

LIITE 3.2

TURUN YLEISKAAVA 2020

Asuminen, kehitys 1990-luvulla, tavoitteet ja mitoitusperusteet

### 3.2 ASUMINEN, KEHITYS 1990-LUVULLA, TAVOITTEET JA MITOITUSPERUSTEET

Turussa on lähes 100 000 asuntoa, joista n. 75 % on kerrostaloissa ja n. 25 % erilaisissa pientaloissa tai rivi- ja ketjutaloissa. Asunnoista hieman yli 30 % on vuokra-asuntoja ja pieniä (1-2 h) asuntoja n. 32 %, keskisuuria (3-4 h) n. 50 % asunnoista sekä suuria (5h-) asuntoja n. 17 % asuntokannasta. Asuinhuoneistoista n. 10 % ei ollut vakinaisessa asuinkäytössä.

1990-luvulla uusia asuntoja valmistui n. 1350 kpl/vuosi ja pientalojen osuus oli keskimäärin 26 %/vuosi vaihdellen vuoden 1991 42 %:sta vuoden 1995 22 %:iin.

Turun yleiskaavan 2020 asuntokannan kehitysarvio lähtee maltillisista kehityssuunnusteista, joissa asuinkunnan keskikoko edelleen lievästi laskee ja asumisväljyys nousee. Asuntokannan kokonaismäärän kasvu n. 20 000 asunnolla Turussa v. 2020 mennessä johtuu noin 1/3 verran väestölisäyksestä ja 2/3 tuotantotarpeesta muodostuu asuntokunnan keskikoon laskusta, asumisväljyyden kasvusta ja poistumasta.

Jotta uusi asuntokanta vastaisi kysynnän muutoksiin, sen on oltava nykyistä selvästi pientalovaltaisempaa ja vähemmän keskisuuriin (3-4 h) asuntoihin painottuvaa.

Yleiskaavan tavoite on, että puolet kokonisasuntokerrosalasta, joskaan ei ilmeisesti asunnoista, on v. 2020 Turussa pientaloissa. Tämä merkitsee nykyistä huomattavasti tiiviimpää rakentamista lähiökehälle mm. omakotitonttien keskikokoa pienentämällä. Pientalojen osuuden kasvattamistavoite voi toisaalta toteutua myös keskusakselin vaihtoehtona olevien pientaloreservien toteutumisen kautta.

Pienten asuntojen tarpeen toteutumiseen tarvitaan ennen kaikkea pieniä vuokratuloasuntoja kerrostaloissa keskustassa ja sen läheisyydessä. Yleiskaavan mukaisesta uudesta asuntotuotannosta vv. 2000-2020 noin 1/4 sijoittuukin keskustan suuralueelle. Lähes valmiiksi rakennetulla lähiökellä tarvitaan nykyistä asuntokantaa monipuolisempaa asuntotarjontaa, joka toteutuu osittain tiiviin pientalorakentamisen avulla. Palvelutason säilyttämiseksi ja mm. vanhusväestön asuntotarpeen tyydyttämiseksi tarvitaan kokonaan uusia asuntotuotantoalueita.

Suuret pientalotontit ja -asunnot sijoittuvat pääasiallisesti saarille ja Maarian ja Paattisille.

Turun yleiskaavan 2020 toteutumista tukeva asuntotuotanto supistaa selvästi keskisuurten huoneistojen (3-4 h) osuutta Turun asuntokannasta.

Taulukko 1: Turun asunnot hallintaperusteen ja huoneluvun mukaan 1998

Taulukko 2: Turun asuntokunnat talotyyppin ja henkilöluvun mukaan 31.12.1998

Taulukko 3: Turun asunnot hallintaperusteen mukaan 1975-1998

Taulukko 4: Turun valmistuneet asunnot talotyyppin mukaan 1978-1998

Taulukko 5: Turun seudun asuntokanta, muutostekijät ja tuotantotarve

Taulukko 6: Turun asuntokanta, muutostekijät ja tuotantotarve huoneistotyyppin mukaan

Taulukko 7: Turun yleiskaavan asumista koskevat keskeiset mitoitustavoitteet

## ASUNNOT HALLINTAPERUSTEEN JA HUONELUVUN MUKAAN 1998

Hallintaperuste	Kaikki asunnot	Asunnon huoneluku, keittiö ml.							
		1	2	3	4	5	6	7+	Tunt.
<b>Kaikki asunnot yht.</b>	96542	14830	16395	26458	21540	10888	3612	1422	1397
- Omistaa talon	8680	72	424	1317	1944	2628	1516	721	58
- Omistaa asunnon osakkeet	40765	3206	4908	11930	12334	6022	1624	536	205
- Virka- tai työsuhdeasunto	845	122	143	286	179	73	17	13	12
- Vuokra-asunto	33337	7848	7951	9992	5229	1402	209	51	655
- Ei vakinaisessa asuinkäytössä	9988	3357	2345	2188	1182	345	111	64	396
- Tuntematon/ Muu	2927	225	624	745	672	418	135	37	71

