

**ASUNTO- JA MAANKÄYTTÖOHJELMAN
VUOSIRAPORTTI
2010**

1. OHJELMAN TÄYTÄNTÖÖNPANO

Asunto- ja maankäyttöohjelma yhdistää asuntotuotannon, palveluverkot, maapolitiikan, kaavoitusohjelman ja investoinnit asettaen näille kokonaisuuksille operatiiviset painopisteet sekä toiminnalliset tavoitteet.

Ohjelma on laadittu viidelle vuodelle siten, että kaksi ensimmäistä vuotta toteutetaan sitovalla ohjelmatasolla ja kolme seuraavaa vuotta esitetään ohjeellisella tasolla. Ohjelman toimeenpano tapahtuu vuosittain laaditun sitovan kaavoitusohjelman, operatiivisten painopisteiden ja toiminnallisten tavoitteiden avulla.

Keskeisimpiä päätöksiä ovat vuosittainen strateginen kaavoitusohjelma joka määrittää kaavaprosessien aikataulut, luo edellytykset palveluverkon ja kuntatekniikan investointien suunnittelulle ja toteutukselle. Maapolitiikan periaatteet määrittävät toimintamallit ja prosessien reunaehdot operatiiviselle toteutukselle. Asiakirjan yhteydessä päätetyt tonttutuotannon tavoiteluvut ohjaavat asemakaavoituksen tavoitteiden asettamista.

Asunto- ja maankäyttöohjelman kaavoitusohjelma on esitetty ympäristö- ja kaavoitusviraston talousarvion mittaristossa kohteittain ja kerrosalaneliömetreinä.

2. TOIMINTAYMPÄRISTÖN KUVAUS

Asunto- ja maankäyttöohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 5.10.2009. Ohjelman laatimisen ja raportointiajankohdan välillä ei toimintaympäristössä ole tapahtunut merkittäviä muutoksia. Pidemmän aikavälin tarkastelussa tulevat voimakkaasti toimintaympäristöön vaikuttamaan Kunta- ja palvelurakennehankkeen rakennemallityö ja MAL-aiesopimusmenettely. Vuoden 2010 aikana on selvitelty etenkin mahdollisuuksia lisätä seudullista yhteistyötä ja perustaa seudullisia organisaatioita.

Markkinatilanne on ollut ohjelmakaudella vaihteleva ja vaikeasti ennakoitava. Viime vuosikymmenen lopun taantuma oli raju, mutta vuoden 2010 kesän jälkeen toipuminen on ollut ripeätä. Kysyntää on pitänyt yllä mm. alhainen korkotaso, mikä on kuitenkin lähtenyt selvään nousuun. Kysynnän kehitymisestä onkin siten uusia epävarmuuden elementtejä.

Asunto- ja maankäyttöohjelma ohjaa ja toteuttaa poikkisektoriaalisesti ulottuvia prosesseja, joiden toimintaympäristö muodostuu laajasta kokonaisuudesta. Prosesseihin liittyviä yksittäisiä toimijoita koskevia toimintaympäristön muutoksia on kommentoitu laitoskohtaisesti tilinpäätöksen yhteydessä.

3. TAVOITTEIDEN JA MITTAREIDEN TOTEUTUMAT
TURUN KAUPUNKISEUDUN RAKENNEMALLI 2035

Työ käynnistyi vuoden 2010 aikana ja sen tavoitteet hyväksyttiin PARAS –hankkeen ohjausryhmässä tammikuussa 2011. Valmisteltava rakennemallilinjaus valitaan ohjausryhmässä 14.6.2011 ja rakennemallista päätetään kuntien valtuustoissa vuodenvaihteessa 2011-2012.

