



Kehityskiinteistöt

Kiinteistöliikelaitos / 3.10.2017

Kehityskiinteistö

- Kaupungin omistama rakennettu kohde, jota ei välttämättä tarvita kaupungin palvelutuotannossa
- Pääasiassa kohteet ovat joko
 - Ajautuneet kehityskiinteistöiksi palvelutoiminnan loputtua kiinteistössä; tai
 - Kohde on hankittu omistukseen maapohjan takia maankäytön kehittämistä varten; taikka
 - Kohteen omistamiseen on jokin historiallinen ja siten myös suojelullinen näkökulma

Kehittäminen ja maankäyttö

- Kehityskiinteistöjen kehittäminen ja myynti on osa kiinteän omaisuuden kehittämistä, johon kuuluvat kaikki kiinteistöjen, niin rakennettujen kuin rakentamattomienkin kiinteistöjen kehittämistoimenpiteet (=kiinteistökehitys)
- Toimenpiteitä ohjataan maankäyttö-, maa- ja asuntopoliittisin keinoin, joilla pyritään kaupungin strategian mukaiseen omistamiseen, maankäytön kehittymiseen sekä tontti- ja asuntotarjontaan, joiden avulla on osaltaan mahdollista varmistaa kaupungin elinvoimaa ja kilpailukykyä
- Kehityskiinteistöjen kehittämispotentiaali on pääasiassa maaomaisuudessa. Kehittämiskohteisiin liittyy usein mm. pilaantunut maaperä ja purkutoimenpiteitä.

1. Kehityskiinteistöjen salkutus ja määrä

Kehityskiinteistöt

Kiinteistöliikelaitoksen taseessa

- Vuonna 2009 entiseltä Tilaliikelaitokselta siirrettiin silloiselle Kiinteistöliikelaitokselle noin 700 rakennusta
 - Vuonna 2010 tasesiirtoa tarkistettiin, Kilalle lisää noin 30 rakennusta
 - Vuonna 2011 listaukseen lisättiin noin 60 liikuntapaikkarakennusta.
- Kiinteistöliikelaitos ja Tilaliikelaitos yhdistyivät vuoden 2013 alusta.
- Vuonna 2013 uudistamisohjelman myötä myynti- ja kehitystoiminnan piiriin em. lisäksi 41 rakennusta.
- Vuosien 2014-2017 aikana palvelutoiminnan piiristä poistunut kehitettäväksi ja myytäväksi lisää rakennuskantaa. Toisaalta myös uudistamisohjelman listausta on tarkasteltu ja joidenkin kohteiden osalta omistuksesta luopuminen ei ole mahdollista. Liikuntapaikkarakennukset poistettiin kehityskiinteistöistä 2017.
- Myös sisäisten järjestelyjen myötä (mm. Sataman ja Vesiliikelaitoksen yhtiöittäminen) Kiinteistöliikelaitokselle on siirretty omaisuutta.

Kehityskiinteistöjen salkutus

1.Pidettävät

- Toistaiseksi kaupungin omaan käyttöön jäävät rakennukset (ulkoilu, virkistys, liikunta)

2.Purettavat

- Ei käyttäjää ja riskikohde / maankäytössä ei rakennukselle kehitysmahdollisuuksia

3.Kehitettävät

- Kohteella käyttäjä ja kehitystyö vaatii aikaa sekä resursseja. Kohteen kehittäminen voi myös johtaa sen purkamiseen

4.Myytävät

- Heti luovutettavissa olevat kohteet (kaavavalmius tai nopeasti kehitettävät)

