Kaarinan asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2026-2029

Kaupunginvaltuusto
14.9.2026

Kaarina

Kaarina

Tiivistelmä

Turun kaupunkiseudulle on laadittu asunto- ja maapoliittinen ohjelma vuosille 2022–2025 ja uusi tekeillä oleva yhteinen Turun MAL-kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2026–2029 on ollut kunnissa lausunnolla. Seudullisella 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. Kansallista ilmastopolitiikkaa tuetaan yhdyskuntarakennetta eheyttävällä maankäytön suunnittelulla. Rakennemallia päivitetään parhaillaan kaupunkiseutusuunnitelmaksi. Kaupunkiseutusuunnitelma voi valmistuessaan heijastua myös yhteiseen seudulliseen asunto- ja maapoliittiseen ohjelmaan. Kuluvalla ohjelmakaudella toteutetaan toistaiseksi vielä rakennemallia.

Kaarinalla on entuudestaan voimassa Kaarinan asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022–2025, jossa on käsitelty sekä asuntorakentamista että yritysalueita. Kaarinan kaupunki on käynnistänyt rinnan seudullisen ohjelman päivitystyön kanssa oman asunto- ja maapoliittisen ohjelman päivitystyön, jonka kuluessa Kaarinan kaupunki määrittelee omia tavoitteitaan. Tämä Kaarinan kaupungin oma asunto- ja maapoliittinen ohjelma nojautuu Kaarinan omiin tavoitteisiin, huomioiden kuitenkin samalla yhtäaikaisesti laadittavana olevaa yhteistä ohjelmaa ja toisaalta päivitystyö on antanut syötteitä seudullisen ohjelman laatimiseen.

Ohjelman laatimista varten on nimitetty Kaarinan asunto- ja maapoliittinen työryhmä, joka on ottanut kantaa valmistelun kuluessa. Valtuusto hyväksyy sekä kaupunkiseudun ohjelman että Kaarinan oman ohjelman.

Kaarinan kaupungin oma asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2026–2029 tarkentaa kaupunkiseudun tavoitteita kaupunkitasolle.

Kaarina

Sisällysluettelo

Esipuhe 4

1. Kaarinan asunto- ja maapolitiikan lähtökohdat 5

1.1 MAL-sopimus 5

1.2 Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 6

1.2.1 Rakennemalli 2035 6

1.2.2 Rakennemallin 2035 toteuman arviointi 6

1.3 Kaupunkiseutusuunnitelma 2050 9

1.4 Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 9

1.5 Kaarinan maankäytön ohjelma 2026–2033 10

1.6 Kaavoitusohjelma ja kaavoituskatsaus 11

1.7 Kaarinan väestöennusteet 12

1.8 Seuranta ja arviointi 14

2. Asumisen kehittämiseen liittyvät muutostekijät 17

2.1 Ilmastonmuutos 17

2.2 Väestönkasvu 19

2.3 Väestörakenteen muutos 21

2.4 Asuntokunnat 22

3. Kaarinan asuntokanta 24

3.1 Asuntojen talotyypit 24

3.2 Asuntojen hallintamuodot 25

3.3 Huoneluku 27

3.4 Asuintonttivaranto 28

4. Maapoliittiset tavoitteet 29

4.1 Raakamaan hankinta 29

4.2 Maankäyttösopimusten periaatteet 30

4.3 Muut maapoliittiset keinot 30
4.3.1 Etuosto-oikeus 30
4.3.2 Raakamaan lunastaminen 31
4.3.3 Kehittämiskorvaus 31
4.4 Tontinluovutus 31
4.4.1 Asuintonttien luovutus 31
4.4.2 Yritystonttien luovutus 32
4.4.3 Y-tonttien luovutus 32
4.5 Asemakaavojen toteutumisen edistäminen 32
4.6 Rakentamisen ohjaus 33
4.6.1 Asemakaavoitettaviksi suunnitelluille alueille ja muille suunnittelutarvealueille rakentaminen 34
4.6.2 Haja-asutusalueelle rakentaminen 35
4.6.3 Rantarakentaminen 35
5. Asuntopoliittiset tavoitteet 35
5.1 Asuntotuotannon määrälliset tavoitteet 36
5.2 Asuntotuotannon laadulliset tavoitteet 37
5.3 Erityisryhmien asuminen 37
5.4 Sosiaalisesti kestävä kaupunkikehitys 38
6. Yritysalueiden maapoliittiset tavoitteet 39
7. Lähteet 39

Kaarina

Esipuhe

Maapolitiikka on kunnalle yksi keskeisimmistä välineistä kestävän kasvun ja hallitun kehityksen ohjaamisessa. Sen avulla varmistetaan, että maankäyttö, asuminen ja liikenne kehittyvät suunnitelmallisesti sekä vastaavat yhteisön ja ympäristön tarpeisiin. Hyvin johdettu maapolitiikka tukee elinvoimaista kaupunkirakennetta, edistää ekologista ja sosiaalista kestävyyttä sekä turvaa tuleville sukupolville toimivan ja viihtyisän elinympäristön. Kun maapolitiikkaa toteutetaan pitkäjänteisesti, voidaan välttää lyhytnäköiset ratkaisut ja varmistaa, että kasvu perustuu tasapainoon luonnon, ihmisten ja talouden välillä.

Kaarinassa maapolitiikka toimii kompassina, joka ohjaa kaupunkia rohkeasti kohti vastuullista ja kestävää tulevaisuutta. Ohjelmaa on kaudelle 2026–2029 uudistettu maltillisesti. Asunto- ja maapoliittinen ohjelma varmistaakin Kaarinan strategian pitkäjänteistä ja johdonmukaista toteuttamista läpi koko ketjun valmistelusta päätöksentekoon.

Kaarinassa 18.5.2026
Taina Riekkinen
Kaupunginarkkitehti

Kaarina

1. Kaarinan asunto- ja maapolitiikan lähtökohdat

Keskeisimpiä Kaarinan ja koko Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapolitiikkaan vaikuttavia sopimuksia ja suunnitelmia ovat:

- Turun kaupunkiseudun MAL-sopimus 2024–2035 (vuodelta 2024)
- Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 (vuodelta 2012)
- Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022–2025 (vuodelta 2021)

Sekä rakennemalli että seudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma ovat päivitystyön alla.

Kaarinan kaupungin maankäytön ohjelma 2026–2033, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa helmikuussa 2026, toteuttaa vielä rakennemallia ja osiltaan ottaa jo kantaa myös tekeillä olevaan kaupunkiseutusuunnitelmaan, joka tulee korvaamaan rakennemallin. Valmistuessaan kaupunkiseutusuunnitelma antaa myös seudullisia eväitä suunnitelmalliseen kaupunkiseudun kehittämiseen, sillä suunnitelman tavoitevuosi on 2050.

1.1 MAL-sopimus

Kaarinan kaupunki on hyväksynyt joulukuussa 2024 Turun kaupunkiseudun MAL-sopimuksen 2024–2035, joka perustuu valtion ja Turun kaupunkiseudun 13 kunnan yhteiseen tahtotilaan kaupunkiseudun pitkäjänteisestä kehittämisestä. Sopimuksessa määritellään Turun seudun 12 vuoden kehityspolku ja tavoitetila vuoteen 2035 maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämistoimenpiteiden osalta sekä määritellään toimenpiteet vuosille 2026–2029.

Sopimuksen toimenpiteillä konkretisoidaan Turun kaupunkiseudun rakennemallin 2035, seudullisen liikennejärjestelmäsuunnitelman ja kansallisten ilmastotavoitteiden saavuttamista. Sopimuksen tavoitteena on luoda edellytykset seudullista tarvetta vastaavalle monipuoliselle asuntotonttitarjonnalle ja asuntotuotannolle sekä liikennejärjestelmän ja liikenneinvestointien että maankäytön paremmalle yhteensovittamiselle. Tavoitteena on edistää vähähiilistä ja kestävää yhdyskuntarakennetta ja sitä tukevaa liikennejärjestelmää ilmastonmuutoksen torjumiseksi sekä mahdollistaa sujuva arki, työmarkkinoiden toimivuus ja elinkeinoelämän elinvoimaisuus. Tavoitteena on torjua segregaatiota ja asunnottomuutta sekä edistää asuinalueiden monimuotoisuutta ja alueiden asuntokannan monipuolisuutta. Kaupunkiseudun liikennejärjestelmän kehittämisen tavoitteena on kasvattaa kestävien liikkumismuotojen osuutta liikennesuoritteesta, parantaa liikenneturvallisuutta ja lisätä työpaikkojen sekä 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 muuttoliikkeen, väestön ikääntymisen, yksinasuvien määrän lisääntymisen ja asunnottomuuden vaikutukset. Rakennetun ympäristön viihtyisyyteen panostetaan varmistamalla elinympäristöjen laatu ja monipuolisuus niin uusissa kohteissa kuin täydennysrakentamisen kohdealueillakin.

1.2 Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

1.2.1 Rakennemalli 2035

Vuonna 2012 valmistunut Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 laadittiin kuntien yhteistyönä edistämään seudun kaupunkirakenteen kestävää kehitystä ja alueen vetovoimaisuutta (Pöyry 2012). Rakennemallissa on suunniteltu uusien asuin- ja työpaikka-alueiden seudullista sijoittumista vuoteen 2035 mennessä (kuva 1). Rakennemallin tärkeimpiä tavoitteita on ollut yhdyskuntarakenteen hajoamisen pysäyttäminen ja uuden rakentamisen osoittaminen täydentämään olemassa olevia taajamia sekä tukemaan joukkoliikennevyöhykkeitä. Rakennemalli on hyväksytty kaupunkiseudun kunnissa ja sitä on toteutettu maakuntakaavan sekä kuntien yleis- ja asemakaavojen avulla.

1.2.2 Rakennemallin 2035 toteuman arviointi

Sitowise on laatinut Turun kaupungin tilauksesta tilannekuvan siitä, miten rakennemalli 2035 tavoitteet ovat toteutuneet. Huhtikuussa 2025 valmistuneen loppuraportin mukaan ydinkaupunkiseudun (Turku, Kaarina, Raisio, Lieto ja Naantali) kehitys on ollut väestönkasvun, työpaikkakehityksen ja asuntotuotannon osalta pitkälti tavoitteiden mukaista, mutta kehyskunnissa on jääty tavoitellusta tasosta (Sitowise 2025).

Turun kaupunkiseudun rakennemallin 2035 toteuman arviointi teemoittain

Rakennemallin toteutumista on arvioitu loppuraportissa (Sitowise 2025) muun muassa seuraavien viiden teeman kautta:

Elinvoima: Työpaikkojen määrän kasvu on ollut kaupunkiseudulla selvästi tavoitetta voimakkaampaa, mutta aiempaa voimakkaammin keskittynyttä. 96 % uusista työpaikoista on muodostunut ydinkaupunkiseudulle. Työpaikkojen määrä on lisääntynyt Kaarinassa 1 607 uudella työpaikalla vuosina 2010–2022, mikä on Turun jälkeen toiseksi eniten koko seudulla. Kaarinassa uusia työpaikkoja on syntynyt julkisiin palveluihin ja teollisuuteen. Kaarinalaisten työpaikkojen määrä ei ole vähentynyt millään toimialalla.

Vetovoima: Väestö on kasvanut kaupunkiseudulla lähes tavoitteen mukaisessa tahdissa. Kasvu on jakautunut epätasaisesti kuntien kesken ja keskittynyt ydinkaupunkiseudulle tavoitetta voimakkaammin. Kaarinassa väestö on kasvanut 5 349 uudella asukkaalla vuosina 2010–2023, mikä on Turun jälkeen toiseksi eniten koko seudulla.

Pitovoima: Vuosina 2010–2023 kaupunkiseudulla on rakennettu noin 33 000 uutta asuntoa, mikä ei aivan yllä vuodelle 2035 asetetun tavoitteen tahtiin. Rakennemallissa seudulle osoitetuista asumisen kehitysalueista heikoimmin suhteessa tavoitteisiin ovat kehittyneet uudet pientaloalueet ja parhaiten täydennysrakennettavat lähiöt. Kaupunkiseudun kaavavaranto suhteessa kasvun kokonaistavoitteeseen on hyvä. Kaarinassa on valmistunut vuosina 2010–2023 yhteensä 3 691 uutta asuntoa, mikä on Turun jälkeen eniten koko seudulla.

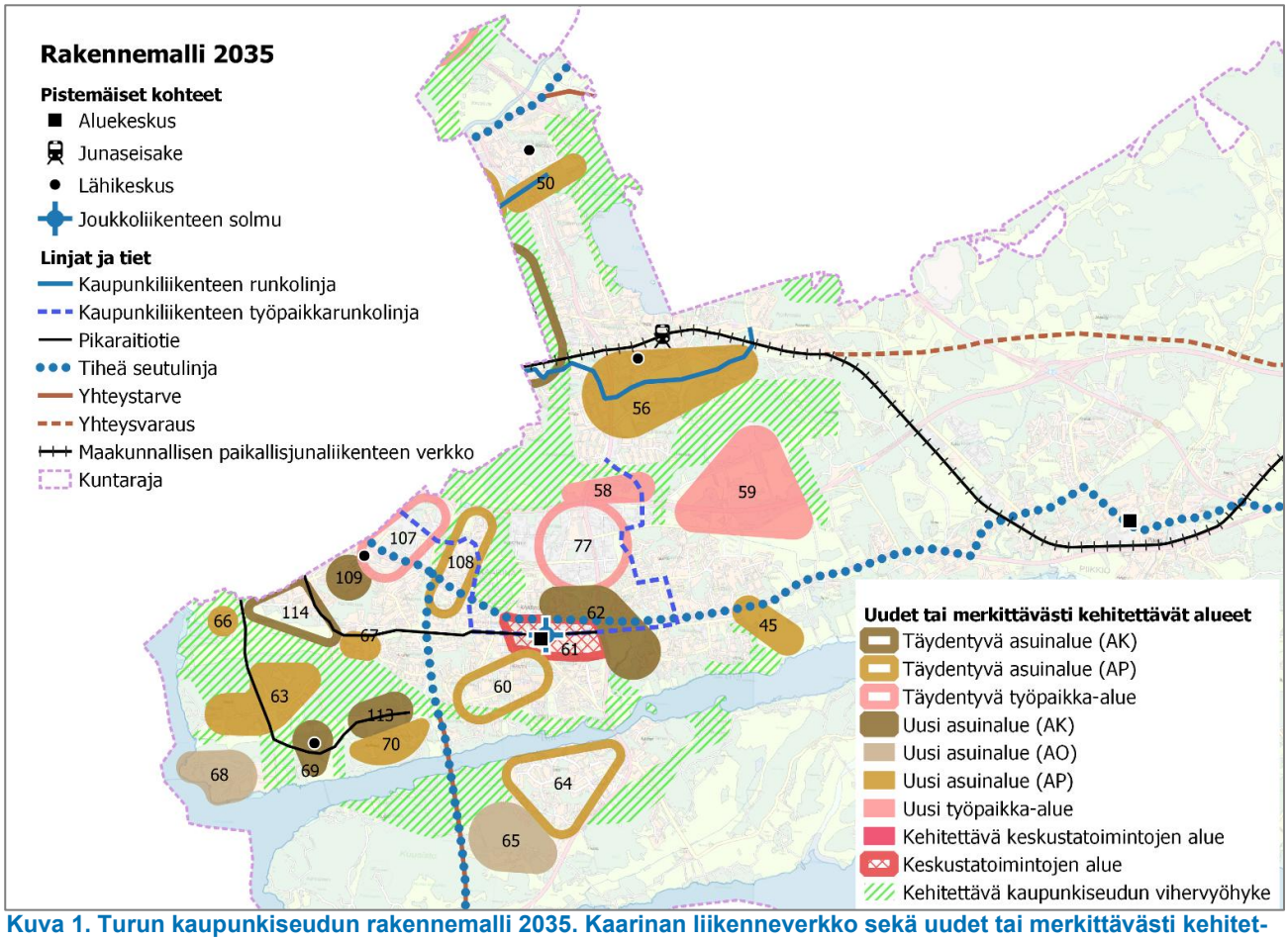
Kestävyys: Rakennemallin tavoite yhdyskuntarakenteen tiivistämiseksi on seututasolla toteutunut hyvin. Kaarinan keskustan asukastiheys on kasvanut 22 as./ha -> 36 as./ha vuodesta 2010 vuoteen 2023 ja Piikkiön asukastiheys on kasvanut samalla ajanjaksolla 4,8 as./ha -> 5,2 as./ha. Tavoiteltua vaikutusta kestävän liikkumisen lisäämiseen ei sen sijaan ole seudullisesti saavutettu.

