

Reino And

# Maankäytösopimukset lähiökehittämisessä, case Ilpoinen

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (YAMK)

Maanmittaustekniikka

Opinnäytetyö

21.12.2018

Tekijä Otsikko	Reino And Maankäyttösopimukset lähiökehittämisessä, case Ilpoinen
Sivumäärä Aika	58 sivua + 6 liitettä 21.12.2018
Tutkinto	insinööri (ylempi AMK)
Tutkinto-ohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaajat	tonttipäällikkö Timo Laiho lehtori Kaisa Kilpeläinen
<p>Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, miten Turun kaupunki voisi maankäyttösopimuksilla mahdollistaa lähiöiden kehittämistä. Lähiöiden tila Turussa on vastaava kuin muuallakin Suomessa – lähiöiden rakennuskanta vaatii merkittäviä saneerauksia, asukasväestö vanhenee ja palvelutarjonta heikkenee. Jotta lähiöt pysyvät tulevaisuudessakin elinvoimaisina, tulee kaupungilla ja lähiöiden asukkailla olla yhteinen päämäärä, jota kohti edetä.</p> <p>Tässä opinnäytetyössä on otettu kohdealueeksi Ilpoisten lähiössä sijaitseva liikekeskuskortteli. Liikekeskuskortteli on rakennettu samanaikaisesti lähiön muun rakennuskannan kanssa. Liikekeskuskorttelissa on tällä hetkellä muutamia kaupallisia palveluita ja päiväkotia. Lähiön keskellä sijaitsevaa liikekeskuskorttelia kehittämällä, voitaisiin Ilpoisiin saada uusi viihtyisä alue, jonne sijoittuisi asumista, palveluita ja muuta toimintaa. Tämä kehityshanke voisi nostattaa koko lähiöön uudenlaisen kehittämisen hengen. Viihtyisä ympäristö ja toimivat palvelut ovat lähiön kulmakiviä.</p> <p>Opinnäytetyössä tuodaan esille kaksi ehdotelmää. Ehdotelma A on opinnäytetyön tekijän suunnittelema, jossa alueelle on suunniteltu muun muassa esteetöntä asumista. Ehdotelma B on alueella olevan kaavaehdotuksen mukainen. Ehdotelmien pohjalta kaupunki ja maanomistaja voisivat lähteä kehittämään aluetta. Kun maankäytön linjaukset on päätetty, tullaan maanomistajan ja kaupungin välille laatimaan maankäyttösopimus. Asemakaavan tuomasta arvonnoususta kaupunki perii maanomistajalta 35 prosentin osuuden. Jos täydennysrakentamishanke yhdistetään esimerkiksi julkisen tilan rakentamisen kanssa, voisi kaupunki alentaa arvonnoususta perittävää prosenttiosuutta. Maankäyttökorvauksen alentaminen tulee miettiä tapauskohtaisesti ottaen huomioon myös kannattavuuden kaupungin näkökulmasta.</p> <p>Tässä opinnäytetyössä tehdään laskelmia ja pohditaan, miten mahdollinen maankäyttökorvausprosentin alentaminen voisi edesauttaa lähiöiden kehittämistä. Lisäksi opinnäytetyössä tulee esille, että lähiöiden kehittämisen kannalta tulevaisuuden suunnitteluratkaisu on maankäyttökorvaustakin tärkeämpi seikka.</p>	
Avainsanat	maankäyttösopimus, lähiö, kehittäminen, täydennysrakentaminen

Author Title	Reino And Land use Agreements in Suburban Development, Case Ilpoinen
Number of Pages Date	58 pages + 6 appendices 21 December 2018
Degree	Master of Engineering
Degree Programme	Land Surveying
Instructors	Timo Laiho, Chief Real Estate Officer Kaisa Kilpeläinen, Senior Lecturer
<p>This thesis aimed at developing a suburb through the development a smaller area in the suburb. The purpose was to ultimately, raise a new common spirit of development in the whole area with a pleasant environment and functional services. The thesis introduced two proposals the case area, Ilpoinen in Turku. Proposal A, made during the final year project, included for example unhindered living. Proposal B was the original city plan proposition.</p> <p>The thesis discussed the land-use compensation that is given to the landowners if the permitted building volume of an area increases. Calculations were made to see whether a reduction in the compensation would promote the development of suburbs. The thesis established that it is more important to have a plan for a solution than offer land-use compensation when the development of suburbs is considered.</p> <p>The thesis concluded that of the two alternative plans, the proposal A would be a better option for developing Ilpoinen, because it would bring more inhabitants, improve the overall appearance and secure the current services in the suburb.</p>	
Keywords	land use agreement, a suburb, development, complementary construction

# Sisällys

## Lyhenteet

1	Johdanto	1
2	Lainsäädäntö ja maankäytösopimus	2
2.1	Maankäyttö- ja rakennuslaki luku 12 a	2
2.2	Sopimuskäytännön historia	2
2.3	Maankäytösopimus	3
2.3.1	Maakäytösopimukset Turussa	4
2.3.2	Rakentamisvelvoite ja sopimussakko	6
2.4	Kehittämiskorvaus kunnalle	6
3	Lähiöiden kehittyminen valtakunnallisesti ja Turun alueella	7
3.1	Lähiöiden synty Suomessa	7
3.2	Turun lähiöiden rakentuminen	9
3.3	Turun lähiöiden tunnuspiirteitä	13
3.4	Lähiöt Turun kaupunkirakenteessa	14
3.5	Turun lähiöiden palvelut	15
3.5.1	Julkinen liikenne	15
3.5.2	Terveystieteiden ja sosiaalipalvelut	16
3.5.3	Koulut, päiväkodit ja kirjastot	17
3.5.4	Liiketoiminta	18
3.6	Lähiöiden kehittäminen maankäytön avulla valtakunnallisesti	18
4	Haastattelu lähiökehittämisestä maankäytön näkökulmasta	20
4.1	Turun kaupungin edustajien haastattelut	20
4.1.1	Tulevaisuuden haasteet	20
4.1.2	Lähiöiden palvelutarpeet	21
4.1.3	Lähiöiden kehittäminen maankäytön näkökulmasta	21
4.1.4	Kaupungin ja maanomistajan yhteistyö lähiökehittämisessä	21
4.1.5	Uudisasunnot lähiöissä	22
4.1.6	Maankäyttökorvaukset täydennysrakentamisessa	22
4.1.7	Maankäyttökorvauksen alentaminen	22
4.1.8	Täydennysrakentamisen kannustimet	23
4.1.9	Uhat ja mahdollisuudet täydennysrakentamisessa	23
4.1.10	Vastustuksen vähentäminen täydennysrakentamisessa	23

