

---

# Strateginen sopimus 2017, Kiinteistötoimiala

## 1.1 Kuvaus toiminnasta (kh)

Kiinteistöliikelaitos vastaa kaupungin kiinteän ja rakennetun omaisuuden hallinnasta ja kehittämisestä sekä tarjoaa toimintaympäristöjä ja toimitiloja.

Kiinteistöliikelaitos vastaa myös yleisten alueiden ylläpidosta ja rakennuttamisesta, kaupungin omistamien rakennusten ylläpidosta ja rakennuttamisesta sekä kiinteistöjen käyttöön liittyvistä palveluista, kiinteistönpidosta, kiinteistöomaisuuden hankkimisesta, vuokraamisesta, myymisestä ja kehittämisestä.

---

---

## 1.2 Toimintaympäristön muutostekijät (kh)

Rakennetulla ympäristöllä sekä kiinteistöjen ylläpidolla ja käytöllä on huomattava vaikutus taloudelliseen ja sosiaaliseen hyvinvointiin. Rakennetulla ympäristöllä on myös suuri painoarvo kestävä kehityksen edistämässä koko yhteiskunnan tasolla.

Kiinteistöliikelaitoksen toimintaympäristö on kehittynyt viime vuosina voimakkaasti ja muutokset jatkuvat edelleen. Haasteita aiheuttaa edelleen mm. vaikea taloudellinen tilanne. Lainsäädännössä muutoksia tulee mm. hankintalakiin. Ympäristökysymyksistä vesihuoltolain tuomat velvoitteet kasvattavat kaupungin investointeja ja ylläpito-menoja.

Vastuu hulevesien hoidosta on siirtymässä Kiinteistöliikelaitokselle (Kh 25.05.2016 § 231), koska Vesiliikelaitoksesta on päätetty tehdä yhtiö vuoden 2017 alussa. Toteutuksen yksityiskohdat ovat vielä täsmentymättä ja tämän johdosta kustannusvaikutuksia ei ole kaikilta osin pystytty ottamaan huomioon.

Kaupungin ja lähialueen neuvottelemat sopimukset valtiovallan kanssa linjaavat kaupunkiseudun kehitystavoitteet. Näitä sopimuksia ovat mm. kasvusopimus, kasvukäytäväsopimus ja MAL-sopimus. Sopimusten tavoitteet ohjaavat myös Kiinteistöliikelaitoksen toimintaa.

Kaupunginhallitus päätti 24.8.2015 käynnistää ja organisoida kiinteistötoimialan toimintamallin

uudistamisen sekä konsernihallinnon, kiinteistötoimialan ja ympäristötoimialan välisiin tehtäväjärjestelyihin liittyvän valmistelun. Ehdotus on käsitelty Kh:n iltakoulussa keväällä 2016. Kaupunginjohtaja teki 21.10.2016 päätöksen jatkovalmistelun käynnistämisestä.

---

---

## 1.3 Toiminnan kehittämissuunnitelma ja strategiset painopisteet (kv)

### Kaupungin kärkihankkeet

Keskustan kehittäminen (→kaupungin strateginen linjaus 3.3.2)

- Keskustan kilpailukykyä liike-elämän, kaupan, kulttuurin ja matkailun vetovoimaisena keskitymänä parannetaan tarvittavilla investoinneilla ja yhteistyöllä. Kauppatorin miljöötä kohotetaan arvoiseensa asuun.

Kupittaaan kampusalueen kehittäminen (→kaupungin strateginen linjaus 3.3.2)

- Turun kilpailukykyä edistämisen kannalta elinkeino- ja osaamisintensiivisen korkeakoulukampusten ja tiedepuiston alueen kasvu on hyvin keskeistä.

Maankäyttö (→kaupungin strateginen linjaus 3.3.1)

- Maankäytön kehittämisen uusi toimintamalli otetaan käyttöön. Kaupungin kehittäminen laajoina kokonaisuuksina tukee elinkeinoelämän kilpailukykyä ja asukkaiden viihtyvyyttä. Painopiste on yhteinen ympäristötoimialan ja kj-toimialan kanssa.
- Maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamisen ja ohjauksen periaatteet tullaan päivittämään.

Tuotantoyhtiöiden kilpailutus (→kaupungin strateginen linjaus 3.2.6)

- Kaupungin omistamien tuotantoyhtiöiden määrälliset palvelusopimukset päättyvät asteittain ja palvelujen kilpailuttamisella haetaan palveluihin kustannustehokkuutta kuitenkin palvelujen laatua unohtamatta.

Uudet hankintamallit (→kaupungin strateginen linjaus 3.2.1)

- Hankintamenettelyjä toteutetaan valikoiduissa kohteissa siten, että ne luovat mahdollisuuksia ja kannustavat innovatiivisiin ratkaisuihin. Rakennusprojekteissa tällaisia hankintamalleja ovat mm. projektinjohtototeutus tai yhteistyömalleihin perustuvat toteutusmuodot esim. allianssi- tai IPT-toteutus (IPT = integroitu projektitoteutus).

Tilojen käytön tehokkuus (→kaupungin strateginen linjaus 3.2.7)

- Kaupungin käytössä olevaa tilamäärää vähennetään karsimalla toimipisteverkkoa, lisäämällä yhteispalvelupisteitä ja luopumalla tiloista, joita ei enää tarvita kaupungin omaan käyttöön.

Sähköinen asiointi (→kaupungin strateginen linjaus 3.2.3)

- Palvelujen ja toimintojen digitalisointi mahdollistaa organisaatio- ja kustannusrakenteen keventämisen ja henkilöstön ajankäytön kohdentamisen vaativampiin tehtäviin.

