



Turun kaupunki  
Kaupunkiympäristötoimiala  
PL 355  
20101 Turku

21.12.2018

## LAUSUNTO YLEISKAAVA 2029 LUONNOKSEEN

### 1. Kiinteistöliitto Varsinais-Suomesta

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi on 1907 perustettu kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Jäsenkuntamme muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä (90 %), mutta jäsenistöömme kuuluu myös vuokrataloyhtiöitä, kiinteistöosakeyhtiöitä ja huoltoyhtiöitä. Jäsenenämme on yli 2.300 kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiötä Varsinais-Suomen alueella, joista yli 50 % Turussa. Yleiskaavaluonnoksen aineistot kaavakarttoineen ovat perusteellisia, ja niiden taustalla on tehty suuri määrä taustaselvityksiä kaavaprosessin alusta alkaen. Kiitämme lausuntopyyntöä ja toteamme kantanamme seuraavaa.

### 2. Yleiskaavan tavoitteista

Pidämme yleiskaavan tavoitteita hyvinä ja kunnianhimoisina. Turku on tasa-arvoisen kaupunkikehittämisen ja lähiöpolitiikan edelläkävijä. Pidämme hyvänä, että uutta ja täydentävää asuinrakentamista on osoitettu Kasvukäytävät-kehityskuvan mukaisesti laajasti keskustaan, joukkoliikenteeseen tukeutuville kehityskäytävillä sekä sisääntuloväylien varsille. Tämä eheyttää kaupunkirakentamista ja voi vähentää asuinalueiden eriytymistä.

Kaupungin keskustaa tulee kehittää, sekä kaupankäynnin, että erilaisten kohtaamisten keskuksena. Keskustan vetovoimaisuuteen asuinalueena tulee tiivistyksen yhteydessä kiinnittää erityistä huomiota. Tähän vaikuttavat keskeisesti alueen saavutettavuus eri muodoin, asukaspysäköinti, toimivat kevyen liikenteen ratkaisut, sekä riittävät vihheralueet.

Kaavoituksella on varmistettava riittävä tarjonta rakentamiskelpoiselle tonttimaalle. Tämän lisäksi maanomistajille on hyvä olla oikeus tehdä yleiskaava-alueilla kaavoitusaloite, jolla maanomistaja voi saada kaavaehdotuksensa kunnan hyväksymiskäsittelyyn.

Tonttutuotantotavoitteiden mukaan kokonaisrakentamisesta 85 % tulisi toteuttaa kerrostaloin. Kokonaismäärästä vähintään 20 % tulisi sijoittua kaupungin omistamalle maalle. Tämä mahdollistaa kaupungin omakotitonttien ja valtion tukeman kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamisen. Kaupungin tulisi luovuttaa omat tontit markkinahintaan, myös valtion tukeman asuntotuotannon osalta, jotta kilpailu asuntomarkkinoilla lisääntyy.

Rakennustyypeiltään ja hankekooltaan monipuolinen tonttitarjonta on tärkeää rakennustuotannon kilpailun varmistamiseksi. Asuntojen tuotantokustannuksien alentamiseksi on tarkkaan harkittava yksityiskohtaisten kaavamääräysten kustannusvaikutuksia ja otettava ne huomioon tontin luovutushinnassa. Esimerkiksi pysäköintipaikkojen ja väestösuojien rakentamisvelvollisuuksia kannattaa keventää. Osana kaavoitusta tulisivat selvittää kaavan taloudellinen toteutettavuus sekä kaavamääräyksien vaikutukset asunto- ja muun rakentamisen hintaan.



### 3. Lisä- ja täydennysrakentaminen

Yleiskaava painottaa täydennysrakentamista, mikä eheyttää yhdyskuntarakennetta. Olemme samaa mieltä, että lisä- ja täydennysrakentaminen kasvavissa kaupunkikeskuksissa on tehokas tapa edistää asuntotuotantoa. Palvelut voidaan tuottaa tehokkaasti asuinalueita tiivistämällä ja sitomalla ne entistä enemmän kasvukäytäviin. Onnistunut täydennysrakentamishanke toteutetaan, kun suunnittelu tehdään korttelitasolla ja koko naapurusto sitoutetaan hankkeeseen.

Maankäytön tehostamisessa on huomioitava turvallisen, terveellisen ja viihtyisän elinympäristön toteuttamisen edellytykset. Luontoarvojen merkitys osana asukkaiden hyvinvointia on hyvä pitää mukana asuinalueiden houkuttelevuuden ja vetovoimaisuuden turvaamiseksi.

