

Vastaanottaja
Turun kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus

Asiakirjatyyppi
Raportti

Päivämäärä
1.6.2023

TURUN KAUPUNKI **TÄYDENNYSRAKENTAMISSELVITYS**

Yhteystiedot

Ramboll Finland Oy
Kansikatu 5B
33100 Tampere

Puhelin 020 755 6800
y-tunnus: 0101197-5

SISÄLTÖ

1.	Täydennysrakentamisselvitys	2
1.1	Selvityksen lähtötilanne ja tavoitteet	2
1.2	Konsulttityö ja sen ohjaus	2
2.	Osallistaminen, vuorovaikutus ja viestintä	2
2.1	Verkkokysely	3
2.2	Työpajat	3
3.	Kohteiden valinnan kriteerit	3
3.1	Kattavat analyysit	3
3.2	Kohdealueiden valintakriteerit	4
4.	Tunnistetut täydennysrakentamisen kohteet	6
4.1	Varsinaisessa selvitystyössä tunnistetut kohteet	6
4.2	Viitesuunnitelmat ja kohdekorttien laatiminen	7
4.3	Täydentävät tarkastelut	8
4.3.1	Lisäkohteet	8
4.3.2	Jakamiskelpoisten tonttien tarkastelu	8
4.3.3	Rakentamattomien tonttien tarkastelu	10
5.	Johtopäätökset ja Toimenpidesuosituks	12
5.1	Kohdekorteilla esitellyt kohteet	12
5.2	Täydentävät tarkastelut	13
5.2.1	Täydennysrakentaminen jakamiskelpoisille tonteille	13
5.2.2	Rakentamattomien tonttien saattaminen rakentamisen piiriin	13
6.	Lähdeaineisto	14

1. TÄYDENNYSRAKENTAMISSELVITYS

1.1 Selvityksen lähtötilanne ja tavoitteet

Työssä toimeksiantona on ollut laatia täydennysrakentamisselvitys. Selvityksen tavoitteena on löytää pientaloille uusia rakentamisen paikkoja sekä yksityisen että kaupungin omistamilla maa-alueilla ja samalla täydentää kaupunkirakennetta sekä monipuolistaa asumismuotoja. Tarkastelualueena on koko Turun kaupungin alue.

Täydennysrakentamisselvitys toteuttaa Turun kaupungin pormestariohjelman tavoitetta uusien pientalotonttien löytämiseksi. Pientaloilla tarkoitetaan tässä selvityksessä omakoti-, pari- ja rivitaloja. Koska asumismuotojen monipuolistaminen on yksi hankkeen tavoitteista, pyritään suunnittelemaan myös muita vastaavan kokoluokan asumisratkaisuja (kytketyt "townhouse"-tyyppiset pientalot, useamman perheen pientalot jne.)

Konsultin toimeksiannossa tavoitteeksi asetettiin tunnistaa uusia täydennysrakentamisalueita ensisijaisesti jo asemakaavoitetuilla alueilla. Kohteiden toivottiin voivan sijoittua olemassa olevien rakennusten yhteyteen tai lähistölle, jolloin täydentämiskäytöstä saadaan sijoitettua jo olemassa olevan infran, palveluiden ja liikkumisen ratkaisujen läheisyyteen. Kukin tunnistettu täydennysrakentamisen kohde voi kattaa laajoja usean tontin ja kymmenien rakennusten alueita, tai vain yhden tontin.

Kaupunginhallituksen pientaloihin kohdistuvalle täydennysrakentamiselle asettama alustava tavoite on ollut tonttitarjonnan lineaarinen kasvu. Alkuperäinen tavoite on ollut tarjota 200 tonttia vuonna 2023, 250 vuonna 2024 ja 300 vuonna 2025. Näiden lukujen on ollut määrä tarkentua selvityksen edetessä.

Tontteja on haluttu löytää houkuttelevilta paikoilta. Perusajatus on ollut, että pientalotonteiksi soveltuvia paikkoja on ympäri Turku, ja nämä mahdollisuudet on haluttu paikantaa.

1.2 Konsulttityö ja sen ohjaus

Selvitys on laadittu syksyn 2022 ja kevään 2023 välisenä aikana Turun kaupungin ja Ramboll Finland Oy:n välisenä yhteistyönä - pääosin konsulttitoimeksiantona, mutta joiltakin osin myös kaupungin omana työnä. Työtä ovat ohjanneet kaupungin osalta projektiarkkitehti Joonas Saarinen sekä monialaiset ohjaus- ja asiantuntijaryhmät. Konsultin puolella työryhmän päällikkönä on toiminut arkkitehti Kirsikka Siik.

Ne osat tekstistä, jossa kerrotaan kaupungin omana työnä suorittamista työvaiheista ja näihin liittyvistä johtopäätöksistä ja toimenpidesuosituksista, on kirjoittanut Joonas Saarinen (Turun kaupunki). Muun raporttitekstin laatimisesta ja Saarisen tekstiosuuksien jäsentämisestä muun raportin yhteyteen vastannut Kirsikka Siik (Ramboll).

2. OSALLISTAMINEN, VUOROVAIKUTUS JA VIESTINTÄ

Konsulttitoimeksiannon käynnistyessä aloitettiin hankkeeseen liittyvän osallistamisen tarkempi suunnittelu yhteistyössä kaupungin projektiarkkitehdin ja viestinnän kanssa. Osallistamisen suunnittelussa valittiin osallisuusryhmät sekä ko. osalliset potentiaalisimmin tavoittavat osallistamisen ja viestinnän menetelmät ja kanavat. Osallistumisen toteutustavoiksi valittiin verkkokysely ja työpajatyöskentely. Viestinnän kanavaksi valittiin tiedotteet kaupungin tavanomaisia tiedotuskanavia ja sosiaalisen median sivustoja hyödyntäen.

Hankkeeseen liittyvät tiedotteet laadittiin sekä suomen- että ruotsinkielisinä. Kysely toteutettiin suomenkielisenä. Tiedoteteksteihin ja sosiaalisen median viestintään laativat alustavat tekstiehdotukset Rambollin vuorovaikutussuunnittelijat, mutta tekstien viimeistelyn hoitivat ja viestinnän toteuttivat kaupungin omat työntekijät.

2.1 Verkkokysely

Täydennysrakentamiselle soveltuvien paikkojen löytämisessä haluttiin antaa kuntalaisille mahdollisuus tuoda esiin näkökulmia ja asiantuntemusta omista asuinalueistaan. Kyselyn toteutus suunniteltiin vuorovaikutuksen asiantuntijoiden johdolla siten, että kysymykset ja kyselyn tausta-aineistoksi asetettava materiaali ovat selkeitä, saavutettavia ja johdonmukaisia.

Osallistamisen rungon muodosti kuntalaisille suunnattu kaksivaiheinen kysely, jolla kaupunkilaisilta kerättiin ensin ehdotuksia täydennysrakentamisen paikoiksi ja sitten palautetta potentiaalisimmista kohteista. Kyselyalustoina toimivat kyselyn ensimmäisessä vaiheessa (karttakysely) Maptionnaire ja toisessa vaiheessa (kohteiden kommentointi) Webropol. Linkitys kummankin vaiheen kyselyyn toteutettiin Turun oman Kerro kantasi -palvelun kautta.

Kyselyn ensimmäisen osan muodosti vapaamuotoisten ehdotusten ja ideoiden kerääminen. Kyselyn tulokset koottiin, analysoitiin ja raportoitiin tilaajan ohjaus- ja asiantuntijaryhmien sekä konsultin työryhmän työskentelyä varten.

