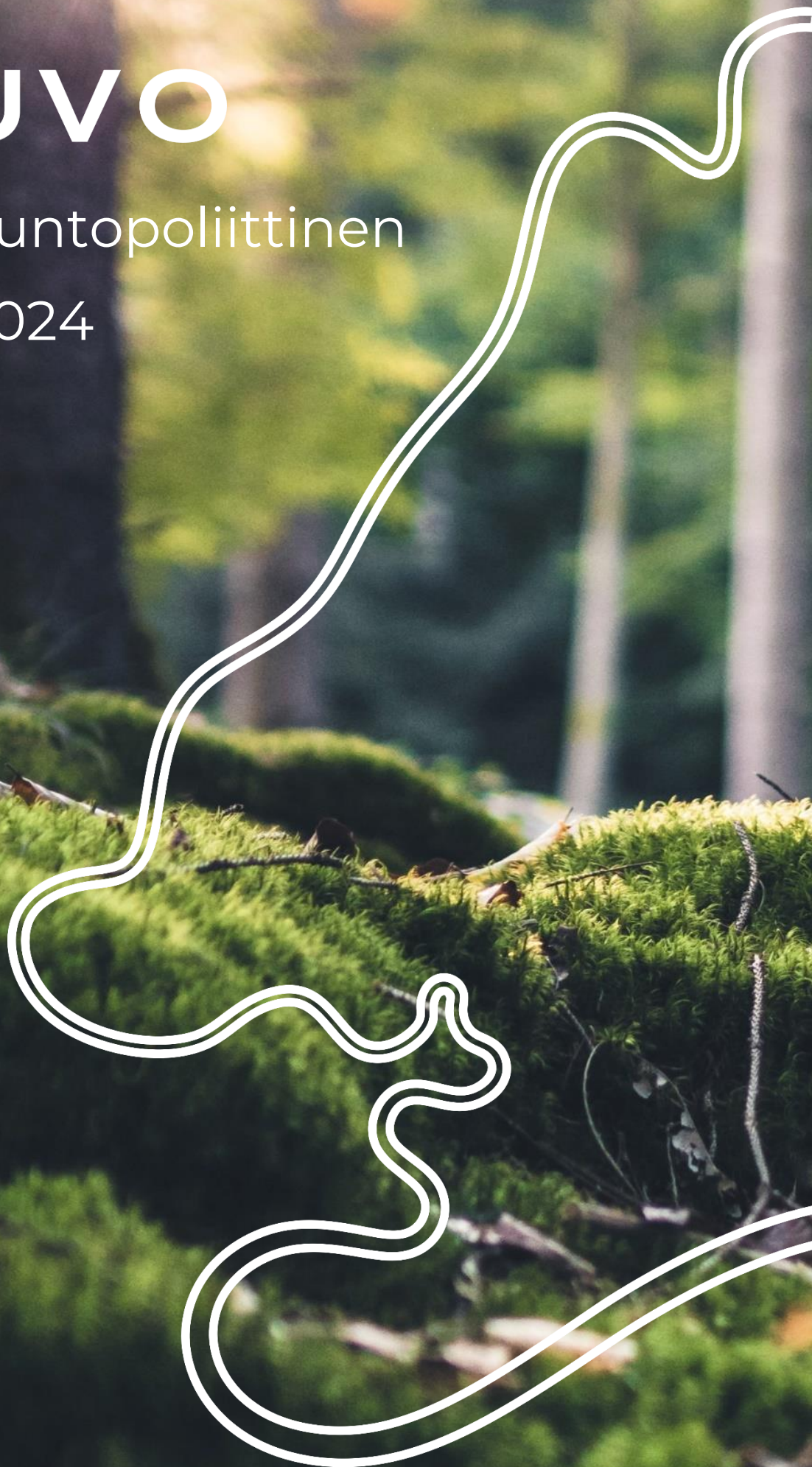


SAUVO

Maa- ja asuntopoliittinen
ohjelma 2024



Käsittely:

KUNNANHALLITUS 21.11.2022, 27.2.2023, 6.5.2024

SIVISTYSLAUTAKUNTA 31.1.2023, 14.5.2024

TEKNINEN- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA 16.5.2024

Elinvoimatoimikunta 7.5.2024

Vapaa-ajan asukkaiden toimikunta 10.5.2024

KUNNANHALLITUS 27.5.2024

KUNNANVALTUUSTO

Sisällysluettelo

1.	Taustaa.....	1
1.1	Väestö ja asuminen Sauvossa	4
1.2	Väestön ja asumisen kehittyminen tulevaisuudessa	7
2.	Kaavoitus	10
2.1	Maakuntakaava	11
2.1	Yleiskaavat	12
2.1	Asemakaavat.....	13
3.	Kunnan omistamat maa-alueet	17
4.	Kuntakonsernin omistamat tontit	20
5.	Kuntakonsernin omistamat vuokra-asunnot.....	21
6.	Sauvon maa- ja asuntopoliittiset tavoitteet vuoteen 2030 mennessä.....	22

1. Taustaa

Maapolitiikka

Maapolitiikan harjoittaminen kuuluu kunnan lakisääteisiin tehtäviin (MRL § 20). Maapolitiikalla tarkoitetaan kunnan maanhankintaan, -luovutukseen, kunnan maaomaisuuden hallinnointiin ja yksityisen maan kaavoittamiseen sekä yksityisessä omistuksessa olevien rakentamiskelpoisten tonttien rakentamisen edistämiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä.

Asuntopoliitiikka

Asuntopoliitiikalla on vahvoja yhtymäkohta maapolitiikkaan sekä kuntien elinvoiman ja viihtyvyyden edistämiseen. Asuntopoliitiikka on kunnan alueella olevien asumisen vaihtoehtojen monipuolista kehittämistä, joka ulottuu maapolitiikan, kaavoittamisen ja asuntojen rakentamisen lisäksi sosiaalisiin ja yhteiskunnallisiin asumiseen liittyviin kysymyksiin.

Maa- ja asuntopoliittinen ohjelma

Tässä ohjelmassa kunta päättää maa- ja asuntopoliittisista tavoitteistaan, ja niistä toimintatavoista, joilla tavoitteet pyritään saavuttamaan. Jotta maankäytölle ja asuntorakentamiselle asetetut tavoitteet voivat toteutua, tulee kaikkien maankäytön toimenpiteiden vaikuttaa samaan suuntaan. Ohjelmatyön tavoitteena on luoda pitkäjänteiset linjaukset maapolitiikan harjoittamiseen. Kuntalaisten näkökulmasta tärkeitä tavoitteita ovat kunnan toiminnan ennustettavuus sekä kuntalaisten tasapuolinen ja oikeudenmukainen kohtelu maa- ja asuntopoliittisten toimissa.

Sauvon kunnan maa- ja asuntopoliittisen ohjelman laatimisesta on päätetty vuoden 2022 talousarvion hyväksymisen yhteydessä. Jatkossa maa- ja asuntopoliittinen ohjelma tarkistetaan valtuustokausittain sekä tarvittaessa kuntastrategian tai kaavoituksen niin vaatiessa. Tarkistuksen yhteydessä arvioidaan maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden ja toimenpiteiden ajantasaisuutta sekä asetettujen tavoitteiden saavuttamista.