Viihtyisyys ja lumovoima: Tilannekuvan mukaan ydinkaupunkiseudun voimakkaalla tiivistämisellä on negatiivisia vaikutuksia kaupunkivihreään. Kuntakohtaisia tai tarkempia alueellisia analyyseja asiasta ei ole tässä yhteydessä tehty.

Loppuraportin (Sitowise 2025) mukaan rakennemallin mukaisista asuinalueista viisi on toteutunut Kaarinassa vuoteen 2023 mennessä jonkin kolmen tavoitteen (asukkaat, aluetehokkuus ja uusi kerrosala) osalta vähintään 50 % (taulukko 1).

Taulukko 1. Rakennemallin 2035 kaarinalaisten asuinalueiden toteuma vuoteen 2023 mennessä.

Alue	Maankäytön kehittämisen toimenpiteet	Asukkaat: % tavoitteesta toteutunut	Aluetehokkuus: % tavoitteesta toteutunut	Uusi kerrosala: % tavoitteesta toteutunut
61	Keskusta: täydennysrakentaminen	61 %	-	90 %
64	Kuusisto: täydentyvä tiivis asuntoalue	14 %	23 %	87 %
67	Herrasniitty: uusi tiivis pientaloalue	73 %	54 %	72 %
108	Sorro: täydentyvä tiivis asuntoalue	65 %	28 %	87 %
109	Piispanristi, panimon alue: uusi kerrostalovaltainen alue	110 %	41 %	113 %



Kuva 1. Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035. Kaarinan liikenneverkko sekä uudet tai merkittävästi kehitettävät asuin- ja työpaikka-alueet.

1.3 Kaupunkiseutusuunnitelma 2050

Kaupunkiseutusuunnitelman tarkoituksena on sovittaa yhteen seudun eri toimijoiden alueidenkäyttöön liittyviä tavoitteita. Kaupunkiseutusuunnitelma korvaa vuonna 2012 valmistuneen Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035. Kaupunkiseutusuunnitelmaa tullaan käyttämään sekä MAL-yhteistyön että maakunta- ja kuntakaavoituksen lähtökohtana. Luonteeltaan kaupunkiseutusuunnitelma on kuntien yhteinen maankäyttöstrategia. Kaupunkiseutusuunnitelman laatiminen on käynnistynyt keväällä 2025 ja suunnitelman viimeistelyjen sekä hyväksymisen aikatauluksi on ilmoitettu vuoden 2026 syksy.

1.4 Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma

Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2026–2029 on päivitetty versio vuonna 2021 hyväksytystä Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisesta ohjelmasta 2022–2025. Ohjelmaluonnos valmistui loppuvuodesta 2025 ja tulee hyväksyttäväksi vuoden 2026 kuluessa.

Kaupunkiseudun yhteisellä asunto- ja maapolitiikalla pyritään edistämään elinvoimaa sekä asukkaisen sujuvaa arkea ja hyvinvointia. Tavoitteena on alueen kilpailukyvyn parantaminen ja väestömäärän kokonaiskasvuun varautuminen.

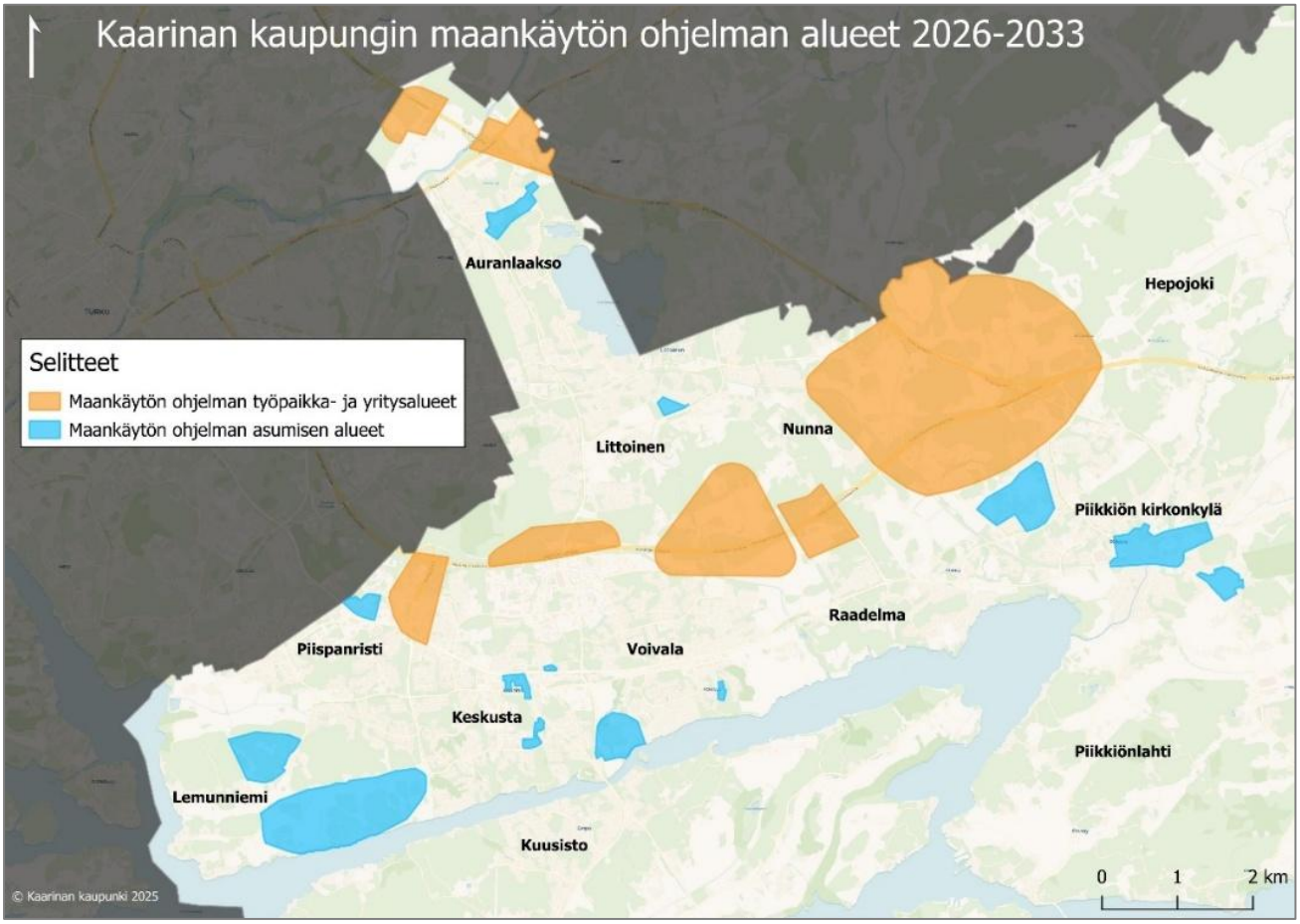
Maapoliittisiin periaatteisiin on kirjattu muun muassa raakamaavarannon ylläpitäminen keskeisillä kasvualueilla, kuntien välisten yhteneväisten maankäyttösopimusten periaatteet sekä tonttivarannon rakentuminen ja tonttien markkinahintatason kohtuullisuus. Lisäksi periaatteet liittyvät tiivistyvään ja täydentyvään yhdyskuntarakenteeseen sekä taajamien houkuttelevuuteen. Vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muutoksia pysyvään asumiseen hillitään.

Ohjelman tavoitteena on eri elämäntilanteet ja varallisuustasot huomioiva, monipuolinen, kohtuuhintainen ja korkeatasoinen asuntotuotanto viihtyisässä ja turvallisessa asuinympäristössä. Seudun asuntopolitiisiin periaatteisiin on kirjattu edellä mainitun ohella 13 800 uutta asuntoa vuosina 2026–2029 sekä pitkäaikaisasunnottomuuden poistaminen.

Ohjelman lähtökohtiin vaikuttavina tekijöinä on tunnistettu kaupungistuminen, keskittyvä maahanmuutto, ilmastonmuutoksen hillitseminen ja väestörakenteessa tapahtuvat muutokset (mm. ikääntyminen, matala syntyvyys ja asuntokuntien rakenteen muuttuminen). Asuntotuotantoa suunniteltaessa huomioonotettavina tekijöinä on tunnistettu elämäntapojen yksilöllistyminen, asumisen palvelullistuminen, asumistoiveiden monipuolistuminen, monipaikkaisuustrendin kasvu ja etätyön yleistyminen. Kaupunkiseudulliseen suunnitteluun vaikuttavat myös valtion asuntopolitiikka. Tästä esimerkkinä on mainittu pääministeri Orpon hallituskauden toimet asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lakkauttamisesta sekä valtion tukeman kohtuuhintaisen asuntotuotannon vähentäminen.

1.5 Kaarinan maankäytön ohjelma 2026–2033

Kaarinan kaupungin maankäytön ohjelma vuosille 2026–2033 ohjaa keskipitkän aikavälin asema- ja yleiskaavoitusta. Ohjelma tukee kaupungin strategiaa, asukas- ja työpaikkatavoitteita sekä kestävää kaupunkikehitystä. Se sisältää asumisen, yritysalueiden ja yleiskaavoitettavien alueiden suunnittelun sekä huomioi ilmastovaikutukset ja palveluverkoston kehitystarpeet.



Kuva 2. Maankäytön ohjelman 2026–2033 työpaikka- ja yritysalueet sekä asumisen alueet.

Ohjelma ohjaa Kaarinan asemakaavoitusta ja yleiskaavoitusta vuosina 2026–2033, toteuttaen kaupungin strategiaa ja tavoitteita asukasluvun ja työpaikkojen kasvussa. Se ei ole lakisääteinen, mutta ohjaa kaupungin toimintaa ja yhdyskuntarakenteen kehitystä. Maankäytön ohjelman mitoitus on valmisteltu yhteistyössä teknisten palveluiden ja sivistyspalveluiden kanssa.

Maankäytön ohjelman asumisen alueet täydentävät olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen joukkoliikennettä ja kevyen liikenteen seudullisia pääreittejä (kuva 2). Kaavoitus eheyttää kaupunkirakennetta, mikä edesauttaa Kaarinan kestävää kasvua. Yritysalueet sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien varrella ja niiden toteuttaminen kasvattaa kaupungin elinvoimaa ja työpaikkaomavarai-

suutta (kuva 2). Yleiskaavalliset kehittämisalueet tukevat kaupungin strategiaa ja painottavat erityisesti työpaikkarakentamista sekä seudullista virkistystä (kuva 3). Maankäytön ohjelmaa toteutetaan vuosittain laadittavan kaavoitusohjelman mukaisesti.

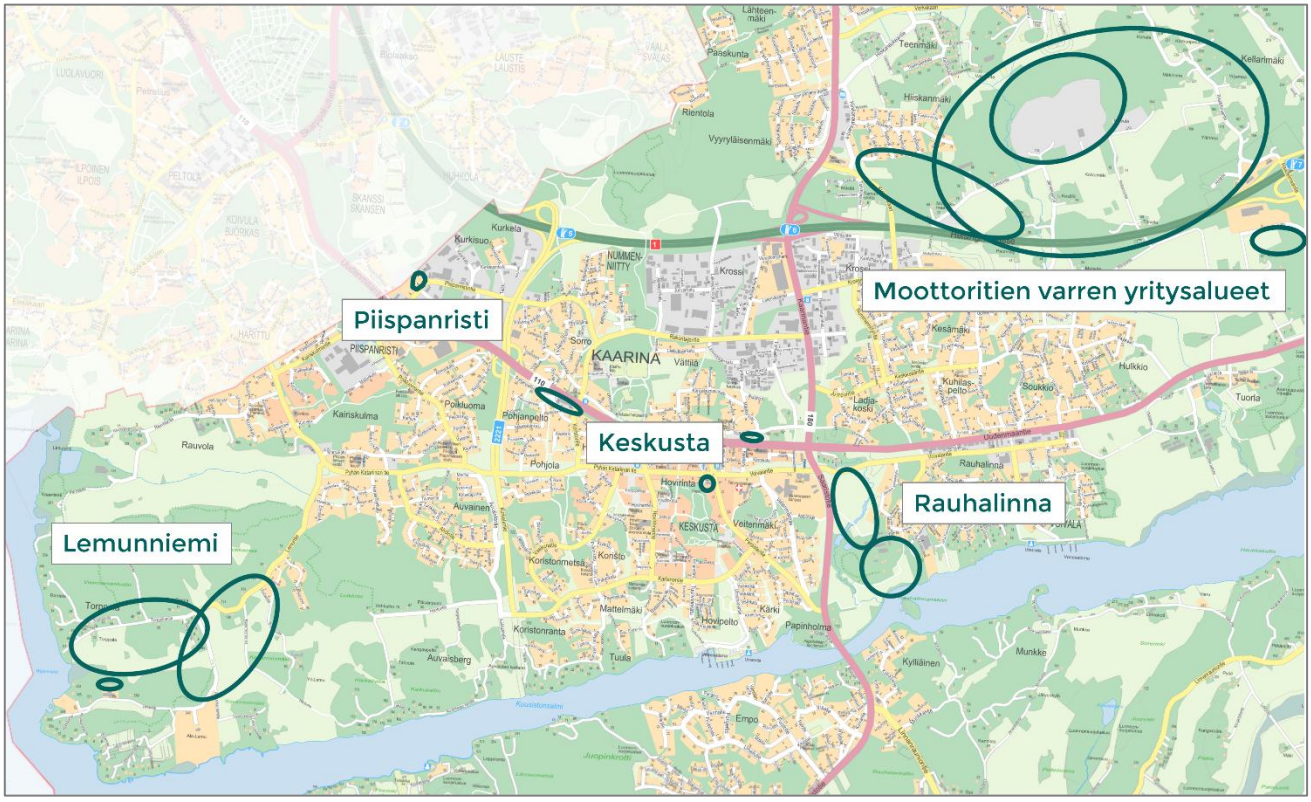
Kuva 3. Maankäytön ohjelman 2026–2033 mukaiset yleiskaavoitettavat alueet.

1.6 Kaavoitusohjelma ja kaavoituskatsaus

Kaarinan kaavoitusohjelma laaditaan vuosittain. Kaavoitusohjelma toteuttaa maankäytön ohjelmia 2019–2025 ja 2026–2033, jotka sisältävät tärkeimmät kehittämiskohteet eri kaupunginosissa. Kaavoitusohjelmassa esitellään vireillä olevien ja tulevien kaavahankkeiden sisältö, tavoitteet, tilanne ja arvioitu eteneminen. Asemakaavan laatiminen voidaan käynnistää hyväksytyn kaavoitusohjelman perusteella. Kaavoitusohjelmassa määritellään myös ne kaavatyöt, joiden nähtäville asettamisesta ja hyväksymisestä kaupunkikehityslautakunta päättää. Kaavoitusohjelman lisäksi vireillä voi olla vaikutukseltaan vähäisiä asemakaavan muutoksia.

Kaavoitusohjelman pohjalta julkaistaan vuosittain alueidenkäyttölain 7 §:n mukainen kaavoituskatsaus, jossa esitellään Kaarinassa ja maakunnan liitossa vireillä olevat ja vireille tulevat kaavahankkeet

sekä niiden tärkeimmät tavoitteet. Kaavoituskatsauksessa selostetaan perustiedot kaavajärjestelmästä, kaavoitusprosessista sekä siihen osallistumisesta ja vaikuttamisesta. Kaavoituskatsaukseen sisältyy myös arvio asumiseen varattujen tonttien riittävyydestä Kaarinan alueella.



Kuva 4. Asemakaavoituksen painopistealueet ovat Piispanristi, Lemunniemi, Keskusta, Rauhalinna ja moottoritien varren yritysalueet.

Asemakaavoituksen painopistealueet ovat Piispanristi, Lemunniemi, Keskusta, Rauhalinna ja moottoritien varren yritysalueet (kuva 4). Yleiskaavoituksessa painopiste on Piikkiön taajaman ja kehätien varren osayleiskaavojen laadinnassa.

1.7 Kaarinan väestöennusteet

Keskeisimmät Kaarinan väestönkehitystä ja väkilukua kuvaavat tilastot ovat Tilastokeskuksen väestöennuste, Turun kaupunkiseudulle laadittu Popula AI -ennuste sekä Kaarinan kaupungin oma alueellinen väestösuunnite.

Tilastokeskus laatii kolmen vuoden välein koko maata koskevan väestöennusteen, joka kuvaa tulevaa väestönkehitystä. Ennusteessa lasketaan, mikä olisi kunkin kunnan tuleva väestö, jos viime vuosien väestönkehitys jatkuisi samanlaisena (Tilastokeskus 2026a). Tilastokeskuksen uusin väestöennuste on vuodelta 2024 ja ulottuu vuoteen 2045 asti (taulukko 2). Tilastokeskus ennustaa Kaarinan väkiluvun kasvavan keskimäärin 1 % vuosivauhtia vuoteen 2045 mennessä. Tämä tarkoittaa noin 8 600 uutta asukasta vuoteen 2045 mennessä ja vuositasolla noin 350–500 uutta asukasta / vuosi.