Kyselyn toisena osana kerättiin kuntalaisilta kommentteja ja palautetta n. 40 täydennysrakentamisen kohdealueesta, jotka analyysien ja kohdealueiden tarkempiin valinta- ja priorisointikriteereihin vertaamisen perusteella yhteistyössä kaupungin arviointi- ja asiantuntijaryhmän kanssa arviointiin toteutuskelpoisimmiksi oli valittu jatkotarkasteluun.

2.2 Työpajat

Selvityshankkeeseen liittyen oli kyselyn kahden vaiheen välillä tarkoitus järjestää yhteensä neljä alueellista konsultin suunnittelemaa ja fasilitoimaa yhteiskehittämistilaisuutta eli työpajaa valittujen kohdeideoiden kehittämiseksi ja työstämiseksi. Yhteiskehittämiseen oli tarkoitus osallistaa sekä asukkaita, muita kohteisiin liittyvien sidosryhmien edustajia, että kaupungin eri alojen asiantuntijoita. Aiotut alueelliset työpajat päädyttiin kuitenkin lopulta perumaan osallistujiksi ilmoittautuneiden määrän jäätyä erittäin vähäiseksi (vain 1-4 osallistumaan ilmoittautunutta tilaisuutta kohden).

Aluetyöpajojen peruunnuttua kaupunki järjesti kuitenkin kaksi työpajaa lukiolaisille, toinen näistä TSYK:n luonnontiedelukiossa ja toinen Turun klassillisessa lukiossa. Kumpikin työpaja pidettiin maantieteen opetukseen liittyen. Työpajojen toteuttajan (Joonas Saarinen) arvion mukaan valittu työskentelytapa osoittautui ongelmalliseksi: osallistujille jäi niin vähän aikaa tutustua tarvittavaan materiaaliin, että varteenotettavat kohdealue-ehdotukset näistä työpajoista jäivät vähäisiksi. Lukiolaiset suhtautuivat työpajoihin kuitenkin suurella mielenkiinnolla, ja tilaisuuksilla oli varmasti suuri opetuksellinen arvo. Osallistajat esittivät hyviä näkökulmia ja toivat esiin muutamia hyviä paikkaehdotuksia, jotka olivat kuitenkin jo entuudestaan potentiaalisina kohteina tiedossa.

3. KOHTEIDEN VALINNAN KRITTEERIT

3.1 Kattavat analyysit

Täydennysrakentamisen kohdealueet tunnistettiin työssä yhtäältä kuntalaisten kohde-ehdotusten pohjalta ja toisaalta myös kaupungin oman henkilöstön ja konsultin asiantuntijoiden alueanalyysien pohjalta.

Analyysivaiheessa koko Turun kaupungin alueesta koottiin ja analysoitiin ensin perustiedot, jotta kohdevalinta ja -suunnittelutyö voitiin perustaa parhaaseen mahdolliseen tietoon ja ymmärrykseen eri alueiden ominaisuuksista ja rakennusmahdollisuuksista. Tiedot koottiin kaupungin luovuttamista lähtötiedoista, avoimen datan paikkatiedoista ja tilastokeskuksen aineistoista.

Rambollin kehittämän kaupunkiympäristön laatua ja elävyyttä tarkastelevan LIVCY-työkalun avulla tunnistettiin ja määritettiin alueet, joilta erilaiset kaupungin olemassa olevat palvelut ovat erityisen hyvin

tulevien asukkaiden saavutettavissa, ja jotka siten ovat todennäköisimmin sekä taloudellisesti että toiminnallisesti houkuttelevimpia täydennysrakentamisen kohteita. Samalla pystyttiin jo lähtökohtaisesti arvioimaan mahdollisen täydennysrakentamisen potentiaalista vaikutusta alueiden elävyyteen ja esimerkiksi palveluiden riittävyteen. Lisäksi kohteiden valintaa ja kohdekorttien laatimista varten arvioitiin - edelleen LIVCY-työkalulla, mutta myös karttapohjaisesti - merkittävimpien palveluiden (päivittäistavarakauppa, hyvän palvelutason joukkoliikennepysäkit, koulut, päiväkodit, viheralueet ja leikkipuistot) saavutettavuutta sekä kestävä liikumisen edellytyksiä uusilla asuinalueilla.

Karttakyselyvaiheessa tunnistetut kohdealueet analysoitiin konsultin ja kaupungin monialaisten asiantuntijaryhmien asiantuntijatyönä. Kohteista tehdyt havainnot raportoitiin kaupungin edustajista koostuneille ohjaus- ja asiantuntijaryhmille kohdevalinnan ja ehdotusten tarkemman arvioinnin pohjatiedoksi.

3.2 Kohdealueiden valintakriteerit

Kohdealueiden valinnan kriteeristö työstettiin konsultin pohjaehdotuksen pohjalta kaupungin laajan asiantuntijaryhmän yhteisessä keskustelussa. Kriteeristön valinnassa ja painotuksissa kiinnitettiin erityistä huomiota ympäristönsuojelun näkökulmiin, Turun kaupungin ilmastotavoitteisiin, ns. ennallistamisasetuksen mukaisen puupeatteisuuden lisääntymisen edellytyksiin yms. kestävä kehityksen periaatteiden toteutumiseen.

Kriteeristö ja kohdealueiden valintaan vaikuttavien seikkojen painotus vahvistettiin lopulta seuraavasti:

Kohdealueiden valintaan vaikuttavat kriteerit

A. Poissulkevat asiat

- *kaavamuutos vireillä (= täydentämisen suunnittelu kaupungin työnä jo muutoinkin, pientalotonttien mahdollisuudet tarkastellaan osana menossa olevia kaavaprosesseja)*
- *Ruissalo ylimalkaan pois alueista*
- *suojeltavat luontoarvot, kuten*
 - *Natura-, Metso- yms. alueet ja muut arvokkaat luontokohteet Turun kaupungin paikkatietoaineiston rajausten mukaan (sisältää kaavojen "luo"-merkinnällä osoitetut alueet)*
 - *direktiivilajien ja uhanalaisten lajien elinalueet kaavoituksen tasolla edellytetyine suoja-alueineen (lähteet: Turun kaupungin paikkatiedot sekä laji.fi-sivusto)*
 - *arvometsät (Turun metsäselvityksen mukainen luokittelu, kaupungilta saatu paikkatietoaineisto)*
- *kriittiset viheryhteydet, joita ei tulisi rakentamisella katkaista, kuten*
 - *eliöstön liikumisen kannalta oleelliset latvusyhteydet*
 - *yleiskaavassa osoitetut viheryhteystarpeet*
- *oleelliset virkistysreitit, joita ei tulisi rakentamisella katkaista*
 - *yleiskaavan ulkoilu-, hiihto-, pyörä-, melonta- yms. reitistöt*
 - *virkistykseen kannalta tärkeille paikoille, kuten ranta- ja metsäalueille johtavat kulkureitit, joille ei ole osoitettavissa helppoa ja toimivaa vaihtoehtoista kulkureittiä*
- *oleelliset liikenneyhteydet, joita ei tulisi rakentamisella katkaista (ml. pyöräily ja joukkoliikenne)*
- *hulevesien ja tulvariskin hallinnan kannalta oleelliset avo-oja- yms. virtausreitit ympäristöineen (huom! aluerajausten tapauskohtainen harkinta)*
- *suurimman melun melualueet (= alueet, joilla melutaso on niin suuri, ettei meluidoin tai penkerein hallittavissa asumisen edellyttämälle tasolle)*
- *muinaisjäännösalueet*
- *ranta-alueet / rantaviiva*
- *voimajohtoalueet*