Kuntastrategia

Kunnanvaltuuston 6.6.2022 hyväksymässä Sauvon kuntastrategiassa tavoitellaan väkiluvun kasvua ja vetovoimaa. Yhdeksi valtuustokauden strategiseksi hankkeeksi on valittu ”Kasvun mahdollistajat”, joka tarkoittaa käytännössä niitä tekoja, joilla voidaan edistää uudisrakentamista sekä asumisympäristön toimivuutta ja viihtyisyyttä. Väkiluvun ja asuntokannan kasvu ovat keskeisiä valtuuston linjaamia strategisia

tavoitteita tälle valtuustokaudelle. Tämä ohjelma tarjoaa tarkempia linjauksia tavoitteiden saavuttamiseksi.

Seudullinen yhteistyö ja olemassa olevat sopimukset

Turun kaupunkiseudun maa- ja asuntopoliittinen ohjelma 2022-2025

Turun kaupunkiseudun yhteinen maa- ja asuntopoliittinen ohjelma vuosille 2022-2025 on hyväksytty Sauvon kunnanhallituksessa 20.12.2021 ohjeellisena noudatettavaksi. Sauvon kunnan omalla ohjelmalla ei ole tarkoitus korvata tai kumota seudullista maa- ja asuntopoliittista ohjelmaa, vaan tarkentaa sitä Sauvon omien tavoitteiden osalta.

Turun kaupunkiseudun ja valtion välinen MAL-sopimus 2020-2031

Merkittävimmät Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapolitiikkaa ohjaavat sopimukset ja suunnitelmat ovat maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimus vuosille 2020–2031 sekä vuonna 2012 laadittu Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035.

MAL-sopimuksen asumiselle asetettu tavoite vuodelle 2030 on, että kaupunkiseutu on vetovoimainen ja tarjoaa monipuolisia asumismahdollisuuksia erilaisissa ympäristöissä, ja että asunnottomuutta ei esiinny Turun seudulla. Tavoitteena on noin 40 000 uutta asuntoa, ja että kohtuuhintaisen ARA-asuntotuotannon osuus koko asuntotuotannosta on kasvanut. Lisäksi asuntotuotanto on keskittynyt erityisesti kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennevyöhykkeille.

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

Turun kaupunkiseudun rakennemalli laadittiin vuonna 2012 edistämään kaupunkirakenteen kestävästä kehitystä ja alueen vetovoimaisuutta. Rakennemallissa varaudutaan tavoitteellisesti noin **75 000 asukkaan lisäykseen** vuoteen 2035 mennessä. Väestönkasvusta suurin osa, noin 80 %, on osoitettu ydinkaupunkiseudulle ensisijaisesti yhdyskuntarakennetta tiivistäen. Noin 20 % väestönkasvusta on osoitettu ydinkaupunkiseudun ulkopuolisiin taajamiin ja niiden välittömään läheisyyteen asemakaavoitetuille alueille.

Turun kaupunkiseudun aseman vahvistaminen kaupunkiseutujen välisessä kilpailussa on rakennemallityön keskeisin tavoite. Edellytyksenä on vahva ydinkaupunkialue ja siellä aiempaa kehitystä voimakkaampi väestön ja työpaikkojen määrän kasvu. Rakennemallissa varaudutaan luomaan edellytykset vähintään **20 000 työpaikan lisäämiseksi** osoittamalla erityyppiselle yritystoiminnalle riittävästi houkuttelevia sijoittumispaikkoja.

Rakennemallissa kasvun sijoittamisessa on pyritty ennen kaikkea nykyisen yhdyskuntarakenteen täydentämiseen ja tiivistämiseen kestävästä kehityksen edistämiseksi. Maakunnalle tyypillinen monikeskuksinen aluerakenne vahvistuu erilaisten keskusten muodostaessa toisiinsa kytkeytyvän seudullisen verkoston.

Maaseudulla asutus kohdennetaan ensisijaisesti tukemaan olemassa olevia palvelutaajamia.

Asuinalueiden monipuolisuutta voidaan kehittää yhdistelemällä niissä erilaisia talotyyppisiä ja asuntojen hallintamuotoja sekä huomioimalla erilaiset ikäryhmät ja elämäntyyliä suunniteltaessa julkisia tiloja. Rakennemallityössä on otettu huomioon väestön ikääntymisen ja asuntokuntien koossa tapahtuvien muutosten merkitys rakentamisen määrään ja asuinalueiden sijaintiin suhteessa työpaikkoihin, palveluihin sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin.

Yhteistä erilaisille asuinalueille on pyrkimys niin työpaikkojen, palveluiden kuin virkistysalueidenkin hyvään saavutettavuuteen. Suurin osa uudelle asuntorakentamiselle rakennemallissa osoitetuista alueista sijaitsevat jalankulku-, pyöräily- ja joukkoliikennevyöhykkeillä. Joukkoliikenteen kilpailukykyä pyritään parantamaan etenkin keskuksiin suuntautuvassa liikenteessä. (Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035.)

Turun kaupunkiseudun rakennemallin päivitystyö on alkamassa vuonna 2024.

1.1 Väestö ja asuminen Sauvossa

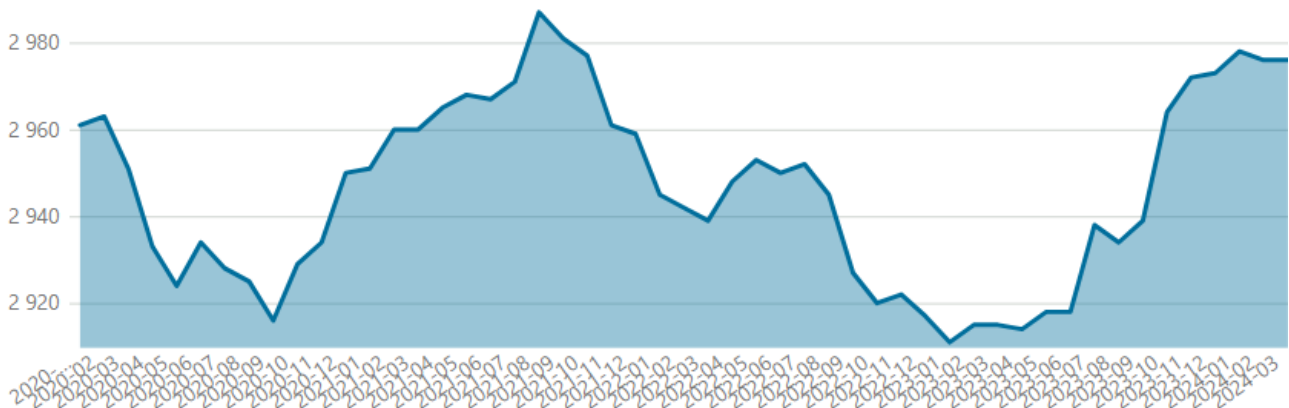
Väestö

Vuoden 2017 lopussa Sauvossa asui 3007 asukasta. Sen jälkeen kunnan väkiluku on pysynyt hieman alle 3000 asukkaassa, vaihdellen 3012 ja 2924 välillä. Vuonna 2021 kunnan kokonaisväkiluku kasvoi voimakkaan kuntien välisen muuton ja poikkeuksellisen suuren syntyvyyden seurauksena. Vuonna 2022 väkiluku taas näytti tilastojen mukaan laskevan, ja kasvavan jälleen merkittävästi vuoden 2023 loppupuolella. Vaihtelun selittävänä tekijänä on vuoden 2022 aikana kuntaan muuttaneiden ukrainalaisten pakolaisten määrä. He ovat alkaneet näkyä kunnan väkiluvussa vasta, kun heille on tullut mahdollisuus hakea kotikuntaa Sauvosta vuoden 2023 aikana.