OSAYLEISKAAVAT

Ratapiha	Hyväksytty
Satava-Kakskerta	Hyväksytty, valitus KHO:ssa
Linnakaupunki	Ehdotus hyväksytty lautakunnassa 2010. Tulossa valtuustokäsittelyyn. Viivästystä on aiheuttanut liikenneosioon käytettävien resurssien vähäisyys.
Hirvensalo	Luonnos hyväksytty. Työ odottaa Turun kaupunkiseudun rakennemallityön linjauksia.
Lentokentän pohjoispuoli	Ehdotus valmisteilla. Selvitystyö Natura-vaikutusten arvioinnista yhteistyössä Finavian kanssa on viivästynyt. Raja-alueyleiskaavana poikkeuksellisen haastava.
Maaria-Ilmarinen	Ehdotus valmisteilla. Odottaa Turun kaupunkiseudun rakennemallityön linjauksia.

KAAVOITUSOHJELMA 2010; HYVÄKSYTTÄVÄKSI MERKITYT ASEMAKAAVAT

1-31	Pulssin laajennus	KV hyväksynyt
1-34	Micromedicum	KV hyväksynyt
1-35	Teutori	KV hyväksynyt
2-38	Arola II	KV hyväksynyt
5-43	Muinaispelto	KV hyväksynyt
9-51	Paattisten koulu	KV hyväksynyt
9-53	Topinojan jätekeskus	KV hyväksynyt
7-48	Koukkukankare	KV hyväksynyt
2-39	Toijaistenrinne	Ehdotus hyväksytty, odottaa maankäyttösopimusta

5-44	Linnasmäki	Ehdotus hyväksytty, odottaa maankäyttösovinnusta.
3-42	Ratsumiehenpuisto	KH hylännyt
7-47	Suikkilan kartano	Luonnos hyväksytty 2009. Vuoden 2011 talousarviopäätöksen yhteydessä valtuuston käsittelyajankohta on siirretty vuoteen 2011.
6-45	Munttismäki	Luonnos hyväksytty 2010. Väistynyt kiireellisemmiksi arvioitujen projektien tieltä (vrt. valtuuston päätös Hansakadun kaavasta). Vuoden 2011 talousarviopäätöksen yhteydessä valtuuston käsittelyajankohta on siirretty vuoteen 2011.
8-50	Pansio Ahjokatu	Luonnos hyväksytty 2008. Vuoden 2011 talousarviopäätöksen yhteydessä valtuuston käsittelyajankohta on siirretty vuoteen 2012.
4-69	Pääskylvuoren kasarmi	Koska valmistelijan Kirkkotie-kaavan työstäminen on vienyt valmistelijan resurssin, vuoden 2011 talousarviopäätöksen yhteydessä valtuuston käsittelyajankohta on siirretty vuoteen 2011.
6-46	Raunistulan silta	Prioriteettia laskettiin asemakaavapäällikön päätöksellä, kun rautatiesillalle avattiin väliaikainen kevyen liikenteen yhteys. Vuoden 2011 talousarviopäätöksen yhteydessä valtuuston käsittelyajankohta on siirretty vuoteen 2013.
2-37	Kelluvat talot	Luonnos hyväksytty 2010, ehdotus 2011. Hirvensalon yhtenäiskoulun sekä Haarlanlahden (maanlajitus) asemakaavojen valmistelut on asemakaavapäällikön päätöksellä priorisoitu edelle. Kohteen toteutuksesta on eriäviä näkemyksiä. Vuoden 2011 talousarviopäätöksen yhteydessä valtuuston käsittelyajankohta on siirretty vuoteen 2011.
1-30	Koulukatu-Eerikinkatu	Kohteessa meneillä monia osapuolia koskeva vuorovaikutusprosessi (mm. sovittelumenettely). Vuoden 2011 talousarviopäätöksen yhteydessä valtuuston käsittelyajankohta on siirretty vuoteen 2011.
1-32	Torin kulma	Palautettu kaksi kertaa lautakunnasta valmisteluun uusien vaihtoehtojen laatimista ja arkkitehtikilpailun selvitystä varten. Selvitys on tehty ja luonnos on lautakunnankäsittelyssä. Vuoden 2011 talousarviopäätöksen yhteydessä valtuuston käsittelyajankohta on siirretty vuoteen 2011.
1-33	Fortuna-kortteli	Kohteen suunnittelussa on edetty voimassa olevan kaavan pohjalta. Vuoden 2011 talousarviopäätöksen yhteydessä valtuuston käsittelyajankohta on siirretty vuoteen 2011.
8-49	Upalingontie	Suurin osa alueesta yksityisessä omistuksessa. Valmisteluresurssi varattu Turun kaupunkiseudun rakennemallityöhön. Vuoden 2011 talousarviopäätöksen yhteydessä valtuuston käsittelyajankohta on siirretty vuoteen 2011.
2-65	Illoistenjärvi pohj.	Ohjelmaa valmisteltaessa kohdetta aikaistettiin perusteluina vesi- ja viemäripuolen rakentamisaikataulut. Asetettu tavoite todettu