B. Haastavat, mutta ei täysin mahdottomaksi tekevät asiat

- *valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön alueet (RKY)*
- *maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaksi todetut kulttuuriympäristökohteet ja niiden välittömät lähistöt*
- *yhtenäiset arvokkaaksi arvioidut kaupunkikuvalliset tai toiminnalliset kokonaisuudet, joilla saattaisi tulevaisuudessa olla kulttuuriympäristö- tms. arvoja, vaikka niitä ei olisi nykyisissä kaavoissa vielä todettu*
- *arvokkaat maisemat ja näkymät, joihin rakentaminen edellyttää erityisen tarkkaa suunnittelua*
- *pientalorakentamisesta poikkeavan mittakaavan ympäristöt (teollisuus, toimisto, kerrostalo...)*
- *ennestään tilallisesti hyvin tiiviiksi rakennetut alueet (= alueet, joilla ei löydy täydentävälle rakentamiselle sijaa, ellei pureta olevaa*
- *katu- ja liikennealueet, joilla rakentaminen muuttaisi totuttuja kulkureittejä (voidaan kuitenkin rakentaa, jos korvaava reitti on osoitettavissa tai kulkutarve poistuu)*
- *alueet, joilla on todettu tai epäillään olevan maaperän pilaantuneisuutta; puhdistamista edellyttävät maa-alueet*
- *tulvariskialueet; erityisen korkealle perustukselle rakentamista edellyttävät alueet*
- *maaperän rakennettavuus; stabilointia edellyttävät tai muutoin rakennettavuudeltaan haastavat maa-alueet*
- *rakentein hallittavissa olevat melu- ja tärinäalueet*
- *vesialueet (kelluvat talot ja/tai vesistöäyttöjen alueet)*
- *EU:n ennallistamisasetuksen tavoitteiden vuoksi ylimalkaan kaikki metsäalueet*

C. Potentiaaliset kohdealueet

- *parkkikentät*
- *”joutomaat”, virkistysalueiksi tms. käyttöön osoitetut alueet, jotka todellisuudessa eivät kuitenkaan ole toteutuneet osoitettuun käyttöön*
- *tarpeettoman väljiksi osoittautuneet liikennealueiden tilavaraukset*
- *suurten tonttien pientaloalueet*
- *toteutumattoman tai vajaasti toteutuneen rakennusoikeuden alueet*
- *vajaikäiset urheilukentät*
- *pyöräilyn tavoiteverkon ja joukkoliikenteen runkolinjaston varret*

Priorisointi

Tarkempaan suunnitteluun otettavien kohdealueiden valinnassa painotetaan mm. seuraavia asioita:

- *etäisyys keskustasta (= todennäköinen houkuttelevuus rakentumiselle)*
- *rakentamisen vaikutukset (priorisoidaan kohteita, joiden toteutumisella ei ole haitallisia maisemallisia ja kaupunkikuvallisia vaikutuksia)*
- *viheralueiden säästyminen, hiilinielujen varjelu*
- *alueensaavutettavuus, etäisyys palveluista (virkistys, koulu, päiväkotit, joukkoliikenteen pysäkit, terveydenhuolto, kaupalliset palvelut; tarkastelu LIVCY-työkalun avulla, todennäköinen houkuttelevuus rakentumiselle)*
- *alueen väestömäärä (=ensisijaisesti jo olevan yhdyskuntarakenteen täydentäminen, olemien palveluiden turvaaminen)*
- *infraverkoston olemassaolo (= kustannustehokkuus, kaupungin kustannusten minimoinnit ml. johtosiirtojen tarve, rakentaminen jo olemassa olevan infran ääreen)*
- *palvelujen tuottamisen kustannus*
- *suunnittelullinen haastavuus*
- *reitistöjen ja kulkuyhteyksien verkostojen yhtenäisyys ja loogisuus*

4. TUNNISTETUT TÄYDENNYSRAKENTAMISEN KOHTEET

4.1 Varsinaisessa selvitystyössä tunnistetut kohteet

Analyysien sekä toisen kyselyvaiheen tuomien lisätietojen ja palautteen perusteella ja sovittuun valintakriteeristöön edelleen peilaten kohteita karsittiin edelleen. Varsinaisen selvityksen tarkemman tarkastelun ja suunnittelun kohteiksi valittiin lopulta 22 kohdealuetta.

Valituksi tulivat seuraavat potentiaaliset täydennysrakentamisen kohdealueet:

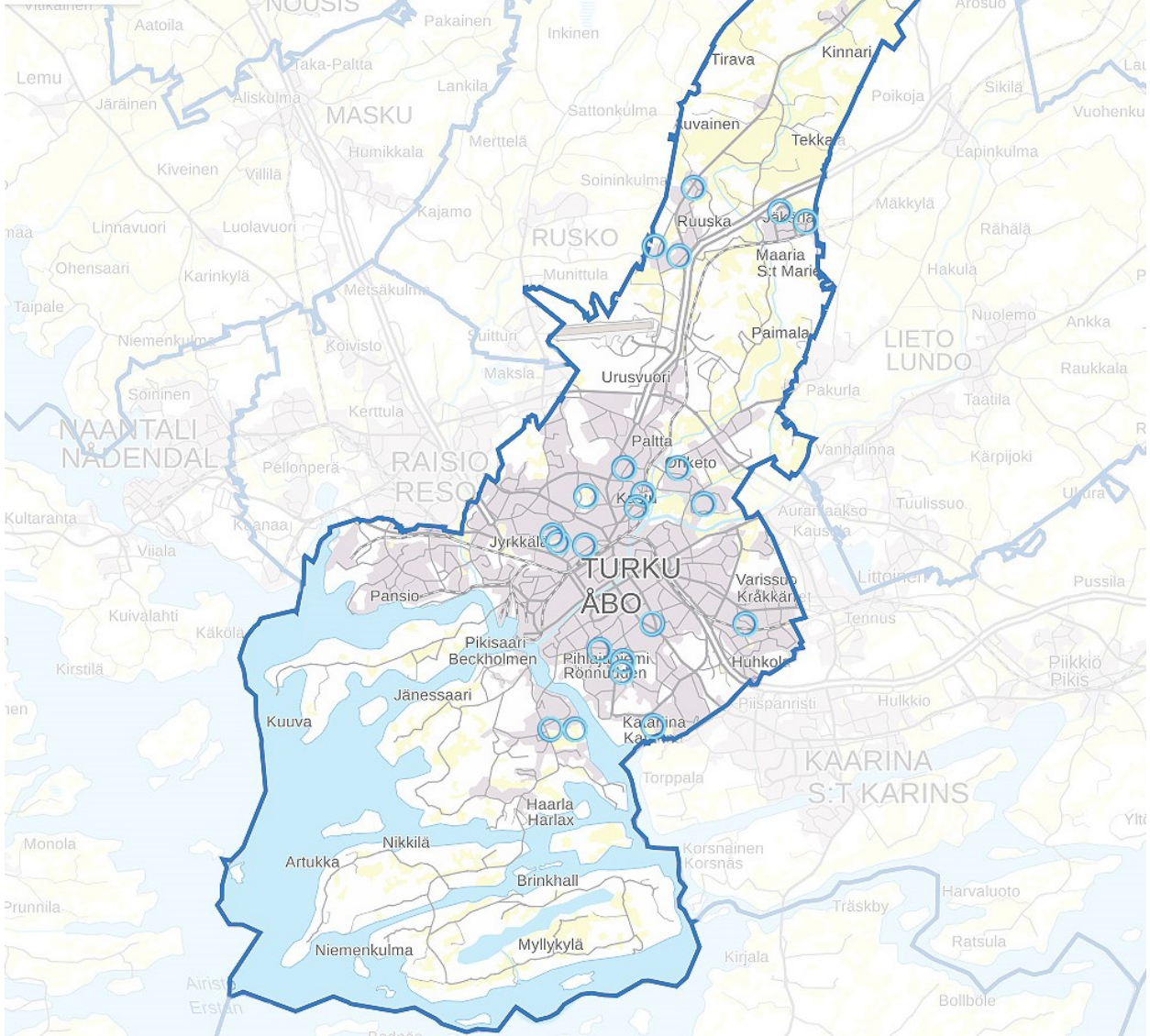
1. Kurjenmäen pallokenttä (kyselyssä kohde nro 1) - vajaakäyttöinen urheilukenttä
2. Pitkäsalmenkatu (kyselyssä kohde nro 3) - peltoalue rakennettujen pientaloalueiden kainalossa
3. Pitkäpellonkatu (4) – vaiheittumisvyöhykealue tai joutomaa toteutuneen asuinalueen reunalla
4. Korpilahdenpuisto (5) – tarpeettoman väljiksi osoittautunut liikennealueen tilavaraus
5. Jäkäläpolku (9) - vaiheittumisvyöhykealue tai joutomaa toteutuneen asuinalueen reunalla
6. Meriläistentie (11) – asuintonttien väliin jäänyt pieni viherialue / toteutumattoman tai vajaasti toteutuneen rakennusoikeuden alue
7. Kaarlentie (14) – joutomaa / toteutumattoman tai vajaasti toteutuneen rakennusoikeuden alue
8. Käenpiiankuja (16) – toteutumattoman tai vajaasti toteutuneen rakennusoikeuden alue
9. Tätilänkuja (18) – toteutumattoman tai vajaasti toteutuneen rakennusoikeuden alue
10. Hamaronkatu (19) – toteutumattoman tai vajaasti toteutuneen rakennusoikeuden alue
11. Siirinpuisto (23) – asuintonttien väliin jäänyt pieni viherialue
12. Virusmäenpuisto (24) + tunnistettu lisäkohde – asuintonttien väliin jäänyt pieni viherialue + joutomaa
13. Suolakankare (25) – asuintonttien väliin jäänyt pieni viherialue
14. Kähärintien liikennealue (28) – toteutumattoman tai vajaasti toteutuneen rakennusoikeuden alue / tarpeettoman väljiksi osoittautunut liikennealueen tilavaraus
15. Varkkavuorenkatu (29) - peltoalue ennestään rakentuneen alueen vieressä
16. Latoniittu (30) – asuintonttien väliin jäänyt pieni viherialue
17. Pyölinpellonpuisto (31) - peltoalue ennestään rakentuneen alueen vieressä
18. Kuoppamäenkuja (32) - peltoalue ennestään rakentuneen alueen vieressä
19. Muurlanpolku (33) – asuintonttien väliin jäänyt pieni viherialue
20. Niisiuksenkatu (34) – tarpeettoman väljiksi osoittautunut liikennealueen tilavaraus
21. Talolankatu (35) – täydennettävissä oleva metsäinen alue toteutuneiden asuinalueiden ja moottoritien välisellä alueella
22. Kivilähteentie (36) – asuintonttien väliin jäänyt pieni viherialue

