

# Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelma vuosille 2009-2013

## 1. OHJELMATYÖN LÄHTÖKOHDAT

- 1.1 Strateginen viitekehys
- 1.2 Turun väestönkehitys ja väestöennuste
- 1.3 Yleiskaava ja yleiskaavalliset väestötavoitteet

## 2. ASUNTO- JA ELINKEINOPOLITIIKKA

- 2.1 Asunto- ja tonttimarkkinatilanne Turussa
- 2.2 Asuntotuotannon tarve
- 2.3 Uudistuotannon tavoitteet
- 2.4 Asuntorakentamisen painopistealueet
- 2.5 Suunnittelun ja rakentamisen laadulliset tavoitteet
- 2.6 Kaupungin oman asuntotuotannon tavoitteet
- 2.7 Elinkeinoliittiset tavoitteet

## 3. ASUNTOTUOTANTO JA PALVELUVERKOT

- 3.1 Uudistuotannon sijoittuminen ja palvelut
- 3.2 Perusterveydenhuollon palvelut
- 3.3 Päivähoito
- 3.4 Opetus ja vapaa-aika
- 3.5 Erityisryhmien asuminen
- 3.6 Uusien alueiden palvelukuvaukset
- 3.7 Asuinalueiden palveluiden kehittäminen

## 4. MAANKÄYTTÖ

- 4.1 Turun maapolitiikan periaatteet.
  - 4.1.1 Maanhankinta
  - 4.1.2 Asemakaavoitus ja maankäytösopimukset
  - 4.1.3 Julkis - yksityinen yhteistyö
  - 4.1.4 Turun kaupungin tonttien luovutus
    - 4.1.4.1 Ulkoiset tonttien luovutukset
    - 4.1.4.2 Kaupungin sisäisen maanvuokrauksen periaatteet

## 5. KAAVOITUSPOLITIIKKA

- 5.1 Yleiskaavoitus
- 5.2 Asemakaavoitus
- 5.3 Kaavoitusohjelma 2009-2013
- 5.4 Kaavoitussuunnitelma 2014-2018
- 5.5 Täydennyskaavoitus ja uudistuvat alueet

## 6. INVESTOINNIT

- 6.1 Katu- ja viheralueiden rakentaminen ja investointikustannukset
- 6.2 Vesihuollon yleissuunnitelma

## LIITTEET

# 1. OHJELMATYÖN LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Strateginen viitekehys

Asunto- ja maankäyttöohjelma vuosille 2009 - 2013 on kaupunginvaltuuston 10.4.2006 hyväksymän ohjelman päivitys. Strategisessa viitekehyksessä on tapahtunut merkittävä muutos valtuustokauden alussa ja asunto- ja maankäyttöohjelman laadinta perustuukin uuteen strategiseen viitekehykseen. Myös kunta- ja palvelurakennemuutosten -hankkeen yhteydessä hyväksytty seutusuunnitelma on huomioitu ohjelman valmistelussa.

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt valtuustoryhmien välisen sopimuksen valtuustokaudelle 2009 – 2012. Sopimuksen tehneet ryhmät haluavat turvata osaltaan Turun seudun vetovoiman ja kasvun kestävä kehityksen mukaisesti. Ryhmien välinen sopimus toimii lähtökohtana valtuustokauden aikana laadittaville kaupungin toimintaa ohjaaville ohjelmille. Asunto- ja maankäyttöohjelma 2009 - 2013 on yksi kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi esitettävistä valtuustokaudella laadittavista ja noudatettavista ohjelmista.

Asunto- ja maankäyttöohjelman painopisteet ja toiminnalliset tavoitteet ovat yleisellä tasolla johdettavissa valtuustoryhmien välisestä sopimuksesta, sen toteuttamiseksi laadittavasta Turku-strategian ohjelmakokonaisuudesta ja yleiskaavassa hyväksytyistä tavoitteista. Ohjelma on laadittu viidelle vuodelle siten, että kaksi ensimmäistä vuotta toteutetaan sitovalla ohjelmatasolla ja kolme seuraavaa vuotta esitetään ohjeellisella tasolla. Lisäksi ohjelma sisältää kaavoitussuunnitelman, joka ulottuu varsinaisen ohjelmakauden ulkopuolelle määrittäen pitkällä aikavälillä kaupungin laajenemissuunnat ja maanhankinnan painopistealueet.

Valtuustoryhmien välisen sopimuksen asunto- ja maankäyttöohjelmaan vaikuttavia kirjauksia käsitellään kunkin pääluvun alussa ja niistä on johdettu kussakin alaluvussa esille nostetut ohjelman operatiiviset painopisteet ja toiminnalliset tavoitteet. Asunto- ja maankäyttöohjelmaa tullaan päivittämään seuraavan kerran jo vuoden 2010 kuluessa siten, että ohjelmassa otetaan täsmennetyksi huomioon kaupunginvaltuuston hyväksymä ohjelmarakennekokonaisuus ja asuntoliiketoiminnan osalta päivitetty omistajapolitiikka. Lisäksi palvelu- ja opetustoimen palveluverkkotarkastelu ja PARAS -hankkeen jatko-työn yhteydessä laadittava kaupunkirakenneselvitys tulee aiheuttamaan päivitystarvetta asunto- ja maankäyttöohjelmaan.

Ohjelmaa laadittaessa yhtenä tavoitteena on edelleen ollut se, että sosiaali-, terveys- ja opetustoimen palvelurakennemallit integroidaan ohjelmaan entistä paremmin. Yhteisestä palvelualuejaosta on tehty kaupunginhallituksen päätös 11.8.2003. Tämä mahdollistaisi paremmin palvelurakenteen muokkaaminen kaupungin rakenteen muuttumisen yhteydessä. Sosiaali- ja terveydenhuollon yhdistämishankkeessa luodaan yhdistetylle hallintokunnalle yhteiset toimintatavat ja näkökulma alueelliseen organisaatioon ja toimialan palveluverkkokokonaisuuteen.

Ohjelman laatineen työryhmän puheenjohtajana on toiminut apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtanen ja jäsenenä kiinteistötoimenjohtaja Jouko Turto, kaavoitustoimenjohtaja Markku Toivonen, tonttipäällikkö Petri Liski, tontti-insinööri Janne Mustonen, asemakaavapäällikkö Timo Hintsanen, rakennustarkastaja Reima Ojala, suunnittelusihteeri Pekka Paatonen, suunnittelupäällikkö Ossi Niininen, suunnittelupäällikkö Tapio Alapaattikoski, toimitusjohtaja Irina Nordman, apulaiskaupunginjohtajan avustaja Risto Veivo ja sihteerinä maankäytön suunnittelija Juha Lipponen.

Kaupunginvaltuuston hyväksymä ohjelma lähetetään kaikille hallintokunnille noudatettavaksi oman toimialansa osalta ja otettavaksi huomioon suunnitelmia laadittaessa.

## 1.2 Turun väestönkehitys ja väestöennuste

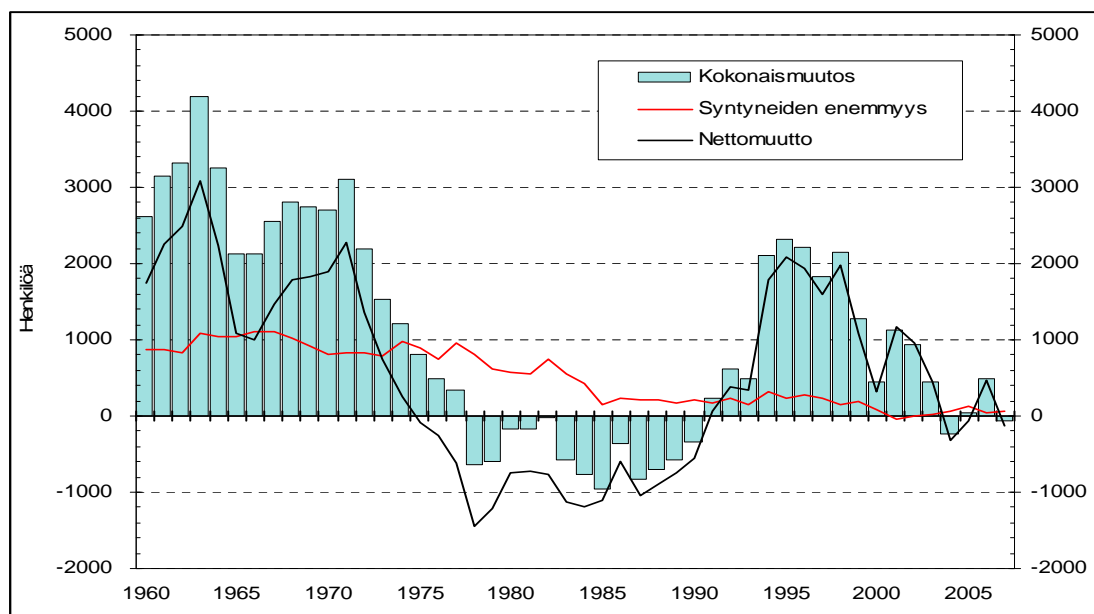
Turun väestö jatkoi 1970-luvun lopulta alkanutta vähenemistään koko 1980-luvun. Väkiluku väheni yhtäjaksoisesti kolmentoista vuoden ajan vuoden 1977 165 215:stä vuoden 1990 159 180:een. Tultaessa 1990-luvulle väheneminen hidastui ja kääntyi hitaaseen nousuun 1990-luvun alussa. Väkiluvun kasvusta vastasivat tuolloin syntyneiden enemmisyys ja lisääntyvä muutto ulkomailta. Kuntien välinen nettomuutto oli edelleen Turulle tappiollista.

Vuoden 1994 kesällä voimaan tullut kotikuntalaki käynnisti voimakkaan maan sisäisen muuttoliikkeen antaen muuttajille tilaisuuden entistä vapaammin itse päättää vakinaisesta asuinkunnastaan. Aiemmin tilapäisenä väestönä kirjatut opiskelijat muuttuivat joukoittain turkulaisiksi. Samanaikaisesti ulkomaalaisten määrä jatkoi edelleen kasvuaan.

Kotikuntalain muutoksesta alkanut kasvu hypähti jo 1994 aiempaa selvästi korkeammalle tasolle. Se oli korkeimmillaan 1995 ja jatkui väheten vuosina 1996 ja 1997. Vuonna 1998 tapahtui jälleen hyppäys ylöspäin; sekä kuntien välinen nettomuutto että nettosiirtolaisuus lisääntyivät edellisvuodesta. Vuoden 1998 jälkeen väestönlisäys pieneni kääntyen vuonna 2004 kolmentoista vuoden yhtäjaksoisen kasvun vuoden jälkeen runsaat kaksisataa henkeä miinukselle. Vuonna 2005 ja 2006 väkiluku kasvoi taas hieman, mutta vuonna 2007 väkiluku väheni 68 hengellä. Turun väkiluku oli vuoden 2008 lopussa 175.582, jossa kasvua edelliseen vuoteen oli 297 henkeä. Tilastokeskuksen ennakkotiedon mukaan kuntien välinen maassamuutto oli vuonna 2008 Turulle negatiivinen 347 henkilöä. Samanaikaisesti maahanmuutto kasvoi kuitenkin siten, että nettomuutto edelliseen vuoteen verrattuna oli 514 henkeä positiivinen.

Viime vuosina Turun väestö ei siis ole juurikaan kasvanut, vaikka seudun väestö on jatkanut samanaikaisesti kasvuaan. Ohjelmatavoitteiden toteutuminen edellyttäisi nykyistä voimakkaampaa väestön ja asumisväljyyden kasvua, mitä myös ohjelman toimenpiteet osaltaan pyrkivät tukemaan. Olennaista väestönkasvun saavuttamisessa on kuitenkin työllisyystilanteen kehittyminen. Viimeisten ennusteiden mukaan työttömyysaste on kuitenkin ollut huomattavasti nousussa. Turun seudulla yritykset ovat sopeuttaneet tuotantonsa tähän saakka ensisijaisesti lomautuksilla, mutta taantuman jatkuessa irtisanomisten määrä tulee todennäköisesti oleellisesti kasvamaan.

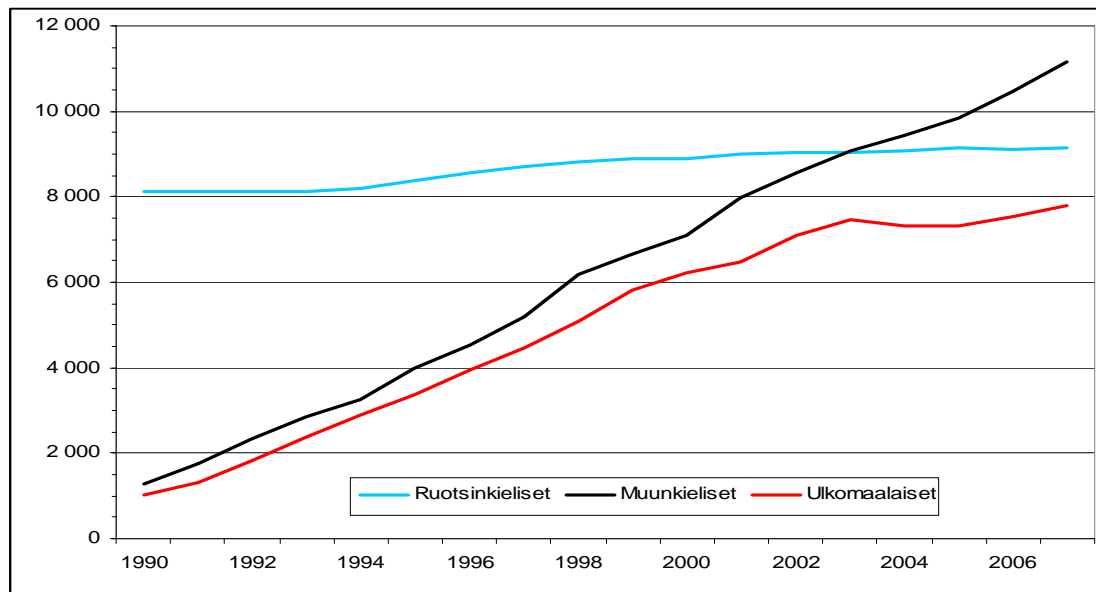
Turun väestönmuutokset 1960 – 2007.



Turun ulkomaalaisväestö on 1990-luvun alusta kasvanut tuhannesta lähes kahdeksaan tuhanteen henkeen. Muuta kuin suomea tai ruotsia äidinkielenään puhuvien määrä koho-

si samaan aikaan 11 161:een. Suurimmat muunkielisryhmät olivat 2007: venäjä 2 368, arabia 1 226, kurdi 989, albania 957, viro 691, somali 549, vietnam 457, englantia 453, kiina 321, persia 364 ja kiina 321. Muunkielisten määrän kasvu on jatkunut ennakkotietojen mukaan myös 2008 ollen vuoden lopussa noin 11 800.

#### Turun ruotsin- ja muunkieliset sekä ulkomaan kansalaiset 1990 – 2007

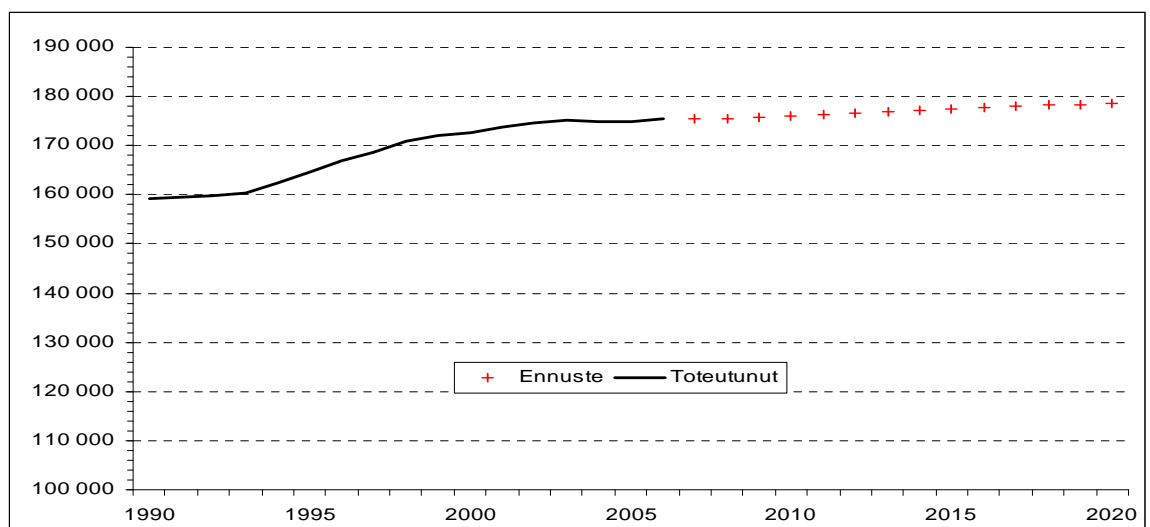


Tilastokeskuksen tuoreimman väestöennusteen mukaan Turun väestö kasvaa vuoteen 2020 mennessä keskimäärin 230 henkeä vuodessa. Ennuste on demografinen trendilaskelema, joka perustuu viime vuosien tietoihin syntyvyyden, kuolleisuuden ja muuttoliikkeen kehityksestä. Vuonna 2020 väkiluku olisi sen mukaan 178 627.

Ns. vanhushuoltosuhde eli 65 vuotta täyttäneiden suhde 15-64 –vuotiaisiin kasvaa Turussa vuoden 2007 24,9 prosentista vuoden 2020 36,1 prosenttiin, kun vuonna 2020 vanhushuoltosuhde ennustetaan olevan Helsingissä 30,2 %, Tampereella 33,1 %, Oulussa 27,4 %, Vantaalla 28,9 % ja Espoossa 25,7 %.

Tilastokeskuksen aiemmat ennusteet ovat arvioineet Turun väestönkasvun liian suureksi ja vanhusväestön määrän liian pieneksi.

#### Turun väkiluku 2007 – 2020 Tilastokeskuksen ennusteen mukaan



### 1.3 Yleiskaava ja yleiskaavalliset väestötavoitteet

Turun yleiskaava 2020 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 18.6.2001. Yleiskaava laadittiin osana kaupungin strategista suunnittelua ja johtamista. Yleiskaavan toteuttamista on koordinoitu Turku – strategialla ja ympäristöstrategialla, asunto- ja maankäyttöohjelmalla, kestävän kehityksen ohjelmalla sekä valtuuston päätösten mukaisilla osayleiskaavoilla, joita on laadittu tai on tällä hetkellä vireillä.

Yleiskaavan keskeiset linjaukset ja kehittämistoimenpiteet ovat:

1. Kestävä kaupunkirakenne
2. Keskustan kehittäminen
3. Kestävä väestönkasvu pientalorakentamisella
4. Vetovoimaiset työpaikka-alueet
5. Kestävä ympäristö ekologisesti, sosiaalisesti, kulttuurisesti ja taloudellisesti

#### 1. Kestävän kaupunkirakenteen kannalta tavoitteita ovat

- henkilöliikenteen kasvun minimointi,
- täydennysrakentamisen ohjaaminen ja alueellisten palvelujen kokoaminen keskustaan, keskusakselille ja aluekeskuksiin, jotka sijaitsevat välikehän ja hyvien joukkoliikennedyhteyksien risteyskohdissa
- kevyen liikenteen etäisyydellä olevan lähipalveluverkon luominen,
- tiivis- ja matala täydennysrakentaminen lähiökehällä palvelujen säilyttämiseksi ja lähiöiden uudistamiseksi,
- seudullinen yhteistyö yhdysrakenteen eheyttämiseksi laatimalla naapurikuntien kanssa yhteisiä asema- ja osayleiskaavoja sekä kehittämällä palveluja raja-alueilla.

Yleiskaavan 2020 laadinnan jälkeen on laadittu Satakunnantien - Uudenmaantien joukkoliikenneakselin varrelle lukuisia maankäyttöä tehostavia asemakaavoja kuten Mälikkälän kartanon ja Tulitikkutehtaan asemakaavat. Vastaavia asemakaavoja on valmisteilla myös Suikkilan kartanon alueelle Länsikeskuksessa. Kaarinan kaupungin kanssa on laadittu yhteinen Skanssi – Piispanristi osayleiskaava, josta on ensimmäinen aluekeskusta koskeva osa asemakaavoitettu ja rakenteilla. Kaupunkien rajalle on syntyneessä kaavoituksen seurauksena uusi Skanssin asuntoalue.

Keskeisenä ongelmana on seudullisen kaupunkirakenteen hajautuminen edelleen omakotirakentamisen myötä ja samalla yksityisautoilun lisääntyminen. Seudullisen maankäytön suunnittelulla ei ole pirstaleisen kuntarakenteen johdosta saatu toivottua vaikuttavuutta. Kehitykseen vaikuttaminen edellyttäisi vähintään yleispiirteistä kaupunkiseudun maakuntakaavaa tarkempaa yleiskaavatasoista suunnitelmaa ja sitovia yhteisiä toteuttamisohjelmia.

#### 2. Keskustan kehittämisen kannalta tavoitteita ovat

- keskustan kaupan ja palvelujen menestyminen,
- kaupunkikulttuurin ja matkailun edellytyksien kehittäminen keskustan elävöittämiseksi sekä
- keskusta-asumisen lisääminen ydinkeskustassa ja läheisillä vanhoilla työpaikka-alueilla.

Keskustan alueelle on laadittu ja ollaan laatimassa useita asemakaavoja keskusta-asumisen lisäämiseksi. Merkittäviä asemakaavoja tässä suhteessa ovat Kauppatorin, Kakolan mäen ja korjaustelakan asemakaavat sekä Linnanfältin matalaa ja tiivistä rakentamista edustava moderni puukaupunki sekä laajat brownfield – alueita käsittelevät Linnakaupungin, Sataman ja Iso-Heikkilän kaupunginosien ja ratapihan alueen osayleiskaavat.

3. Väestömäärän kasvu verotulopohjan vahvistamiseksi ja palvelutason säilyttämiseksi edellyttävät yleiskaavalta:

- koulutetun väestön osuuden kasvua sekä korkeatasoista, monipuolista ja hinnaltaan edullista asumista,
- pientasuntovaltaista keskusta-asuntotuotantoa,
- tiiviitä, lapsiperheille sopivia pientalovaltaisia asuntoalueita lähiökehällä sekä
- omakotivaltaisia asuntoalueita ja suunnittelutarvealueiden käyttöönottoa lähinnä saarilla ja Maarian suuralueilla.

Asemakaavoituksen painopiste on ollut yleiskaavan mukaisesti etelässä Hirvensalossa ja pohjoisessa Maarian suuralueella. Lisäksi on laadittu kaupunkirakennetta tiivistäviä asemakaavoja lähiökehälle. Hirvensalon osayleiskaavan tarkistus on käynnistetty tavoitteena lisätä uusia asuntokaavoituskohteita. Satavan ja Kaksikerran saarille ollaan laatimassa osayleiskaava tulevien vuosien asuntoaluekaavoituksen mahdollistamiseksi.

Kestävän kehityksen kannalta ongelmana on se, että pien- ja omakotitalorakentaminen ei tue ympäristöllisesti asetettuja tavoitteita. Pientalokaavoitus- ja rakentamismahdollisuudet sijoittuvat Turun kaupungin muodosta johtuen etäälle keskustasta etelään ja pohjoiseen kaupunkirakennetta hajauttaen. Perinteisesti pientalovaltainen asuminen tukeutuu vahvasti yksityisautoiluun, eikä väljä maankäyttö tue joukkoliikenteen kehittämistä.

4. Vetovoimaisten työpaikka-alueiden toteuttamiseksi on yleiskaavassa tehty aluevaraukset seuraavasti:

- teknologiatyöpaikoille luodaan edellytyksiä Kupittaaalla, Helsingintien varressa ja Itäharjulla,
- keskustatyöpaikkojen uudet aluevaraukset Helsinginkadun - Pansiontien varressa ja työpaikkojen säilymismahdollisuudet ydinkeskustassa,
- hyvää logistista sijaintia edellyttävien työpaikkojen alueet lentokentän, sataman ja ratapihan ympäristössä, ohikulkutien varressa sekä
- nykyisten työpaikkojen laajenemisalueet ja säilymismahdollisuudet.

Logistiikkaa palvelevia asemakaavoja on laadittu Pansion satamaan ja lentokentän eteläpuolelle. Lentokentän alueelle on yhdessä Ruskon kunnan kanssa valmistelussa logististen toimintojen kehittämistä palveleva osayleiskaava.

5. Kestävää kehitystä edistetään yleiskaavalla kestävän kaupunkirakenteen lisäksi myös muista näkökulmista:

- Ekologista kestävyttä parannetaan lisääntyneillä suojelualueiden varauksilla luonnonvaroitaa arvokkaiden alueiden osoittamisella ja rakentamisen sijoittamisella siten, että luonnonarvot säilyvät. Lisäksi yhtenäinen viheralueverkosto ekokäytävineen ja laajoine ulkoilupuistoina edistää kestävä kehitystä.
- Sosiaalista kestävyttä edistetään luomalla edellytyksiä omaleimaisille ja sosiaalisesti monipuolisille asuinalueille sekä osoittamalla lähiuudistusalueet ja lähivirkistysalueet.
- Kulttuurisesti kestävä kehitys edellyttää historiallisen kerroksellisuuden ja rakennussuojelukohteiden kaavallista suojelua sekä huomioimista etenkin kaupungin keskustan kehittämisessä.
- Maisemallisesti arvokkaat alueet on osoitettu yleiskaavassa.
- Taloudellisesti kestävä kehitys on huomioitu kaavataloudellisilla ratkaisulla, kuten keskusakselivaihtoehdolla ja täydennysrakentamisella.

Yleiskaava on ohjelmoitu käynnistyväksi vuonna 2009 ja tässä yhteydessä tarkastellaan myös voimassa olevan yleiskaavan ja tilastokeskuksen ennusteen mukaista 185.000 asukkaan väestötavoitetta. Jos väestönkasvu ajoittuisi tasaisesti vuosille 2006-2020, tämä tarkoittaisi noin 670 henkilön vuosittaista väestönkasvua.

Ikääntyneen väestön suhteellinen osuus tulee jatkuvasti kasvamaan. Tavoitteena on hidastaa tätä kehitystä luomalla houkuttelevia asuinympäristöjä lapsiperheille ja nuorille aikuisille. Ikääntynyt väestö on keskittynyt tiettyihin kaupunginosiin, ja erityisesti keskustan alueelle. Tavoitteena on tasoittaa ikärakennetta myös alueiden kesken. ”Väestölliset ilmiöt palvelualueittain Turussa”, on esitetty tämän hetken ikärakenne eri palvelualueilla (liite 1).

## 2. ASUNTO- JA ELINKEINOPOLITIikka

### Valtuustoryhmien välinen sopimus valtuustokaudelle 2009 – 2012

**Kaupungin tehtävänä on huolehtia riittävän tonttivarannon ylläpitämisestä ja kilpailukykyisistä tonttihinnoista.**

**Kaupunkirakentamista tulee harjoittaa moni-ilmeisesti kaupungin eri osat huomioon ottaen.**

**Erityistä huomiota on kiinnitettävä lapsiperheiden tontti- ja asuntotarjontaan.**

**Kaupungin asuntopolitiikan tulee tukea kaupungin väestökasvua ja positiivista verokehitystä.**

**Huolehditaan yritystonttien saatavuudesta.**

**Kulttuuri tulee läpäisyperiaatteen mukaisesti ottaa huomioon kaikessa kunnallisessa suunnittelussa ja päätöksenteossa.**

**Kaupunkiympäristön kehittämisessä tavoitteena on tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta sekä vähentää liikenteen tarvetta ja energian kulutusta.**

Valtuustoryhmien välisen sopimuksen pohjalta laaditut yksityiskohtaiset tavoitteet ja niiden saavuttamiseksi esitetyt toimenpiteet on esitetty kunkin kappaleen alaluvuissa.