Kasvu jatkuu koko ennustejakson, kuitenkin tasaisesti hidastuen. Ennustejakson alussa (2025–2030) väestö kasvaa 1,1–1,5 % vuosivauhtia, mutta 2040-luvulle tultaessa väestönkasvu hidastuu alle 1 %:n tasolle. Ikäryhmittäiset erot ovat suuret ja väestönkasvun painopiste siirtyy nuorista ikäluokista ikääntyneisiin.

Taulukko 2. Kaarinan väestöennuste vuoteen 2045 asti (Tilastokeskuksen väestöennuste 2024).

Seudullinen Popula AI -ennuste perustuu Tilastokeskuksen ennusteeseen, jota on täydennetty vuoteen 2035 asti ulottuvalla Kaarinan omalla rakentamisennusteella, joka pohjautuu kaavojen arvioituihin kerrosaloihin. Vuodesta 2035 eteenpäin ennuste perustuu Tilastokeskuksen arvioon.

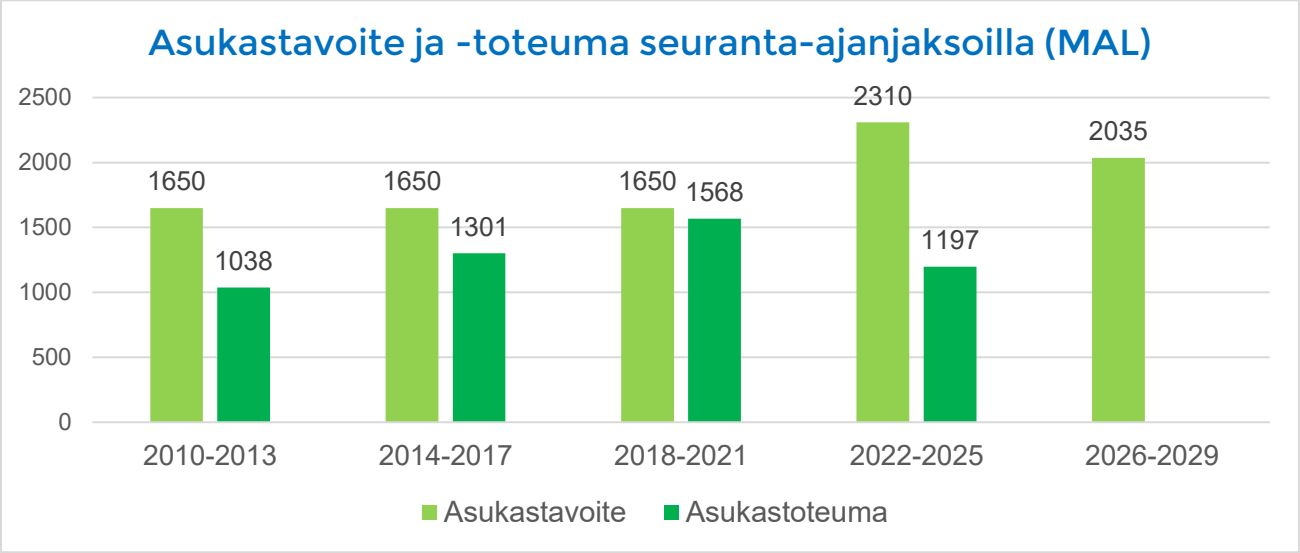
Kaarinan oma alueellinen väestösuunnite perustuu asemakaava-alueiden arvioituun kehitykseen rakenteilla olevilla, rakentamiskelpoisiksi tulossa olevilla ja vireillä olevilla asuinalueilla. Väestösuunnite laadittiin vuosina 2021–2022 ja sen toteutumista seurataan vuosittain. Vuosittaisen seurannan yhteydessä suunnite päivitetään vastaamaan maankäytön ja infrapalveluiden ajantasaisia aikatauluja. Väestösuunnite seuraa uusien asuinalueiden nykyistä ja tulevaa kehitystä kaavoituksen ja infran toteutuksen aikataulujen, alueiden rakentumisen sekä uusien asukkaiden alueelle muuton osalta. Väestösuunnite arvioi siis kaavoitusohjelman ja maankäytönohjelman mukaisten asuinalueiden kehitystä. Arvioidut asukasmäärät perustuvat asemakaavojen laskennallisiin uusien asuntojen ja asukkaiden enimmäismääriin tilanteessa, jossa kaavan sallima rakennusoikeus hyödynnetään täysimääräisesti.

1.8 Seuranta ja arviointi

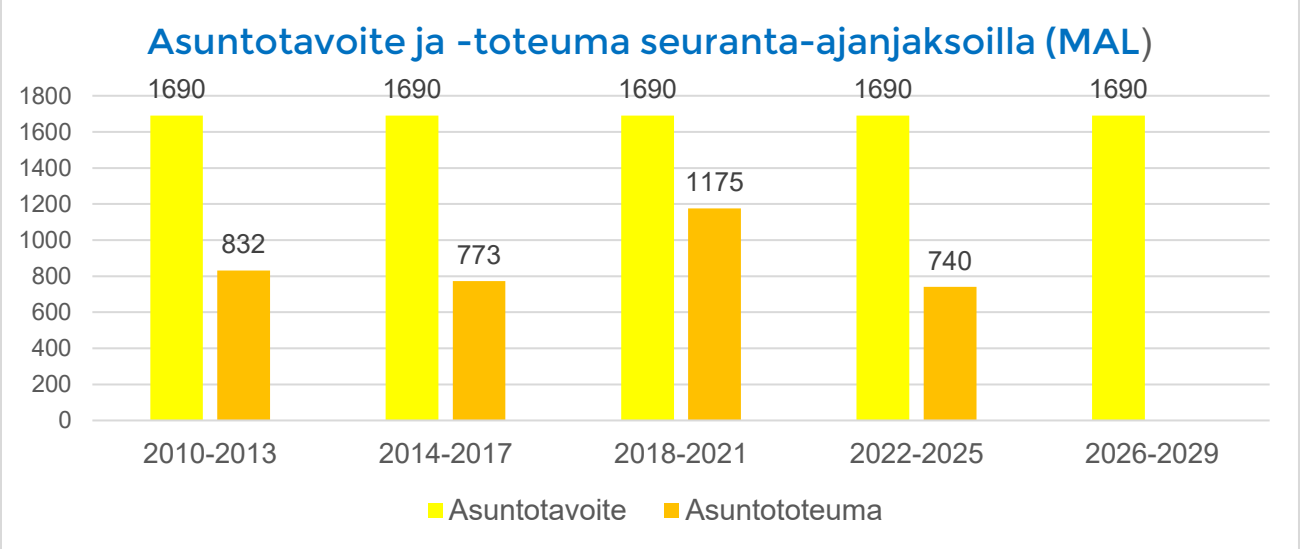
Kaarinan asunto- ja maapoliittisen ohjelman toteutumista seurataan säännöllisesti. Seurantaa toteutetaan sekä pidemmällä aikavälillä seudullisen MAL-sopimuksen seurannan kautta että Kaarinan oman ohjelman osalta vuosittain. Väestö- ja asuntorakentamisen seuranta toteutetaan ja raportoidaan MAL-seurannan mukaisesti neljän vuoden ajanjaksoina. Kaarinan oman kehityksen seuranta väestösuunnitetasolla tapahtuu vuosittain ja se päivitetään kutakin talousarviovuotta varten.

MAL-seurantajaksojen mukaiset tavoite- ja toteumaluvut on Kaarinan osalta esitetty ohessa sekä asukkaiden (taulukko 3) ja asuntojen osalta (taulukko 4). Tarkempia seurantatietoja on esitelty Kaarinan väestön osalta luvussa 2 ja asuntojen osalta luvussa 3.

Taulukko 3. Kaarinan asukastavoite ja -toteuma MAL-seuranta-ajanjaksoilla.



Taulukko 4. Kaarinan asuntotuotantotavoite ja -toteuma MAL-seuranta-ajanjaksoilla.



Lounaistieto julkaisee sivuillaan (https://www.lounaistieto.fi/tietopalvelut/mal-seuranta/) koostetta Turun seudun MAL-tavoitteiden seurantaindikaattoreista. Seuraavat seurantaindikaattorit mittaavat seudullisesti maankäyttöön ja asumiseen liittyvää kehitystä MAL-sopimuksen tavoitteiden näkökulmasta:

Maankäyttö

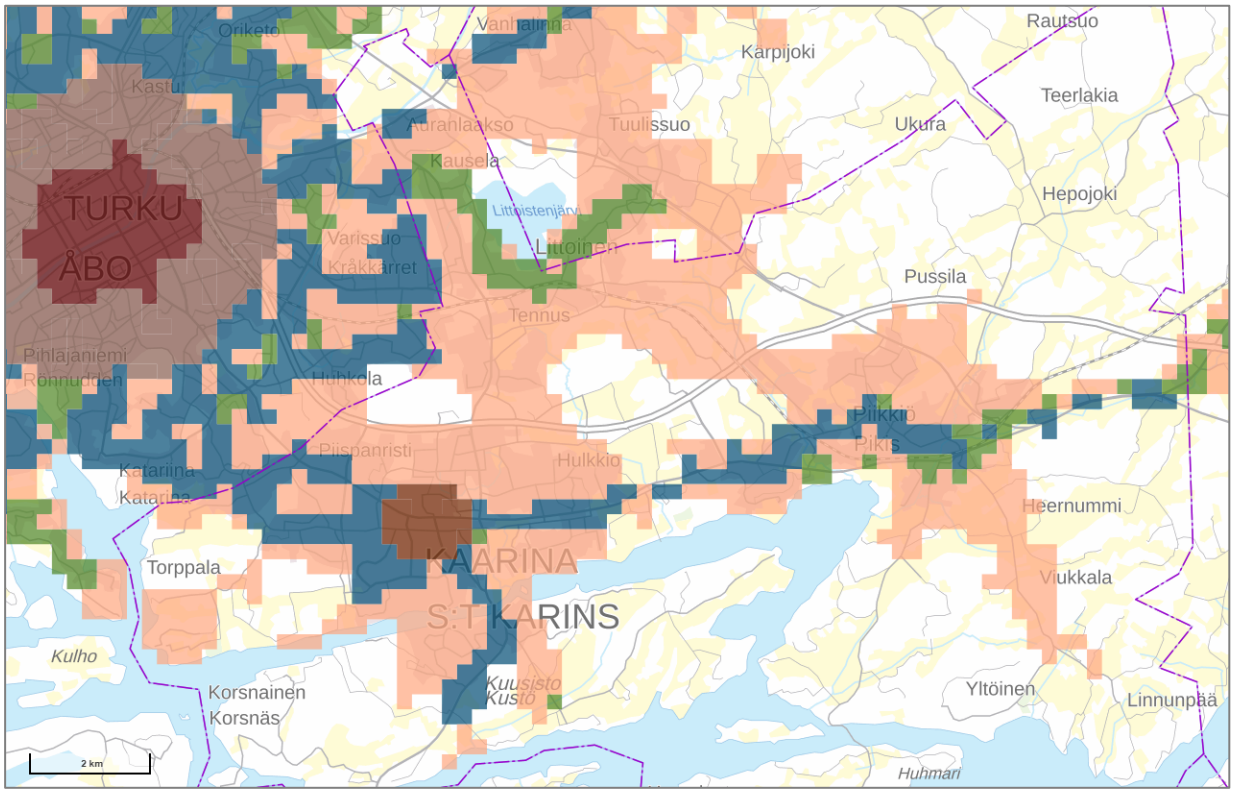
- Ilmastopäästöt MAL-kaupunkiseudulla kunnittain (CO2-ekv., 1000 t)
- Väestönkasvu MAL-kaupunkiseudulla rakennemallin tavoitteiden suhteen (hlöä)
- Väestön ja työpaikkojen osuus kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennevyöhykkeillä (%)
- Väestön osuus 500 m etäisyydellä päivittäistavarakaupoista (%)
- Uusien asuinrakennusten kerrosala YKR-vyöhykkeillä (ke-m2)

Asuminen

- Kaavoitettu kerrosala talotyypeittäin MAL-kaupunkiseudulla (ke-m2)
- Uudet asunnot talotyypeittäin MAL-kaupunkiseudulla (lkm)
- Uudet asunnot YKR-vyöhykkeiden mukaan MAL-kaupunkiseudulla (lkm)
- Uudet asunnot kunnittain MAL-kaupunkiseudulla (lkm)
- Perheasuntojen määrän keskimääräinen vuosimuutos YKR-vyöhykkeillä (väh. 3 huonetta)
- Valmistuneet valtion tukemat asunnot MAL-kaupunkiseudulla (lkm)

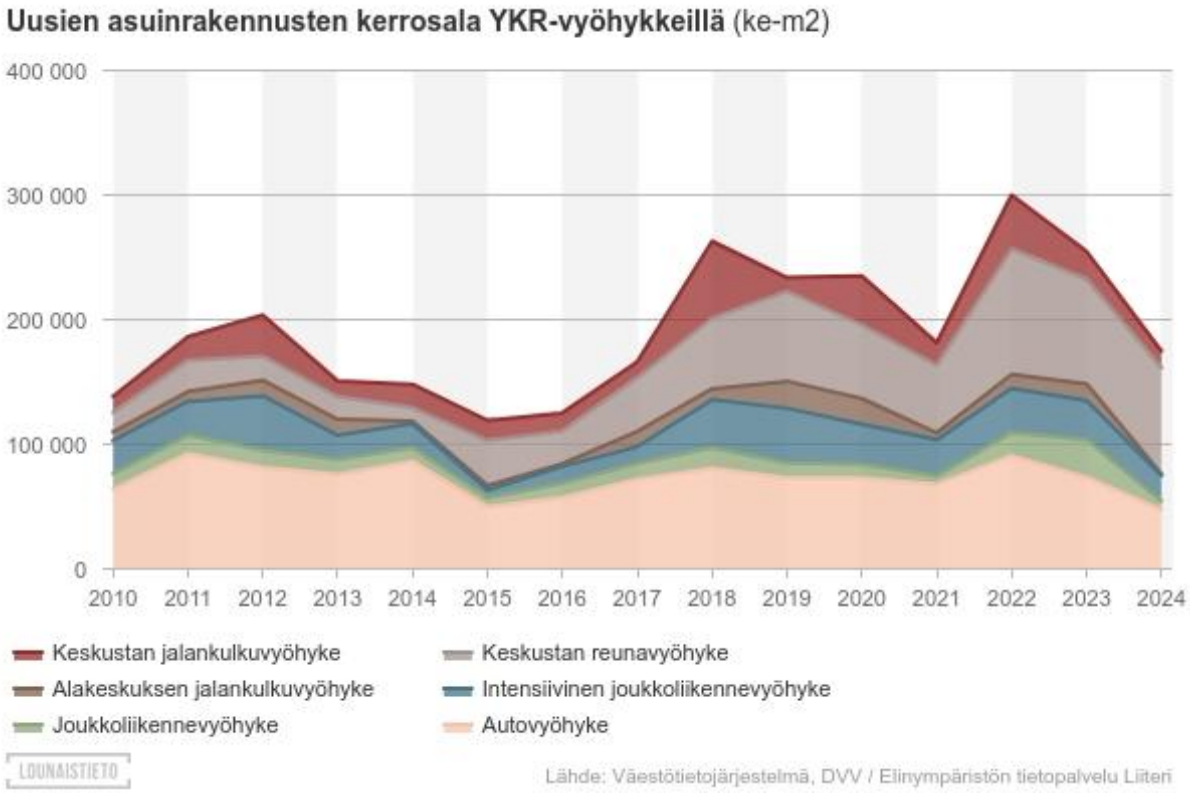
Yhdyskuntarakenteen (YKR) vyöhykkeet on Suomen ympäristökeskuksen (Syke) tuottama valtakunnallinen paikkatietoaineisto, jonka uusin versio kuvaa vuoden 2021 tilannetta (kuva 5). Kuvassa 5 ja taulukoissa 5 ja 6 on esitetty esimerkkinä edellä mainituista seudullisista seurantaindikaattoreista YKR-aineistoon pohjautuvat maankäytön ja asumisen mittarit, jotka kuvaavat kaupunkiseudun tilannetta vyöhykejaottelun näkökulmasta.

