vuotiaat) osuus kokonaisväestöstä on 2000-luvulla pienentynyt, vaikka määrällisesti ikäryhmä onkin kasvanut vuodesta 2000 vuoteen 2010 yhteensä 2 156 hengellä ja vuodesta 2010 vuoteen 2021 yhteensä 1 308 hengellä. Aktiivi-ikäisiä kaarinalaisia oli vuonna 2000 yhteensä 17 880 hlöä (66,9 %), vuonna 2010 yhteensä 20 036 hlöä (64,8 %) ja vuonna 2021 yhteensä 21 344 hlöä (60,1 %). Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan aktiivi-ikäisten ikäryhmä käsittäisi vuonna 2035 yhteensä 23 314 henkeä eli 58,2 % Kaarinan väestöstä.



Kuva 7. Aktiivi-ikäisten (15-64-vuotiaat) ikärakenneryhmän kehitys Kaarinassa vuosina 2000-2021 ja ennuste ikärakenneryhmien kehityksestä vuosille 2022-2035. Lähde: Tilastokeskus.

Yli 64-vuotiaiden osuus on kasvanut Kaarinassa 2000-luvun aikana lähes kymmenen prosenttiyksiköä. Vuonna 2000 yli 64-vuotiaita oli 3 163 henkeä eli 11,8 % Kaarinan koko väestöstä. Vuonna 2010 yli 64-vuotiaita oli jo 4 778 henkeä eli 15,5 % väestöstä ja vuonna 2021 vastaavat luvut olivat 7 571 henkeä ja 21,3 %. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan kasvu jatkuu edelleen ja yli 64-vuotiaita olisi Kaarinassa vuonna 2035 yhteensä 9 901 henkeä eli noin neljännes (24,7 %) koko Kaarinan väestöstä.

Vuonna 2021 Kaarinan asukkaista 11,8 % oli 65-74 -vuotiaita, 7,2 % oli 75-84 -vuotiaita ja 2,3 % oli yli 84-vuotiaita. Ennusteen mukaan erityisesti yli 84-vuotiaiden osuus Kaarinan väestöstä tulee kasvamaan vuoteen 2035 mennessä, saavuttaen noin 5 % osuuden väestön kokonaismäärästä.



Kuva 8. Eläkeikäisten (65-74-vuotiaat, 75-84-vuotiaat ja 85 vuotta täyttäneet) ikärakenneryhmien kehitys Kaarinassa vuosina 2000-2021 ja ennuste ikärakenneryhmien kehityksestä vuosille 2022-2035. Lähde: Tilastokeskus.

Väestönkehitys on ollut ja tulee olemaan jatkossakin erilaista eri puolilla Kaarinaa. Tilastokeskus julkaisee vuoteen 2013 ulottuvaa postinumeroalueittaista avointa tilastotietoa (Paavo) asukasrakenteesta. Kaarinan osalta tietoaineisto kattaa seuraavat postinumeroalueet: 20660 Littoinen, 20760 Piispanristi, 20780 Kaarina Keskus, 21500 Piikkiö ja 21620 Kuusisto. Postinumeroalueittainen aineisto ei kata koko Kaarinaa, mutta toimii hyvänä tietolähteenä alueittaisen asukasrakenteen kehityksestä vuosien 2013-2020 ajalta (liite 1).

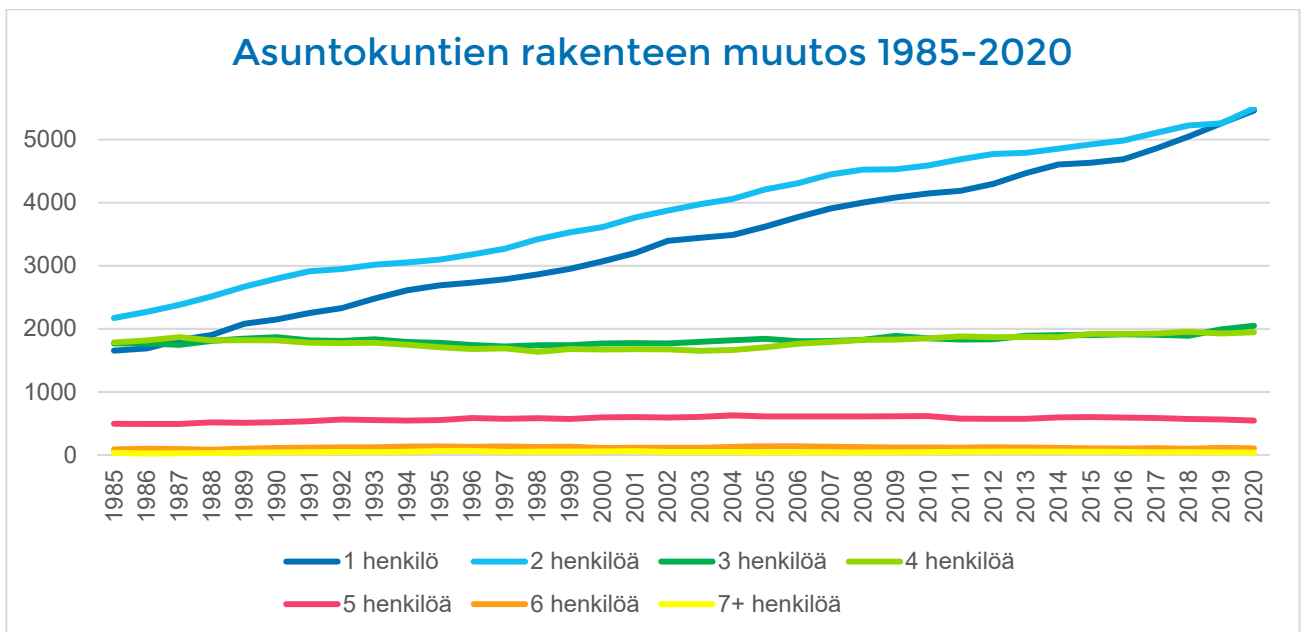
2.5 Asuntokuntien rakenne

Kaarinalaisten asuntokuntien rakenteessa on tapahtunut selvä muutos viimeisten 35 vuoden aikana. Vuonna 1985 kaarinalaisista asuntokunnista hieman yli puolet (52 %) oli lapsiperheitä (vähintään kolmen hengen asuntokuntia) ja hieman alle puolet (48 %) yhden ja kahden hengen asuntokuntia. Tilanne muuttui kuitenkin jo vuonna 1988, jolloin yksi ja kaksi henkisten asuntokuntien määrä ylitti Kaarinassa ensimmäistä kertaa lapsiperheiden määrän. Vuonna 2020 kaarinalaisista asuntokunnista enää 30 % oli vähintään kolmihenkisiä ja jopa 70 % yksi- tai kaksihenkiä.

Yksinasuvien määrä on ajanjaksolla 1985-2020 yli kolminkertaistunut ja kahden hengen asuntokuntien määrä kaksi ja puolikertaistunut. Kaksin asuvat ovat toistaiseksi pitäneet paikkansa suurimpana asukasryhmänä, mutta yksinasuvien määrä on kasvanut viime vuosina nopeammin ja nousee todennäköisesti jo lähivuosina suurimmaksi asukasryhmäksi.

Vuonna 2020 Kaarinassa oli yksinasuvia 5 460 henkeä (35 %), kahden hengen asuntokuntia 5 494 kpl (35 %), kolmen hengen asuntokuntia 2 049 kpl (13 %), neljän hengen asuntokuntia 1947 kpl (12 %), viiden hengen asuntokuntia 548 kpl (4 %), kuuden hengen asuntokuntia 106 kpl (0,7 %) ja seitsemän tai sitä useamman hengen asuntokuntia 39 kpl (0,2 %).

Taulukko 6. Kaarinalaisten asuntokuntien rakenteen muutos ajanjaksolla 1985-2020. Lähde: Tilastokeskus.



3. Kaarinan lähtötilanteen asuntokanta

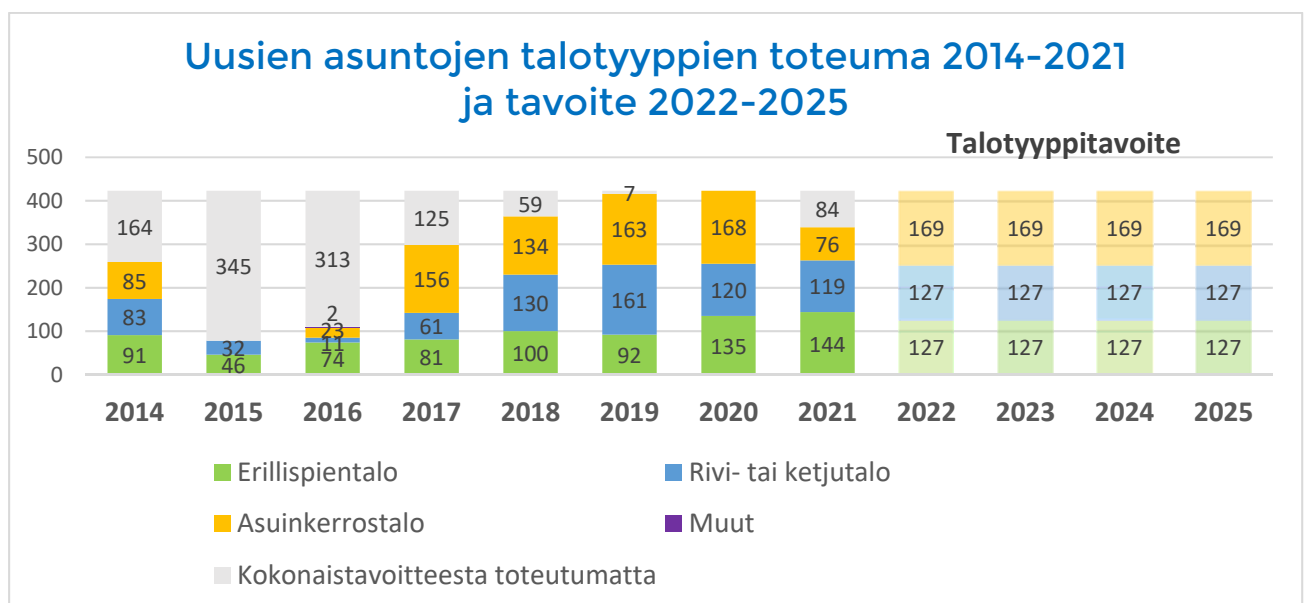
Vuonna 2020 Kaarinassa oli yhteensä noin 16 800 asuntoa, joista 93 % oli vakinaisessa asuinkäytössä.

3.1 Talotyypit

Vuonna 2020 Kaarinan kaikista asunnoista 47 % oli Tilastokeskuksen mukaan omakoti- tai paritaloasuntoja (7 971 kpl), 32 % kerrostaloasuntoja (5 312 kpl), 20 % rivi- ja ketjutaloasuntoja (3 370 kpl) ja 1 % muita asuntoja (188 kpl). Koko seutukunnan osalta vastaavat luvut olivat vuonna 2020 seuraavat: 29 % omakoti- tai paritaloasuntoja, 14 % rivi- ja ketjutaloasuntoja, 55 % kerrostaloasuntoja ja 2 % muissa rakennuksissa olevia asuntoja.

2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä Kaarinaan rakentui keskimäärin 242 asuntoa vuodessa. Näistä 57 % oli erillisissä pientaloissa olevia asuntoja, 15 % rivi- tai ketjutaloasuntoja ja 28 % kerrostaloasuntoja. 2010-luvulla asuntoja valmistui keskimäärin saman verran kuin edeltävällä vuosikymmenellä, mutta aiempaa suurempi osa uusista asunnoista sijoittui rivi- ja ketjutaloihin (24 %) sekä kerrostaloihin (36 %). 2020-luvun ensimmäiset kaksi vuotta ovat olleet asuinrakentamisen kannalta vilkasta aikaa. Kaarinaan on valmistunut vuosina 2020-2021 yhteensä 762 uutta asuntoa, mikä tarkoittaa keskimäärin 381 asuntoa vuodessa. Näistä vuosina 2020-2021 valmistuneista asunnoista 37 % on erillisissä pientaloissa, 31 % rivi- ja ketjutaloissa ja 32 % kerrostaloissa. (Lähde: KuntaNet)

Taulukko 7. Uusien asuntojen talotyyppien toteuma vuosina 2014-2021 ja tavoite vuosille 2022-2025.



