

| | | | | |
|-----------------------|----|------------|------|---|
| Turun kaupunki | § | Kokouspvm | Asia | 1 |
| Kaupunginhallitus | 43 | 19.01.2015 | 3 | |
| Kaupunginvaltuusto | 18 | 26.01.2015 | 18 | |

5579-2014 (641)

Turun kaupungin toimenpide- ja kaavoitusohjelma rakennemallin toteuttamiseksi

Tiivistelmä:

Turun kaupunkiseudun kuntien ja valtion välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimuksen 2012 - 2015 mukaisesti kaupunkiseudun kunnat ovat laatineet kuntakohtaiset toimenpide- ja kaavoitusohjelmat rakennemallin toteuttamiseksi. Nämä ohjelmat on koottu seudulliseksi rakennemallin toteuttamishjelmaksi 2013 - 2017.

Kh § 43

Apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtanen 15.1.2015:

Taustaa

Turun kaupungin toimenpide- ja kaavoitusohjelma rakennemallin toteuttamiseksi on osa ohjelmakokonaisuutta, jolla toteutetaan kaupunkiseudun kuntien ja valtion välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksessa vuosille 2012–2015 sovittuja toimenpiteitä. MAL-aiesopimuksen 2012–2015 allekirjoittivat 20.6.2012 Aura, Kaarina, Lieto, Masku, Mynämäki, Naantali, Paimio, Parainen, Raisio, Rusko, Sauvo, Tarvasjoki ja Turku.

Kaikki kaupunkiseudun kunnat ovat laatineet omat toimenpide- ja kaavoitusohjelmansa rakennemallin toteuttamiseksi. Kuntakohtaiset ohjelmat on koottu seudulliseksi ohjelmaksi, jossa toimenpide- ja kaavoitusohjelmien aineistoa verrataan tarkemmin rakennemallin tavoitteisiin.

Kaupunginhallitus päätti 24.6.2014 § 301 palauttaa valmisteluun Turun toimenpide- ja kaavoitusohjelman siten muutettavaksi, että toimenpideohjelma vastaa kaupungin voimassa olevia päätöksiä ja ohjelma integroidaan vastaamaan vuoden 2014 aikana laadittavia kaavoja sekä maankäyttöä koskevia asiakirjoja ja, että asunto- ja asukastavoitteet tulee esittää vain rakennemallin kohderajausten tarkkuudella. Ohjelmaan on tehty tarvittavat muutokset kaupunginhallituksen linjausten mukaisesti.

MAL-aiesopimuksesta ja rakennemallista

MAL-aiesopimuksen keskeisenä tavoitteena on vahvistaa osapuolten sitoutumista kaupunkiseudun rakennemallin 2035 tavoitteiden toteutumiseksi. Tavoitteena on myös vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheytyä, kehittää liikennejärjestelmää ja ehkäistä kaupunkiseudun väestön sosiaalista ja alueellista eriytymistä ohjaamalla maankäytön, asumisen ja liikenteen ratkaisuja kestävä kehityksen edistämiseksi. Lisäksi pyritään vahvistamaan Turun kaupunkiseudun kilpailukykyä osana Tukholma-Turku-Salo-Helsinki-Pietari kehityskäytävää ja Etelä-Suomen laajempaa työssäkäyntialuetta.

Rakennemallin tavoitteena on, että seudullinen maankäyttöratkaisu perustuu olemassa olevan rakenteen tiivistämiseen ja täydentämiseen nykyistä infrastruktuuria hyödyntäen sekä rantavyöhykkeen harkittuun ja monipuoliseen käyttöön. Maankäyttöä tulee suunnitella tukemaan jalankulkua ja pyöräilyä sekä kustannustehokkaasti ja laadukkaasti toteutettuja bussiliikenteen

| | | | | |
|-----------------------|----|------------|------|---|
| Turun kaupunki | § | Kokouspvm | Asia | 2 |
| Kaupunginhallitus | 43 | 19.01.2015 | 3 | |
| Kaupunginvaltuusto | 18 | 26.01.2015 | 18 | |

runkolinjoja ja raitiotietä. Lisäksi suunnittelussa korostetaan maiseman ja kulttuuriympäristön seudullisia ja paikallisia erityispiirteitä. Myös merellisyyttä, omaleimaisuutta ja monimuotoisuutta hyödynnetään Turun kaupunkiseudun merkittävänä vetovoimatekijöinä.