YKR-luokittelussa Kaarinan keskustan (seudullinen alakeskus) jalankulkuvyöhyke sijoittuu intensiivisen joukkoliikennevyöhykkeen (Turku-Kaarina-Paimio/Parainen) varrelle. Auranlaaksosta Littoisiin ja Piikkiöstä kohti Paimiota sijoittuvat myös omat erilliset joukkoliikennevyöhykkeet. Muut osat Kaarinaa lasketaan autovyöhykkeeksi. Taulukossa 5 on kuvattu seudullisesti uusien asuinrakennusten kerrosalan kehitystä vuodesta 2010 vuoteen 2024 tämän vyöhykejaon pohjalta ja taulukossa 6 perheasuntojen määrän keskimääräistä vuosimuutosta vuosina 2012–2023 seudun eri vyöhykkeillä.

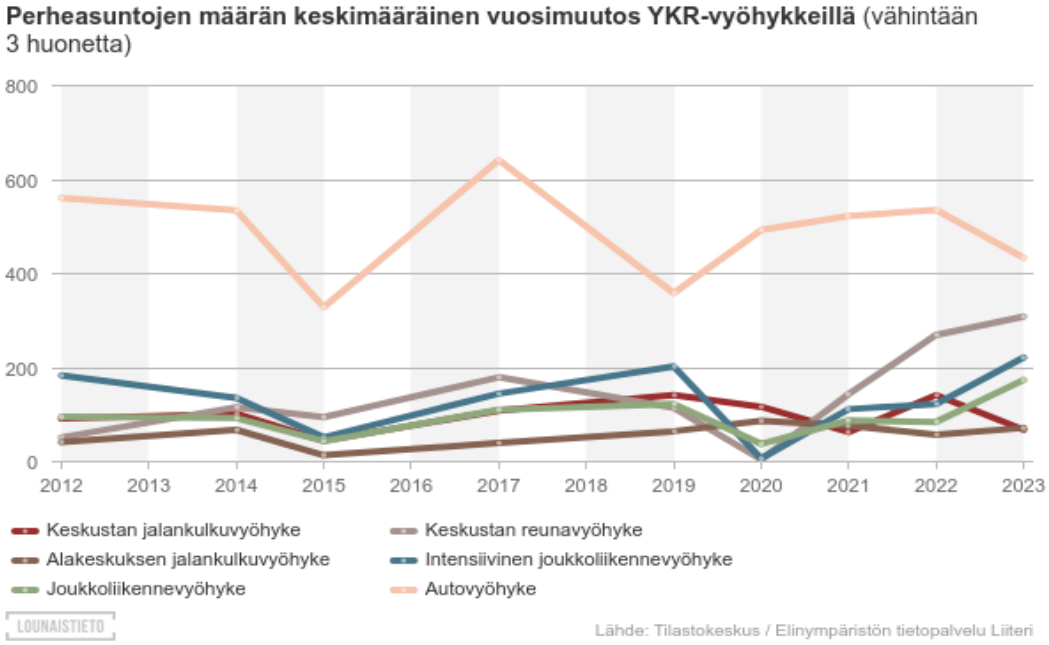


Kuva 5. Yhdyskuntarakenteen (YKR) vyöhykkeet 2021 Kaarinassa. Lähde: Maanmittauslaitos.

Taulukko 5. Uusien asuinrakennusten kerrosala Turun kaupunkiseudun YKR-vyöhykkeillä. Lähde: Lounaistieto.



Taulukko 6. Perheasuntojen määrän keskimääräinen vuosimuutos Turun kaupunkiseudun YKR-vyöhykkeillä. Lähde: Lounaistieto.



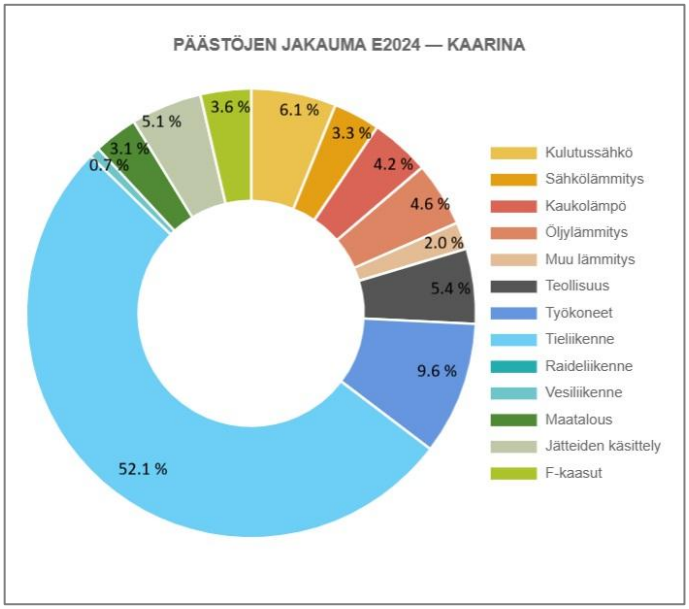
2. Asumisen kehittämiseen liittyvät muutostekijät

2.1 Ilmastonmuutos

Ilmastotekijöiden huomioiminen Kaarinan maankäytön ja asumisen kehittämisessä juontaa juurensa kansainvälisiin, kansallisiin ja kaupunkiseudullisiin ilmastotavoitteisiin. Suomessa on valmisteltu valtiontason asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosille 2021–2028. Ohjelman asuntopoliittisiin tavoitteisiin on kirjattu rakentamisen ja asumisen ilmastopäästöjen saattaminen kestävälle tasolle. Tämä tarkoittaa, että asumisen ja rakentamisen kautta syntyvät päästöt ovat hallinnassa ja Suomen asuntokanta on energiatehokasta. Tätä tavoitellaan pitkäikäisellä ja elinkaarensa aikana muunneltavalla asuntokannalla, joka huomioi vähähiilisen asumisen tarpeet myös korjausrakentamisessa.

Turun MAL-kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisen ohjelman 2026–2029 yhtenä lähtökohtana on ilmastonmuutoksen hillitseminen, mihin ohjelmassa vastataan tavoittelemalla yhdyskuntarakenteen täydennystä ja tiivistämistä nykyistä infrastruktuuria hyödyntäen. Sitran Megatrendit 2026- selvityksen (2026) mukaan Suomen tavoitellessa hiilineutraaliutta vuoteen 2035 mennessä, maankäyttösektori on muuttunut aiemmasta nettonielusta päästölähteeksi. Tälle tielle ovat johdattaneet muun muassa metsien hiilinielujen ennustettua nopeampi pieneneminen. Sitra nostaa julkaisussaan seuraavan kymmenen vuoden reunaehdoksi nettopäästöjen nollaamisen hiilinieluja vahvistamalla. Julkaisussa tuodaan myös ilmi, että ihmiskunta on jo muokannut ilmastoa, ja nykyisen kaltaiset äärisääolot ja

lämpötilat ovat tulleet jäädäkseen. Näin ollen ilmastomuutoksen hillitsemisen ohella yhteiskunnan on myös sopeuduttava ilmastonmuutoksen vaikutuksiin, kuten äärisääoloihin.



Ennakkotiedon mukaan vuonna 2024 Kaarinan kaikista kasvihuonekaasupäästöistä 6,1 % muodostui kulutussähköstä, 14,1 % lämmityksestä, 15 % teollisuudesta ja työkoneista, 52,8 % liikenteestä ja loput 11,8 % maataloudesta, jätteiden käsittelystä ja F-kaasuista (kuva 6).

Kuva 6. Kasvihuonekaasupäästöjen jakauma Kaarinassa vuonna 2024 (ennakkotieto). Lähde: Suomen ympäristökeskus (Syke), Kuntien ja alueiden khk-päästöt, https://paastot.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 yhdyskuntarakenne, energia, liikenne, maatalous, rakentaminen ja maankäytön suunnittelu, metsät ja muu viherrakenne. Ilmastotiekarttaa on päivitetty viimeksi vuonna 2023, ja viimeisin seurantaraportti on julkaistu vuonna 2024.

Alue- ja yhdyskuntarakenteen osalta tavoitteena on kestäviä elämäntapoja ja vähähiilistä energia- ja liikennejärjestelmää sekä kiertotaloutta mahdollistava ja tukeva yhdyskuntarakenne. Toisena muutostavoitteena on kirjattu luontoarvojen ja olemassa olevan infrastruktuurin ohjaavan yhdyskuntarakenteen kehittämistä.

Rakentamisen ja rakennusten osalta tavoitteena ovat vähäpäästöisyys, johon lukeutuu toimenpiteinä muun muassa fossiilisista lämmityksen ja sähkön tuotantomuodoista luopuminen, energia- ja tilatehokkuus sekä kiertotalouden ratkaisujen toteuttaminen. Rakentamisen päästöjen vähentämiseen pyritään kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Esimerkiksi uudisrakentamisessa tulee keskeiseksi tarkastelun kohteeksi rakennusten elinkaaren hiilijalanjälki. Toisena muutostavoitteena rakentamiselle on asetettu luonnonvarojen kulutuksen vähentäminen.

Kaarinan ilmasto-ohjelma 2030 täydentää kuntatasolla valtakunnan, kaupunkiseutu- ja maakuntatason ilmastotavoitteita. Ilmasto-ohjelman 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

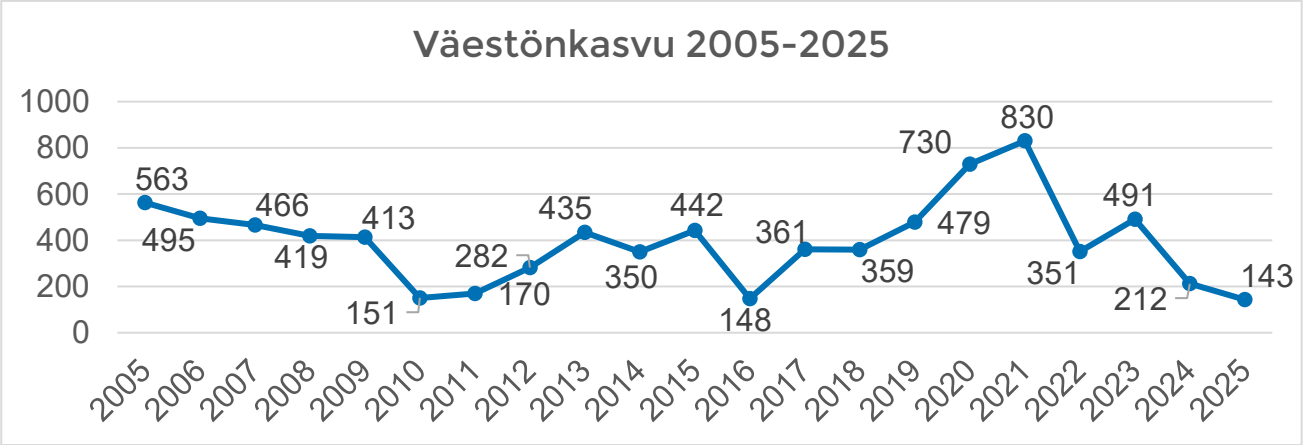
että välillä; taajama-alueiden johdonmukaisella ja hallitulla laajentumisella eheytetään yhdyskuntarakennetta ja parannetaan palveluiden saavutettavuutta. Lisäksi kiertotalouden jätteensynnyn ehkäisyn mahdollisuudet tunnistetaan jo suunnitteluvaiheessa. Kaarinan kaupungin voimassa oleva ilmasto-ohjelma vuodelta 2021 on päivitystyön alla, ja tulee hyväksyttäväksi vuoden 2026 aikana.

Ilmastonmuutoksen hillitsemisen ohella Kaarinassa on varauduttu myös Sitran Megatrendit 2026 -julkaisussa tunnistettuun ilmastonmuutoksen vaikutusten sopeutumiseen. Voimistuvien sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin voidaan varautua maakäytön suunnittelussa, kun tunnistetaan ilmastoriskit. Ilmastoriskien tunnistaminen koskettaa kaupungin eri toimialoja, myös maankäytön suunnittelua, sillä kaavamääräyksin voidaan varautua tunnistettuihin riskeihin. Kaarinan kaupunki on mukana Valonian vetämässä SOPU-hankkeessa (hankeaika 1.5.2025–30.4.2027), jossa: *Lisätään tietoisuutta ja ymmärrystä ilmastoriskeistä ja niihin vastaamisen keinovalikoimasta. Näin autetaan kuntia tekemään tietoon perustuvia päätöksiä ja ennaltaehkäiseviä toimenpiteitä. Paikkasidonnaisen ja kuntakohtaisen tiedon avulla kuntien on helpompi priorisoida juuri niille sopivimpia toimenpiteitä ja tulevaisuuden investointeja*.

2.2 Väestönkasvu

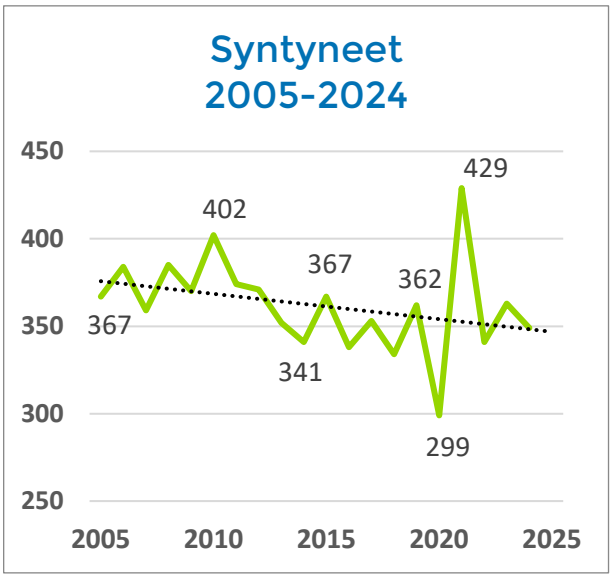
Kaarinan väestönkasvun määrä on ajanjaksolla 2005–2025 vaihdellut vuosittain, mutta pysynyt koko ajanjakson positiivisena (taulukko 7). Keskimääräinen vuosikasvu on ollut noin 400 uutta asukasta / vuosi (Tilastokeskus 2026b). Kasvu oli poikkeuksellisen suurta koronavuosina 2020–2021.

Taulukko 7. Kaarinan väestönkasvu ajanjaksolla 2005–2025. (Vuoden 2025 väestötiedot ovat ennakkotietoja).

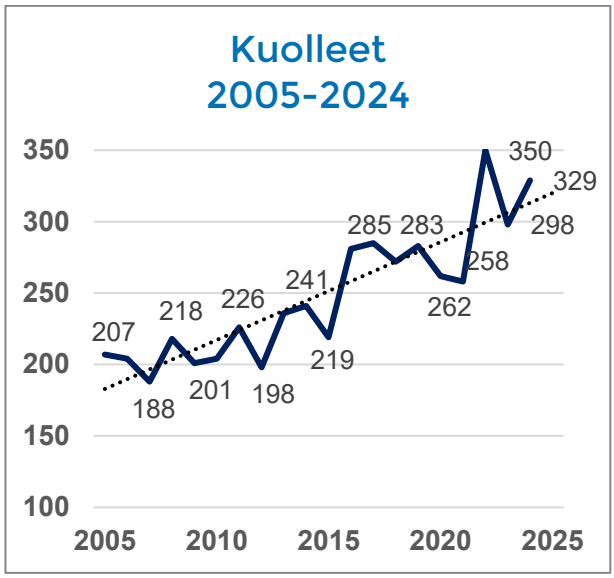


Väestönkasvuun vaikuttavia tekijöitä ovat: luonnollinen väestönkasvu (syntyvyys - kuolleisuus), kuntien välinen muuttoliike ja maahanmuutto.

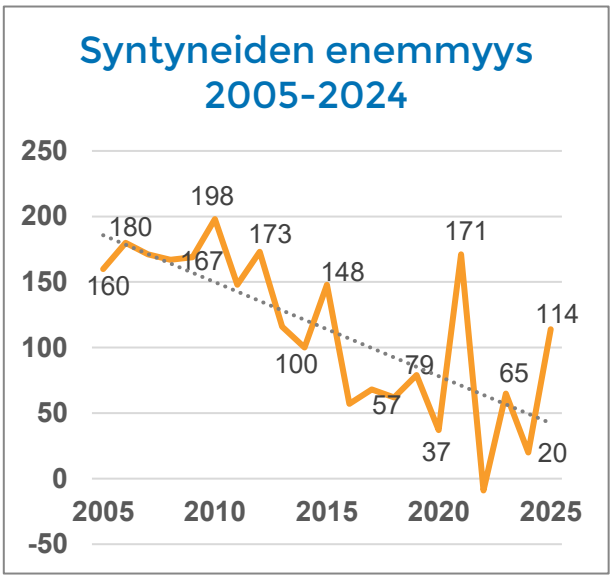
Taulukko 8. Kaarinassa vuosina 2005–2024 syntyneet.



Taulukko 9. Kaarinassa vuosina 2005–2024 kuolleet.



Taulukko 10. Syntyneiden enemmyys Kaarinassa ajanjaksolla 2005–2024.