4.2	Isännöitsijöiden haastattelut	24
4.2.1	Tulevaisuuden haasteet	24
4.2.2	Lähiöiden palvelutarpeet	24
4.2.3	Lähiöiden kehittäminen maankäytön näkökulmasta	25
4.2.4	Lähiöiden kehittäminen täydennysrakentamisella	25
4.2.5	Uhat ja mahdollisuudet täydennysrakentamisessa	25
4.2.6	Vastustuksen vähentäminen täydennysrakentamisessa	26
4.2.7	Maankäyttösopimus	26
4.3	Haastattelun yhteenveto	26
5	Case Ilpoinen	27
5.1	Yleistä	28
5.2	Ilpoisten lähiö tänään	31
5.2.1	Aluerakenne	31
5.2.2	Väestörakenne	32
5.2.3	Palvelut, julkinen liikenne ja liikuntamahdollisuudet	33
5.2.4	Rakennuskanta ja -tehokkuus	33
5.3	Tapaustutkimuksen kohdealue	34
5.3.1	Sijainti ja kohdealueen rakennukset	35
5.3.2	Voimassa olevat asemakaavat, maankäyttö ja maanomistus	36
5.3.3	Palvelut ja liiketoiminta	40
5.4	Täydennysrakentamisen mahdollisuudet kohdealueella	41
5.4.1	Ehdotelma A	41
5.4.2	Ehdotelma B	44
5.5	Maankäyttösopimuskorvaus	46
5.5.1	Kohdealueen maankäyttökorvauslaskelmat	46
5.5.2	Maankäyttösopimuskorvaukseen vaikuttavat tekijät	47
5.5.3	Maankäyttösopimuskorvauksen laskennalliset vaikutukset ja täydennysrakentamisen kannattavuus	48
5.5.4	Asian vireille tulo ja päätöksentekoprosessi Turun kaupungissa	50
5.6	Täydennysrakentamisen vaikutukset	50
5.6.1	Monipuoliset palvelut ja asuntovaihtoehdot	51
5.6.2	Elinvoimainen asuinympäristö	52
6	Yhteenveto ja johtopäätökset	53
	Lähteet	56
	Liitteet	

- Liite 1. Haastattelukysymykset Turun kaupungin edustajille
- Liite 2. Haastattelukysymykset isännöitsijöille
- Liite 3. Asemakaavakartta ja -merkinnät
- Liite 4. Asemakaavaehdotus 27/2006
- Liite 5. Suunnitelmakartat
- Liite 6. Toteutuneita vanhojen kerrostalokohteiden kauppahintoja

## Lyhenteet

AHL	liikerakennusten ja asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialue
AK-1	asuinkerrostalojen korttelialue
as. oy	asunto-osakeyhtiö
€	euro
ha	hehtaari
KL	liikerakennusten korttelialue
k-m <sup>2</sup>	kerrosneliömetri
LP	pysäköintialue
MRL	maankäyttö- ja rakennuslaki
m <sup>2</sup>	neliömetri
os.	osoite
PL	lähipalvelurakennusten korttelialue
s.	sivu
tms.	tai muuta sellaista
%	prosentti

## 1 Johdanto

Tämä opintäytetyö on tehty Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalle. Työn aihe maankäyttösopimukset lähiökehittämisessä päätettiin tammikuussa 2018.

Lähiöiden nykytila Turussa on melko tyypillinen, eli rakennuskanta on vanhaa ja väestö iäkästä. Samalla kun väestö ikääntyy ja vähenee, monipuolinen palvelutarjonta lähiöissä supistuu, koska palveluiden käyttäjiä ei ole riittävästi niiden ylläpitämiseksi. Jotta lähiöt pysyivät elinvoimaisina ja osana kaupunkikokonaisuutta, pitäisi lähiöihin saada lisää uusia asukkaita ja monipuolisempaa väestöpohjaa. Uudenlaisen väestöpohjan kehittyminen vaatii erilaisia, kullekin asukastyypille sopivia asuntovaihtoehtoja- ja asumismuotoja. Väestön monipuolistuminen ja asukasmäärän kasvu toisivat mukanaan mahdollisuuden lähiön palveluiden kehittymiselle. Tällainen positiivinen kierre kuulostaa yksinkertaiselta, mutta toteutuakseen se vaatii paljon yhteistyötä ja aktiivisia toimenpiteitä sekä kaupungilta että lähiön asukailta ja asunto-osakeyhtiöiltä. Kehitystyön käynnistysvoimana voidaan tietyin edellytyksin käyttää myös taloudellisia kannustimia, kuten esimerkiksi tässä työssä käsiteltäviä maankäyttökorvauksia.

Opinnäytetyön alussa käyn läpi maankäyttösopimuksia ohjaavaa lainsäädäntöä. Tämän jälkeen tutustun lähiöiden syntyyn ja niiden nykytilaan. Työhön on otettu mukaan isännöitsijöiden ja kaupungin asiantuntijoiden haastattelut, joiden perusteella pohdin lähiöiden tulevaisuuden näkymiä.

Tämän opinnäytetyön kohdelähiöksi on valittu Ilpoinen ja sieltä liikekeskuksen alue. Opinnäytetyön tavoitteena on, että liikekeskusaluetta uudelleen suunnitteleamalla ja kehittämällä saadaan Ilpoiniin aikaiseksi positiivinen muutos, joka voisi tuoda jatkossa koko lähiölle oikean kehityssuunnan. Liikekeskuskorttelissa olisi jatkossa palveluiden lisäksi monipuolisia asumisvaihtoehtoja. Ehdotelma A esittää kehityshanketta, joka edellyttäisi alueella parhaillaan nähtävillä olevan asemakaavaehdotuksen uudelleen tarkistamasta. Ehdotelma A:ssa nykyinen rakennuskanta purettaisiin ja alueelle rakennettaisiin kolme uutta asunto- ja liikerakennusta. Ehdotelma B on asemakaavamuutoksen mukaisen, jossa lisärakentamista on suunniteltu vanhan rakennuskannan viereen. Kaupungin rooli lähiökehittämisessä on merkittävä, koska asemakaavoituksella ja maankäyttösopimuksilla voidaan rakentamista ohjata haluttuun suuntaan.



## 2 Lainsäädäntö ja maankäyttösopimus

Maankäyttösopimuksia lainsäädännössä ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL). Seuraavissa luvuissa avataan keskeisimmät MRL:n kohdat liittyen maanomistajan velvollisuuteen osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Lisäksi luvussa kerrotaan sopimuskäytännön historiasta ja Turun kaupungin maankäyttösopimuksista.