Lähde: Tilastokeskus, ALTIKA

TURUN ASUNTOKUNNAT TALOTYYPIN JA HENKILÖLUVUN MUKAAN  
31.12.1998

	Asuntokunnan henkilöluku							Asunto- kuntia yht.	Henki- löitä yht.
	1	2	3	4	5	6	7+		
Erilliset pientalot	2189	4222	2051	1963	770	182	66	11443	30084
Rivi- ja ketjutilat	3180	3348	2009	1828	578	113	36	11092	27049
Asuin- kerrostalot	33879	18837	5438	2865	725	166	88	61998	104622
Muu tai tuntematon	1258	522	152	77	17	13	7	2046	3287
Yhteensä	40506	26929	9650	6733	2090	474	197	86579	165042
%	46,8	31,1	11,1	7,8	2,4	0,5	0,2	100,0	

Lähde: Tilastokeskus

## ASUNNOT HALLINTAPERUSTEEN MUKAAN 1975-98

		Omistus- asunto	Vuokra- tai työsuh- deasunto	Asumis- oikeus- asunto	Ei vakin. asuin- käytössä	Muu tai tuntema- ton	Yhteensä
1975	Luku	38008	26568	-	3787	197	68560
	%	55,4	38,8	-	5,5	0,3	100,0
1980	Luku	45138	22778	-	5036	1641	74593
	%	60,5	30,5	-	6,8	2,2	100,0
1985	Luku	48995	20957	-	5639	2511	78102
	%	62,7	26,9	-	7,2	3,2	100,0
1987	Luku	50494	21900	-	5639	1521	79554
	%	63,5	27,5	-	7,1	1,9	100,0
1988	Luku	52932	20903	-	6828	669	81332
	%	65,1	25,7	-	8,4	0,8	100,0
1990	Luku	53391	21097	-	8370	922	83780
	%	63,7	25,2	-	10,0	1,1	100,0
1994	Luku	51048	27225	-	10558	2351	91182
	%	56,0	29,8	-	11,6	2,6	100,0
1996	Luku	50218	30293	-	10056	3033	93600
	%	53,7	32,4	-	10,7	3,2	100,0
1998	Luku	49445	34182	1300	9988	1627	96542
	%	51,2	35,4	1,4	10,3	1,7	100,0

Lähde: Tilastokeskus

## VALMISTUNEET ASUNNOT (KPL) TALOTYYPIN MUKAAN 1978-98

	<b>Erilliset pientalot</b>	<b>Kytkeyt pientalot</b>	<b>Asuinker- rostalot</b>	<b>Muut kuin asuintalot</b>	<b>Yhteensä</b>
1978	70	259	1571	6	1906
1979	54	326	987	6	1373
1980	75	230	1139	9	1453
1981	78	289	638	40	1045
1982	87	140	514	30	771
1983	123	298	749	7	1177
1984	122	207	702	3	1034
1985	106	283	670	2	1061
1986	140	289	392	5	826
1987	80	275	391	1	747
1988	200	268	320	69	857
1989	154	275	735	133	1297
1990	240	335	764	242	1581
1991	197	396	771	41	1405
1992	176	269	809	-	1254
1993	177	239	770	-	1186
1994	147	243	988	1	1379
1995	86	213	1040	-	1339
1996	89	293	745	3	1130
1997	146	316	823	10	1295
1998	148	360	1020	-	1528

Lähde: Rakennusvalvontavirasto ja vuodesta 1980 alkaen Tilastokeskus

TURUN SEUDUN ASUNTOKANTA, MUUTOSTEKIJÄT  
JA TUOTANTOTARVE 1990-2010

Asutut asunnot 1990	113 845
Asutut asunnot 1985	106 419
Muutostarve 1986-1990	7 426
Varauma 1990	10 792
Varauman lis. 1986-1990	2 965
Koko asuntokanta 1990	124 637
Poistuma 1986-1990	3 586
Yhdist/lis.rak. 1986-1990	2 846
Tuotanto 1986-1990	11 131