#### **2.1 Asunto- ja tonttimarkkinatilanne Turussa**

Ohjelman asuntotuotantotavoitteet ovat vallitsevassa suhdannetilanteessa erittäin haasteellisia. Syksyllä 2008 radikaalisti vakavoitunut finanssisektorin kriisi kehittyi vuoden 2009 alkupuolella Suomessakin täysimittaiseksi reaalityalouden taantumaksi. Ekonomistit ennustavat varsin yleisesti Suomen talouden supistuvan 2 - 4 % vuoden 2009 aikana. Vuoden 2010 osalta tilanne saattaa jatkua yhä heikkona eikä kehitystä voida ennustaa tässä vaiheessa edes kohtuullisella varmuudella. Tilanne on 1990-luvun lamaa ongelmallisempi, sillä kysymys on laajasta kansainvälisestä taantumasta.

Vaikutukset kiinteistömarkkinoihin ovat jo olleet merkittäviä. Rahoituksen tyrehtyminen pysäytti lähes täydellisesti kiinteistömarkkinat vuoden 2008 lopulla. Toistaiseksi Turku on kuitenkin välttynyt taantumien merkittäviltä negatiivisilta vaikutuksilta. Rakenteilla olevien liiketilanhankkeiden valmistuttua markkina on kuitenkin todennäköisesti hiljenemässä seuraavan kahden vuoden ajaksi. Myöskään toimistotilojen osalta ei ole odotettavissa uusien merkittävien hankkeiden käynnistymistä.

Talouden taantuma ja epävarmuus ovat heijastuneet voimakkaasti myös asuntomarkkinoihin. Vaikka tilanne Turussa onkin hieman parempi kuin koko maassa keskimäärin, rakennusliikkeillä on jonkin verran myymättömiä omistusasuntoja taseissaan. Valtio on esittänyt erityyppisiä elvytysmalleja tarkoituksena käynnistää pysähtynyttä asuntorakentamista.

Asuntojen kysyntä pysähtyi Turussa lähes täysin loppuvuodesta 2008. Myös pientalotonttien kysyntä on hiipunut edelliseen vuoteen verrattuna. Asuntojen ostajat päättivät lykätä hankintojaan odottaen hintojen laskevan ja kysynnän vähentyminen suhteessa tarjontaan taas on väistämättä laskenut jonkin verran asuntojen hintoja. Mitään radikaalia hintojen romahtamista 1990-luvun tapaan ei ole kuitenkaan tapahtunut. Asuntojen reaalihintaindeksi on pudonnut Turussa noin vuoden 2006 alun tasolle ja nimellishinnat ovat laskeneet keskimäärin 5 - 10 %. Vuoden 2009 alussa asuntokauppa on ollut epävarmuudesta huolimatta hitaasti käynnis-



tymässä alkuvuoteen verrattuna korkotason voimakkaan laskun seurauksena. Mikäli työllisyystilanne ei radikaalisti heikkene, asuntojen ja asuntotonttien kysyntä todennäköisesti kääntyy jälleen kasvuun ohjelmakauden aikana. Asuntotuotannon kannalta on kuitenkin todennäköistä, että sitovana ohjelmakautena kerrostalotuotanto tulee keskittymään etenkin vuokra-asuntosegmenttiin. Riskinä omistusasuntotuotannon kannalta on etenkin kysynnän romahtaminen, mikäli työllisyystilanne oleellisesti heikkenee.

Turun seudun asuntomarkkinat olivat hyvin tasapainossa koko 1990-luvun ajan. Viime vuosinakin Turussa on ollut kohtuullisen hyvä asuntomarkkinatilanne hintojen ja vuokrien suhteen. Tasaisen asuntorakentamisen seurauksena Turun asuntojen hinta- ja vuokra- tasojen muutokset ovat olleet maltillisia verrattuna muihin kasvukeskuksiin. Ero on kuitenkin tasoittumassa, sillä vuodesta 2000 asuntojen hintojen nousu on ollut nopeampaa Turussa kuin verrokkikaupungeissa.

Asuntojen hintoihin vaikuttaa voimakkaasti asuntojen sijainti ja niiden peruskorjaustarve. 1960-luvulla rakennettuja rakennuksia on Turussa paljon ja monien peruskorjaustarve on huomattava. Asuntotarpeiden painopiste on edelleen keskustan kerrostaloasumisessa sekä pientaloasumisessa hyvien yhteyksien ja palvelujen lähellä.

Turun kaupungin omakotitonttitilanne on viime vuosina parantunut, mutta pientalorakentaminen on painottunut edelleen ympäristökuntiin. Turku osallistui 2006 valtakunnalliseen tutkimukseen, jossa selvitettiin vanhan omakotikannan merkitystä omakoti- ja omakotitonttimarkkinoilla. Turun verrokkikaupunkeja korkeamman väestön ikärakenteen johdosta vanhoilla omakotitaloilla tulee olemaan suuri merkitys markkinoilla. Turussa on runsaasti vanhoja hyvällä sijainnilla olevia omakotialueita, joiden asujaimisto on melko iäkästä. Turkulaisen omakotiasujan profiili onkin hyvin erilainen verrattuna esim. Espooseen tai Ouluun. Näitä vanhojen alueiden omakotitaloja on vapautumassa lähivuosina kasvavassa määrin markkinoille, kun niiden nykyinen, usein alkuperäinen asujaimisto muuttaa ikään- tyessään vaivattomampaan asumismuotoon. Turussa oli vuoden 2007 lopussa kaikkiaan 104.401 asuntoa ja asuntokannasta pientaloja oli 26,6 %. Pientalojen osuus asuntokannasta on jatkanut hidasta nousuaan.

Kansainvälisellä rahoituskriisillä syksyllä 2008 oli välittömät vaikutuksensa myös Turun asuntomarkkinoihin. Kovan rahan omistusasuntotuotanto pysähtyi miltei välittömästi, siten ettei uusia kohteita käynnistetty vaikka keskeneräiset kohteet pääsääntöisesti rakennetaankin valmiiksi. Reaktio oli toisaalta niin nopea, ettei Turkuun ehtinyt kertyä suurta massaa myymättömiä valmiita asuntoja. Samalla käynnistyi hyvin voimakkaana erilaisen hintasäännellyn tuotannon valmistelu. Omistusasunnoiksi alun perin suunniteltuja hankkeita ja suunnitelmia on alettu muuttamaan vuokra- asumisoikeustuotantoon sopiviksi. Samalla on saatu myös liikkeelle useita asumisoikeuskohteita, jotka eivät olleet saaneet rakennuskustannuksia sopimaan hintaraamiin korkeasuhdanteen aikana. Tämä tullee helpottamaan viime vuosina Turun seudulla patoutunutta asumisoikeusasuntojen kysyntää. Sillä asumisoikeusasuntojen kysyntä on ollut jo pari vuotta kasvussa. Uusia järjestysnumeroita on myönnetty vuosi vuodelta enemmän, kun toisaalta asumisoikeusasuntoja on vapautunut hakuun yhä vähemmän.

## **2.2 Asuntotuotannon tarve**

### **Painopisteet ja toiminnalliset tavoitteet:**

- Ohjelmoitu uudistuotanto 1200 asuntoa vuodessa mahdollistaa ja aikaansaa osaltaan strategian mukaisen väestökasvun.

### **Asuntojen määrä**

Asumisväljyys Turussa vuonna 2007 on ollut 37,6 h-m<sup>2</sup>/ hlö ja asuntokunnan keskikoko 1,80 henkilöä, kun koko maan keskiarvo on vuonna 2006 ollut 38 h-m<sup>2</sup>/hlö ja 2,11 henkilöä. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan asuntokunnan keskikoko pienenee Turussa

1,69 asukkaaseen vuoteen 2020 mennessä. Asumisväljyyden kasvu tulee huomioida myös asuntotuotantotavoitteen asetelussa.

Asuntovaraumaan kuuluu vailla vakituista asukasta olevat asunnot, kuten myytävänä tai vuokrattava (tyhjänä) olevat asunnot ja kakkosasunnot. Asuntojen varauma on välttämättöä asuntomarkkinoiden toimivuuden kannalta ja sen tulisi suositusten mukaan olla noin 5 - 6 prosenttia asuntokannasta. Varauman ja poistuman tilastointi ei ole kattavaa eikä aina ajantasaista.

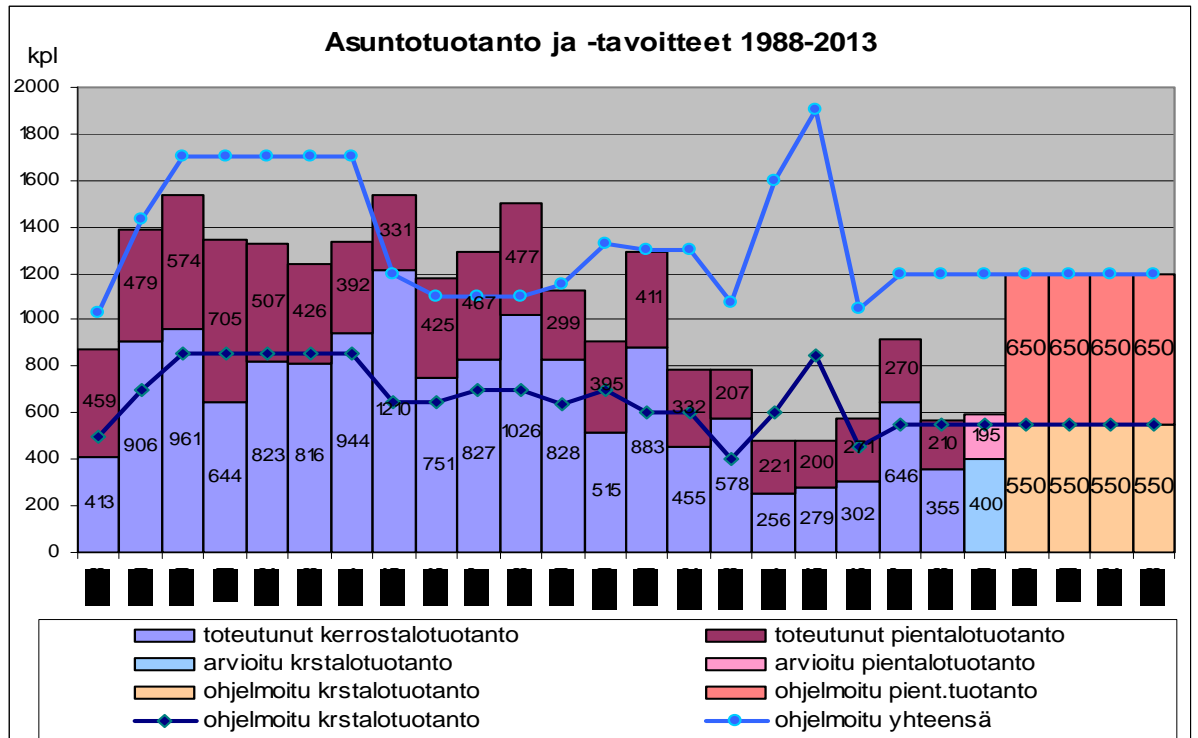
Asuntojen poistuma johtuu mm. rakennusten purkamisesta, asuntojen yhdistämisistä ja käyttötarkoituksen muutoksista. Poistuman aiheuttaman lisärakennustarpeen arvioidaan olevan 50 - 100 asuntoa vuodessa ohjelmakaudella. Laskennallisesti poistuma yhdessä asumisväljyyden kasvun ja asuntovarauman kanssa edellyttäisi keskimäärin noin 450 asunnon vuosittaista uudistuotantoa ohjelmakauden aikana aina vuoteen 2011 saakka.

Kun huomioidaan väestönkasvutavoitteet, asumisväljyyden kasvu, asuntojen poistuma ja varauma, niin viiden vuoden ohjelmakauden 2009-2013 tuotantotavoite on vuosittain noin 1200 uutta asuntoa. Ohjelmakauden alussa toteutuma on kuitenkin sidoksissa jo tehtyihin ratkaisuihin, jolloin vuoden 2009 ja 2010 osalta laskennalliseksi toteutumaksi on realistista odottaa noin 900 uutta asuntoa.

Kun viime vuodet asuntotuotanto on painottunut suurempiin pientaloasuntoihin, joihin sijoittuvat asuntokunnat ovat tyypillisesti keskiarvoa suurempia, niin nopeasti ja radikaalisti muuttunut taloustilanne muuttaa tuotantoa pienten kerrostaloasuntojen suuntaan, jotka ovat vallitsevia vuokra-asuntotuotannossa. Lisäksi poistuman jäädessä yleisissä ennusteissa käytettyä keskiarvoa pienemmäksi, ohjelmassa asetetun asuntotuotantotavoitteen toteutuminen mahdollistaa tavoitteeksi asetetun väestönkasvun.

Turun asuntotuotantoa on hallinnut 1980 ja -90-luvulla kerrostalorakentaminen. Kaupungin strategian mukaisesti on pientalojen määrä kasvanut, mutta tuotanto on edelleen kerrostalovaltaista. Toteutunut asuntotuotanto ei ole 2000-luvulla saavuttanut kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelmassa asetettuja tavoitteita. Esimerkiksi vuonna 2006 valmistui ainoastaan 595 asuntoa ja vuonna 2007 yhteensä 927 asuntoa. Pientalojen määrä valmistuvista asunnoista on kasvanut, mutta 50 % kokonaistavoite valmistuvista asunnoista on saavuttamatta. Tämä johtuu pääasiassa kaavojen käsittelyaikojen pidentymisestä, kaavaprosessiin liittyvien selvitysten määrän lisääntymisen vuoksi. Pientalojen osuus uudistuotannosta on ollut viimeisen viiden vuoden aikana noin kolmannes. Kaupunki on luovuttanut viimeisen viiden vuoden aikana keskimäärin 110 omakotitonttia/vuosi, mutta kunnallistekniikan rakentamismäärärahojen supistukset tulevat johtamaan ilman merkittävästi tehostettuja toimenpiteitä luovutettavien omakotitonttien määrän putoamiseen noin 80 tontin tasolle vuosittain, mikä näyttää realistiselta tavoitetasolta ainakin vuosille 2009 ja 2010. Erityisen ongelman tonttituotannon kannalta muodostaa se, että tonttien luovutuskuntoon saattaminen edellyttää investointeja niin monen hallintokunnan osalta ja pienin muuttuja ratkaisee kokonaistuloksen. Kadunrakentamisrahojen lisääminen ei tuota yhtään enempää luovutuskuntoisia tontteja, jos esimerkiksi vesihuollon tai energiahuollon investointivalmius ei ole vastaavalla tasolla. Sama ongelma toistuu jossakin määrin myös toteutusaikataulujen osalta, joskaan ei ollenkaan niin kriittisenä kuin investointien kanssa.

Kuva 3. Asuntotuotanto ja -tavoitteet 1988-2013



Vielä 1990-luvulla kaupungin ja yksityisen sektorin markkinoille tuottama vuokra-asuntomäärä oli erittäin suuri, jonka vastapainona on ollut asuntotuotannon painottuminen omistusasuntorakentamiseen viime vuosina. Nyt muuttunut taloustilanne kääntänee tuotantoa taas enemmän vuokra-asuntojen suuntaan.

Vaikka asuntojen kysyntä omistusasumisen ja vuokra- tai asumisoikeusasumisen välillä vaihtuu hyvinkin nopeasti kuten syksyn 2008 tapahtumat ovat osoittaneet, tulee kaupungin erityisesti elinkeinopoliittisista syistä pitää yllä monipuolista asuntotuotantoa sekä rahoitusmuotojen, talo- ja asuntotyyppien, sekä laadullisten tekijöiden osalta.

### 2.3 Uudistuotannon tavoitteet

**Painopisteet ja toiminnalliset tavoitteet:**

- **Asuntojen uudistuotannon monipuolisuus mahdollistaa ja aikaansaa strategian mukaisen väestönkasvun ja tasapainottaa väestön ikärakennetta.**
- **Tuotanto painottuu kysynnän mukaan omistusasumiseen ja pientalorakentamiseen**

Tavoitteissa painotetaan omistusasumista ja pientalotuotantoa, koska tutkimusten mukaan ihmiset haluavat asua pientaloissa ja pientalotuotannon uskotaan houkuttelevan kaupunkiin lisää asukkaita. Tavoitteen mukaisesti noin puolet uusista asunnoista sijoittuu pientaloihin. Tavoitteiden toteutuminen mahdollistaa Turun väestönkasvun, mikäli alueen työllisyys pysyy hyvänä.

### 2.4 Asuntorakentamisen painopistealueet

**Painopisteet ja toiminnalliset tavoitteet:**

- **Pientalorakentamisen painopiste on Yli-Maariassa ja Hirvensalossa.**
- **Kerrostaloalueita toteutetaan keskustan ja pääväylien läheisyyteen.**
- **Kerrostalokohteita toteutetaan ydinkeskustan täydennysrakentamisena.**

Pientalorakentamisen painopiste on Hirvensalossa ja Yli-Maariassa, Lisäksi pyritään löy-

tämään sopivia kohteita kaupunkirakenteen sisällä. Kerrostalovaltaisista alueista tärkeimmät ovat keskustan läheisyydessä (Kaunenkulma ja Tikkumäki). Ohjelmakauden lopussa on tulossa toteutukseen suuria uusia kokonaisuuksia: Skanssi, Linnanfältti, Kakola, Telakkarannan alue ja Heikkilän kasarmin alue.

Omakotirakentamisen painopisteet ovat Yli-Maaria ja Hirvensalo. Haja-asutusalueille toteutuu lisäksi poikkeamisluvilla noin 30-50 omakotikohdetta vuosittain. Omakotitonttikysyntää kohdistuu myös vanhoille alueille, joissa tonttitarjontaa voidaan saada aikaan täydennyskaavoituksella. Vanhoilla alueilla on kaavoitettuja yksityisessä omistuksessa olevia tontteja, jotka rakentuvat omistajien tahdon mukaisesti. Yksityisten omistamia kunnallistekniikan alueella olevia rakentamattomia tontteja oli noin 275 kpl, joista omakotitontteja noin 200 kpl. Turussa on ollut käytössä vuodesta 2003 alkaen rakentamattomien asuinrakennuspaikkojen korotettu kiinteistövero, joka on näkynyt lähinnä suurempien maanomistajien tonttien myyntinä.

## 2.5 Suunnittelun ja rakentamisen laadulliset tavoitteet

### Painopisteet ja toiminnalliset tavoitteet:

- Turvataan hyvä elinympäristö maankäytön ja rakennusten suunnittelulla, asuin- ja elinympäristön monipuolisuudella sekä palvelujen saavutettavuudella.
- Pyritään asumismuodon ja rakennuskannan monipuolisuuteen aluekohtaisina kokonaisuuksina tasapainoisen asukasrakenteen turvaamiseksi.
- Huolehditaan monipuolisella suunnittelulla, että kaupungin asuntokanta täyttää muuttuvien asumistarpeiden vaatimukset, kuten tiivis ja matala -konsepti, puukerrostalot, kytketyt kaupunkirivitalot, työtila-asunnot, rantarakentaminen, senioriasuminen yms.
- Alueiden toteutuksessa kiinnitetään lasten ja nuorten kannalta huomiota etenkin liikkumisvapauteen lähiympäristössä, ympäristön monipuolisuuteen ja sosiaalisen vuorovaikutuksen mahdollisuuksiin.
- Kaavoituksen laatuvaatimukset eivät saa johtaa yksittäisen omakotirakentajan osalta kohtuuttomiin ratkaisuihin ja heikentää siten kaupungin asukaskilpailukykyä.
- Rakennusvalvonnan toiminnan painopisteenä tulee olla valvontatehtävän ohella etupainotteinen asiakaslähtöinen neuvontapalvelu.

Ympäristön suunnittelu ja rakentaminen vaikuttavat ympäristöön ja asukkaiden elämään pitkäkestoisesti. Asuntotuotannon ja maankäytön laadullisiin ominaisuuksiin vaikutetaan kaikissa rakennetun ympäristön toteutumisen vaiheissa. Hyvän elinympäristön turvaamiseksi tulee kaikkien suunnitteluvaiheiden ja rakentamiseen osallistuvien yhteisenä tavoitteena olla hyvä laatu, huomioiden myös ekologinen, sosiaalinen ja hyvinvointinäkökulma laajasti käsitettynä.

Maankäytön ja rakennusten hyvällä suunnittelulla luodaan edellytykset laadukkaan ympäristön toteutumiselle, edistetään hyvää arkkitehtuuria, parannetaan rakennusperinnön hoitoa ja rakennettujen ympäristöjen kehittämistä. Korkean laadun vaatimus tulee ulottaa kaikkiin ympäristöön vaikuttaviin toimenpiteisiin kuten palveluiden järjestämiseen sekä viherympäristön ja muun julkisen kaupunkitilan rakentamiseen. Tonttien luovutusmenettelyssä painotetaan myös laadullisia ominaisuuksia etenkin yhtiömuotoiseen asuntotuotannon osalta.

Elinympäristön laatu tarkoittaa myös asuin- ja elinympäristön monipuolisuutta sekä palvelujen saavutettavuutta. Monipuolisuus pyritään saavuttamaan aluekohtaisesti, jotta alueet eivät leimaudu yksipuolisesti asumismuotonsa tai rakennuskantansa perusteella, vaan jokainen alue muodostaa oman heterogeenisen kokonaisuutensa. Tavoitteena on alueiden tasapainoisen asukasrakenteen turvaaminen mm. kaupungin vuokra-asuntotuotannon tasaisella jakautumisella eri alueille. Tämä voidaan huomioida uusien alueiden kaavoissa ja tonttien luovutuksessa mutta myös vanhojen alueiden täydennyskaavoituksessa. Kaupunki tukee ja osallistuu asumismuotojen kehittämiseen esimerkiksi suunnitteluvaraus- ja tontinluovutusprosesseilla.

Ihmisten asuntotoiveiden on ohjattava keskeisesti rakentamista ja kaavoitusta. Aina asumistoiveet, (yksikerroksisuus, esteettömyys, palvelujen/keskustan läheisyys) ja kaupungin kaavoitus- ja asuntotuotantotavoitteet sekä investointiresurssit eivät kohtaa.

Asuntokuntien keskikoko on yhä pienenemässä. Toisaalta asumisväljyys kasvaa – ihmiset haluavat muuttaa pääsääntöisesti tilavampiin ja laadukkaampiin asuntoihin. Saavutettavuus korostuu tyypillisesti nuorilla ihmisillä. Lapsiperheet taas arvostavat yleisemmin rauhallista ympäristöä ja luonnon läheisyyttä, mutta toisaalta myös palveluiden läheisyyttä. Hyvän kysyntätilanteen aikana korostuu imagollinen laatu, kuten meren läheisyys, maisemat ja vapaa-ajan aktiviteetit.

Vakiintuneen kerrostalo-pientalo – perusjaon sisälle tarvitaan ja on kehittynytkin uusia malleja etsiviä suunnitteluratkaisuja. Tarvitaan myös pieniä pientaloasuntoja ja suuria kerrostaloasuntoja kun tällä hetkellä tuotetaan lähinnä pieniä kerrostaloasuntoja ja suuria pien-/ omakotitaloja. Kerrostalokohteisiin tulisi rakentaa esimerkiksi lapsiperheille toimivia ratkaisuja kohteissa, joita lähellä lapsiperheiden käyttämät palvelut sijaitsevat. Vastaavasti tarvitaan pieniä asuntoja pientaloissa, sillä kaikki pientaloasukkaat eivät ole lapsiperheitä.

Ehkä suurimman asumisen haasteen tulevaisuudessa tuo väestön vanheneminen esteettömyys ja palveluiden saavutettavuustarpeineen, mitä on käsitelty luvussa ”Erityisryhmien asuminen”. Täytyy pitää huolta siitä, että asuntokanta täyttää myös muuttuvat asumisvaatimukset väestön ikääntymisen ja asumistarpeiden muutosten osalta.

Rakentamisen laadulliset tavoitteet:

- hyvät ja kestävät käyttäjän tarpeet täyttävät suunnitteluratkaisut, jotka huomioivat elinkaarikustannukset ja kestävä kehityksen vaatimukset
- kestävät ja arvonsa säilyttävät rakennukset, kustannussäästöt, korjaustarpeen väheneminen
- hyvin maaston, tontin, ympäristön ja naapurit huomioivat suunnitteluratkaisut
- hyvät ja viihtyisät arvonsa säilyttävät (arvoaan kasvattavat) alueet sekä rakennukset
- haja-asutusalueille myönnetään lupia ainoastaan siten, että alueiden kaavoittaminen, kunnallistekniikan rakentaminen ja palvelujen järjestäminen tulevaisuudessa on mahdollista ja kustannuksiltaan kohtuullista.

## 2.6 Kaupungin oman asuntotuotannon tavoitteet

Painopisteet ja toiminnalliset tavoitteet:

- **Vuokra-asuntomarkkinatilanne ei tällä hetkellä edellytä kaupungin omaa laajaa vuokra-asuntotuotantoa ohjelmakauden aikana.**
- **Kaupungin omaa vuokra-asuntotuotantoa voidaan tehostaa elinkeinopoliittisista syistä, mikäli markkinat eivät toteuta tavoiteltua määrää vuokra- ja asumisoikeusasuntoja.**
- **Kaupungin vuokra-asuntotuotantoa voidaan tehostaa liiketaloudellisilla perusteilla, mikäli se asuntoyhtiöiden konsernirakenteen uudelleenjärjestelyiden jälkeen tukee merkittävästi kaupungin tulonmuodostusta.**
- **Kaupungin omistajapolitiikka tulee linjata siten, että TVT Asunnot Oy:n ja Kiinteistö Oy Lehtolaakson rahoitus- ja konsernirakenne järjestellään uudelleen vuoden 2010 alusta lukien.**
- **Asuntoliiketoiminnalta edellytettävän vuosittaisen tuloutuksen tulee vastata markkinoilla asuntoliiketoimintaa harjoittavien yleishyödyllisten yhtiöiden vastaavaa tuottotasoa.**
- **Uusia opiskelija-asuntoja rakennetaan edelleen Nummenrannan alueelle.**

Kaupungin asuntoliiketoiminta perustuu toisaalta elinkeinopoliittisiin ja toisaalta ja sosiaalipoliittisiin lähtökohtiin. Kaupungin sosiaaliset tehtävät asuntopoliitikassa perustuvat lain-säädäntöön. Turulle on suurena paikkakuntana tärkeää luoda selkeät yhteydet asuntopoliitiikan ja elinkeinopoliitiikan välille. Oman asuntotarjonnan avulla kaupunki voi myös tasa-painottaa suhdanteista johtuvia asuntojen hintojen vaihteluja. Asuntojen uustuotanto kes-kittyy kuitenkin pääosin ulkopuolisille markkinatoimijoille siten, että vuokra-asuntojen ko-konaistuotannon tulee olla tasapainossa kysynnän kanssa.

Riittävän laajan asuntoliiketoiminnan avulla kaupungilla on mahdollisuus edesauttaa toi-mivien asuntomarkkinoiden kehitystä ja mahdollistaa omalta osaltaan, että turkulaisille on tarjolla riittävä määrä kohtuuhintaisia erityyppisiä vuokra-asuntoja. Oman asuntokannan osalta tuleekin säilyttää riittävän suuri kriittinen massa rationaalisen asuntopoliitiikan har-joittamiseksi ja markkinahäiriöiden hallitsemiseksi kuitenkin siten, ettei kaupungin omis-taman asuntokannan suhteellinen määrä haittaa markkinoiden normaalia toimivuutta.