Valitut kohteet ovat pääosaltaan potentiaalisimpien kohdealueiden kriteerit täyttäviä. Joukossa on yksi vajaakäyttöiseksi tunnistettu urheilukenttä, pari liikennealuevarauksesta vapautuvaa tai muutoin liikennealueiden laidoille sijoittuvaa kohdetta ja joitakin joutomaatyypisiä kohteita. Lisäksi täydentämiseen ehdotettujen alueiden joukossa olivat edustettuna asuinalueisiin rajautuvat pelto- yms. viljelyalueet sekä asuintonttien ja -kortteleiden väliin jääneet pienet viherialueet, joiden ei katsottu palvelevan varsinaisesti osana viher- tai virkistysverkostoa.

Tarkastelussa huomattiin, että alueiden rakentamatta jäämiselle on pääasiassa olemassa konkreettisia, ymmärrettäviä ja monesti tunnistetun kriteeristönkin näkökulmasta painavia syitä. Useat tarkastelussa esiin nousseet ja täydennysrakentamisen kohteeksi ehdotetut aluekohteet osoittautuivat omaavan tärkeitä luonto-, maisema- tai kulttuuriympäristöarvoja (ml. muinaismuistot), joiden vuoksi alueiden täydentäminen olisi erittäin vaikeaa, pääosassa tapauksista jopa täysin poissuljettua. Lisäksi rakentamista osoittautuivat rajoittavan erilaiset maanalaiset infran verkostot, joiden siirto olisi kyllä periaatteessa mahdollista, mutta pientalorakentamisen volyymissä ei taloudellisesti järkevää.

Lähes poikkeuksetta rakentamiselle ehdotetut alueet sijoittuivat maaperältään heikon rakennettavuuden alueelle. Tämä on ymmärrettävää, sillä Turun seudulla maaperäolosuhteet ovat laajoilla alueilla haastavat, ja luonnollisesti parhaat rakennuspaikat on aikojen saatossa pääosaltaan jo rakennettu. Edelleen nousivat tarkastelussa esiin hulevesien hallinnan haasteet ja näiden luonnollinen vaikutus siihen, että tietyt alueet olivat jääneet toistaiseksi rakentamatta. Hyvin monet täydennysrakentamiselle

ehdotetut kohdealueet sijoittuivat hulevesiolosuhteiltaan selkeästi ympäristöönsä haastavampiin paikkoihin. Täydennysrakentamisen kohteiden tuleva toteutussuunnittelu edellyttääkin lähes poikkeuksetta hulevesien hallinnan tarkempaa suunnittelua, useissa kohteissa käytännössä tonttien maaston voimakastakin muokkaamista ja hulevesien ajoittaisen kerääntymisen edellyttämien painanteiden tilavarauksia ja maisemointia osana alueen suunnittelua.



Kuva 1. Tarkasteluun valitut täydennysrakentamisen kohdealueet kartalla.

4.2 Viitesuunnitelmat ja kohdekorttien laatiminen

Kohdealueille laadittiin alustavat suunnitelmat, joiden avulla pyrittiin hahmottamaan, missä laajuudessa ja millaisin talotyypein alueet olisivat täydennysrakennettavissa alueilla tunnistetut reunaehdot huomioiden. Ohjausryhmän palautteen perusteella suunnitelmia vielä tarkennettiin ja viimeisteltiin lopullisiksi kohdekorteilla esitettäväksi maankäyttöratkaisuksi. Kaupungin ohjausryhmän konsultille työneuvotteluissa antaman ohjauksen perusteella mm. erillispientalojen osuutta suunnittelussa vähennettiin huomattavasti ensiluonnoksissa esitetystä ja maankäyttöratkaisuksi muutettiin kytkettyjen pientalojen, rivitalojen tai useamman perheen asuintalojen ratkaisu.

Maankäyttöratkaisua havainnollistavana viitesuunnitelmana esitetään kustakin ratkaisusta 2D-suunnitelmaparttia, joista ilmenevät seuraavat tiedot:

- Kunkin yksittäisen täydennysrakentamisen kohdealueen rajaus
- Alueen ja lähiympäristön nykyiset, säilyvät rakennukset sekä täydennettävän alueen uuden rakentamisen määrä, massoittelu ja sijoittuminen
- Alueen jäsentelyn pääperiaatteet (kulkureitit, istutukset yms.)
- Jatkosuunnitteluun ja asemakaavojen laatimiseen vaikuttavat merkittävät muut seikat ja mahdolliset reunaehdot, jos sellaisia on kohteeseen liittyen tunnistettu.