Asutut asunnot 1995	123 825
Asutut asunnot 1990	113 845
Muutotarve 1991-1995	9 980
Varauma 1995	12 726
Varauman lis. 1991-1995	1 934
Koko asuntokanta 1995	136 551
Poistuma 1991-1995	1 983
Yhdist/lis.rak. 1991-1995	3 096
Tuotanto 1991-1995	10 801

Asutut asunnot 2000	129 643
Asutut asunnot 1995	123 825
Muutostarve 1996-2000	5 818
Varauma 2000	14 446
Varauman lis. 1996-2000	1 720
Koko asuntokanta 2000	144089
Poistuma 1996-2000	1 515
Yhdist/lis.rak. 1996-2000	3 241
Tuotanto 1996-2000	5 811

Asutut asunnot 2005	129 643
Asutut asunnot 2000	123 825
Muutostarve 2001-2005	5 818
Varauma 2005	14 446
Varauman lis. 2001-2005	1 720
Koko asuntokanta 2005	144089
Poistuma 2001-2005	1 515
Yhdist/lis.rak. 2001-2005	3 241
Tuotanto 2001-2005	5 811

Asutut asunnot 2010	143 787
Asutut asunnot 2005	137 318
Muutostarve 2006-2010	6 469
Varauma 2010	16 670
Varauman lis. 2006-2010	1 020
Koko asuntokanta 2010	160 457
Poistuma 2006-2010	2 974
Yhdist/lis.rak. 2006-2010	3 595
Tuotanto 2006-2010	6 869



TURUN ASUNTOKANTA, MUUTOSTEKIJÄT JA TUOTANTOTARVE HUONESTOTYYPIN MUKAAN

	Yht.	1 h	2 h	3 h	4 h	5 h	6 h	7+ h
Asutut asunnot 2005	91331	11933	14611	26370	19798	11149	4830	2640
Asutut asunnot 2000	87915	12141	13985	25558	19521	10515	4129	2065
Muutostarve 2001-2005	3416	-208	626	812	277	34	701	575
Varauma 2005	5000	1368	1178	1505	621	265	45	18
Varauman lis. 2001-05	0	0	0	0	0	0	0	0
Koko asuntokanta 2005	96331	13301	15789	27875	20420	11414	4874	2658
Poistuma 2001-2005	1800	576	504	288	162	108	90	72
Yhdist/lisär. 2001-2005	-195	-179	-146	0	0	56	48	26
Tuotantotarve 2001-05	5411	547	1276	1100	439	686	742	621

	Yht.	1 h	2 h	3 h	4 h	5 h	6 h	7+ h
Asutut asunnot 2010	92445	11269	14876	26439	19565	11588	5490	3218
Asutut asunnot 2005	91331	11933	14611	26370	19798	11149	4830	2640
Muutostarve 2006-2010	1113	-665	265	69	-234	439	661	578
Varauma 2010	5000	1368	1178	1505	621	265	45	18
Varauman lis. 2006-10	0	0	0	0	0	0	0	0
Koko asuntokanta 2010	97445	12637	16055	27944	20186	11853	5535	3236
Poistuma 2006-2010	1900	608	532	304	171	114	95	76
Yhdist/lisär. 2006-2010	-173	-169	-149	0	0	58	55	32
Tuotantotarve 2006-10	3186	112	946	373	-63	495	701	622

	Yht.	1 h	2 h	3 h	4 h	5 h	6 h	7+ h
Asutut asunnot 2015	93889	10613	15229	26652	19344	12070	6170	3811
Asutut asunnot 2010	92445	11269	14876	26439	19565	11588	5490	3218
Muutostarve 2011-2015	1444	-656	352	213	-221	482	680	593
Varauma 2015	5000	1368	1178	1505	621	265	45	18
Varauman lis. 2011-15	0	0	0	0	0	0	0	0
Koko asuntokanta 2015	98889	11981	16407	28157	19965	12335	6215	3829
Poistuma 2011-2015	2000	640	560	320	180	120	100	80
Yhdist/lisär. 2011-2015	-151	-159	-152	0	0	60	62	38
Tuotantotarve 2011-15	3596	144	1065	533	-41	542	719	635

Vuosi	Koko väestö	As. väestö	Asuntokunnat			Varauma		Koko kanta		Poist. Kpl/v.	Tuot. Kpl/v.	Välj. H-m <sup>2</sup>
			Lkm	Kesk.	Muutos	Kpl	%	Kpl	Muutos			
2000	171000	166464	87915	1,89	1102	5000	5,38	92915	902	340	1242	34,66
2005	175000	170358	91331	1,87	683	5000	5,19	96331	683	360	1043	35,86
2010	177000	172305	92445	1,86	223	5000	5,13	97445	223	380	603	36,65
2015	177500	172792	93889	1,84	289	5000	5,06	98889	289	400	689	37,87