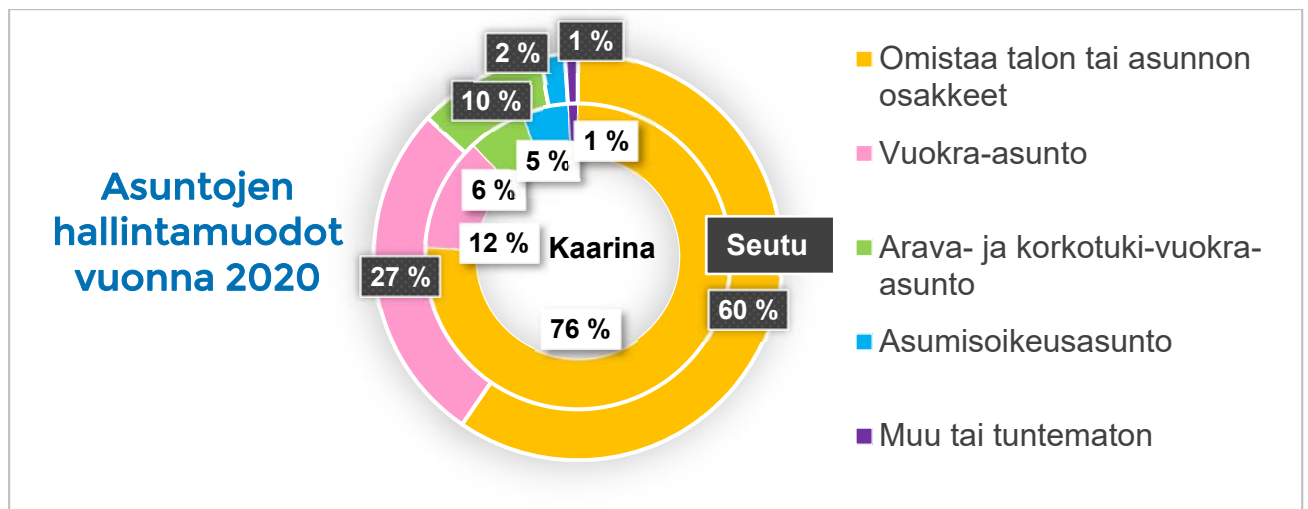
Viimeisten 12 vuoden aikana asuinrakentaminen on ollut hiljaisempaa vuosina 2010-2012 ja 2015-2016, jolloin uusia asuntoja on valmistunut vuosittain vain 82-165 kappaletta. Vuosina 2013-2014 uusia asuntoja valmistui 280-335 kappaletta vuodessa ja vuodesta 2017 lähtien uusia asuntoja on valmistunut 306-475 kappaletta vuodessa. Rakentamisen kannalta hiljaisempinakaan ajanjaksoina uusien erillispientalojen määrissä ei ole tapahtunut suuria notkahduksia, kun taas rivi- ja ketjutaloasuntoja sekä kerrostaloasuntoja on valmistunut huomattavasti vähemmän, jos ollenkaan. Vuonna 2015 Kaarinaan ei esimerkiksi valmistunut yhtään kerrostaloasuntoa ja vain 8 rivi- ja ketjutaloasuntoa. Erillispientaloihin sijoittuvia asuntoja valmistui sen sijaan 80 kappaletta.

3.2 Asuntojen hallintamuodot

Kaarinassa on enemmän omistusasuntoja kuin vuokra-asuntoja. Vuonna 2020 asutokunnista 76 % asui omistusasunnossa, 18 % vuokra-asunnossa, 6 % arava- tai korkotukivuokra-asunnossa, 5 % asumisoikeusasunnossa ja 12 % muussa vuokra-asunnossa. Asuntojen hallintaperuste oli jokin muu tai tuntematon 1 % osalta. Asunnoista 890 kpl oli Kaarinan kaupungin omistamia vuokra-asuntoja.

Koko seutukunnan osalta vastaavat luvut olivat vuonna 2020 seuraavat: 59 % asui omistusasunnossa, 10 % arava- tai korkotukivuokra-asunnossa, 2 % asumisoikeusasunnossa ja 27 % muussa vuokra-asunnossa. Hieman reilun 1 % osalta hallintaperuste oli jokin muu tai tuntematon.

Taulukko 8. Asuntojen hallintamuodot Kaarinassa (kaavion sisäkehä) ja Turun kaupunkiseudulla (kaavion ulkokehä) vuonna 2020.



Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) julkaisemissa asuntomarkkinakatsauksissa 1/2021 ja 2/2021 on käsitelty vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen markkinatilannetta. ARA arvio kuntien vuokra-asuntomarkkinoita ARA-indeksillä ja sen vuosittaisella muutoksella. ARA-indeksi laskeaan ARA-yhteisöiltä kerättyjen, tavallisia vuokra-asuntoja koskevien tietojen perusteella, minkä lisäksi huomioidaan kunnan väestökehitys sekä ARA- ja markkinavuokrien ero. ARA-indeksin perusteella kuntien markkinatilanne jaetaan viiteen luokkaan, jotka ovat kireä markkinatilanne (ARA-indeksiarvo 40-50), melko kireä markkinatilanne (ARA-indeksiarvo 30-39,9), tasapainoinen markkinatilanne (ARA-indeksiarvo 20-29,9), alueella lievää ylitarjontaa (ARA-indeksiarvo 10-19,9) ja alueella ylitarjontaa (ARA-indeksiarvo 0-9,9).

Kaarinan ARA-indeksi on pysytellyt viime vuosina 24,7-24,8 eli markkinatilanne on tasapainossa. Tasapainoisessa markkinatilanteessa kysyntä ja tarjonta ovat tasapainossa, käyttöaste on hyvä, vaihtuvuus normaalitasolla ja asuntoja on tyhjillään vain vähän. ARA-asuntojen tarjonta on kohtuullisen hyvällä tasolla, mutta tietyn kokoisista asunnoista voi olla myös pulaa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tietojen perusteella Kaarinassa oli 30.12.2020 yhteensä 1 920 ARA-asuntoa, joista normaaleja vuokra-asuntoja oli 761, asumisoikeusasuntoja 732 ja erityisryhmien asuntoja 427. Erityisryhmien asunnoista valtaosa eli hieman yli 77 %, oli ikääntyneiden asuntoja, opiskelija-asuntoja oli vajaat 10 % ja muiden erityisryhmien asuntoja vajaat 13 %.

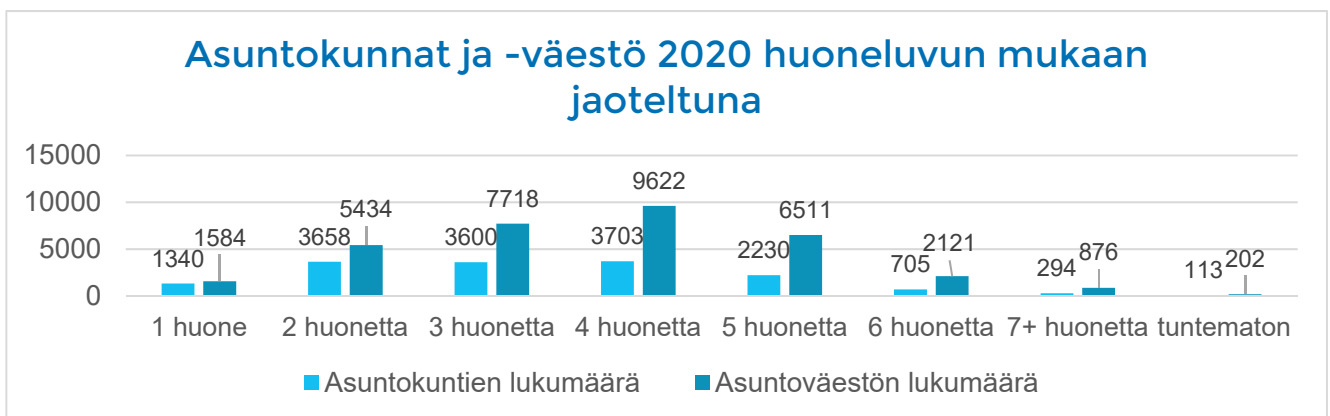
Asumisoikeusasuntojen markkinatilannetta on mitattu vuodesta 2014 lähtien ASO-indeksillä, joka luokittelee ARA-indeksin tavoin kuntien markkinatilanteen viiteen luokkaan: kireä markkinatilanne (ASO-indeksiarvo alle 5), tasapainoinen markkinatilanne (ASO-indeksiarvo 5-10), lievää ylitarjontaa (ASO-indeksiarvo 10-15), ylitarjontaa (ASO-indeksiarvo 15-25) ja merkittävää ylitarjontaa (ASO-indeksiarvo yli 25).

Kaarinassa oli ASO-indeksin perusteella lievää ylitarjontaa asumisoikeusasunnoista vuosina 2017-2018, mutta indeksiarvo on laskenut viime vuosina ja Kaarina markkinatilanne on vuoden 2021 ASO-indeksin perusteella tasapainossa. Tasapainoisessa markkinatilanteessa asuntojen tarjonta vastaa kysyntää, asuntojen vaihtuvuus on keskimäärin 20 % ja yhtiölle lunastettujen, vuokrattujen tai tyhjien asumisoikeusasuntojen osuus on keskimäärin 5 %. Vuonna 2021 vaihtuvuus oli Kaarinassa 17,8 % ja vuokrattujen asumisoikeusasuntojen osuus 2,4 %. Tyhjiä asumisoikeusasuntoja ei ollut yhtään.

3.3 Huonelukku

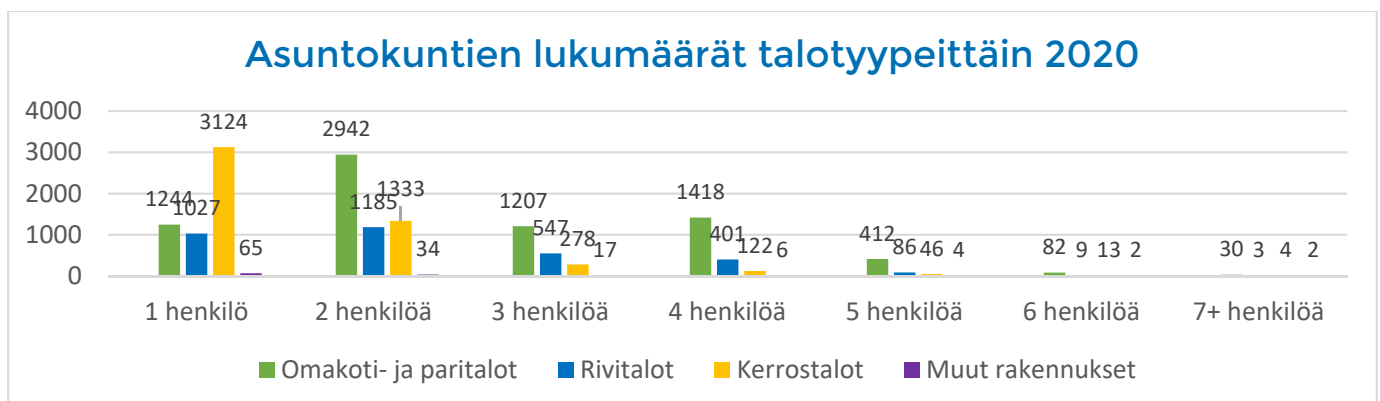
Vuonna 2020 kaarinalaisista asutokunnista 9 % asui yksiössä, 23 % kaksioissa, 23 % kolmen huoneen asunnoissa, 24 % neljän huoneen asunnoissa, 14 % viiden hengen asunnoissa ja 6 % vähintään kuuden hengen asunnoissa. Asutokunnista 1 % osalta tietoa huonelukusta ei ollut saatavilla. Kokonaisuudessaan kaarinalaisista asutokunnista 70 % asui 2-, 3- tai 4-huoneisissa asunnoissa. Määrällisesti asutoväestöä sijoittui eniten 4-huoneisiin asuntoihin (28 %), 3-huoneisiin asuntoihin (23 %) ja 5-huoneisiin asuntoihin (19%).