Infran ja rakennusten korjausvelka (→kaupungin strateginen linjaus 3.2.2)

- Omaisuuden arvosta huolehtiminen on yksi Kiinteistöliikelaitoksen perustehtävistä. Tavoitteena on, että omaisuuden ns. korjausvelka ei ainakaan kasva nykyisestä vaan ennemminkin sitä saataisiin pienennettyä. Korjausvelalla tarkoitetaan rahasummaa, joka tarvittaisiin rakennetun omaisuuden saattamiseksi nykyisiä tarpeita vastaavaan hyväksyttävään tasoon. Tavoitteen saavuttaminen turvataan sillä, että omaisuuden ylläpitoon ja korjaamiseen osoitetaan riittävästi rahaa ja resursseja. Korjausvelka kasvaa, jos omaisuutta ei ylläpidetä ja korjata riittävästi.

Henkilöstön osaaminen (→Henkilöstö voimavarana -ohjelma)

- Henkilöstön osaamisesta huolehtiminen on tärkeää, jotta Kiinteistöliikelaitoksen palvelutaso säilyy hyvänä. Henkilöstön koulutukseen ja osaamisen ennakoitiin panostetaan, jotta valmiudet odottamattomiinkin muutoksiin olisivat kunnossa.

Ympäristö (→kaupungin strateginen linjaus 3.3.6)

Kestävän kehityksen periaatteet huomioidaan toiminnassa ja turvallinen elinympäristö on kaiken tekemisen tavoitteena.

---

---

## 1.4 Lausekkeet (kv)

### Lausekkeet Kv

Kiinteistöliikelaitokselta tulisi edellyttää läpinäkyvää kustannusten arviointia päätösten pohjaksi. Tarvittaessa on käytettävä ulkopuolista auditointia.

Väliaikaisten rakennusten ja rakenteiden rakentamisesta ja sijoittamisesta pitää tehdä yhdenmukaiset määrittelyt.

---

## 2.1 Määrärahat ja investoinnit (kv)

### Käyttötalousosa

1.000 €						
Kiinteistöliikelaitos	TOT 2015	TAM 2016	TA 2017	TS 2018	TS 2019	TS 2020
Toimintatulot	206 054	183 522	187 353	189 322	192 856	193 942
Valmistus omaan käyttöön	2 201	2 550	1 610	1 610	1 610	1 610
Toimintamenot	111 745	123 856	125 309	126 910	129 750	130 446
Toimintakate	96 511	62 216	63 654	64 022	64 717	65 107
Muutos-%		-35,5 %	2,3 %	0,6 %	1,1 %	0,6 %

### Investointiosa

1.000 €						
Kiinteistöliikelaitos	TOT 2015	TAM 2016	TA 2017	TS 2018	TS 2019	TS 2020
Investointikulut	42 536	56 801	63 005	79 284	80 170	66 460
Valtionosuudet ja muut rahoitusosuudet	1 286	0	0	0	0	0
Pysyvien vastaavien luovutustuotot	157 135	22 500	22 500	22 500	22 500	22 500
NETTO	115 885	-34 301	-40 505	-56 784	-57 670	-43 960
Muutos-%		-129,6 %	18,1 %	40,2 %	1,6 %	-23,8 %

---

## 2.3 Muutokset (kv)

### Kaupunginvaltuusto

1.000 €, Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	2017	2018	2019	2020

### Kaupunginhallitus

1.000 €, Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	2017	2018	2019	2020

### Kaupunginjohtaja

1.000 €, Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	2017	2018	2019	2020
KIKY-lomarahan leikkaus	-177	-177	-177	
KIKY-työnantajamaksualennus	-131	-131	-131	
KIKY-työajan pidennys	-23	-23	-23	
KIKY-hankintojen säästötavoite	-514	-514	-514	-514
Infra- ja tilahankkeet: Pallivaha ja Puropellon koulu sekä leikkaukset (Investoinnit)	-410	-509	-2 000	-3 000
Ns. Mikron tontin hankinta (Investoinnit)	5.000			

### Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta (muutos kaupunginvaltuuston vahvistamaan suunnittelulukuun)

1.000 €, Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	2017	2018	2019	2020
Samppalinnan maauimalan peruskorjaushankeen kustannusarvion muutos *)	2.700			

\*) sisältyy johtokunnan esitykseen.

---



---

## 2.5 Infrapalvelujen investointiohjelma (kh)

	TA 2016	TAE 2017	TA 2017	TS 2018	TS 2019	TS 2020
Strategiset maankäytön hankkeet	9 925 000	10 435 000	9 850 000	23 070 000	21 145 000	17 701 000
Tuloa tuottavat	1 900 000	2 950 000	2 950 000	2 984 000	2 428 000	2 018 000
Toimintoja tukevat	4 655 000	2 170 000	2 170 000	3 625 000	1 473 000	1 288 000
Korjausvelkaa alentavat	7 634 000	14 635 000	14 185 000	13 010 000	13 368 000	14 010 000
Liikenteen toimivuus % turvallisuus	5 436 000	5 245 000	5 245 000	4 667 000	5 313 000	3 317 000
Asukasviihtyisyyttä parantavat	1 935 000	3 130 000	3 065 000	2 238 000	3 203 000	3 152 000
Yhteensä	31 485 000	38 565 000	37 465 000	49 594 000	46 930 000	41 486 000

Investointiprojektit ovat tarkemmin operatiivisessa sopimuksessa.

---

---

## 2.6 Tilapalvelujen investointiohjelma (kh)

	TA 2016	TAE 2017	TA 2017	TS 2018	TS 2019	TS 2020
Korjaukset	21 098 000	15 400 000	16 090 000	25 940 000	29 500 000	21 275 000
Uudisrak	18 000				40 000	
Ostot	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Hankesuunnitelmat	500 000	600 000	600 000			
Yhteensä	21 816 000	16 200 000	16 890 000	26 140 000	29 740 000	21 475 000

---

KH-SITOVAT TILAHANKKEET	Hankkeen vaihe	Hyväksytyt kustannus- arvio	Alustavas- ti arvioitu kustannus	TA 2017	TS 2018	TS 2019	TS 2020	Valmistu- misvuosi- tavoite
-------------------------	----------------	-----------------------------------	--	---------	---------	---------	---------	-----------------------------------