### 2.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki luku 12 a

Maankäyttösopimuksia koskeva säännös tuli voimaan MRL:n 1.1.2000. Tällä säännöksellä lakiin otettiin mukaan maanomistajan velvollisuudet osallistua asemakaavan toteuttamiskustannuksiin, jotta kunta pystyisi tarjoamaan riittävän määrän kohtuuhintaisia tontteja ja tätä kautta luomaan edellytykset asuntotuotannolle ja muulle rakentamiselle. [1] MRL 12 a luku sisältää maanomistajan velvollisuudet osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin kun hänen aluettaan asemakaavoitetaan. Lisäksi lainsäädäntöön otettiin mukaan sopimusmenettely, jota lainsäädäntö aiemmin ei tuntenut. Säännöksessä ei edelleenkään otettu kantaa sopimuksen sisältöön. [2]

### 2.2 Sopimuskäytännön historia

Aiemmin maankäyttösopimuksista käytettiin nimityksiä aluerakentamissopimukset, kaavoitusopimukset ja yhteistoimintasopimukset. Ensimmäiset aluerakentamiskohteet rakentuivat Helsinkiin; 1920-luvulla rakentui Käpylän Puutarhakaupunki ja olympialaisia varten rakennettu Olympiakylä 1930-luvun lopulla. [2]

Muuttoliike 1960-luvulla toi kaavoitukseen ja maankäyttöön uuden sopimusmenettelytavan. Jotta asuntokysyntään pystyttiin vastamaan, asian ratkaisemiseksi otettiin käyttöön yhdistetty sopimusmenettely. Yhdistetty sopimusmenettely tarkoitti, että aluerakentamissopimukset sisälsivät ehtoja kunnallistekniikan rakentamisesta ja kaavoituksen myötä aiheutuneesta arvonnoususta. Sopimukseen sisällytettiin lisäksi kaavoituksellisia tavoitteita sekä alueen käyttötarkoitus ja tiedot rakennusoikeudesta. Tämä menettelytapa palveli molempia osapuolia. [3]

Aluerakentamissopimuksiin kohdistui myös kritiikkiä. Sopimuksia arvosteltiin liian edullisiksi rakentajille ja ajateltiin, että kuntalaisilla ei ollut tarpeeksi vaikutusmahdollisuuksia sopimusten sisältöön. 1980- ja 1990-luvun taitteessa yhteiskunnassa alettiin korostamaan hallinnon avoimuutta ja ihmisten osallistumismahdollisuutta päätöksen tekoon. [3]

### 2.3 Maankäyttösopimus

Maankäyttösopimus on kunnan ja maanomistajan välinen sopimus, joka laaditaan kun maanomistajan aluetta asemakaavoitetaan. Maankäyttösopimuksella sovitaan asemakaavaan liittyvistä velvoitteista ja oikeuksista. Maankäyttösopimus voidaan laatia, jos maanomistajalle aiheutuu asemakaavan laadinnasta merkittävää hyötyä. Maankäyttösopimuksella voidaan sopia alueen maankäyttöön liittyvistä tavoitteista ja velvoitteista. Asemakaavan sisällöstä maankäyttösopimuksella ei kuitenkaan voida sopia. [4]

Maankäyttösopimuksia käytetään erityisesti alueilla, joissa asemakaavoituksesta johtuen kiinteistöihin kohdistuu kysyntää ja näin ollen arvonnousua. Kiinteistöjen arvonnousulla pystytään kattamaan ainakin osittain asemakaavojen toteuttamiskustannukset. Maankäyttösopimus on myös vaihtoehto sille, että perinteisesti kaupunki ostaisi tai lunastaisi maan ennen asemakaavoitusta ja toteutuneella asemakaavalla kunta kattaisi ostetun maan arvon lisäksi asemakaavan toteuttamisesta koituvat kulut. Maankäyttösopimus on ensisijainen vaihtoehto sille, miten maanomistaja osallistuu asemakaavan toteuttamiskustannuksiin. [1]

Maankäyttösopimus neuvotellaan samanaikaisesti valmisteilla olevan asemakaavan kanssa. Tällä pystytään varautumaan asemakaavasta koituihin toteuttamiskustannuksiin. Maankäyttösopimusta ei kuitenkaan voida allekirjoittaa ennen kuin asemakaavaluonnos tai -ehdotus on julkisesti ollut nähtävillä. [1]

Maankäyttösopimuksen tarpeellisuudesta tiedotetaan julkisesti asemakaavoituksen yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Tällä menettelytavalla pystytään tietoa paremmin kohdentamaan kuin aiemmin, jolloin maankäyttösopimuksista tiedotettiin kaavoituskatsauksen yhteydessä. [1]

### 2.3.1 Maankäytösopimukset Turussa

Maankäyttöön liittyvää sopimusmenettelyä on Turussa käytetty 1950-luvulta asti, jolloin lähiöiden toteuttamiseen solmittiin alueurakkasopimuksia. Varissuon alue 1970-luvulla oli ensimmäisiä kohteita, jossa Turun kaupunki ja maanomistaja neuvottelivat maankäytösopimuksen. Suurin muutos maankäytösopimuksissa koettiin, kun tuli voimaan MRL:iin tehty säännös, joka selkeytti maanomistajan velvollisuudet osallistua asemakaavan toteuttamiskustannuksiin. [5]

Turun kaupungissa maapolitiikkaa ohjaa tällä hetkellä Turun kaupunginvaltuuston päättämä asunto- ja maankäyttöohjelma, joka sisältää keskeisimmät maankäytön linjaukset. Viimeisen asunto- ja maankäyttöohjelman päivitys on vuodelta 2009, ja se on laadittu vuosille 2009–2013. Tämä Asunto- ja maankäyttöohjelma on edelleen voimassa. Kaupunki pyrkii hankkimaan tarpeeksi raakamaavarantoa asemakaavoitettavaksi, jolla ylläpidetään tarvittava tonttitarjonta. Aktiivisella maanhankinnalla kaupunki pyrkii hillitsemään muiden intressitahojen raakamaahankintaa. On kuitenkin alueita, joissa maanomistus on jakautunut useille pienemmille maanomistajille. Tällöin voidaan solmia maanomistajien ja kaupungin välisiä maankäytösopimuksia. Kaupungin ohjauksessa myös yksityinenkin maanomistaja voi valmistella asemakaavoitusta, jolloin maankäytösopimus tulee tehtäväksi maanomistajan ja kaupungin välille. [31] Turun kaupungissa maankäytösopimuksista päättää kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaosto. Kaupungin oman asunto- ja maankäyttöohjelman lisäksi maankäytösopimuksia ohjaa Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2018–2021. Seudullisella asunto- ja maapoliittisella ohjelmalla edistetään kuntien välistä yhteistyötä maankäytön suunnittelussa ja asuntopoliitikassa. Kunnat pyrkivät hankkimaan aktiivisesti raakamaata, jolla ylläpidetään asemakaavoitukseksi tarkoitettua maavarantoa vähintään 3 vuodeksi eteenpäin. Myöhemmin raakamaareserviä on tarkoitus nostaa asemakaavan osalta 5 vuoden ja yleiskaavan osalta 10 vuoden tarpeita vastaavaksi. [32] Kuntien omat asunto- ja maapoliittiset ohjelmat eivät saisi olla ristiriidassa seudullisen asunto- ja maapoliittisen ohjelman kanssa.