		epärealistiseksi, koska viereiset kaavakohteet tullevat toteutukseen aikaisintaan 2014 lopulla. Vuoden 2011 talousarviopäätöksen yhteydessä valtuuston käsittelyajankohta on siirretty vuoteen 2012.
3-40	Takamaantie	Luonnos palautettu uuteen valmisteluun mm. suojelukysymysten takia, myös suunnitteluvarauksen tavoitteiden muutokset ovat vaikuttaneet prosessiaikaan. Uusi luonnos on hyväksytty ja ehdotus on ollut lausunnoilla 2010. Vuoden 2011 talousarviopäätöksen yhteydessä valtuuston käsittelyajankohta on siirretty vuoteen 2011.
3-41	Vallikatu	Käsittelyä on siirtänyt Skanssin asuntoalueen mitoituksen uudelleenarviointi osana joukkoliikenneakselia. Vuoden 2011 talousarviopäätöksen yhteydessä valtuuston käsittelyajankohta on siirretty vuoteen 2011.
1-36	Y-hovi	Valmistelun resurssipula: Työpaikkoja luovat asemakaavat on asemakaavapäällikön päätöksellä asetettu etusijalle (mm. Pilotti, Automaa, Marjavuorenrinne).

KAAVOITUKSEN MÄÄRÄLLISTEN JA LAADULLISTEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN 2010

Arviointikriteerit ja tavoitetasot	Tavoite	Toteutunut
Asunto- ja maankäyttöohjelman mukaisen strategisten asemakaavojen ohjelman toteutuminen - yht. 1.000 k-m2		
Tavoite / toteutuma	205	232
Kerrostalokaavoitus (AK) 1.000 k-m2	35	11
Pientalokaavoitus (AP, AR ja muut vastaavat) 1.000 k-m2	40	25
Omakotikaavoitus (AO) 1.000 k-m2	50	24
Elinkeino- ja palvelutonttien kaavoitus 1.000 k-m2	80	172

TOTEUTUNEET TONTTIEN LUOVUTUKSET 2010 (KAUPPA TAI MAANVUOKRASOPIMUS)

	Tavoite 2010 (talousarvion tavoiteluku)	Toteutuma 2010	
- Uudistuotanto, asuminen (yhtiömuotoinen)	35 000 k-m2	57 715 k-m2	Valtion suhdannepoliittiset toimet aiheuttivat ennakoitua suurempaa kysyntää ja samasta syystä

			useammalle vuodelle ohjelmoitua luovutusaikataulua toteutui nopeammassa aikataulussa.
- Uudistuotanto, asuminen (omakotitontti) (kpl)	70 kpl	77 kpl	
- Uudistuotanto, elinkeino ja palvelut (k-m2)	25 000 k-m2	17 226 k-m2	Useampi merkittävä elinkeinotonttikauppa siirtyi vuodelta 2010 vuoteen 2011.