#### TALOUSARVIOVUONNA JA TALOUSSUUNNITELMAKAUDELLE KÄYNNISSÄ OLEVAT HANKKEET

##### SIVISTYSTOIMIALA

Pallivahan koulun peruskorjauksen loppuosa	Hanke käynnissä	3 462 000	1 300 000	400 000				2018
Luostarivuoren koulun peruskorjauksen loppuosa	Hanke käynnissä	1 383 000	550 000					2017
Puopellon koulun peruskorjauksen loppuosa	Hanke käynnissä	4 398 000	1 940 000					2017
Katedralskolanin liikuntarakennuksen peruskorjaus	Hanke käynnissä	2 405 000	800 000	1 000 000	600 000			2019
Puolalan koulu	Hankesuunnitelma hyväksytty (kv 26.10.2015 § 180)	13 100 000	300 000	6 400 000	6 400 000			2019
Pansion koulu (peruskorjaus)	Kv 16.11.2015 § 197			40 000			200 000	2022
Kakskerran koulu (uudisrakennus)	Kv 16.11.2015 § 197					40 000		2024

##### VAPAA-AIKATOIMIALA

Samppalinnan maaumimala	Hanke käynnissä	7 750 000	2 700 000					2017
-------------------------	-----------------	-----------	-----------	--	--	--	--	------

##### MUUT

Taloussuunnittelukauden hankkeiden suunnitteluvaraus			600 000					
Tilojen hankinta			200 000					
Pienet hankkeet <1 M€			8 500 000					

##### YHTEENSÄ

16 890 000 7 840 000 7 040 000 200 000

#### TALOUSSUUNNITELMAKAUDELLE KÄYNNISTYVÄT HANKKEET

##### SIVISTYSTOIMIALA

Viinämäenkadun päiväkodin peruskorjaus/uudisrakentaminen	Tarveselvitys käynnissä	5 000 000	2 900 000	2 000 000				2018
Nitunniskantien päiväkodin peruskorjaus/uudisrakentaminen	Tarveselvitys käynnissä	2 500 000	1 400 000	1 000 000				2019
Runosmäen monitoimitalo (varhaiskasvatus, neuvola, nuorisotila ja kirjasto)	Tarveselvitys käynnissä	9 481 000		200 000	4 000 000			2021
Talinkorventien päiväkodin peruskorjaus/uudisrakentaminen	Tarveselvitys käynnissä	2 375 000			200 000	2 175 000		2021
Piinokankadun päiväkodin peruskorjaus/uudisrakentaminen	Tarveselvitys käynnissä	2 125 000			200 000	1 300 000		2021
Juhana Herttuan koulutalon peruskorjaus	Hankesuunnitelmaa ei laadittu	12 000 000			200 000	4 000 000		2022
Ruiskatu 8 (toiminnalliset muutokset)	HS käynnissä (Kv 1.6.2015 § 90)	15 000 000	5 300 000	9 300 000				2019

##### HYVINVOINTITOIMIALA

Sillankorvan ensisuojan ja Sirkkalan päiväkeskuksen korvaavat tilat	Tarveselvitys käynnissä	n/a						
---	-------------------------	-----	--	--	--	--	--	--

##### VAPAA-AIKATOIMIALA

Jyrkkälän nuorisotalo ja kirjasto (peruskorjaus/uudisrakentaminen)	Tarveselvitys käynnissä	2 500 000	500 000	2 000 000				2019
Wäinö Aaltosen museon peruskorjaus	Hankesuunnitelmaa ei laadittu	9 000 000				200 000		2023
Petreluksen uimahallin peruskorjaus	Hankesuunnitelmaa ei laadittu	3 600 000			200 000	2 400 000		2022

##### MUUT

Tilojen hankinta			200 000	200 000	200 000			
Pienet hankkeet <1 M€			8 000 000	8 000 000	8 000 000			

##### YHTEENSÄ

0 18 300 000 23 500 000 22 275 000

#### KAIKKI TILAINVESTOINNIT YHTEENSÄ HUOMIOIDEN KOHDISTAMATON VÄHENNYS

16 890 000 26 140 000 29 740 000 21 475 000

Lisätietoja:

Vuoden 2017 aikana laaditaan selvitys ammattiopetustiloista Turussa. Tämän osana selvitetään mm. Aninkaisten koulutaloon liittyviä toimenpiteitä, joihin kytkeytyy myös mm. Konserttitalon peruskorjaus.

TASEEN ULKOPUOLISET KOHTEET		Hyväksytty kustannus- arvio	Alustavas- ti arvioitu kustannus	Valmistu- misvuosi- tavoite
Kaupunginteatteri	Käynnissä	36 350 000		2017
Palloiluhalli	Käynnissä	13 200 000		2018
Syvälahden koulu	Käynnissä	26 000 000		2018
Yli-Maarian koulu ja päiväkot	Käynnissä	22 000 000		2019
Raunistulan päiväkot	Käynnissä	4 400 000		2017
Tallmäen kentän päiväkot	Hankesuunnitelma hyväksytty (kv 28.9.2015 § 161)	5 000 000		2018
Turun Suomalainen Yhteiskoulu	Käynnissä	9 713 000		2018
Tehostetun palveluasumisen yksiköt				
Vaihe 1 Kulkurinvalssi Kuralankatu 2	Käynnissä	17 100 000		2018
Vaihe 2 Vuokkokoti Murkionkatu 10	Hankesuunnitelma hyväksytty (kv 20.4.2015 § 67)	15 700 000		2019
Kurjenmäkikodit peruskorjaus ja laajennus	Hankesuunnitelmaa ei laadittu		n/a	
Sairaala-alueen tekninen huolto	Tarveselvitys käynnissä		n/a	
Vammaispalveluiden asumispalvelut ja työtoiminta	Tarveselvitys käynnissä		n/a	

---

### 3.1 Työvoiman käyttö (kv)

	TOT 2015	TAM 2016	TAE 2017	TA 2017	TS 2018	TS 2019	TS 2020
Henkilötyövuodet (htv)	207,4	210	208	208	206	205	205
Palkat ja palkkiot (1 000 eur)	8 746	9 060	9 272	9 110	8 825	8 762	8 841
Lisätietoja: -							