Elinkeinopoliittisesti kaupungin on tärkeitä olla mukana asuntoliiketoiminnassa, koska korkeatasoinen ja monipuolinen, asumiskustannuksiltaan kohtuuhintainen asuntotarjonta on olennainen kilpailutekijä kaupungin kilpaillessa yrityksistä ja työntekijöistä. Sosiaalipo-liittisesti kaupungin omalla asuntotarjonnalla on tärkeä merkitys kaupungin kehityksen oh-jauksessa ja sosiaalisten ongelmien hallinnassa.

Kaupungin oman asuntoliiketoiminnan avulla kaupunki edesauttaa sitä, että jokaisella turkulaisella olisi mahdollisuus löytää ilman kohtuuttomia taloudellisia uhrauksia itselleen kohtuullisessa ajassa toiveidensa ja tarpeidensa mukainen asunto. Oman asuntoliiketo-i-minnan avulla kaupunki varmistaa sen, että palveluja on tarjolla oikeassa suhteessa eri tarvisijaryhmien tarpeisiin. Kaupunki voi suurena toimijana suunnata asuntotuotantoa nopeastikin uuteen suuntaan. Turun kaupungin harjoittaman asuntoliiketoiminnan mark-kinaisuus Turun asuntomarkkinoista on tällä hetkellä noin 15 % ja suhteellinen osuus vuokra-asuntokannasta on vähentynyt 2000-luvun aikana.

Voimassaolevan liiketoimintastrategian mukaan kaupungin asuntoliiketoimintaa harjoitta-vat tällä hetkellä joitakin yksittäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta TVT Asunnot Oy, Kiin-teistö Oy Lehtolaakso, Vaso Oy ja Turun Ylioppilaskyläsäätiö.

Turun kaupungin omistaminen vuokrataloyhtiöiden TVT Asunnot Oy:n ja Kiinteistö Oy Lehtolaakson tehtävänä on luoda ja ylläpitää kohtuuhintaista ja laatusoltaan asukkaiden tarpeita vastaavaa vuokra-asuntokantaa siten, että asuntomarkkinat toimivat. TVT Asun-not vastaa perheiden vuokra-asumisen, arava-asumisen, vanhenevan väestön ja sosiaa-litoimen asukkaiden asumistarpeista. Lehtolaakso ja VASO vastaavat työvoimapolitiittisista ja nuorten vuokra-asumistarpeista sekä osaomistus- ja asumisoikeusasumisesta. Turun Ylioppilaskyläsäätiö taas vastaa opiskelija-asumisesta huolehtien osaltaan opiskelija-asuntojen rakennuttamisesta.

Vuokrataloyhtiöiden roolijako elinkeino- ja sosiaalipoliittisen asuntotoiminnan välillä on viime vuosien aikana hämärtynyt voimakkaasti, eikä yhtiöitä voida tarkastella enää tule-vaisuudessa pelkästään kyseisen toimintarakenteen näkökulmasta. Keskeinen linjaus onkin valittava siten, että painopisteeksi nostetaan asuntotoiminnan järjestäminen muita yleishyödyllisiä vuokra-asuntoyhtiöitä vastaavasti asuntoliiketoiminnan näkökulmasta. Sosiaali- ja elinkeinopoliittisen asuntotoimen järjestämisen lisäksi kaupungin omistamien asuntoyhtiöiden tulee jatkossa kyetä tulouttamaan omistajalleen muiden vastaavien asun-totoimijoiden tuottoihin rinnastettava osittain regulaation alainen kohtuullinen tuotto.

Kaupungin liiketoimintastrategiassa vuosille 2005 - 2008 todetaan, että vuokra-asuntojen kokonaistuotannon tulee olla tasapainossa kysynnän kanssa. Kaupungin omistamat asuntoyhtiöt harjoittavat omaa tuotantoa, mikäli muiden asuntotoimijoiden rakentaminen on kysynnän kannalta riittämätöntä. Turun asuntomarkkinoiden tilanne ei ole edellyttänyt kaupungin omaa vuokra-asuntotuotantoa TVT Asunnot Oy:n / Kiinteistö Oy Lehtolaakson toimesta, eikä kummallakaan yhtiöllä ole käynnissä uudisrakennuskohteita. Elinkeinopo-

liittisistä syistä voidaan kaupungin omaa asuntotuotantoa kuitenkin tehostaa. Omaa asuntotuotantoa pyritään kuitenkin harjoittamaan lähinnä silloin, kun se on suhdannetilanne huomioiden taloudellista ja työllisyyttä tukevaa. Asuntokannan muokkaamista aktiivisesti markkinoiden vaatimusten mukaiseksi voidaan toteuttaa myös, mikäli konsernijärjestelyjen jälkeen asuntoliiketoiminnalta vaadittavan tuotto- ja tuloutustavoitteen saavuttaminen sitä edellyttää. Lisäksi omaa vuokra-asuntotuotantoa voidaan kasvattaa, mikäli markkina-toimijat eivät toteuta kaupungin tavoitteiden mukaisia määriä vuokra- ja asumisoikeusasuntoja.

Syksyllä 2008 tehdyssä TVT Asunnot Oy:tä ja Kiinteistö Oy Lehtolaaksoa koskevassa selvityksessä nousi esiin viisi asiakokonaisuutta, joiden osalta yhtiöiden omistajapolitiikka, nykytilaa ja yhtiöiden päivittäistä operatiivista toimintaa arvioitiin. Tehdyn selvityksen taustalla oli lisäksi tarve tarkastella asioita kaupungin talouden tasapainon ja muiden kaupunkikonsernin tuottavuutta edistävien kehittämistoimien valossa. Asuntoyhtiöihin kohdentuneet asiakokonaisuudet olivat: asuntokanta, vuokrataso, toiminnan tehokkuus, konsernirakenne ja rahoitusrakenne.

Asuntokannan osalta yhtiöt ovat täyttäneet niille asetetut tavoitteet. Konkreettisenä esimerkkinä tästä voidaan pitää asukkaiden tyytyväisyyttä, jossa asiakastytyväisyyskyselyssä yhtiöt ovat menestyneet hyvin.

Yhtiöiden hallinnassa oleva asuntokanta on suhteellisen uutta ja suurin osa vanhemmista asunnoista on peruskorjattu. Asuntojen sijainti on kokonaisuudessaan tasapainoinen. Asuntokanta on hajautunut koko kaupungin alueelle luoden kattavan verkoston. Asuntoja on merkittävässä määrin sekä kaupungin keskustassa että keskustan ulkopuolella lähiökehällä. Lisäksi asuntotyyppien kirjo on laaja ja markkinatarpeen tyydyttävä.

Vuokrataso sääntelyrajoituksista vapaissa asunnoissa kuten myös rajoitteiden alla olevissa arava-asunnoissa on pääsääntöisesti markkinavuokrien tasolla tai joltain osin markkinavuokrien alarajalla. Korkotukiasuntojen osalta vuokrataso on hieman markkinatasoa alhaisemmalla tasolla.

Mahdolliset vuokrankorotukset sekä niiden taloudellinen merkitys yhtiöiden tulokseen on selkeästi rajallinen. Voidaan sanoa, että muuta kuin perinteistä kiinteistömarkkinoilla yleisesti käytössä olevaa kulurakenteen nousuun liittyvää vuokrankorotusmahdollisuutta (ns. elinkustannusindeksiin perustuva indeksikorotus) ei merkittävässä määrin ole käytettävissä. Päinvastoin tuottotavoitteen perustuminen laajamittaisiin vuokrankorotuksiin saattaisi johtaa tilanteeseen, jossa korotusten lopullinen tulosvaikutus voisi olla jopa negatiivinen. Vuokrankorotukset voisivat aiheuttaa tarpeetonta vuokralaisten vaihtuvuutta ja poistumaa heikentäen yhtiöiden tuloksia. Lisäksi asukasrakenne saattaisi muuttua nykyistä enemmän sosiaalista tukea tarvitsevien vuokralaisten suuntaan aiheuttaen painetta sosiaali-toimen menoihin ja eri tukimuotoja korostavien asumiskeskittymien muodostumiseen.

Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että yksittäisten asuntojen vuokrataso ja niihin mahdollisesti liittyvä korotuspotentiaali olisi kaikkien yhtiöiden hallinnassa olevien asuntojen osalta vastaavanlainen. Selvityksessä havaittiin yksittäisiä asuntoja ja asuntoryhmiä, joiden vuokrataso ei vastaa tällä hetkellä yhtiöiden keskimääräistä vuokratasoa.

Nettotuotto-, vuokratuotto- ja hoitokustannusanalyysi osoittivat, että yhtiöiden päivittäisessä toiminnassa on hieman parannettavaa. Tästä ei kuitenkaan voi vetää suoraan johtopäätöstä, että yhtiöiden toiminta olisi tehotonta. Operatiiviseen toimintaan liittyvän jatkuvan tehostamisprosessin tulee olla oleellinen osa normaalia käytäntöä kehittyvässä ja menestyvässä yritystoiminnassa. Asuntoyhtiöiden tuleekin pyrkiä päivittäin arvioimaan toimintatapojaan ja löytämään jatkuvasti uusia tapoja tuottaa palvelunsa kustannustehokkaammin.

Tehokkuuden parantumisesta seuraava laskennallinen hyöty ja/tai säästö on arvioiden mukaan hieman korkeampi kuin mitä tuottoina on saavutettavissa, mikäli korkotuettujen

ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat korotetaan keskimääräiselle markkinavuokratalle. Kyseistä tehokkuuden lisäämistä tai vastaavasti vuokrien korotusta ei kuitenkaan välttämättä ole mahdollista toteuttaa lyhyellä aikavälillä täysimääräisenä.

Asuntoyhtiöiden analyysi on osoittanut varsin kiistattomasti, että TVT Asunnot Oy:tä ja Kiinteistö Oy Lehtolaaksoa tulee tarkastella jatkossa yhtenä kokonaisuutena, eikä enää aiemmasta linjauksesta poiketen kahtena erillisenä yhtiönä. Nykyinen konsernirakenne on selvästi jäänyt jälkeen markkinoiden yleisestä kehityksestä. Samaa liiketoimintaa harjoittavia yhtiöitä johdetaan strategisesti kahden hallituksen toimesta, kun samanaikaisesti operatiivinen toiminta tuotetaan samalla henkilökunnalla.

Alkuperäinen ajatus toiminnan jakamisesta elinkeinopoliittisen ja sosiaalisen toiminnan perusteella on hämärtynyt. Tämän hetkessä tilanteessa kyseistä rajausta on lähes mahdotonta enää tehdä. Mahdollisesti asuntokantaa koskevat luovutusrajoitukset eivät poista päivittäisen vuokraustoiminnan synergiaa, sillä yhtiöiden ensisijaisena liiketoimintana ei ole asuntojen myynti vaan niiden vuokraus. Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, ettei tytäryhtiötasolla olisi järkevää organisoida yhtiöitä osin rajoitteiden perusteella.

Konsernirakenteen järjestäminen uudelleen ei muuta yhtiöiden päivittäistä toimintaa. Henkilökunnan asema ja asiakasrajapinnan hallinta on jo nyt hoidettu, kuten kyseessä olisi yksi yhtiö. Toisaalta konsernirakenteen muutos ei tuota automaattista tehokkuuden parantumista päivittäisessä operatiivisessa toiminnassa, sillä kyseinen synergiahyöty on jo saatu aikaan toimintojen ja henkilökunnan organisoimien kautta.

Tällä hetkellä ei voida todeta yhtään voimassa olevaa perustetta siihen, miksi TVT Asunnot Oy:n ja Kiinteistö Oy Lehtolaakson tulisi toimia juridisesti kahtena erillisenä konsernina. Kaupungin omistajapolitiikka tulisikin arvioida uudelleen koskien asuntoliiketoiminnan järjestämistä. Yhtiöiden konsernirakenteen järjestelyllä on merkittävää vaikutusta omistajan taloudellisen intressin ja omaisuuden hallinnan kannalta. Omistajan näkökulmasta katsottuna suurin taloudellinen hyöty on löydettävissä konsernirakenteen uudelleenjärjestelyyn liittyvästä rahoitusrakenteesta.

Rahoitus- ja konsernirakenteen analyysi on osoittanut selvästi, että asuntotoimintaa pysyttään omistajaohjauksen keinoin parantamaan oleellisesti. Yhtiöiden omanpääoman tuotto jää tällä hetkellä merkittävästi matalammaksi kuin vastaavaa liiketoimintaa harjoittavien muiden yleishyödyllisten toimijoiden oman pääoman tuotto. Lisäksi tunnuslukujen perusteella yhtiöiden kassavarojen käyttö korostaa kyseistä ongelmaa.

Yhteenvetona TVT Asunnot Oy:n ja Kiinteistö Oy Lehtolaakson osalta voi todeta, että yhtiöiden päivittäinen toiminta vastaa tällä hetkellä omistajan sille asettamia tavoitteita, mutta omistajastrategia on jäänyt kehityksestä jälkeen edellyttäen uudelleen arviointia vielä vuoden 2009 aikana. Kaupungin haasteellisesta taloudellisesta tilanteesta johtuen tulisi ensisijaisesti yhtiöiden konserni- ja rahoitusrakenteen muutoksilla mahdollistaa omistajalle merkittävä tuloutuksen kasvattaminen jo vuoden 2010 alusta lukien. Järjestelyillä tulee pyrkiä pysyvästi tilanteeseen, jossa kaupungin harjoittamalla asuntoliiketoiminnalla on mahdollista tulouttaa vuosittain omistajalle markkinoilla asuntoliiketoimintaa harjoittavien yleishyödyllisten yhtiöiden tuottotasoa vastaava määrä.

Vaso Oy on vastannut omalta osaltaan työvoimapolitiittisesta asumisesta, nuorten vuokra-asumistarpeista sekä osaomistus- ja asumisoikeusasumisesta. Asumisoikeusasuntojen tuotanto keskeytettiin 2000-luvun alkuvuosien ARA:n heikoista lainaehdoista ja rahamarkkinatilanteen muutoksesta johtuen. Asumisoikeusasuntojen kysyntä on nyt palautunut hyväksi. Vason käyttöaste on noin 99 %. Vuoden 2006 alussa voimaan tulleet asumisoikeuslain muutokset suunnattiin mm. tukemaan ikääntyvän väestön asunto-olojen kehitystä. Muutokset ovatkin lisänneet kysyntää erityisesti 55 vuotta täyttäneiden keskuudessa. Perinteinen "sinkkuasuntojen" kysyntä on ollut jatkuvasti voimakasta. Vaso suunnittelee ohjelmakaudella uusien kiinteistöjen toteuttamista, jolloin tarjonta lisääntyy elinkeinopoliittisesti merkittävässä perheasuntoluokassa. Näiden ja pienasuntojen li-



säksi suunnitteilla on myös ikääntyville suunnattujen asuntojen rakentamista keskeiselle paikalle olemassa oleviin palveluihin tukeutuen. Vason hallituksen vahvistaman strategian mukaan tavoiteltava rakentamismäärä on yksi kiinteistö eli noin 30 asuntoa vuodessa Turun Ylioppilaskyläsäätiö vastaa opiskelija-asumisesta huolehtien osaltaan opiskelija-asuntojen rakennuttamisesta. Uudisrakentaminen keskittyy Ylioppilaskylän ja Yliopiston väliselle noin neljän hehtaarin Nummenrannan alueelle. Tavoitteena on viidessä vaiheessa tuottaa noin 60 asuntoa vuodessa vuoden 2009 syksyyn mennessä. Ensimmäisen vaiheen kaksi taloa valmistuivat kesällä 2004 ja toisen vaiheen kaksi taloa kesällä 2005. Kolmanteen vaiheeseen kuuluu kolme taloa, joista ensimmäisen valmistui syksyllä 2006 ja kaksi syksyllä 2007. Neljännen ja viidennen vaiheen neljä taloa valmistuivat vuonna 2008. Nummenrannan välittömään läheisyyteen on tarkoitus edelleen kaavamuu-  
toksen jälkeen rakentaa vuosina 2009-2010 noin 50 asuntoa käsittävä TYS- Ikituuri tornitalo. Lisäksi ylioppilastalojen peruskorjausta jatketaan vuosina 2009-2012.

## 2.7 Elinkeinopoliittiset tavoitteet

### Painopisteet ja toiminnalliset tavoitteet:

- **Keskustan palvelu-yrityksiä ja kauppaa tuetaan keskustan kehittämistoimilla.**
- **Kaupungin perinteiset työpaikka-alueet käytetään ensisijaisesti jo toimivien yritysten laajentamistarpeiden tyydyttämiseen.**
- **Vapautuvilla ”brown field” – alueilla mahdollistetaan samanaikaisesti asumisen, kaupan, haittaa aiheuttamattoman tuotannon ja palvelu-yritysten sijoittumista.**
- **Erityiset elinkeinotonttialueet profiloidaan toimialakohtaisesti mm. teknologia-, logistiikka- ja life science – teknologiayritysten sijoittumisalueiksi.**
- **Pk-sektorin yritysten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttavan toiminnan sijoittumisedellytyksiä parannetaan Metsämäen ja Orikedon alueilla.**

Turun seudun elinkeinorakenteelle tyypillisiä ominaispiirteitä ovat monipuolisuus ja uudistuvuus, vahva merellinen ja logistinen sijainti, korkeatasoinen koulutus- ja tutkimuskeskittymä, rikas kulttuuriperinne, monikulttuurisuus ja kaksikielisyys, kaupunkirakenteen monipuolinen miljöö (urbaani, taajamat, luonto), keskuskunnalle negatiivinen muuttoliike, hajautunut yhdyskuntarakenne sekä alueen logististen yhteyksien herkkyyys markkinatilanteen muutoksille ja kansallisen edunvalvonnan onnistumiselle.

Elinkeinorakenne, seudun hajautunut yhdyskuntarakenne sekä väestönkasvulle ja asuntotuotannolle asetetut tavoitteet luovat haasteita elinkeinopolitiikalle ja elinkeinotonttien tarjonnalle. Kaupungin perinteiset työpaikka-alueet alkavat olla valmiiksi rakennettuja tarjoten enää rajallisesti sijoittumismahdollisuuksia uusille yrityksille. Alueilla on käyttämätöntä potentiaalia, mutta se on usein tarkoituksenmukaisinta käyttää jo toimivien yritysten laajentamistarpeiden tyydyttämiseen.

Keskustan palvelu-yritysten ja kaupan toimintaa tuetaan keskustan kehittämistoimilla (esim. Kauppatorin asemakaava ja Matkakeskuksen alue). Keskustatyöpaikkojen sijoittumismahdollisuuksia ja olemassa olevien työpaikkojen toimintaedellytyksiä parannetaan Helsinginkadun-Pansion tien varressa. Nämä alueet ovat olleet tuotanto-orientoituneita työpaikka-alueita ajalta, jolloin tehtaiden ympäristö- ja ulkonäköseikoille ei annettu samanlaista painoarvoa kuin tänään. Tällainen toiminta on väistymässä ja alueet ovat muuttumassa maankäytöltään. Vapautuvien vanhan teollisuuden ”brown field” – alueiden suunnittelussa tuleekin jatkossa mahdollistaa samanaikaisesti asumisen, kaupan, haittaa aiheuttamattoman tuotantotoiminnan ja palvelu-yritysten sijoittuminen.

Itäharju on tyypillinen ”brown field” -alue, jolle tulisi harkita ensisijaisesti ympäristöhäiriötöntä teollisuutta. Alue on läpikäymässä uutta tuleamista maankäytön ja vanhojen vuokrasopimusten uusimisen myötä. Itäharjun osalta haasteita luo alueen vanha teollinen historia, joka nä-

kyä alueen maaperässä aiheuttaen tutkimus- ja puhdistuskustannuksia sekä toimenpiteiden edellyttämiä lisäaikoja hankeaikatauluihin. Lisääntyvät tutkimukset kasvattavat kustannuksia, mutta poistavat saastumisesta aiheutuneiden ennakoimattomien puhdistuskustannusten riskiä.

Elinkeinoelämän edellytysten luomiseksi kaupungin tulee hyvän yritysilmapiiriin lisäksi tarjota vetovoimaisia toimintaympäristöjä erityyppiseen yritystoimintaan. Kaupungin elinkeinotontti-alueet on profiloitu tietynlaisen yritystoiminnan sijoittumisalueiksi. Erityistä panostusta tarvitaan edelleen logistiikkayritysten ja uuden teknologian yritysten sijoittautumisedellytysten parantamiseen.

Turku Science Parkin aluetta kehitetään ja markkinoidaan teknologiatyöpaikkojen sijoittumisalueena. Biolaakson alueella keskitytään "life science" -teknologiaan ja sitä välittömästi tukevaan toimintaan. Lentokentän ja sataman ympäristöä kehitetään etenkin logistiikkaa ja logistisia lisäarvopalveluja tarjoavien yritysten sekä välittömästi logistista sijaintia hyödyntävien toimijoiden sijaintikohteena. Lentokentän eteläpuolen asemakaavan valmistuminen vahvistaa edelleen logistiikkapainotteisten suuryksiköiden sijoittumismahdollisuuksia kaupungin alueella. Logistiikkaan keskittyvien alueiden osalta painopisteenä tulee jatkossa olemaan etenkin lentokentän ympäristö, jota suunnitellaan osayleiskaavaluonteisesti yhteistyössä Ruskon kunnan kanssa. Lentokentän pohjoisten alueiden osayleiskaava laajentuu jatkossa käsittämään myös kentän itäpuoliset alueet rajoittuen Paimalan pohjoispuolelle. Alueen laajentamisella pyritään hyödyntämään nykyistä paremmin kiitoradan päässä sijaitseva meluhaittavyöhyke ja mahdollistamaan jatkossa rautatieyhteyden kehittäminen osaksi lentokentän logistiikkakonseptia. Markkinointia ko. yritysten sijoittautumiseksi Turkuun ja lentoliikenteen laajentamiseksi jatketaan edelleen Pilot Turku Oy:n toimesta yhteistyössä Ilmailulaitoksen kanssa.

Raision puolelle Kuninkojalle ohikulkutien varteen nopeasti kehittyvä kaupan keskittymä vaatii jatkossa maankäytön, liikennejärjestelyiden ja kaavoituksen linjauksia myös Turun osalta. Merkittävä kaupan keskittymä saa aikaan vetovoimaa koko seudulle luoden samalla edellytyksiä työpaikkojen määrän kasvulle ja turismin lisääntymiselle. Mikäli Turun keskustan kehittyminen lähtee käyntiin nykyistä voimakkaammin, ei ole enää todennäköistä, että kaupallisen alueen rakentaminen ohikulkutien varteen uhkasi merkittävästi keskustan kaupallisia palveluja. Viimeaikaiset tutkimustulokset osoittavat, että ohikulkutien kaupat saavat asiakasvirtansa hyvin laajalta alueelta "viisikkokuntien" ulkopuolelta. Kaupungin tulee selvittää jatkossa yhteistyössä Raision kaupungin ja Ruskon kunnan kanssa tarvittavien liikenneyhteyksien toteuttaminen alueen toimivuuden parantamiseksi. Lisäksi ohikulkutien vartta on kehitettävä kaupan, logistiikan ja teollisen toiminnan ketjuksi kaavoituksen avulla myös Turun puolella.

Suurin puute elinkeinotonttien osalta on pk-yrityksille sopivista tonteista, joita on ollut perinteisesti tarjolla nyt lähes täyttyneillä Metsämäen ja Orikedon alueilla. Tämän tarjonnan turvaamiseksi tulee lähitulevaisuudessa toteuttaa elinkeinopoliittisena kynnysinvestointina yleiskaavan 2020 mukainen yhteys Koroistenkaarelta Ohitustielle. Lisäksi tulee ottaa huomioon laivanrakennusteollisuuden tarpeet siten, että mahdollistetaan alihankintaketjuun kuuluvien pk-yritysten laajeneminen ja uusien yritysten sijoittuminen Turun kaupungin alueelle.

Elinkeinopoliittisia tarpeita varten pidetään jatkuvasti varattuna muutama välittömästi luovutettavissa oleva omakotitontti.

Ohjelmakaudella on muutamia työpaikkarakentamiseen tähtäviä merkittäviä kaavoituskohteita (esim. Skanssin aluekeskus). Työpaikka-alueiden kaavoitus on luonteeltaan pääsääntöisesti hankekaavoitusta, mutta tavoitteena on myös suurempien kokonaisuuksien kaavatuotanto (esim. Lentokentän pohjoispuoli). Tavoitteena on lisäksi tarjota sijoittumismahdollisuuksia myös sellaiselle elinkeinotoiminnalle, joka toiminnan luonteen vuoksi aiheuttaa väistämättä on ainakin jossain määrin ympäristöhäiriöitä.

### 3. ASUNTOTUOTANTO JA PALVELUVERKOT

#### Valtuustoryhmien välinen sopimus valtuustokaudelle 2009 – 2012

**Kaupunkirakentamista tulee harjoittaa moni-ilmeisesti kaupungin eri osat huomioon ottaen.**

**Erityistä huomiota on kiinnitettävä lapsiperheiden tontti- ja asuntotarjontaan.**

**Työllisyyskehityksen turvaamiseksi selvitetään vuoden 2009 alussa kaupungin tarpeet peruskorjauksiin ja mahdollisuudet edistää investointeja Turun alueella.**

**Kaupunkiympäristön kehittämisessä tavoitteena on tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta sekä vähentää liikenteen tarvetta ja energian kulutusta.**

**Pienten lasten palveluita kehitetään mahdollisuuksien mukaan lähipalveluperiaatteella yhdistämällä päiväkodit, esikoulut ja alakoulut saman katon alle.**

**Vahvistetaan ennalta ehkäisevää työtä nuorten hyvinvoinnin lisäämiseksi esimerkiksi tukemalla yhdistys ja seuratyötä sekä lasten ja nuorten liikuntamahdollisuuksia.**

**Senioriväestön elämänlaatuun panostetaan kehittämällä monipuolisia toimintatapoja, joiden toiminnassa kolmannen sektorin toimijat ovat mukana.**

**Turku ottaa veturin roolin Turun seudun kunta- ja palvelurakennemuutostuksessa. Tavoitteena on rakentaa Turun ja sen naapurikuntien välille luottamuksellinen ilmapiiri, ja sen pohjalta kehittää seutua kilpailukykyiseksi kokonaisuudeksi.**

Valtuustoryhmien välisen sopimuksen pohjalta laaditut yksityiskohtaiset tavoitteet ja niiden saavuttamiseksi esitetyt toimenpiteet on esitetty kunkin kappaleen alaluvuissa.

#### **3.1 Uudisasuntotuotannon sijoittuminen ja palvelut**

##### **Painopisteet ja toiminnalliset tavoitteet:**

- **Luodaan mahdollisuudet riittävien lähipalvelujen saamiseksi heti alueiden rakentuessa, asutuksen tiivistyessä tai väestörakenteen muuttuessa.**
- **Laaditaan uusilla omakoti- ja pientaloalueilla erillisiä palvelukonsepteja palvelujen järjestämisen ja aluemarkkinoinnin perustaksi.**
- **Palvelukonsepteissa huomioidaan alueittain ainakin päivähoidon, terveydenhoidon, koulutoimen ja vapaa-ajan palvelujen järjestäminen.**
- **Mukautetaan palveluverkoston alueiden muuttuvien tarpeiden mukaisesti.**
- **Kiinnitetään erityistä huomiota kiinteistöjen monipuoliseen yhteiskäyttöön ja muuntojoustavuuteen.**
- **Pyritään mahdollistamaan etenkin raja-alueilla ylikunnallisen palveluverkon muodostuminen ympäristökuntien kanssa.**

Palveluverkkoa on tarkasteltu aiemmin VTT:n rakennus- ja yhdyskuntatekniikalta tilatussa lähipalveluverkkoselvityksessä, jonka suositukset kaupunginhallitus hyväksyi 23.6.2003 kaavoituksen ja jatkosuunnittelun pohjaksi (liite 2).