Turun kaupungin ja maanomistajan välinen maankäytösopimusneuvottelu käynnistyy sen jälkeen, kun asemakaavaluonnoksen päälinjaukset on ratkaistu. Ensisijaisesti maankäyttökorvaus suhteutetaan asemakaavan toteuttamisesta aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen suoriin tai välillisiin kustannuksiin ja toissijaisesti maanomistajalle ase-

makaavan toteuttamisesta koituvaan taloudelliseen hyötyyn. [5] Maankäyttökorvaus tulee maksettavaksi, kun maanomistaja ottaa alueen käyttöön asemakaavan mukaisesti. Jos maanomistajan alueelle on tulossa rakennusoikeutta yli 2 000 k-m<sup>2</sup>, voidaan maankäyttösopimuksessa erikseen sopia myös rakentamisaikataulusta. [31]

Turun kaupunki perii yhdyskuntarakentamiskustannusten kattamiseen 35–50 %:n osuuden asemakaavan tuomasta arvonnoususta. Lisäksi mikäli alueen rakennusoikeus jää alle 300 k-m<sup>2</sup>:n tai kyseessä on omakotitontin kahtia jakaminen, maankäyttökorvausta ei peritä. Maanomistajalle mahdollisesti aiheutuvat maaperän puhdistuskustannukset tai rakennusten purkamiskustannukset eivät alenna sopimuskorvauksen määrää. Mikäli kaupungin ja maanomistajan välille ei synny maankäyttösopimusta, käytetään asian ratkaisemiseksi MRL:n 91c §:n pykälän mukaista kehittämiskorvausmenettelyä, josta kerrotaan tarkemmin luvussa 2.4 Kehittämiskorvaus kunnalle. [5]

Turun kaupunki on täydennysrakentamiseen liittyen suunnitellut alennettua maankäyttökorvausta (taulukko 1). Kaupunki tulee päättämään vuoden 2018 loppuun mennessä, otetaanko täydennysrakentamiseen liittyvät alennusprosentit käyttöön. Vastaavia täydennysrakentamiseen liittyviä alennusprosentteja on käytössä esimerkiksi Tampereella. [5]

Taulukko 1. Turun kaupungin suunnittelema maankäyttökorvausalennusprosentti täydennysrakentamisessa [5].

Asemakaavan käyttötarkoitus	Alennettu maankäyttökorvaus %
Lisäkerros- ja ullakkorakentaminen	50
Täydennysrakentaminen kolmen tai useamman maanomistajan yhteishanke	30
Täydennysrakentamisen yhteydessä rakennetaan hissi tai tehdään muu esteettömyyttä edistävä toimenpide	30
Suojeltavien rakennusten osalta	20–40

### 2.3.2 Rakentamisvelvoite ja sopimussakko

Maankäyttösopimuksessa voidaan määrätä velvoitteita alueen rakentamisen toteuttamisesta sopimussakon uhalla. Kunta voi asettaa sopimusehdon rakentamisvelvollisuudesta. Mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty, voi kunta periä sopimussakon, joka yleensä on sidottu sopimuskorvauksen määrään. Sopimussakkoehdolla pyritään varmistamaan, että alue toteutuu asemakaavan osoittamalla tavalla. Kunta voi jatkaa rakentamisvelvoiteaikaa, mikäli alueen toteuttaminen hidastuu esimerkiksi taloudelliseen syyn takia. [5] Sopimussakkoa voidaan myös kohtuullistaa, mikäli maanomistajan rakentamisvelvoitteen täyttymisen esteenä on jokin ennalta arvaamaton syy. [6]

Mikäli rakentamisvelvollisuusehtoa ei ole kirjattu maankäyttösopimukseen, kaupunki ei voi velvoittaa kolmatta osapuolta rakentamaan tonttia tai maksamaan sopimussakkoa. Jos ehto on kirjattu sopimukseen, voi kunta vaatia sopimussakkoa sopimuksen alkuperäiseltä sopijalta. [6]

### 2.4 Kehittämiskorvaus kunnalle

Ensisijaisesti kunta ja maanomistaja pyrkivät sopimaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista maankäyttösopimuksella. Jos asiasta ei kuitenkaan synny sopimusta, voi kunta periä maanomistajalta asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttaman tontin arvon nousuun suhteutetun osuuden asemaakaava-alueen yhdyskuntarakentamiseen liittyvistä kustannuksista. Edellytys kehittämiskorvaukselle on, että yksityisen maanomistajan alue asemakaavoitetaan asuntotarkoitukseen ja rakentamisoikeuden lisäys on yli 500 kerrosneliometriä. Kehittämiskorvausmenettelyä voidaan käyttää ensimmäisessä asemakaavassa, ranta-asemakaavassa ja asemakaavojen muutoksessa. Kunnan tulee kehittämiskorvauksen perimisessä kohdella maanomistajia yhdenvertaisesti. Yhdenvertaisuusperiaatetta tulee käyttää niin eri asemakaava-alueilla kuin myös kohteissa, joissa käytetään maankäyttösopimusmenettelyä. Maankäyttösopimuksessa neuvoteltu korvaus luo tason, jota tulee käyttää myös tapauksissa joissa käytetään kehittämiskorvausmenettelyä. Kunta jakaa yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset asemakaava-alueella sijaitsevien maanomistajien kesken tonttien arvonnousun mukaisessa suhteessa. Kunta ei voi arvioidessaan arvonnousua huomioida sellaista tontin arvon muutosta, joka johtuu väliaikaisesta hinnan vaihtelusta kuten kysynnän ja tarjonnan muutoksesta. Arvonnousua kohottavana tekijänä ei myöskään lasketa yleisen hintatason

kohoamista tai maaomistajan perusparantamistoimenpiteitä. Tontin arvoa alentavaksi tekijäksi voidaan katsoa esimerkiksi tontilla sijaitsevien rakennusten purkukustannukset maanomistajalle. [1]

Kunta voi periä kehittämiskorvausta asemakaava-alueelle toteutettavista toimenpiteistä sekä maanhankinnasta aiheutuvista kustannuksista. Asemakaava-aluetta merkittävästi palvelevia toimenpiteitä ovat katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannukset sekä asemakaava-alueelle rakennettavien yleisten rakennusten toteuttamiskustannukset. Kunta voi periä enintään 60 %:n asemakaavan tuomasta arvonnoususta. Kunta voi päättää tietyillä asemakaava-alueille alemmas-takin tasosta. [1]