Vuosina 2019-2023 vain 10 varsinaissuomalaista kuntaa on onnistunut kasvattamaan väkilukuaan (Turku, Kaarina, Raisio, Lieto, Naantali, Paimio, Rusko, Masku, Taivassalo ja Kustavi) Eniten väkilukuaan menetti samalla ajanjaksolla Salo, Uusikaupunki, Loimaa ja Somero. Sauvo sijoittuu tässä vertailussa maakunnan keskikastiin Auran, Nousiaisten, Vehmaan ja Oripään kanssa alle 50 asukkaan väkiluvun laskulla.

Sauvon kunnalle ominaista on myös merkittävä vapaa-ajan asukkaiden lukumäärä. Ihmisten vapaa-ajanasunnoillaan viettämä aika lisääntyi selvästi pandemia-aikana ja etätöiden lisääntyessä Sauvossa asuu yhä enemmän väkeä myös talviaikaan. Nämäkään ihmiset eivät näy kunnan väkiluvussa.

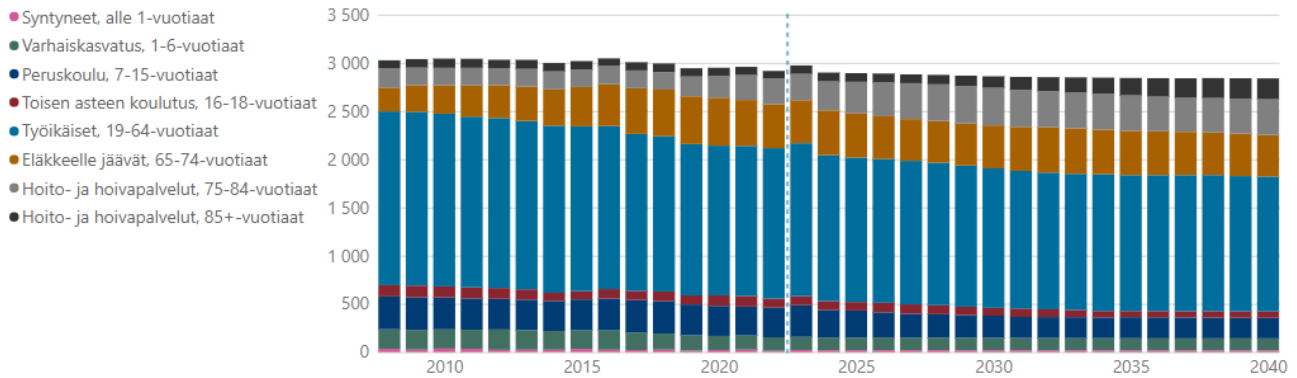
Väestö kuukausittain (Tilastokeskus, ennakkoväestö)



Kuva 1. Sauvon väkiluvun kehitys tammikuusta 2020 maaliskuuhun 2024.

Suomen väestörakenne ikääntyy, ja näin on myös Sauvossa. Vuoden 2022 lopussa Sauvossa asui 77 yli 85-vuotiasta. Vuonna 2035 Tilastokeskus ennustaa heitä olevan 181. Samaan aikaan syntyvyys laskee ja lasten ikäluokat pienenevät. Toisaalta Sauvo on monesti pystynyt peittoamaan Tilastokeskuksen ennusteet kouluikäisten lasten lukumäärän laskusta houkuttelemalla uusia lapsiperheitä muuttamaan Sauvoon.

Väestö 2008-2022, väestöennuste 2023-2040 (Tilastokeskus)



Kuva 2. Sauvon ikäryhmien mukainen väestö 2008-2022 ja väestöennuste 2023-2040

Sijainti ja olosuhteet

Sauvo sijaitsee Turun kaupunkiseudun laidalla, saaristomeren äärellä. Meillä on pitkä, yli 130 kilometrin mittainen rantaviiva, joka houkuttelee niin vapaa-ajan kuin vakituksiakin asukkaita merelliseen elämään, mutta kuitenkin hyvien yhteyksien päässä suurista kaupungeista. Meren rannalle rakentamista säädetään kunnan rantaosayleiskaavassa, joka on hyväksytty vuonna 2003.

Sauvon kirkonkylältä on matkaa Paimioon 15 min, Turkuun 30 min, Saloon 30 min ja Helsinkiin 1 h 40 min.



Yhdyskuntarakenne ja asumisen muodot

Karkeasti voidaan sanoa, että yli puolet sauvolaisista asuu keskustaajamassa tai sen läheisyydessä ja loput asuvat kunnan hajallaan sijaitsevilla eri kylä- ja asutuskeskuksissa sekä haja-asutusalueella. Keskustaajaman jälkeen suurimmat asutuskeskittymät ovat Osmalahden ja Lautkankaren asuinalueet sekä Rantolan kylä.

Uudisrakentamisen määrä ei ole viime vuosina ollut 2000-luvun alun huippuvuosien tasolla. Vuosina 2010-2013 Sauvoon valmistui 87 uutta asuntoa ja vuosina 2018-2021 enää 17. Toisaalta kunnan vuokra-asunnot ovat olleet parin viime vuoden aikana kysytympiä kuin vuosikausiin. Osaltaan asuntojen kovaan kysyntään vuonna 2022 on vaikuttanut äkillinen tarve ukrainalaisten sotapakolaisten hätämajotukselle kunnan alueella. Vuokra-asuntojen kysyntä on kuitenkin kasvanut Sauvossa jo ennen ukrainalaisten pakolaisten tuloa kuntaan.

Vuonna 2019 sauvolaisista asunnoista 63 % oli omistettuja taloja, 10 % omistettuja osakeasuntoja, 4 % Arava- ja korkotukivuokra-asuntoja, 9 % muita vuokra-asuntoja, alle 1 % asumisoikeusasuntoja ja 15 % asunnoista hallintaperuste oli muu tai tuntematon. Asunnoista 77 % oli pientaloja, 18 % rivi- tai ketjutaloja ja 3 % asuinkerrostaloja.

Sauvon rakennuskannasta merkittävä osuus on vapaa-ajan asuntoja, erityisesti ranta-alueella. Vapaa-ajan asukkaiden määrää tai kunnassa viettämää aikaa ei pystytä tarkkaan arvioimaan, mutta Tilastokeskuksen mukaan Sauvossa oli joulukuussa 2023 1371 kesämökkiä. Samaan aikaan Sauvossa oli Tilastokeskuksen mukaan 1651 vakituiseen asumiseen tarkoitettua asuntoa.

Liikkuminen ja liikennehankkeet

Sauvossa liikkuu yksi julkisen liikenteen linja-autovuoro, joka kulkee Turusta Taalintehtaalte. Sauvossa linja-auto pysähtyy Kemiöntien varren pysäkeillä sekä Vahvistientien ja Sauvontien muutamalla pysäkillä. Sauvon torilla on Sauvon pääpysäkki. Käytännössä liikkuminen Sauvossa on vaikeaa ilman omaa autoa. Iso osa Sauvon koulukeskuksen oppilaista ovat koulukuljetusten piirissä.

Rakennettua jalankulku- ja polkupyöräväylää on Sauvon keskustaajamassa Saustilantien varrella sekä lyhyempiä pätkiä Sauvontien, Karunantien ja Sauvon-Kemiöntien varrella. Vuoden 2023 aikana on tarkoitus rakentaa merkittävä uusi jalankulku- ja polkupyöräväylä Lautkankaren asuinalueelta Kemiöntien varrelle Saustilantielle saakka. Tämä helpottaa liikkumista keskustaajamaan erityisesti Lautkankaren asukkaita, mutta myös laajemmin Korvalantien ja Vanhan Karunantien varrelta keskustaan liikkuvia.