MAL-aiesopimus edellyttää kuntien kohdentavan kaavoitusta ensisijaisesti joukkoliikenteen laatukäytävien kehittämistä tukeville taajama-alueille ja niiden välittömään yhteyteen keskustojen elinvoimaisuuden ja palveluiden alueellisen saavutettavuuden turvaamiseksi. Kunnat ovat myös sopineet painotavansa kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä kaikissa maankäytön kehittämishankkeissa erityisesti seudun taajamissa. Samalla kunnat ovat sitoutuneet välttämään yhdyskuntarakennetta hajauttavien kaavojen laatimista.

Seudullinen rakennemallin toteuttamisohjelma

Asuntotuotannossa varaudutaan rakennemallin tavoitteen mukaisesti kaupunkiseudulla 75 000 asukkaan lisäykseen (23 %:n kasvu) ajanjaksolla 2009–2035. Seudun väestönkasvu pyritään kohdentamaan aiempaa voimakkaammin ydinkaupunkialueelle (noin 80 %). Ydinkaupunkialueen ulkopuolella kasvu (noin 20 %) kohdistetaan pääasiassa rakennemallissa määriteltuihin taajamiin tai niiden välittömään läheisyyteen asemakaavoitetuille alueille.

Turun asukasmäärä ydinkaupunkialueella kasvaa vuodesta 2009 vuoteen 2035 mennessä 32400 asukkaalla (54 % ydinkaupunkialueen väestönkasvusta) rakennemallin tavoitteen mukaisesti. Tämä asukasmäärän lisäys tarkoittaa noin 1300 asukkaan vuosittaista väestönkasvua Turun ydinkaupunkialueella. Rakennemallin mukaan asumisväljyyden kasvun (10 k-m²/ asukas/ 25 vuotta) edellyttämä rakentamistarve on lähes samansuuruinen (1 694 000 k-m²) kuin uusien asukkaiden edellyttämä rakentamistarve (1 620 000 k-m²). Turun rakentamistarve on yhteensä noin 3 341 000 k-m².

Turussa ydinkaupunkialueen ulkopuolella sijaitsee vain Paattisten taajama, jonka rakennemallin mukainen väestönkasvutavoite on 126 asukasta vuoteen 2035 mennessä.

Rakennemallissa on esitetty aluekohtaiset toimenpiteet ja vaiheistus ydinkaupunkialuetta koskien. Ydinkaupunkialueen ulkopuolisten taajamien kasvua ei ole vaiheistettu vastaavalla tavalla, mutta tavoitteena voidaan pitää sitä, että noin puolet ydinkaupunkialueelle osoitetusta kasvusta toteutuu vuosina 2012–2025 ja puolet vuosina 2025–2035. Koko seudulla lisätään asuntotarjontaa 78 000 uudella asunnolla vuoteen 2035 mennessä (44,5 %:n kasvu). Se tarkoittaa noin 3400–3500 asuntoa vuodessa.

Rakennemallissa varaudutaan yhteensä noin 20 000 työpaikan lisäykseen vuoteen 2035 mennessä. Myös työpaikkojen määrän kasvu painotetaan Turkuun ja ydinkaupunkialueelle.