---

### 3.2 Tilojen ja alueiden käyttö (kh)

Käytössä olevat tilat ja alueet	TOT 2015	TAM 2016	TAE 2017	TA 2017	TS 2018	TS 2019	TS 2020
Tilat yhteensä (m <sup>2</sup> )	16 506	13 046	13 046	13 328	13 328	13 328	13 328
Sisäisen vuokran perusteena olevat tilat (m <sup>2</sup> )							
Muut tilat (m)							
Alueet yhteensä (ha)	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1	13,1
Sisäinen vuokra yhteensä (€)							

Lisätietoja: Tiloissa ovat mukana kiinteistöliikelaitoksen omassa toiminnassaan käytössä olevat tilat. Alueissa ovat mukana Saramäen ja Itäharjun varastoalueet sekä Röntämäen, Ovakon ja Lauttarannan lumensijoitusalueet. Kiinteistöliikelaitos ei maksa itselleen sisäistä vuokraa käyttämistään tiloista.

## 4.1 Strategiset tavoitteet (kv)

<b>Tavoite 1: Toimialojen yhteiset asuntotuotannon tavoitteet</b>	<i>Strateginen teema: Rakentuva kaupunki ja ympäristö</i> <i>Strateginen linjaus: 3.3.5</i>			<i>Muut toteutettavat linjaukset: -</i>			
Kaupungin yhtiöille luovutettavat tontit, kem <sup>2</sup>	TOT 2015	TAM 2016	TAE 2017	TA 2017	TS 2018	TS 2019	TS 2020
	-	16 000	16 000	16 000	16 000	16 000	16 000
Tavoitteen kuvaus: 16.000 kem <sup>2</sup> tonttituotanto vastaa kerrostalotontteina 4-6 tonttia/vuosi.							

<b>Tavoite 2: Yli-Maarian koulun rakentaminen</b>	<i>Strateginen teema: Rakentuva kaupunki ja ympäristö</i> <i>Strateginen linjaus: 3.3.10</i>			<i>Muut toteutettavat linjaukset:-</i>			
Rakentaminen toteutettu	TOT 2015	TAM 2016	TAE 2017	TA 2017	TS 2018	TS 2019	TS 2020
	hankesuunnitelma	suunnittelu	rakenteilla	rakenteilla	valmis	-	-
Tavoitteen kuvaus: Yli-Maarian koulu toteutetaan päiväkot-, ala- ja yläkoulun yhdistelmänä. Hankesuunnitelma käynnistetään nopeasti ja rakentamisen aloittamiseen pyritään vielä suunnitelmakaudella. Koulu toteutetaan yhtiömuotoisesti allianssimallia hyödyntäen.							

<b>Tavoite 3: Maankäytön yhteinen toimintamalli on käytössä</b>	<i>Strateginen teema: Rakentuva kaupunki ja ympäristö</i> <i>Strateginen linjaus: 3.3.3</i>			<i>Muut toteutettavat linjaukset: 3.2.2, 3.2.3</i>			
Toimintamalli käytössä	TOT 2015	TAM 2016	TAE 2017	TA 2017	TS 2018	TS 2019	TS 2020
	koekäytössä	kyllä	kyllä	kyllä	kyllä	kyllä	kyllä
Tavoitteen kuvaus: Maankäytön kehittämisen uudesta toimintamalli on tehty päätös ja toimintamalli on otettu täysimääräisesti tehokkaaseen käyttöön.							

## 4.2 Strategiset hankkeet (kh)

### Kiinteistöliikelainon tavoitteet

Palvelusopimusten kilpailutus	Kesto (vuodet):		Strateginen teema: Vaikuttava ja uudistuva kaupunki Strateginen linjaus: 3.2.6			Muut toteutettavat linjaukset:	
	TOT 2015	TAM 2016	TAE 2017	TA 2017	TS 2018	TS 2019	TS 2020
Toteutuksen vaihe (hanke/projekti):	Käynnissä	Käynnissä	Käynnissä	Käynnissä	Käynnissä	Valmis	Valmis
Mittari: Kilpailutusten eteneminen	20	40	60	60	80	100	100
Lisätietoa tavoitteesta/hyötytavoite: Kaupungin omistamien tuotantoyhtiöiden määräaikaisten palvelusopimusten kilpailuttaminen asteittain siten, että vuoden 2018 jälkeen kaupungin omistamilta tuotantoyhtiöiltä ei tilata palveluita ilman kilpailutusta.							

Pysäköintitoiminnan kehittäminen	Kesto (vuodet):		Strateginen teema: Vaikuttava ja uudistuva kaupunki Strateginen linjaus: 3.2.4			Muut toteutettavat linjaukset:	
	TOT 2015	TAM 2016	TAE 2017	TA 2017	TS 2018	TS 2019	TS 2020
Toteutuksen vaihe (hanke/projekti):							
Mittari: Kehittämisprojekti toteutettu		Käynnissä	Valmis	Valmis	Valmis	Valmis	Valmis
Lisätietoa tavoitteesta/hyötytavoite: Pysäköintitoimintaa kehitetään nykyajan vaatimusten mukaiseksi. Pysäköintimittareiden uusimisen yhteydessä selvitetään laajemmin pysäköintitoiminnan kokonaistilanne.							

Otetaan käyttöön muitakin toteutusmuotoja kuin jaettu-/ kokonaisurakka	<i>Kesto (vuodet):</i>		<i>Strateginen teema: Strateginen linjaus: 3.2.1</i>			<i>Muut toteutettavat linjaukset:</i>	
	TOT 2015	TAM 2016	TAE 2017	TA 2017	TS 2018	TS 2019	TS 2020
Toteutuksen vaihe (hanke/projekti):							
Mittari: Muita urakkamuotoja käynnissä	1	1	3	3	3	1	1
Lisätietoa tavoitteesta/hyötytavoite: Otetaan käyttöön rakennusprojekteissa muitakin toteutusmuotoja kuin perinteinen jaettu-/kokonaisurakka. Muita toteutusmuotoja voivat olla esim. projektinjohtototeutus tai yhteistyömalleihin perustuvat toteutusmuodot, joista käytetään nimitystä allianssi- tai IPT-toteutus (IPT = integroitu projektitoteutus). Tavoite sisältää myös kaupungin yhtiömuotoisina toteutukseen tulevat tilaratkaisut.							