1.2 Väestön ja asumisen kehittyminen tulevaisuudessa

Asuntotuotantoon ja -markkinoihin vaikuttavat monet tekijät, kuten maailmantalouden tilanne, ilmastonmuutos, väestörakenteen sekä kotitalouksien rakenteen muuttuminen, väestön kansainvälistyminen ja vaatimukset lisätä yhdyskuntarakenteen ekologisuutta ja energiatehokkuutta.

Myös elämäntapojen yksilöllistyminen, asumisen palvelullistuminen, asumistoiveiden monipuolistuminen, monipaikkaisuustrendin kasvu ja koronapandemian aikana alkanut etätyön merkittävä yleistyminen on huomioitava asuntotuotantoa suunniteltaessa. Vuoden 2022 aikana taas lämmitysenergian, sähkön ja autoilun kallistuminen on vaikuttanut ihmisten toiveisiin asumisen suhteen.

Koko Suomessa väestö ikääntyy, vähenee ja keskittyy. Nopeiden liikenneyhteyksien, koulutuksen ja sijainnin välisen yhteyden ennustetaan vain vahvistuvan tulevaisuudessa. Kaupungistumis-, keskittymis- ja vyöhykekehitys sekä monipaikkaisuus etenevät samanaikaisesti, mikä tekee tulevaisuuden ennustamisesta erittäin haastavaa.

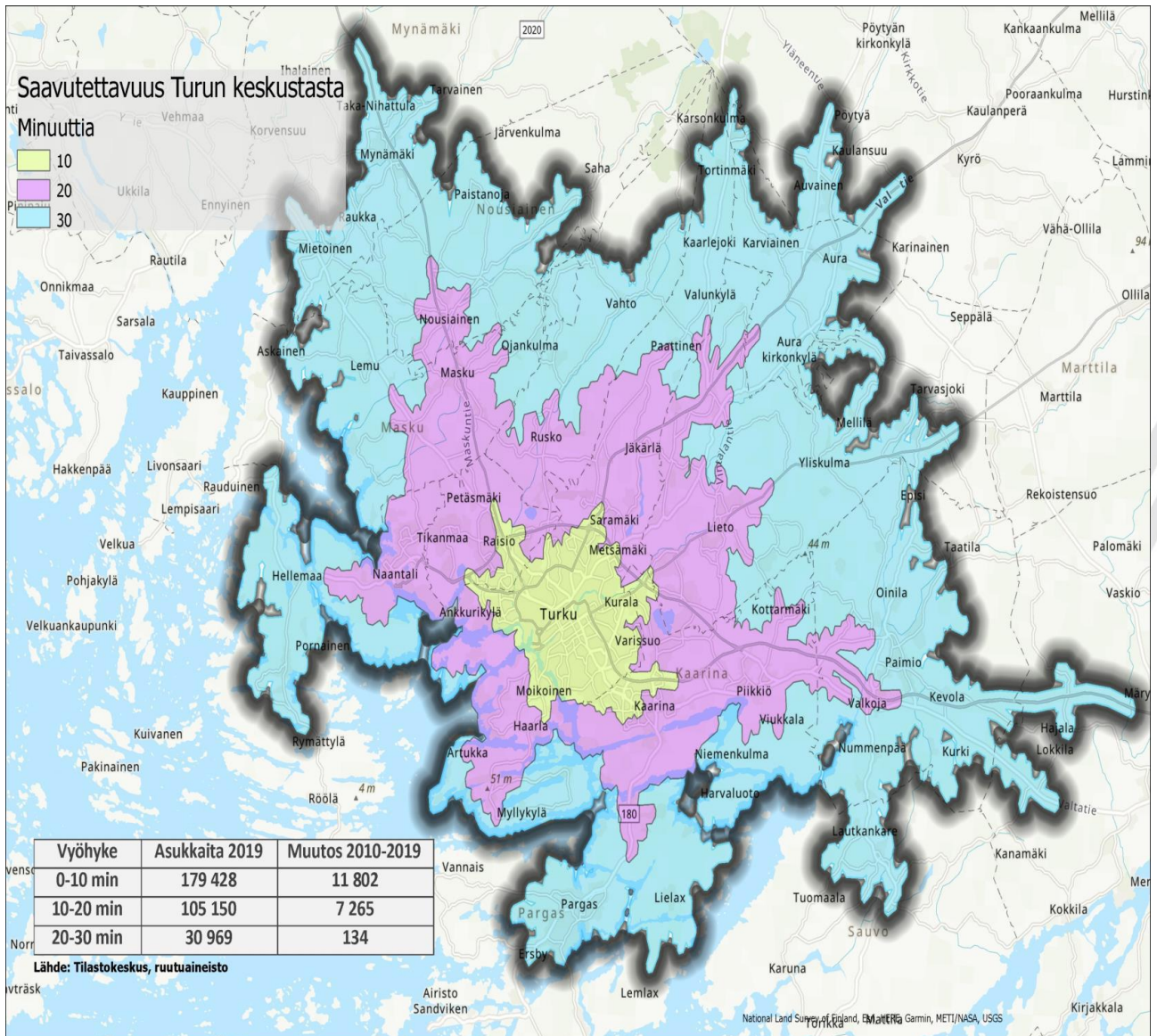
Yleisesti ottaen voidaan sanoa, että Turun seutu hyötyy vallitsevista muutoksista ja on elinvoiman ja vetovoiman mittareita koko Suomen kärkeä pääkaupunkiseudun ja Tampereen seudun jälkeen.

Aluekehittämisen konsultointiyritys MDI julkaisi 30.9.2023 oman Väestöennusteensa vuodelle 2040, jossa on esitetty neljä vaihtoehtoista tulevaisuusskenaariota Suomelle: perusura (nykyiseen väestörakenteeseen perustuva ennuste), hajautuminen, kaupungistuminen ja kansainvälistyminen.

MDI ennustaa, että perusuralla Sauvon väkiluku kasvaa vuoteen 2040 mennessä 2,9 %. Hajautumisen skenaariossa Sauvon väkiluku kasvaisi vuoteen 2040 mennessä 1,5 %. Kaupungistumisen skenaariossa Sauvon väkiluku laskisi vuoteen 2040 mennessä -2,5 %. Kansainvälistymisen skenaariossa Sauvon väkiluku kasvaisi vuoteen 2040 mennessä kaikkein eniten, jopa 6,1 %.

Vaikka erilaisiin matemaattisiin ennusteisiin on syytä suhtautua varauksella, osoittaa niin Tilastokeskuksen kuin MDI:n väestöennusteet, että Sauvon sijainti eteläisen Suomen kasvualueella takaa sen, että meillä ei ole odotettavissa äkillistä hätää väkiluvun laskun suhteen väestörakenteellisista tai maantieteellisistä syistä. Suurimmassa osassa Suomen kuntia tilanne on paljon Sauvoa haastavampi.