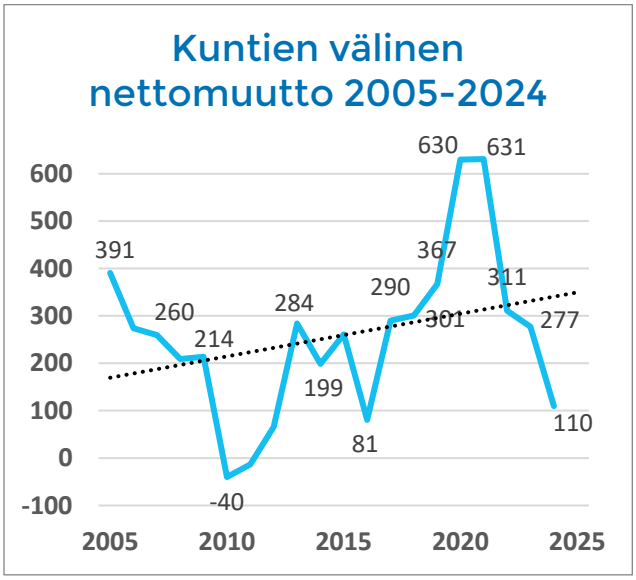


Vuosina 2005–2024 Kaarinassa syntyi vuosittain 299–429 uutta kaarinalaista (taulukko 8) ja kuoli 188–350 kaarinalaista (taulukko 9). Kaarinan luonnollinen väestökasvu oli ajanjaksolla keskimäärin 114 henkilöä / vuosi. Vuositasolla syntyneitä on ollut kuolleita enemmän kaikkina muina vuosina paitsi vuonna 2022.

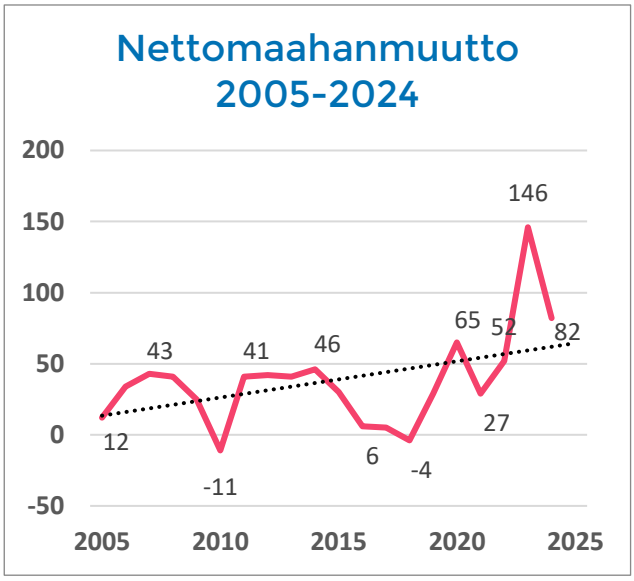
Syntyneiden enemmyys suhteessa kuolleisiin on siis ollut Kaarinassa positiivinen. Kokonaisuudessaan kuolleisuus on kuitenkin ollut kasvussa ja syntyvyys lievässä laskussa (taulukko 10).

Kuntien välinen nettomuutto kuvaa kuntien välisen tulomuuton ja lähtömuuton erotusta. Kaarinassa tulomuutto on ollut vuosina 2005–2024 lähtömuuttoa suurempaa koko ajanjakson lukuun ottamatta vuosia 2010–2011. Kaarina on saanut muuttovoittoa muista kunnista keskimäärin 255 uuden asukkaan verran vuosittain (taulukko 11). Kaarinan väkiluku on kasvusuuntainen sekä kuntien välisen muuttoliikkeen että maahanmuuton ansiosta. Maahanmuuton merkitys Kaarinan väkilukuun on ollut kasvussa viime vuosina. 2020-luvulla Kaarinan saama nettomaahanmuutto on ollut keskimäärin 75 uutta asukasta vuodessa (taulukko 12).

Taulukko 11. Kaarinan saama muuttovoitto ajanjaksolla 2005–2024.



Taulukko 12. Maahanmuutto ja maastamuutto Kaarinassa ajanjaksolla 2005–2024.



Kuntien välisessä muuttoliikkeessä korostuu Kaarinan ja Turun välinen lähtö- ja tulomuutto. Kaarina saa suurimman muuttovoittonsa Turusta, mutta Kaarinasta myös muutetaan eniten juuri Turkuun. Vuonna 2024 yhteensä 1060 kaarinalaista muutti Turkuun ja 1244 turkulaista Kaarinaan (Tilastokeskus 2026c). Kaarinaan muutetaan eniten lähikunnista, pääkaupunkiseudulta ja Tampereelta. Samat alueet ovat kärjessä myös Kaarinasta poismuuttavien tulokunnissa.

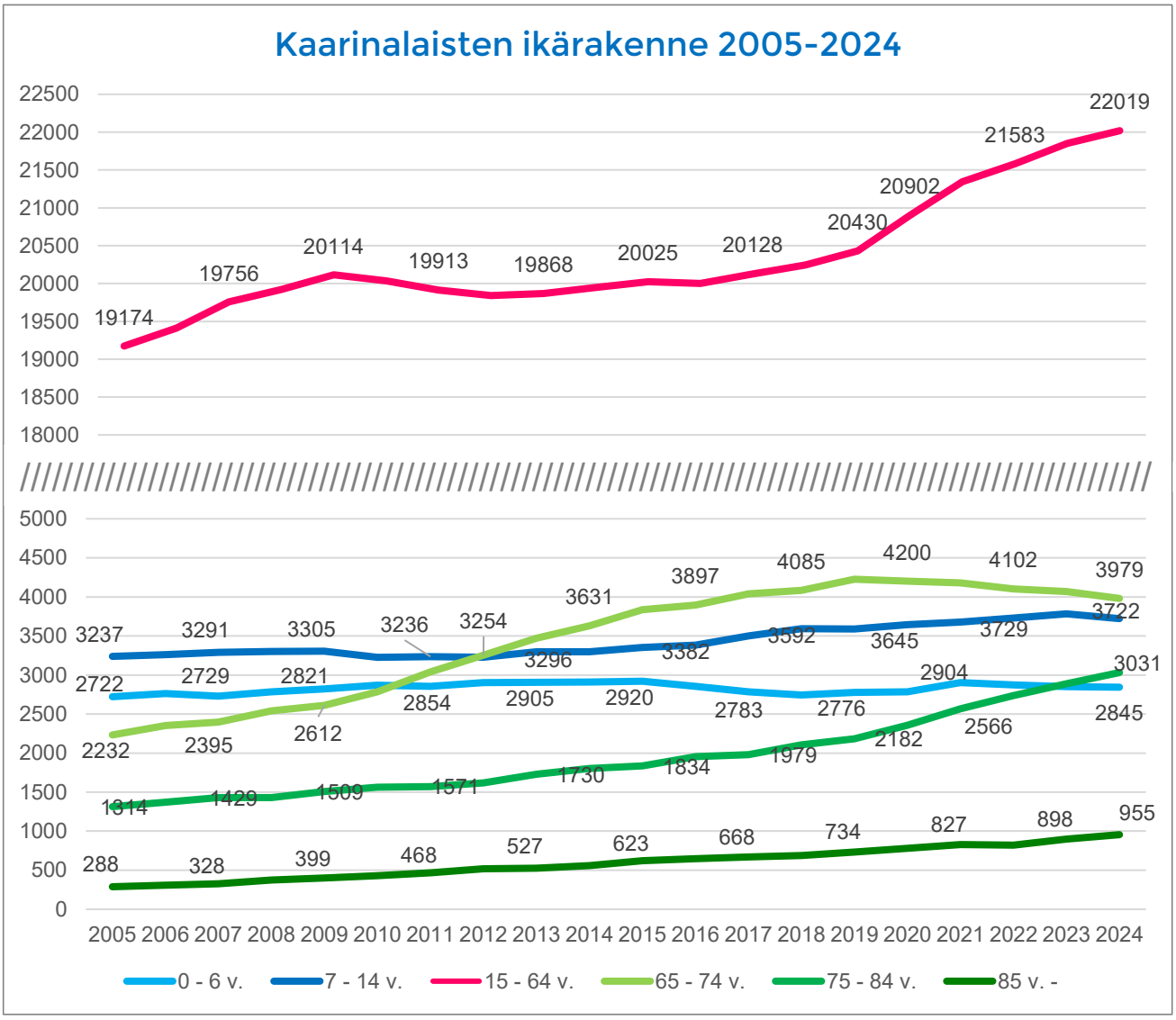
2.3 Väestörakenteen muutos

Kaarinalaisten lasten, nuorten ja aktiivi-ikäisten määrä on kasvanut koko 2000-luvun alkupuoliskon ajan (taulukko 13). Kyseisten ikäryhmien osuus kokonaisväestöstä on kuitenkin pienentynyt vanhempien ikäluokkien voimakkaan kasvun myötä.

Kaarinan väestörakenteen kehitys 2020-luvulla (Tilastokeskus 2026b):

- **Lasten ja nuorten (0–14-vuotiaat)** määrä on pysynyt melko vakaana eikä heidän ikäryhmissään ole tapahtunut suuria heilahteluja. Kasvu on kuitenkin ollut suhteellisen hidasta.
- **Aktiivi-ikäisten (15–64-vuotiaat)** määrä on ollut selvässä, jatkuvassa kasvussa.
- **65–74-vuotiaiden** määrä pienenee, kun suuret ikäluokat siirtyvät seuraaviin ikäryhmiin.
- **75 vuotta täyttäneet** ovat tällä hetkellä nopeimmin kasvava ikäryhmä.
- **Yli 85-vuotiaiden** määrä on myös kasvussa.

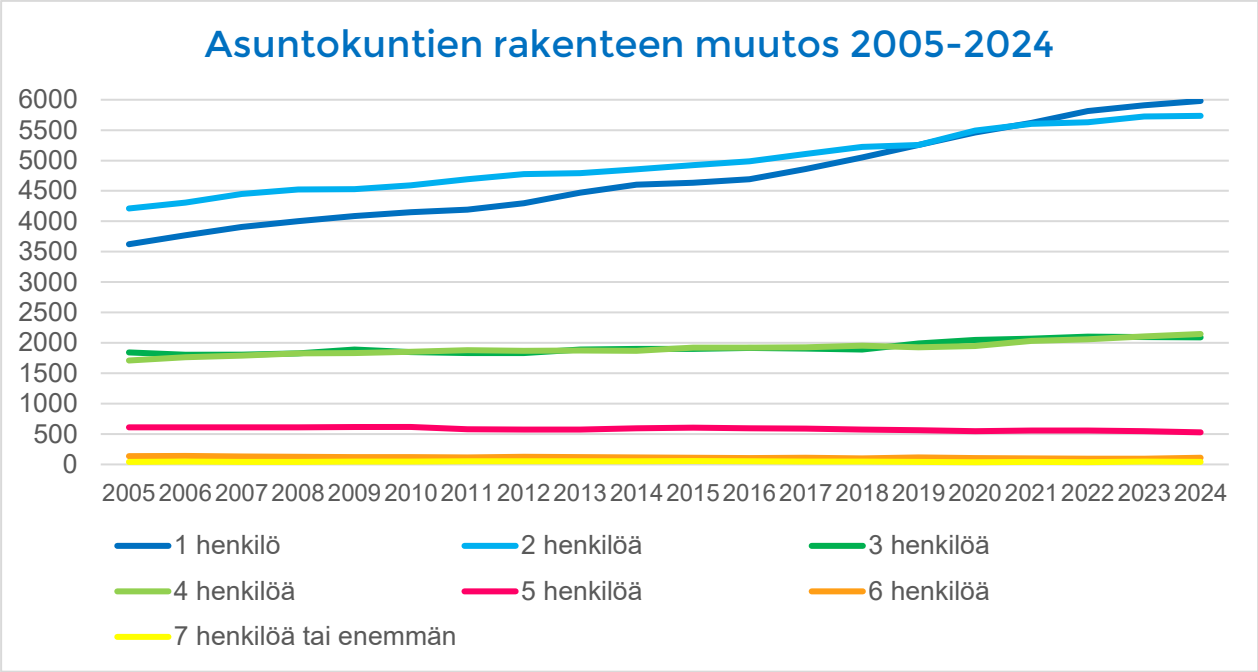
Taulukko 13. Kaarinalaisten ikärakenteen kehitys ajanjaksolla 2005–2024.



2.4 Asuntokunnat

Kaarinalaisten asuntokuntien kokonaismäärä oli vuonna 2024 yhteensä 16 633 (Tilastokeskus 2026d). Asuntokuntien määrä on kasvava ja erityisesti pienten 1–2 hengen talouksien osuus on voimakkaassa kasvussa. Yksinasuvista tuli määrällisesti suurin ryhmä vuonna 2021. Vuonna 2024 kaarinalaisista asuntokunnista 36 % oli yksihenkisiä, 34,5 % kaksihenkisiä ja 29,5 % kolmihenkisiä tai suurempia (taulukko 14).

Taulukko 14. Kaarinalaisten asuntokuntien rakenteen muutos ajanjaksolla 2025–2024.



Kaarinalaiset asuntokunnat jakautuvat seuraavasti, kun niitä tarkastellaan talouden vanhimman henkilön iän perusteella:

24-vuotiaat ja nuoremmat

- 429 asuntokuntaa, 2,6 % kaikista asuntokunnista
- 76 % asuu yksin, 21 % kaksin ja 3 % kolmen tai useamman hengen talouksissa

25–34-vuotiaat

- 2001 asuntokuntaa, 12 % kaikista asuntokunnista
- 37 % asuu yksin, 32,5 % kaksin ja 30,5 % kolmen tai useamman hengen taloudessa asuvia

35–44-vuotiaat

- 2913 asuntokuntaa, 17,5 % kaikista asuntokunnista
- 43 % on neljän tai useamman hengen talouksia
- 21 % on yhden hengen talouksia
- 19 % on kolmen hengen talouksia ja 17 % kahden hengen talouksia

45–54-vuotiaat

- 2900 asuntokuntaa, 17,4 % kaikista asuntokunnista
- 35 % on neljän tai useamman hengen talouksia
- 23 % on yhden hengen talouksia, kahden ja kolmen hengen talouksia on molempia 21 %

55–64-vuotiaat

- 2900 asuntokuntaa, 17,4 % kaikista asuntokunnista
- 44 % asuu kaksin, 35,5 % yksin ja 20,5 % kolmen tai useamman hengen talouksissa

65–74-vuotiaat

- 2559 asuntokuntaa, 15,4 % kaikista asuntokunnista
- 51,5 % asuu kaksin, 42,5 % yksin ja 6 % kolmen tai useamman hengen talouksissa

75-vuotiaat ja vanhemmat

- 2931 asuntokuntaa, 17,6 % kaikista asuntokunnista
- 52 % asuu yksin, 44 % kaksin ja 4 % kolmen tai useamman hengen talouksissa

Kokonaisuudessaan Kaarinassa on hyvin vähän nuorimman tarkastellun ikäryhmän eli alle 25-vuotiaiden muodostamia talouksia. Valtaosa (76 %) alle 25-vuotiaiden asuntokunnista on yhden hengen talouksia. 25–34-vuotiaiden asuntokunnista yksin, kaksin tai vähintään kolmin asuvia on kaikkia suunnilleen saman verran (31–37 %). 35–54-vuotiailla neljän tai useamman hengen taloudet ovat yleisimpiä, mutta 55–64-vuotiaiden talouksista jo lähes 80 % on yhden ja kahden hengen talouksia. Yhden ja kahden hengen talouksien määrä nouseekin merkittävästi väestön ikääntymisen myötä. 65–74-vuotiailla kahden hengen taloudet ovat vielä yhden hengen talouksia yleisempiä, mutta 75 vuotta täyttäneistä yli puolet asuu yksin. Vanhimman tarkastellun ikäryhmän eli 75 vuotta täyttäneiden muodostamia talouksia on määrällisesti kaikkein eniten.