Tämän asunto- ja maankäyttöohjelman yhdeksi elementiksi on otettu palvelujen toteuttaminen osana maankäytön suunnittelua. Etenkin uusien omakoti- ja pientaloalueiden suunnittelua ja toteutusta tulee tarkastella palvelujen näkökulmasta siten, että alueille muodostuu yksilöityjä palvelukonsepteja jo niiden rakentumisvaiheessa. Palvelukonseptiajattelu pitää sisäl-

lään ns. kaupungin palvelulupauksen alueiden kehittämiseksi. Palvelukonseptit ovat oleellinen osa kaupungin ja sen alueiden markkinointia siten, että uusille alueille muuttoa harkitsevat voivat jo etukäteen varmistua alueensa tulevasta palvelutarjonnasta.

Palveluverkon suunnittelussa palvelut voi ryhmitellä asiakasnäkökulmasta tarkasteltuna alueellisen tuottamisen perusteella pääosiltaan neljään ryhmään. Ensimmäiseen ryhmään kuuluvat palvelut, jotka asukkaat saavat suoraan kotiin. Tällaisia kaupungin järjestämiä palveluita ovat esimerkiksi sosiaalitoimen kotipalvelut, terveydenhuollon kotisairaanhoidopalvelut ja perhepäivähoito.

Toiseen ryhmään kuuluvat palvelut, jotka on saatavissa kävelymatkan päästä. Näitä lähipalveluita ovat mm. neuvolapalvelut, päiväkotipalvelut, leikkikentät, alakoulut, iltapäivätoiminta, liikuntapaikka ja kirjastoautopysäkki.

Kolmas ryhmä on aluepalvelut, joita on saatavissa aluekeskuksesta ja ovat saavutettavissa julkisilla kulkuneuvoilla. Kaupungin järjestämiä aluepalveluja ovat mm. terveysasema, hammashoitolat, palvelutalot, yläkoulut, nuorisotila, liikuntakeskus ja kirjasto.

Neljäs ryhmä on palvelut, jotka on saatavissa useimmin vain yhdestä paikasta, esimerkiksi kaupungin keskustasta ruutukaava-alueelta. Tällaisia keskitettyjä palveluja ovat mm. hoivakodit, vanhainkodit, sosiaalitoimistot ja työväenopistot. Lisäksi on palveluja, kuten lukio, teatteri- ja konserttipalvelut, jotka voivat sijaita missä päin tahansa kaupunkia. Myös muut kuin kaupungin järjestämät palvelut voidaan luokitella samoin.

Uusia alueita ja uudisrakennuskohteita suunniteltaessa tavoitteena on se, että alueilla luodaan mahdollisuudet riittävien lähipalvelujen saamiseksi jo heti alueen rakentuessa tai asutuksen tiivistyessä. Uusien tilojen (mm. päiväkodit ja alakoulut) rakentamisaikatauluun on kiinnitettävä erityistä huomiota, jotta ne valmistuvat oikea-aikaisesti. Palveluja tuottavien hallintokuntien (mm. opetustoimi, päivähoito, terveystoimi, kirjasto, nuorisotoimi, liikuntatoimi) tulee toimia tiiviissä yhteistyössä tiloja suunniteltaessa.

Yhteyksistä alue- ja keskuspalveluiden saavuttamiseksi tulee huolehtia osana liikennejärjestelmää. Rungas rakentaminen uusille alueille luo etenkin palvelurakentamiselle paineita, joihin vastaaminen on kuntatalouden kannalta haasteellista.

Palveluiden tuottamista ja sijoittumista vaikeuttaa myös alueiden muuttuva ikärakenne; esimerkiksi päivähoitoon, koulujen ja vanhusten palvelujen tarve vaihtelee alueen väestön ikärakenteen myötä ajan kuluessa. Uusilla pientalovaltaisilla alueilla on tyypillisesti päivähoitoa ja koulua tarvitsevia lapsia. Väestön vanhetessa näiden palvelujen kysyntä pienenee ja alueelle rakennettu koulu tai päiväkotit voi jäädä vajaaseen käyttöön. Ikärakenteen muuttuessa tulee varata mahdollisuuksien mukaan rakennuspaikkoja myös ns. senioritaloille siten hyvien lähipalvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä.

Palveluiden tarjoamisessa periaatteena on palveluverkoston mukautuminen väestörakenteen myötä. Muuntojouston on toimittava molempiin suuntiin palvelujen tarpeen kasvaessa ja vähentyessä alueella. Kaikille alueille ei kannata rakentaa kaikkia palveluja; lähipalvelualueen kooksi on suositeltu 4000 asukkaan minimiväestöpohjaa uusilla alueilla. Tarjoitukseen soveltuvilla vanhoilla asuntoalueilla väestöpohja voi olla joissakin tapauksissa myös pienempi.

Palveluverkon mukautumisen toteuttamiseksi ohjelmakaudella tulee kiinnittää erityistä huomiota palvelukonseptiin; miten koulu-, terveys-, päivähoitopalvelut ja kaupalliset palvelut tarjotaan asukkaille.

Alueellinen päivähoitopalvelujen perustarjonta tulee turvata uusilla alueilla. Huippukausien edellyttämän tarpeen lisäys voidaan toteuttaa esimerkiksi pienillä siirrettävillä päiväkodeilla tai vuokrattavilla yksiköillä. Siirrettävä päiväkotit voidaan siirtää alueen päivähoitopalvelujen tarpeen huipun laskiessa sellaiselle alueelle, jossa päivähoitoon tarve on kas-

vamassa. Perheiden tarvitsemat päivähoitopalvelut olisivat näin välttömästi omalla asuinalueella ja välttyttäisiin usein hankalilta kuljetusmatkoilta. Toimintamallilla voitaisiin myös vähitellen osin luopua vanhoista raskaita peruskorjauksia vaativista kiinteistöistä.

Tärkeässä roolissa on kiinteistöjen monipuolinen käyttö ja muunneltavuus; esimerkiksi päivähoito-, äitiysneuvola-, lastenneuvola-, nuoriso- ja alakoulupalvelut voidaan tarjota samassa kiinteistössä, jossa on mahdollisuus tilojen muunneltavuuteen alueen väestörakenteen muuttuessa lapsiperheistä vanhuksiin. Kaupungin omistamien tilojen käytön joustavuus on turvattava myös iltaisin ja viikonloppuisin (harrastus, liikunta, nuoriso, asukastointi yms.). Hallintokuntien yhteistyö on näin ollen erittäin tärkeätä etenkin tilojen suunnitteluvaiheessa, mikä korostaa erityisesti Tilalaitoksen roolia hankesuunnittelussa.

Seudullisessa yhteistyössä on kiinnitettävä erityistä huomiota juuri palvelujen järjestämiseen. Turun lähipalvelut - tutkimuksessa (VTT) on kuvattu raja-alueiden yhteistyömahdollisuuksia ja tarpeita Turun näkökulmasta. Kaupunkiseutusuunnitelman toimeenpano palveluteknisessä antaa mahdollisuuksia yhteistyön tiivistämiseen mm. toisen asteen koulutuksessa ja raja-alueiden koulutilojen käytössä.

### **3.2 Perusterveydenhuollon palvelut**

Perusterveydenhuollon palvelujen kannalta lähtötilanteena on kaupunginhallituksen hyväksymä palveluverkkosuunnitelma ja pitkän aikavälin tilasuunnitelma vuoteen 2015 asti. Vuoden 2008 lopulla työnsä päättänyt terveyslautakunta hyväksyi kokouksessaan 17.9.2008 perusterveydenhuollon kehittämissuunnitelman ja siihen liittyvän tilaohjelman. Kaupunginvaltuusto vahvisti kehittämissuunnitelman kokouksessaan 17.11.2008 vuoden 2009 talousarvion käsittelyn yhteydessä. Perusterveydenhuollon toimipisteet ovat alue- tai lähipalveluja tarjoavia toimipisteitä hyvien julkisten liikenneyhteyksien saavutettavissa, kuten palveluverkkosuunnitelmassa on linjattu.

Perusterveydenhuollon kehittämissuunnitelman mukaan Turussa tulee olemaan 9 varsinaista terveysasemaa, kun Käsityöläiskadun ja Mäntymäen terveysasemakiinteistöjen remontit valmistuvat syksyllä 2009 - helmikuussa 2010. Mäntymäki 1-3 ja Käsityöläiskatu 1-3 tarjoavat laajat perusterveydenhuollon palvelut sisältäen samassa toimipisteessä myös laboratorio- ja kuvantamispalvelut. Kirkkotien, Runosmäen ja Varissuon terveysasemilta saa lääkärin- ja sairaan-/terveydenhoitajan vastaanoton lisäksi myös laboratoriopalveluja. Mullintien ja Pansion terveysasemilla on toimitilat sekä lääkärin että sairaanhoitajan vastaanottoa varten ja samoissa kiinteistöissä toimivat myös alueen neuvolapalvelut. Paattisten, Suikkilan ja Jyrkkälän toimipisteiden palvelutarjonta tarkentuu kehittämissuunnitelman toteutuksen osana. Kouluterveydenhuolto toimii yhteistyössä opetuspalvelukeskuksen kanssa. Kouluterveydenhuollon toimipisteet sijaitsevat koulurakennuksissa. Suun terveydenhuollon toimipisteverkko säilyy lähivuosina nykyisen laajuisena.

### **3.3 Päivähoito**

Päivähoitoikäisten määrä kasvaa uusilla alueilla ja vähenee vanhoilla alueilla, mistä johtuen alueellisen päivähoiton tarpeen huippu saattaa olla vain jokunen vuosi. Tätä huippua varten ei alueelle tarvitse rakentaa koko päivähoitokapasiteettia, vaan se hoidetaan joustavasti käyttäen hyväksi mahdollisuuksien mukaan muiden alueiden kapasiteettia, muita päivähoitomuotoja sekä yhteistyötä muiden hallintokuntien, järjestöjen, yhdistysten ja seurakuntien kanssa. Tällä tavoin hyödynnetään kaikki mahdollisuudet tilojen yhteiskäyttöön, jolloin saavutetaan merkittävää synergiaetua. Lisäksi tulee tarkastella ylikunnallisen yhteistyön mahdollisuuksia raja-alueiden päivähoiton järjestelyissä. Erityisesti uudisrakennusalueella voisi palvelujen tuotannossa ottaa huomioon mahdollisuus seudulliseen yhteistyöhön (Yli-Maaria, Kuninkoja ja Skanssi). Alueiden reunamailla tulee lisäksi ottaa huomioon seudullisten tilojen yhteiskäyttömahdollisuudet

Alueellisen päiväkotitarjonnan tulee olla monipuolista ja muunneltavissa olevaa. Kasvavalla tai uudisrakennusalueella tulisi esimerkiksi 80-paikkaisen "emopäiväkodin" lisäksi ol-

la pieniä siirrettäviä päiväkoteja tai päiväkotiloiksi varustettuja vuokrattavia asuinhuoneistoja. Tällöin päiväkoti voidaan siirtää alueen päivähoitotarpeen huipun laskiessa sellaiselle alueelle, jossa päivähoitotarve on kasvamassa. Vuokratut huoneistot taas voitaisiin tarvittavin muutoksin ottaa muun palvelu-/ asuntotarpeen mukaiseen käyttöön. Menettely edesauttaa alueellisen rakentamisen elinkaariajattelua ja edellyttää kiinteistöjen rakenteen joustavuutta.

Jotta perhepäivähoidon määrällinen tarjonta saataisiin elpymään nykyisestä, tulee uudisrakentamisessa ja asuntotuotannossa ottaa huomioon perheasuntojen monimuotoisuus (vuokra-, asumisoikeus- ym. asunnot).

Puistotätitoiminnalle tulee osoittaa paikka, jonne pääsee hyvin kevyen liikenteen väyliä pitkin. Puistotätitoiminta voisi olla lapsiperheiden, lasten ja nuorten aktiviteettialueeksi rakennettavien ns. asukaspuistojen yhteydessä. Valtakunnallisesti hallituksen linjauksissa on, että avoimen varhaiskasvatuksen toimintaa tulisi kehittää ja samalla luoda perheille matalan kynnyksen kohtaamispaikkoja. Asukaspuistossa voisi toiminnan järjestää perhekeskusmallin tapaisesti ja puistotätitoiminta saisi tarvittaessa sisätilat, jolloin siitä tulisi todellisempi vaihtoehto päivähoitolle.

Liikennejärjestelyissä tulee ottaa huomioon julkisen liikenteen väylät, jotta perheet voivat käyttää julkisia liikennepalveluja päiväkotimatkoissaan. Liikenneyhteydet asuinalueelta toiselle lähellä sijaitsevalle alueelle tulee olla sujuvat, koska päivähoitossa hyödynnetään jo olemassa olevien lähialueiden hoitopaikkoja, eikä uusille alueille tarvitse järjestää koko päivähoitotarvetta vastaavaa määrää päivähoitopaikkoja.

Toimintamalliesimerkkejä:

1. "Emopäiväkoti" ja filiaali asuntokannasta (esim. rivitalohuoneisto)
2. Siirrettävät päiväkodit
3. Kombikoulu-päiväkoti
4. Ulkoistaminen (yrittäjä/tilalaitos)
5. Poikkihallinnollinen ja muu kunnan sisäinen yhteistyö
6. Seudullinen yhteistyö

### **3.4 Opetus ja vapaa-aika**

Opetustoimen osalta on palveluverkkosuunnitelman mukainen peruslähtökohta se, että lähipalveluna alakoulupalvelut (vuosiluokat 1-6) sijoitetaan rakennettaville alueille. Yläkoulu- ja lukiopalvelut voivat olla kauempanakin.

Opetustoimen palvelurakenteessa ja -suunnitelmissa (mm. opetustoimen investointiohjelma (2009-2018)) on otettu huomioon kasvualueiden palvelutarpeen muutokset. Hirvensalo, Turun pohjoinen alue ja Skanssi ovat erityisiä koulutilarakentamisen painopistealueita, joiden palvelutarpeesta on erilliset puitesuunnitelmat.

Paattisten koulun hankesuunnitelma hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 15.9.2008. Tavoitteena on, että uudet koulutilat valmistuvat kesällä 2011. Tilat on mitoitettu 230 oppilaalle. Koulutilojen yhteyteen tulee terveydenhoito-, päivähoito- ja lähikirjastotiloja. Tilat sijoittuvat Paattisten keskustaan.

Yli-Maarian koulun hankesuunnittelutyö on käynnistynyt Tilalaitoksen johdolla vuonna 2007. Hankesuunnitelma valmistuu alkuvuodesta 2009. Uusien tilojen tulisi olla valmiina viimeistään kesällä 2014. Koulutilat on mitoitettu 276 oppilaalle.

Skanssin kouluyksikön hankesuunnittelu käynnistyy vuoden 2009 alkupuolella. Tavoitteena on, että noin 90 vuosiluokkien 1-2 oppilaalle mitoitettut koulutilat ovat valmiina kesällä 2013. Yksikkö on hallinnollisesti osa Vasaramäen koulua. Vanhemmat oppilaat sijoitetaan Vasaramäen koulukiinteistöön.

Hirvensalon koulu II:n (työnimi) hankesuunnittelu on käynnistynyt joulukuussa 2008. Ope-

tuslautakunnan suomenkielisen jaoston syksyllä 2007 tekemän päätöksen mukaan koulu rakennetaan vuosiluokkia 1-9 varten ns. yhtenäiskouluna. Tavoitteena on, että tilat ovat valmiina vuonna 2014.

Opetustoimen palveluverkkosuunnitelma valmistui syksyllä 2005. Se sisältää oppilasnusteet, tilankäyttöennusteet, koulutilatarpeet ja peruskorjaukset 2015 asti. Suunnitelmassa otetaan huomioon palvelutarpeen muutokset. Kouluverkkosuunnitelma toteutetaan vuosina 2006-2010.

Jatkona vuoden 2005 palveluverkkosuunnitelmalle valmistui vuonna 2006 Turun pohjoista aluetta koskeva kouluverkkoselvitys ja keväällä yläkoulu- ja lukioverkon kehittämiseen painottunut suunnitelma.

Viimeisin lukio- ja peruskouluverkkoa 2011-2015 koskeva suunnitelma tuotiin opetuslautakunnan tiedoksi 18.3.2009 ja asian käsittely on kesken.

Koulujen pihoista pyritään muodostamaan jatkossa asuinalueen toiminnallisia olohuoneita, lähiliikuntapaikkoja. Pihojen tuleekin olla kaikille iltaisin avoimia leikkiin, liikuntaan ja erilaiseen kokoontumiseen sopivia paikkoja. Suunnittelua toteutetaan erillisen "koulut liikelle" - hankkeen yhteydessä.

Ammattiopetukseen liittyvän talonrakennustoiminnan kannalta tulisi pyrkiä vuosittain noin kolmen omakotitalon tonttutuotantoon siten, että tontit sijaitsisivat mahdollisuuksien mukaan lähellä Turun ammatti-instituutin Peltolan yksikköä.

### **3.5 Erityisryhmien asuminen**

#### **Painopisteet ja toiminnalliset tavoitteet:**

- **Lisätään seutuyhteistyötä maahanmuuttajien ja erityisryhmien asumiseen liittyvissä kysymyksissä.**
- **Erityisryhmien asumisratkaisut perustuvat normaaliin asuntokantaan, joissa on otettu huomioon esteettömyys ja saavutettavuus sekä asukkaiden tarpeiden mukaisesti suunnitellut palvelut.**
- **Laajennetaan asumisneuvojatoimintaa**
- **Turvataan asumisneuvojatoiminnan ja sosiaalisen isännöinnin jatkuvuus.**
- **Järjestetään erityisryhmien palveluasumista omana toimintana tai yhteistyössä järjestöjen ja yhteisöjen kanssa.**
- **Muodostetaan päihdehuollon hoitokodeista, tukiasunnoista ja jatkoasunnoista toimiva asumisketju**

#### **Maahanmuuttajien ja monikulttuurinen asuminen**

Turku on Suomen neljänneksi maahanmuuttajavaltaisin kaupunki Helsingin, Espoon ja Vantaan jälkeen. Vieraskielisten osuus oli vuoden 2007 lopussa Turussa noin 11.000 henkilöä (6,3 %). Pienalueittain tarkasteltuna osuudet nousevat huomattavasti keskiarvoa suuremmiksi: Varissuo 31 %, Lauste 24 %, Halinen 22 %, Kohmo 16 %, Pansio läntinen 15 %, Vaala 12 %, Pansio itäinen 11 %, Yo-kylä 11 % ja Härkämäki-Jyrkkälä 10 %. Varissuon muunkielisten 31 % osuus koko väestöstä vuonna 2007 oli suomalaisten lähiöiden korkein luku. Keskittymäalueilla maahanmuuttajien osuudet voivat nousta yksittäisissä kortteleissa jopa yli 60 %:iin.

Maahanmuuttajien osuus on kasvanut Turussa miltei vakioidusti vuosina 1990 - 2007. Mikäli kasvu jatkuu samalla tavoin, on maahanmuuttajien osuus vuonna 2015 noin 8,5 %. Turun seudulla maahanmuuttajien ylivoimainen enemmistö keskittyy Turkuun.

Asumiskeskittymien syntymisen estäminen on käytännössä erittäin haasteellista. Olemassa olevaa kaupunkirakennetta ei voi nopeasti muuttaa ja vuokra-asumisen painopiste

keskittyy sinne, mihin olemassa oleva asuntokanta on aikoinaan rakennettu. Maankäytön ja kaavallisen suunnittelun vaikutukset ilmenevät vasta pitkällä aikavälillä ja maankäytön ja kaavoituksen valintoihin liittyy merkittävästi myös muita vaikuttavia tekijöitä kuin maahanmuuttajanäkökulma.

Myös kaupungin vuokrataloyhtiöiden näkökulmasta asukkaiden sijoittamiseen liittyy ongelmia. Kaupungin vuokrataloyhtiöiden asunnot keskittyvät tiettyihin lähiöihin kuten Varisuo, Lauste, Halinen, Kohmo, Runosmäki ja Pansio – Perno. Näillä alueilla on luonnollisesti myös muita alueita enemmän maahanmuuttajia. Maahanmuuttajat ovat samassa asemassa kuin muutkin kaupungin vuokrataloyhtiöiden asunnontarvitsijat eli he sijoittuvat sinne missä sopivankokoisia asuntoja vapautuu. Toisaalta maahanmuuttajat myös pyrkivät edellä mainituille alueille. Isommat lähiöt ovat suosiossa muun muassa hyvin julkisten ja kaupallisten palveluiden sekä joukkoliikenneyhteyksien vuoksi.

Maahanmuuttajien asumiseen liittyvässä suunnittelussa on otettava huomioon Turun kotoittamisohjelma ja sen toteuttamiseen liittyvä ”Maahanmuuttajien asuminen-työryhmän loppuraportti”. Raportissa on kuvattu toimenpide-ehdotukset, aikataulut ja vastuut.

Maahanmuuttajien asumista koskeva yleinen ongelma on asuntojen ahtaus. Koko kaupunkialueen ongelmana taas on maahanmuuttajien kasautuminen muutamaan lähiöön. Asumisongelmien ratkaisemiseen kuuluu mm. isompien asuntojen hankkiminen sekä asuntojen osoittaminen jatkossa maahanmuuttajille hallitusti siten, etteivät nykyiset asumiskeskittymät pääse laajenemaan eikä uusia asumiskeskittymiä pääse syntymään. Keskkittymissä syntyviä ongelmia tulee ratkaista kotoittamisen, koulutuksen, ennaltaehkäisyyn ja kohdennettujen palveluiden avulla. Maahanmuuttajien asumisen kehittäminen tulee myös kytkeä osaksi muuta sosiaalista tasapainoa tukevaa suunnittelua. Siinä tulee ottaa huomioon kulttuuritekijät, aktivointi, vuorovaikutus kantaväestön kanssa ja palveluihin liittyvät kysymykset.

Maahanmuuttajat on nähtävä elinkeinopoliittisena voimavarana työmarkkinoilla erityisesti työvoimapulavaltaisilla alueilla. Mm. työperäinen maahanmuutto on lisääntynyt viime aikoina Turun seudulla. Maahanmuuttajien integrointi suomalaiseen yhteiskuntaan ja työelämään on myös nähtävä osana asumiskeskittymien hoitamista. Kielikoulutus, osaaminen sekä työvoiman kysynnän ja tarjonnan kohtaaminen nousevat tällöin keskeiseen asemaan.

### **Asumisen yksilöllisyys erityisryhmillä**

Asumispalveluissa kyse on ihmisen perusoikeudesta asumiseen ja omaan kotiin. Erityisryhmien kohdalla asiakaslähtöisyys edellyttää yksilöllistä asioihin paneutumista. Hyvässä asumispalvelussa on olennaista, että tarjolla on erilaisia monimuotoisia asumisratkaisuja ja asumisen tukipalvelut on räätälöity yksilöiden tarpeisiin. Monimuotoiset ratkaisut perustuvat normaaliin asuntokantaan sekä asukkaiden tarpeiden mukaisesti räätälöityihin muutoksiin ja palveluihin, minkä vuoksi ne tulisi aina suunnitella ja toteuttaa yhteistyöhankkeina.

### **Sosiaalinen isännöinti, asumisneuvojatoiminta**

Palvelurakenteita uudistettaessa asumisen merkitys korostuu. Avohuoltoa ei voi olla ilman asuntoa ja palveluja. Monet erityisryhmiin kuuluvat ihmiset tarvitsevat asumisensa tueksi palveluja päihde- tai mielenterveysongelmassaan tai tukea itsenäiseen asumiseen pitkäaikaisen asunnottomuuden tai laitosasumisen jälkeen. Ilman tätä tukea on heidän mahdollista tulla toimeen normaalissa asuinympäristössä ja saada naapuruston hyväksyntää.

Tähän auttamistoimintaan on etsitty erilaisia ratkaisuja, joista on ollut hyviä kokemuksia. On puhuttu talon isännästä, sosiaalisesta isännöinnistä, sosiaalisesta talonpidosta ja asumisneuvojatoiminnasta. Erilaisista nimityksistä huolimatta toiminnalla on ollut sama tavoite; luoda mekanismi, jolla turvataan sekä ongelmia kohtaavan erityisryhmän jäsenen että naapuruston oikeudet turvalliseen ja viihtyisään asumiseen. Asumisneuvonnan tai sosiaalisen



isännöinnin tavoite on kodin säilyttäminen, itsenäisen asumisen tukeminen ja asunnottomuuden ehkäisy.

Turussa on asumisneuvojatoimintaa Varissuolla, Lausteella ja Kohmossa, jossa asumisneuvoja toimii huoltoyhtiön palveluksessa. Hankkeen rahoituksessa ovat mukana Turun kaupungin sosiaalikeskus, TVT asunnot Oy/Kiinteistö Oy Lehtolaakso sekä Akseli kiinteistöpalvelut Oy. Asumisneuvojan työ sisältää mm. vuokranmaksuongelmien, mielenterveysongelmien ja maahanmuuttajien ongelmien selvittämistä ja käsittelyä. Asiakkaista noin 40 % on maahanmuuttajia. Muita asiakkaita ovat yksinhuoltajat, vanhukset, päihdeongelmaiset, moniongelmaiset jne. Toimintamuotona on ohjaus ja neuvonta oikeiden palveluiden piiriin, kotikäyntejä sosiaalityöntekijän tai terveysviraston työntekijän kanssa, lastensuojeluilmoitusten tekoa jne. Hyväksi käytännöksi on koettu, että asumisneuvoja on huoltoyhtiön palveluksessa, jolloin asukkaiden on helpompi lähestyä häntä.

Varissuon asumisneuvojatoiminta on ollut määräaikaisen rahoituksen varassa. Rahoituksen jatkuvuus on nyt varmistettu. Toiminta on vakinaistettu samalla rahoituspohjalla kuin aikaisemminkin.

Varissuon alueella rästivuokriin maksettu toimeentulotuki on puolittunut asumisneuvojan toiminta-aikana ja vakuusmaksut vähentyneet kolmannekseen toiminnan alkuajoista. Häädöt ovat vähentyneet ja asuminen alueella on nyt pysyvämpää. Säästöjen lisäksi näyttää siis myös siltä, että asiakkaiden elämänhallinta on parantunut ja asumisviihtyvyyttä lisääntynyt. Näitä asioita toiminnalla on tavoiteltukin.

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmaan sisältyy asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn tähtäävä asumisneuvojatoiminta, johon myönnetään vuosina 2008-2011 valtionrahoitusta käynnistyvän lähiöohjelman kautta edellyttäen, että kunnassa on käytössä sosiaalitoimen ja asuntotoimijoiden yhteisesti sopimat menettelytavat häätöjen ehkäisemiseksi ja yhteistyöstä häätötilanteissa. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) myöntää lähiöohjelmasta varoja kaupunkien asumisneuvontaan. ARA:n osuus on enintään 20 % hyväksyttävistä kustannuksista.

Lähiöohjelman hankehakuun osallistuminen 30.9.2008 mennessä oli edellytys ARA:n avustuksen saamiselle. Sosiaalilautakunnan kautta toimitettiin hakemus ympäristöministeriölle Turun asumisneuvojatoiminnan laajentamisesta.

Sosiaalilautakunnan tekemän hankehakemuspäätöksen jälkeen palvelutoimen ja ympäristötoimen apulaiskaupunginjohtajat järjestivät neuvottelutilaisuuden asumisneuvonnan jatkotoimenpiteistä. Neuvotteluun osallistuivat heidän lisäksi sosiaalitoimen ja TVT Asunnot Oy:n, Koy Lehtolaakson edustajat. Neuvottelussa päädyttiin yhden uuden asumisneuvojan lisäämiseen ja työpanoksen kohdentamiseen Halinen, Länsinummi ja Aurinkolaakso (Runosmäki) alueille. Neuvottelussa sovittiin myös, että TVT Asunnot Oy ja Koy Lehtolaakso huolehtivat asumisneuvonnan hallinnosta, ja että asumisneuvojan toimipaikka sijaitsee siellä.