Kehityskiinteistöjen määrä, ennuste 12/2017

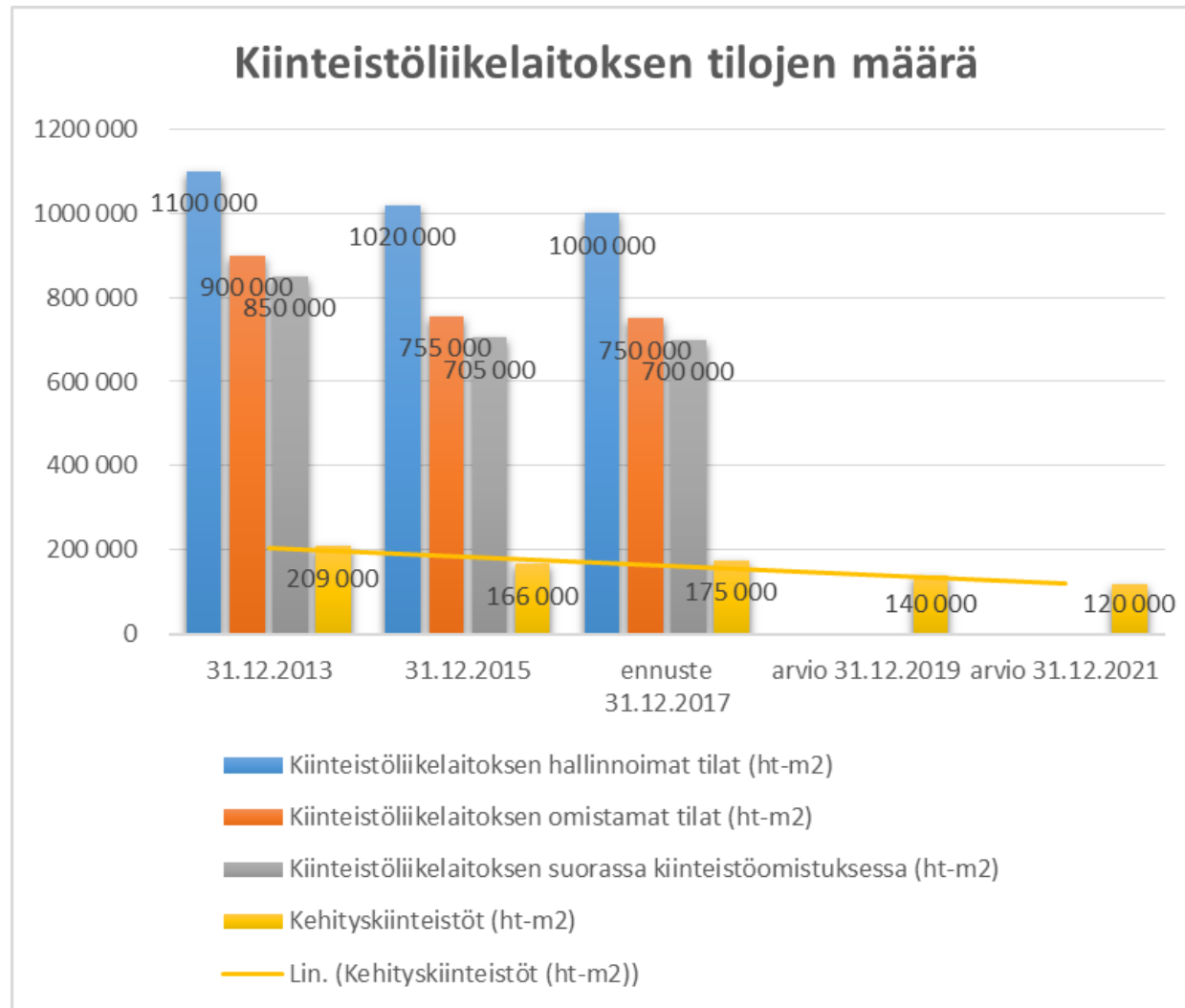
1. Pidettävät 145 rakennusta
 2. Purettavat 179 rakennusta
 3. Kehitettävät 306 rakennusta
 4. Myytävät 40 rakennusta
- Yht. 670 rakennusta**

Yht: 175.000 ht-m2, josta

- 5 % pidettävää
- 10 % purettavaa
- 80 % kehitettävää ja myytävää
- 5 % nopeasti myytävää

Tilojen määrän kehitys

Kehityskiinteistöjen määrä laskee vaikka palveluverkkotarkastelujen kautta määrä on väliaikaisesti lisääntynyt



Vertailu vuodenvaihteeseen 2015/2016

- Kehityskiinteistöjen määrä ja neliömäärä on kasvanut, joka selittyy mm. seuraavilla uusilla kohteilla:
 - Sivistystoimialan palveluverkko
 - AMK Kampus → Sepänkatu 1 ja 2
 - Monitoimitalot ja päiväkodit → vanha rakennuskanta
 - Vesilaitoksen yhtiöittäminen
 - Halinen/asunnot
 - Kaarningon pumppaamo
 - Entinen jätevedenpuhdistamo

2. Purku, kehittäminen ja myynti vuosina 2011-2017

Purku

- Vuosina 2011- 2017 kehityskiinteistöjä on:
 - **Purettu 132 kpl (keskimäärin 20 kpl /vuosi)**
- Ensisijaisesti tyhjinä olleet, ylläpidoltaan hankalat ja kaupunkikuvaa rumentaneet rakennukset
- Erityiskohteet esim. Jätteenpolttolaitos myyntisopimuksen mukaisesti
- Mikäli kohteen tontti voidaan kehittää nopeasti myyntikohteeksi, pyritään kohde myymään purettavaksi (ei pureta itse)

Kiinteistökehitys - Esimerkkejä

- Kauppahalli, faclift ja konseptin sekä vuokrasopimusten uudistaminen 2011-2014
- Ruissalon telakka, omistus- ja hallintajärjestelyt, kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten korjaaminen vaiheittain 2013-2018
- Välillisen omistamisen järjestely TTK Oy:n kanssa vuonna 2014