3. Kaarinan asuntokanta

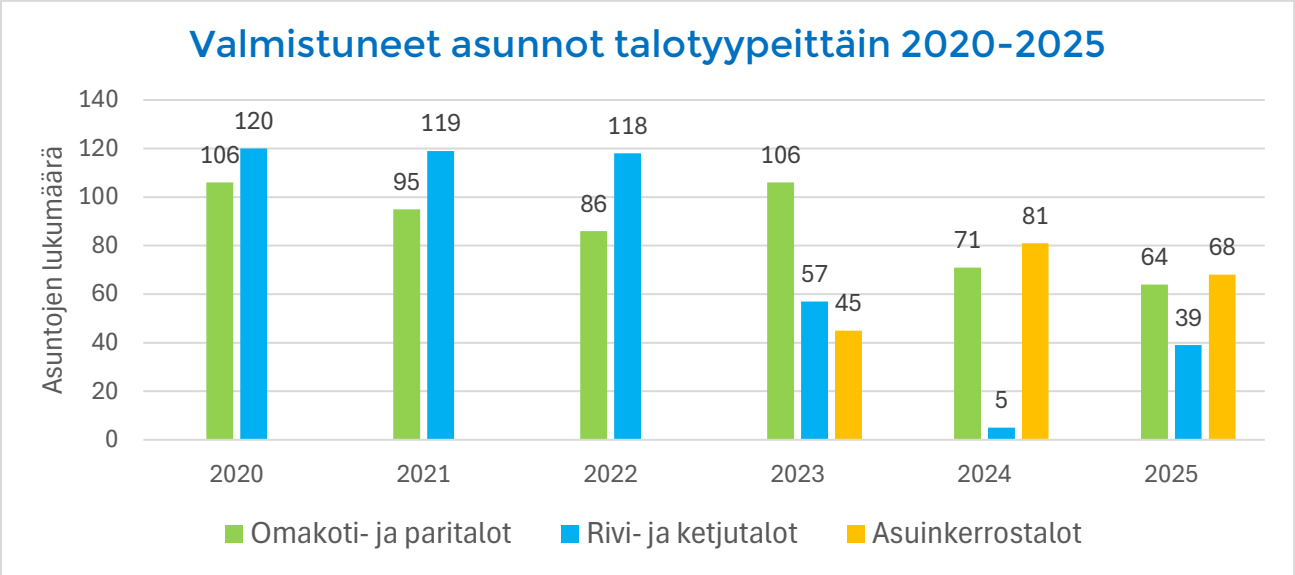
Vuonna 2024 Kaarinassa oli yhteensä noin 18 000 asuntoa, joista 93 % oli vakinaisessa asuinkäytössä (Tilastokeskus 2026d).

3.1 Asuntojen talotyypit

Vuonna 2024 Kaarinan kaikista asunnoista 46 % oli Tilastokeskuksen mukaan omakoti- tai paritaloasuntoja (8 298 kpl), 32,5 % kerrostaloasuntoja (5837 kpl), 20,5 % rivi- ja ketjutaloasuntoja (3663 kpl) ja 1 % muita asuntoja (180 kpl).

2020-luvulla Kaarinaan on rakentunut keskimäärin 200 asuntoa vuodessa. Näistä 45 % oli erillisissä pientaloissa olevia asuntoja, 39 % rivi- tai ketjutaloasuntoja ja 16 % kerrostaloasuntoja (taulukko 15).

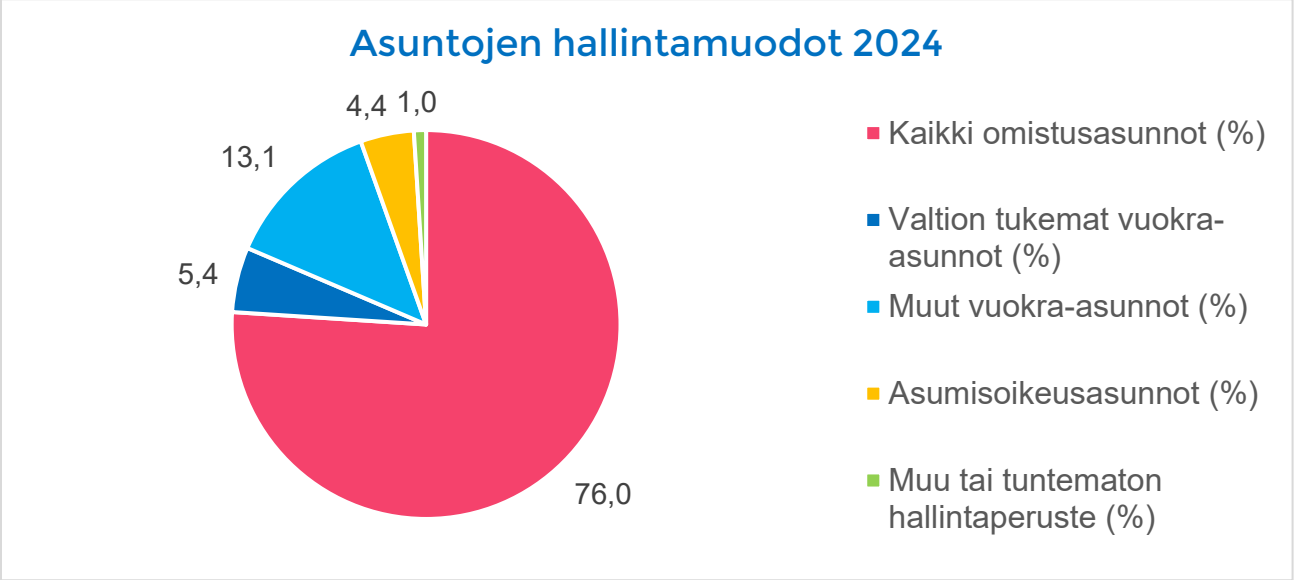
Taulukko 15. Valmistuneiden asuntojen talotyyppien toteuma vuosina 2020–2025.



3.2 Asuntojen hallintamuodot

Kaarinassa on enemmän omistus- kuin vuokra-asuntoja. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2024 kaarinalaisista asuntokunnista 76 % asui omistusasunnoissa, 18,5 % vuokra-asunnoissa ja 4,5 % asumisoikeusasunnoissa (taulukko 16). Asuntojen hallintaperuste oli jokin muu tai tuntematon 1 % osalta. Vuokra-asunnoista 29 % oli valtion tukemia ja 71 % vapaarahoitteisia. Kiinteistö Oy Kaarinan Vuokrataloilla on 832 asuntoa, joista 66 kpl on As Oy Orakkaan asuntoja, joita Kaarinan Vuokratalot vuokraa.

Taulukko 16. Asuntojen hallintamuodot Kaarinassa vuonna 2024.



Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen vuosittain julkaisemissa asuntomarkkinakatsauksissa arvioidaan viidestä mittarista koostuvan VAR-indeksin (aiemmin ARA-indeksi) avulla kuntien vuokramarkkinoita. VAR-indeksin laskennassa käytettävät mittarit ovat seuraavat:

1) väestön vuosimuutos (1. neljännes kuluvasta vuodesta)
2) ara-asuntojen käyttöaste
3) ara-asuntojen vaihtuvuus
4) tyhjien asuntojen osuus (vähintään 2 kk tyhjänä olleet 15.3. tilanteen perusteella)
5) vapaarahoitteisten ja ara-vuokrien ero (1. neljännes kuluvasta vuodesta)

VAR-indeksin perusteella kuntien markkinatilanne jaetaan seuraaviin viiteen luokkaan:

1) kireä markkinatilanne (VAR-indeksiarvo 40–50),
2) melko kireä markkinatilanne (VAR-indeksiarvo 30–39,9),
3) tasapainoinen markkinatilanne (VAR-indeksiarvo 20–29,9),
4) alueella lievää ylitarjontaa (VAR-indeksiarvo 10–19,9), ja
5) alueella ylitarjontaa (VAR-indeksiarvo 0–9,9).

Taulukko 17. VAR-indeksin ja sen laskennassa käytettävien mittareiden kehitys 2020–2025 Kaarinan osalta.

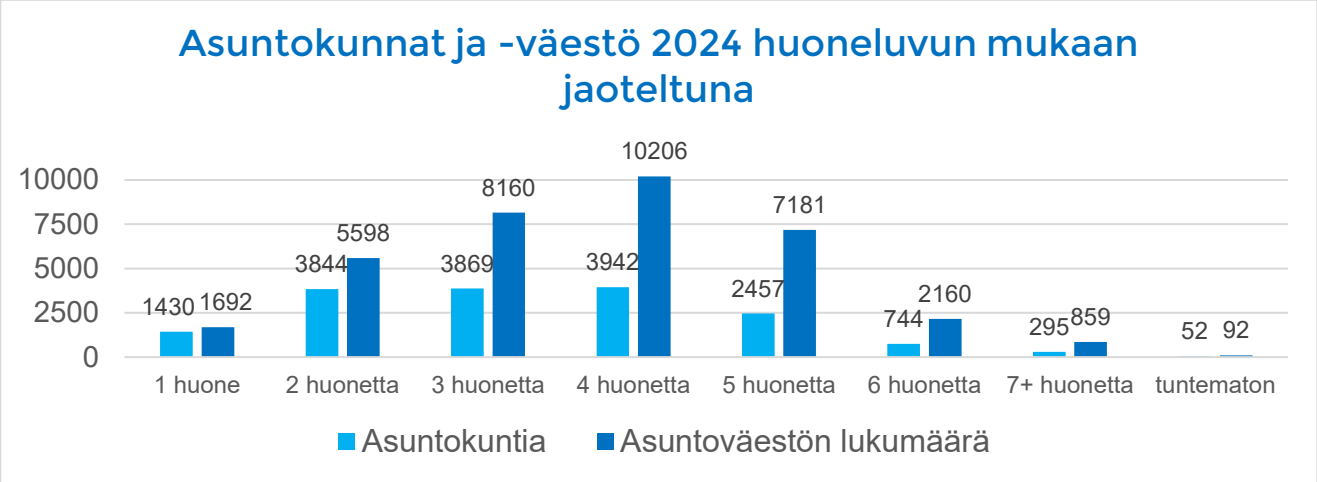
Vuosi	Väestön-muutos %	Käyttöaste %	Vaihtuvuus %	Tyhjien osuus %	Vuokrien ero %	VAR-indeksi	VAR-indeksin muutos
2025	0,4	87,8	28,4	6,4	4,3	11,3	-3,0
2024	1,3	88,8	34,2	4,5	2,5	14,3	-9,6
2023	1,1	95	25,2	0,5	-0,9	23,9	-0,1
2022	1,9	93,8	19,6	1,5	-0,8	24	-0,8
2021	2,2	94,8	28,3	1,1	0,1	24,8	0,1
2020	1,4	93,7	20	0,8	0,1	24,7	0,7

VAR-indeksin perusteella valtion tukemien vuokra-asuntojen markkinatilanne on 2020-luvulla kehittynyt Kaarinassa tasapainoisesta lievän ylitarjonnan puolelle. Asuntojen käyttöaste on heikentynyt, asukasvaihtuvuus on kohonnut, tyhjien asuntojen osuus on kasvanut ja tuettujen asuntojen vuokrat ovat kallistuneet suhteessa markkinavuokriin (taulukko 17).

3.3 Huoneluku

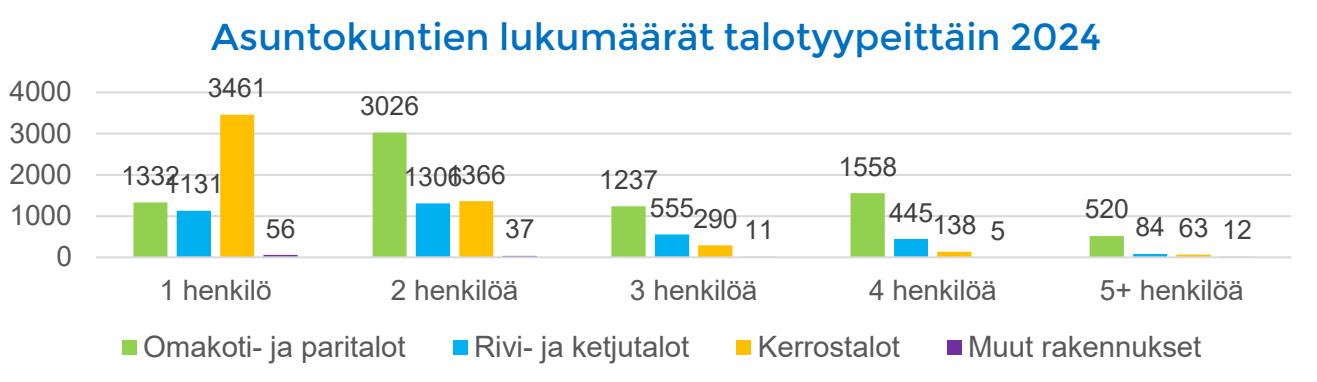
Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2024 kaarinalaisista asuntokunnista 9 % asui yksiöissä, 23 % kaksioissa, 23 % kolmioissa, 24 % neliöissä, 15 % viiden huoneen asunnoissa ja 6 % vähintään kuuden huoneen asunnoissa (taulukko 18). Kokonaisuudessaan kaarinalaisista asuntokunnista 70 % asui kaksioissa, kolmioissa tai neliöissä. Määrällisesti asuntoväestöä sijoittui eniten 4-huoneisiin asuntoihin (28 %), 3-huoneisiin asuntoihin (23 %) ja 5-huoneisiin asuntoihin (20 %).

Taulukko 18. Kaarinalaiset asuntokunnat ja asuntoväestö huoneluvun mukaan ryhmiteltynä 2024.



Vuonna 2024 yhden hengen talouksien yleisin (58 %) asumismuoto oli kerrostaloasunto. Monihenkisten asuntokuntien osalta omakoti- ja paritaloasuminen oli suosituinta asuntokunnan koosta riippumatta. Kahden hengen talouksista hieman yli puolet (53 %) asui omakoti- ja paritaloissa, vajaa neljännes (23 %) rivitaloissa ja toinen neljännes (24 %) kerrostaloissa (taulukko 19). Rivitaloasuminen oli yleisintä (27 %) kolmen hengen talouksien kohdalla. Yli kolmen hengen asuntokunnista valtaosa (yli 70 %) asui omakoti- ja paritaloissa.

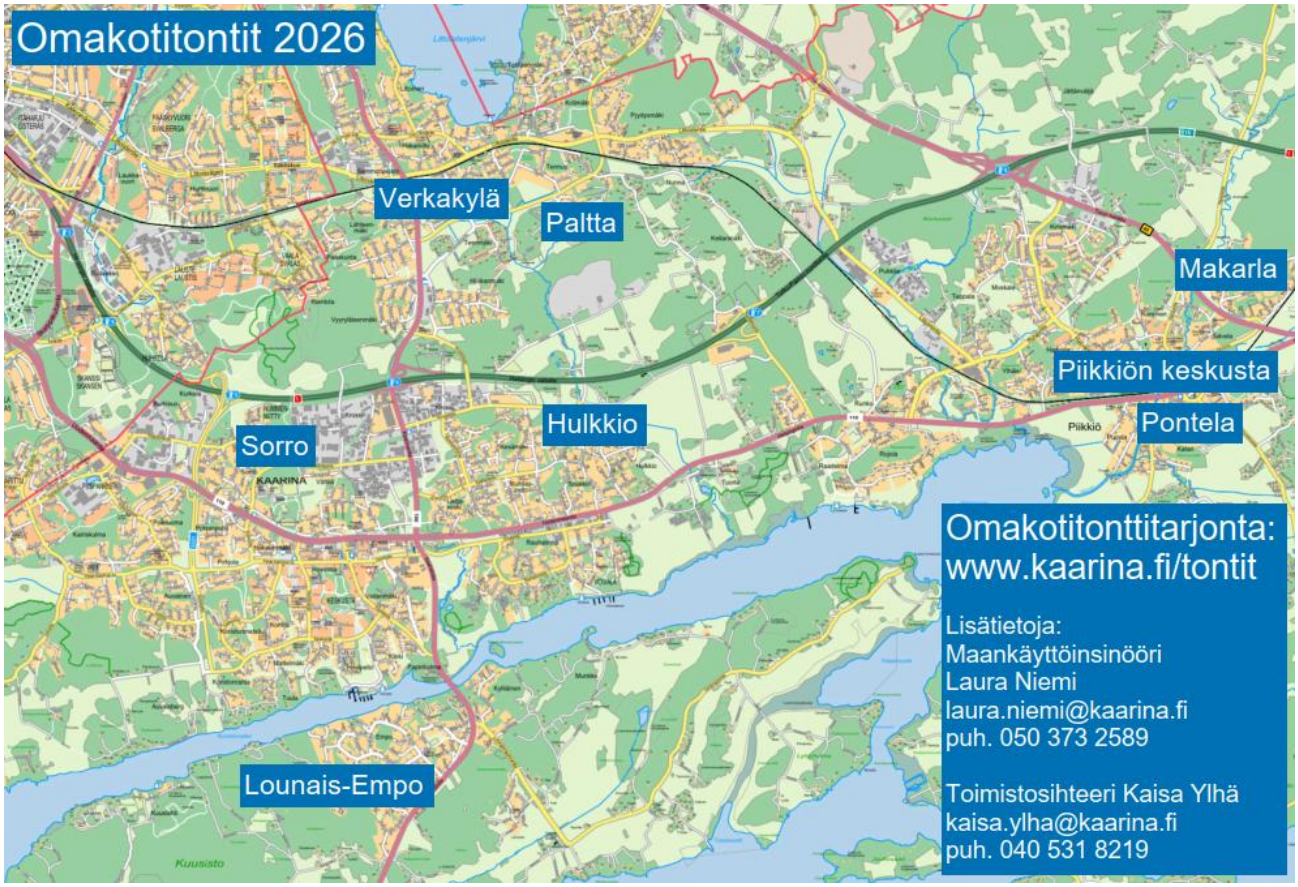
Taulukko 19. Kaarinalaiset asuntokunnat talotyypeittäin vuonna 2024.