Jokaisesta tarkasteluun valitusta kohteesta on laadittu kohdekortti. Kohdekortilla kuvataan kohdealueen nimi, tunnistetiedot, nykytila, edellä kuvattu maankäyttöpotentiaalia havainnollistava maankäyttöratkaisun viitesuunnitelma sekä viitesuunnitelman mukaiset mitoitus tiedot (alueen laajuus, tonttien ja asuntojen lukumäärät ja koon vaihteluvälit, rakennettavan uuden kerrosalan määrä, katualueiden (ja infran) rakentamisen arvioitu määrä, asukasmäärä). Lisäksi kortilla kuvataan alueen suunnitteluun ja kaavoitukseen vaikuttavat lähtötiedot (maanomistustilanne, alueen saavutettavuus eri liikennemuodoilla), tiedossa olevat luontoarvot, virkistysyhteydet ja muut tunnistetut suunnittelun reunaehdot, teknisen huollon verkostot ja niihin kohdistuvat siirto- ja investointitarpeet) ja mahdolliset muut kohdealueen koskevat huomiot.

Lopuksi kullakin kortilla annetaan johtopäätöksenä konsultin asiantuntija-arvio kunkin kohteen soveltuvuudesta täydennysrakentamiseen sekä arviot kohteen rakentumisen vaikutuksista sosiaaliseen, ekologiseen ja taloudelliseen kestävyYTEEN.

Laaditut kohdekortit ovat tämän raportin liitteenä. Kokonaisuuden mitoitus tiedot on kuvattu tuonempana raportin luvussa 5 Johtopäätökset.

4.3 Täydentävät tarkastelut

Rambollin konsulttitoimeksiannon keskittyessä kyselyn ja laajempien alueanalyysien tuloksina löytyneisiin kohteisiin ja niiden suunnitteluun, on kaupungin taholla hankkeen projektiarkkitehti etsinyt edelleen lisää potentiaalisia aluekohteita ja tarkastellut selvitykseen liittyvänä täydentävänä tarkasteluna erilaisia mahdollisesti jaettavissa olevia tontteja ja rakentamatta olevien nykyisten tonttien rakentamatta jäämisen syitä. Raportin luku 4.3. keskittyy näiden tarkastelujen tuloksiin.

4.3.1 Lisäkohteet

Selvitystyön kuluessa löydettiin edelleen uusia mahdollisia tontin paikkoja, jotka eivät kuitenkaan olleet mukana kuntalaisten kommentoitavana olleiden kohteiden joukossa eivätkä siten konsulttitoimeksiannon alun perin sovittujen suunnittelukohteiden joukossa. Näitä potentiaalisia lisäkohteita on tullut ilmi mm. kaupungin edustajien kohdealueilla suorittamien käyntien yhteydessä. Kaupungin kaavoitus on koonnut lisäkohteista edelleen täydentyvän listan, jonka mukaisia kohteita kaavoitus esittää tutkittavaksi vielä erikseen hankkeen jatkotyönä. Selvityshankkeen loppuraporttia kirjoitettaessa tällaisia "lisäkohteita" on löytynyt 17 kappaletta.

Kaikkia marraskuussa 2022 karttakyselyssä ehdotettuja täydentämisen kohteita ei valittu tarkempaan tarkasteluun, sillä osa niistä sijoittui poissulkeviksi luokiteltujen kriteerien mukaisiin kohteisiin (ks. luku 3.) tai ei ollut muutoin realistisia (mm. ehdotettu pientalorakentaminen Turun Kauppatorille). Osa ehdotetuista kohteista sijoittui myös nykyisen palvelu- ja liikenneverkon heikommin saavutettaviin. Kohteiden joukossa on kuitenkin myös kohteita, jotka jo kaavoitetun mutta vielä toteutumattoman maankäytön toteuduttua tai tietyin reunaehdoin rajattuna voisivat soveltua täydennysrakentamiseen. Nämä kohteet jäävät kaupungin tietoon edellä mainittujen lisäkohteiden tavoin "reserviin", jotta niihin on mahdollista palata myöhemmin.

4.3.2 Jakamiskelpoisten tonttien tarkastelu

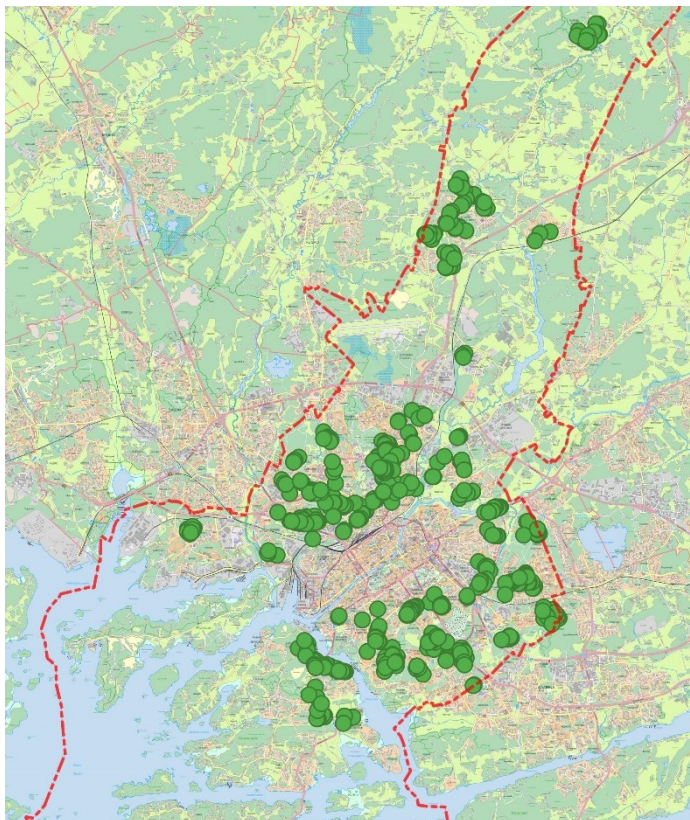
Selvitykseen liittyen tutkittiin kaupungin taholla myös jakamiskelpoisia tontteja paikkatiedon avulla. Tarkastelussa paikkatietoaineistosta suodatettiin sellaiset omakotitontit, joiden pinta-ala on 1500 m² tai

enemmän. Näille tonteille tehtiin edelleen suurpiirteinen tarkastelu, jossa katsottiin, sijoittuuko asuinrakennus tontin keskiosaan vai reunalle. Mikäli asuinrakennus on sijoittunut tontin reunalle, on tontti osoitettu jakamiskelpoisten tonttien listalle. Näille tonteille projektiarkkitehti on tehnyt alustavaa potentiaalitarkastelua kaupungin aluearkkitehtien kanssa, mutta kohteiden tarkempi läpikäynti ja suunnittelu on vielä tarpeen.

Suurin osa jakamiskelpoisiksi todetuista tonteista vaatii asemakaavamuutoksen ennen kuin tonttia käytännössä olisi mahdollista jakaa ja täydennysrakentaa. Jakamiskelpoisia tontteja on Turun alueella kaupungin kaavoituksen alustavan arvion mukaan **noin 600 kappaletta**. Jos näiden joukosta poistetaan vielä sellaiset, jotka sijoittuvat yleiskaava 2029:ssä arvokkaaksi rakennetuksi ympäristöksi osoitetuille alueille, jää jäljelle n. **550 tonttia**. Tonttijakojen potentiaali rakennuspaikkojen lisäämisessä on siis huomattava.