Niin kuin aiemmin todetaan, kehittämiskorvaus on vaihtoehto, mikäli kunnan ja maanomistajan välille ei synny sopimusta. Kehittämiskorvausmenettelyä pyritään kuitenkin useasti viimeiseen asti välttämään ja menettelyä käytetään harvoin. Maanomistajan kannalta kehittämiskorvausmenettely hidastaa suunnitellun alueen toteuttamista ja tästä joh-tuen saattaa tuottaa maanomistajalle taloudellista menetystä. Kunta ei voi määrätä ke-hittämiskorvausta ennen kuin kehittämiskorvauspäätöksestä on pyydetty Maanmittaus-laitoksen lausunto. [1] Kunnan kannalta alueen rakentuminen on tärkeää, koska kunta on saattanut aiemmin investoida lähialueen yhdyskuntatekniikkaan tai laskea koulu- ja päiväkotiverkon osittain alueen rakentumisen varaan. Lisäksi kehittämiskorvausmenet-tely vaatii kunnalta henkilöstöresursseja, joka vie työpanosta muista työtehtävistä.

### **3 Lähiöiden kehittyminen valtakunnallisesti ja Turun alueella**

Lähiö on käsite, jolla tarkoitetaan keskustaaajaman ulkopuolella olevaa asuinalueita ja jolla on oma tärkeimmät palvelut tuottava liikekeskus [7]. Maailmalla lähiöistä kutsutaan myös nimitystä esikaupunkialue.

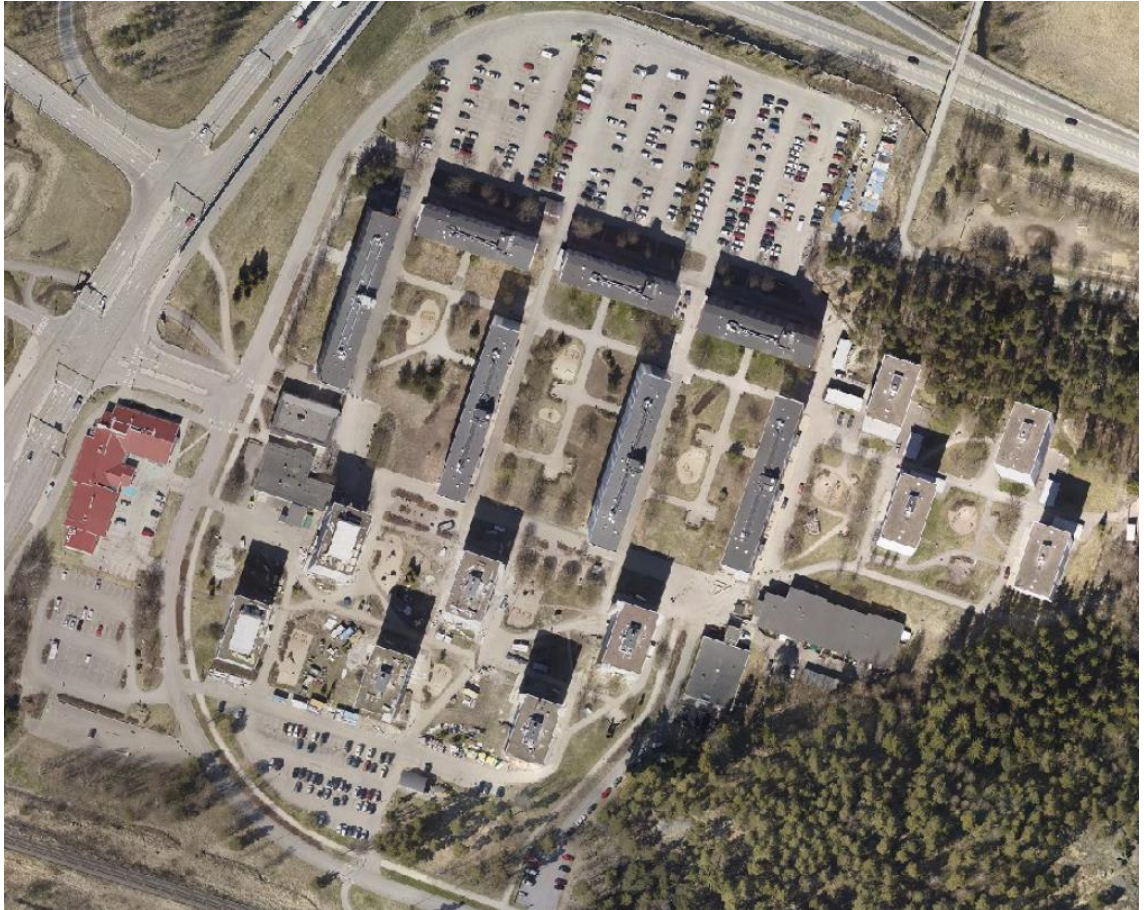
#### **3.1 Lähiöiden synty Suomessa**

Suomessa tapahtui 1950-luvun lopulta 1970-luvulle saakka suuri muuttoliike maaseu-dulta kaupunkeihin. Tätä ennen Suomessa oli kärsitty sodan jälkeisestä asuntopulasta.

Sodan aiheuttamana Suomessa tuhoutui 125 000 asuntoa. Asuntopula ja nopea muutoliike maalta kaupunkeihin toivat mukanaan tarpeen uusille asuinnoille ja asuinalueille, joita kutsutaan lähiöiksi. Asuntopulaan vastattiin rakentamalla kerrostalovaltaisia lähiöitä, jota toteutettiin suurina kokonaisuuksina. [8] Kun kaupungeilla ei ollut resursseja asemakaavoittaa ja toteuttaa rakentamista, solmittiin kaupunkien ja rakennusliikkeiden välille alueurakkasopimuksia. Rakennusliike huolehti maanhankinnasta, asemakaavoituksesta ja toteutti alueen rakentamisen. Tällä keinolla saatiin nopeasti uusia asuntoja. [9] Nopeaa rakentamista tehostettiin elementtirakentamisella, koneistamalla työmaita ja tekemällä tuotteita massatuotantona. [8]

Lähiöiden rakentaminen kiihtyi 1970-luvun alussa, ja vilkkain vuosi oli 1974, jolloin Suomessa valmistui kerrostaloasuntoja kaikkiaan yli 46 000 kappaletta. Rakentamisessa oli tavoitteena saada paljon valmiita asuntoja, ja ohjeena oli, että rakentamisen tuli olla mahdollisimman sarjatuotannollista. Rakennuksista pyrittiin saamaan hyvin yksikertaisia, jotta taloudelliset säästöt ja aikataululliset edut olisivat mahdollisimman suuria. Rakennukset pyrittiin rakentamaan hyvin suoraviivaisesti. Ylimääräisiä ulokkeita ja mutkia pyrittiin välttämään. Jossain tapauksissa talo saatettiin rakentaa ilman minkäänlaista suunnittelua. Rakennusliikkeet käyttivät rakennuskohteissa valmiita malleja, jotta valmistus olisi mahdollisimman tehokasta. [8] Tästä johtuen eri lähiöiden tarkastelussa on havaittavissa yhtäläisyyksiä rakennusten ulkomuodossa sekä huoneistojen pohjapiirroksissa.