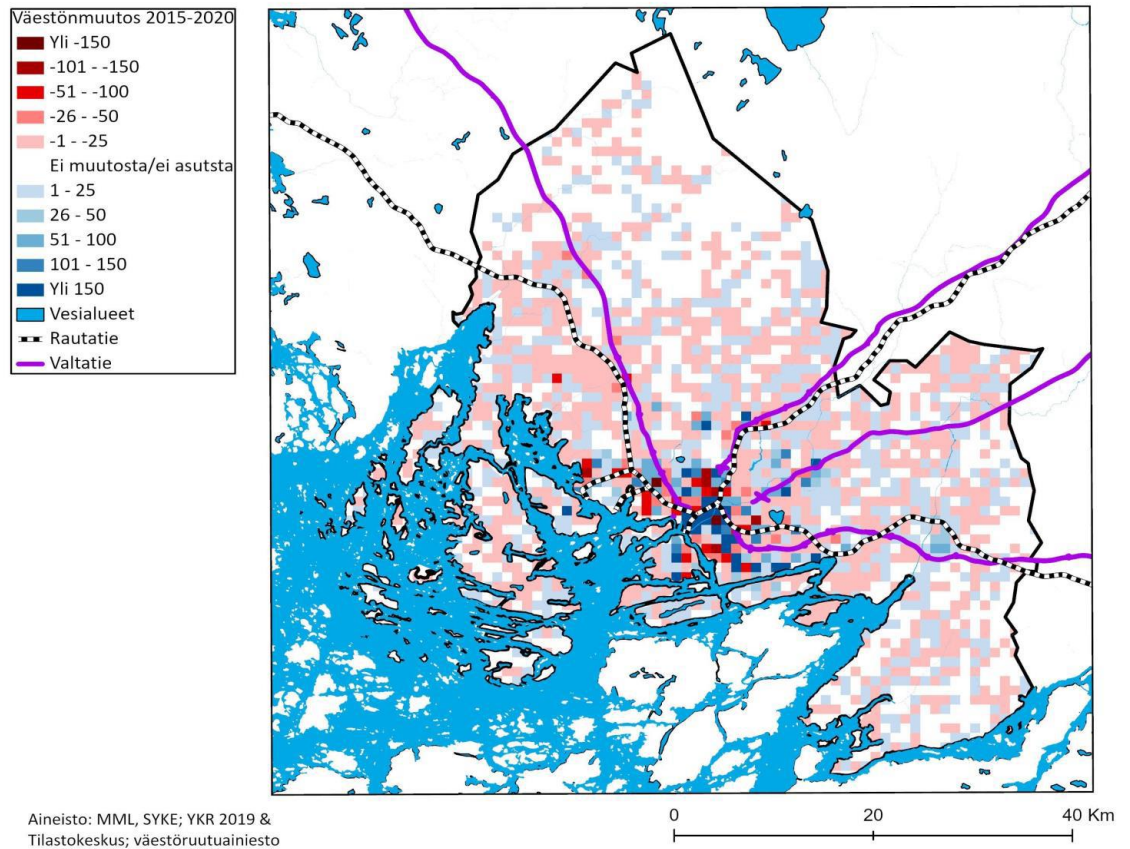
Arjen sujuvuuteen vaikuttaa enemmän minuutit kuin kilometrit. Ihmiset miettivät, montako minuuttia työmatka kestää (liikennevälineestä riippumatta) ja se vaikuttaa merkittävästi päätökseen asunnon rakentamisesta. Kun tarkastellaan Sauvon saavutettavuutta minuuteissa Turun keskustasta, sujuvan arjen näkökulmasta parhaat asuinalueet Sauvossa sijaitsevat Kemiöntien, Karunantien ja Vanhan Karunantien lähellä Paimion rajalta muutama kilometri keskustaaajamasta Kemiöön päin.



Kuva 4. Saavutettavuus omalla autolla Turun keskustasta. Lähde: MDI.

Suoranaisesti teoria ei näytä toteutuneen Sauvon muuttotilastoja tarkastellessa ainakaan vuosilta 2015-2020. Sauvon osalta sekä väestönlisäykset että väestönlaskut vaikuttavat hajautuvan hyvin tasaisesti kunnan alueelle.

Turun seutukunnan väestönmuutos 1 x 1 km väestöruuduissa
2015-2020



Kuva 5. Turun seutukunnan väestönmuutos 2015-2020. Tarkastellulla ajanjaksolla väkiluku alueella kasvoi yhteensä noin 13 000 ihmisellä. Lähde: MDI.

2. Kaavoitus

Kaavoituksen tavoitteena on luoda edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistää ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurillisesti kestävä kehitystä. Kaavoituksella ohjataan alueiden käyttöä ja rakentamista. Maankäytön suunnittelujärjestelmään kuuluvat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava.

Kaavoitusta ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki, joka 1.1.2025 alkaen jakautuu alueidenkäyttölakiin sekä erilliseen rakennuslakiin. Kaavoitusta ohjaa 1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaki.

Lain 20 § mukaan: *Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta ja maapolitiikan harjoittamisesta alueellaan. Kunnalla on oltava käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus.*

1.1.2025 lähtien lailla ohjataan kuntia kaavojen ajantasaistamiseen seuraavasti:

Yleiskaava

Kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla (MRL §36).

Yleiskaavan ajantasaisuuden määrittelyssä ei ole laissa säädettyä määräaika.

Asemakaava

Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen. (MRL § 51)

Asemakaavan ajantasaisuus

Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana. (MRL § 60)

Seuraava MRL § 60 mainittu mahdollisuus erityisestä syystä pidentänn kaavan ajantasaisuuden tarkastelua 20 vuoteen poistuu 1.1.2025 alueidenkäyttölaista: *Edellä 2 momentissa säädettyä 13 vuoden määräaika voidaan erityisestä syystä asemakaavassa lyhentää tai pidentää. Määräaika ei kuitenkaan saa olla lyhyempi kuin viisi vuotta eikä pitempi kuin 20 vuotta.*

2.1 Maakuntakaava

Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat, jotka muodostavat yhdessä *Varsinais-Suomen maakuntakaavan*. Kaava on vahvistettu 20.3.2013.

Tuulivoimavaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman 29.1.2016.

Vaihemaakuntakaavassa on osoitettu tuulivoimatuotantoon parhaiten soveltuvat alueet. Kaavassa yksi tuulivoimatuotantoon soveltuva alue on osoitettu osittain Sauvon kunnan alueelle.

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Kaavassa on keskitytty taajamien maankäytön sekä taajamiin liittyviin kaupan palveluverkon ja liikenteen kysymyksiin. Kaavan tavoite on suunnata taajamien kasvu nykyisille maakuntakaavan aktiivisen maankäytön alueille sekä keskeisille, erityisesti vetovoimaisuustekijöiltään kehitettäville alueille. Vaihemaakuntakaavassa Sauvon keskustataajamalla on merkintä "Taajamatoimintojen alue / kylä".

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021. Kaava käsittelee luonnonvarojen käyttöä kiertotalouden ja biotalouden näkökulmasta, arvokkaiden luontoalueiden säilyttämistä sekä virkistysalueiden turvaamista maakunnassa. Sauvon osalta kaavassa on useita luontoarvo-, virkistys- ja luonnonvaramerkintöjä.

Ajantasainen kooste maakuntakaavoista löytyy Varsinais-Suomen liiton internet-sivuilta osoitteesta <https://varsinais-suomi.fi/suunnittelu/maakuntakaava/>.