Uuden asumisneuvojan toimintakulujen omarahoitusosuus jakautuu puoliksi sosiaali- ja terveystoimen sekä TVT Asunnot Oy:n ja Koy Lehtolaakson kesken. Valtionosuus kattaisi enintään 20 % toimintakuluista hakemuksen tullessa hyväksytyksi.

### **Mielenterveyskuntoutajat**

Mielenterveyskuntoutuja terminä tarkoittaa henkilöä, jolla on pitkäaikainen toimintakykyä laaja-alaisesti heikentävä psykiatrinen sairaus. Kuntoutumissuunnitelman tavoitteena on psykiatrisen sairauden laatu huomioon ottaen joko toimintakyvyn parantaminen, ylläpitäminen tai edelleen heikentymisen estäminen. Avohoidon keinot ovat aina ensisijaisia ja niillä pyritään tukemaan kuntoutujien mahdollisimman itsenäistä selviytymistä. Asumis- ja maankäyttöohjelman suhteen tämä tarkoittaa, että mielenterveyskuntoutujien ensisijainen tarve liittyy sellaisten vuokra-asuntojen saatavuuteen, joissa itsenäisen elämän edellyt-

tämät palvelut (kaupat, posti, pankki, julkiset liikenneyhteydet) ovat helposti saatavilla. Mikäli sairauden vaikeus ei mahdollista itsenäistä asumista, mielenterveyskuntoutujat tarvitsevat sellaisia tuetun palveluasumisen muotoja, joissa sairauden vaikeusasteen mukaisesti heitä ohjataan, tuetaan, autetaan ja valvotaan päivittäisten toimintojen suorittamisessa ja sosiaalisessa selviytymisessä.

### **Vammaiset ja kehitysvammaiset**

Vaikeavammaisten henkilöiden palveluasuminen kuuluu kuntien erityisen järjestämisvelvollisuuden piiriin. Yhdenvertaisuuden toteuttamiseksi vammaisilla ja kehitysvammaisilla henkilöillä tulee olla mahdollisuus asua muun väestön keskuudessa tavanomaisine asumiseen liittyvine oikeuksineen ja velvollisuuksineen. Asuntokannan sopimattomuus, ympäristön esteet, palveluiden järjestämisen ongelmat ja taloudelliset syyt ovat vaikuttaneet siihen, että asunnon hankkiminen on vammaisille henkilöille usein ongelmallista. Rakennetun ympäristön ei tulisi aiheuttaa lisäpalveluiden tarvetta. Erityisesti tulee painottaa asuntojen ja asuintalojen ja niiden lähiympäristön esteettömyyttä sekä lähipalvelujen tarvetta.

Asuinympäristön ja uusien asuntojen on oltava perusratkaisuiltaan sellaisia, että asunnoissa voi asua ja vierailla, vaikka kyky liikkua ja toimia on rajoittunut. Hyvällä suunnittelulla voidaan vähentää vaikeasti muunneltavia ratkaisuja, jotka myöhemmin tehtynä tulevat paljon kalliimmaksi. Selvityksistä voidaan todeta, että vammaiset henkilöt toivovat palveluja omaan kotiin, minkä lisäksi selviytyäkseen vammaisen henkilö tarvitsee toimivan asunnon ja esteettömän lähiympäristön.

Vuoden 2005 tilanteen mukaan vanhempiensa luona asuu Turussa 202 yli 18-vuotiasta kehitysvammaista henkilöä, joista noin 30 tarvitsee kiireellisesti asumispalveluja. Riittävien palvelujen turvaaminen edellyttää, että Turkuun rakennetaan tulevaisuudessa 4-5 erilaista asumisyksikköä. Asumista suunniteltaessa tulee ottaa huomioon yksilöiden hyvin erilaiset tarpeet. Monipuolista osaamista tarvitsevien erityisyksiköiden suunnittelu edellyttää hyvin tiivistä yhteistyötä eri tahojen välillä.

### **Asunnottomat**

Valtioneuvosto on 14.2.2008 hyväksynyt pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelman vuosille 2008-2011 ja päättänyt ohjelman toimenpiteiden toteuttamisesta. Ohjelman tavoitteena on puolittaa pitkäaikaisasunnottomuus vuoteen 2011 mennessä sekä tehostaa asunnottomuuden ennaltaehkäisyä.

Turun lisäksi Helsinki, Espoo, Vantaa, Tampere, Lahti, Kuopio, Joensuu, Oulu ja Jyväskylä ovat allekirjoittaneet valtion kanssa aiesopimukset pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseksi. Ohjelma on kokonaisuus, jossa yhdistetään sekä asuntojen hankinta että riittävien asumisen tukipalvelujen turvaaminen. Aiesopimuksessaan Turku on sitoutunut hankkeeseen kahdella tavalla: toisaalta selvittämään vuoden 2008 loppuun mennessä pitkäaikaisasunnottomuuden tilanteen Turussa ja suunnittelemaan tarpeelliset toimet pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseksi sekä kehittämään asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn tähtäävä asuminen- ja palveluohjelmaa.

Asunnottomuus ei ole yksilön ominaisuus, vaan tila, johon asunnoton erilaisista syistä johtuen on päätytty. Asunnottomuus tarkoittaa syrjäytymistä asuntomarkkinoilta ja samalla asumiseen liittyvistä sosiaalisista suhteista ja yhteisöllisistä siteistä. Asunnottomuudessa, erityisesti pitkittyneessä asunnottomuudessa, on kyse huono-osaisuuden kärjistyneestä kasautumisesta.

Pitkäaikaisasunnottomuus tarkoittaa usein myös taloudellista huono-osaisuutta, suoranaista köyhyyttä sekä usein myös vakavia terveydellisiä ongelmia. Mittavistakaan toimenpiteistä huolimatta asunnottomuus ei ole maastamme hävinnyt. Asiantuntijoiden arvioiden mukaan asunnottomuus on vaikeutunut ja pitkittynyt. Tilannetta voi luonnehtia niin, että ”helppo” osa asunnottomuudesta on nyt hoidettu, lyhytaikaisen ja tilapäisen ”kitka-asunnottomuuden”

ohella jäljellä on asunnottomuuden kova ydin, asunnottomat, joilla on vaikeita sosiaalisia ja terveydellisiä ongelmia ja jotka asumisen lisäksi tarvitsevat merkittävässä määrin palveluja, tukea ja/tai valvontaa. Äärimmillään pitkäaikaisasunnottomuus näkyy suoranaishana katuasunnottomuutena.

Asunnottomuus on väestön hyvinvoinnin kannalta vaikeimpia ongelmia. Asunnottomuus keskittyy kasvukeskusalueille, joihin suuntautuu eniten muuttoliikettä ja joiden väestönkasvu on suurinta. Helsingin, Turun, Tampereen, Jyväskylän, Kuopion ja Oulun seuduilla on yli 80 % maan asunnottomista. Asunnottomuus keskittyy voimakkaasti pääkaupunkiseudulle ja erityisesti Helsinkiin. Pääkaupunkiseudulla on prosentuaalisesti yli puolet koko maan asunnottomista.

Asunnottomiksi määritellään ulkona ja tilapäissuojissa majoilevat henkilöt, yömajoissa, hoito- ja huoltokodeissa sekä erilaissa laitoksissa asunnon puutteen vuoksi olevat henkilöt, vapautuvat vangit, joilla ei ole asuntoa sekä tilapäissuojissa sukulaisten ja tuttavien luona asunnon puutteen vuoksi majoilevat ihmiset. Asunnottomiksi perheiksi luetaan ne perheet, jotka asunnon puutteen vuoksi asuvat erillään tai tilapäismajoituksessa. Heihin luetaan myös ensikodissa asuvat äidit, joilla ei ole asuntoa sekä ilman yhteistä asuntoa olevat avoparit, joille on syntymässä lapsi.

ARA:n toimesta tehdään vuosittain marraskuun 17. päivä selvitys asunnottomuudesta poikkileikkaustilanteessa. Viimeisin tilanneselvitys on tehty vuoden 2008 marraskuussa. Tuolloin Turussa oli edellä esitetyn määritelmän mukaan 310 asunnottomia. Heistä 245 oli hoito- ja huoltokodeissa/laitoksissa ja 45 tilapäisesti tuttavien ja sukulaisten luona.

Asunnottomien perheiden osalta tilanne kokonaisuutena ei selvitysten mukaan ole ongelmallinen. Selvityksistä käy ilmi, että perheitä on ollut asunnottomana ainoastaan muutamissa tapauksissa näissä poikkileikkaustilanteissa.

Jokapäiväisessä kielenkäytössä asunnottomuudella monesti viitataan kokonaan ulkosalla oleskeleviin henkilöihin. Heitä oli viime selvityksessä 7 henkilöä. Ulkosalla oleskelevien määrä on pysynyt pienenä vaihdellen kymmenen henkilön molemmin puolin. Asunnottomista on päihdeiden sekakäyttäjiä ja huumeongelmaisia yhä enemmän. Päihdeongelmallisille asunnottomille, joilla on yritystä kohentaa tilannettaan, on tärkeää kierteen katkaiseminen osoittamalla heille vuokra-asunto ja huolehtimalla siitä, että he saavat riittävästi tukea päihdeettömyyteen.

Toinen suurehko asunnottomien ryhmä on tilapäisesti sukulaisten ja tuttavien luona asunnon puutteen vuoksi oleskelevat. Heidän lukumääränsä on vaihdellut 40-50 välillä ja oli v. 2008 49 henkilöä.

Asunnottomuuden kokonaistilanne on vuoden 2001 ja vuoden 2008 välillä vaihdellut 260:n ja viime vuoden 310:n välillä. Asiakas, jolla elämäntavat ovat kunnossa ja jolla ei ole luottohäiriöitä, löytää Turusta vuokra-asunnon. Asumisen onnistumista lisää myös tuen saaminen arkielämään jos ongelmana on esim. päihdeet tai mielenterveydenhäiriö. Myös vertaisryhmissä käyminen rytmittävät työttömän päivää ja tukevat arjessa selviytymistä. Vakava päihdeongelma, etenkin huumeongelma vaikeuttaa asunnon saantia, myös tukiasunnon saantia.

Turussa ja lähikunnissa sijaitsevat yksityiset palveluntuottajat tarjoavat tuettua asumista, palveluasumista ja tehostettua palveluasumista myös muille kunnille kuin Turulle. Alle 65-vuotiaita turkulaisia mielenterveyskuntoutujia palvelujen piirissä oli 253 asukasta 30.9.2007. Tämä ryhmä on viime vuosien aikana kasvanut merkittävästi ja näiden asumispalvelujen tarve kasvaa vuosittain noin 10 %. Vapaana olevia paikkoja on kysyntään nähden liian vähän. Tärkeätä olisi tuottaa palveluja myös asukkaiden omaan kotiin. Tuettuun asumiseen tulisi panostaa jatkossa.

Nuorten alle 25v. asunnottomien määrä on vaihdellut 20-30 välillä. Tähän ryhmään tulisi

myös vakavasti kiinnittää huomiota, koska parasta ennaltaehkäisyä heidän kohdallaan olisi saada elämän perusasiat järjestykseen mahdollisimman varhain. Maahanmuuttajien kokonaistilanne ei näytä asunnottomuuden osalta huolestuttavalta, joskin keskustelua käydään asuntojen sijainnista ja sopivuudesta perheiden tarpeisiin.

Edellä olevasta voidaan päätellä, että asunnottomuuteen johtaa jokin elämänhallinnan vakava ongelma, joista yleisimmät lienevät päihde- tai huumeongelma tai mielenterveydenhäiriö. Nämä vaikuttavat yleiseen syrjäytymiseen ja myös työmarkkinoilta syrjäytymiseen, jolloin asumiseen liittyvät asiat ovat vaikeasti hoidettavissa: asunnon saanti on vaikeaa ja sen voi myös menettää helposti.

Voimavaroja tulisi asunnon järjestämisen lisäksi suunnata tarvittavien tukipalvelujen järjestämiseen. Tämä merkitsee sekä sosiaalitoimen että terveydenhuollon avopalveluiden saannin turvaamista riittävällä tasolla sekä jo ennen asumiseen liittyvien kriisien syntymistä ennaltaehkäisevästi että myös ongelmien syntymisen jälkeen, jolloin tavoitteena on normaalin elämänrytmin saavuttaminen palveluiden tukemana.

Asunnottomien määrä vuosina 2002-2008 (liite 3)

### **Päihdehuollon asumispalvelut**

Suurimman osan edellä olevan määrittelyn mukaisesta asunnottomuudesta muodostaa päihdehuollon hoito- ja huoltokodeissa oleskelevat henkilöt. Näissä hoitolaitoksissa on 274 paikkaa. Niissä asuvat henkilöt ovat edellä olevan määritelmän mukaan myös asunnottomia mikäli he asuvat siellä asunnon puutteen vuoksi. Asunnottomuuden kartoituspäivänä 17.11.2008 näissä paikoissa asui 243 henkilöä. Voidaan kuitenkin myös todeta, että osalla asukkaista ei ole riittävästi kantavuutta omaehtoiseen elämiseen ja asumiseen, jolloin päihdehuollon hoito- ja huoltokodit toimivat pitkäaikaisasunnottomien asuinpaikkoina. Hoito- ja huoltokodit ovat toimineet pitkään alueilla, jolloin esim. naapurusto on tottunut ympäristöön.

Turun kaupungilla on päihdehuollon tukiasuntoja tällä hetkellä yhteensä 61 ja ne sijaitsevat kolmessa erillisessä tukiasuntoryppäässä. Tukiasuntojen ohjauksivastuu on hajautettu kolmelle kaupungin päihdehuollon yksikölle. Asumisen tukemiseen on tällä hetkellä käytettävissä kaiken kaikkiaan yhden ohjaajan viikkotyöpanos. Tukiasunnot ovat Turun kaupungin vuokra-asuntoja, joihin sosiaalikeskus osoittaa asiakkaat. Tukiasumisen ohjauksen tarkoituksena on tukea itsenäisen asumisen vaatimien elämäntaitojen kehittämisessä. Asukaskierron nopeuttamiseksi olisi tärkeätä ns. jatkoasuntojen löytyminen kaupungin vuokra-asuntokannasta, jolloin vapautuviin tukiasuntoihin voitaisiin valita uusia päihdehuollon hoito- ja huoltokodeissa asuntoa odottavia asukkaita.

Asumispalvelujen piirissä olevien henkilöiden asumistarpeiden nykytilaa selvitettiin sosiaalikeskuksessa syksyn 2008 lopulla. Osana selvitystä tehtiin laaja asiakaskartoitus kaikissa päihdehuollon asumis- ja hoitokotiyksiköissä sekä huoltokodissa.

Päihdehuollon asumis- ja hoitokotiyksiköissä sekä huoltokodissa asuvien asiakkaiden haastattelut aloitettiin 28.11.2008 ja ne saatiin tehtyä 11.12.2008 mennessä. Haastattelukartoitus tehtiin kaiken kaikkiaan 130 asiakkaalle. Hoitokodin, asiakkaan ja haastattelijan arvion mukaan tuetussa asumisessa selviytyisi noin 40 asiakasta.

Käytäntö on osoittanut, että tukiasunto-ohjaajien omasta päihdehuollon yksiköstä irrotettavissa oleva työpanos on riittämätön täysipainoisen tuen järjestämiseen ja tuetun asumisen asiakaslähtöiseen kehittämiseen. Tukiasuntojen määrää ei ole voitu resurssien puuttuessa lisätä tarpeiden mukaiseksi eikä päihdehuollon asumispalveluiden palveluprosesseja kehittää esim. edellä mainittujen erityisryhmien tarpeet huomioon ottaen.

Tuetun asumisen palvelurakenteen kehittämisessä säännöllinen yhteistyö Turun kaupungin hallinnoimien vuokra-asuntoja tarjoavien TVT Asunnot Oy:n ja Kiinteistö Oy Lehto-

laakson kanssa antaa mahdollisuuden toimivan tukiasuntokokonaisuuden luomiseen. Asuntojen riittävä vuosittainen määrä, tukiasumiseen liittyvän ohjeistuksen päivittäminen ja asumisen jatkuva tuki ja seuranta sekä korvaavien asuntojen varaaminen omiksi vuokra-asunnoiksi siirtyvien tilalle muodostaa tuetun asumisen kehittymisen jatkumon. Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelman mukaan huomiota tulisikin kiinnittää monipuolisten asumisvaihtoehtojen aikaansaamiseen.

Tuetun asumisen ohjauksen saattaminen suositusten mukaiselle tasolle edellyttää yhden ohjaajan työpanosta 10 asuntoa kohden. Turussa tämä tarkoittaa 6 tuetun asumisen ohjaajan palkkaamista kolmen seuraavan vuoden aikana 60 uuden tukiasunnon tuen järjestämiseen.

Perussosiaalityö, tuetun asumisen ohjaus, asiakkaan varojen käyttöä säätelevä välitystiltoiminta ja muut päihdepalvelut muodostavat asiakkaan tuen kiinteän perusrakenteen. Hankkeen edetessä asumisen tuki voi täydentyä tarpeellisilla kolmannen sektorin palveluilla.

Tavoitteena on sellaisen asumispalveluiden rakenteen luominen, jossa yksilöllisen asumispolun perustana ovat ympärivuorokautista kuntouttavaa hoitoa tarjoavien asumispalveluiden rinnalla riittävät monitasoiset tuetun asumisen palvelut. Palveluprosessi on joustava ja mahdollistaa liikkumisen eritasoisten asumispalveluiden välillä tuen tarpeen muuttuessa. Tuetun asumisen ohjaajien työskentely on nivoutunut yhteen sekä perussosiaalityön, jo olemassa olevien tukiasuntoyksiköiden ohjaukseen että päihdehuollon päivätoiminnan tukipalveluiden kanssa. Riittävä yksittäisten tukiasuntojen määrä antaa yhä useammalle asunnottomalle tuettavalle mahdollisuuden päästä lopulta täysin itsenäiseen asumiseen omassa vuokra-asunnossa.

Tarkoituksena on lisätä tukiasuntojen määrää ja tuetun asumisen ohjaajia portaittaisesti:

vuonna 2009 30 tukiasuntoa lisää	3 ohjaajaa lisää
vuonna 2010 20 tukiasuntoa lisää	2 ohjaajaa lisää
vuonna 2011 10 tukiasuntoa lisää	1 ohjaaja lisää.

Edellä viitattuun valtion pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmaan sisältyy STM:n KASTE-ohjelman kautta rahoitettava 50 % avustus tukiasuntojen henkilöstön palkkausmenoihin. Sosiaalikeskuksen työryhmä laati Tuetun asumisen kehittämisen ja lisäämisen -hankehakemuksen ja hankesuunnitelman KASTE-ohjelmaan. Hankkeen tavoitteena on lisätä tuetun asumisen mahdollisuuksia edellä esitetyllä tavalla ja parantaa tukipalveluja määrällisesti ja laadullisesti. Näillä toimenpiteillä on tarkoitus vähentää pitkäaikaisasunnottomuutta ja sen seurannaisvaikutuksia Turussa. Hankehakemuksen sosiaalilautakunta hyväksyi 16.12.2008 ja lähetti sen edelleen STM:lle.

### **3.6 Uusien alueiden palvelukuvaukset**

Pientalotuotannon lisääminen painottuu ohjelmakaudella Yli-Maariaan ja Hirvensaloon. Näiden alueiden osalta on selvitetty tarkemmin ohjelman toteuttamisen edellytyksiä alueiden palvelujen kannalta ja alueiden rakentamista kokonaisuutena ohjelman tavoitteiden mukaisesti. Kaava-alueet rakentuvat tyypillisesti noin 2-4 vuoden kuluessa asemakaavan vahvistumisesta.

#### **Yli-Maaria**

Yli-Maariassa on ohjelmakaudella tulossa uusia omakotirakentamiseen painottuvia alueita. Lisäksi on rakentumassa alueita, joiden asemakaava on jo hyväksytty ja rakentamattomia asuntotontteja voimassa olevissa kaavoissa. Alueen tontit ovat tyypillisesti väljiä ja hintataso edullinen. Toteutukseen tulevat alueet on osoitettu kuvassa 5. Yhteensä nämä mahdollistavat alueen väkiluvun kasvun noin 2200 hengellä. Tonttien kysyntä on tasaista ja alueelle muuttaa pääosin lapsiperheitä; vuonna 2010 väestöstä arvioidaan noin 30 %

olevan alle 12-vuotiaita.

Tällä hetkellä alakoulu sijaitsee Moisiossa (Moision koulu, Moisionkoulutie 2) ja yläkoulu alueen ulkopuolella (Rieskalähteen koulu). Yli-Maarian koulun rakentaminen on opetuslautakunnan pitkän aikavälin suunnitelmissa tarkoitus aloittaa vuonna 2010. Alakouluikäisten (7-12-vuotiaat) määrän kasvun hidastuminen antaa mahdollisuuksia hankkeen lykkäämiseen vuodella siten, että uudet tilat olisivat valmiina kesällä 2012.

Yli-Maarian alueen palvelut ovat tällä hetkellä olemattomat, lähimmät peruspalvelut saa Jäkärilästä ja Moisiossa. Koska alueella ei ole palveluja, perheet muuttavat alueelta herkästi pois, yleensä Turun lähikuntiin. Tämä näkyy jo alakouluikäisten määrän vähentymisenä arvioiduista kasvuluvuista.

Koulun yhteyteen on suunnitteilla myös päivähoitotiloja / päiväkotia, terveystoimen tiloja, kirjastotiloja sekä mahdollisesti nuorisotiloja. Hankesuunnittelutyö on käynnistynyt Tilalaitoksen johdolla keväällä 2007 ja hankesuunnitelma on tarkoitus saada valmiiksi alkuvuodesta 2009.

Siitä huolimatta, että Moision koulun alakouluikäisten määrän kasvu on hidastunut, päivähoitoon tulijoiden määrä kasvaa jatkuvasti Yli-Maarian ja Moision alueilla. Päivähoidon tarpeeseen ei ole pystytty vastaamaan ja alueelta kuljetetaan lapsia hoitoon muille alueille.

Päivähoitotoiminta Yli-Maarian alueella sisältää muutamia perhepäivähoitajia ja leikki-puiston, jossa on kaupungin puistotätitoimintaa. Muuta päivähoitotoimintaa ei alueella ole.

Päivähoidon osalta Moisiossa on kolme siirrettävää päiväkotia, jotka ovat toimivia filiaaleina mutta ei emopäiväkotina. Vanhin rakennuksista on varsin huonokuntoinen ja kaikista viipalerakennuksista puuttuu mm. monitoimisali.

- Halikonkatu 8 A-rakennus, rakenteellinen hoitopaikkaluku 21, sijoitettu 30 lasta
- Halikonkatu 8 B-rakennus, rakenteellinen hoitopaikkaluku 21, sijoitettu 23
- Halikonkatu 8 C-rakennus, rakenteellinen hoitopaikkaluku 35, sijoitettu 43

Koska tilat on rakenteellisesti suunniteltu vähäisempään käyttöön, tulisi ne saada alkuperäisesti suunniteltuun tasoon.

Lisäksi

- Ymmyrskuonkatu 12 B vuokratassa rivitalo-ohuoneistossa on 14 esiopetuksessa ja päivähoitossa olevaa lasta, (mutta ei päivähoitoa). Tiloja ei ole suunniteltu päiväkotitiloiksi, joten niistä tulee luopua.

Yli-Maarian alueelta Auvaismäentielle tulisi saada liikenneyhteys, jotta nykyisiä Jäkärilässä sijaitsevia hoitopaikkoja voitaisiin käyttää myös Yli-Maarian uuden asuntotuotannon myötä tulevassa päivähoitotarpeen kasvussa. Tosin myös Jäkärilä on kasvamassa ja alueen päivähoitopaikkoihin on jono. (Yli-Maarian koulun yhteyteen on suunnitteilla myös päivähoitotiloja.)

Auvaistenmäentien liikenneyhteys vaaditaan toimivien joukkoliikennepalvelujen järjestämiseksi siten, että moottoritien kautta kulkevia vuoroja voidaan käyttää hyväksi Yli-Maarian alueella. Järjestely parantaa joukkoliikenteen palvelutasoa vanhoilla alueilla ja mahdollistaa julkisen liikenteen yhteydet myös uusilla kaavoitettavilla alueilla.

Muiden palvelujen osalta alue on väestöpohjaltaan toistaiseksi niin pieni, että kaupalliset palvelut ovat osin rakentumatta. Moisiossa on yksi lähikauppa ja uusia kaupallisia palveluja rakentunee kasvavan asuntotuotannon myötä. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu tontti mm. päivittäistavara-kaupalle.

### **Hirvensalon pohjoiset alueet**

Hirvensalon pohjois- ja keskiosiin on ohjelmakaudella suunniteltu toteutuvan pääosin pientalo- ja omakotiasuntorakentamista Arolan ja Toijaisen alueille. Toteutukseen tulevat alueet on osoitettu kartalla kuvassa 6. Väestöennusteen mukaan alueen väestö voisi kasvaa noin 2000 hengellä ohjelmakauden aikana. Alueelle muuttaa paljon lapsiperheitä, mutta myös pienempiä asuntokuntia. Sen voimakkaan kasvun vuoksi tulee myös nykyisiä joukkoliikenteen järjestelyjä parantaa siten, että Arolankaareltä luodaan yhteys Toijaistentien kautta Särkilahdentielle. Toteutus luo uudelle Arolan alueelle selvästi nykyistä paremman julkisen liikenteen palvelutason.

Tällä hetkellä alueella sijaitsee yksi alakoulu (Wäinö Aaltosen koulu, Wäinö Aaltosen koulutie 3). Aluetta palvelevat yläkoulut sijaitsevat alueen ulkopuolella (Turun Suomalainen Yhteiskoulu ja Luostarivuoren koulu). Uuden koulun (Hirvensalon koulu II) hankesuunnittelu käynnistyy alkuvuodesta 2008 opetuslautakunnan suomenkielisen jaoston syksyllä 2007 tekemän linjauksen pohjalta. Koulu rakennetaan yhtenäiskouluna vuosiluokille 1-9. Mitoitus pohjana on 790 oppilasta.

Kouluun sijoitetaan kaikki Hirvensalon-Kaksikerran alueelta 7. vuosiluokalle siirtyvät suomenkieliset oppilaat ja ne vuosiluokkien 1-6 oppilaat, jotka eivät ole sijoitettavissa Haarlan kouluun tai Wäinö Aaltosen kouluun.

Tavoitteena on, että uudet tilat ovat valmiina kesällä 2014. Nykyiset koulutilat riittävät siihen asti. Uuden koulun sijoituspaikka määrätään hankesuunnitelmassa. Ensisijaisena sijoituskohteena on keskusteluissa ollut Syvälahti. Hankkeen suunnittelussa opetustoimi on yhteistyössä muiden hallintokuntien kanssa. Koulun yhteyteen voidaan sijoittaa mm. nuorisotiloja ja päivähoitotiloja.

Päivähoidon tarpeeseen vastataan rakentamalla noin 80-paikkainen päiväkotito, joka tulisi vastaamaan vakiona pysyvään päivähoito tarpeeseen. Tilapäisenä ratkaisuna päivähoito tarpeen huippuaikoina voisi olla esim. siirrettävä päivähoitoyksikkö.

Kaupan palveluja tarjoaa Hirvensalon ostoskeskuksen alue. Hirvensalon keskustan asemakaava mahdollistaa uutta kaupan ja palveluiden rakentamista. Se on tarkoitus hyväksyä ohjelmakaudella.