Taulukko 9. Kaarinalaiset asutokunnat ja asutoväestö huonelukun mukaan ryhmiteltynä



Vuonna 2020 yhden hengen talouksien yleisin (57 %) asumismuoto oli kerrostaloasunto. Monihenkisten asutokuntien osalta omakoti- ja paritaloasuminen oli suosituinta asutokunnan koosta riippumatta. Kahden hengen talouksista hieman yli puolet (54 %) asui omakoti- ja paritaloissa, vajaa neljännes (22 %) rivitaloissa ja toinen neljännes (24 %) kerrostaloissa. Rivitaloasuminen oli yleisintä (27 %) kolmen hengen talouksien kohdalla. Yli kolmen hengen asutokunnista valtaosa (73-77 %) asui omakoti- ja paritaloissa.

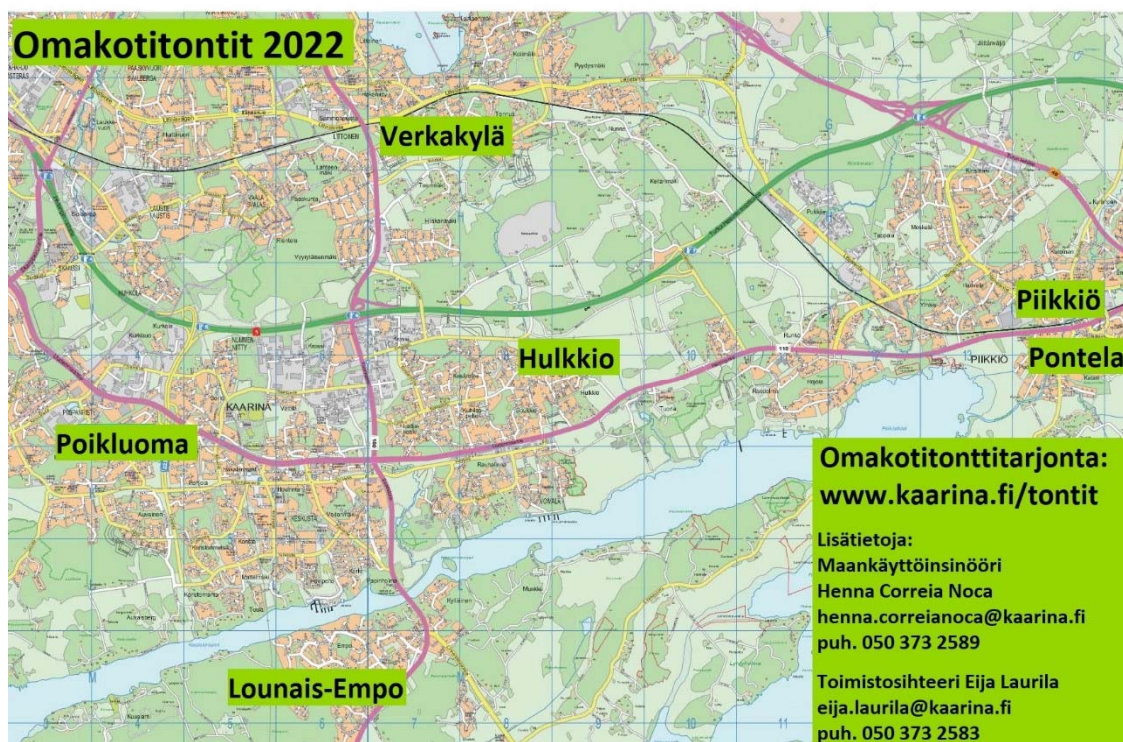
Taulukko 10. Kaarinalaiset asutokunnat talotyypeittäin vuonna 2020



3.4 Asuintonttivaranto

Vuoden 2022 keväällä Kaarinassa on vapaana kaavoitettuja ja rakentamiskelpoisia asuintontteja yhteensä noin 400 kpl. Näistä kaupungin omistamia omakotitalotontteja on noin 55 kpl. Yksityisen omistamia rakentamattomia asuinkerrostalo- ja liikerakentamisen tontteja 9 kpl ja yksityisen omistamia rivi- ja ketjutilotontteja noin 50 kpl.

Ohjelmakauden 2022-2025 asuintonttivaranto painottuu omakotitontteihin (AO), joita on tullut/tulossa kyseisenä ajanjaksona rakentamiskelpoiseksi noin 340 kpl. Rakentamiskelpoisiin rivi- ja ketjutilotontteihin (AP) on samalla ajanjaksolla tulossa vajaan 40 tontin lisäys ja asuinkerrostalotonttien (AK) määrä kasvaisi vuosien 2022-2025 aikana kahdella tontilla.



Kuva 15. Vuoden 2022 omakotitonttiesite. Kaupungin omistamia omakotitontteja on vuonna 2022 myynnissä Verkakylässä, Poikluomassa, Lounais-Empossa, Hulkiossa, Piikkiön keskustassa ja Pontelassa.

4. Maapoliittiset tavoitteet

4.1 Raakamaan hankinta

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

Kaarina harjoittaa aktiivista maanhankintaa keskeisiltä kasvualueilta ennen asemakaavoitusta pääosin vapaaehtoisin kaupoin. Hankintaa tehdään sekä ostamalla että mahdollisuuksien mukaan vaihtamalla. Maanvaihdossa Kaarina tarjoaa maanomistajalle vaihdossa omistamiaan maita, jotka ovat maanomistajalle tarpeellisia tai kiinnostavia. Raakamaan hankintaa keskitetään pääsääntöisesti yleiskaavan mukaisiin asumiseen osoitettuihin alueisiin. Elinkeinoiminnan tarvitsemien tonttien tarjonnan turvaamiseksi raakamaata hankitaan Turku–Helsinki moottoritien ja Turun kehätien läheisyydestä. Olemassa olevien yritysalueiden laajenemismahdollisuudet huomioidaan maanhankinnassa.

Tavoitteena on pitää raakamaan hinta kohtuullisena. Maksuvälineinä voidaan käyttää rahaa ja vaihtomaita, tarvittaessa myös tontteja. Tarvittaessa voidaan käyttää etuosto-oikeutta ja lunastusmenetelyä raakamaan hankkimiseksi.

Raakamaan hankintaa seurataan vuosittain. Kaarinan raakamaahankinnat esitetään hintoineen rakennemallipohjaisella kartalla, joka kootaan vuosittain ja kunnittain alueen kuntien yhteistyönä. 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 mailleen 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.

4.2 Maankäyttösopimusten periaatteet

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

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

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.

Maankäyttösopimuksin maanomistajalta peritään kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannukset 100-prosenttisesti kuitenkin niin, että sopimuskorvauksen vähimmäismäärä on 50 % asemakaavasta johtuvasta ko. alueen arvonnoususta. Mikäli maankäyttösopimuskorvaus perustuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja maanomistajia on useampia, yhdyskuntarakentamisen kustannukset jaetaan saatavan hyödyn suhteessa.

Maankäyttösopimuksia ei pääsääntöisesti tehdä kuntien keskeisillä raakamaan hankinta-alueilla.

4.3 Muut maapoliittiset keinot

Maanhankinnassa pyritään ensisijaisesti vapaaehtoiisiin kauppoihin. Raakamaanhankinnan lisäksi kaupunki ostaa sellaisia asemakaavoitettuja katu- ja viheralueita, jotka eivät kuulu ilmaisluovutuksen piiriin.

4.3.1 Etuosto-oikeus

Kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa. Silloin, kun myytävä kiinteistö käsittää tai, jos samalla luovutuskirjalla tai muutoin luovutuksin, jotka on katsottava samaksi kaupaksi,

myydään eri kiinteistöjä, nämä yhdessä käsittävät yli 5 000 m². Kyseessä ei myöskään saa olla sukulaiskauppa, pakkohuutokauppa eikä ostajana valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkeitua varten. (EOL 608/77)

Kaarinan kaupunki seuraa aktiivisesti kaupungin alueella tehtyjä kiinteistökauppoja. Kaikki yli 5000 m²:n kaupat käsitellään. Maankäyttöinsinööri voi tehdä etuosto-oikeuden käyttämättä jättämispäätöksen viranhaltijapäätöksenä sellaisessa tapauksessa, joissa myytävä kiinteistö on asemakaavan mukainen tontti, rakennettu rakennuspaikka tai jokin muu pienehkö tai syrjäinen alue. Muissa tapauksissa asian käsittelee kaupunginhallitus. Etuosto-oikeuden käyttämispäätöksen tekee aina kaupunginhallitus ja lisärahoituksen myöntämisestä päättää kaupunginvaltuusto.

4.3.2 Lunastaminen

Raakamaan lunastamisen edellytyksenä on ympäristöministeriön antama MRL 99 §:n mukainen lunastuslupa. Maapolitiikassa tulisi pyrkiä lievimmän keinon periaatteeseen pohjautuvaan maapolitiikkaan. Ennen lunastuksen käyttämistä, on todistettavasti pitänyt yrittää vapaaehtoista kiinteistökauppaa.

4.3.3 Kehittämiskorvaus

Kunta voi lakisääteisellä menettelyllä periä kaavasta merkittävää hyötyä saavilta maanomistajilta kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset. Kaarinassa kehittämiskorvausta käytetään keskeisillä asemakaavoitettavaksi sopivilla alueilla, joissa ei saada raakamaata hankittua vapaaehtoisin kaupoin tai ei saada korvauksesta sovittua maankäyttösopimuksin. Kaarinassa kehittämiskorvausta on aiemmin käytetty yhteensä kaksi kertaa vuosina 2011 ja 2015.

4.4 Tontinluovutus

Kaarinassa tonttien luovutusmuotona on käytetty pääasiassa myyntiä. Huonossa kysyntätilanteessa tontteja on myös vuokrattu. Vuokrattavista tonteista on tehty erillinen päätös. Tulevaisuudessa tarkoitus on tarjota enemmän myös vuokratontteja. Tontinluovutusehdoista päättää kaupunginhallitus. Luovutusehdoissa varmistetaan tonttien nopea rakentuminen.

Tonttien hinnoittelu perustuu pääasiassa markkinahintaan. Maapoliittisena tavoitteena on pitää tonttien markkinahintataso kohtuullisena. Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisessa ohjelmassa 2022-2025 on linjattu, että "kunnat päättävät itsenäisesti asunto- ja elinkeinotonttien luovutuksessa käytettävästä vuokratasosta". Kaarinassa uusien asuintonttien vuokratasoa on 5% vuoden 2023 alusta alkaen. Kohtuuhintaisen valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon suhteen noudatetaan ARA-tonttihinnoittelua.

Ensimmäisellä hakukierroksella luovutetaan yksi tontti/hakija. Jos samaan tonttiin kohdistuu useampi hakemus, suoritetaan arvonta tontin hakijoiden kesken. Jatkuvan haun tontit luovutetaan hakujärjestyksessä. Jos samaan tonttiin kohdistuu useampi saman vuorokauden aikana tullut hakemus, järjestetään hakijoiden kesken arvonta.

Myytäessä tonttia tonttirahastolle tulee hankkeella olla nimetty toteuttaja, joka sitoutuu rakentamaan kohteen kauppakirjan kohdassa rakentamisvelvollisuus sovitussa aikataulussa.