Usein lähiöt pyrittiin rakentamaan mahdollisimman tiiviisti ja tehokkaasti. Suunnittelussa käytettiin suorakulmaista koordinaatistoa, johon rakennukset, katuverkko ja muut toiminnot sijoitettiin. Pyrkimyksenä oli myös kasvattaa autoliikennettä ja vähentää jalankulkua. Asemakaavoissa on havaittavissa luonnon ja rakennetun ympäristön vastakkaisuus. [8] Vaikka useasti lähiön ympärillä on suuri virkistysalue, voi itse lähiö olla tiivistä rakentamista (kuva 1). Havaittavissa kuitenkin on, että metsälähiöt on huomattavasti väljemmin rakennettu kuin keskustan tuntumassa sijaitsevat asuinalueet.



Kuva 1. Jyrkkälän lähiö Turussa. (Kuva: Webmap Turku)

Asemakaavoissa sosiaaliset tavoitteet usein kariutuivat toteutuksen yhteydessä. Talot rakennettiin pääsääntöisesti IV-VIII-kerroksisiksi, joista matalammat talot olivat hissittömiä. [8] Ihmisten asumisentaso nousi lähiöiden rakentumisen myötä, koska asunnot olivat aiempaa paremmin varustellut. [10] Lisäksi asukkaiden palvelut parantuivat, kun lähiöihin rakennettiin omat liikekeskukset, joissa muun muassa sijaitsi alueen lähikauppa ja muita palveluita.

### 3.2 Turun lähiöiden rakentuminen

Turun ensimmäinen lähiö rakentui 1950-luvulla Isoheikkilän kaupunginosaan kuuluvaan Patterihakaan (kuva 2). Tätä ennen Turkuun oli rakennettu yksittäisiä kerrostalokohteita ruutukaavan ulkopuolelle. Isoheikkilän alue oli aiempaa suurempi rakentamiskohde Tu-



ruusa. Isoheikkilän kaupunginosan rakentaminen oli myös ensimmäinen Turussa aluerakentamiskohteena rakentunut asuinalue. [11] Muita merkittäviä 1950-luvulla rakentuneita lähiöitä olivat Mäntymäki, Juhannuskukkula ja Nummi.

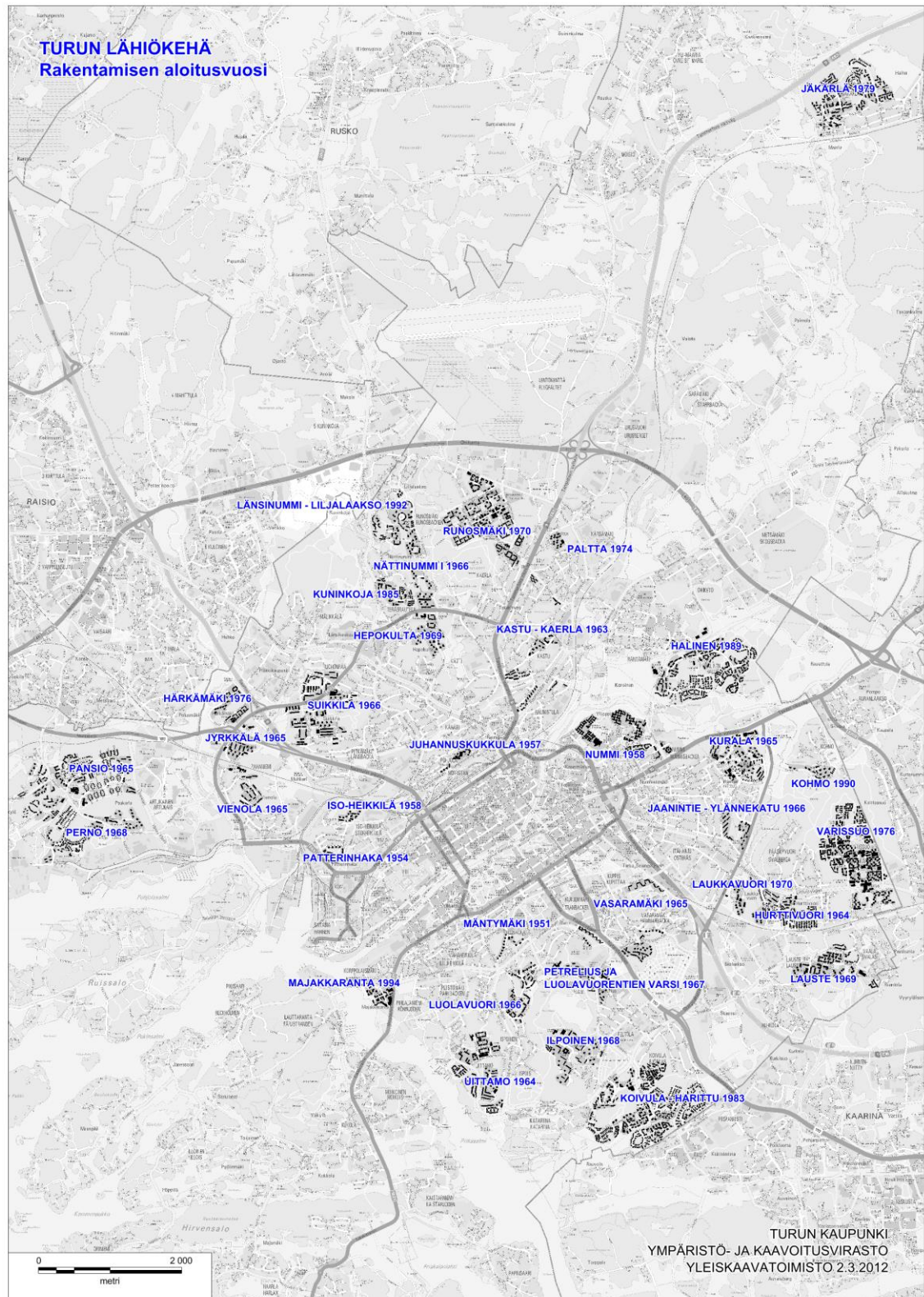


Kuva 2. Patterihaka Kanslerintien suunnasta (kuva: Reino And)