Kauppahalli

Facelift-korjaukset ja konseptin päivittäminen



Myynti

- **Luovutettu (myyty/luovutettu purettavaksi) rakennuksia 124 kpl (keskimäärin 19 kpl/vuosi) ja niihin liittyviä maa-alueita**
- Näistä on saatu myyntituloja n. 50 Miljoonaa euroa josta;
 - 23,7 Miljoonaa euroa MTV-järjestelyä (TTK Oy) ja;
 - **26,3 Miljoonaa euroa yksittäisten kohteiden myyntiä**
- Lisäksi maanvuokratuloja noin 200.000 euroa/vuosi a 50 vuotta

Myynti - Esimerkkejä

- **Ratapihankatu 12**

- Asemakaava muutettiin → asuinkerrostalojen tontti
- Tontti vanhoine puutaloineen myytiin vuonna 2012 1.000.000 eurolla
- Ostaja purki rakennukset, kohteelle valmistunut 2016 vapaarahoitteinen asuntoja

- **Murtomaantie 1**

- Entinen TVL:n ja kaupungin varikko, KTY-tontti, poikkeamispäätös asumiseen
- Kohde myytiin 1.250.000 eurolla vuonna 2012
- Kohteelle valmistunut 2015 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja

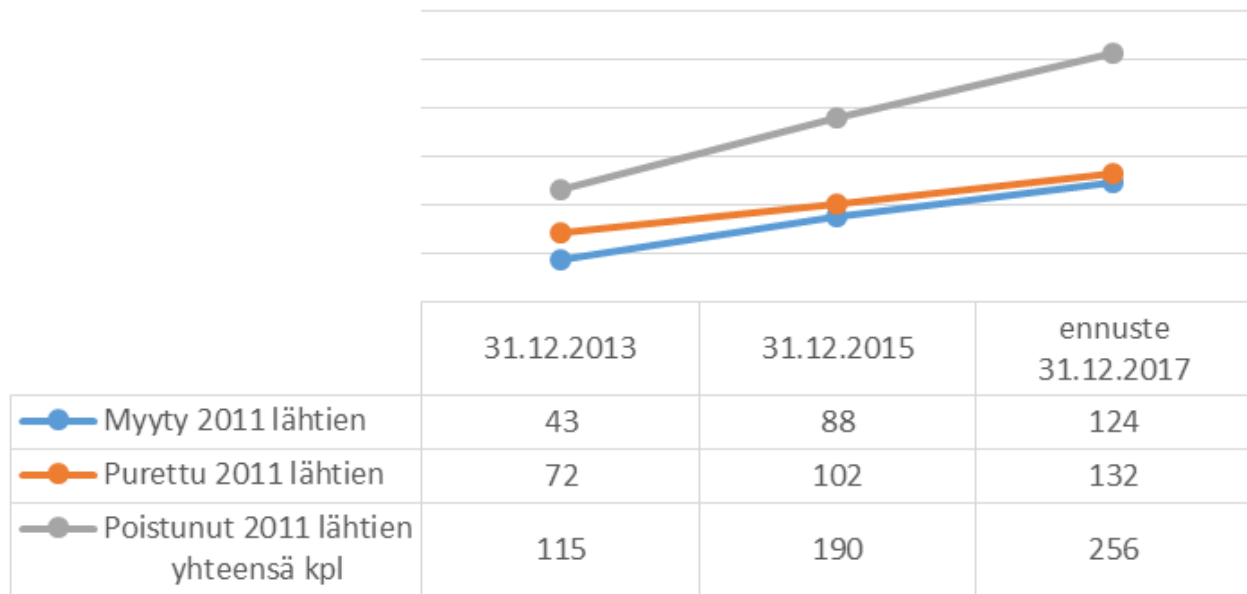
Myynti - Esimerkkejä

- **Yrjänäkatu 2a**
 - Asemakaava muutettiin → asuinkerrostalojen tontti ja vanhojen rakennusten suojelu
 - Tontti suojeltuine puutaloineen myytiin vuonna 2017 1.072.800 eurolla
- **Kurjenlinnan alue**
 - Suojellut kiinteistöt myytiin vuonna 2017
 - Kauppahinta 2.850.000 euroa, lisäksi uudisrakennusoikeudesta 417 euroa/k-m² (3-6 Meur)
 - Asemakaavan muuttaminen käynnissä

Omistuksesta poistuneet rakennukset

Pienet, huonokuntoiset ja myyntikelvottomat kohteet/kpl vähenevät suhteellisesti taseesta