Turun toimenpide- ja kaavoitusohjelman keskeinen sisältö

Toimenpide- ja kaavoitusohjelman aineisto on kerätty haastattelemalla kaupungin kaavoituksen ja maankäytön asiantuntijoita. Turun ohjelma sisältää lainvoimaisten asemakaavojen lisäksi ympäristötoimialan strategisen sopimuksen liitteen mukaisen asemakaavoitusohjelman vuosina 2015–2018 käynnissä olevat ja käynnistettävät yhteiset maankäytön hankkeet sekä em. ohjelmakauden ulkopuolelle jäävät hankkeet. Toimenpide- ja kaavoitusohjel-

| | | | | |
|-----------------------|----|------------|------|---|
| Turun kaupunki | § | Kokouspvm | Asia | 3 |
| Kaupunginhallitus | 43 | 19.01.2015 | 3 | |
| Kaupunginvaltuusto | 18 | 26.01.2015 | 18 | |

man kohteet sijoittuvat pääsääntöisesti rakennemallin uusille tai täydentyville maankäyttöalueille tai välittömästi niiden läheisyyteen toteuttaen rakennemallin tavoitteita yhdyskuntarakenteen eheyttämiseksi, keskustojen kehittämiseksi ja jalankulku-, pyöräily- ja joukkoliikennekaupungin vahvistamiseksi.

Asuintontit on jaoteltu erillispientalo- (AO), pientalo- (AP) ja kerrostalo (AK) -tontteihin. Rivitalotontit (AR) sisältyvät AP-tontteihin. Työpaikkatontit on jaoteltu käyttötarkoituksen mukaan rakennemallin tapaan neljään profiiliin: teollisuus, logistiikka, palvelut, tiede ja teknologia. Työpaikkatonteista kerätty pinta-alatieto on tonttien pinta-ala (m²) rakennusoikeuden sijaan.

Asuntojen ja asukkaiden määrät on laskettu mitoituslukupien avulla. Turun aineistossa mitoituslukuina on käytetty AO-tonteilla 3,5 asukasta/ asunto, AP-tonteilla 2,3 asukasta/ asunto, ruutukaava-alueen AK-tonteilla 1,2 asukasta/ asunto ja ruutukaava-alueen ulkopuolella sijaitsevilla AK-tonteilla 1,4 asukasta/ asunto. Lisäksi AP-tonteilla on käytetty mitoituslukuina 90 k-m²/ asunto, ruutukaava-alueen AK-tonteilla 60 k-m²/ asunto ja ruutukaava-alueen ulkopuolella sijaitsevilla AK-tonteilla 70 k-m²/ asunto.

Ohjelmien taulukoissa esiintyvät asukasmääräluvut perustuvat edellä esitettyyn asuntokohtaiseen laskentatapaan eikä aineistossa siten ole otettu huomioon väljyyskasvua. Aineisto ei näin ollen kuvaa kunnan asukasmäärän muutosta. Aineiston tietoja ei voi verrata suoraan niihin rakennemallin taulukoihin, joissa väljyyskasvun edellyttämä rakentamistarve on otettu huomioon.

Ohjelmassa on arvioitu kaavoitusta ja tonttien rakentamista erityisesti vuosina 2015–2018 ja suuntaa-antavana tietona myös rakennemallin tavoitevuoteen 2035 saakka. Aineiston vuosiluvut ovat arvioituja valmistumisvuosia niin kaavojen, kunnallistekniikan kuin rakennusten rakentamisen osalta.

Turun voimassa olevien kaavojen reservissä on noin 700.000 k-m² rakennusoikeutta, joka mahdollistaa asuntojen rakentamisen noin 14.130 asukkaalle (50 k-m²/ asukas). Noin ¾ asunnoista sijoittuu kerrostaloihin. Voimassa olevien kaavojen reservi tuottaa 43 % rakennemallin tavoitteesta kun väljyyskasvua ei ole huomioitu. Kun laskelmissa huomioidaan väljyyskasvu, tuottaa voimassa olevien asemakaavojen reservi noin 24 % rakennemallin väestönkasvutavoitteesta. Lisäksi vireillä ja suunnitteilla olevissa asemakaavoissa rakennusoikeuden on arvioitu olevan noin 2.470.000 k-m², joka mahdollistaa asuntojen rakentamisen noin 49.400 asukkaalle (50 k-m²/ asukas). Asunnoista arviolta noin 90 % sijoittuisi kerrostaloihin. Kun väljyyskasvu huomioidaan laskelmissa, mahdollistaa ohjelman mukaisten alueiden arvioitu yhteenlaskettu rakennusoikeus 3.180.000 k-m² lähes rakennemallin mukaisen väestötavoitteen toteutumisen Turun ydinkaupunkialueella.