3.4 Asuintonttivaranto

Vuoden 2026 keväällä Kaarinassa on vapaana kaavoitettuja ja rakentamiskelpoisia asuintontteja yhteensä noin 550 kpl. Näistä kaupungin omistamia omakotitalotontteja on noin 84 kpl (kuva 7). Yksityisen omistamia rakentamattomia asuinkerrostalotontteja on 5 kpl ja yksityisen omistamia rivi- ja ketjutalotontteja noin 55 kpl.

Ohjelmakauden 2026–2029 asuintonttivaranto painottuu omakotitontteihin (AO), joita on tulossa kyseisenä ajanjaksona rakentamiskelpoiseksi noin 150 kpl. Rakentamiskelpoisia rivi- ja ketjutalotontteja (AP) on samalla ajanjaksolla tulossa noin 20 tontin lisäys ja asuinkerrostalotonttien (AK) määrä kasvaisi vuosien 2026–2029 aikana 20 tontilla.



Kuva 7. Vuoden 2026 omakotitonttiesite. Kaupungin omistamia omakotitontteja on vuonna 2026 haettavana Hulkkiossa, Lounais-Empossa, Makarlassa, Paltassa, Piikkiön keskustassa, Pontelassa, Sorrossa ja Verkakylässä.

4. Maapoliittiset tavoitteet

4.1 Raakamaan hankinta

Kaupunki hankkii maa-alueita yleiskaavan, rakennemallin ja maakuntakaavojen yhdyskuntarakentamiseen tarkoitetuilta alueilta asuntoalueiden, virkistysalueiden, suojelualueiden ja yritysalueiden tarpeisiin. Maata hankitaan asemakaavojen toteuttamisen edistämiseksi sekä yleiseen käyttöön maakuntakaavan tai yleiskaavan perusteella. Maata voidaan hankkia myös kompensaatio- tai maanvaihtotarkoituksiin.

Kaarinan tavoitteena on ylläpitää raakamaavarantoa elinkeinotoiminnan ja asumisen tarpeisiin vähintään viiden vuoden tarvetta vastaavasti. 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. Raakamaan hankintaa keskitetään pääsääntöisesti yleiskaavan mukaisiin asumiseen ja yrittämiseen osoitettuihin alueisiin. Elinkeinotoiminnan 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 lunastusmenettelyä 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.

Kaarina kaavoittaa ensisijaisesti omille mailleen maankäytön ohjelman tavoitteita toteuttaen. Toissijaisesti voidaan kaavoittaa myös muiden maanomistajien omistamille alueille, kun kyseessä on yhdyskuntarakennetta täydentävä, pienimuotoinen tai kaupungin omistamien alueiden käyttöönottoa tukeva kaava-alue.

Raakamaanhankinnan lisäksi kaupunki ostaa sellaisia asemakaavoitettuja katu- ja viheralueita, jotka eivät kuulu ilmaisluovutuksen piiriin.

4.2 Maankäyttösopimusten periaatteet

Kaupunki kaavoittaa ensisijaisesti omistamaansa maata. Maankäyttösopimuksia tehdään tarvittaessa, pääsääntöisesti asemakaavamuutosten yhteydessä. Maankäyttösopimusten on oltava tarkoituksenmukaisia kunnalle.

Jos asemakaavasta aiheutuu asemakaavoitettavan alueen maanomistajalle merkittävää hyötyä, on maanomistajalla velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin (AKL 91 a §). Turun kaupunkiseudulla maankäyttösopimus tehdään, jos asemakaavassa osoitetaan yksittäiselle maanomistajalle vähintään 500 k-m^2 lisää rakennusoikeutta. Näin ollen korvauksetta voidaan kaavoittaa enintään 500 k-m^2 rakennusoikeutta. Maankäyttösopimuksissa sovitaan mm. sopimuskorvauksesta, toteuttamisaikataulusta ja mahdollisista sanktioista sekä vakuuksista.

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

Maankäyttösopimuksin maanomistajalta peritään kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannukset 100-prosenttisesti kuitenkin niin, että sopimuskorvauksen vähimmäismäärä on 50 % asemakaavasta johtuvasta ko. alueen arvonnoususta. Arvonnousun määrittämiseksi tilataan alueesta arviokirja, jossa määritellään alueen nykyarvo ja tuleva arvo. Alueella mahdollisesti olevia rakennuksia ei huomioida nykyarvoa määritettäessä. Mikäli maankäyttösopimuskorvaus perustuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja maanomistajia on useampia, yhdyskuntarakentamisen kustannukset jaetaan maanomistajille saatavan hyödyn suhteessa.

Maankäyttösopimuksia ei pääsääntöisesti tehdä kuntien keskeisillä raakamaan hankinta-alueilla.

4.3 Muut maapoliittiset keinot

Maanhankinnassa pyritään ensisijaisesti vapaaehtoisiin kauppoihin, mutta muitakin maapolitiikan keinoja voidaan tarvittaessa käyttää.

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 m^2. 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 suojelutarkoituksia varten (EOL 608/77). Kaupungin merellisyyden korostamiseksi harkitaan merenranta-alueiden hankkimista virkistyskäyttöön.

Kaarinan kaupunki seuraa aktiivisesti kaupungin alueella tehtyjä kiinteistökauppoja. Kaikki yli 5000 m^2:n kaupat käsitellään. Maankäyttöinsinööri voi tehdä etuosto-oikeuden käyttämättä jättämispäätöksen viranhaltijapäätöksenä sellaisessa tapauksessa, joissa myytävä kiinteistö on asemakaavan mukainen tontti, rakennettu rakennuspaikka tai on pienehkö tai on syrjäisellä alueella. Muissa tapauksissa asian käsittelee kaupunginhallitus. Etuosto-oikeuden käyttämispäätöksen tekee aina kaupunginhallitus ja lisärahoituksen myöntämisestä päättää kaupunginvaltuusto.

4.3.2 Raakamaan lunastaminen

Raakamaan lunastamisen edellytyksenä on ympäristöministeriön antama AKL 99 §:n mukainen lunastuslupa. Maapolitiikassa tulisi pyrkiä lievimmän keinon periaatteeseen pohjautuvaan maapolitiikkaan. Ennen lunastuksen käyttämistä on todistettavasti pitänyt yrittää vapaaehtoista kiinteistökauppaa. Lunastusluvan hakemisesta päättää kuntalain 1.2 § mukaan kunnanvaltuusto, jollei se ole kuntalain 14 §:n mukaisesti siirtänyt päätösvaltaa asiassa alemmalle kunnan viranomaiselle. Useissa kunnissa päätösvalta on siirretty kunnanhallitukselle tai asianomaiselle lautakunnalle. Lunastuslupahakemukseen tulee liittää selvitys päätösvallan siirtämisestä.

Päätös lunastusluvan hakemisesta on luonteeltaan valmisteleva ratkaisu. Siitä ei sen vuoksi voi valittaa (KHO 1986 1147).

4.3.3 Kehittämiskorvaus

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

4.4 Tontinluovutus

4.4.1 Asuintonttien luovutus

Kaarinassa asuintontteja luovutetaan sekä myymällä että vuokraamalla. Omakotitonttien luovutus sekä myymällä että vuokraamalla lisää hakijoiden valinnanvapautta ja huomioi erilaiset elämäntilanteet ja taloudelliset lähtökohdat. Omakotitonttien vuokrasopimukset tehdään pääsääntöisesti noin 50 vuodeksi ja vuokratontin voi halutessaan myöhemmin lunastaa omaksi kaupungin vuokrasopimuk-

sessa määrittämin ehdoin. Tontinluovutusehdoista päättää kaupunginhallitus ja uusien alueiden luovutusmuoto päätetään erikseen. Erityisillä sijainneilla olevat kohteet voidaan luovuttaa avoimella tarjouskilpailulla. Tontinluovutusehdoilla varmistetaan tonttien nopea rakentuminen.

Tonttien hinnoittelu perustuu pääasiassa markkinahintaan. Maapoliittisena tavoitteena on pitää tonttien markkinahintataso kohtuullisena. Kaarinassa uusien asuintonttien vuokraprosentti on 5 % vuonna 2026. Kohtuuhintaisen valtion tukeman asuntotuotannon suhteen noudatetaan Varke-tonttihinnoittelua.

Uusien omakotitonttien ensimmäisellä hakukierroksella luovutetaan yksi tontti/hakija. Jos samaan tonttiin kohdistuu useampi hakemus, suoritetaan arvonta tontin hakijoiden kesken. Hakukierroksella tai tarjouskilpailussa luovuttamatta jäävät tontit siirtyvät jatkuvaan hakuun. 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.

4.4.2 Yritystonttien luovutus

Kaarinan kaupungin vapaat yritystontit sijaitsevat tällä hetkellä Krossin ja Voivalan yritysalueilla. Yritystontteja markkinoidaan Kaarinan kaupungin internetsivuilla. Tontit ovat haettavissa sähköisesti tonttivarauspalvelun kautta. Maankäyttöinsinööri tekee päätökset yritystonttien luovuttamisesta kaupunginhallituksen päättämien tontinluovutusehtojen ja hinnoittelun mukaisesti. Viranhaltijapäätöksen yhteydessä sovitaan myös rakentamisvelvoitteen määrästä. Yritystontit luovutetaan ensisijaisesti vuokraamalla. Kun sovittu rakentamisvelvoite on täytetty, voi tontin pääsääntöisesti lunastaa omakseen. Keskeisillä alueilla kaupunki voi pidättäytyä myymisestä. Kaupunkikehityslautakunta päättää mahdollisesta rakentamisvelvoiteajan jatkamisesta.

4.4.3 Y-tonttien luovutus

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

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 tonttijaonmuutoksia ja/tai pienimuotoisia kaavamuutoksia kevennetyn kaavamenettelyn avulla. Yhtenä esimerkkinä voisi olla omakotitalotonttien yhdistäminen rivitalotontiksi, mikäli tarjonta alueella ei vastaa kysyntää.

Kaarinassa rakentamattomien asuintonttien rakentumista edistetään määräämällä niille korotettu kiinteistövero. Korotetun kiinteistöveron tason voi asettaa välille 2–6 %. Vuonna 2026 korotettu kiinteistövero on Kaarinassa 4 %. Korotetun kiinteistöveron suuruudesta päätetään vuosittain talousarvion yhteydessä. Rakentamattomien rakennuspaikkojen rakentumista voidaan edistää lähettämällä tonttien omistajille kaupungin toimesta kirje, jossa kannustetaan rakentamiseen ryhtymiseen tai tontin myyntiin.

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

4.6 Rakentamisen ohjaus

Lähtökohdat

Rakennemallin keskeinen tavoite yhdyskuntarakenteen hajautumisen ehkäisemiseksi ja tiiviin rakenteen kehityksen edistämiseksi on toteutunut pääasiassa hyvin. Myös Kaarinan tavoitteena on taajamien lievealueille sijoittuvan, yksittäisiin lupiin perustuvan pientalorakentamisen vähentäminen hyvin kohdennetulla kaavoituksella. MAL-sopimuksen osapuolten on myös tarpeen selkeyttää seudun kuntien poikkeamispäätösmenettelyjä.

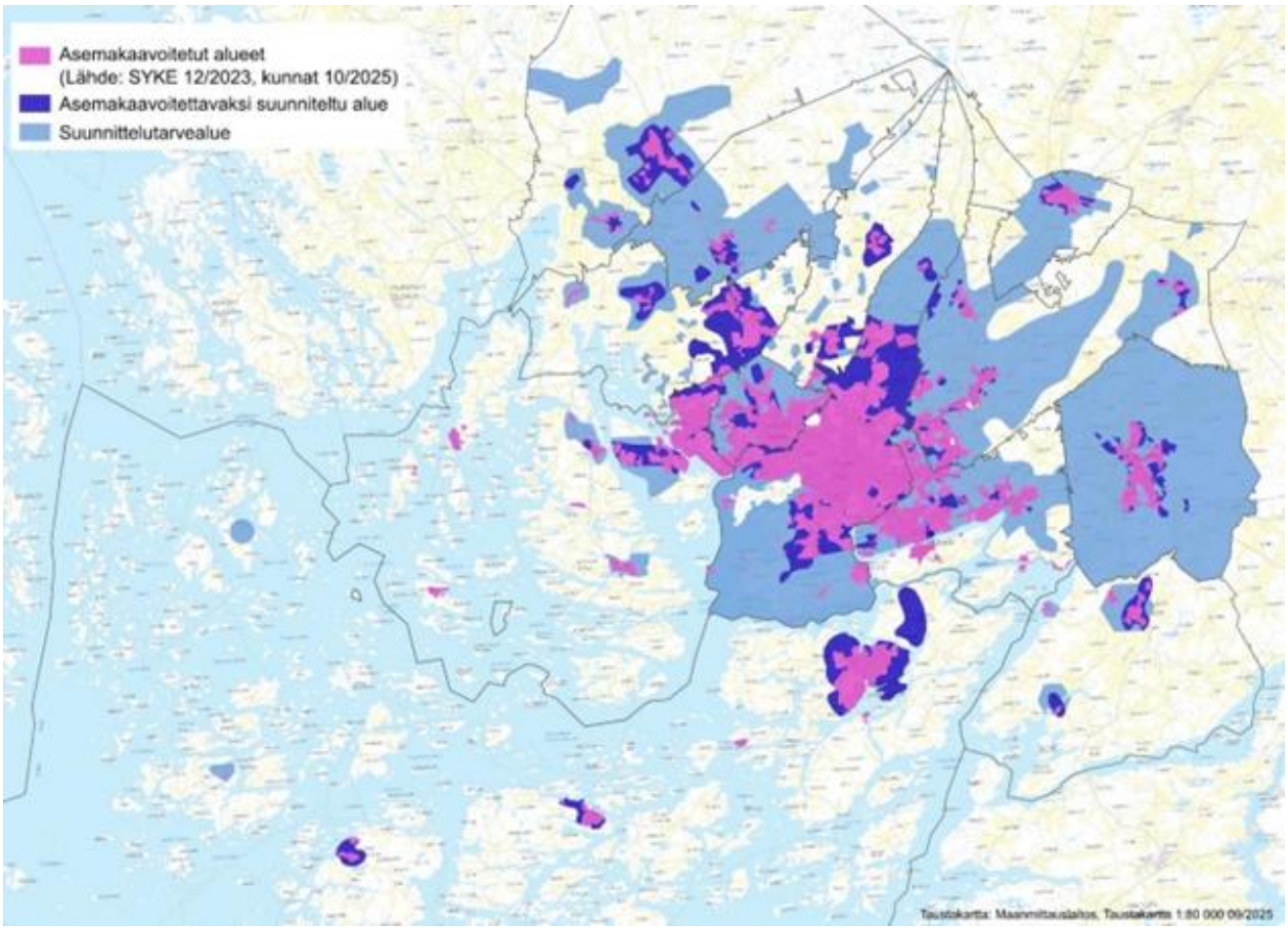
Tavoitteet

Täydennetään ja tiivistetään yhdyskuntarakennetta nykyistä infrastruktuuria hyödyntäen (taloudellisuus, ilmastovaikutukset). Lisätään taajamien houkuttelevuutta ja turvataan riittävä kohtuuhintaisten tonttien tarjonta. Asuttu maaseutu pyritään pitämään elävänä ohjaamalla asutusta olemassa oleviin kyliin. Haja-asutusalueen rakentamisen ohjauksessa huomioidaan olemassa olevat vesihuolto- ja jätevesijärjestelmät. Vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksien muutoksien pysyvään asumiseen on oltava yhdyskuntarakenteen kannalta tarkoituksenmukaisia.

Toimenpiteet

Suunnataan vähintään 85 % uusien asemakaavojen asuinkerrosalasta maakuntakaavan kaupunki-/taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueille. Oheisella kartalla (kuva 8) esitetyt asemakaavoitettaviksi suunnitellut alueet ovat suunnittelutarvealueita, ja niiden maankäyttöä ja rakentamista ohjataan pääasiassa asemakaavalla.

Suunnittelutarvealueella on suhtauduttava erityisen kriittisesti siihen, että rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Ranta-alueilla toimitaan voimassa olevan kaavan mukaisesti. Loma-asuntojen käyttötarkoitusta ei muuteta, jos muutos aiheuttaa yhdyskuntarakenteen epätarkoituksenmukaista hajaantumista.