4. KOKONAISARVIO OHJELMAN EDISTYMISESTÄ

Kokonaisuudessaan Asunto- ja maankäyttöohjelman toteutuminen on edennyt varsin hyvin tavoitteiden mukaisesti. Tonttien luovutuksessa poikkeuksen muodosti elinkeinotonttien osalta muutama vuodelle 2011 siirtynyt pinta-alaltaan merkittävä tonttikauppa. Asemakaavoitusohjelmien yksittäisiä kaavanimikkeitä on eri perusteilla siirretty toteutuksessa seuraaville vuosille (lähinnä vuodelle 2011) kaupunginvaltuuston päätöksellä ja osa valmiista asemakaavoista odottaa maankäyttösopimusta. Asemakaavoituksen määrälliset ja laadulliset tavoitteet toteutuivat silti kokonaisuutena hyvin. Elinkeino- ja palvelutonttien kaavoitustavoite ylittyi, mutta kerrostalo-, pientalo- ja omakotitonttien kaavoitustavoitteet alittuivat. Kaikkiaan 19 vaikutuksiltaan merkittävää asemakaavaa tuli lainvoimaiseksi, joista merkittäviä omakotialueita ovat Vakiniittu Yli-Maariassa sekä Kuninkojanlaakso.

Ohjelman täytäntöönpano on toteutettu ensisijaisesti ympäristötoimen sektorin hallintokuntien toimesta. Täytäntöönpanon koordinaation tehostaminen on keskeinen osa kaupunginhallituksen hyväksymää maankäytön strategisen ohjauksen muutosprosessia, joka tulisi toteuttaa kokonaisuudessaan valtuustokauden loppuun mennessä.

Poikkisektoriaalisuus ohjelman toteutuksessa kytkeytyy muilta osin lähinnä yleiskaavoituksen, asemakaavoituksen, tonttituotannon ja palveluverkoston kytkentänä. Lisäksi palveluverkoston saavutettavuus huomioidaan ohjelman joukkoliikenneosiossa. Asuntokaavoituksen ja tonttien luovutuksen yhteydessä pyritään huomioimaan asuntotyyppien ja hallintamuotojen jakautuminen tasaisesti ongelmallisten asumiskeskittymien muodostumisen ehkäisemiseksi. Rakennemalliselvityksen yhteydessä laadittavalla asunto-ohjelmalla tarkastelu on tarkoitus tehdä jatkuvuutena ylikunnallisesta perspektiivistä.

5. MUUTOSEHDOTUKSET

Kaupunginhallitus on 21.3.2011 tehnyt Maankäytön strategisen ohjausjärjestelmän uudistamista koskevan päätöksen, joka pitää sisällään Asunto- ja maankäyttöohjelman rakenteellisen uudistamisen.

Päätökseen liittyvä ohjelmarakenteen uudistaminen tarkoittaa uudenlaista ohjelman tavoiteasetantaa, mittarointia ja seurantaa. Uudessa rakenteessa pyritään siihen, että vuosittainen tavoitteiden asettaminen ohjelmaraportointi toteutetaan Asunto- ja maankäyttöohjelman kautta.

Asunto- ja maankäyttöohjelmaan liittyvät tavoitteet asetetaan tällä hetkellä hallintokuntaakohtaisesti syksyllä talousarvion yhteydessä. Laadulliset ja määrälliset tavoitteet asetetaan sekä asemakaavoitukselle että tonttituotannolle/luovutukselle. Lisäksi hyväksytään nimikkeittäin sitova strateginen asemakaavoitusohjelma ja valmisteltavat yleiskaavat vuodelle 2012.

Ohjelman seurattavaksi tulisi jatkossa ottaa lisäksi mittareita asuntotuotannon ja elinkeinorakentamisen toteutumisesta sekä myönnetyistä rakennusluvista.

Tonttituotannon ja luovutuksen osalta tulee seurantamittaristoa täydentää myös yksityiselle maalle kaavoitettavien tonttien määristä ja niiden luovutuksista rakentamiseen.

Jotta kaavoituksesta ja muusta maankäytön viranomaistoiminnasta saataisiin kattavampi kuva, niin ympäristö- ja kaavoitusviraston toiminnan seurannan raportointiin tulisi tilinpäätöskirjaan lisätä osiota myös muista kuin strategisesti seurattavista toimenpiteistä, vaikka niille ei voidakaan asettaa varsinaisia vuositavoitteita. Myös raakamaan hankinta tulisi ottaa seurattavaksi kohteeksi asunto- ja maankäyttöohjelman raportoinnin yhteydessä.