Taloyhtiöt omistava kaksi kolmasosaa Turun keskustan tonteista, 44 % koko ruutukaava alueesta ja ovat merkittäviä maanomistajia myös muilla asuinalueilla. Jotta yleiskaavan tavoitteisiin päästään, niin lisä- ja täydennysrakentamisen kannattavalle toteuttamiselle tulee luoda edellytykset alentamalla lisä- ja täydennysrakentamisen maankäyttökorvauksia ja keventämällä autopaikkavaatimuksia. Lisärakennusoikeuden määrä vaikuttaa myös luonnollisesti hankkeiden kannattavuuteen.

Asukkaat suhtautuvat hankkeisiin usein epäillen. Jotta hankkeet toteutuvat tulee kiinteistöomistajan saada siitä myös kohtuullinen hyöty. Taloyhtiön täydennysrakentamishankkeesta saatavilla tuloilla asunto-osakkeenomistajat saavat maksettua yhtiön tarpeellisia remontteja ja parhaimmillaan kunta saa lisää veronmaksajia.

Ehdotamme As Oy hankkeissa käyttöön otettavaksi huojennusmallia, jossa tietyin edellytyksin maankäyttösopimuksessa voidaan jättää enintään 85 prosenttia kaavamuutoksella saatavasta arvonnoususta huomioimatta. Maksimaalinen 85 prosentin vähennys tehdään, mikäli vähintään neljä kohtaa seuraavista toteutuu. Kaupunki arvioi kohtien painotukset tapauskohtaisesti.

- Lisärakentamista tehdään korottamalla nykyistä rakennusta tai rakentamalla ullakolle.
- Kyseessä on laitospysäköintiä edellyttävä lisärakentaminen tontin tai korttelin sisällä.
- Kyseessä on useamman tontin tai korttelin täydennysrakentamishanke, joita suunnitellaan kokonaisuutena.
- Rakennuksen sisällä tehdään käyttötarkoituksen muutos asuntojen rakentamiseksi.
- Täydennysrakentamishanke ja samalla mahdollisesti toteutettava peruskorjaus edistävät merkittävästi energiatehokkuutta.
- Täydennysrakentaminen edellyttää nykyisten, ei suojelullista arvoa omaavien rakennusten purkua.

### 4. Ikääntyvä väestö

Nykyistä asuntokantaa ja asuin ympäristöjä tulee kehittää siten, että ikääntyvä väestö voi mahdollisimman pitkään asua omissa asunnoissaan. Hissien ja muiden esteettömyyttä tukevien laitteiden ja rakennelmien rakentamista vanhaan asuntokantaan on tarkoituksenmukaista tukea. Rakennussuojelussa tulee varmistaa, että se ei estä kiinteistöjen esteettömyyden poistamista.



## 5. Keskustan liikennesuunnitelman vaihtoehtotarkastelu

Keskustaan on päästävä edelleen autollakin, mutta keskustan viihtyisyyttä huonontavaa läpiajoa voi harkiten ja hyvällä suunnittelulla vähentää. Kiinteistöille ja pysäköintilaitoksiin tulee edelleen päästä myös autolla. Emme hyvänä ratkaisuna rajata Tuomiokirkkosiltaa, Martinsiltaa tai Myllysiltaa vain joukkoliikenteelle.

## 6. Muut ehdotukset - täydennysrakentamisasiamies

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi esittää lisäksi, että yleiskaavan tavoitteiden saavuttamiseksi Turun Kaupunki palkkaisi määrääjäksi täydennysrakentamisasiamiehen. Asiamiehen työtehtävänä olisi neuvoa alueen taloyhtiöitä hankkeiden käynnistämisessä ja läpiviemisessä, sekä toimia samalla täydennysrakennushankkeiden kaavavalmistelijana. Toimimme mielellämme kaupungin kumppanina hankkeessa ja olemme valmiita etsimään projektille mahdollisesti tarvittavaa rahoitusta.

## 7. Tavoitteiden toteutuminen

Yleiskaava painottaa täydennysrakentamista, mikä eheyttää yhdyskuntarakennetta. Jotta täydennysrakentamista tapahtuu tasaisesti ympäri kaupunkia, tulee erityisesti asunto-osakeyhtiöille luoda kannustimet yleiskaavan tavoitteiden saavuttamiseksi. Maankäyttömaksun periaatteet olisi hyvä määritellä avoimesti yleiskaavan valmistelun yhteydessä ja sen jälkeen julkaista kaupungin sivuilla.

Kohtuuhintaisen asumisen edellytykset luodaan varmistamalla riittävä tonttitarjonta ja kilpailun edellytykset asuntomarkkinoilla, sekä välttämällä yksityiskohtaisia kaavamääräyksiä. Kilpailun kautta syntyy monipuolista asuntotarjontaa erilaisten kuluttajien tarpeisiin.

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry

Puheenjohtaja

Toiminnanjohtaja

Pertti Satopää

Juuso Kallio