Asuntokuntajakauma koon mukaan:								Tuotantotarve neliöinä:		
Vuosi	1	2	3	4	5	6	7+	Jakso	H-m <sup>2</sup> /as.	1000 k-m <sup>2</sup>
2000	46,7	31,8	11,0	8,0	2,0	0,4	0,1	2001-2005	87,0	118
2005	47,5	32,2	10,5	7,5	1,9	0,4	0,1	2006-2010	104,7	85
2010	48,2	32,4	10,0	7,1	1,8	0,3	0,1	2011-2015	100,5	91
2015	49,2	32,4	9,5	6,8	1,7	0,3	0,1			

Huoneisto-m <sup>2</sup> /asukas								Laskennallinen asuntovajaus:			
Vuosi	1	2	3	4	5	6	7+	18-19	20-24	25+	Yht.
2000	51,0	35,4	27,5	23,6	20,9	18,3	13,9				
2005	52,0	36,3	28,3	24,4	21,8	18,9	14,6	225	951	1188	2364
2010	53,1	37,3	29,2	25,3	22,8	19,6	15,3	219	642	692	1553
2015	54,2	38,3	30,0	26,1	23,7	20,3	16,1	200	662	685	1548

Tarvetekijät											
Jakso	Muutos vuositasona, kpl					%					
	Väki	Pien.	Varau.	Poist.	Yht.	Väki	Pien.	Varau.	Poist.	Yht.	
2001-2005	418	266	0	360	1043	40,0	25,5	0	34,5	100	
2006-2010	209	14	0	380	603	34,7	2,3	0	63,1	100	
2011-2015	53	236	0	400	689	7,7	34,3	0	58,1	100	