2.1 Yleiskaavat

Sauvon kunnassa ei ole koko kunnan kattavaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Rantaosayleiskaava

Turun hallinto-oikeus on vahvistanut Sauvon rantaosayleiskaavan 30.6.2004. Kaava-alue käsittää Sauvon merenrannat sekä alueella olevien järvien ja saarien rannat lukuun ottamatta voimassa olevia asemakaava- ja ranta-asemakaava-alueita. Alue sisältää noin 130 km rantaviivaa sekä 850 rakennusta, alueen pinta-ala on noin 3 400 hehtaaria. Rantaosayleiskaava toimii suoraan rakentamista ohjaavan oikeusvaikutteisena yleiskaavana.

Lisäksi Sauvon kunnanvaltuusto on 11.11.2009 hyväksynyt Sauvon rantaosayleiskaavan täydennyksen. 1.1.2025 rantaosayleiskaavan laadinnasta on 20 vuotta ja edellisestä täydennyksestä 15 vuotta. Täydennyksen yhteydessä ei ole tehty koko kaavaan ajantasaisuutta koskevaa arviointia.

Rantaosayleiskaava on katseltavissa ositteessa <https://kuntanetcloud02.cgisaas.fi/karttapalvelu.sauvo/>.

Kirkonkylän osayleiskaava

Valtuusto on hyväksynyt Kirkonkylän osayleiskaavan vuonna 1977. Osayleiskaava on sisältänyt myös Lautkankaren asuinalueen ja sen perusteella on tehty mm. Lautkankaren omakotitalotonttien palstoituspäätökset. Lautkankarella ei ole oikeusvaikutteista asemakaavaa.

2.1 Asemakaavat

Sauvon kunnassa asemakaavoitettu alue sisältää keskustataajaman, sen läheisyydessä MT 181:n varrella olevan erillisen Kulmala-Timperin teollisuusalueen sekä Osmalahden, Rantolan ja Foudilan alueet osittain.

Rakennuskaava on maalaiskunnissa käytössä ollut kaavamuoto. Uuden maankäyttö- ja rakennuslain myötä vanhat rakennuskaavat tulivat voimaan asemakaavoina 1.1.2000. Ennen nykyisen kaikkia kuntia koskevan yhdenmukaisen asemakaavajärjestelmän syntymistä taajaman rakentamista kaupungin asemakaava-alueen ulkopuolella ohjattiin rakennuskaavalla. Rakennuskaava oli siten kaupungin asemakaavan vastine, joskaan se ei aina ollut yhtä yksityiskohtainen. Katujen sijasta rakennuskaava-alueella osoitettiin rakennuskaavateitä. Rakennuskaavassa ei osoitettu asemakaavan tapaan tontteja eikä korttelinsisäistä tonttijakoa ollut suoritettava. Nykyisin rakennuskaavan sijasta laaditaan aina asemakaava ja aikaisemmat rakennuskaavat ovat muuttuneet asemakaavoiksi.

Voimassa olevat asemakaavat

Foudilan asemakaava

- Hyväksytty valtuustossa 4.2.2008 § 7
- Päivitettävä / ajantasaisuus tarkistettava: 2025

Kallenmäen asemakaava ja asemakaavan muutos

- Hyväksytty valtuustossa 27.1.2014 § 5
- Päivitettävä / ajantasaisuus tarkistettava: 2027

Keskustan asemakaavan muutos, korttelit 62, 63 ja 147

- Hyväksytty valtuustossa 8.11.2010 § 54
- Päivitettävä osana vanhentuneen Keskustan asemakaavan kokonaispäivitystä.

Kulmala-Timperin asemakaava

- Hyväksytty valtuustossa 1.2.2000 § 7
- Muutos hyväksytty valtuustossa 9.11.2015 § 48
- Laajennus hyväksytty valtuustossa 6.6.2016 § 34
- Päivitettävä / ajantasaisuus tarkistettava: 2025

Kirkonkylä asemakaava

- Muutos hyväksytty valtuustossa 18.11.2009
- Muutos hyväksytty valtuustossa 1.3.2010 § 8
- Päivitettävä / ajantasaisuus tarkistettava: 2025

Kirkonkylän korttelin 198 vaiheasemakaava

- Hyväksytty valtuustossa
- Muutos hyväksytty valtuustossa 26.2.2018 § 41
- Päivitettävä osana kirkonkylän asemakaavan päivitystä

Kosken alueen asemakaava

- Hyväksytty valtuustossa 25.3.2008
- Päivitettävä / ajantasaisuus tarkistettava: 2025

Monitoimihallin asemakaava ja Keskustan asemakaavan muutos

- Hyväksytty valtuustossa 12.11.2012 § 58
- Päivitettävä osana vanhentuneen Keskustan asemakaavan kokonaispäivitystä.

Nummenpakan asemakaavan muutos, kortteli 116

- Muutos (vain kortteli 116) hyväksytty valtuustossa 25.1.2016 § 11
- Päivitettävä osana vanhentuneen Nummenpakan asemakaavan kokonaispäivitystä.

Osmalahden asemakaavan tarkistaminen

- Osmalahden vuonna 1991 hyväksytyyn rakennuskaavaan tehtiin kokonaispäivitys, joka hyväksyttiin valtuustossa 25.2.2008
- Päivitettävä / ajantasaisuus tarkistettava: 2025

Rantolan asemakaava

- Hyväksytty valtuustossa 23.10.2006 § 45
- Päivitettävä / ajantasaisuus tarkistettava: 2025

Rakennuskaavat, jotka muutettu asemakaavoiksi 1.1.2000

Kannaksen asuntoalue rakennuskaava

- Hyväksytty valtuustossa 14.3.1990
- Päivitettävä: 2025

Kallenmäki rakennuskaava

- Hyväksytty valtuustossa 7.5.1991
- Päivitettävä: 2025

Keskitalon rakennuskaava

- Hyväksytty valtuustossa 5.8.1982
- Päivitettävä: 2025

Keskustan rakennuskaava

- Hyväksytty valtuustossa
- Keskustan rakennuskaava ja Nummenpakan rakennuskaava muutos 1984
- Keskusta rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos 6.4.1993
- Päivitettävä: 2025

Metsärinteen rakennuskaava

- Hyväksytty valtuustossa 15.10.1984
- Päivitettävä: 2025

Nummenpakan rakennuskaava

- Hyväksytty valtuustossa 1976
- Vanhan Saustilantien ja Keskitien kaavamääräys lisätty 3.8.1977
- Muutos hyväksytty 5.8.1982
- Päivitettävä: 2025

Timperin rakennuskaava

- Hyväksytty valtuustossa 1985

Vahtinen rakennuskaava

- Hyväksytty valtuustossa 7.7.1975

Vahtisten rakennuskaava, ns. museonmäen alue

- Hyväksytty valtuustossa 5.7.1985

Voimassa olevat ranta-asemakaavat

Fagernäsin ranta-asemakaava

- Hyväksytty valtuustossa 23.4.2018 § 5

Sauvon Merihelmen ranta-asemakaava

- Hyväksytty valtuustossa 6.6.2022 § 28

Sauvon Meritähden ranta-asemakaava

- Hyväksytty valtuustossa 17.4.2023 § 4

Vanhentuneet / Vahvistamattomat / hylätyt kaavat

Lautkankaren palstoituspäätös (perustuu Kirkonkylän osayleiskaavaan vuodelta 1977)