Kiinteistötoimialan ja ympäristötoimialan yhdistäminen	<i>Kesto: (vuodet)</i>		<i>Strateginen teema: Vaikuttava ja uudistuva kaupunki Strateginen linjaus: 3.2.2</i>			<i>Muut toteutettavat linjaukset:</i>	
	TOT 2015	TAM 2016	TAE 2017	TA 2017	TS 2018	TS 2019	TS 2020
Toteutuksen vaihe (hanke/projekti):			Päätökset tehty ja toiminta suunniteltu		Valmis	Valmis	Valmis
Mittari: Yhdistäminen toteutettu					Kyllä	Kyllä	Kyllä
Lisätietoa tavoitteesta/hyötytavoite: Yhteinen tavoite ympäristötoimialalle ja kiinteistötoimialalle. Yhdistäminen on toteutettu 1.1.2018, jolloin uusi toimiala aloittaa toimintansa. Toimintamalliuudistusta valmistellaan kaupunginhallituksen 13.6.2016 tekemien linjausten mukaisesti. Hyötytavoitteita ovat mm. kaupunginhallituksen roolin vahvistaminen maankäytön ohjauksessa sekä toiminnan tehostaminen ja resurssien tarkoituksenmukainen kohdentaminen.							

## 4.4 Strategiset maankäytön hankkeet (kh)

Käynnissä olevat strategisen maankäytön hankkeet:

Hankekokonaisuus 1

Keskustan kehittäminen - pohjaa keskustan elinvoiman kehitykselle

Fortuna -kortteli	Strateginen linjaus: 3.3.2		Muut linjaukset: 3.1.5, 3.3.8		Kaupunkikeskustan elinvoimaisuutta lisätään. Kaupunkilaisten yhteisiä kaupunkitiloja sekä kävelyn alueita parannetaan kehittämällä kortteliä luovaa taloutta, kauppaa ja matkailua palvelevaksi alueeksi. Ratkaistaan rakennusten suojelun ja täydennysrakentamisen pääperiaatteet					
	TAE 2017	TA 2017	TS 2018		TS 2019		TS 2020		Toteutus	
	Toimenpide, milj.€	Toimenpide, milj.€	Toimenpide	milj. €	Toimenpide	milj. €			Kaavatalous netto milj. €	
YTO	Suunnittelu	Suunnittelu	-		-					
KITO	Korttelin sisäosien piharakenteiden suunnittelu, 0,05 m€	Korttelin sisäosien piharakenteiden suunnittelu, 0,05 m€	Korttelin sisäosien piharakenteiden toteutus	-0,6						
Vesiliikelaitos										

Kauppatori	Strateginen linjaus: 3.3.2		Muut linjaukset: 3.3.7		Keskustan asemaa ja elinvoimaisuutta vahvistetaan kehittämällä keskustaa kaupunkilaisten yhteisenä ja viihtyisänä olohuoneena. Kaupan kehittämistä tuetaan keskustan elinvoimaa tukevalla tavalla. Varmistetaan keskustan saavutettavuus ja liikkumisen sujuvuus kaikilla liikennemuodoilla sekä parannetaan kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä. Kauppatorin miljöö kohotetaan arvoiseensa asuun. Tavoitteena on mm. parantaa rakenteiden, rakennusten ja valaistuksen laatua ja ulkonäköä ja järjestää toimintoja siten, että saavutetaan hyvin toimiva ja kaunis kauppatori. Pysäköinti on tarkoitus toteuttaa maan alle. Kauppiaskadun muuttaminen kävelyalueeksi ja Yliopistonkadun muuttaminen kävelyalueeksi myös Kauppatorin kohdalla parantaa joukkoliikenteen palvelutasoa.					
	TAE 2017	TA 2017	TS 2018		TS 2019		TS 2020		Toteutus	
	Toimenpide, milj.€	Toimenpide, milj.€	Toimenpide	milj. €	Toimenpide	milj. €			Kaavatalous netto milj. €	
YTO	Rakennussuunnittelu	Rakennussuunnittelu	Rakennussuunnittelu							
KITO	Rakennussuunnittelu ja toteutus, 3,0	Rakennussuunnittelu ja toteutus, 3,0	Rakennussuunnittelu ja toteutus	-7,17	Toteutus	-6,0	Toteutus	-7,0		
Vesiliikelaitos	Maanalaisten verkostojen siirrosta vastaa hankkeeseen ryhtyvä	Maanalaisten verkostojen siirrosta vastaa hankkeeseen ryhtyvä								





Kakola	Strateginen linjaus: 3.3.2		Muut linjaukset: 3.1.5, 3.3.4, 3.3.8		Vetovoimainen jokirantaan tukeutuva, rakenteilla oleva keskustan täydennysrakentamisalue noin 1200 asukkaalle (3.3.4, 3.3.9). Uudisrakentamisen ohella alueella edistetään vanhan rakennuskannan uudiskäyttöä sekä uuden ja vanhan innovatiivista yhteensovittamista (3.3.8). Entinen vankila-alue kytkee sen ympärillä olevat kaupunginosat toisiinsa, puistoinen mäki-alue lisää ympäröivien kaupunginosien viihtyisyyttä ja on läntisen keskustan oma keidas. Toteutuessaan funikulaari yhdessä förin kanssa parantaa alueen saavutettavuutta ja palvelee myös matkailua (3.1.5).				
	TAE 2017	TA 2017	TS 2018		TS 2019		TS 2020		Toteutus
	Toimenpide, milj.€	Toimenpide, milj.€	Toimenpide	milj. €	Toimenpide	milj. €			Kaavatalous netto milj. €
YTO	Infran suunnittelu	Infran suunnittelu							
KITO	Infran suunnittelu ja toteutus, 0,735	Infran suunnittelu ja toteutus, 0,735	Infran toteutus	-1,645					
Vesiliikelaitos	Infra valmis	Infra valmis							