### **Hirvensalon eteläiset alueet**

Hirvensalon eteläosiin on ohjelmakaudella suunniteltu toteutuvan pääosin pientalo- ja omakotiasuntorakentamista uusille kaava-alueille. Lisäksi rakentumassa on alueita, joiden asemakaava on jo hyväksytty. Toteutukseen tulevat alueet on osoitettu kartalla kuvassa 7. Väestöennusteen mukaan alueen väestö voisi kasvaa noin 1500 hengellä ohjelmakauden aikana. Alueelle muuttaa paljon lapsiperheitä ja pienempiä asuntokuntia.

Tällä hetkellä alueella sijaitsee Haarlan koulu, joka toimii ohjelmakauden alussa vajaalla oppilasmäärällä. Koulun kapasiteetti riittää alueen tarpeisiin näillä näkymin vuoteen 2014 asti. Kun Hirvensalon koulu II valmistuu, oppilasaluerajoja tarkistetaan tarvittaessa siten, että kaikki käytettävissä olevat koulutilat ovat tarkoituksenmukaisessa ja tehokkaassa käytössä.

Terveystarkastus järjestetään terveystalokonseptin pohjalta ja kaupan palvelujen osalta kehitetään edelleen Hirvensalon ostoskeskuksen aluetta. Myös saarten pelastuspalvelua tehostetaan toteuttamalla ohjelmakautena tarkemmin määriteltävälle tontille aluepalveluna uusi paloasema.

Palvelualue 2 asemakaavoituskohteiden mitoitustarkastelu (liite 4)

### 3.7 Asuinalueiden palvelujen kehittäminen

#### Painopisteet ja toiminnalliset tavoitteet:

- **Tuetaan täydennysrakentamisella olemassa olevaa palvelurakennetta**
- **Kiinnitetään erityistä huomiota suunnittelussa, uudisrakennus-, korjaus- ja perusparannustoiminnassa asuntojen ja asuinalueiden esteettömyyteen.**

Täydennysrakentamiskohteilla voidaan parantaa asukkaiden hyvinvointia palvelutason parantumisen tai elinkeinoelämän tukemisen myötä. Vanhoilla erityisesti lähiöissä sijaitsevilla kerrostaloalueilta tai niiden välittömässä läheisyydessä täydennysrakentaminen voi muokata alueiden väestörakennetta ja tukea olemassa olevaa palvelurakennetta. Täydennys- ja tiivistysrakentaminen on yksi keino varmistaa lähipalveluiden kohtuullinen saavutettavuus. Syrjäytymisuhan alaisissa lähiöissä tavoitteeksi asetetaan tavallista tasoa monipuolisemmat palvelut.

Asuinalueilla, joissa on suhteessa paljon ikääntyviä ihmisiä tai joissa tämän suuntainen kehitys on erityisesti näkyvissä, tulee turvata riittävät terveyden- ja sosiaalihuollon palvelut, kaupallisia palveluja ja joukkoliikenneyhteydet. Perusparannus- ja korjausrakentamisessa erityistä huomiota tulee kiinnittää asuntojen ja asuinalueiden esteettömyyteen. Kaupungin ohjaama perusparannus- ja korjausrakennustoiminta perustuu Valtion asuntorahastolta vuosittain saataviin perusparannuslaina- ja korjausavustusvaltuuksiin. Tiedottamalla asiasta kiinteistöomistajille ja kuntalaisille kaupunki pyrkii saamaan toimintaan kykyntä vastaavat määrärahat.

Hissin rakentamisella vanhoihin kerrostaloihin voidaan edistää vanhusten ja liikuntarajoitteisten kotona selviytymistä ja esteetöntä liikkumista kodin ulkopuolella. Siksi lisäksi tuetaan vahvasti sekä valtion että kuntien taholta. Valtion asuntorahasto myöntää avustusta jälkiasennushissien rakentamiseen 50 % hyväksymistään kokonaiskustannuksista, jotka kattavat hissin ja mm. esteettömän sisäänkäynnin toteuttamisen lisäksi hankkeen suunnittelukustannukset. Valtio myöntää avustuksia myös hissin perusparannuksiin sekä liikuntaesteiden poistaviin korjauksiin parantaakseen rakennusten sisäänkäynnin tai asuntojen ja yhteistilojen välistä esteetöntä yhteyttä. Turun kaupunki tukee uuden hissin rakentamista 5000 euron suuruisella avustuksella. (optional lisäys: ARA:n sääntöjen mukaan hissin urakointi tulee kilpailuttaa, jos hankkeen yhteenlasketut avustukset ovat yli 50 %.)

Hissin rakentamisen tarvetta on kartoitettu keskustan kaupunginosissa II, III, VI ja VII inventoimalla 335:n, yli kaksikerroksisen, asuinkerrostalon porrashuoneet kesän 2008 aikana. Alueella on 51:ssä eri taloyhtiössä yhteensä 102 hissitöntä porrashuonetta. Keskustassa hissittömät porrashuoneet sijaitsevat pääasiallisesti historiallisesti arvokkaissa, vanhoissa rakennuksissa, jotka ovat haastavia hissihankekohteita. Myöskään olemassa olevat hissilliset porrashuoneet eivät aina ole esteettömiä eri syistä johtuen.



## 4. MAANKÄYTTÖ

### Valtuustoryhmien välinen sopimus valtuustokaudelle 2009 – 2012

**Kaupungin tehtävänä on huolehtia riittävän tonttivarannon ylläpitämisestä ja kilpailukykyisistä tonttihinnoista.**

**Kaupunkirakentamista tulee harjoittaa moni-ilmeisesti kaupungin eri osat huomioiden ottaen.**

**Erityistä huomiota on kiinnitettävä lapsiperheiden tontti- ja asuntotarjontaan.**

**Kaupungin asuntopolitiikan tulee tukea kaupungin väestökasvua ja positiivista verkohitystä.**

**Huolehditaan yritystonttien saatavuudesta.**

**Kaupungin on kaavoitettava täydennysrakentamista, jotta palvelut pysyisivät ihmisiä lähellä ja joukkoliikenne toimisi mahdollisimman hyvin. Myös alueille, joilla on riittävästi kysyntää (saaret, pohjoinen Turku) on kaavoitettava.**

**Pidetään elinkeinoelämälle tärkeät maksut ja tariffit kilpailukykyisinä.**

**Kaupunkiympäristön kehittämisessä tavoitteena on tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta sekä vähentää liikenteen tarvetta ja energian kulutusta.**

**Kaupunki pyrkii vähentämään merkittävästi alueiltaan vesistöihin valuvaa kuormitusta ja edellyttää sitä myös muilta.**

**Kaupunginvaltuustossa, kaupunginhallituksessa sekä lauta- ja johtokunnissa luodaan aikataulu merkittävien asioiden valmistelulle ja päätöksenteolle.**

Valtuustoryhmien välisen sopimuksen pohjalta laaditut yksityiskohtaiset tavoitteet ja niiden saavuttamiseksi esitetyt toimenpiteet on esitetty kunkin kappaleen alaluvuissa.

#### **4.1 Turun kaupungin maapolitiikan periaatteet**

Kaupunginvaltuusto on viimeksi 22.1.2007 hyväksynyt Turun kaupungin maapolitiikan periaatteet. Em. periaatteet liittyvät niin olennaisesti Asunto- ja maankäyttöohjelmaan, että on tarkoituksenmukaista, että em. periaatteet liitetään osaksi tätä ohjelmaa.

##### **Painopisteet:**

- **Kaupunki hankkii pääsääntöisesti ensi kertaa kaavoitettavan alueen omistukseensa ennen kaavoituksen aloittamista.**
- **Maanhankinnassa käytetään kaikki käytettävissä olevat keinot vapaaehtoisesta kaupasta lunastukseen.**
- **Ensikertainen kaavoitus kohdistetaan ensisijaisesti kaupungin omistamille alueille.**
- **Yksityisten maata kaavoitettaessa laaditaan maankäyttösopimus tai käytetään kehittämiskorvausmaksua.**
- **Rakentamattomien tonttien käyttöönottoa nopeutetaan rakentamiskeho-**

tusmenettelyllä.

- Kehitetään edelleen suunnitteluvarauskäytäntöä uusissa toteutuksissa.
- Toiminnalliset tavoitteet:
- Luodaan uutta kysyntää tuottamalla tontteja yli välittömän kysynnän määrän.
- Monipuolistetaan tonttitarjontaa sekä luovutetaan tontteja tasaisesti ja samanaikaisesti eri alueilta.
- Toteutetaan asuntoalueet katu- ja viheralueiden osalta riittävän korkeatasoisina.
- Edistetään tiiviillä kaupunkirakenteella kestävän kehityksen kannalta edullisten liikennemuotojen, joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen käyttöä.
- Varmistetaan riittävällä investointitasolla uusien alueiden infrastruktuurin välitön toteutuminen ja estetään saneerauksilla nykyisen ympäristön rapautuminen.
- Huolehditaan tonttien ja liittymämaksujen kilpailukykyisestä hinnoittelusta.
- Toteutetaan tarvittavat pääväylät välttämättöminä kynnysinvestointeina.

#### 4.1.1 Maanhankinta

Kaupunki huolehtii siitä, että vähintään asunto- ja maankäyttöohjelmassa ohjelmoitua kaavoitustavoitetta varten tarvittava maavaranto on käytettävissä kaikissa tilanteissa. Tämän toteuttamiseksi:

- **Aktiivinen raakamaan ostotoiminta kaavoittamattomilla alueilla on tärkein maanhankintakeino.**
- **Turun kaupunki toimii tehokkaassa vuorovaikutuksessa muiden toimijoiden kanssa.**
- **Muiden intressitahojen raakamaanhankintaa pyritään hillitsemään.**
- **Kaupunki käyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lunastusta kaupungin edun niin vaatiessa.**
- **Etuosto-oikeuden käyttäminen on poikkeuksellinen maanhankintakeino, mutta kaupungin intressin kyseessä ollen etuosto-oikeutta käytetään tehokkaasti.**
- **Kaupungin raakamaaostoissa käytetään hintatasoa, joka vastaa käypää raakamaan hintaa ko. alueella. Kohteen arvioitu todennäköinen kaavanmukainen käyttötarkoitus ja käyttöönottoaika sekä sijainti vaikuttavat alueen kauppaan ja hinnoitteluun.**
- **Kohteiden erityisominaisuuksia ja käytöstä johtuvat seikat otetaan huomioon kohteiden hinnoittelussa.**

Maanhankinnan painopistealueina on kolme osa-aluetta Hirvensalosta, yksi Satavasta sekä kohteet Paimala – Saramäen alueelta, Lentokentän – Moision alueelta, Yli-Maarian

pohjois- ja itäpuolelta sekä Maarian altaan itäpuolelta. Painopistealueet ovat jo osittain kaupungin omistamia ja niiden sisällä sijaitsee tällä hetkellä asutokäytössä olevia hajarakennuspaikkoja. Kaupungin aktiiviset toimenpiteet kohdistetaan pääasiassa rakentamattomaan maaomaisuuteen ja maanhankinnan pyrkimyksenä on etenkin raakamaavarannon lisääminen. Painopistealueiden maanhankinnan tavoitteisiin pääsemiseksi käytetään tarvittaessa lunastusmenettelyä. Maanhankinnan painopistealueet ohjelmakaudella on esitetty erillisessä karttakuvassa (liite 5).

#### **4.1.2 Asemakaavoitus ja maankäyttösopimukset**

Ensikertainen asemakaavoitus suunnataan kaupungin omistamille maa-alueille. Kaupunki hankkii kaavoitettavat alueet pääosin omistukseensa raakamaana ennen toteuttamiskaavan laatimisen aloittamista. Mikäli kaupunki ja yksityinen maanomistaja eivät vapaaehtoisesti maakauppaan, niin kaupunki voi ryhtyä lunastustoimiin. Jos maanomistusolosuhteet ovat hyvin pienimuotoiset, niin kaavoitus voidaan kohdentaa myös yksityiselle maalle maankäyttösopimusmenettelyä noudattaen.

Yksityisten omistamien maiden kaavoituksessa käytetään maankäyttösopimuksia maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ja seuraavin periaattein:

- Maankäyttösopimusneuvottelut aloitetaan kun asemakaavaluonnoksen pääperiaatteet on ratkaistu.
- Maankäyttösopimuksia käytetään, kun alueiden ostaminen tai lunastaminen kaupungin omistukseen ennen kaavoitustyön aloittamista ei ole tarkoituksenmukaista. Mikäli alueelle osoitetaan rakennusoikeutta alle 300 k-m<sup>2</sup>, kyseessä on omakotitontin kahtia jakaminen tai rakennuksessa otetaan käyttöön ennen vuotta 1940 ullakotutkimuksessa mainittu ullakotila, maankäyttösopimusmenettelyä ei käytetä.
- Maankäyttösopimusmenettelyä käytetään myös, jos yksityisten maanomistajien aloitteesta aikaistetaan alueen kaavoitusta eikä yleiskaavan toteutuminen siitä vaikeudu.
- Maankäyttösopimusperiaatteita sovelletaan myös poikkeamishakemuksissa. Jos hanke toteutetaan ainoastaan rakennusluvalla, maankäyttösopimustarvetta ei muodostu.
- Maankäyttösopimuskorvaus suhteutetaan ensisijaisesti kaavan toteuttamisen seurauksena aiheutuviin suoriin tai välillisiin yhdyskuntarakennekustannuksiin ja toissijaisesti maanomistajan asemakaavoituksesta saamaan taloudelliseen hyötyyn.
- Maanomistajan asemakaavoituksesta saamaa hyötyä määritettäessä otetaan huomioon korvausta vähentävänä tekijänä asemakaavalla suojeltaviksi tulevat alueet ja rakennukset.
- Maankäyttösopimuskorvaus käytetään täysimääräisenä kaavoitettavan tai siihen toiminnallisesti liittyvän alueen kunnallistekniikan rakentamiskustannuksiin.
- Maankäyttösopimus eräännyttäväksi maksettavaksi, kun maanomistaja ottaa maa-alueensa asemakaavan mukaiseen käyttöön. Kaupungille tulevien suoritusten vakuudeksi toisen sopijaosapuolen tulee antaa kaupungin hyväksymä vakuus.
- Maankäyttösopimukset tehdään yksittäisinä yksityisoikeudellisina sopimuksina kaupungin ja kiinteistönomistajan välillä ja niistä tiedotetaan kaavoituskatsauksessa ja asemakaavoituksen yhteydessä.

- Kun maankäyttösopimus laaditaan maanomistajan kanssa, jolle tulee rakennus-oikeutta yli 2000 k-m<sup>2</sup>, voidaan maankäyttösopimukseen ottaa erityisiä ehtoja esimerkiksi rakentamisaikataulusta, asuntotuotannon jakautumisesta yms. asioista.
- Maankäyttösopimuksin pyritään aikaistamaan vesihuollon liittymismaksujen perimistä asemakaavan lainvoimaiseksi tulemisen yhteyteen.

Yksityisten omistamien kiinteistöjen asemakaavoituksen yhteydessä varaudutaan myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kehittämiskorvauksen ja kehittämisalue-menettelyyn käyttämiseen kaupungin edun niin vaatiessa.

Rakentamattomien tonttien korotetun kiinteistöveron lisäksi kaupunki voi käyttää rakentamiskehotusmenettelyä rakentamattomien, yksityisten omistamien tonttien saamiseksi rakentamiseen, mikäli markkinatilanne sallii ja kaupungin etu sitä edellyttää.

#### **4.1.3 Julkis- yksityinen yhteistyö**

Nykyuotoisesta suunnitteluvarausmenettelystä luovutaan. Julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuuteen perustuvan kaupungin omistaman kiinteistöomaisuuden kehittämisessä noudatetaan seuraavia periaatteita. Kumppanuutta voi hakea kaupungin omistamalle alueelle suunnitellulle hankkeelle, joka sisältää kaupungin strategian mukaista/ strategiaa tukevaa toiminnallisuutta tai muuta erityistä innovatiivisuutta. Hakijan on kyettävä esittämään mahdollisuutensa ja kykynsä hankkeen toteuttamiseksi. Suunnitteluvaraukset 2002-2012 (Liite 6)

Kiinteistöliikelaitos neuvottelee vastapuolen kanssa hankkeen kokonaiskonseptista. Jos hanke on kaupungin kokonaisedun kannalta perusteltu, anoo kiinteistöliikelaitos alueen asemakaavamuutosta normaalin käytännön mukaisesti. Kaavoitus aikatauluttaa hankkeen kaavoitusohjelmaan tai mikäli hanke on tärkeä, kaavoittaja resurssoi tarvittavan määrän henkilöitä hoitamaan hankkeen kaavoitusohjelman ulkopuolisena hankkeena. Kaavoitus alueelle käynnistyy MRL:n mukaisen kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman laidinnalla. Hankkeen prosessin läpiviemisestä laaditaan sopimus. Mikäli kaavamuutos johtaa vastapuolta kiinnostavaan lopputulokseen, käydään alueen luovutus sopimuksista ensimmäinen neuvottelukierros heidän kanssaan. Jos kaava ei ole vastapuolta kiinnostava, kaupunki päättää luovutuksesta riippumatta alkuperäisestä anojasta.

#### **4.1.4 Turun kaupungin tonttien luovutus**

Kiinteistöliikelaitoksen tulojen tulee kattaa mm. kaupungin maanhankintakustannukset ja sisäisen kunnallistekniikan rakentaminen. Vakaan tulonmuodostuksen varmistamiseksi tulee kaupungilla olla luovutettavissa vuosittain tasaisesti tontteja. Vakaan tulonmuodostus edellyttää myös vuokraustoiminnan kasvattamista, sillä vuokratonteilla pystytään pitämään tuotto vakaana suhdanne- ja kausivaihteluista huolimatta. Suurin osa omakotitonteista meneekin tällä hetkellä vuokralle. Taloudellisesti on kuitenkin erittäin haasteellista, kun kuntatekniikan investointikustannukset keskittyvät rakentamishetkeen ja tulot vuokratuista tonteista saadaan vasta pitkällä aikavälillä. Kaavojen painottuminen pientalorakentamiseen aiheuttaa lisäpainetta kuntatekniikan investoinneille ja tuo kaupungille vähemmän tontinluovutustuloja kuin kerrostaloihin painottuva asemakaavoitus. Omakotikaavoilla ei myöskään saavuteta suuria tuotantovolyymejä, jotka taas ovat edellytys väestönkasvulle.

Asuntotuotantotavoitteet edellyttävät, että tontteja on saatava tarjolle yli tavoitteen mahdollistava määrä. Kaikki valmistuvat tontit eivät mene markkinoille välittömästi, eikä kaikkia luovutettavia tontteja rakenneta heti. Erityisesti omakotitonttien kohdalla myös toteutettava rakennusoikeus on usein asemakaavan sallimaa pienempi. Asuntotuotantotavoitteiden saavuttaminen edellyttää myös yksityisten maalle kaavoittamista ja maankäyttösopimuksia. Nämä alueet taas tulevat luovutukseen lähtökohtaisesti maanomistajan tahdon mukaan.

Usein kaupungin tontinluovutus etenkin yhtiömuotoisten asuntotonttien kohdalla keskittyy vuosittain yhdelle alueelle. Rakentajat toteuttavat kohteita kysynnän mukaan ja tyypillisesti alueella ei löydy kysyntää kovin monen kohteen rakentamiselle samanaikaisesti. Tämä hankaloittaa omalta osaltaan alueiden tontinluovutuksen aikataulutusta ja hidastaa alueiden rakentamista. Tontinluovutuksessa tavoitteena on ohjelmakaudella monipuolistaa tarjontaa ja saada tontteja luovutukseen samanaikaisesti useilta alueilta.

Kaikki uudet omakotitontit tulevat kertaalleen julkiseen tarjousmenettelyyn, jossa niistä voi jättää vuokra- tai ostotarjouksen. Jokaisella kierroksella 25 % tarjolla olevista tonteista on varattu lapsiperheille ja niiden vuokrahinta on kiinteä. Kaikkien tietystä tontista kiinnostuneiden ja ehdot täyttävien lapsiperheiden kesken suoritetaan arvonta. Mikäli tontti ei mene tarjousmenettelyssä, tulee se haettavaksi jatkuvan haun listalle, missä sillä on kiinteä hinta. Jos tonttitarjonta saadaan paremmin vastaamaan kysyntää, riittänee nykyisissä luovutusmuodoissa vaihtoehtoja kaikkiin tarpeisiin. Kysynnän olleessa selvästi tarjontaa suurempaa on tontinhakijoilta tullut jonkin verran kielteistä palautetta suljetusta tarjousmenettelystä, joka voi johtaa ylilyönteihin tarjouksissa puutteellisesta hintatietoudesta johtuen. Tarjousmenettelyä on toisaalta myös paljon kiitelty, koska se on mielletty oikeudenmukaisemmaksi ja läpinäkyvämmäksi kuin aiemmat luovutusmenettelyt.

#### **4.1.4.1 Ulkoiset tonttien luovutukset**

Tonttien luovutuspolitiikalla tuetaan kestävän, taloudellisen, laadukkaan ja tasapainoisen kaupunkirakenteen muodostumista. Asuntotonttien luovutuspolitiikalla pyritään edellä mainittujen tavoitteiden lisäksi myös sosiaalisesti monipuolisiin asuntoalueisiin. Tontit luovutetaan pääsääntöisesti lopullisille omistajille tai taloudellisen riskin kantajille kilpailuttamalla tai kilpailun turvaavalla menettelyllä seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- Kaupungilla tulee olla varaamatonta tonttivarantoa, jonka luovutuksella kaupunki ohjaa rakentamista siten, että tarjonta säilyy tasapainoisena. Mahdollisuuksien mukaan samalta alueelta tontteja luovutetaan eri luovutusmuodoilla useammalle eri omistajalle siten, että asuntotarjonnassa saadaan aikaan kilpailutilanne.
- Kaupunki lisää tonttitarjontaa aikana, jolloin kysynnän ja tarjonnan epätasapaino muutoin aiheuttaa hintojen nousua. Tonttien luovutuksessa varmistetaan niiden nopea rakentuminen ja estetään suurten tonttivarantojen syntyminen.
- Kaupunki luovuttaa elinkeinotontit ensisijaisesti vuokraamalla pitkäaikaisin maanvuokrasopimuksin, mutta myös myymällä. Luovuttaminen tapahtuu pääsääntöisesti neuvotteluratkaisuna.
- Yhtiömuotoiseen asuntotuotantoon tarkoitettut asuntotontit (AK/AR/AP) luovutetaan pääsääntöisesti tarjousmenettelyn perusteella, mutta myös neuvottelumenetelmällä.
- Omakoti- ja muiden pientalotonttien (AO/AP) ensikertainen luovuttaminen tapahtuu tarjousmenettelyllä joko vuokraamalla tai myymällä. Luovutusmuoto määräytyy pääoma-arvoltaan tuottoisimman tarjouksen mukaisesti. Ensikertaisen luovutuskierroksen jälkeen tontteja tarjotaan halukkaille ns. jatkuvan haun puitteissa kaupungin määrittelemään normaalihintaan ensisijaisesti vuokratontteina. 25 % tonteista luovutetaan lapsiperheille kiinteään vyöhykehintaan.
- Omatoimirakentajille luovutettavien tonttien luovutusmenettely tehdään joustavaksi ja monipuoliseksi. Uusien tonttien luovutuskierroksia järjestetään kaksi kertaa vuodessa.

- Jatkuvasti tarjolla olevien ja tarjousmenettelytonttien lisäksi kaupungilla on 3-5 omakotitonttia varattuna elinkeinopoliittisiin tarkoituksiin uusien yritysten sijoittumiseksi Turkuun
  - Tontin hinta/pääoma-arvo on alueella vastaavasta tontista maksettu kallein pääomavuokra/hinta, joka on määräytynyt vapaan tarjousmenettelyn kautta, korotettuna 10 %:lla.
  - Päätös em. tontin luovuttamisesta etenee kiinteistöliikelaitoksen valmistelusta kaupunginjohtajalle puollettavaksi/hylättäväksi ja kiinteistöliikelaitoksen johtokunta tekee em. lausunnon perusteella lopullisen päätöksen.
  - Menettelyn käytön perusteena ko. yrityksen merkitys Turun osaamis- ja elinkeinostrategian toteuttamisen kannalta (työpaikkoja, panostusalueita, verotuloja, kasvunäkymiä, yritysten johdolle).
- Yksittäiset, erityissijainnin omaavat kohteet myydään normaalisti tarjousten perusteella. Kaupungin erityisintressissä olevissa tapauksissa tontti voidaan luovuttaa myymällä tai vuokraamalla myös suoraan harkintamenettelyllä ilman tarjouskilpailua tai varausta.
- Rakennettuja, vuokrattuja tontteja voidaan myydä vuokramiehille edellyttäen, etteivät alueen kaavalliset suunnitelmat anna aiheutta olettaa alueen käyttötarkoituksen oleellisesti muuttuvan. Vuokrattujen tonttien myymistä arvioitaessa otetaan huomioon kokonaistaloudellisuus kaupungin kannalta. Kaupungille tarpeettomia rakennettuja kiinteistöjä luovutetaan pääsääntöisesti tarjousmenettelyllä.
- Kaupungin rivi- ja kerrostalotonttien osalta käytetään edelleen kaksihintajärjestelmää, mikä merkitsee sitä, että valtion asuntorahastossa vahvistettavat aravatonttien hinnat, joita käytetään myös muussa hintasäännellyssä asuntotuotannossa, ovat alempia kuin normaalit ns. kovan rahan tonttien hinnat, jotka pidetään lähellä käypää hintatasoa.
- Kaupungin elinkeinotontteja luovutettaessa käytetään käypää hintatasoa. Kaupunki toimii siten, että tonttien luovutushinnat pysyvät vakaina.
- Rakennettujen vuokraomakotitonttien myynneissä käytetään vuokrasopimuksen mukaista vuosivuokran pääoma-arvoa, vähintään kuitenkin kiinteistölautakunnan alueittain päättämiä vyöhykehintoja, muiden rakennettujen tonttien myynneissä käytetään alueella noudatettavia käypiä hintoja. Jatkettavien maanvuokrasopimusten perusvuokran määräyksessä käytettävä hintataso vastaa kaupungin kiinteistölautakunnan alueittain päättämiä vyöhykehintoja.
- Vuokrausten perusvuokra lasketaan asumiseen tarkoitettujen tonttien osalta 4 %:n mukaan kiinteistön pääoma-arvosta ja muiden tonttien osalta 5 %:n mukaan kiinteistön pääoma-arvosta. Pitkien vuokrasopimusten enimmäisaika on 60 vuotta.
- Perusvuokran tarkistus sidotaan kulloisenkin lainsäädännön sallimaan indeksiehtoon.

#### 4.1.4.2 Kaupungin sisäisen maanvuokrauksen periaatteet

- rakennettujen kohteiden osalta maanvuokra on kustannusneutraalisti osa tilavuokraa, tilalaitos maksaa ko vuokran kiinteistölaitokselle

- rakennettujen kohteiden pääoma-arvo määräytyy käytetyn rakennusoikeuden ja kyseessä olevan alueen ARA – hinnan mukaan
- rakentamattomien tai vähäisesti rakennettujen maa-alueiden pääoma-arvo määräytyy maa-alueen pinta-alan ja kyseessä olevan m<sup>2</sup>-hinnan mukaan ja alueelle Kiinteistölaitoksen mahdollisesti suorittamien erityisten infra-investointien (esim. urheilukenttärakenteiden) perusteella
- perusvuokra on asumisen osalta 4 % ja muiden osalta 5 % maa-alueen pääoma-arvosta ja lisättynä mahdollisesti erityisten infra-investointien kuollattamiseen kohdistuvasta vuokraosuudesta, joka on 10 % investoinnin arvosta.
- Em. perusteilla päästään läpinäkyvään kustannusrakenteeseen, joka on vertailukelpoinen myös ulkoisiin toimijoihin ja muihin vertailukaupunkeihin nähden sekä seuraa yleistä kustannuskehitystä.