Kuva 8. Rakentamisen ohjauksen aluevyöhykkeet Turun kaupunkiseudulla. Asemakaavoitetun alueen lähteenä on SYKE 12/2023, kuntien osalta lähteenä on 10/2025 ajankohtaa kuvaava tilanne. Lähde: Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisen ohjelman 2026–2029 luonnos.

4.6.1 Asemakaavoitettaviksi suunnitelluille alueille ja muille suunnittelutarvealueille rakentaminen

Maankäyttöratkaisut perustuvat olemassa olevan rakenteen täydentämiseen ja tiivistymiseen nykyistä infrastruktuuria hyödyntäen. Tulevan väestönkasvun ja uudisrakentamisen hallittu kohdentaminen on tärkeää, jonka johdosta myös asemakaavoitettujen alueiden reunavyöhykkeitä ja asemakaa-

voittamattomien alueiden rakentamista ohjataan alueidenkäyttölain mukaisin keinoin huolellisesti harkiten. Kaarinan rakennusjärjestys (tullut voimaan 1.1.2026) määrää kaupungin suunnittelutarvealueet. Oikeusvaikutteisissa yleiskaavoissa voidaan mahdollistaa suoran rakennusluvan ratkaiseminen siltä osin kuin yleiskaavassa on määrätty.

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) ratkaistaan rakentamislain mukaisella sijoittamisluvalla.

Rakennusjärjestys ohjaa rakentamista kaavoitetun alueen ulkopuolella mm. rakennuspaikalle asetetuin 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 rakennusten käyttötarkoitukset ovat pääsääntöisesti lomarakennuksia. Lomarakennuksia käytetään myös ympärivuotisesti.

Rakennusten käyttötarkoituksen muutokset edellyttävät lupakäsittelyjä. Kaupunkikehityslautakunta päättää asemakaavamääräyksistä poikkeamisesta ja rakennusvalvonta päättää käyttötarkoituksen muutoksen teknisistä vaatimuksista. Rantarakentamislupia tarkastellaan tapauskohtaisesti rakentamislain mukaisin menettelyin. Neuvonta ja luvan hakeminen hoidetaan sähköisen asioinnin Lupapiste.fi kautta. Vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksien muutoksien pysyvään asumiseen on oltava yhdyskuntarakenteen kannalta tarkoituksenmukaisia.

5. Asuntopoliittiset tavoitteet

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 riittävää sekä erilaisten talotyyppien että hallintamuotojen osalta. Lisäksi tavoitteena on kasvattaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon osuutta uustuotannosta. Asuntojen monipuolisuutta pyritään kehittämään myös kiinnittämällä huomiota asuntojen huonelukuun.

5.1 Asuntotuotannon määrälliset tavoitteet

Asuntotuotannon määrälliset tavoitteet pohjautuvat Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 linjattuihin tavoitteisiin, joita on tarkennettu Kaarinan asunto- ja maapoliittisessa työryhmässä ohjelmakauden 2026–2029 osalta.

Rakennemallin tavoitteen mukaisesti seudun väestönkasvu kohdentuisi noin 80 % ydinkaupunkiseudulle (Turku, Kaarina, Raisio, Lieto ja Naantali) ensisijaisesti yhdyskuntarakennetta tiivistäen. Loput noin 20 % väestönkasvusta on osoitettu rakennemallissa ydinkaupunkiseudun ulkopuolisiin taajamiin ja niiden välittömään läheisyyteen asemakaavoitetuille alueille (Aura, Rusko, Masku, Mynämäki, Nousiainen, Paimio, Parainen ja Sauvo). Ydinkaupunkiseudun kasvusta 40 % on ohjelmoitu vuosille 2010–2025 ja loput 60 % vuosille 2026–2035. Vaiheistamisella on pyritty varmistamaan kaupunkiseudun vetovoimaisuutta ja kilpailukykyä lisäävien toimenpiteiden toteutuminen myös siinä tapauksessa, että väestönkasvu on tavoiteltua hitaampaa.

Rakennemallin mukaisen rakentamistarpeen mitoituksessa on huomioitu asumisväljyyden kasvu, joka on seurasta mm. asuntokuntien keskikoon pienenemisestä. Rakennemallissa on arvioitu, että nykyisen väestön ennustetusta väljyyskasvusta seuraa lähes yhtä suuri rakentamistarve kuin uusien asukkaiden asuttamisesta. Uusien ja tiivistyvien alueiden asukasmäärän lisäyksessä on näin ollen huomioitu väljyyskasvun edellyttämä rakentamistarve, joten alueiden asukasmäärät on arvioitu rakennemallissa merkittävästi suuremmaksi kuin kunnan varsinainen väestökasvu. Väestönkasvun ja nykyisen väestön asumisväljyyden kasvun aiheuttama yhteenlaskettu asuntorakentamistarve vuoteen 2035 mennessä on koko ydinkaupunkialueella noin 5,3 miljoonaa kerrosalaneliömetriä, josta Kaarinan ydinkaupunkialueen osuus on noin 940 000 kerrosalaneliömetriä.

Rakennemallin tavoitteena on, että suuri osa uudesta rakentamisesta ohjataan Kaarinassa nykyistä keskustaa täydentämään ja laajentamaan. Keskustaan ja sen laajenemisalueelle on varauduttu rakentamaan uusia asuntoja 4 000–5 000 asukkaalle.

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.

Kaarinan keskimääräinen asukastavoite vuosille 2026–2029 on 2 310 uutta asukasta ja asuntotuotantotavoite samalle ajanjaksolle 1 690 uutta asuntoa.

5.2 Asuntotuotannon laadulliset tavoitteet

Sitowisen (2025) laatimassa Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 toteumaa arvioivassa loppuraportissa on nostettu hyvin esiin ne tekijät ja se kiertokulku, jotka vaikuttavat keskeisesti myös Kaarinan asuntotarjonnan ja asuntoalueiden laatuun:

Kaupungistuminen, ikääntyminen ja yksinasujien osuuden kasvu ovat asumiseen voimakkaasti vaikuttavia trendejä. Asumiseen kohdistuvat toiveet ja tarpeet vaihtelevat elämänvaiheiden mukana ja myös esimerkiksi koulutustason karttuessa. Asuntotarjonnan erot seudulla mahdollistavat kaupunkiseudulle tyypillisen muuttoliikkeen, jossa nuoret aikuiset muuttavat työn, opintojen ja palveluiden perässä kohti seudun keskustaa, lapsiperheet ulospäin keskustasta rivi- ja pientaloihin ja ikääntyvä väestö omakotitaloista kerrostaloihin ja lähemmäs palveluita.

Hallintamuodot

Asunto- ja maapoliittisen työryhmän tarkistaman tavoitteen mukaisesti Kaarina tavoittelee ohjelmakaudella 2026–2029 uusien asuntojen osalta seuraavaa hallintomuotojakaumaa:

- omistusasuntoja 73 %,
- korkotukivuokra-asuntoja 12 %,
- muita vuokra-asuntoja 13 %, ja
- asumisoikeusasuntoja 2 %.

Talotyypit

Asunto- ja maapoliittisen työryhmän tarkistetun tavoitteen mukaisesti Kaarina tavoittelee ohjelmakaudella 2026–2029 uusien asuntojen osalta seuraavaa talotyyppijakaumaa:

- kerrostaloasuntoja 40 %,
- rivi- ja ketjutaloasuntoja 30 %, ja
- omakotiasuntoja 30 %.

5.3 Erityisryhmien asuminen

Valtio myöntää investointiavustuksia erityisryhmille (esim. huonokuntoiset ja muistisairaat vanhukset, vammaiset, asunnottomat, päihde- ja mielenterveyskuntoutujat, opiskelijat ja nuoret) tarkoitettujen asuntojen rakentamiseen ja peruskorjaamiseen. Erityisryhmien asumisen ongelmia on pyritty ratkaisemaan erillisillä Ympäristöministeriön käynnistämillä ohjelmilla. 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.

5.4 Sosiaalisesti kestävä kaupunkikehitys

Kaarinassa oli 15.11.2025 tietojen perusteella yhdeksän yksinelävää asunnotonta, joista kolme on pitkäaikaisasunnottomia sekä yksi asunnoton lapsiperhe (Ympäristöministeriö 2026). Asunnottomuus keskittyy kaupunkiseudulla Turkuun.

Turun kaupunkiseudun MAL-sopimuksen 2024-2035 tavoitetilassa 2035+ visioidaan, että kaupunkiseutu on vetovoimainen ja tarjoaa monipuolisia asumismahdollisuuksia erilaisissa ympäristöissä kysyntää vastaavasti. MAL-kaupunkiseudulle on rakennettu noin 42 000 uutta asuntoa. Asuntotuotanto on monipuolista ja vastaa asukkaiden tarpeisiin. Asuntotuotanto on keskittynyt erityisesti kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennevyöhykkeille. Asuntotuotanto on vahvistanut myös sosiaalista kestävyyttä. Seudullisen viherrakenteen jatkuvuus sekä viher- ja virkistysalueiden hyvä saavutettavuus on turvattu. Vähähiilisten rakennusten osuus on kasvanut.

Sosiaalisen kestävyyden osana kehityspolkuna tavoitteen saavuttamiseksi esitetään, että kohtuuhintaista asuntotuotantoa toteutetaan MAL-kaupunkiseudulla yhteisvastuullisesti. Valtio tukee MAL-kaupunkiseudun kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Erityistä huomiota kiinnitetään sosiaalisesti kestävään kaupunkikehitykseen, jossa huomioidaan mm. muuttoliikkeen, väestön ikääntymisen, yksinasuvien määrän lisääntymisen sekä asunnottomuuden vaikutukset.

Toimenpiteenä sosiaalisen kestävyyden edistämiseksi MAL-kaupunkiseudun kuntien tavoitteena on mahdollistaa vuosina 2024–2027 yhteensä noin 14 000 asunnon rakentaminen suhdannetilanne huomioiden. Valtio kohdentaa valtion tukemaa asuntotuotantoa Turun MAL-kaupunkiseudun kuntien keskusta-alueille ja vaikuttavimmille taajamatoimintojen alueille. Ydinkaupunkiseudun kunnat (Kaarina, Lieto, Naantali, Raisio, Turku) päivittävät kuntien yhteiset valtion tukeman asuntotuotannon enimmäistonttihinnat sopimuskaudella 2024–2027 tarpeen mukaan. Kunnat päivittävät Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisen ohjelman vuosille 2026–2029 sisältäen seudun asuntotuotantomäärät ja jakaumat. Kohtuuhintaisen asumisen osalta huomioidaan myös kuntaomisteisten vuokrataloyhtiöiden oma kohtuuhintainen vuokra-asuntotuotanto. Lisäksi ohjelmassa huomioidaan asumisen laatukysymykset (mm. asuinympäristö, asuntojen koko ja monipuolisuus). Kunnat kiinnittävät huomiota asuinalueiden tasapainoiseen kehitykseen.

Kaarina varmistaa asuinalueiden monipuolisen ja tasapainoisen kehityksen. Tavoitteena on, että tuetun vuokra-asumisen asuntojen (pois lukien opiskelija-, asumisoikeus- tai senioriasunnot) määrä asuntoalueilla on enintään 15–20 %. Tarkastelu tapahtuu eri tasoilla pienalueittain, kaava-alueittain ja tarvittaessa kortteleittain. Tavoitteena on, että jakauma lähtisi tasaantumaan kaikilla tarkastelun tasoilla.

Kaarinassa varmistetaan myös, että vähintään 20 prosenttia uusista asunnoista keskusta-alueella on vähintään kahden makuuhuoneen perheasuntoja. Rakentamisen ohjauksessa Kaarinassa kiinnitetään huomiota perheasuntojen riittävään kokoon.

6. Yritysalueiden maapoliittiset tavoitteet

Yritysalueiden maapolitiikalla pyritään kaupungin strategian mukaisesti siihen, että Kaarina luo kilpailukykyiset olosuhteet elinkeinotoiminnalle. Jotta Kaarina pystyy täysimääräisesti hyödyntämään vahvuutensa, on kehitettävä yritysmyönteistä toimintaympäristöä, joka palvelee alueen yritysten toimintaa ja kasvua ja houkuttelee uusia yrityksiä. Kaarina on sijoittunut kärkeen useissa yrityselämään ja asumiseen liittyvissä tutkimuksissa. Näistä saavutuksista tulee pitää kiinni.

Erityinen huomio kiinnitetään suunnitelmakaudella maankäytön ohjauskeinoin yritysalueiden tavoitettavuuteen jalkaisin, pyörällä ja joukkoliikennevälinen. Alueiden julkisivu- ja yleisilmettä parannetaan istutuksin, pienin puistikoin ja puita katujen varsille istuttaen.

Yritysalueiden maapoliittisia tavoitteita määritellään Kaarinan elinkeino-ohjelmassa 2024–2030. Elinkeino-ohjelma on tarkoitus päivittää tämän ohjelmakauden aikana.

7. Lähteet

Etuostolaki 608/1977. Saatavilla: https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1977/19770608

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

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

Kaarinan kaupunki (2021). Kaarinan kaupungin ilmasto-ohjelma. Saatavilla https://kaarina.fi/sites/default/files/media/files/ilmasto-ohjelma_2030_kva_paatoksen_mukainen_166105.pdf

Kaarinan kaupunki (2026). Kaarinan kaavoitusohjelma 2026. 19.1.2026. Saatavilla: https://kaarina.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-kaupunkisuunnittelu/kaavoitusohjelma-ja-kaavoituskatsaus#f73f31f8

Pöyry (2012). Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035. Loppuraportti 2.4.2012. Saatavilla: https://www.turku.fi/sites/default/files/document/turun-kaupunkiseudun-rakennemalli-2035.pdf

Rakentamislaki 751/2023. Saatavilla: Rakentamislaki | 751/2023 | Suomen säädöskokoelma | Finlex

Sitowise (2025). Turun MAL-kaupunkiseutu: Rakennemalli 2035 tavoitteiden toteuma. Loppuraportti. 4.4.2025. Saatavilla: https://www.turku.fi/sites/default/files/document/turun-mal-seudun-rakennemallin2035_toteuman_arviointi_loppuraportti.pdf

Sitra (2026). Megatrendit 2026, Kohti uutta yhteiskuntasopimusta. Sitran selvityksiä 251. Saatavilla: https://www.sitra.fi/julkaisut/megatrendit-2026/

Suomen ympäristökeskus (2026). Kuntien ja alueiden khk-päästöt. Saatavilla: SYKE - kuntien ja alueiden khk-päästöt

Tilastokeskus (2026a). Suomen virallinen tilasto (SVT): Väestöennuste. Verkkojulkaisu. Saatavilla: http://www.tilastokeskus.fi/til/vaenn/index.html

Tilastokeskus (2026b). Suomen virallinen tilasto (SVT): Väestörakenne. Verkkojulkaisu. Saatavilla: http://www.stat.fi/til/vaerak/index.html

Tilastokeskus (2026c). Suomen virallinen tilasto (SVT): Muuttoliike. Verkkojulkaisu. Saatavilla: https://stat.fi/tilasto/muutl

Tilastokeskus (2026d). Suomen virallinen tilasto (SVT): Asunnot ja asuinolot. Verkkojulkaisu. Saatavilla: http://www.stat.fi/til/asas/meta.html

Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022–2025 (2021). Saatavilla: https://www.turku.fi/sites/default/files/document/turun-kaupunkiseudun-asunto-ja-maapoliittinen-ohjelma-2022-2025_0.pdf

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

Valonia (2026). Ilmastonmuutokseen sopeutuminen Varsinais-Suomen kunnissa (SOPU). Saatavilla: Ilmastonmuutokseen sopeutuminen Varsinais-Suomen kunnissa (SOPU) - valonia.fi

Valtioneuvoston selonteko: Asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosiksi 2021–2028. Saatavilla: Valtioneuvoston selonteko: Asuntopoliittinen kehittämisohjelma 2021-2028

Valtion ja Turun kaupunkiseudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2024–2035 (2024). Saatavilla: https://ym.fi/documents/1410903/40122839/Turun+MAL-

kaupunkiseudun+MAL-sopimus+2024-35+allekirjoitusversio+(2).pdf/ed576b9b-69ae-0c9e-b99d-16df77589a56?t=1737624710292

Varsinais-Suomen liitto, Valonia, Varsinais-Suomen ELY-keskus (2023). Varsinais-Suomen ilmastotiekartta 2030. Saatavilla: https://ymparistonyt.fi/teemat/hiilineutraalilounaissuomi/varsinais-suomen-ilmastotiekartta-2030/

Ympäristöministeriö (2026). Asunnottomat 2025. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen julkaisuja 2026:1. Saatavilla: https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/items/3e1a9858-cde4-4996-b5a9-50df819fbd27