Turun asemakaavareservitiedot seudullisessa rakennemallin toteuttamisohjelmassa (Oheismateriaali 1, s. 8) tulisi päivittää Turun toimenpide- ja kaavoitusohjelman tiedoilla.

Vuosille 2014–2018 arvioidusta asukasluvun kasvusta 43 % kohdentuu kunnan, 13 % rakennusliikkeiden ja 44 % yksityisten maanomistajien alueille. Vuodesta 2019 eteenpäin arvioidusta kasvusta 64 % kohdistuisi kunnan, 2 % rakennusliikkeiden ja 34 % yksityisten omistamille alueille.

Toimenpide- ja kaavoitusohjelmaan sisältyvän virkamiesanalyysin (kaupunkisuunnittelujohtaja Timo Hintsanen) mukaan nykyinen kaavavaranto ja viiteen

| | | | | |
|-----------------------|----|------------|------|---|
| Turun kaupunki | § | Kokouspvm | Asia | 4 |
| Kaupunginhallitus | 43 | 19.01.2015 | 3 | |
| Kaupunginvaltuusto | 18 | 26.01.2015 | 18 | |

seuraavaan vuoteen ulottuva kaavoitusohjelma kattaa noin 118 % ydinkaupunkialueelle Turun alueella sijoittuvasta rakennemallin mukaisesta tavoitteesta. Väljyyskasvu huomioiden kaavavaranto ja viiteen seuraavaan vuoteen ulottuva kaavoitusohjelma kattaa noin 66 % ydinkaupunkialueelle Turun alueella sijoittuvasta rakennemallin mukaisesta tavoitteesta. Kaavavaranto ja kaikki vireillä tai suunnitteilla olevat asemakaavat huomioon ottaen rakennemallin tavoite on saavutettavissa vuoteen 2035 mennessä väljyyskasvu huomioiden.

Vuosina 2014–2018 arvioidaan rakentuvan yhteensä noin 1,5 milj. m² työpaikka-alueita, joista noin 72 % olisi teollisuuden, noin 8 % logistiikka-alan, noin 19 % palvelualan ja alle 1 % tiede- ja teknologia-alan työpaikkatontteja. Vuodesta 2019 eteenpäin rakentuvien työpaikka-alueiden pinta-alan arvioidaan olevan noin 4,5 milj. m², joista noin 56 % olisi teollisuuden, noin 21 % logistiikka-alan, noin 20 % palvelualan ja noin 3 % tiede- ja teknologia-alan työpaikkatontteja. Mikäli kaikki rakentuviksi arvioidut työpaikkatontit toteutuvat vuoteen 2035 mennessä, ylittyy rakennemallin työpaikkatavoite (20 000 työpaikan lisäys ydinkaupunkiseudulle). Em. alueille voi sijoittua yhteensä yli 40.000 työpaikkaa, kun mitoituslukuina käytetään teollisuus- ja logistiikka-alueilla tonttitehokkuutta $e_t=0,5$ ja 150 k-m² työpaikkaa kohti, palvelualan työpaikkatontteilla tonttitehokkuutta $e_t=1,0$ ja 40 k-m² työpaikkaa kohti ja tiede- ja teknologia-alan työpaikkatontteilla tonttitehokkuutta $e_t=2,0$ ja 40 k-m² työpaikkaa kohti. Kaikki rakentuviksi arvioidut työpaikkatontit sijaitsevat rakennemallin mukaisella kaupunkiseudun ydinkaupunkialueella.