4.5 Asemakaavojen toteutumisen edistäminen

Kaarina pyrkii edistämään asemakaavojen toteutumista ensisijaisesti informoimalla, ohjaamalla ja kannustamalla rakentamattomien tonttien omistajia rakentamiseen ryhtymiseen tai tontin edelleen myyntiin.

Tapauskohtaisesti harkiten on myös mahdollista toteuttaa pienimuotoisia kaavamuutoksia kevennetyn kaavamenettelyn avulla. Yhtenä esimerkkinä voisi olla omakotitalotonttien yhdistäminen rivitalotontiksi, mikäli tarjonta alueella ei vastaa kysyntää.

Kaarinassa rakentamattomien asuintonttien rakentamista edistetään määräämällä niille 4 % korotettu kiinteistövero. Korotettua kiinteistöveroa maksaville tontin omistajille lähetetään kaupungin toimesta kirje, jossa kannustetaan rakentamiseen ryhtymiseen tai tontin myyntiin.

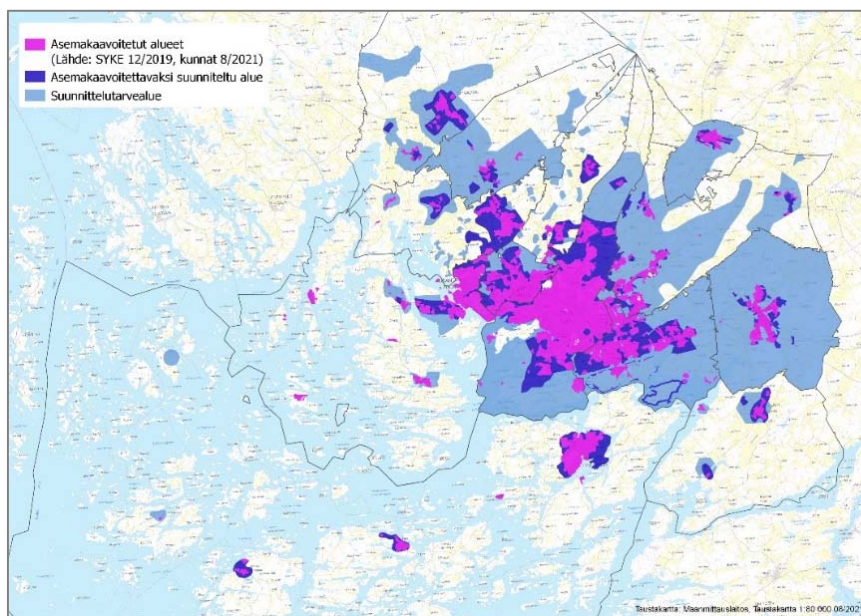
Viimeisimpänä keinona kunnilla on käytettävissä maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset rakentamiskehotukset. Kaarinassa harkitaan tapauskohtaisesti rakentamiskehotuksen antamista. Rakentamiskehotus saattaa johtaa siihen, että kaupungille syntyy lunastusvelvollisuus rakentamiskehotuksen piirissä olleille tonteille.

4.6 Rakentamisen ohjaus

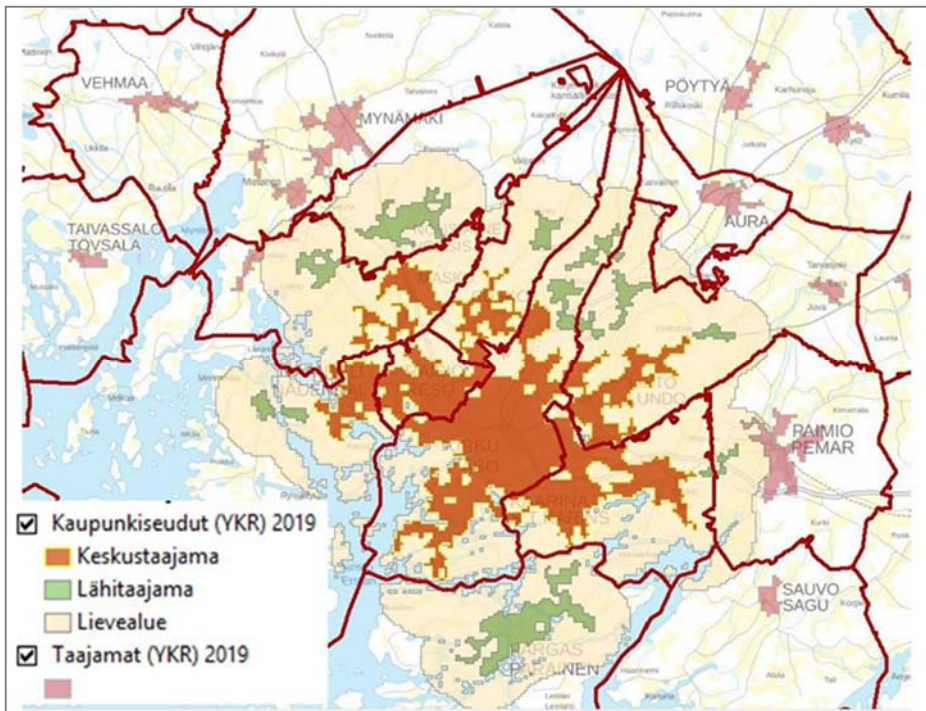
Rakennemallissa tavoitteeksi on asetettu tarjota hajarakentamiselle korvaavia, houkuttelevia vaihtoehtoja. Myös Kaarinan tavoitteena on taajamien lievealueille sijoittuvan, yksittäisiin lupiin perustuvan pientalorakentamisen vähentäminen. MAL-sopimuksen osapuolten on myös tarpeen selkeyttää seudun kuntien suunnittelutarveratkaisujen ja poikkeamispäätösmenttelyjä etenkin ranta-alueilla. Rantarakentamista on laajemmin käsitelty kohdassa 4.6.3.

Rakentamisen ohjauksessa ei Kaarinassa ole käytetty Suomen ympäristökeskuksen rajaamia yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmän (YKR) taajamarajauksiin perustuvia lievealueita, vaan alueet on luokiteltu asemakaavoitettaviksi suunniteltuihin alueisiin ja muihin suunnittelutarvealueisiin (kuva 9). Lisäksi kartalla on esitetty asemakaavoitetut alueet. Kaupunkiseudun lievealueille, kuten myös Kaarinassa, rakentamisessa sovelletaan pääsääntöisesti suunnittelutarveharkintaa (kuva 10).

Kunnat voivat halutessaan käyttää myös rakennuskieltomenettelyä kaavoitusajan turvaamiseksi. Kaarinassa Makarlan eteläosan asemakaava-alue on määrätty rakennuskieltoalueeksi 2021 ja kiello on voimassa asemakaavan muuttamisen ajan tai enintään kaksi vuotta. Rakennuskielto koskee uudisrakentamista ja olemassa olevan rakennuksen laajentamista.



Kuva 9. Rakentamisen ohjauksen aluevyöhykkeet Turun kaupunkiseudulla. Asemakaavoitetun alueen lähteenä on SYKE:n 31.12.2019 ajankohtaa kuvaava tilanne (SYKE/ELY-keskukset). Osa kunnista on päivittänyt asemakaavoitettuja alueitaan karttaan. Lähde: Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022-2025.



Kuva 10. Suomen ympäristökeskuksen (SYKE/YKR) mukaiset taajama-alueet ja lievealue Turun kaupunkiseudulla. Lähde: Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022-2025.

4.6.1 Asemakaavoitettaviksi suunnitelluille alueille ja muille suunnittelutarvealueille rakentaminen

Maankäyttöratkaisut perustuvat olemassa olevan rakenteen täydentämiseen ja tiivistämiseen nykyistä infrastruktuuria hyödyntäen. Tulevan väestönkasvun ja uudisrakentamisen hallittu kohdentaminen on tärkeää, jonka johdosta myös asemakaavoitettujen alueiden reunavyöhykkeitä ja asemakaavoittamattomien alueiden rakentamista ohjataan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisin keinoin huolellisesti harkiten. Kaarinan rakennusjärjestyksessä on määrätty koko kaupungin asemakaavoittamaton alue suunnittelutarvealueeksi. Oikeusvaikutteisissa yleiskaavoissa voidaan mahdollistaa suoran rakennusluvan ratkaiseminen ko. yleiskaavan alueella.

4.6.2 Haja-asutusalueelle rakentaminen

Yhdyskuntarakennetta pyritään eheyttämään lisäämällä asemakaavoitettujen alueiden houkuttelevuutta ja viihtyisyyttä. Asuttu maaseutu pyritään kuitenkin myös pitämään elävänä.

Kaarinan kaavoittamattomilla alueilla uuden rakennuspaikan muodostaminen (uudisrakentaminen) ja rakennuksen merkittävä laajentaminen ratkaistaan suunnittelutarveharkinnalla.

Rakennusjärjestys ohjaa rakentamista kaavoitetun alueen ulkopuolella mm. rakennuspaikalle asetetu-
tuin vaatimuksin ja rakentamisen määrää rajoittaen. Maaseuturakentamista on erityisesti huomioitu
mahdollistamalla maatalous- ja toimitilarakentaminen.

4.6.3 Rantarakentaminen

Merellisessä Kaarinassa rannat ovat rakentuneet vuosien saatossa jo hyvinkin laajasti. Näiden raken-
nusten käyttötarkoitukset ovat pääsääntöisesti lomarakennuksia. Lomarakennuksia käytetään myös
ympäri vuotisesti.

Rakennusten käyttötarkoituksen muutokset edellyttävät lupakäsittelyjä. Neuvonta ja luvan hakeminen
hoidetaan sähköisen asioinnin, Lupapisteen kautta. Rantarakentamislupia tarkastellaan tapauskoh-
teisesti maankäyttö- ja rakennuslain mukaisin menettelyin. Rakennusvalvonta laatii toimintamallin,
jossa luvan hakijaa edellytetään toimittamaan pätevän asiantuntijan laatimat selvitykset lupahake-
muksen liitteeksi.

5. Asuntopoliittiset tavoitteet

5.1 Asuntotuotanto

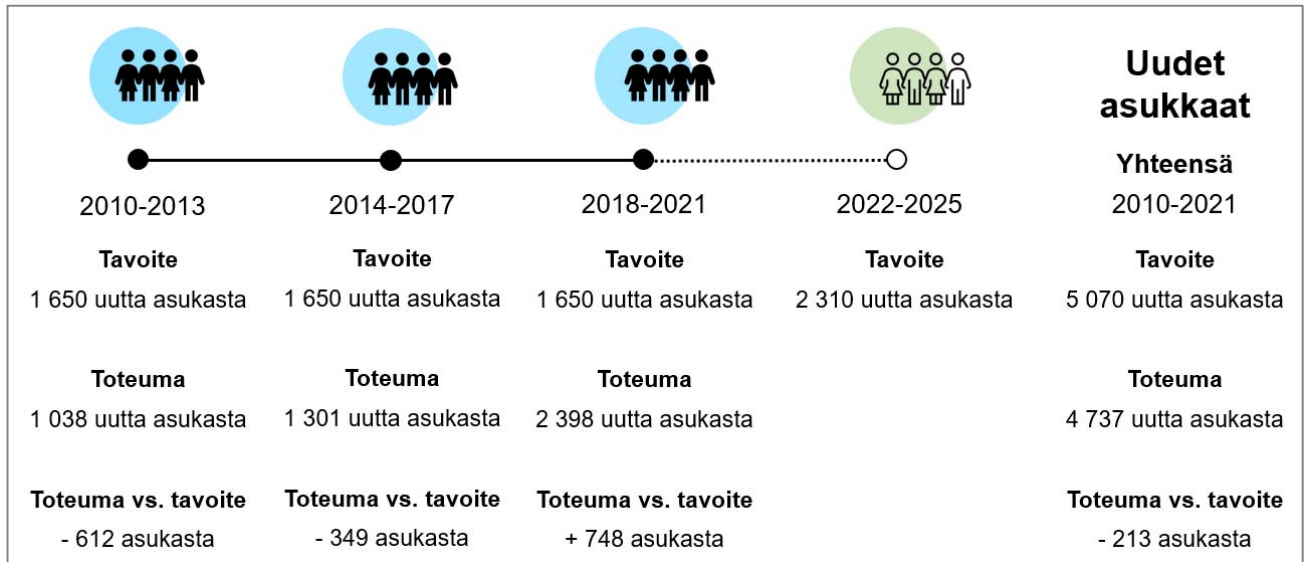
Asuntotuotantoa koskevat tavoitteet ovat jaettavissa määrällisiin ja laadullisiin tavoitteisiin. Asuntotuotannon määrälliset tavoitteet ovat tiiviisti yhteydessä väestönkasvullisiin tavoitteisiin. Laadullisten tavoitteiden avulla pyritään lisäämään asuntotuotannon monipuolisuutta siten, että tarjonta on riittävä sekä erilaisten talotyyppien että hallintamuotojen osalta. Lisäksi tavoitteena on kasvattaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon osuutta uustuotannosta. Asuntojen monipuolisuutta pyritään kehittämään myös kiinnittämällä huomiota asuntojen huoneluukuun.