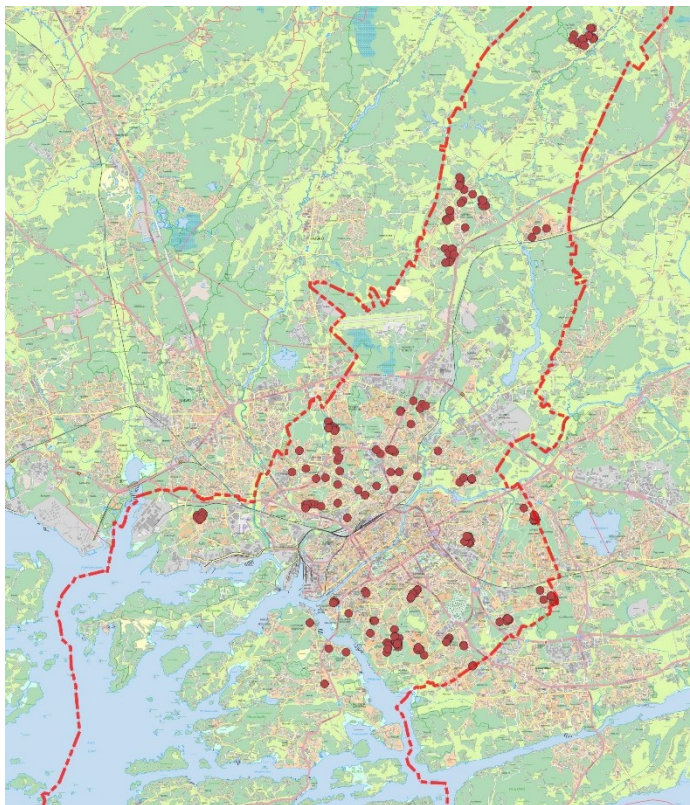
Jaettavien tonttien potentiaalin arvioinnissa on tärkeätä tunnistaa, että arvio tonttien määrästä voi muuttua vielä huomattavastikin, kun kunkin tontin rakentamisolosuhteet ja esimerkiksi asuinalueiden kulttuuriympäristöarvoihin liittyvät reunaehdot tutkitaan tarkemmin. Luultavasti joukosta tulee tarkemmassa tarkastelussa putoamaan osa pois.

Toisaalta paikkatietoauksessa lähtökohdaksi asetettu tonttikoon raja-arvo 1500 m² jättää myös jakamiskelpoisia tontteja haun ulkopuolelle. Esimerkiksi 1300 m² raja-arvolla saataisiin hakutuloksena peräti 3400 tonttia. Tarkastelu rajattiin tässä suurempiin tontteihin, sillä pienemmillä tonteilla jakamiseen todellisuudessa kelpaamattomien tonttien osuus kasvaa suureksi, jolloin tietomäärän käsittely hankaloituu.



Kuva 2. Jakamiskelpoiset tontit kartalla.
Lähde: Turun kaupunki / Joonas Saarinen

Näistä yli 1500 m² suuruisista tonteista eriteltiin vielä ne, joissa jo nykyinen kaava mahdollistaa tontin jakamisen. Tällaisia tontteja löytyi yhteensä 167 kappaletta. Tähän joukkoon kuuluu kaupungin kaavoituksen arvion mukaan pieni määrä kohteita, joita ei välttämättä ole mahdollista jakaa.



Kuva 3. *Nykyisen kaavan perusteella jakamiskelpoiset 167 tonttia. Lähde: Turun kaupunki / Joonas Saarinen*

Kaupunki ei vielä ole ollut yhteydessä jakamiskelpoisten tonttien omistajiin, eikä näiltä siis ole kysytty tarkemmin halua tonttien jakamiseen. Tonttien jakamista ei ole tarkoitus suorittaa ilman tontinomistajien omaa halua ja pyyntöä tonttien jakamiseen.

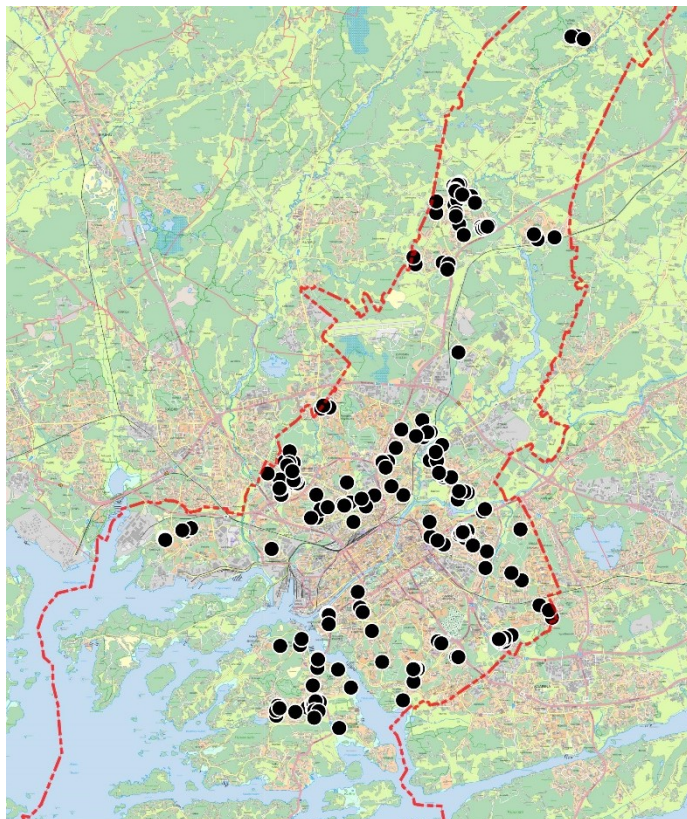
Jakamiskelpoisten tonttien täydennysrakentamisen toteutuminen on pitkä ja haastava urakka, joka sisältää runsaasti kohdealueiden asukkaiden osallistamista. Esimerkiksi hiljan kaavoituksessa käynnistetyt Puistomäen asemakaavamuutoshankkeen kohtaama vastustus kertoo osaltaan siitä, että omakoti-alueiden tonttijakoja koskevien hankkeiden kanssa on väärinkäsitysten välttämiseksi edettävä varovaisen harkitusti viestien ja asukkaiden omia lähtökohtia kuunnellen.

4.3.3 Rakentamattomien tonttien tarkastelu

Toisena kaupungin omana työosiona selvityksessä kartoitettiin myös Turun alueella oleva käyttämätön kaavavaranto. Verottajan tietojen perusteella todettiin, että Turussa on noin 250 omakotitontiksi luokiteltavaa tonttia, joilta peritään korotettua kiinteistövero - toisin sanoen näitä tontteja ei ole rakennettu. Tarkastelussa todettiin alustavasti osa em. tonteista käytännössä vaikeiksi rakentaa. Esimerkiksi Hirvensalon Papinsaarella sekä Haarlanlahdella on kallioisia rinnetontteja, joiden rakentaminen ei aluearkkitehdin mukaan ole mielekästä.

Käytännössä rakentamiskelvottomissa tai hyvin vaikeasti rakennettavissa olevissa kohteissa tulisi tarpeettoman rakennusoikeuden ja siten korotetun kiinteistöveron velvollisuuden poistamiseksi tehdä asemakaavamuutos kiinteistöjen omistajien sitä pyytäessä.

Rakentamattomia mutta täysin rakennuskelpoisia tontteja on alustavan rakentamiskelpoisuusarsinnan jälkeen kaupungin kaavoituksen mukaan noin 200 kappaletta eri puolilla Turku. Pääosa tonteista on yksityisessä omistuksessa, mutta on huomion arvoista, että myös kaupungin omassa omistuksessa on 8 kpl pientalorakentamiseen soveltuvia tontteja, joita ei erilaisista syistä johtuen olla saatu rakennetuksi. Osan näistä toteuttaminen vaatii käytännössä kaavamuutoksen.



Kuva 4. Rakentamattomat tontit kartalla.
Lähde: Turun kaupunki / Joonas Saarinen

Selvitystyössä ilmeni myös, että Turun kaupungin alueella on 13 tonttijaon mukaista rakentamatonta pientalotonttia, joiden rakentamisen estää rakentamiskielto. Kielto johtuu näiden tonttien osalla siitä, ettei kiinteistöjä ole voitu muodostaa alueiden omistajuuden jakaantuessa useamman osapuolen kesken. Kaupunki on osaomistajana 11 tontissa mainituista 13 tontista. Vain kahdessa tapauksessa kaikki omistajat ovat yksityisiä tahoja.