Rakennemallin tavoitteiden toteutuminen edellyttää kaavoitusresurssien kohdentamista isompiin kokonaisuuksiin ja erityisesti kerrostalopainotteiseen asuntotuotantoon. Omakotiasuntojen vuosituotanto on ollut viime vuosina noin 150 asuntoa, toimenpide- ja kaavoitusohjelmassa noin 60 asuntoa vuodessa. Rivitaloasuntojen vuosituotanto on ollut viime vuosina noin 80 asuntoa, toimenpide- ja kaavoitusohjelmassa noin 300 asuntoa vuodessa. Kerrostaloasuntojen vuosituotanto on ollut tyypillisesti viime vuosina noin 600 asuntoa (vuosina 2011–2012 yli 850 asuntoa vuodessa), toimenpide- ja kaavoitusohjelmassa yli 1200 asuntoa vuodessa.

Asemakaavoitusohjelman 2015–2018 pääpaino on keskustan täydennysrakentamisessa, keskustaa ympäröivän kaupunkiuidistuksen vyöhykkeellä (mm. Linnakaupunki), Skanssissa ja LogiCityn alueella lentokentän itäpuolella. Monipuolisen asuntotarjonnan takaamiseksi täydennysrakentamiseen mahdollistavia asemakaavoja laaditaan oleville alueille ja uusia pientaloalueita asemakaavoitetaan lähivuosina pääasiassa Hirvensaloon ja pohjois-Turkuun. Ohjelmoituja kohteita on aiempia vuosia enemmän. Rakennemallin ja kaupungin strategisten linjausten toteuttamiseksi asuntotuotannon pääpaino on kerrostalotuotannossa.

Pyydetty lausunnot ja jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta 13.1.2015 § 4 ja kiinteistöliikelaitoksen johtokunta 14.1.2015 § 24 ovat todenneet lausuntonaan, ettei niillä ole huomautettavaa Turun kaupungin toimenpide- ja kaavoitusohjelmasta rakennemallin toteuttamiseksi.

Turun kaupungin maankäytöstä vastaavat toimialat tulevat ottamaan ohjelman ohjeellisena huomioon vuosittain esittäessään talousarvion yhteydessä hyväksyttäviä strategiseen sopimukseen sisältyviä sitovia maankäytön hank-

| | | | | |
|-----------------------|----|------------|------|---|
| Turun kaupunki | § | Kokouspvm | Asia | 5 |
| Kaupunginhallitus | 43 | 19.01.2015 | 3 | |
| Kaupunginvaltuusto | 18 | 26.01.2015 | 18 | |

keita. Lisäksi myös muiden kuin strategisessa sopimuksessa esitettyjen maankäytön hankkeiden osalta arvioidaan aina ennen niiden käynnistämistä, toteuttavatko hankkeet ohjeellisena hyväksytyä toimenpide- ja kaavoitusohjelmaa vai ovatko ne joiltakin osin ristiriidassa ohjelman kanssa.

Kaupunginhallituksen johtosäännön 7 §:n 9 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupunkitasoisista seudullisista ja ylikunnallisista asioista sekä huolehtii seudullisten toimielinten ohjaamisesta. Asian merkittävydestä ja seudullisuudesta johtuen on ohjelman hyväksyminen syytä saattaa kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Liite 1 Turun kaupunki. Toimenpide- ja kaavoitusohjelma rakennemallin toteuttamiseksi 5.11.2014

Oheismateriaali 1 Turun kaupunkiseutu. Seudullinen rakennemallin toteuttamisohjelma, 16.1.2015

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 1 olevan Turun kaupungin toimenpide- ja kaavoitusohjelman rakennemallin toteuttamiseksi ohjeellisena noudatettavaksi.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kv § 18

Liite 1 Turun kaupunki. Toimenpide- ja kaavoitusohjelma rakennemallin toteuttamiseksi 5.11.2014

Oheismateriaali 1 Turun kaupunkiseutu. Seudullinen rakennemallin toteuttamisohjelma, 16.1.2015

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 1 olevan Turun kaupungin toimenpide- ja kaavoitusohjelman rakennemallin toteuttamiseksi ohjeellisena noudatettavaksi.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

noud Kiinteistöliikelaitos, kiinteän omaisuuden kehittäminen
noud Konsernihallinto, kaupunkikehitysryhmä
tied Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen työryhmä
noud Ympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu
noud Turto Jouko