5.1.1 Asuntotuotannon määrälliset tavoitteet

Asuntotuotannon määrälliset tavoitteet pohjautuvat Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035:ssä linjattuihin tavoitteisiin, joita on tarkennettu Kaarinan asunto- ja maapoliittisessa työryhmässä ohjelmakauden 2022-2025 osalta. Rakennemallin tavoitteen mukaisesti seudun väestönkasvu kohdentuisi noin 80 % ydinkaupunkiseudulle ja noin 20 % sen ulkopuolelle. Ydinkaupunkiseudun kasvusta 40 % on ohjelmoitu vuosille 2010-2025 ja loput 60 % vuosille 2026-2035. Rakennemallin mukaan Kaarinan asukasmäärä olisi vuonna 2035 ydinkaupunkialueella yhteensä 37 200 asukasta, mikä tarkoittaisi, että Kaarinan asukasmäärä kasvaisi vuosina 2010-2035 yhteensä 14 200 uudella asukkaalla. Kaarinan ydinkaupunkialueen väestönkasvu kattaisi näin ollen 24 % koko seudun ydinkaupunkialueen kasvusta.

| | | | |
|---|-----------------------------------|---------------------------|-------------------|
|  | Asukastavoitteet | 2010-2025 | 2026-2035 |
| | Seutu: | + 30 000 asukasta | + 45 000 asukasta |
| | Kaarinan ydinkaupunkialue: | + 5 680 asukasta | + 8 520 asukasta |
| | Piikkiön taajama: | + 690 asukasta | + 1 040 asukasta |
|  | Asuntotuotantotavoitteet | 2010-2035 | |
| | Seutu: | + 78 000 asuntoa | |
| | Kaarinan ydinkaupunkialue: | + 25 500 asuntoa | |
| | Piikkiön taajama: | ei määriteltyä tavoitetta | |

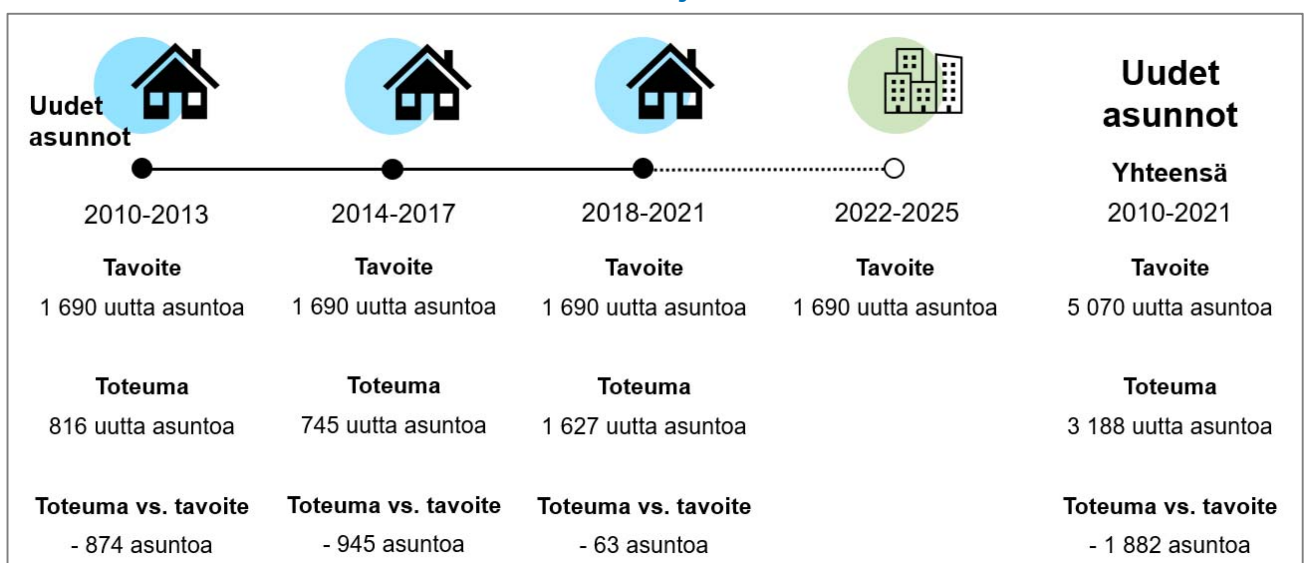
Väestömäärän kasvun tavoitteet 2010-2025 ja toteuma 2010-2021



Kuva 11. Väestönkasvun tavoitteet 2010-2025 ja toteuma 2010-2021

Kaarinan keskimääräinen asuntomäärän kasvun tavoite vuosille 2022-2025 on 1 690 uutta asuntoa, mikä tarkoittaa 12 % koko seudun määrällisestä asuntotuotantotavoitteesta, joka on yhteensä 13 960 uutta asuntoa. Kaarinan asuntotuotantotavoite on Turun tavoitteen (8 4000 asuntoa) jälkeen seudun suurin. Kaarinan jälkeen suurimmat tavoitteet ovat Raisiolla (860 asuntoa) ja Liedolla (720 asuntoa).

Asuntomäärän kasvun tavoitteet 2010-2025 ja toteuma 2010-2021



Kuva 12. Asuntotuotannon kasvutavoitteet 2010-2025 ja toteuma 2010-2021

5.1.2 Asuntotuotannon laadulliset tavoitteet

Asuntotuotannon laadullisten tavoitteiden osalta on pyritty monipuoliseen ja kaikki asukasryhmät huomioivaan asuntokantaan asuntojen hallintamuotojen ja talotyyppien jakauman osalta.

5.1.2.1 Hallintamuodot

Asunto- ja maapoliittisen työryhmän tarkistaman tavoitteen mukaisesti Kaarina tavoittelee ohjelmakaudella 2022-2025 uusien asuntojen osalta seuraavaa hallintomuotojakaumaa: omistusasuntoja 73 % eli 1 240 kpl, arava- ja korkotukivuokra-asuntoja 12 % eli 200 kpl, muita vuokra-asuntoja 13 % eli 220 kpl ja asumisoikeusasuntoja 2 % eli 30 kpl.

Asuntotuotantotavoite hallintamuodoittain 2022-2025



| | Omistusas. | Arava- ja korkotukivuokra-as. | Muu vuokra-as. | Asumisoikeusas. |
|-----------------|------------|-------------------------------|----------------|-----------------|
| Seutu: | 62 % | 16 % | 19 % | 3 % |
| Kaarina: | 73 % | 12 % | 13 % | 2 % |

Seudullisena tavoitteena on, että vuosina 2022-2025 valmistuvien uusien asuntojen hallintamuodot jakautuisivat seuraavasti: 62 % omistusasuntoja, 16 % arava- ja korkotukivuokra-asuntoja, 19 % muita vuokra-asuntoja ja 3 % asumisoikeusasuntoja. Kuntien olemassa olevan asuntokannan hallintamuodot ja kunnan sijainti kaupunkiseudulla ovat vaikuttaneet kunnille asetettuihin tavoitteisiin asuntojen hallintamuotojen osalta.

Seudun yhteisenä tavoitteena on kasvattaa arava- ja korkotukiasuntojen määrää alueella. Tavoitteen saavuttaminen on 82 % Turun ja 8 % Kaarinan asuntotuotannon varassa. Muiden 11 kunnan osalta arava- ja korkotukiasuntojen tavoitteellinen määrä on kunnasta riippuen 0-1,9 % koko seutukunnan tavoitteesta. Asumisoikeusasuntojen osalta vuosien 2022-2025 tavoite tukeutuu Turun (76 % koko seudun tavoitteesta), Raision (7,3 %), Kaarinan (5,5 %), Paimion (5,5 %) ja Naantalın (1,8 %) asuntotuotantoon.

Omistusasuntojen (omistaa talon tai asunnon osakkeet) osalta tavoiteluvut jakautuvat hieman tasaisesti, kuitenkin niin, että Turun (49 %) ja Kaarinan (15 %) osuudet kokonaistavoitteesta erottuvat selvästi muista seutukunnan kunnista, joissa kuntakohtaiset tavoitteet muodostavat 0,5-7,2 % yhteisestä kokonaistavoitteesta, joka on 8 510 uutta omistusasuntoa.

Vuokra-asuntojen (muut kuin arava- ja korkotukivuokra-asunnot) osalta seudullisen kolmen kärjen muodostavat Turku (72 % koko seudun tavoitteesta), Raisio (7,3 %) ja Kaarina (5,5 %).

Taulukko 11. Kaupunkiseudun kuntien keskimääräinen asuntotuotantotavoite hallintamuodoittain 2022-2025.

Lähde: Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022-2025.

| | Omistus- asunto | Arava- ja korkotuki- vuokra- asunto | Muu vuokra- asunto | Asu- mis- oikeus- asunto | Yh- teensä |
|----------------|--------------------|--|--------------------------|-----------------------------------|---------------|
| | kpl | kpl | kpl | kpl | kpl |
| Aura | 90 | 0 | 20 | 0 | 110 |
| Kaarina | 1 240 | 200 | 220 | 30 | 1 690 |
| Lieto | 610 | 40 | 50 | 20 | 720 |
| Masku | 180 | 5 | 15 | 0 | 200 |
| Mynämäki | 140 | 10 | 10 | 0 | 160 |
| Naantali | 450 | 50 | 90 | 10 | 600 |
| Nousiainen | 90 | 10 | 10 | 0 | 110 |
| Paimio | 440 | 50 | 30 | 30 | 550 |
| Parainen | 330 | 40 | 20 | 0 | 390 |
| Raisio | 600 | 50 | 170 | 40 | 860 |
| Rusko | 100 | 10 | 10 | 0 | 120 |
| Sauvo | 40 | 0 | 10 | 0 | 50 |
| Turku | 4 200 | 2 100 | 1 680 | 420 | 8 400 |
| Yht. | 8 510 | 2 570 | 2 330 | 550 | 13 960 |

| | Omistus- asunto | Arava- ja korkotuki- vuokra- asunto | Muu vuokra- asunto | Asu- mis- oikeus- asunto |
|----------------|--------------------|--|--------------------------|-----------------------------------|
| | % | % | % | % |
| Aura | 81,8 | 0,0 | 18,2 | 0,0 |
| Kaarina | 73,4 | 11,8 | 13,0 | 1,8 |
| Lieto | 84,7 | 5,6 | 6,9 | 2,8 |
| Masku | 90,0 | 2,5 | 7,5 | 0,0 |
| Mynämäki | 87,5 | 6,3 | 6,3 | 0,0 |
| Naantali | 75,0 | 8,3 | 15,0 | 1,7 |
| Nousiainen | 81,8 | 9,1 | 9,1 | 0,0 |
| Paimio | 80,0 | 9,1 | 5,5 | 5,5 |
| Parainen | 84,6 | 10,3 | 5,1 | 0,0 |
| Raisio | 69,8 | 5,8 | 19,8 | 4,7 |
| Rusko | 83,3 | 8,3 | 8,3 | 0,0 |
| Sauvo | 80,0 | 0,0 | 20,0 | 0,0 |
| Turku | 50,0 | 25,0 | 20,0 | 5,0 |

5.1.2.2 Talotyypit

Asunto- ja maapoliittisen työryhmän tarkistetun tavoitteen mukaisesti Kaarina tavoittelee ohjelmakaudella 2022-2025 uusien asuntojen osalta seuraavaa talotyyppijakaumaa: kerrostaloasuntoja 40 % eli 680 kpl, rivi- ja ketjutaloasuntoja 30 % eli 505 kpl ja omakotiasuntoja 30 % eli 505 kpl.