Keskustarakentamisen hiipuesssa 1960-luvun alussa kohdistui keskustan ulkopuolisille alueille huomattavan paljon kysyntää. Alueet olivat useimmiten ennestään rakentamattomia. Ensimmäiset 1960-luvun alussa syntyneet lähiöt rakentuivat Hannunniittyyn, Pääskyvuoreen, Kastuun ja Uittamolle. Rakentamattomat alueet varattiin miltei aina rakentajien aloitteesta. Kilpailu hankituista alueista oli niin kova, että tämä aiheutti ongelmia kaupungin päätöksentekoon. Yleiskaavoitusprosessi ei enää pysynyt aluevarausten mukana. Ongelman ratkaisemiseksi kaupunki osoitti eri alueita rakennusliikkeille suunniteltaviksi ja rakennettavaksi. Näin syntyivät 1960-luvun jälkipuoliskolla muun muassa Lausteen ja Nättinummen kaupunginosat. [11]

Valtaosa 1950- ja 1960-luvun lähiöistä rakentui vapaarahoitteisina kohteina. Rakentajat perustivat as. oy:n ja hoitivat yhtiön toiminnan rakentamisajan. As. oy:n valmistuttua rakentaja myi asunnot eteenpäin. [11]

Huippuvuosina lähiöiden rakentamisessa voidaan pitää 1950- ja 1970-luvun välistä aikaa (kuva 3), jolloin suurin osa Turun lähiöistä on rakentunut. Turkuun on huippuvuosien jälkeenkin rakentunut muutamia lähiöitä, joista myöhemmin on tullut Turun keskeisempiä asuinalueita.



Kuva 3. Lähiökehä Turun lähiöiden rakentumisvuosista (kuva: Kaupunkiympäristötoimiala Turun kaupunki)

Turun suurimman lähiön Varissuon rakentaminen alkoi 1970-luvun jälkipuoliskolla. Varissuolla on parhaimmillaan asunut yli 10 000 ihmistä. Varissuolle vuonna 1987 rakennettu tornitalo liike- ja asuinkäyttöön (kuva 4) on viimeisimpiä rakennuksia, joka alueelle on rakentunut. [12] Vuonna 1989 aloitettiin rakentamaan Halisten kaupunginosaa ja 1990-luvun alussa rakentui Turun keskustan tuntumaan Majakkaranta. Nämä ovat viimeisimpiä lähiöiksi luokiteltuja asuinalueita, joita Turkuun on rakentunut.



Kuva 4. Tornitalo Varissuolla (kuva: Reino And)

### 3.3 Turun lähiöiden tunnuspiirteitä

Turun lähiöt ovat syntyneet paikallisten arkkitehtitoimistojen suunnittelemina, ja se tuo lähiöille omat erityispiirteensä. 1950-luvun alussa lähiöiden talot rakennettiin Turussa paikalleen muurattuina rakennuksina. 1950-luvun puolivälin jälkeen rakennusten kantavaksi rakennusmateriaaliksi tuli betoni. [13] Lähiöitä tarkastellessa arkkitehtuurisesti on havaittavissa, että samankaltaisuutta on muun muassa rakennusten ulkomuodossa ja piha-alueiden toteutuksessa. Rakennukset ovat pääasiassa VIII- tai IV-kerroksia, joissa

pääosin maan tasossa oleva ensimmäinen kerros on taloyhtiön yhteisessä käytössä. Rakennuksien julkisivu on useasti tiilimuurattua tai betonielementtiseinä.

Turkuun rakentui 1960-luvun alussa muutama metsälähiö. Ihanteena pidettiin, että lähiö mukailee maastonmuotoja ja rakennusten välissä sijaitsee metsäisiä alueita. Turun lähiöistä eniten metsälähiötä muistuttaa Vasaramäki. Nopeasti kuitenkin rakentaminen siirtyi tehokkaampaan kaupunkisuunnitteluun, jossa lähiöt muistuttavat pieniä kaupunkeja. [13] Useassa lähiössä sijaitsee liikekeskus, jonka ympärille lähiö on rakentunut. Alkujaan liikekeskus palveli lähiön asukkaiden tarpeita kattavasti, mutta nykyään liikekeskukset ovat menettäneet toimintojaan. Turun lähiöiden palveluista kerrotaan tarkemmin luvussa 3.5 Turun lähiöiden palvelut.

### 3.4 Lähiöt Turun kaupunkirakenteessa

Turku on rakentunut Aurajoen molemmin puolin. Kaupunkia rajoittaa etelässä Saaristomeri, joka tarkoittaa, että kaupunki on laajentunut muihin ilmansuuntiin. Käytännössä valtaosa isoista asunto-alueista sijaitsee pääväylien varrella. Esimerkiksi Hurttivuori ja Varissuo sijaitsevat Littoistentien, Runosmäki Tampereen valtatie ja Jyrkkälä Naantalintien varrella. Jäkärälä lukuun ottamatta Turun lähiöt sijaitsevat kaikki Turun kehätien sisäpuolella. Tämä tarkoittaa, että pääasiassa Turun lähiöt sijaitsevat alle 10 kilometrin etäisyydellä keskustasta.

Turun kaupungin alueella sijaitsee noin 30 erikokoista lähiöaluetta. Lähiöistä noin puolet erottuu niin asukasluvultaan kuin sijainniltaan toisistaan. 1950-luvulla Turun lähiöt rakennettiin lähelle keskustaa. Myöhemmin nämä lähiöt ovat rakentuneet kiinni keskustan reuna-alueisiin, jolloin sana *lähiö* ei ole enää välttämättä oikea sana kuvamaan kaupungin osia. Alierakentamisen myötä 1960-luvun puolivälissä rakentaminen siirtyi uusille alueille, jotka olivat selvästi aiempaa erillään muusta kaupunkirakenteesta. Esimerkiksi Runosmäki ja Ilpoinen on rakennettu noin 5 kilometriä Turun keskustasta. [11] Nämä metsäalueet olivat aiemmin asemakaavoittamatonta [14].

### 3.5 Turun lähiöiden palvelut

Turun lähiöt tarjoavat edelleen huomattavan määrän eri palveluita, vaikka vuosien saatossa osa lähiöiden palveluista on hävinnyt. Seuraavissa luvuissa on kerrottu keskeisistä Turun lähiöiden palveluista.