Tonttien tonttirekisteriin ja rakentamiskelpoiseksi saattamiseksi em. tonttien omistajuus tulisi tavalla tai toisella saattaa yhdelle taholle. Käytännössä tämä tarkoittaa joko vapaaehtoisia tai pakotettuja omistusjärjestelyjä.

Kiinteistönmuodostamislaki 62 a § (5.3.1999/322)

“Jollei sitovan tonttijaon mukaisen tontin osan omistaja ole pannut vireille vaatimusta tontin muun osan lunastamisesta vuoden kuluessa sellaisen asemakaavan voimaantulosta, jossa on määrätty sitova tonttijako, tai erillisen tonttijaon voimaantulosta, kunnalla on oikeus lunastaa tonttiin kuuluvat osat. Jos tontinosan omistaja kuitenkin on pannut lunastusvaatimuksensa vireille ennen kuntaa tai 60 päivän kuluessa siitä, kun kunnan vaatimus on annettu hänelle tiedoksi, kunnalla on lunastusoikeus vain, jos hänen tai muun tontinosan omistajan vaatimus ei johda tontin joutumiseen yhdelle omistajalle.”

Osaomistustontit ovat periaatteessa kaupungin omin päätöksin saatettavissa rakentamisen piiriin uusien rakentamispaikkojen tuottamiseksi. Mikäli tahtoa vapaaehtoisiin omistusjärjestelyihin ei löydy, voi kaupunki viime kädessä lunastaa loppuosan osin omistamastaan tontista itselleen. Kaupungilla on tähän lakiin perustuva oikeus, mutta lunastuksen kaupungin laajuinen toteuttaminen edellyttää poliittista päätöstä. Lunastuksen perusteeksi voidaan katsoa, että se edesauttaa olemassa olevien kaavojen toteuttamista.

Rakentamiskiellon johtuessa muusta kuin em. syystä, ei omistajuusjärjestelyllä ole vaikutusta tontin rakennettavaksi saattamiseen.

5. JOHTOPÄÄTÖKSET JA TOIMENPIDESUOSITUKSET

5.1 Kohdekorteilla esitellyt kohteet

Selvitystyössä laaditut viitesuunnitelmat ja kohdekortteja varten kootut tiedot antavat esimerkin siitä, missä määrin tontteja tarkastelluille kohdealueille on mahdollista muodostaa.

Yhteensä edellä mainittujen 22 viitesuunnitelmin tutkitun kohdealueen pinta-ala oli yhteensä hieman alle 180000 m² eli noin 18 ha. Uusia asuintontteja alueille esitettiin viitesuunnitelmissa yhteensä 130 kappaletta ja asuntoja yhteensä 260 kappaletta. Uusia asukkaita viitesuunnitelmien alueille voidaan arvioida siten asettuvan n. 750 asukasta.

Kohteiden rakennuskäyttöön saattaminen edellyttää poikkeuksetta asemakaavamuutoksia. Tämän selvityksen yhteydessä on reunaehtoja tarkasteltu vain karkeahkolla tarkkuudella ja ennestään tiedossa olleiden selvitystietojen pohjalta, joten kaavamuutosten yhteydessä on laadittava myös kaavoituksen edellyttämän tason tarkemmat selvitykset ja suunnitelmat, ml. hulevesien hallinnan selvitykset ja suunnitelmat.

Kaavamuutokset kaupunki voi laatia resurssiensa ja alueiden infrainvestointien kustannusraamin puitteissa, esimerkiksi helpoimmin ja nopeimmin toteutettavissa olevista kohteista alkaen. Mikäli kaavoituksen aikana selvityksissä uusia reunaehtoja ilmenee, muutetaan viitesuunnitelmia tarvittaessa vastaavasti.

Kaavoitus selvityksineen tuo kaupungille kustannuksia. Kustannukset on pyrittävä kattamaan luovutettavien tonttien myynti- tai vuokratuloilla. Yksityisessä omistuksessa olevien maa-alueiden kaavoituksen kustannuksista osa on perittävässä kaavoituksesta hyötyviltä maanomistajilta, mutta todennäköisimmin näiden alueiden osalla kaikkea kustannusta ei saada luettua kaavoituskorvauksiin. Kaupungin hyödyksi jää siten näiden alueiden osalla lähinnä mahdollisten uusien veronmaksajien tuoma verotulo.

Viitesuunnittelussa on pyritty minimoimaan kaupungin kustannukseksi tulevien katualueiden ja muiden julkisten alueiden määrä. Uutta katupituutta on suunnitelmissa silti rakennettavaksi yhteensä n. 1600 m, tästä osa tonttikatuja ja osa jalankulun ja pyöräilyn kulkuyhteyksiä. Teknisen huollon osalta rakennettavaksi, siirrettäväksi ja muutoin uusittavaksi tulevien verkostopituuksien määrää ei ole erikseen työssä arvioitu, mutta kohteittain on kuvattu sanallisesti verkoston kehittämisen tarpeita ja kohteen rakentamisesta kaupungille aiheutuvien investointien määrää asteikolla pieni-keskisuuri-suuri. Vaikka kustannukset eivät sinänsä vaikuttaisi muodostuvan kovin suuriksi, on osassa kohteista kyseenalaista, onko kohteiden rakennuskäyttöön ottaminen hyöty-kustannus-kokonaisuuden kannalta järkevää.

Kaiken kaikkiaan tarkasteluissa kävi selkeästi ilmi, että hyvien täydennysrakentamisen paikkojen löytäminen valmiiksi rakentuneessa kaupungissa on kaikkea muuta kuin yksinkertaista ja helppoa. Lähes poikkeuksetta rakentamatta jääneen alueen rakentamattomuudelle ilmeni selkeä syy. Alueilla on esimerkiksi ohikulkijalle näkymättömissä olevia maanalaisia teknisiä verkostoja, joiden siirtäminen olisi kohtuuton kustannus. Useat tarkastelluista alueista ilmenivät myös olevan maaperäominaisuuksiltaan ja hulevesien hallinnan tilanteiltaan haastavia. Helposti rakennettavissa olevat ja rakentamiskustannuksiltaan kohtuulliset tontit onkin kaupungissa hyvin suurelta osin jo rakennettu, uusien tonttien käyttöön saaminen on lähes poikkeuksetta kustannuksiltaan kalliimpaa ja suunnitteluvaatimuksiltaan haastavampaa kuin alueiden aiempi rakentaminen.

Toimenpidesuosituksena on, että kaupunki priorisoi selvitettyjen toteutusjärjestyksen ja laatii sitten tarvittavat asemakaavat ja selvitykset. Poliittisesti asetettuun pientalotonttien luovuttamisen tavoitteeseen täydennysrakentamisselvityksessä tutkittujen alueiden tuottaman tonttimäärän kautta ei kuitenkaan näyttäisi olevan mahdollista päästä sen paremmin määrän kuin aikataulunkaan suhteen.

5.2 Täydentävät tarkastelut

5.2.1 Täydennysrakentaminen jakamiskelpoisille tonteille

Toimenpide-ehdotus jaettavissa olevien tonttien tarkastelun perusteella on, että jakamiskelpoisista tonteista muodostetaan kokonaisuuksia asuinalueittain ja nämä kokonaisuudet tutkitaan tarkemmin.

Alustavan tutkimisen jälkeen näiden tonttien omistajia voisi lähestyä esimerkiksi kirjeitse tai asukasyhdistysten kautta. Näin voitaisiin asukkaille tuoda esiin tontin jakamisen mahdollisuus (tai jopa suositus) ja antaa tietopaketti, mitä seikkoja ja mahdollisuuksia tontin jakamiseen liittyy.