Asuntotuotantotavoite talotyypeittäin 2022-2025



| | Erillinen pientalo | Rivi- tai ketjutalo | Asuinkerrostalo |
|-----------------|--------------------|---------------------|-----------------|
| Seutu: | 20 % | 16 % | 64 % |
| Kaarina: | 30 % | 30 % | 40 % |

Seudullisena tavoitteena on, että vuosina 2022-2025 valmistuvista uusista asunnoista noin 64 % on kerrostaloasuntoja, 16 % rivitalo- tai ketjutaloasuntoja ja 20 % omakotiasuntoja. Tavoitteena on kasvattaa kerrostaloasuntojen määrää erityisesti ydinkaupunkialueen kunnissa: Turussa, Kaarinassa, Raisiossa ja Naantalissa. Kerrostaloasuntojen seudullinen tavoite kohdistuu noin 80 % Turkuun, 7 % Kaarinaan, 5,5 % Raisioon ja 2,5 % Naantaliin. Loput 5 % uusista vuonna 2022-2025 valmistuvista

kerrostaloasunnoista sijoittuisivat tavoitteen mukaan ensisijaisesti Lietoon, Paimioon ja Paraisille. Seudun asuntotuotantotavoitteena on yhteensä 9 480 uutta kerrostaloasuntoa.

Rivi- ja ketjutaloasuntojen suhteen tuotantotavoite kohdistuu erityisesti Turkuun (30 % seudun kokonaistavoitteesta), Kaarinaan (25 %) ja Lietoon (12,5%). Turun tavoite seudullisesta rivi- ja ketjutaloasuntojen tavoitteesta on 30 %, Kaarinan 25 % ja Liedon 12,5 %. Loput 32,5 % tavoitteesta jakautuu muiden seutukunnan kuntien kesken siten, että kuntakohtainen tavoite muodostaa 0,8-7 % kokonaistavoitteesta. Seudun asuntotuotantotavoitteena on yhteensä 2 000 uutta rivi- ja ketjutaloasuntoa.

Omakotitalojen osalta Kaarinan asuntotuotantotavoite vuosille 2022-2025 on koko seutukunnan suurin, kattaen 20 % seudun kokonaistavoitteesta. Liedossa ja Paimiossa omakotiasuntojen tuotantotavoite on molemmissa 12 % seudun kokonaistavoitteesta, Naantalissa 10 %, Raisiossa 9 %, Turussa ja Paraisilla 8 %, Maskussa sekä Mynämäellä noin 5,5 %. Muiden seutukunnan kuntien eli Auran, Nousiainen, Ruskon ja Sauvon omakotiasuntojen kuntakohtainen tuotantotavoite kattaa kokonaistavoitteesta alle 5 %. Seudun asuntotuotantotavoitteena on yhteensä 2 480 uutta erillispientaloihin sijoittuvaa asuntoa.

Taulukko 12. Kaupunkiseudun kuntien keskimääräinen asuntotuotantotavoite talotyypeittäin 2022-2025. Lähde: Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022-2025.

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

| | Erillinen pientalo | Rivi- tai ketjutalo | Asuin-kerrostalo | Yhteensä |
|----------------|--------------------|---------------------|------------------|--------------|
| | % | % | % | % |
| Aura | 36,4 | 45,5 | 18,2 | 100,0 |
| Kaarina | 29,9 | 29,9 | 40,2 | 100,0 |
| Lieto | 41,7 | 34,7 | 23,6 | 100,0 |
| Masku | 70,0 | 20,0 | 10,0 | 100,0 |
| Mynämäki | 84,4 | 9,4 | 6,3 | 100,0 |
| Naantali | 40,0 | 20,0 | 40,0 | 100,0 |
| Nousiainen | 72,7 | 18,2 | 9,1 | 100,0 |
| Paimio | 54,5 | 25,5 | 20,0 | 100,0 |
| Parainen | 48,7 | 25,6 | 25,6 | 100,0 |
| Raisio | 25,0 | 15,1 | 59,9 | 100,0 |
| Rusko | 87,5 | 12,5 | 0,0 | 100,0 |
| Sauvo | 60,0 | 40,0 | 0,0 | 100,0 |
| Turku | 2,4 | 7,1 | 90,5 | 100,0 |

5.1.2.3 Erityisryhmien asuminen

Valtio myöntää investointiavustuksia erityisryhmille (esim. huonokuntoiset ja muistisairaavat vanhukset, vammaiset, asunnottomat, päihde- ja mielenterveyskuntoutujat, opiskelijat ja nuoret) tarkoitettujen asuntojen rakentamiseen ja peruskorjaamiseen. Erityisryhmien asumisen ongelmia on pyritty ratkaisemaan erillisillä Ympäristöministeriön käynnistämällä ohjelmilla. Vuonna 2020 on käynnistynyt ikään-tyneiden asumisen toimenpideohjelma sekä kolmivuotinen asunnottomuusohjelma. Ohjelmien tavoitteet on otettava huomioon koko kaupunkiseudulla asuinalueita suunniteltaessa.

Kaupunkiseudun opiskelija-asunnot ovat keskittyneet Turkuun. Kaarinassa opiskelija-asuntoja on Livian ammattiopiston toisen asteen opiskelijoille. Livian suunnitelmissa ei ole uusia opiskelija-asuntoja Kaarinaan.

Asunnottomuutta pyritään Turun kaupunkiseudulla vähentämään muun muassa kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa lisäämällä. MAL-sopimuksessa vuodelle 2030+ esitetyn tavoitetilan mukaisesti kaupunkiseudulla pyritään siihen, että asunnottomuutta ei enää esiintyisi alueella 2030-luvulla.

5.1.2.4 Sosiaalisesti kestävä kaupunkikehitys

MAL-sopimuksen mukaisesti valtion tukeman kohtuuhintaisen ARA-tuotannon osuutta koko asuntotuotannosta kasvatetaan Turun kaupunkiseudulla kohti Marinin hallitusohjelman mukaista 35 % tasoa siten, että alueet kehittyvät tasapainoisesti. Kohtuuhintaista asuntotuotantoa toteutetaan seudulla yhteisvastuullisesti. Erityistä huomiota kiinnitetään sosiaalisesti kestävään kaupunkikehitykseen, jossa huomioidaan mm. muuttoliikkeen, väestön ikääntymisen, yksinasuvien määrän lisääntymisen sekä asunnottomuuden vaikutukset.

Kaarina on sitoutunut seuraaviin sosiaalisesti kestävästä kaupunkikehityksestä edistäviin MAL-sopimuksen toimenpiteisiin vuosille 2020-2023 ja sen mukaisesti Kaarina on yhdessä kaupunkiseudun kuntien kanssa päivittänyt seudun yhteiset valtion tukeman asuntotuotannon enimmäistonttit hinnat 2021-22 vaihteessa. Kaarinassa varmistetaan myös, että vähintään 20 prosenttia uusista asunnoista keskusta-alueella on vähintään kahden makuuhuoneen perheasuntoja.

Kaarina varmistaa asuinalueiden monipuolisen ja tasapainoisen kehityksen. Tavoitteena on, että tuetun vuokra-asumisen määrä asuntoalueilla on enintään 15-20%. Tarkastelu tapahtuu pienalueittain ja tarvittaessa kortteleittain. Vuokra-asumisessa huomioidaan ARA-tuettu vuokra-asunnot (ei opiskelija- tai asumisoikeus tai senioriasuntoja).

6. Yritysalueiden maapoliittiset tavoitteet

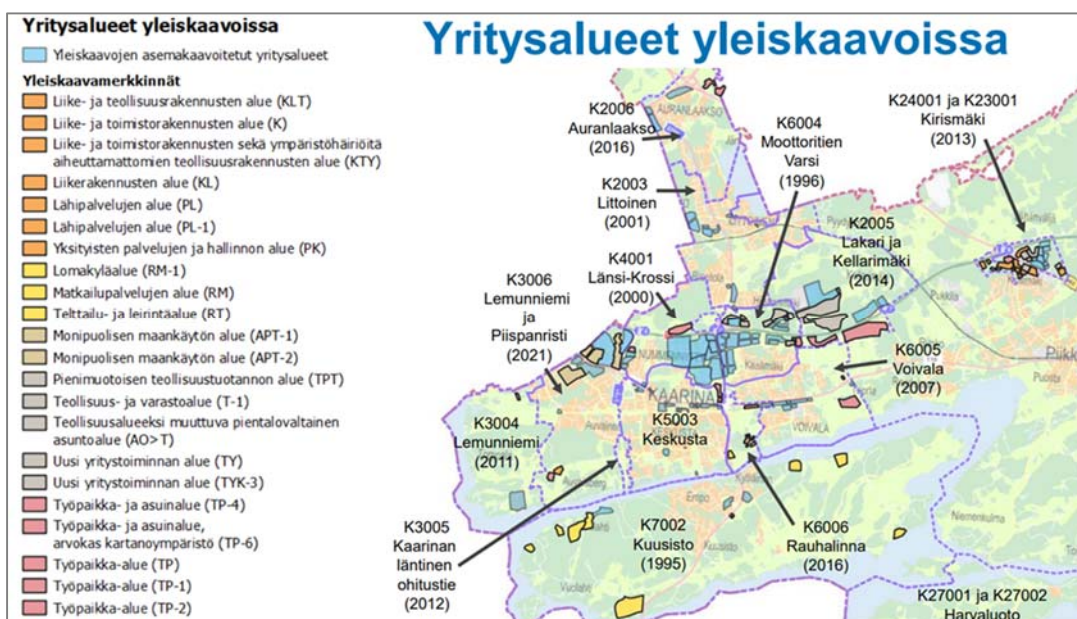
6.1 Lähtökohdat

Kaarinan elinkeino-ohjelmassa todetaan, että "menestyvä yritys-elämä luo pohjan koko kaupungin kehitykselle. Toimivat palvelut, työpaikat ja verotulot ovat kaikkien kaarinalaisten etu." Tavoitteena on, että kaarinalaisilla ja Kaarinaan sijoittuvilla yrityksillä on parhaat mahdolliset toimintaedellytykset ja hyvät mahdollisuudet kehittää toimintaansa. Yksi osa tätä on monipuolinen yritystonttitarjonta.