Rantolan rakennuskaava, hylätty valtuustossa 1992

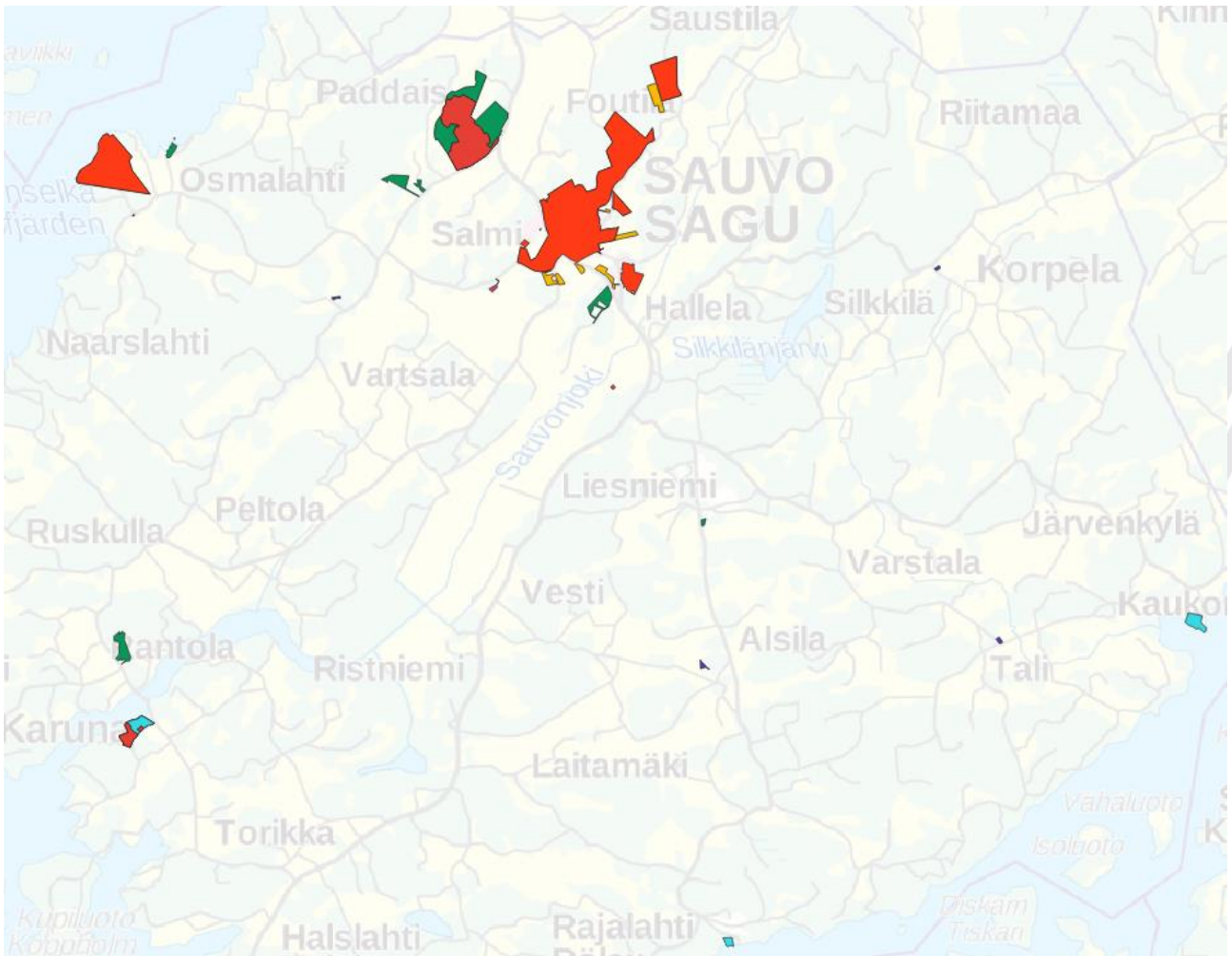
Soraharjun ranta-asemakaava, hylätty valtuustossa 6.11.2017 § 85

Ankkuritien asemakaava, hylätty hallinto-oikeudessa 21.12.2023

Ajantasainen asemakaavatieto on katseltavissa osoitteessa

<https://kuntanetcloud02.cgisaas.fi/karttapalvelu.sauvo/>.

3. Kunnan omistamat maa-alueet



Kuva 6. Koonti Sauvon kunnan omistamista maa-alueista käyttötarkoituksen mukaan:

Punainen = asemakaava-alueet tai niihin rinnastettavat asuinalueet (sis. myös yksityisessä omistuksessa olevaa maata)

Keltainen = pelto- ja laidunmaa

Vihreä = metsämaa

Sininen = asemakaava-alueen ulkopuolella olevat maa-alueet, jotka kunnan palvelutuotannon käytössä tai vuokrattu yleishyödylliselle yhdistykselle

Pellot

738-445-0003-0047 Paasonpelto, 20 258 m²

738-486-0008-0026 Yhteislaidun, 25 484 m²

738-445-0001-0179 Yhteislaidun (osa Kosken asuinalueetta, osa viljelyskäytössä, kaavamerkintä MA. Peltomaiseman säilyminen rakentamattomana on Sauvon kirkkomaiseman kannalta tärkeää.)

(738-409-0001-0007 Ojaniitty ja 738-409-0001-0029 Junnola II kaavoitettu Timperin teollisuustonteiksi, tällä hetkellä viljelyskäytössä)

Metsät

Sauvon kunnan metsäomistus on vähäinen. Suurin osa kunnan omistamasta metsästä sijaitsee rakentamattomilla omakoti-, rivitalo- ja teollisuustonteilla sekä virkistysmetsänä asuinalueiden välittömässä läheisyydessä.

Kunnan metsäomistuksen kokonaismäärän määrittely ei siten ole aivan yksiselitteistä, mutta se on noin 6-7 hehtaaria, kun rakentamattomia metsäisiä tontteja ei ole otettu laskennassa huomioon.

Lisäksi asemakaava-alueiden läheisyydessä on erilaisia virkistys- ja puistoalueita, joita ei ole eritelty tähän luettelo.

Keskusta:

738-409-0001-0005 Lähde, 7 500 m²

738-445-0009-0005 Kulmala, 35 996 m² (puoliksi pelto- ja puoliksi metsämaata, tällä hetkellä viljelykäytössä oleva maa kaavoitettu teollisuustonteiksi)

738-438-0003-0016 Metsärinne, 57 647 m²

Lautkankare:

738-461-0002-0122 Lautkankare, 43 6009 m² (Lautkankaren asuinalueen ympäristö)

738-502-0005-0056 Honkamäki, 49 805 m²

738-506-0001-0006 Honkamäli III, 9 536 m²

Osmalahti:

738-484-0001-0118 Koivikko, 17 470 m²

Rantola:

738-434-0001-0042 Rantolanmetsä, 60 820 m²

Maa-alueet palvelutuotannon ja yhdistysten käytössä (keskustaajaman ulkopuolella)

738-441-0001-0005 Puhdistamo, 6 450 m²

738-409-0001-0030 Puhdistamo II, 958 m²

738-409-0001-0018 Puhdistamontie, 1 908 m²

738-481-0001-0006 Vedenottamo, 2 500 m²

738-484-0001-0176 Osmapumppu, 450 m²

738-496-0001-0009 Marjaniemi, 51 950 m²

738-493-0002-0025 Uimaranta, 14 490 m² (Sarapisto)
738-457-0001-0001 Björkudden, 32 730 m² (Kallioranta)
738-457-0001-0057 Björkudden II, 7 040 m² (Kallioranta)
738-457-0001-0095 Kärkkistenpuisto, 4 040 m² (Kallioranta)

Muut

738-402-0001-0010 Alsilan kansakoulu, 7 600 m²
738-445-0003-0034 Teurastamo, 12 970 m²
738-452-0001-0004 Kankare III, 3 700 m²
738-478-0001-0003 Sorala, 4 800 m²
738-487-0002-0017 Koulu, 3 170 m²
738-509-0001-0011 Ruonankenttä, 5 135 m²
738-526-0001-0087 Tonttimaa, 2 130 m²
738-531-0001-0009 Yhteislaidun, 51 500 m² (metsittynyt laidun virkistyskäytössä,
kaavamerkintä osittain palstaviljelyaluetta)

4. Kuntakonsernin omistamat tontit

Tontit

Sauvon kunnan asuntorakentaminen keskittyy voimakkaasti omakotitalorakentamiseen. Kunnan keskustataajamassa on myös tarjolla rivitalotontteja ja Timperin alueella yritystontteja. Kunnalla ei ole myynnissä lainkaan vapaa-ajan asumiseen tarkoitettuja tontteja.