Telakkaranta	Strateginen linjaus: 3.3.9		Muut linjaukset: 3.3.4, 3.3.7, 3.3.8		Rakenteilla oleva vetovoimainen merellinen keskustan täydennysrakentamisalue noin 900 asukkaalle (3.3.4, 3.3.9). Uudisrakentamisen ohella alueella edistetään vanhan rakennuskannan uudiskäyttöä sekä uuden ja vanhan innovatiivista yhteensovittamista (3.3.8). Entinen telakka-alue kytkee sen ympärillä olevat kaupunginosat toisiinsa; jokirantaan toteutettava arki- ja työmatkaliikennettä palveleva jalankulku- ja pyöräilyreitti edistää terveydelle tärkeää hyötyliikuntaa (3.3.7).				
	TAE 2017	TA 2017	TS 2018		TS 2019		TS 2020		Toteutus
	Toimenpide, milj.€	Toimenpide, milj.€	Toimenpide	milj. €	Toimenpide	milj. €			Kaavatalous netto milj. €
YTO									
KITO	Infran toteutus, 0,2	Infran toteutus, 0,2	Infran toteutus	-0,05	Infran toteutus	-0,05	Infran toteutus	-0,05	
Vesiliikelaitos	Infra valmis	Infra valmis							



Pääskylvuorenrinne	Strateginen linjaus: 3.3.5		Muut linjaukset: 3.3.1, 3.3.4		Tavoitteena on toteuttaa uusi asuinalue, jonka yhteydessä tulee tarkastella alueen liittyminen olemassa olevaan katu-, kävely- ja pyörätieverkostoon. Jaanipuiston merkitystä alueelle tulee vahvistaa. Suunnittelualan maapohja on kokonaan kaupungin omistuksessa				
	TAE 2017	TA 2017	TS 2018		TS 2019		TS 2020		Toteutus
	Toimenpide, milj.€	Toimenpide, milj.€	Toimenpide	milj. €	Toimenpide	milj. €			Kaavatalous netto milj. €
YTO	Asemakaava KV Infran suunnittelu	Asemakaava KV Infran suunnittelu							
KITO	Jaaninojan ylittävän sillan toteutus, 0,2 kokoojavyälyä, 1,6 Tonttien luovutus	Jaaninojan ylittävän sillan toteutus, 0,2 kokoojavyälyä, 1,6 Tonttien luovutus	Infran toteutus Tonttien luovutus	-2,465 1,6	Infran toteutus Tonttien luovutus	-0,5 1,6	Tonttien luovutus	1,6	
Vesiliikelaitos	Infran suunnittelu, 0,04 m€	Infran suunnittelu, 0,04 m€	Infran toteutus	-0,76					

### Hankekokonaisuus 3

#### Linnakaupunki - merellinen kaupunkikeskusta

Kirstinpuisto	Strateginen linjaus: 3.3.1		Muut linjaukset 3.3.3; 3.3.4; 3.3.7		Tavoitteena on kaupunkikeskustan laajentaminen ja merellisen kaupunkikeskustan kehittäminen kumppanin kanssa Linnakaupungin osayleiskaavan pohjalta (3.3.1, 3.3.3). Pyrkimyksenä on strategian tavoitteiden mukaisesti luoda pohjaa kaupungin kasvuun, kehittää kaupunkikeskustan elinvoimaisuutta ja kilpailukykyä tarjoamalla mm. houkuttelevia asuin- ja työpaikkaympäristöjä kävely- ja pyöräilyetäisyydellä kaupungin keskustasta (3.3.4, 3.3.5, 3.3.7).				
	TAE 2017	TA 2017	TS 2018		TS 2019		TS 2020		Toteutus
	Toimenpide, milj.€	Toimenpide, milj.€	Toimenpide	milj. €	Toimenpide	milj. €			Kaavatalous netto milj. €
YTO	Asemakaavaehdotus	Asemakaavaehdotus	Asemakaava KV Infran suunnittelu						
KITO			Maankäyttösopimus Infran suunnittelu	0,05 -0,1					
Vesiliikelaitos			Infran suunnittelu	-0,05					

Herttuankulma	Strateginen linjaus 3.3.1		Muut linjaukset 3.3.3; 3.3.4; 3.3.9		Tavoitteena on kaupunkikeskustan laajentaminen ja merellisen kaupunkikeskustan kehittäminen yhdessä kumppanin kanssa Linnakaupungin osayleiskaavan pohjalta (3.1.1, 3.3.3). Pyrkimyksenä on strategian tavoitteiden mukaisesti luoda pohjaa kaupungin kasvulle, kehittää kaupunkikeskustan elinvoimaisuutta ja kilpailukykyä tarjoamalla mm. houkuttelevia asuin- ja työpaikkaympäristöjä ja monipuolista asumista (3.3.4, 3.3.5) kävely- ja pyöräilyetäisyydellä kaupungin keskustasta (3.3.7). Veden läheisyys lisää kaupungin vetovoimaisuutta (3.3.9). Alueelle on tarkoitus sijoittaa palvelukeskus entisen tupakkatehtaan rakennuksen yhteyteen (3.3.8) ja kerrostalot asuinalue yli 2000 asukkaalle. Alueen pinta-ala on noin 8 ha ja se on suurelta osin kaupungin omistuksessa.					
	TAE 2017	TA 2017	TS 2018		TS 2019		TS 2020		Toteutus	
	Toimenpide, milj.€	Toimenpide, milj.€	Toimenpide	milj. €	Toimenpide	milj. €			Kaavatalous netto milj. €	
YTO	Asemakaava KV Infran suunnittelu	Asemakaava Infran suunnittelu								
KITO	Maankäyttösopimus 0,05 Infran suunnittelu, 0,055	Maankäyttösopimus 0,05 Infran suunnittelu, 0,055	esirakentaminen Johtojen siirrot	-2,0	Infran toteutus	-2,615	Tonttien luovutus			
Vesiliikelaitos	Infran suunnittelu, 0,03	Infran suunnittelu, 0,03	Infran toteutus	-0,5	Infran toteutus	-1,0				