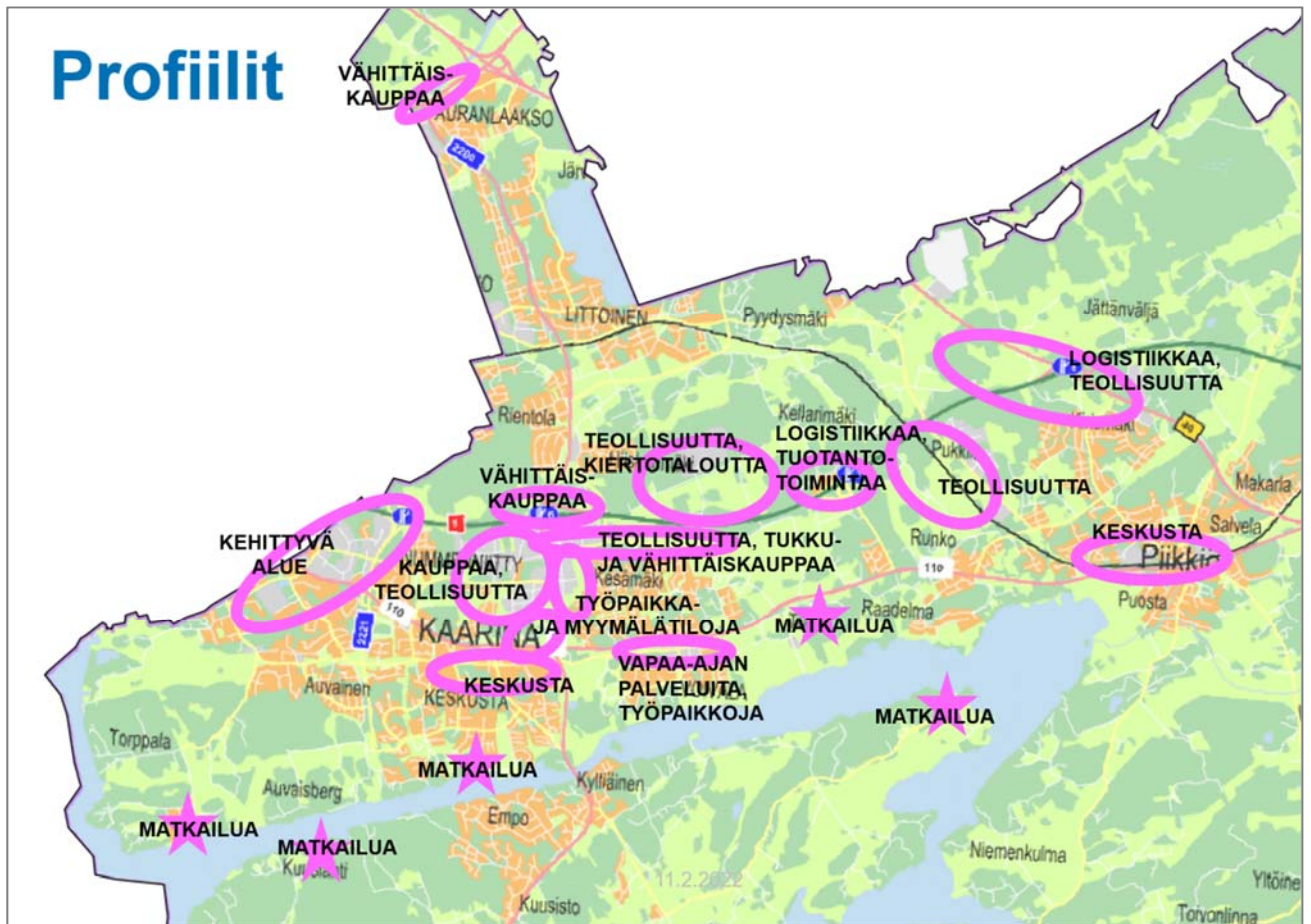
Kaarinan kaupunki budjetoii vuosittain yleisten alueiden ja pienien maa-alueiden hankkimiseen. Suuremmat raakamaahankinnat tehdään lisämäärärahojen turvin. Lisäksi kaupunki on käyttänyt jossain tapauksissa maan hankintaan etuosto-oikeutta. Lunastusta ei juurikaan ole käytetty. Kehittämiskorvausta ei ole käytetty yritysalueiksi kaavoitettavalla alueella. Maanhankintakulujen lisäksi yritysalueiden kustannuksia ovat olleet kaavoittaminen (oma / konsulttityö), vuokrattavien tonttien tontinmuodostus (oma työ), kunnallistekniikan rakentaminen sekä markkinointi. Yritysalueiden vuokrat ovat olleet kohtuullisia. Lisäksi kaupunki on saanut maanmyyntituloja rakennettujen vuokratonttien lunastuksista.

6.2 Kaavoitustilanne ja alueiden profiloituminen

Kaarinan kaupungin yritysalueet sijaitsevat logistisesti hyvillä paikoilla Turku-Helsinki moottoritien (E18) ja 110-tien varrella. Alueilta on erinomaiset yhteydet Turun keskustaan, Turun satamaan, Naantalintalihin satamaan, saaristoon sekä pääkaupunkiseudulle.



Kuva 13. Kaarinan yleiskaavoissa osoitetut yritysalueet.



Kuva 14. Kaarinan yritysalueiden profiilit

Kaarinan yritysalueet profiloituvat seuraavasti:

Piisparisti: kehittyvä alue

Voivala: vapaa-ajan palveluita, työpaikkoja

Krossi: kauppa ja teollisuutta, työpaikkoja ja myymälätiloja

Moottoritien varsi: teollisuutta, tukku- ja vähittäiskauppaa, kiertotaloutta

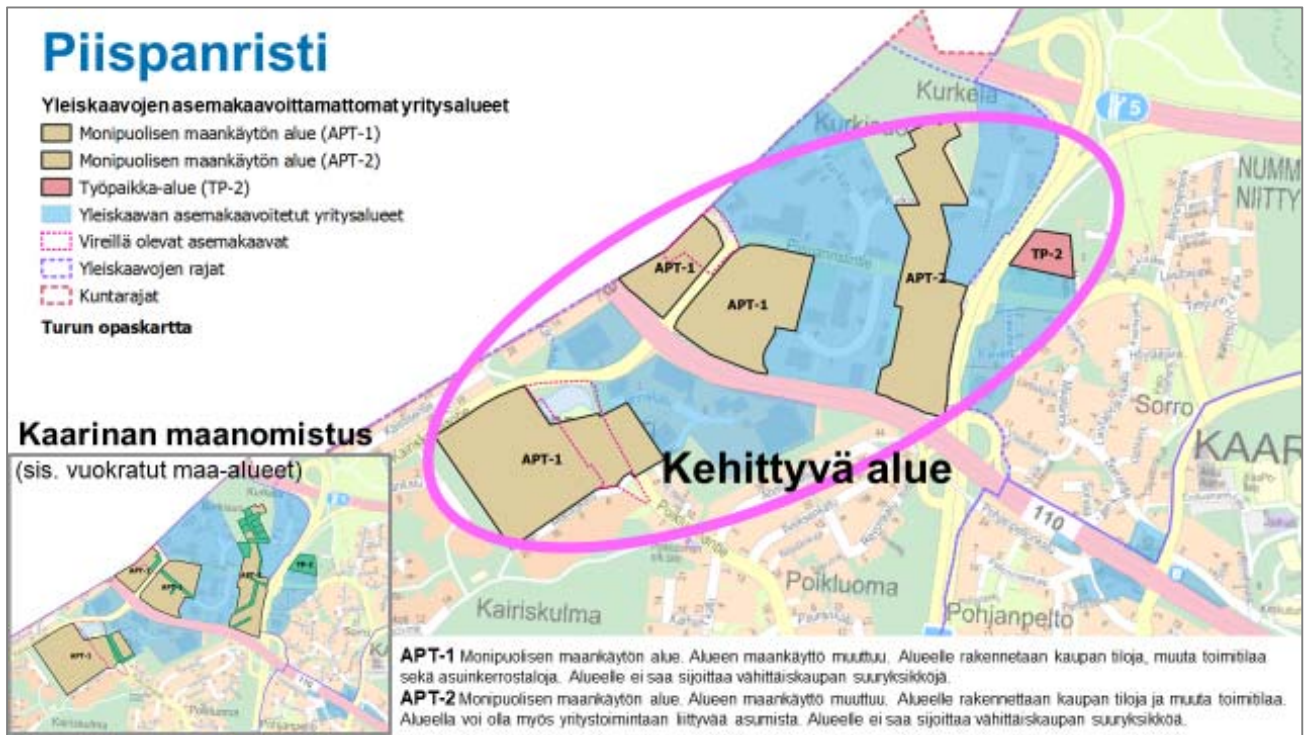
Raadelman liittymä: logistiikkaa, tuotantotoimintaa