## 5. KAAVOITUSPOLITIikka

### Valtuustoryhmien välinen sopimus valtuustokaudelle 2009 – 2012

Kaupungin tehtävänä on huolehtia riittävän tonttivarannon ylläpitämisestä ja kilpailukykyisistä tonttihinnoista.

Kaupunkirakentamista tulee harjoittaa moni-ilmeisesti kaupungin eri osat huomioiden ottaen.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä lapsiperheiden tontti- ja asuntotarjontaan.

Kaupungin asuntopolitiikan tulee tukea kaupungin väestökasvua ja positiivista verkohitystä.

Huolehditaan yritystonttien saatavuudesta.

Kaupungin on kaavoitettava täydennysrakentamista, jotta palvelut pysyisivät ihmisiä lähellä ja joukkoliikenne toimisi mahdollisimman hyvin. Myös alueille, joilla on riittävästi kysyntää (saaret, pohjoinen Turku) on kaavoitettava.

Kaupunkiympäristön kehittämisessä tavoitteena on tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta sekä vähentää liikenteen tarvetta ja energian kulutusta.

Turku ottaa veturin roolin Turun seudun kunta- ja palvelurakennemuutoksessa. Tavoitteena on rakentaa Turun ja sen naapurikuntien välille luottamuksellinen ilmapiiri, ja sen pohjalta kehittää seutua kilpailukykyiseksi kokonaisuudeksi.

Kaupunginvaltuustossa, kaupunginhallituksessa sekä lauta- ja johtokunnissa luodaan aikataulu merkittävien asioiden valmistelulle ja päätöksenteolle.

Valtuustoryhmien välisen sopimuksen pohjalta laaditut yksityiskohtaiset tavoitteet ja niiden saavuttamiseksi esitetyt toimenpiteet on esitetty kunkin kappaleen alaluvuissa.

#### 5.1 Yleiskaavoitus

##### Painopisteet ja toiminnalliset tavoitteet

- Kaupungin kehityksen turvaamiseksi laaditaan kilpailukykyä, hyvinvointia sekä elämänlaatua tukevia yleiskaavoja tavoitellun kehityksen aikaansaamiseksi, toimintojen yhteensovittamiseksi sekä muun maankäytön perustaksi.
- Yleiskaavoituksen painopisteenä ovat asumista ja erityisesti pientaloasumista tukevat yleiskaavat, kaupungin elinvoimaa ja elinkeinoelämän toimintaa tukevat ja kehittävät osayleiskaavat, liikenneverkon järjestelyihin liittyvät osayleiskaavat sekä viherverkkotarkastelua sisältävät yleiskaavat.
- Seuraavan kauden 2009 – 2013 alussa käynnistyy PARAS – hankkeen jatkotyönä kaupunkiseudun rakennemallin laatiminen sisältäen maankäytön, verkostojen ja palvelujen tarkastelun ja suunnittelun.
- Kestävä kehitys on teemana mukana kaikissa yleiskaavotöissä ja riittävät selvitykset sekä vaikutusten arvioinnit laaditaan yleiskaavoituksen yhteydessä siten, että asemakaavojen valmistelun on mahdollista edetä ripeästi.
- Erityisesti pyritään kaupunkirakenteen eheyttämiseen sekä palvelujen ja verkostojen optimaaliseen hyödyntämiseen sekä kaupungin



**sisäisissä hankkeissa kaupunkiseudullisesti yhteistyössä naapurikuntien kanssa.**

- **Mikäli asemakaavoitus vaati kaavoitettavan alueen ulkopuolelle ulottuvia selvityksiä esimerkiksi liikenteen suhteen, laaditaan ne kevyemmin prosessoiden yleissuunnitelmina.**

### **Yleiskaavalliset valmiudet**

Yleiskaava 2020 valmistumisen jälkeen on laadittu päätökseen sisältyneitä osayleiskaavoja, osaselvityksiä sekä asemakaavoja. Yleiskaavan ohjausvaikutus on toiminut ja aluevaraukset ovat olleet riittäviä eikä siten ole ollut kiireellistä tarvetta valmistella uutta koko kaupungin yleiskaavaa.

Yleiskaavan vahvistumisen jälkeen valmistui edellisellä asunto- ja maankäyttöohjelma-kaudella palveluverkkosuunnitelma ja yhdessä Kaarinan kaupungin kanssa laadittu Skanssi – Piispanristin osayleiskaava, jonka alueella on jo aluekeskuksen rakennustyöt käynnissä ja asuntoalueiden asemakaavoitus käynnissä.

### **Yleiskaavoitusohjelma**

Yleiskaavoituksessa tarkastellaan vuorotellen toisaalta kaupungin strategiaa tukevia yleispiirteisiä koko kaupungin - jopa koko kaupunkiseudun kehityskuvia ja yleiskaavoja ja toisaalta lähempänä konkretiaa olevia asemakaavoitusta tukevia osayleiskaavoja muita osaselvityksiä. Kaudella 2009 – 2013 tulee ajankohtaiseksi laatia koko kaupungin yleiskaava ja samalla tarkastella PARAS–hankkeen mukaisesti kaupunkiseudun kehityskuvaa ja rakennemallia.

### **Kaupunkiseudulliset suunnitelmat**

Ensimmäisessä vaiheessa käynnistetään rakennesuunnitelmatyön perusselvitykset painottuen seudullisen asuntotuotannon mahdollisuuksiin ja edellytyksiin. Tarkoituksena on edetä nykytila-analyysistä tavoitetilaan. Rakennesuunnitelman tekeminen on osa yhteisten seudullisten ohjelmien valmistelua. Rakennesuunnitelman perusteella päätetään, laaditaanko kaupunkiseudulle kuntien yhteinen yleiskaava vai tarkistetaanko maakunta-kaavaa:

- Rakennemalliselvitys, kehityskuvat, seudulliset kaavaselvitykset, liikennejärjestelmätyö sekä asunto- ja maapoliittiset ohjaavat ohjelmat 2008-2009
- Kaupunkiseudun yhteinen yleiskaava - valmistelu rakenne- ja ohjelmaselvitysten jälkeen 2010.

### **Yleiskaavat**

Yleiskaavoituksen painopisteenä ovat pientaloasuminen, keskustan kehittäminen ja elinkeinoelämä

1. Koko kaupungin yleiskaava 2025 valmistellaan seuraavalla valtuustokaudella. Sen yhteydessä valmistellaan keskustan suuralueesta koko kaupungin yleiskaavaa tarkempi maankäytön suunnitelma. Projektista on valmistunut osaselvityksiä ja tekeillä on myös jo koko kaupungin aluetta koskeva viherverkkoselvitys.
2. Keskustan osayleiskaavaan liittyen ovat valmistelussa erillisinä seuraavat osayleiskaavat:
  - 2.1 Ratapihan alueen osayleiskaava, jossa selvitetään asemakaavoitettavaa aluetta laajemmat alueen liikenneverkko. Talousarviossa ja -suunnitelmassa 2009 – 2011 tavoitteena on, että osayleiskaavaehdotus hyväksytään vuonna 2009.

- 2.2 Linnakaupungin osayleiskaava sataman ja Iso-Heikkilän alueelle. Ryhmien välisen sopimuksen mukaisen hankkeen pyrkimyksenä on tutkia mahdollisuus merelliseen asuinalueeseen. Iso-Heikkilän alueen osalta tämä on myös yleiskaava 2020:n mukainen jatkotyö tarkoituksena määrittellä koko kaupungin yleiskaavassa esitetyt ns. PAK-alueiden toimintojen eli toimitilojen ja asumisen sijoittelu tarkemmin. Talousarviossa ja suunnitelmassa 2009 – 2011 tavoitteena on, että osayleiskaavaehdotus hyväksytään vuonna 2010.
3. Sataman ja Kaksikerran saarten osayleiskaavan tarkistus, jolla selvitetään pientaloasumisen mahdollisuudet ja määrä mainituilla saarilla sekä turvataan ekologisesti kestävä viherverkko. Parhaillaan on käsittelyssä kaavaehdotus. Tämä on myös ryhmien välisen sopimuksen mukainen projekti. Talousarviossa ja suunnitelmassa 2009 – 2011 on tavoitteena, että osayleiskaavaehdotus hyväksytään vuonna 2009.
4. Hirvensalon osayleiskaavan tarkistus on käynnistynyt konsulttityönä. Siinä tutkitaan mahdollisuuksia lisätä pientaloasutuksen määrää nykyiseen osayleiskaavaan verrattuna. Tässä yhteydessä selvitetään myös mahdollisuutta rakentaa uusi tieyhteys Hirvensalosta mantereelle. Kyseessä on ryhmien välisen sopimuksen mukainen hanke. Talousarviossa ja suunnitelmassa 2009 – 2011 tavoitteena on, että osayleiskaavaehdotus hyväksytään vuonna 2010.
5. Turun Lentokentän ympäristön osayleiskaavaa laaditaan yhteistyössä Ruskon kunnan kanssa. Työstä on valmiina luonnos. Se selvittää ja tukee logististen toimintojen sijoittumista alueelle. Talousarviossa ja suunnitelmassa 2009 – 2011 tavoitteena on, että osayleiskaavaehdotus hyväksytään vuonna 2010.
6. Itäharjun teollisuusalueen yleissuunnitelma. Valmistelu pohjautuu alueesta laadittuun diplomityöhön. Tämäkin on yleiskaava 2020:n mukainen jatkotyö tarkoituksena määrittellä koko kaupungin yleiskaavassa esitettyjen ns. PAK-alueiden toimintojen sijoittelu aluevarausten sisällä tarkemmin. Tavoitteena on alun perin ollut sijoittaa alueelle myös asumista. Resurssipulan vuoksi valmistelu sijoittuu taloussuunnitelman sekä asunto- ja maankäyttöohjelman sitovan osiokauden ulkopuolelle.
7. Maaria-Ilmaristen osayleiskaava yhteistyössä Liedon kunnan kanssa on käynnistynyt konsulttityönä. Tarkoituksena on suunnitella erityisesti Turun puolelle uutta pientaloasutusta Jäkärilän eteläpuolella ja Vanhan Tampereen tien pohjoispuolella sijaitseville alueille. Palvelujen mitoitustarkastelut tehdään kuntarajat ylittäen. Talousarviossa ja suunnitelmassa 2009 – 2011 tavoitteena on, että osayleiskaavaehdotus hyväksytään vuonna 2010.
8. Yli-Maarian ja Paimalan alueen osayleiskaava, jossa pyrkimyksenä on tarkentaa yleiskaavan asuntoaluevarauksia ja kaupunkirakennetta sekä palvelujen sijoittumista. Resurssipulan vuoksi valmistelu sijoittuu taloussuunnitelman sekä tämän asunto- ja maankäyttöohjelman sitovan osiokauden ulkopuolelle.
9. Kuninkojan osayleiskaavasta laadittiin yhteistyössä Raision kaupungin kanssa selvitykset paljon tilaa vievän tavaran kaupan sijoittumisen laajuudesta alueella. Selvitysten ja vaikutusten arviointien johdosta päädyttiin voimassa olevien yleiskaavojen mukaiseen pientalorakentamisen mahdollistavaan ratkaisuun.
10. Pitkämäen suunnitteluvarausalueelle laadittavan asemakaavan yhteydessä tutkitaan liikenneverkkoa laajempaan kokonaisuutena yleissuunnitelman avulla.

## 5.2 Asemakaavoitus

### Painopisteet ja toiminnalliset tavoitteet:

- **Toteutuneet kaavoitustavoitteet mahdollistavat riittävän tontti- ja asuntotuotannon strategian mukaisen väestönkasvun perustaksi.**
- **Ehdytetään ja tiivistetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta sekä hyödynnetään nykyistä infrastruktuuria täydennysrakentamisella etenkin kantakaupungin alueella, nykyisen rakennuskannan käyttötarkoituksen muutoksilla ja muusta toiminnasta vapautuvien alueiden rakentamisella uuteen käyttöön.**
- **Huomioidaan historiallinen ympäristö vahvuutena kaavaratkaisuissa.**
- **Erotutaan vastaavan kokoluokan kaupungeista suunnittelemalla innovatiivista ja modernia toteutusta keskeisillä sijainneilla.**
- **Korostetaan merellisyyttä uusissa ratkaisuissa.**
- **Profiloidaan Turku meriklusterin keskuksena ranta-alueiden kaavoituksella ja niiden arkkitehtuurisella suunnittelulla**

### Kaavoituksen ohjelmointi

Tämäkertaisen asunto- ja maankäyttöohjelman käyttöönoton yhteydessä on tarkoitus perusteellisesti uudistaa ja jämäköittää asemakaavoituksen ohjelmoinnin periaatteita.

Ulkopuolisten kaavoitusaloitteiden ja suunnitteluvarausten myötä on yksittäisten kaavahankkeiden lukumäärä lisääntynyt huomattavasti. Tähän asti näitä kaavaprosesseja on aloitettu ja laitettu mm. monista muista suomalaiskaupungeista poiketen vireille varsin ripeästi pääasiassa aloitteiden saapumisjärjestyksessä. Liian suuren kaavoitusmassan samanaikainen vireillä olo on osoittautumassa käytännön kaavoitustyötä vakavasti halvauttavaksi. Strategisesti merkittävimpien kaavojen valmistelun kannalta välttämätön työskentelyn keskittymisrauha ja kaavaprojektien etenemistahti on jäänyt riittämättömäksi.

Asemakaavoituksen resurssien oikea kohdentaminen asunto- ja maankäyttöohjelman tavoitteiden kannalta muodostaa ohjelman keskeisen haasteen. Ohjelmatavoitteiden toteutuminen edellyttää kaavoituksen voimavarojen keskittämistä nykyistä selvemmin asunto- ja maankäyttöohjelmassa kaupunginvaltuuston hyväksymän strategisen kaavoituksen toteutukseen. Kyseisen kaavoituksen ohjelman mukainen mitoitus mahdollistaa tavoitteiden toteutumisen, mutta vie resursseja aiempaa enemmän hankekaavoituksesta ja yksityisten maanomistajien aloitteesta käynnistyvästä kaavoituksesta. Lisäksi suunnitteluvarauksien myöntämisen perusteita tulee tarkastella aiempaa tarkemmin myös asemakaavoituksen resurssiohjauksen näkökulmasta.

Asemakaavoituksen resurssien riittävyys asetettujen tavoitteiden kannalta riippuu oleellisesti yksittäisten kaavoitettavien alueiden sijainnista, pinta-alasta ja omistusrakenteesta. Pienet yksittäiset kaavahankkeet ja sirpaloitunut maanomistus hidastavat keskeisesti asemakaavoitusta ja tonttutuotantoa. Maanhankinnan etupainotteisuus muodostaakin keskeisen haasteen kaavoitustavoitteiden saavuttamisen kannalta. Jotta asetetut tavoitteet kyetään saavuttamaan, on kaupungin käytettävä tarvittaessa lunastusmenettelyä maanhankinnassa, mikäli neuvottelut eivät vapaaehtoisesti etene. Ensisijaisena keinona kuitenkin tulee pyrkiä tulokseen neuvotteluteitse tai kaavoittamalla ja toteuttamalla kaupungin omistuksen ulkopuolelle jääviä alueita yhteistyössä maanomistajien kanssa. Riskit liittyvät neuvottelujen onnistumiseen, maapoliittisten keinojen käyttöön ja lopulta yksityisten maiden rakentamisen toteutumiseen.

Kaavoituksen ohjelmoinnin uudistaminen on kuitenkin kaavoituksen tuottavuutta ja entistä laadukkaampaa ympäristöjä ja tavoiteltaessa välttämätöntä.

Uudessa mallissa hyväksytään asunto- ja maankäyttöohjelman osana kaavoitusohjelma

totuttuun tapaan viisivuotisena. Ohjelma rakentuu aiemman käytännön mukaisesti kaksi-vuotiseen sitovaan osioon ja sitä seuraavaan kolmivuotiseen alustavaan osaan. Jatkossa kaavoitusohjelman kahden sitovan vuoden osio hyväksytään vuosittain.

Käytännön asemakaavoituksessa on tavoitteena, että työn alla vaikutuksiltaan merkittävästä kaavoista ovat vain nämä kahden sitovan vuoden ohjelmaan merkityt kaavat, poikkeuksena ainoastaan alla kuvaillut strategisesti tai elinkeinopoliittisesti poikkeuksellisen merkittävät ja sellaisina kiireelliset kaavat. Myöhemmälle ajalle ohjelmoidut kaavat saatetaan vireille aina kaksi vuotta ennen ajateltua viimeistä valtuuston hyväksymisajankohtaa vuosittaisen kaavoituskatsauksen julkistamisen yhteydessä.

Viisivuotisen kaavoitusohjelman jatkoksi laaditaan viittä seuraavaa vuotta käsittävä kaavoitussuunnitelma. Kaavoitussuunnitelmaa käytetään ensisijaisesti yleiskaavoitukseen, maanhankintaan ja palveluiden järjestämiseen sekä infran toteuttamiseen varauduttaessa. Kaavoitussuunnitelma on asunto- ja maankäyttöohjelman liiteasiakirja, jota ei hyväksytetä osana ohjelmointia. Kaavoitusohjelmaosuus sisältää kohteiden mitoitustarkastelun, kaavoitussuunnitelmaosuus ei.

Malli sisältää siis myös ajatuksen siitä, että kaavoitusohjelman kaksi sitovaa vuotta käsittävä ohjelmaosuus tarkistetaan kaupunginhallituksen päätöksellä vuosittain. Hyväksymispäätöksen jälkeen saatetaan vireille alkuvuonna julkaistavan kaavoituskatsauksen yhteydessä kerralla ne uudet asemakaavahankkeet, jotka sitovaan ohjelmaan on sisällytetty.

Maankäyttö ja rakennuslain kaavojen ajanmukaisuuden arviointia koskeva velvoite astuu voimaan ohjelmakaudella eli vuonna 2013. Vielä ei ole ennakoitavissa arviointivelvoitteen vaikutusta rakentamiseen. Epäilemättä se ei ainakaan yksinkertaista menettelyjä tapauksissa, joissa rakentamisen pohjana olisi ennen vuosituhannen vaihdetta laaditut asemakaavat.

Asemakaavoituksessa tullaan ohjelmakaudella määrätietoisesti siirtämään painotusta kaupungin omistaman maan kaavoitukseen. Maanhankinnan painopistealueilla ei kaavoitusta toteuteta ennen maanhankintatoimenpiteiden valmistumista.

Kaavoitusohjelman ulkopuolisten, nopeasti ilmaantuvien strategisesti tai elinkeinopoliittisesti keskeisten asemakaavojen valmisteluun varaudutaan konsulttimäärärahoituksen lisäksi kahden kaavoittavan arkkitehdin työpanoksen resurssilla. Tämän resurssin suuntaamisesta päättää asemakaavapäällikkö kuultuaan ympäristötoimen apulaiskaupunginjohtajaa.

Kaavoituksen ohjelmoinnin uudistumisella on vaikutusta myös suunnitteluvarauksiin perustuvien kaavojen valmisteluun. Vaikutuksiltaan merkittäviä kaavanmuutoshankkeita edellyttävät suunnitteluvarausten hankkeet tulevat työn alle vuosittaisen ohjelmoinnin kautta – tässäkin yksittäisinä poikkeuksina mainitut strategisesti tai elinkeinopoliittisesti poikkeuksellisen tärkeät kaavat.

Kaavoitusohjelma ja -suunnitelma sisältävät valtuuston toimivaltaan kuuluvat kaavat. Kaavoja, jotka eivät ole vaikutuksiltaan merkittäviä, valmistellaan entisen käytännön mukaan erikseen harkiten. Vaikutuksiltaan vähäisten asemakaavojen ja kaavanmuutosten valmisteluun on asemakaavatoimistolla resursseja noin 15–20 kaavan verran vuodessa. Tämän resurssin käytön suuntaamisesta ja ohjelmoinnista vastaa asemakaavapäällikkö.

Kaavakohteiden taulukoinnissa esitetyt mitoitusarvot ovat hyvin alustavia eivätkä kaavoituksen sisältöä sitovia. Aivan alustavassa harkintavaiheessa olevissa kohteissa ei mitoitusta ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi vielä arvioida.

Kaavoitushankkeiden ohjelmoinnin pääasiallisina lähtökohtina ovat tarkoituksenmukaisuusharkinta kaupungin kehittämisestä ja hyväksytyjen strategioiden toteuttamisesta sekä yleispiirteiseen kaavoituksen antamat suuntaviivat. Ajoitus eri vuosille perustuu arvioon

niiden yleisestä tarpeellisuudesta, keskinäisestä kiireellisyysjärjestyksestä ja kestosta sekä kaavoitukseen varatuista resursseista.

### **5.3 Kaavoitusohjelma 2009-2013**

Seuraavissa taulukoissa ja kartalla esitetään asunto- ja työpaikka-alueiden kaavoitusohjelma mitoitustarkasteluineen vuosille 2009-2013. Kaavoitusohjelma mahdollistaa tavoitteiden mukaisen asuntotuotannon ja elinkeinopoliittiset tavoitteet. Asemakaavoituksen tavoitteet on asetettu asuntotuotantotavoitteita korkeammalle, sillä osa kaavoista sijoittuu yksityisten omistamille maille, joiden osalta rakentamiseen voidaan vaikuttaa vähän. Lisäksi etenkin laajojen asemaakaavojen mahdollistama rakentaminen ei toteudu kerralla kunnallistekniikan rakentamisaikataulun ja asuntojen kysynnän takia.

Ryhmiä välisessä sopimuksessa on sovittu kaavoitus- ja tonttutuotannon osalta, että kaupungin on kaavoitettava täydennysrakentamista. Tavoitteena on, että palvelut pysyvät ihmisiä lähellä ja joukkoliikenne toimii mahdollisimman hyvin. Kaupunkiympäristön kehittämisessä tavoitteena on tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta sekä vähentää liikenteen tarvetta ja energian kulutusta. Näin on tärkeää toimia erityisesti ilmastonmuutoksen torjunnan ja Itämeren suojelun kannalta.

Asunto- ja maankäyttöohjelman liitekartalla on rajattu alue, joka on asemakaavoitettu ja pääasiassa rakennettu. Tälle alueelle laaditut asemakaavanmuutokset ovat pääasiassa sellaisia, jotka mahdollistavat täydennysrakentamisen ja siten tiivistävät ja eheyttävät kaupunkirakennetta tukien näin ryhmien välisen sopimuksen tavoitteita. Asemakaavoitusohjelmassa on lisäksi erikseen paksunnetulla tekstillä merkitty ne kaavat, jotka ryhmien välisen sopimuksen tavoitteiden toteutumisen kannalta ovat tässä suhteessa strategisesti merkittäviä.

## Vuonna 2009 hyväksyttävät asemakaavat

n:o	Kaava	AK (k-m <sup>2</sup> )	AP (k-m <sup>2</sup> )	AO tontit kki/yks.	ELINKEINO (k-m <sup>2</sup> )	
1_1	<b>Kauppatori</b>				600 (+44100)	
1_2	<b>Mars-kortteli</b>				31500 (br.)	
1_3	<b>Mikonkatu</b>	2650				
1_4	<b>Ratavahdinrinne</b>	6850				
1_5	Linnanfältti	30000	19000		19000	
1_6	<b>Jokikatu</b>	12000			7000	
1_7	<b>Kaivokatu 11</b>	2050				
1_8	Pinella					
1_9	<b>Kivenhakkaaja</b>	2600				
2_10	Peippola			37/0	1200	
2_11	Pyölinmäki		1000	7/22		
2_12	Marjamäki		2000	5/10		
2_13	Iso-Haarla I		31600	29/24		
3_14	<b>Skanssi 5e5</b>	14800	37000			
3_15	Ilpoisten liikekeskus	2900				
5_16	<b>TYS Ikituuri</b>	4200			400	
5_18	<b>Itäharju-60</b>	6000	4000		5000	
6_19	<b>Alfa Barker</b>	43000	8000	4/2	36000	
6_20	Amalienborgs bryggeri		3600			
6_21	Kärsämäen kartano	1200	10860	3/2	3800	
7_22	<b>VR Konepaja</b>	65000			27000	
7_23	Radiomiehenkatu			11/0		
7_24	Kuninkojanlaakso		5000	40/0		
8_25	Suikkilantie				30000 br.	
8_26	Artukainen 9-10				333000 br.	
8_27	Ililamontie		3650			
8_28	Yard Park, Perno				22300	
9_29	Vakiniittu		13700	155/46		
<b>Kaavoitusohjelma</b>		193250	139410	116510 <b>291/106</b>	121700	<b>570870</b>
Tuotantotavoite		35000	40000	50000	80000	205000



## Vuonna 2011 hyväksyttävät asemakaavat

n:o	Kaava	AK (k-m <sup>2</sup> )	AP (k-m <sup>2</sup> )	AO (k-m <sup>2</sup> )	ELINKEINO (k-m <sup>2</sup> )	
1_54	<b>Partiokeskus</b>	8300				
1_55	<b>Ratapihankatu 18</b>	2000			4000	
1_56	Nunna-kortteli					
1_57	Vänrikinkatu	1500				
1_58	Turunmaan sairaala				8000	
1_59	Kaupunginsairaala					
1_60	<b>Wärtsilän L-tehdas</b>	14000			16000	
1_61	Vaasanpuisto	95000				
1_62	Iso-Heikki laaj.	8000				
2_63	Hirvensalo keskus	20000			15000	
2_64	Kirjamäenkuja			2500		
2_65	Illoistenjärvi pohj.		2500	14000		
2_66	Kaistarniemi III jatko			7000		
3_67	Haritun koulutontti		4000			
3_68	<b>Honkamäenpuisto</b>	4000				
4_69	Pääskylvuoren kasarmi	6000		6000		
5_70	Hiisi Oriketo			7500	4000	
5_71	TYS Kuraattori	96000 br.				
5_72	TYKS Kaleva				7000	
5_73	Itäharjun liittymä					
6_74	Paltanpuisto		12000		500	
7_75	<b>Pitkämäen liikekeskus</b>	18000		3000	46000	
7_76	Postikatu				6400	
7_77	Työmiehenpuisto				4000	
8_78	Pansio Ankkurikylä			6000		
9_79	Maa-ainespuisto				100000	
9_80	Jäkärilä Haihu		5000	20000		
9_81	Areena Vahdontie				3000	
<b>Kaavoitusohjelma</b>		176800	23500	66000	213900	<b>480200</b>
Tuotantotavoite		35000	40000	50000	80000	205000



## Vuonna 2012 hyväksyttävät asemakaavat

n:o	Kaava	AK (k-m <sup>2</sup> )	AP (k-m <sup>2</sup> )	AO (k-m <sup>2</sup> )	ELINKEINO (k-m <sup>2</sup> )	
1_82	<b>Freyja-kortteli</b>	8000			40000	br.
1_83	<b>Olympia-kortteli</b>	8000			12000	
1_84	<b>Pennisilta</b>					
1_85	<b>Orion-kortteli</b>					
1_86	<b>Tuurinkulma</b>	11000 br.				
1_87	Saippua Center	10000			10000	
1_88	Puutarhakatu 50	6000				
1_89	TYKS U-sairaala				90000	br.
1_90	Teatterin laajennus				39500	br.
1_91	Kaasukellon alue					
1_92	Suikkilant. Ruissalo					
2_93	Päivärinne		2000	11000		
2_94	Syvälahti		15000			
2_95	Metsola			7000		
2_96	Vaahemäen koulu	15000			12000	
3_97	<b>Villenpuisto</b>	7500				
3_98	Kaarninko, Harittu		9000			
3_99	Skanssi etelä		12000	4000		
4_100	Lauste täydennys				9000	
5_101	Nummi-8	25000				
5_102	Halistenväylä I					
5_103	Räntämäki 63-69		3000	3000		
5_104	Kohmo Säkönmäki		15000			
6_105	Raunistula-11		1000			
6_106	Konsantie					
7_107	Yrjänäkatu				1000	
8_108	Pansion koulu		2000	4000		
9_109	Paattinen keskusta			10000		
9_110	Pihlajamäki		5000	10000		
9_111	Vahdontien liiketontti				17000	
<b>Kaavoitusohjelma</b>		79500	64000	49000	101000	<b>293500</b>
Tuotantotavoite		35000	40000	50000	80000	205000