Vaasanpuisto	Strateginen linjaus 3.3.1		Muut linjaukset 3.3.4, 3.3.7, 3.3.9		Tavoitteena on kaupunkikeskustan laajentaminen ja merellisen kaupunkikeskustan kehittäminen Linnakaupungin osayleiskaavan pohjalta kaupungin omistuksessa olevalle entiselle jätevedenpuhdistamon alueelle (3.1.1). Pyrkimyksenä on strategian tavoitteiden mukaisesti luoda pohjaa kaupungin kasvulle, kehittää kaupunkikeskustan elinvoimaisuutta ja kilpailukykyä tarjoamalla mm. houkuttelevia asuin- ja työpaikkaympäristöjä ja monipuolista asumista (3.3.4, 3.3.5) kävely- ja pyöräilyetäisyydellä kaupungin keskustasta (3.3.7). Veden läheisyys lisää kaupungin vetovoimaisuutta (3.3.9).					
	TAE 2017	TA 2017	TS 2018		TS 2019		TS 2020		Toteutus	
	Toimenpide, milj.€	Toimenpide, milj.€	Toimenpide	milj. €	Toimenpide	milj. €			Kaavatalous netto milj. €	
YTO	Selvitykset	Selvitykset	Uusi asemakaava- luonnos Infran esisuunnittelu		Asemakaavaehdotus		Asemakaava KV Infran suunnittelu			
KITO	Selvitykset	Selvitykset	Infran esisuunnittelu	0,025			Infran suunnittelu			
Vesiliikelaitos							Infran suunnittelu	-0,03		





Mustasuo	Strateginen linjaus 3.3.1	Muut linjaukset 3.1.3, 3.3.4, 3.3.7		Logistiikan ja tuotannollisten toimialojen LogiCity on yksi kaupungin maankäytön painopistealueista. Pyrkimyksenä on strategian tavoitteiden mukaisesti luoda pohjaa kaupungin kasvulle luomalla uusia teollisuus- ja logistiikan työpaikka-alueita lentokentän yhteyteen. Mustasuon asemakaava-alueella tavoitteena on myös mahdollistaa Toijalan radan hyödyntämistä osana siihen rajoittuvien teollisuuskortteleiden toimintaa. Mustasuon kaava-alueen toteuttaminen lisää kaupungin omistuksessa olevaa elinkeinotonttitarjontaa.					
	TAE 2017	TA 2017	TS 2018		TS 2019		TS 2020		Toteutus
	Toimenpide, milj.€	Toimenpide, milj.€	Toimenpide	milj. €	Toimenpide	milj. €			Kaavatalous netto milj. €
YTO	Asemakaava KV	Asemakaava KV			Infran suunnittelu jatkuu				
KITO	Maankäyttösopimus Infran suunnittelu, 0,02	Maankäyttösopimus Infran suunnittelu, 0,02	Infran toteutus alkaa osalle aluetta	-0,845		-0,9		-0,9	
Vesiliikelaitos			Infran toteutus	-0,2	Infran toteutus	-0,3			

## Hankekokonaisuus 6

### Halistenväylä

Koroistenkaari	Linjauksen tunnus 3.3.7	Muut linjaukset 3.1.3, 3.3.4		Tavoitteena on muuttaa Koroistenkaaren ja Ohitustien väliin jäävän asemakaavoittamattoman suurelta osin kaupungin omistuksessa oleva alue pääosin liike- ja toimistorakennusten alueeksi. Uusi alue liitetään olemassa olevaan katuverkostoon Koroistenkaaren tietä jatkamalla Topinojan tieliittymään saakka. Tarkoituksena on myös selkiyttää alueen ulkoilu- ja virkistysreitistö. Samalla tutkitaan Kaarinan kaupungin puolelle sijoittuvan tuotanto- ja liikerakennusalueen liittämistä katuverkostoon Turun kautta.					
	TAE 2017	TA 2017	TS 2018		TS 20189		TS 2020		Toteutus
	Toimenpide, milj.€	Toimenpide, milj.€	Toimenpide	milj. €	Toimenpide	milj. €			Kaavatalous netto milj. €
YTO	Infran suunnittelu, 0,1	Infran suunnittelu, 0,1							
KITO	Infran suunnittelu, 0,075	Infran suunnittelu, 0,075	Infran toteutus alkaa	-2,0	Infran toteutus	-2,0			
Vesiliikelaitos	Infran suunnittelu, 0,03	Infran suunnittelu, 0,03	Infran toteutus	-0,7	Infran toteutus	-0,4			













## 4.5 Infrastruktuurin ylläpito (kh)

1.000 €	TOT 2015	TAM 2016	TAE 2017	TA 2017	TS 2018	TS 2019	TS 2020
Tavoitetasot yhteensä		24.435	24.435	24.174	25.046	25.672	26.445

Lisätietoja: Turun Kiinteistöliikelaitos tilaa yleisten alueiden, katu- ja viheralueiden ylläpitotyöt valtakunnallisten hoito- ja kunnossapitoluokitusten mukaisesti. Ylläpito käsittää sekä talvi- että kesäaikaisen hoidon ja kunnossapidon. Ylläpitotöiden tilaaminen perustuu kolmeen tuotekokonaisuuteen, jolla haetaan kaupunkien välistä kustannustenvertailun mahdollisuutta:

*Perustuotteet* sisältävät pakolliset lakisääteiset tehtävät ja muut välttämättömät hoitoon liittyvät tehtävät. Perustuotteita ovat talvihoito (5,53 milj. euroa, 1 415 ha), viheralueiden hoito (2,81 milj. euroa, 2 977 ha), liikennealueiden hoito (0,89 milj. euroa, 4 511 ha), puhtaanapito (2,30 milj. euroa, 8 274 ha) sekä kalusteiden, varusteiden ja rakenteiden hoito (0,77 milj. euroa, 20 040 ha)

*Erillistuotteet* sisältävät muut tehtäväkokonaisuudet sekä kunnossapitotyöt. Kunnossapitotöillä pyritään hillitsemään korjausvelan kasvua. Erillistuotteita ovat katu- ja viheralueiden kunnossapitotyöt (3,91 milj. euroa, 20 040 ha), talvihoidon erillistuote, lumen kuljetus ja lumensijoituspaikat (0,25 milj. euroa), kunnossa- ja puhtaanapidon erillistuote, ilkivalta ja tapahtumat (0,17 milj. euroa), leikkipaikkojen hoito ja kunnossapito (0,64 milj. euroa, 152 kpl), talousmetsien hoito (0,20 milj. euroa, 4 900 ha), ulkoilusaaret (0,65 milj. euroa, 3 kpl), erityisalueiden hoito, laiturit, venepaikat, vesiväylät (0,30 milj. euroa), ulkovalaistus (2,73 milj. euroa 28 000 kpl) ja liikennevalot (0,97 milj. euroa, 170 kpl).

*Erityistuotteet* (2,07 milj. euroa) sisältävät kaupunkikohtaisia tehtäviä ja palveluita, jotka eivät ole normaaleja ylläpitotehtäviä, mm. föri, liikennekeskus ja katulämmityksen kustannukset. Erityistuotteisiin sisältyy myös infrapalveluiden ylläpitoyksikön yleiskustannukset.

Perus- ja erillistuotteilla on tuotekortit, joissa on määritelty sekä laatuun että määräaikoihin liittyvät vaateet. Kaikilla tuotteilla on oma kustannuseurantansa. Yksilöidymät tuotekuvaukset sisältyvät operatiiviseen sopimukseen. Hoitoluokituksia tarkastetaan katu- ja viheralueilla vuosittain.

## 5.1 Henkilöstön työhyvinvointi (kh)

Henkilöstöohjelman painopistealue	Ohjelman alatavoite	Kaupungin tavoite 2017	Toimialan TAE 2017	Toimialan TA 2017
Turussa jokaisen tulee voida kokea, että työ lisää hyvinvointia	Työssä jaksamista tukeva työntantajapolitiikka	Sairauspoissaolot alla suurten kaupunkien keskiarvon (kaupungin tasolla)	Kiinteistötoimialan sairauspoissaolon (%) aleneminen edellisiin vuosiin verrattuna.	Kiinteistötoimialan sairauspoissaolon (%) aleneminen edellisiin vuosiin verrattuna.
Aktiivinen osaamisen ennakointi	Urapolkujen aktiivinen seuranta	Varhe-maksu alle suurten kaupunkien keskitason (kaupungin tasolla) määrä	Alkaneiden työkyvyttömyyseläkkeiden määrän aleneminen.	Alkaneiden työkyvyttömyyseläkkeiden määrän aleneminen.
Turku on vetovoimainen työnantaja	Taloudellisesti vastuullinen palveluiden tuottaminen	Henkilötyövuosien aleneminen edellisestä vuodesta	Kiinteistötoimialan HTV-tavoite asetetaan sopimuksen kohdassa "Resurssien käyttö".	Kiinteistötoimialan HTV-tavoite asetetaan sopimuksen kohdassa "Resurssien käyttö".

## 6.1 Tiedoksi annettavat tunnusluvut (kh)

Tunnusluku	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
KYSYNTÄ/TARVE								
Infrapalvelujen ylläpidettävä pinta-ala, (ha)	3.757	3.867	3.944	4.030	4.110	4.192	4.276	4.319
Hallinnassa olevat tilat, (1.000 m <sup>2</sup> )	1.101	1.041	1.037	1.026	1.024	1.025	1.015	1.015
VOLYYMI								
Investointitaso (investoinnit €/ liikevaihto €, (%))	52,0	29,2	29,6	35,5	38,9	48,3	48,0	39,4
Rakennusten korjausvelka, €/ uudishinta, € (%)	12,8	13,2	14,5	13,7	13,6	14,0	12,7	13,3
LAATU JA VAIKUTTAUVUUS								
Tyytyväisyys katujen ja teiden hoitoon	3,23	3,47	3,27	3,27	3,27	3,28	3,29	3,30
Tyytyväisyys puistojen ja viheralueiden hoitoon	3,31	3,50	3,47	3,40	3,40	3,41	3,42	3,42
SAATAVUUS JA PEITTÄVYYS / KATTAVUUS								
-								
TUOTTAVUUS JA TEHOKKUUS								
Liikevaihto €/ htv (1 000 €)	837	849	838	761	779	796	815	823
Infran ylläpitomenot (€) / ylläpidettävä pinta-ala (ha)	5 895	5 698	5 552	6 063	5 882	5 913	5 944	6 063
Rakennusten kunnossapitomenot (€) / omien rakennusten pinta-ala (m <sup>2</sup> )	14,52	14,99	14,22	14,36	14,97	15,05	15,20	15,35

---

## 7.1 Muu kaupunkitasoinen ohjaus (kh)

Ohjausasiakirja	Ohjaustieto
Asunto- ja maankäyttöohjelma	Kaavoitussuunnitelma
Maakuntastrategia	Maakunnan kehittämisen pitkän aikavälin hankkeet
Ilmasto- ja ympäristöohjelma	Kestävä kehitys
Maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimus	Kuntien ja valtion yhteinen tahtotila
Turun kaupungin sisäisen vuokrauksen periaatteet	Kiinteistöliikelaitoksen ja toimialojen välinen maksujärjestely
Tilahankkeiden tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohje	Investointiohjelma

---