Mikäli jollain alueella ilmenee kiinnostusta tonttien jakamiseen, voisi kaupunki käynnistää tällaisella alueella kaavahankkeen, jossa suurempi määrä kiinteistöjä kaavoitetaan kerralla.

5.2.2 Rakentamattomien tonttien saattaminen rakentamisen piiriin

Rakentamattomien tonttien tarkastelun johtopäätöksenä esitys on, että kaupunki ryhtyisi konkreettisiin toimenpiteisiin rakentamattomien tonttien saamiseksi rakentamisen piiriin; on mielekkäämpää saattaa jo ennestään rakentamista varten kaavoitetut tontit rakennetuiksi, kuin kaavoittaa uutta rakentamista esimerkiksi viheralueille. Lisäksi moni rakentamaton tontti sijaitsee erinomaisella paikalla.

Kuntaliiton www -sivuilla kirjoitetaan aiheesta:

“Kaava-alueen vajaan rakentaminen aikaistaa uusien alueiden kaavoitusta ja luo alueen palvelujen vaakaikäyttöä. Jokainen rakentamaton tontti aiheuttaa joka vuosi kunnalle myös suoraan rahassa mitattavan taloudellisen tappion. Tappio koostuu sekä investoidun rahan korkotappiosta että kunnallistekniikan kulumisen aiheuttamasta käyttöiän lyhenemisestä.”

Kaupungin omistuksessa olevat kohteet tulee käydä tapauskohtaisesti läpi osana täydennysrakentamishankkeen jatkotyöstöä.

Muiden rakentamattomien tonttien rakentamisen edistämiseksi tehtävissä olevia toimenpiteitä ovat esimerkiksi rakentamiskehotus ja korotetun kiinteistöveron korottaminen edelleen.

Rakentamiskehotus perustuu Maankäyttö- ja rakennuslain pykälään 97 (MRL § 97).

“Kunta voi sen jälkeen, kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta, antaa rakentamiskehotuksen sitovan tonttijaon mukaisen tontin omistajalle ja haltijalle, jos tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta tai asemakaavan mukaista tonttia ei sillä olevien rakennusten käyttötarkoitus, sijainti, rakentamistapa ja muut seikat huomioon ottaen ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti.”

“Jollei asemakaavan mukaista tonttia ole rakennettu 1 momentissa tarkoitettulla tavalla kolmen vuoden kuluessa siitä, kun rakentamiskehotus on annettu asianosaiselle tiedoksi, kunnalla on oikeus ilman erityistä lupaa lunastaa asemakaavan mukainen tontti. Lunastuksen toimeenpanoa on haettava vuoden kuluessa rakentamiseen varatun määräajan päättymisestä.”

Rakentamiskehotuksen käyttö ei ole kovin yleistä Suomessa, mutta esimerkiksi Oulun kaupunki antaa rakentamiskehotuksia säännöllisesti.^{1, 2} Oulussa annetaan kehotuksia noin 30 kpl vuositason järjestyksellisenä osana kaupungin maapolitiikkaa. Kuntaliiton mukaan rakentamiskehotus on tehokas ja taloudellinen tapa edistää kaavojen toteutumista.

Rakentamiskehotuksia varten tulisi sopia selkeät ja johdonmukaiset periaatteet, jotka kirjataan myös kaupungin maapoliittiseen ohjelmaan.

¹ Oulun kaupungin maapoliittiset linjaukset. 2014. https://www.ouka.fi/c/document_library/get_file?uuid=ab06aad1-cf19-4bd8-842b-34effb07ac03&groupId=52058

² Yle 28.2. 2023 <https://yle.fi/a/74-20020259>

Suoraa ja virallista rakentamiskehotusta lievempänä toimenpiteenä voidaan pitää virallista rakentamiskehotusta vapaamuotoisempaa **yhteydenpitoa kiinteistönomistajiin**, jolloin rakentamattoman tontin omistajaa vain muistutetaan rakentamisen mahdollisuuksista ja tuodaan esiin tontin myynnin taloudelliset hyödyt. Vapaamuotoisemman keskustelun ohjausvaikutus on kuitenkin puhtaasti viestinnällinen, sillä siihen ei rakentamiskehotuksen tavoin liity lunastusoikeutta tai muuta vastaavaa sanktiota.

Rakentamattomien tonttien korotettu kiinteistövero on tällä hetkellä Turussa 4 %. Veron suurin lain sallima määrä olisi 6 %. Esimerkiksi n. 2,5 km etäisyydellä Kauppatorilta sijaitsevan 1077 m² laajuisen rakentamattoman tontin korotettu kiinteistövero on tällä hetkellä 988,69 € ja olisi maksimiarvoonsa korotettuna 1483,03 €. Vaikka summa kasvaisi siis puolitoistakertaiseksi, olisi euromääräinen korotus alle 500 euroa vuodessa.

Korotetun kiinteistöveron ohjaava vaikutus jää pieneksi rakentamiskehotukseen verrattuna, sillä korotuksenkin kanssa kiinteistöveron suuruus jää pieneksi verrattuna muihin veroihin ja kustannuksiin. Rakentamattomien rakennuspaikkojen korotettu vero ei siis välttämättä ohjaa yksittäisen pienen tontin omistajaa toteuttamaan rakentamista tai luopumaan tontista, mutta suuremman maa-alueen omistajaa se voi jossakin määrin kannustaa rakentamista edistäviin toimiin.

Omistusjärjestelyjen vuoksi rakentamiskiellossa olevien tonttien osalta kaupungin tulisi pyrkiä siirtämään omistus yhdelle taholle, oli se sitten kaupunki tai yksityinen. Tätä varten kaupunki voi esimerkiksi lähestyä osaomistustonttien omistajia kirjeitse. Omistajille tulee ehdottaa loppuosan ostamista, jotta näistä saadaan rekisteröityä kokonaiset tontit. Mikäli kauppoja ei synny, on kaupungin mahdollista ryhtyä pakkolunastustoimiin.

6. LÄHDEAINEISTO

6.1 Kaupungin luovuttamat suunnitteluaineistot

- Turun kaupungin rajapinta-aineisto (paikkatiedot), Turun kaupunki
- Kohdealueiden suunnittelukarttaotteet (dwg), Turun kaupunki
- Kohdealueiden johtokarttaotteet (dwg), Turun kaupunki

6.2 Verkkojulkaisut ja internetsivustoilla tarkasteltavissa olevat aineistot

- Turun karttapalvelu
<https://opaskartta.turku.fi/ims/>
- Turun kaupungin joukkoliikenteen runkolinjakartta, Turun kaupunki
<https://eu.remix.com/map/0d87a2d?latlng=60.45635,22.2276,12.737&layer=hsl>
- Turun pyöräilyn kehittämissuunnitelma 2029, Turun kaupunki
<https://ah.turku.fi/kh/2018/1126026x/Images/1663910.pdf>
- Lounaistiedon karttapalvelu
<https://karttapalvelu.lounaistieto.fi/>
- Tulva- ja hulevesitiedot, Suomen ympäristökeskus SYKE (edellyttää käyttäjätunnuksia)
<http://www.i9.ymparisto.fi/i9/fi/hulevesitulva/karttapalvelu/katselu>
- Oulun kaupungin maapoliittiset linjaukset. 2014.
https://www.ouka.fi/c/document_library/get_file?uuid=ab06aad1-cf19-4bd8-842b-34effb07ac03&groupId=52058
- Yle 28.2. 2023
<https://yle.fi/a/74-20020259>

- Tietosuojakäytännöt, Turun kaupunki
<https://www.turku.fi/tietosuoja>
- Google maps
<https://www.google.com/maps>

6.3 Muut aineistot

- Pöytäkirjaote KH § 245, Täydennysrakentamisselvityksen toteuttaminen, Turun kaupunki 30.5.2022