Kiinteistöliikelaitoksen taseesta poistuneet rakennukset yhteensä 2011 lähtien



3. Kehityskiinteistöt osana strategisia maankäytön hankkeita 2015-

Maankäytön strategiset hankkeet

- Kaupunginhallituksen ja Kiinteistötoimialan välisessä strategisessa sopimuksessa vuonna 2017 on 31 nimettyä strategista maankäytön hanketta
- Varsinaisia kehityskiinteistöt-hankkeita näistä on 6 kpl
 - Fortuna-kortteli
 - Linnanfältti
 - Turku Energian tontti
 - Pääskyvuorenrinne
 - Kirstinpuisto
 - (Eerikinkatu 32-34)
- Kehitetyn omaisuuden arvo yhteensä 60 Miljoonaa euroa

Fortuna-kortteli

- Liiketilaa, keskustan kehittäminen
- Asemakaavaehdotus hyväksytty Kv:ssa 2015, voimaan 16.1.2016
- Kaupunginvaltuuston päätös jatkotoimenpiteistä 6/2016
- Petreliuksen talon myynti käsittelyssä
- Korttelin jatkotoimenpiteistä päätetään erikseen

Linnanfältti

- Turun Moderni Puukaupunki –hanke
- Tontinluovutuskilpailu 2008
- Asemakaava voimaan 15.2.2014, asuntorakentamista
- Neljä tonttia luovutettu vuonna 2017
- Entinen bussihuoltovarikkorakennus puretaan 2017
- Viimeisten tonttien luovutus 2017/2018

Turku Energian tontti

- Vanhojen rakennusten uusi käyttötarkoitus ja uudisrakentamista 20.000 k-m², asuminen
- Yhteistyö Turun kaupunki – Turku Energia – TVT Asunnot Oy
- Kohtuuhintainen asuminen
- Aluesuunnittelukilpailu kaavanlaadinnan pohjaksi
- Asemakaavaluonnos vuonna 2016, kaavaehdotus 2017, siirto ja purkutyöt 2018, rakentaminen 2019-

Turku Energian tontti

Uuden ja vanhan
yhteensovittaminen



Pääskyvuorenrinne

- Uudisrakentamista 45.000 k-m² osalle entistä varuskunta-
aluetta, asuminen
- Varastoluolien uusi käyttötarkoitus
- Asemakaavaluonnos hyväksytty
- Tontinluovutuskilpailu 2015-2016
- Asemakaavaehdotus hyväksytty 2017
- Kunnallistekniikan rakentaminen 2018-
- Tonttien luovutus 2018/2019-

Kirstinpuisto

- Iso-Heikkilän teollisuusalueen uudistaminen, asuminen
- Yhteistyösopimus alueen toisen maanomistajan, Bonava Suomi Oy:n kanssa (kaavoitus, tontinluovutukset, markkinointi)
- Keskustan elinvoimaa tukeva aluerakentaminen
- Asemakaavaluonnos v. 2017
- Asemakaavan hyväksyminen 2018
- Rakentaminen 2019-

Eerikinkatu 32-34/Vanha vedenjakelu

- Vajaasti rakennetun ruutukaavakorttelin uudistaminen, kaupungin omistus
- Esiselvitysvaihe
- Alueella sijainnut Turun kaasulaitos sekä mm. huoltoasema – maaperä on pilaantunut merkittävässä määrin
- Suojeltua rakennuskantaa
- Korttelin sijainti huomioiden alueelle soveltuu asuntorakentamisen ohella esimerkiksi matkailua palvelevaa toimintaa
- Keskustavisiossa kaupungin sisäinen liikenneterminaali

4. Muita kiinteistökehitysprojekteja

Käynnistyviä kohteita

- **Sepänkatu 1**

- Turun AMK:n tekniikan yksikön tilat, vapautuvat kun Kampus rakentuu Kupittaaalle 2019/2020
- Reunaehtojen (mm. suojelu) selvittäminen, kaavaluonnoksen laatiminen
- Tontinluovutus-/suunnittelukilpailu 2018

Selvityksessä olevia kohteita

- **Sepänkatu 2**

- Käytöstä poistuneen oppilaitosrakennuksen ja tontin kehittäminen
- Käyttö koulujen väistötilana → 2020
- Mahdollinen yhteistyöhanke naapurikiinteistön kanssa

- **Luolavuoren vanhainkoti**

- Käytöstä poistuneen vanhainkodin alueen kehittäminen
- Projekti käynnissä Hyvinvointitoimialan kanssa sisällöllisten reunaehtojen määrittämiseksi

Tulevia kohteita

- **Kaupunginpuutarhan alue**
 - Käytöstä poistuneen puutarha-alueen (5 ha) kaavoittaminen asuntorakentamiseen
 - Mahdollinen yhteistyöhanke naapurikiinteistön kanssa

- **Halisten vesilaitoksen alue**
 - Vesilaitoskäytöstä poistuvan alueen ja sen rakennuskannan kehittäminen
 - Suunnittelukilpailu



Kiitos!