Toukokuussa 2024:

Vapaita rakennusvalmiita kunnan omistamia omakotitontteja oli

Keskustaajamassa 31

Osmalahdessa 9

Rantolassa 10

Yritystontteja on vapaana Timperin alueella 4

Kunnan omistamia rivitalotontteja (AR) on keskustaajamassa vapaana 2 sekä 1 yhdistetty kerros- ja rivitalotontti (AKR). Myöhemmin vuoden 2024 kunnan omistukseen on tulossa vielä yksi rivi- tai pienkerrostalotontti (APK) sekä yksi yhdistetty asuin- ja liiketilatontti (ALY).

Sauvon kunnan myytäviin omakotitontteihin voi tutustua osoitteessa:

<https://www.sauvo.fi/asuminen-ja-ymparisto/asuminen/tontit/>

Tonttivaranto asemakaavoissa

Sauvon kunnassa on kuusi asemakaavoitettua asuinalueita, joilta kunta myy pientalotontteja. Näistä neljä sijaitsee keskustaajamassa (Kallenmäki, Kannas, Koski, Keskusta) ja kaksi muuta lähellä merta Osmalahdessa ja Rantolassa. Lautkankaren vakiintuneella pientaloalueella ei ole asemakaavaa.

Sauvon keskustaajaman alueella on useita erillisiä asemakaavoja. Keskustaajaman alueella olevissa kaavoissa on rakentamattomia (ilman kunnallistekniikkaa) riippumatta omistajasta:

- asuinpientalokiinteistöjä (AP -merkintä) 8 kpl
- rivitalokiinteistöjä (AR -merkintä) 9 kpl
- rivitalo- ja pienkerrostalokiinteistöjä (APK- tai AKR -merkintä) 4 kpl
- asuin-, liike- ja toimistokiinteistöjä (ALY -merkintä) 1 kpl

Lisäksi Osmalahden asemakaavassa on rakentamattomana

- asuinpientalokiinteistöjä (AP -merkintä) 8 kpl

5. Kuntakonsernin omistamat vuokra-asunnot

Kuntakonsernin 103 vuokra-asuntoa hallinnoi tällä hetkellä kolme eri tahoa: kunta suoraan omassa taseessaan (28 kpl), Sauvon vanhustenkotiyhdistys ry (29 kpl) sekä Kiinteistö Oy Sauvon Asunnot (46 kpl). Asunnot sijaitsevat kunnan keskustaajamassa sekä Lautkankarella.

Kaikki kuntakonsernin vuokra-asunnot ovat täynnä ja niihin on jonoa. Vuokra-asuntojen kysyntä on kasvanut tasaisesti ja vuoden 2022 kesästä lähtien yhtään asuntoa ei ole ollut vapaana. Samaan aikaan useampi kohde olisi peruskorjauksen tarpeessa.

Kunnanvaltuusto on talousarviossaan vuodelle 2024 antanut tytäryhteisöilleen tavoitteeksi, että sekä kunnan että Sauvon vanhustenkotiyhdistyksen omistamat asunnot tulee joko myydä tai siirtää liikkeenluovutuksella Kiinteistö Oy Sauvon asuntojen hallinnoitaviksi. Yhden tahon halussa kokonaisuutta voidaan kehittää suunnitelmallisesti tai mahdollisesti myydä kokonaisuus ulkopuoliselle taholle.

6. Sauvon maa- ja asuntopoliittiset tavoitteet vuoteen 2030 mennessä

Maapoliittiset tavoitteet

Tavoite	Toimenpide
Kunnan maaomistus keskustaajaman ja Rantolan alueilla lisääntyy.	Valtuusto varautuu maanhankintaan vuosittain talousarviosta päättäessään. Kunnanhallitus hankkii aktiivisesti maata asemakaavoitetuilta alueilta tai niiden välittömästä läheisyydestä. Erityisesti maahankintoja tulisi tehdä keskustaajaman kaavoitetuilla alueilla sekä Rantolan hylätyn rakennuskaavan alueelta.
Tarpeettomasta maaomistuksesta luopuminen.	Kunnanhallitus määrittelee ne kiinteistöt, jotka eivät kuulu kunnan strategiseen omistukseen ja myy ne pois harkintansa mukaan riittävällä tuotolla.
Kaavojen ajanmukaistaminen	Kunnanhallitus käynnistää systemaattisen kaavojen ajantasaistamisen seuraavassa järjestyksessä: <ol style="list-style-type: none"> 1. Keskustaajaman osayleiskaavan päivitys / keskustaajaman vanhentuneiden asemakaavojen päivittäminen kokonaisuutena. 2. Lautkankaren asemakaavan laadinta. 3. Asemakaavan laadinta Rantolan hylätyn rakennuskaavan alueelle. 4. Rantaosayleiskaavan kokonaispäivitys. <p>Kaavoituksella ja muilla kunnan kehittämishankkeilla tavoitellaan myös uusia vapaa-ajan asuntojen rakennuspaikkoja.</p>

Asuntopoliittiset tavoitteet

Tavoite	Toimenpide
Kuntakonsernin vuokra-asuntoja kehitetään johdonmukaisesti.	<p>Kunnan ja Sauvon vanhustenkotiyhdistys ry:n omistamat vuokra-asunnot myydään tai siirretään Kiinteistö Oy Sauvon asuntojen omistukseen vuoden 2026 loppuun mennessä.</p> <p>Mahdollisissa liikkeenluovutuksissa on huomioitava Kiinteistö Oy Sauvon asuntojen taloudellinen toimintakyky muutosten jälkeen.</p>
Rivitalo- ja kerrostalorakentamisen hankkeet Sauvossa lisääntyvät. Kunnan alueella tarjolla olevien vuokra-asuntojen määrä kasvaa vuoteen 2030 mennessä.	<p>Kunta edistää yksityisten rakennushankkeiden käynnistymistä.</p> <p>Kiinteistö Oy Sauvon asunnot investoi uuteen asuinrivitaloon sen taloudellisen tilanteen niin mahdollistaessa.</p> <p>Kunta suhtautuu myönteisesti vapaa-ajan asuntojen muuttamiseen vakituisiksi asunnoiksi.</p>
Kiinteistö Oy Sauvon asunnot tarjoaa omistajalle tuottoa sijoitetusta pääomasta vuoteen 2030 mennessä. Mikäli toimintaa ei saada tuottavaksi, tulee harkita kokonaisuuden myymistä.	Kuntaomistaja ohjeistaa Kiinteistö Oy Sauvon asuntoja tekemään tarvittavat toimenpiteet yhtiön taloudellisen kannattavuuden lisäämiseksi.