## Vuonna 2013 hyväksyttävät asemakaavat

n:o	Kaava	AK (k-m <sup>2</sup> )	AP (k-m <sup>2</sup> )	AO (k-m <sup>2</sup> )	ELINKEINO (k-m <sup>2</sup> )	
1_112	Österblad	2000			6000	
1_113	Rauhankadun pää	3000				
1_114	Välikatu	2000			3000	
1_115	Multavieru srk	3000			2400	
1_116	Kiinanmylly (I-12.-2004)	2500				
1_117	Kaskenkatu 9	1300				
1_118	Hämähäkkitorntti					
1_119	Kantasatama					
1_120	Kirstinpuisto	35000			70000	
1_121	Linnasta Forumiin					
2_122	Harkkionmäki			23000		
2_123	Särkilahti I		3000	6000		
2_124	Karhunahde			10000		
2_125	Haarlanlahti		5000	5000		
3_126	Puutarhat		18000			
4_127	Biotorni				17300	
4_128	Lauste Lehmälahti				5000	
5_129	Räntämäen hallit				15000	
5_130	Koroistenkaari					
5_131	Itäharjun kolmio I					
5_132	Lemminkäinen				35000	
6_133	Leaf tehdasalue					
7_134	Raunintie		1000			
8_135	Artukaistentie				10000	
9_136	Lentokenttä pohj.				100000	
9_137	Uruspelto				75000	
9_138	Tastonkulma		40000	45000		
<b>Kaavoitusohjelma</b>		<b>48800</b>	<b>67000</b>	<b>89000</b>	<b>338700</b>	<b>543500</b>

## 5.4 Kaavoitus suunnitelma 2014-2018

### Kaavoitus suunnitelma 2014...2018 / palvelualueittain

	1 (länsi)	1 (itä, linna)	2 Saaret	3 Skanssi	4 Varissuo
2014	1_139 Minerva 1_140 Miekka-kortteli 1_141 Puhdistamon laaj. 1_142 Kuikka-kortteli	1_143 Sepänkatu 5 1_144 Fleminginpuisto 1_145 Juhana Herttua 1_146 Kauppasatama	2_147 Riihimaa 2_148 Illoinen 2_149 Moik. puhdistamo 2_150 Friskalanlahti 2_151 Antinmäki	3_152 Lounais-Skanssi 3_153 Heikkilän kasarmi	4_154 Vaalan pientalot 4_155 Pääskyvuori täyd.
2015	1_156 Louhen laajennus 1_157 Turku Energia 1_158 Matkakeskus 1_159 Länsituulikortteli	1_160 Korpilahdentie 1_161 Uudenmaanlinna 1_162 Linnan ympäristö 1_163 Elomatic	2_164 Jänessaari 2_165 Kuivasuo 2_166 Margareta 2_167 Häppilä 2_168 Sorttamäki silta	3_169 Akumentinpuisto	4_170 Varissuon täyd. I
2016	1_171 Ratapihankatuvarsi 1_172 Camilla-kortteli 1_173 Sorsatie 1_174 Ketarantie	1_175 Täydennysskohde 1_176 Ruissalon telakka	2_177 Satavan itäosa I 2_178 H:salon pohj.ranta I 2_179 Lehtohaankuja	3_180 Luolavuori täyd. 3_181 Skanssi Itämetsä	
2017	1_182 Linja-autoasema 1_183 Kuutoskortt.hotelli 1_184 Yliopistonkatu 5	1_185 WAM	2_186 Satavan itäosa II 2_187 Mustalahden alue 2_188 Särkilähti II 2_189 Friskalanmutka	3_190 Uiva kylä 3_191 Peltolan täyd.	4_192 Varissuon täyd. II
2018	1_193 EerikinxUrsininkatu 1_194 Sata-Shell 1_195 Karhu-Multavieru 1_196 Tallimäenpuisto	1_197 Matkustajatermin.	2_198 Marielund 2_199 Oriniemi 2_200 Hsalon pohj.ranta 2 2_201 Rauhaniemi	3_202 Uittamon täyd.	
	5 Nummi	6 Runosmäki	7 Länsikeskus	8 Pansio	9 Maaria
2014	5_203 Kurala Ristimäki	6_204 Lyyvaara	7_205 Metsäkylä 7_206 Länsikeskus I	8_207 Vienolan jatke 8_208 Ojaranta	9_209 Topinojan jatko 9_210 Haaganmäki 9_211 Kanervämäki II
2015	5_212 T.Koroinen 5_213 Piipanoja		7_214 Pukkilan alue 7_215 Raunist.koulumäki 7_216 Tavara-asema	8_217 Härkämäki täyd.	9_218 Paimala I 9_219 Sillanpää
2016	5_220 Vähäjoen varsi	6_221 Leaf III	7_222 Vetikko	8_223 Pahaniemen kolmio 8_224 Pansion kasarmi	9_225 Lentokenttä 9_226 Paimala II 9_227 Lentokenttä pohj II 9_228 Maailma I
2017	5_229 Itäharjun kolmio II 5_230 Kulttuuri-		7_231 Länsikeskus II	8_232 Artukaisten paloas 8_233 Koivuluoto	9_234 Metsämäen ravir. 9_235 KasviMaa

	maisema			
2018	5_236 Koillis-Halinen	7_237 VR Konepajan jatke	8_238 Pernon jatke	9_239 Ylijoki 9_240 Maailma II

### 5.5 Täydennyskaavoitus ja uudistuvat alueet

Kaupunkisuunnittelun näkökulmasta yksi tärkeä tavoite asuntokaavoituksessa on olemassa olevan rakenteen eheyttäminen ja tiivistäminen sekä nykyisen infrastruktuurin hyödyntäminen. Tähän ryhmään kuuluvista asuntokaavoista merkittävän osan muodostaa kantakaupungin alueella tapahtuva täydennysrakentaminen. Tällöin niin lähialueiden asukkaiden osallisuuden kuin historiallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen asettamat reunaehdot nostavat suunnittelun laadun vaatimustasoa.

Keskustan välittömässä läheisyydessä sijaitsevien alueiden ja kohteiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota historiallisen ympäristön ja modernin kaupunkisuunnittelun yhteensovittamiseen. Innovatiiviset ja modernit toteutusmallit keskeisillä sijainneilla luovat Turusta kuvan kehittyvänä ja voimakkaasti tulevaisuuteen suuntautuvana kaupunkina, joka erottuu arkkitehtuurillaan muista vastaavan kokoluokan kaupungeista. Erityisesti merellisyyden korostaminen uusissa ratkaisuisa profiloi Turku meriklusterin keskuksena ja ranta-alueiden arkkitehtuuriseen suunnitteluun tulee siten kiinnittää erityistä huomiota. Kaupunkikuvan kehittymisen tulevaisuuden linjauksia tullaan määrittelemään yleisellä tasolla muun muassa valmisteilla olevassa arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa.

Keskustan elinvoimaisuutta turvattaessa on pidetty tärkeänä asumisen lisäämistä keskustassa. Tällöin tulee arvotettavaksi keskustan asumisen ominaisuudet; tuleeko keskusta-asumiselle taata samat olosuhteet ulko-oleskelun, meluttomuuden tai vaikkapa autopaikkojen saatavuuden suhteen kuin etäällä keskustasta sijaitsevilla alueilla.

Täydennysrakentamisen perusteita esitettäessä, keskustan elinvoimaisuuden edellekin on noussut huoli hajautuvan yhdyskuntarakenteen aiheuttamista kielteisistä ympäristövaikutuksista ja roolista jopa ilmastonmuutoksen etenemisessä. Yhdyskuntarakenteen hajautumisen torjunnassa täydennysrakentamisen keinoin tulee eteen tilanteita, jolloin perustelluissa poikkeustapauksissa tulee harkittavaksi myös täydennysrakentamisen mahdollisuuksia olemassa oleville vapaa- ja puistoalueiden osille sekä vanhan, pienimuotoisen rakennuskannan väisty- mistä uuden täydentävän rakentamisen mahdollistamiseksi.

Olemassa olevan rakennuskannan käyttötarkoituksen muutoksilla sekä laajemmin muusta toiminnasta vapautuvien alueiden rakentumisella uuteen käyttöön saadaan potentiaalia asunto- ja työpaikkarakentamisen tarpeisiin.

## 6. INVESTOINNIT

### Valtuustoryhmien välinen sopimus valtuustokaudelle 2009 – 2012

**Kaupungin tehtävänä on huolehtia riittävän tonttivarannon ylläpitämisestä ja kilpailukykyisistä tonttihinnoista.**

**Kaupungin asuntopolitiikan tulee tukea kaupungin väestökasvua ja positiivista verokehitystä.**

**Huolehditaan yritystonttien saatavuudesta.**

**Kaupungin on kaavoitettava täydennysrakentamista, jotta palvelut pysyisivät ihmisiä lähellä ja joukkoliikenne toimisi mahdollisimman hyvin. Myös alueille, joilla on riittävästi kysyntää (saaret, pohjoinen Turku) on kaavoitettava.**

**Pidetään elinkeinoelämälle tärkeät maksut ja tariffit kilpailukykyisinä.**

**Kaupunkiympäristön kehittämisessä tavoitteena on tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta sekä vähentää liikenteen tarvetta ja energian kulutusta.**

**Kaupunki pyrkii vähentämään merkittävästi alueiltaan vesistöihin valuvaa kuormitusta ja edellyttää sitä myös muilta.**

Valtuustoryhmien välisen sopimuksen pohjalta laaditut yksityiskohtaiset tavoitteet ja niiden saavuttamiseksi esitetyt toimenpiteet on esitetty kunkin kappaleen alaluvuissa.

#### **6.1 Katu- ja viheralueiden rakentaminen ja investointikustannukset**

Talouden taantuma vaikuttaa myös kaupungin mahdollisuuksiin toteuttaa tonttituotantoa tukevia infrastruktuurin investointeja. Uusien alueiden rakentamiskelpoisuutta voivat lisäksi viivästyttää maankäyttö- ja rakennuslain mahdollistamat valitukset kaavoituksen osalta sekä hankintalain mukaiset valitukset suunnittelun, urakoinnin ja palveluhankintojen osalta.

Kuntatekniikan investointiresurssit eivät nykyisellä tasolla välttämättä riitä asetettujen tavoitteiden saavuttamiseen tai johtavat vesihuollon osalta liittymismaksujen voimakkaaseen nousuun laskien mahdollisesti tonttien kysyntää. Turussa luovutettavien tonttien hintatason liittymismaksuineen tulisi olla kilpailukykyinen lähimpien ympäristökuntien kanssa. Kiinteistöliikelaitoksen katu- ja viheralueiden sekä vesiliikelaitoksen kasvavien tonttituotantoa tukevien uudisrakennusinvestointien rahoitus onkin mahdollistettava yhtenä väestönkasvutavoitteen kriittisenä menestystekijänä. Lisäksi täydennyskaavoitusta valmiiden verkostojen ja palvelujen tyhjän kapasiteetin alueille on edelleen tehostettava.

Kuntatekniikan investoinnit on kuitenkin toteutettava pääsääntöisesti ennen kuin luovutettavilta alueilta voidaan saada tontinmyyntituloja. Ohjelman mukaisesti kysyntää pyritään kasvattamaan tavoitteellisesti parantamalla tarjontaa ja markkinointia. Tarjonnan aikaansaamiseksi tarvitaan kuitenkin investointeja, joiden kustannukset tulevat maksettaviksi ennen kysynnän varmistumista. Etupainotteisen tuotannon riskinä onkin valmiiden alueiden rakentamisen viivästyminen aiheutuvat taloudelliset rasitteet.

Asuntotuotannon mukaisten tonttien luovuttaminen siis edellyttää, että alueen katujen ja muun kunnallistekniikan (vesihuolto yms.) suunnitteluun ja toteutukseen on riittävästi resursseja. Asuntoalueiden toteutuksessa on pystyttävä huolehtimaan siitä, etteivät alueet jää vuosiksi keskeneräisiksi vaan ne rakennetaan loppuun katujen päällystysten, puistojen ja vesihuollon osalta. Resurssien puute ei saa vaarantaa suunnittelun ja toteutuksen

laatutasoa, vaan uudet asuntoalueet tulee toteuttaa riittävän korkealuokkaisina siten, että ne ovat viihtyisiä ja niillä on hyvä asua. Esimerkiksi Hirvensalo on pitkään koettu vetovoimaiseksi asuinalueeksi, mutta imagon säilyttäminen edellyttää, että alueen katujen päällystykset, puistojen rakentaminen, valaistus, palvelut ja liikenneyhteydet kehittyvät väestönkasvun myötä. Korkealuokkaisesti toteutetuilla alueilla parannetaan yleisesti Turun imagoa houkuttelevana ja viihtyisenä kaupunkina.

Investointihankkeet jatkossa aloitetaan kuhunkin kohteeseen oikein mitoitettulla hankeselvityksellä. Hankeselvitys tehdään yhdessä Ympäristö- ja kaavoitusviraston kanssa. Uusilla kaava-alueilla, kaavamuutoksissa ja suunnitteluvaiheessa pyritään yhteistyössä määrittelemään mm. kohteen toiminnallisuus, laadullisuus, taloudellisuus, tarpeellisuus, rakentamisen ajoittuminen ja jaksottuminen sekä tulevat ylläpitokustannukset. Hankeselvityksen avulla pyritään luomaan ympäristöä, joka vastaa käyttäjien tarpeita ja on taloudellisesti kannattavaa rakentaa ja ylläpitää.

Maankäytön suunnittelussa pyritään tiivistämään kaupunkirakennetta. Tällöin uusia asuntoalueita on sijoitettu myös pääteiden läheisyyteen. Näiden alueiden käyttöönotto edellyttää usein mm. meluntorjuntatoimenpiteitä, jotka nostavat kunnallistekniikan toteuttamiskustannuksia. Pitkällä aikavälillä näiden alueiden käyttöönotto on kuitenkin kokonaisuutena edullista. Tiivis kaupunkirakenne edistää kestävä kehityksen kannalta edullisten liikennemuotojen, joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen käyttöä.

Uuden asuntotuotannon edellyttämä katu- ja viheralueiden investointitarve vuodelle 2009 on noin 13 milj. euroa. Kustannuksissa on mukana rakennussuunnittelukustannukset, ohjelman mukaisten uusien alueiden katujen investointikustannukset valmiiksi rakennettuna, viher- ja puistorakentamiskustannukset ja pääliikenneväylien investoinnit, jotka ovat uuden alueen käyttöönoton kynnysinvestointeja (esim. uusi päätien liittymä kevyen liikenteen järjestelyineen). Kunnallistekniikan rakentamista jatketaan Lounais-Kukolan, Arola-Lännen, Tammilehdon, Isovuori II:n ja Tikkutehtaan asemakaava-alueella. Uusina kohteina aloitetaan Kotivaaran, Pikkunotkon ja lentokentän eteläpuolen alueiden rakentaminen.

INVESTOINTITARVE Katu- ja viheralueet	TA 2009 (milj. €)	TS 2010 (milj. €)	TS 2011 (milj. €)	2012 (milj. €)	2013 (milj. €)
Katualueet / Uudisrakennus	11,5	7,5	8	10	10
Viheralueet / Uudisrakennus	1,5	2	2	2	2
Katualueet / Saneeraus	4,6	8	8	9	9
Viheralueet / Saneeraus	1,9	2,5	3	3	3
Pääväylät ja keskustan kehittäminen	5,6	10	11	15	15
<b>YHTEENSÄ (katu- ja viheralueet)</b>	<b>25,1</b>	<b>30</b>	<b>32</b>	<b>39</b>	<b>39</b>

Nykyinen talousarvion ja taloussuunnitelman investointitasot eivät riitä asunto- ja maankäyttöohjelman tavoitteiden saavuttamiseksi. Turussa katu- ja viheralueiden toteuttamiseen osoitetut määrärahat ovat olleet useita vuosia alimitoitettuja. Niukat investointirahat on jouduttu suuntaamaan ensisijaisesti uusien alueiden katupohjauksiin, jolloin rahat eivät ole riittäneet valmiiksi rakennettujen alueiden viimeistelyyn (katujen päällystäminen, valaistus ja puistot). Samoin rakentamisessa on jouduttu tinkimään vanhojen alueiden saneerauksista (korvausinvestoinneista) ja liikenneturvallisuuskohteista. Alhainen korvausinvestointitaso johtaa nopeasti olemassa olevan verkon rappeutumiseen ja ylläpitokustannusten kasvamiseen.

Asukkaiden ja työpaikkojen määrän kasvu sekä uusien alueiden käyttöönotto lisää liikumistarpeita ja siten ajoneuvoliikenteen ja kevyen liikenteen määriä myös nykyisellä liikenneverkolla. Resursseissa on otettava huomioon myös investoinnit, jotka syntyvät lii-

kenteen kasvun seurausvaikutuksina, kuten nykyisen liikenneverkon kehittämistoimenpiteet (liittymäjärjestelyt, kevyen liikenteen alikulut yms.) sekä mahdollisten täysin uusien pääväylien tai kevyen liikenteen yhteyksien tarve. Pääväylien investointikohteita ovat Halistenväylä, Koroistenkaari, Naantalin pikatie, Helsingin valtatie rampit Itäkaareltä keskustaan päin, eritasoliittymä lentokentän pohjoispuolelle, yhteys Saramäkeen, Kärmekalionkatu väli: Lentoasemantie - Vaistentie, Hirvensalon liikennejärjestelyt ja siltayhteydet, Suikkilantien länsiosa, Messukentänkatu ja Länsikaaren siirto. Investoinneissa tulee pyrkiä voimakkaasti yhteistyöhön tiehallinnon kanssa väylien rakentamis- ja ylläpitovastuiden selkeyttämiseksi. Lisäksi tulee varata mahdollisuuksia myös uusien rahoitusmuotojen järjestämiseksi.

## 6.2 Vesihuollon yleissuunnitelma

Maaliskuun 1. päivänä vuonna 2001 tuli voimaan vesihuoltolaki (2.2001/119), johon on koottu säännökset mm. vesihuollon järjestämisestä, vesihuoltolaitoksista ja vesihuollon maksuista. Vesihuoltolailla kumottiin yleisistä vesi- ja viemärlaitoksista sekä jätevesimaksusta annetut lait.

Laki selventää kuntien, vesihuoltolaitosten ja kiinteistöjen vastuita vesihuollon järjestämisessä ja hoitamisessa. Näiltä osin lain keskeinen uudistus on kunnan ja vesihuoltolaitoksen keskinäisten suhteiden ja vastuiden selventäminen erityisesti vesihuollon palvelujen kehittämisessä laitosten nykyisten toiminta-alueiden ulkopuolella.

Vesihuoltolain 5 §:n mukaan kunnan tulee kehittää vesihuoltoa alueellaan yhteiskuntakehitystä vastaavasti lain tavoitteiden saavuttamiseksi sekä osallistua vesihuollon alueelliseen yleissuunnitteluun. Kunnan tuli hyväksyä kyseiset vesihuollon kehittämissuunnitelmat ensimmäisen kerran kolmen vuoden kuluttua lain voimaan tulosta. Laissa oli suositus, että kehittämissuunnitelmia päivitetäisiin säännöllisesti, esimerkiksi valtuustokausittain.

Kunnan vesihuollon kehittämissuunnittelulla tulee olla kytkentä maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen suunnittelujärjestelmään, jonka mukaista alueiden käytön suunnittelua se hyödyntää ja täydentää.

Laki kytkee vesihuollon kehittämissuunnittelun tavoitteidensa mukaisesti ympäristönsuojelulain toimeenpanoon säätämällä, että suunnitelmassa tulee kiinnittää erityistä huomiota vesihuollon järjestämiseen alueilla, joita koskevat kunnan ympäristönsuojelulain nojalla antamat ympäristönsuojelumääräykset.

Vesihuollon kehittämissuunnitelma on tarkoitettu joustavaksi kunnan vesihuoltosuunnittelun välineeksi, jonka sisältö ja tarkkuus riippuvat kunnan tarpeista. Vesihuoltolaki ei aseta suunnitelmalle yksityiskohtaisia sisällöllisiä vaatimuksia, mutta sen tulisi lakia koskeneen hallituksen esityksen (HE 85/2000) perustelujen mukaan sisältää ainakin ne alueet, jotka aiotaan sisällyttää vesihuoltolaitoksen toiminta-alueisiin. Tällöin suunnitelmasta käy ilmi, mitkä kunnan alueet on tarkoitus saattaa vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja viemäriverkostoon piiriin. Näin suunnitelma palvelee paitsi kunnan ja vesihuoltolaitoksen toiminnan suunnittelua, myös kiinteistön omistajia kunnan alueella. Kehittämissuunnitelma ei kuitenkaan ole tarkoitettu kuntaa sitovaksi oikeusvaikutteiseksi suunnitteluvälineeksi, vaan luonteeltaan tavoitteelliseksi asiakirjaksi, joka osoittaa, millä tavoin alueen vesihuolto aiotaan järjestää. Suunnitelmassa esitetyt ratkaisut eivät toisaalta syrjäytä laissa kunnalle asetettuja vesihuollon järjestämisvelvoitteita, joita tulee arvioida itsenäisesti.

Kehittämissuunnitelman yhteydessä valtuusto vahvistaa vesihuoltolaitoksen toiminta-alueet, joilla vesihuoltolaitoksella on velvollisuus järjestää vesihuoltopalvelut ja asiakkailta liittyä vesihuoltolaitoksen verkostoihin.

Asemakaavoitettavat alueet, jotka sijaitsevat toiminta-alueen välittömässä läheisyydessä, liitetään toiminta-alueeseen kokonaisuudessaan kun kaava on vahvistettu ja kunnallistekniikka

kaava-alueelle kokonaisuudessaan rakennettu. Toiminta-alueita tarkastetaan ja päivitetään tarpeen mukaan.

Viimeisin vesihuollon kehittämissuunnitelma on laadittu valtuuston 5.5.2003 §89 hyväksymän asunto- ja maankäyttöohjelman pohjalta. Kehittämissuunnitelma on hyväksytty valtuustossa 1.3.2004 § 6. Tulevaisuudessa kehittämissuunnitelma tulee entistä vahvemmin kytkeä asunto- ja maankäyttöohjelmaan. Parhaiten tämä onnistuisi siten, että kehittämissuunnitelman päivitys olisi osa asunto- ja maankäyttöohjelmajärjestelmän prosessia.

### **Vesihuollon rakentaminen ja investointikustannukset**

Vesihuollon kehittämissuunnitelman ja valtuuston vahvistamien toiminta-alueiden mukaisesti vesihuoltopalvelut rakennetaan asemakaavoitetulle alueelle. Rakentaminen tehdään samanaikaisesti muun infrarakentamisen kanssa.

Nykyisen talousarvion ja taloussuunnitelman investointitasot eivät riitä asunto- ja maankäyttöohjelman tavoitteiden saavuttamiseksi. Vuoden 2008 uudisrakennusinvestoinnit vesihuollon osalta ylittivät alkuperäisen talousarvion noin 3,0 miljoonalla eurolla ja ylitystarve seuraavien viiden vuoden aikana tulee kasvamaan tasaisesti. Esim. toimintavuodelle 2009 alun perin suunniteltu vesihuollon uudisrakennuskohteiden investointitaso oli liki kaksinkertainen vuoteen 2008 verrattuna. Nyt tilanne on kuitenkin se, että uusien kaava-alueiden lainvoimaiseksi tuleminen ei ole edennyt suunnitellusti valitusten ym. syiden johdosta ja täten vuoden 2009 vesihuollon investointitaso tulee olemaan samaa tasoa, kuin vuonna 2008.

Vuosien 2010-2013 osalta uusien kaava-alueiden investointitaso vesihuollon osalta tulee riippumaan hyvin vahvasti siitä, mitkä kaavat saavat lainvoiman kyseisenä ajanjaksona. Myös yleinen taloudellinen tilanne voi vaikuttaa uusien kaava-alueiden toteutusajankohtaan.

<b>INVESTOINTITARVE</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Vesihuolto	(milj. €)	(milj. €)	(milj. €)	(milj. €)	(milj. €)
Vesi- ja viemärijohdot / Uudisrakennus	5,3	5,5	5,8	6,0	6,0
Vesi- ja viemärijohdot / Saneeraukset	4,5	5,0	5,0	5,0	5,0
<b>VESIHUOLTO YHTEENSÄ (uudisrakennus + saneeraus)</b>	<b>9,8</b>	<b>10,5</b>	<b>10,8</b>	<b>11,0</b>	<b>11,0</b>

Vesihuollon osalta ongelmat ovat hyvin samankaltaisia kuin katu- ja viheralueiden rakentamisessa. Investoinnit kohdistuvat suurella painotuksella uudisrakennuskohteisiin, mikä johtaa olemassa olevan vesi- ja viemäriverkoston kunnan rappeutumiseen kiihtyvällä vauhdilla. Uusien kaava-alueiden rakentamisvauhdin jatkuessa nykyisellä tasollaan, on ilman lisäresurssointia odotettavissa lähivuosina vesi- ja viemärijohtojen käyttöongelmia sekä käyttökustannusten kasvua olemassa olevan verkoston osalta. Verkostoinfran lisäksi myös muut vesihuollon rakenteet vaativat saneeraamista vähintään 0,5 milj. eurolla vuosittain, jotta palvelun laatutaso ja turvallisuus säilyy.

Asumisen laadun parantamiseksi on paineita erityisesti laajentaa viemäriverkkoa vanhoille haja-asutusalueille. Lisääntynyt uudisrakentaminen ja korjausvelan hillitseminen sitovat resursseja siinä määrin, ettei lähivuosina voida investoida saariston tai muun haja-asutusalueen verkoston laajentamiseen muiden kuin asemakaavoitettujen alueiden osalta. Toiminta-alueita ja samalla myös vesi- ja viemärijohtoverkon piiriin ulotettavia alueita on laajennettava siten, että toiminta-alue täydentyvät ja laajenevat reuna-alueiltaan.

Vesi- ja viemäriverkoston investointitasoa tulisikin tarkastella vuosittain siten, että vesilaitos voi toteuttaa strategiset uudisinvestoinnit liikelaitoksen investointivaltuuksien mukaisesti kokonaisuutena tinkimättä kohtuuttomasti välttämättömästä saneeraustasosta. Uu-



sien asemakaava-alueiden ottaminen käyttöön aiheuttaa todennäköisesti taloussuunnitelmakaudella tarpeen kasvattaa väliaikaisesti Vesiliikelaitoksen uudisinvestointien tasoa. Tarvittavat kynnysinvestoinnit tulisikin mahdollistaa käyttämällä liikelaitoksen taseeseen kertyneitä voittovaroja siten, että kaupunginvaltuusto hyväksyy vuosittain talousarvion yhteydessä mahdollisuuden toteuttaa strategisia uudisinvestointeja osittain rahoitusali jäämää tekemällä.

Tonttituotannon kokonaismenot tulisi hallita maanhankinta, kaavoitus ja investoinnit huomioiden siten, että sijaintiin nähden kaupungin luovuttamien tonttien hintataso tulee olla kilpailukykyinen ympäristökuntiin verrattuna. Kaupungin pitkän aikavälin investointiohjelmaa tulisi myös kehittää siten, että se tukisi nykyistä paremmin painotuksiltaan ja viitteelliseltä sitovuustasoltaan asunto- ja maankäyttöohjelman tavoitteiden toteutumista.