Pukkila: (pien)teollisuutta

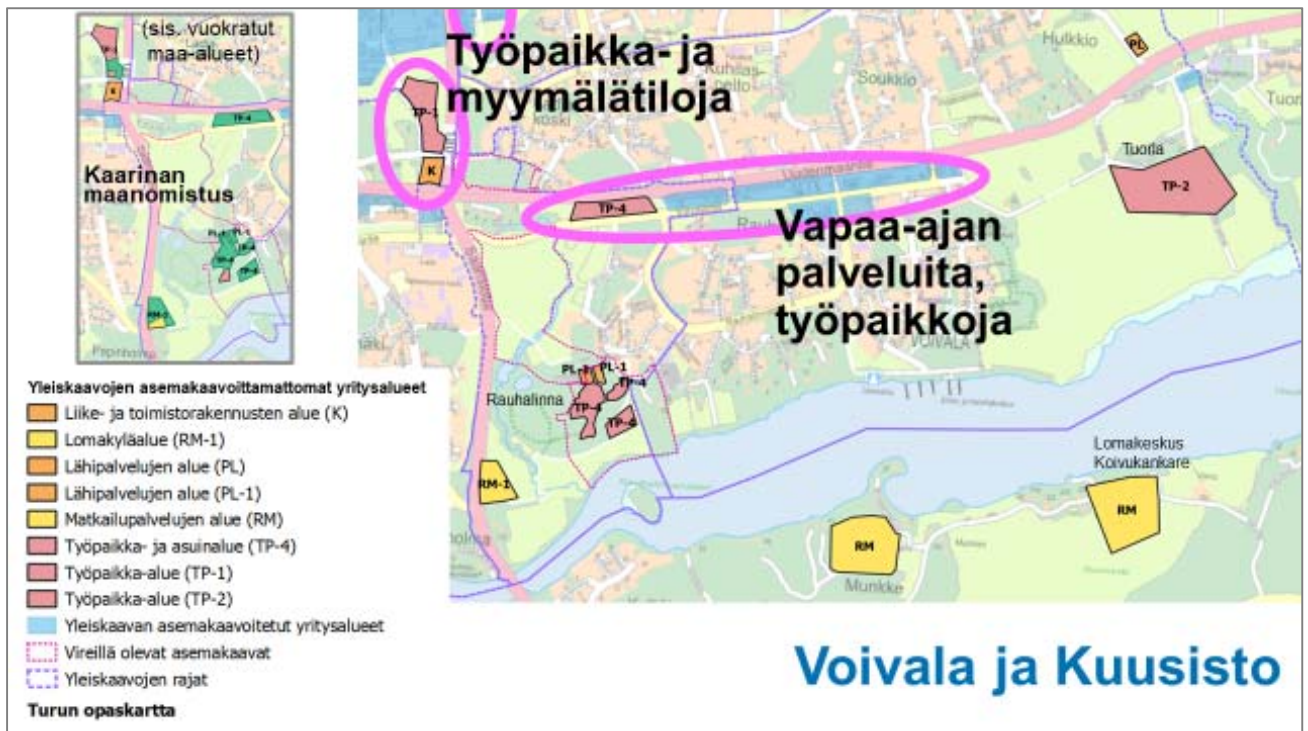
Kirismäki: logistiikkaa, teollisuutta

Ravattula: yrityksiä, vähittäiskauppaa

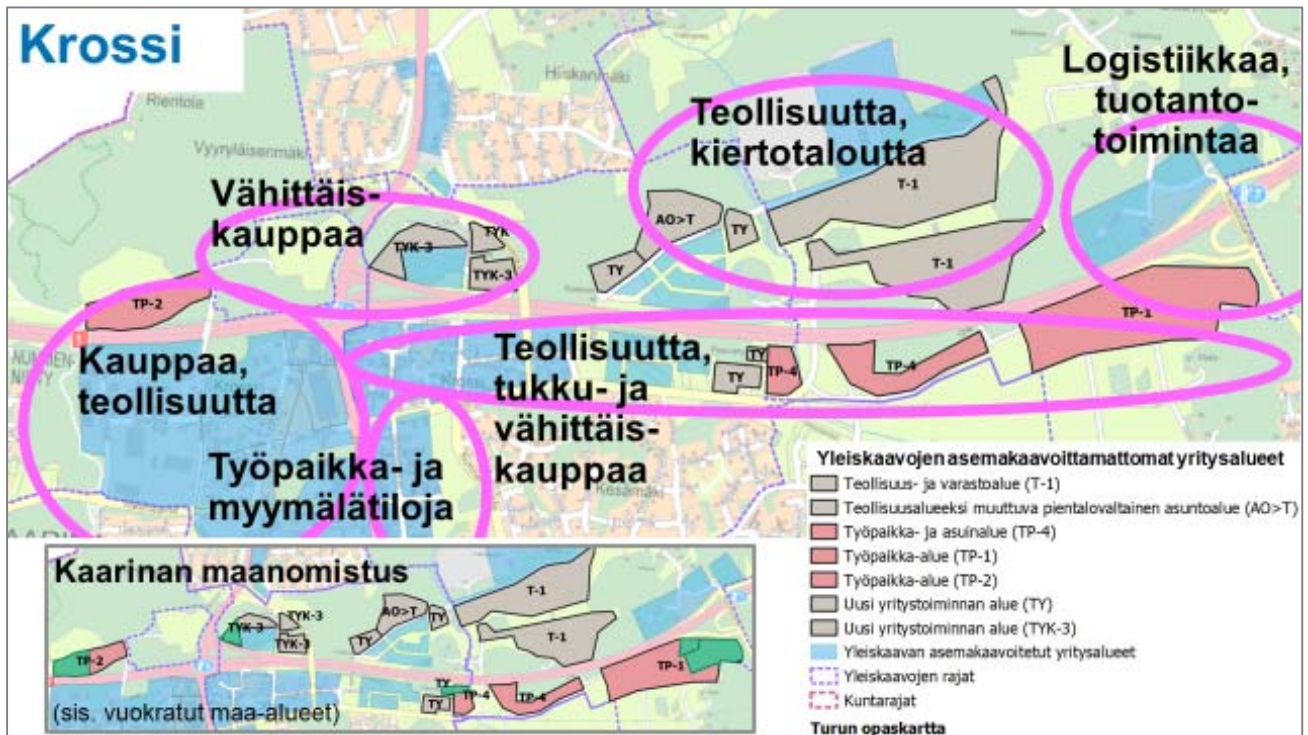
Matkailua: Ala-Lemun kartano, Kuuslahti, Tuorla, Hovirinnan ranta, Kuusiston kartano ja linnanrauniot, Saariston rengastie



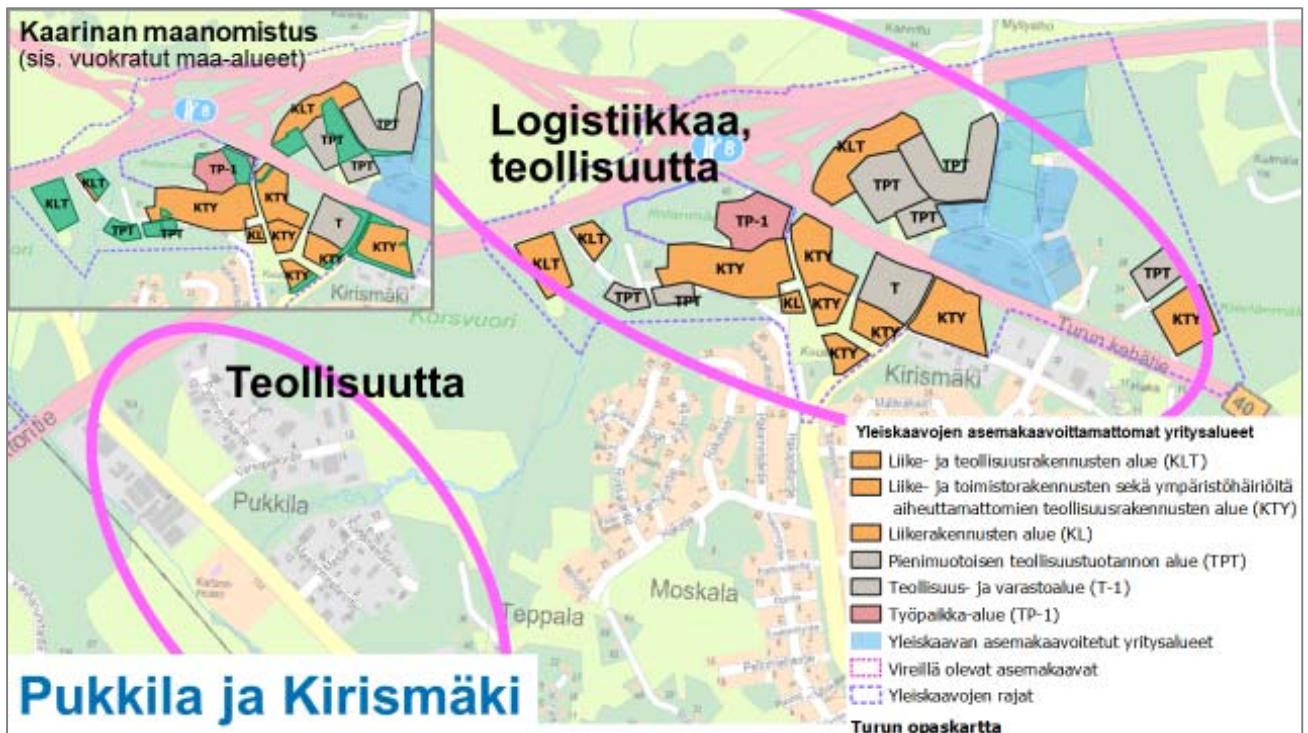
Kuva 15. Piispanristin yritysalueet



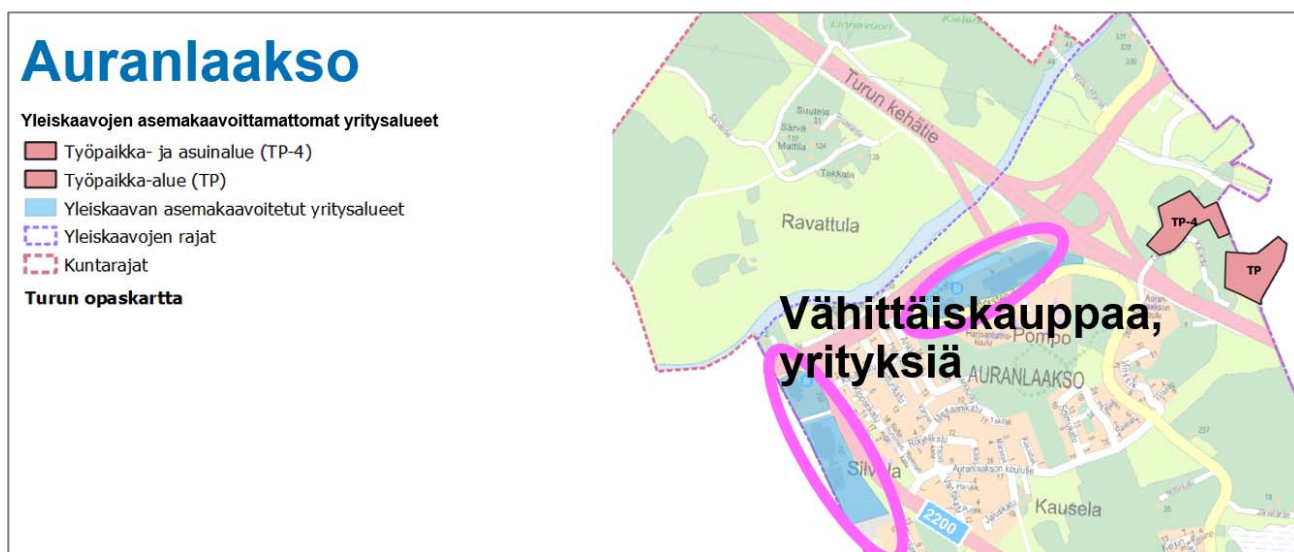
Kuva 16. Voivalan ja Kuusiston pohjoisrannan yritysalueet



Kuva 17. Krossin yritysalueet



Kuva 18. Piikkiön yritysalueet



Kuva 19. Auranlaakson yritysalueet

6.3 Yritystonttien luovutus

Kaarinan kaupungin vapaat yritystontit sijaitsevat tällä hetkellä Krossin, Lakarin, Raadelman ja Kirismäen alueilla. Yritystontteja markkinoidaan Kaarinan kaupungin internetsivuilla. Tontit ovat haettavissa sähköisesti tonttivarauspalvelun kautta. Sieltä löytyvät myös tonttien tiedot (käyttötarkoitus, rakennusoikeus, hinta yms.). Maankäyttöinsinööri tekee päätökset yritystonttien luovuttamisesta. Viranhaltijapäätöksen yhteydessä sovitaan myös rakentamisvelvoitteen määrästä. Yritystontit luovutetaan ensisijaisesti vuokraamalla. Kun sovittu rakentamisvelvoite on täytetty, voi tontin lunastaa omakseen. Kaupunkikehityslautakunta päättää mahdollisesta rakentamisvelvoiteajan jatkamisesta.

6.4 Y-tonttien luovutus

Yleisten rakennusten tonttien (Y-tontit) luovutusehdoista päättää kaupunginhallitus. Tontit luovutetaan yleensä tarjousperusteisesti tai laadullisella kilpailutuksella.

7. Lähteet

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (15.6.2021). Asuntomarkkinakatsaus 1/2021: vuokra-asunnot. Saatavilla: https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Asuntomarkkinat/Katsaukset_2021

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (5.11.2021). Asuntomarkkinakatsaus 2/2021: asumisoikeusasunnot. Saatavilla: https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Asuntomarkkinat/Katsaukset_2021
Etuostolaki 608/1977. Saatavilla: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1977/19770608>

Kaarinan kaupunki (xxxx). Kaarinan elinkeino-ohjelma 2016-2025. Saatavilla: https://kaarina.fi/sites/default/files/media/files/kaarinan-elinkeino-ohjelma-2016-2025_2-1.pdf

Kaarinan kaupunki (12.1.2022). Kaarinan kaavoitusohjelma 2022. Saatavilla: https://kaarina.fi/sites/default/files/media/files/kaavoitusohjelma-2022_0.pdf

Kaarinan kaupunki (xxxx). Yritysalueiden maapoliittinen ohjelma 2011.

Maahanmuuttovirasto (28.4.2022). Noin 13 000 saanut tilapäistä suojelua - päätöksen saa nyt entistä nopeammin. Lehdistötiedote. Saatavilla: <https://migri.fi/-/noin-13-000-saanut-tilapaista-suojelua-paatoksen-saa-nyt-entista-nopeammin>

Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999. Saatavilla: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>

Maankäytön ohjelma 2019-2025 (24.6.2019). Saatavilla: <https://kaarina.fi/sites/default/files/media/files/maankayton-ohjelma-19-25.pdf>

Suomen virallinen tilasto (SVT): Asunnot ja asuinolot. Verkkojulkaisu. Saatavilla: <http://www.stat.fi/til/asas/meta.html>

Suomen virallinen tilasto (SVT): Paavo (Postinumeroalueittainen avoin tieto). Verkkojulkaisu. Saatavilla: https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/Postinumeroalueittainen_avoin_tieto

Suomen virallinen tilasto (SVT): Väestöennuste. Verkkojulkaisu. Saatavilla: <http://www.tilastokeskus.fi/til/vaenn/index.html>

Suomen virallinen tilasto (SVT): Väestörakenne. Verkkojulkaisu. Saatavilla: <http://www.stat.fi/til/vaerak/index.html>

Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022-2025 (2021).

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 (2012). Saatavilla: https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files//rm35_loppura-portti_02042012_final.pdf

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

Liitteet