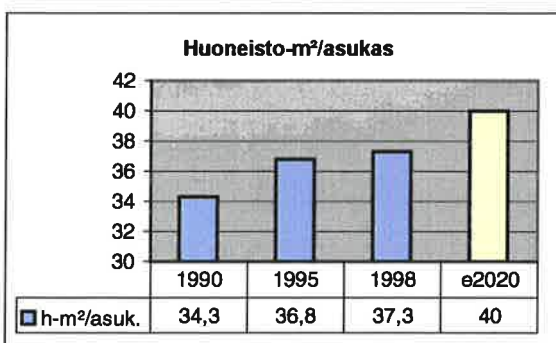
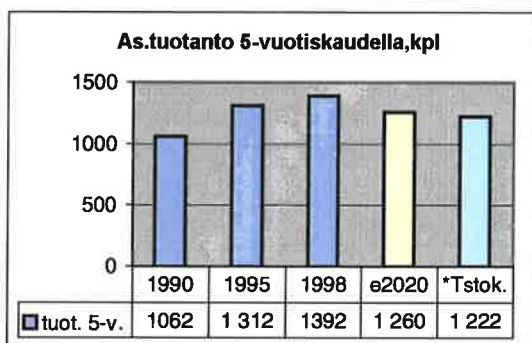
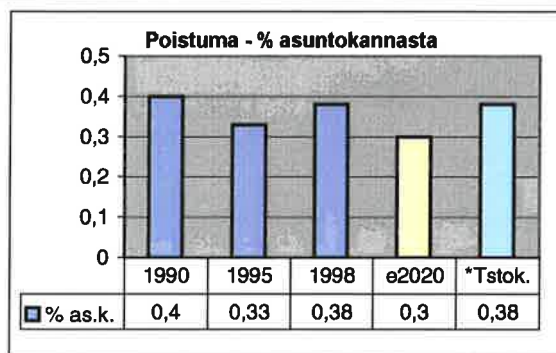
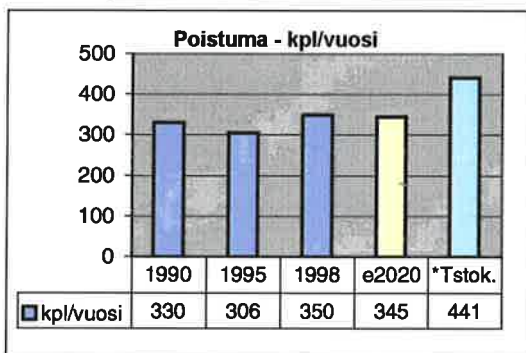
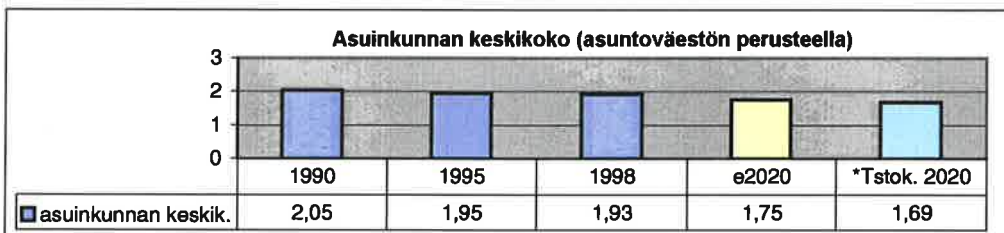
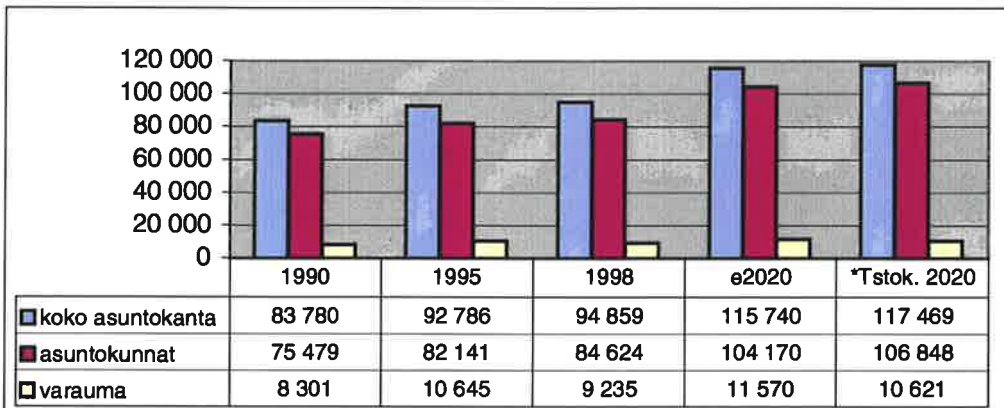
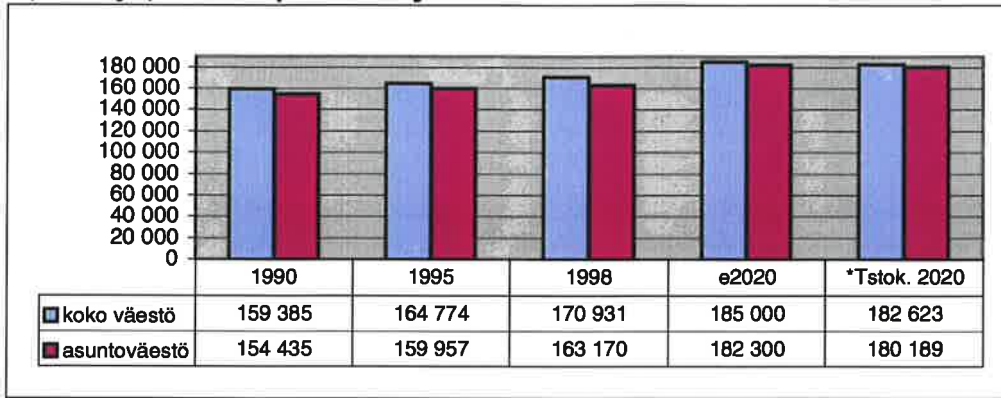
(Väki=väestönmuutos, Pien.=asuntokuntien pieneneminen)

Huom. Pohjana aikaisempi yleiskaavan väestötavoite 180 000 asukasta v.2020

TURUN YLEISKAAVAN-2020 ASUMISTA KOSKEVAT  
KESKEISET MITOITUSTAVOITTEET

	v. 1995	v. 1998	v. 2020	Tilastokes- kus v. 2020
Koko väestö	164 774	170 931	185 000	182 623
Asuntoväestö	159 957	165 979	182 300	180 189
Asuntokunnat, lkm	82 141	86 579	104 170	106 848
Asuinkunnan keski- koko	1,95	1,92	1,75	1,69
Varauma, kpl	10 645	9 963	11 570	10 621
Koko kanta, kpl	92 786	96 542	115 740	117 469
<b>Poistuma 5-vuotiskaudella:</b>				
- % asuntokannasta	0,33	0,31	0,30	0,38
- kpl/vuosi	306	300	345	441
Tuotanto 5- vuotiskaudella	1 312	1 340	1 260	1 222
Huoneisto-m <sup>2</sup> / asukas	34,3	37,4	40,0	-

## ASUMINEN, kehitys, mitoitusperusteet ja tavoitteet



\* Tilastokeskuksen ennuste vuodelle 2020