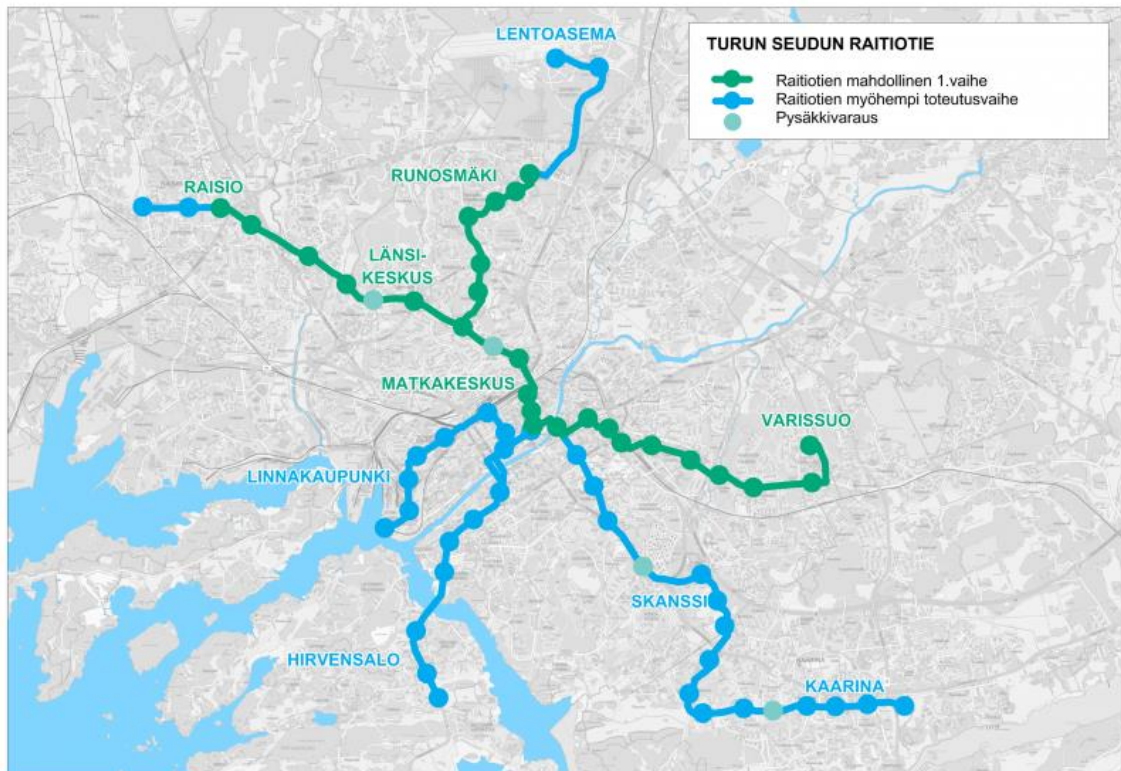
#### 3.5.1 Julkinen liikenne

Turun julkinen liikenne (kuva 5) on rakennettu Fölin eli Turun seudun joukkoliikenteen varaan. Joukkoliikenne perustuu linja-autoliikenteeseen. Turun alueen lisäksi Föli toimii Kaarinan, Raision, Naantalın, Liedon ja Ruskon alueella. Keskeisimmät linjat, joiden päätepysäkki sijaitsee lähiössä, ovat linjanumero 18 Harittu–Runosmäki ja linjanumero 12 Varissuo–Härkämäki. Näiden vuoroväli arkipäivisin on noin 10 minuuttia. Muita merkittäviä linjoja, joiden vähintäänkin toinen päätepysäkki sijaitsee lähiössä, ovat linjanumero 50 Halinen–Hirvensalo ja linjanumero 61 Ilpoinen–Vienola. Näiden vuoroväli arkipäivisin on noin 15 minuuttia. Lähes kaikki linjat kulkevat Turun kauppatorin kautta, joten linjavaihdot tapahtuvat Turun keskustassa. [15]



Kuva 5. Turun julkinen liikenne (kuva: Turun kaupunki)

Turun kaupungissa on suunnitteilla joukkoliikenteen uudistus, jonka tarkoituksena on kehittää joukkoliikennettä kokonaisvaltaisesti ja kustannustehokkaasti. Suunnitelmassa on esitetty vaihtoehtona raitiotien tai superbussilinjaston rakentaminen (kuva 6). Ensimmäisessä vaiheessa itäinen päätepysäkki sijaitsisi Varissuolla. Läntisen päätepysäkin vaihtoehtoina olisi Runosmäki, matkakeskus, Raisio tai Länsikeskus. Jokaisessa vaihtoehdossa linjasto kulki Turun kauppatorin kautta. Myöhemmin toteutettavien linjastojen päätepysäkit sijaitsivat Kaarinassa, Hirvensalossa ja lentokentällä. [16]



Kuva 6. Turun seudun raitiotien yleissuunnitelma (kuva: Turun kaupunki)

### 3.5.2 Terveydenhuolto ja sosiaalipalvelut

Turku on jaettu alueisiin, joilla on omat terveysasemat. Turun kaupunki järjestää terveyspalveluita Jäkärlässä, Runosmäessä, Pansiossa ja Varissuolla. Lisäksi terveyspalveluita on tarjolla keskustan terveysasemilla. Lähiöiden toimipisteissä on tarjolla sairaanhoitajan, terveydenhoitajan ja lääkärin vastaanottoja. Lisäksi kaupunki järjestää neuvolapalveluita terveysasemiensa yhteydessä. [17]

Turun kaupunki on suunnitellut rakentavansa Runosmäen lähiöön alueen asukkaille monitoimitalon. Monitoimitalo rakentuisi tyhjentyvän koulukiinteistön tilalle, jonne sijoitettaisiin nuoriso-, kirjasto-, perhe- ja sosiaalipalveluita sekä varhaiskasvatusta. Monitoimitalon suunnittelussa tullaan huomioimaan tilojen yhteiskäyttö ja niiden mahdollisimman tehokas muunneltavuus. Monitoimitalosta halutaan alueen asukkaille mm. turvallinen kohtaamispaikka, peli- ja liikuntatila sekä juhliin ja esityksiin tarkoitettu paikka. [18]

### 3.5.3 Koulut, päiväkodit ja kirjastot

Turun koulutoimintoja järjestään monissa lähiöissä (taulukko 2). Lisäksi koulutoimintoja järjestetään useassa keskustan tai sen läheisyydessä sijaitsevissa yksiköissä. Koulu- paikka määräytyy oppilaan asunosoitteen perusteella. Pääasiassa lähiöissä sijaitsevissa kouluissa opetusta on 1.–6. luokille. Turun Varissuolla sijaitseva koulu on monikulttuurinen ja kansainvälinen oppimiskeskus, jonka palveluntuottajana toimii Turun yliopisto. Kunnallisia ja yksityisiä päiväkoteja Turussa on useita kymmeniä. Ne tarjoavat 0-6-vuotiaille lapsille varhaiskasvatustilapalveluita. Lisäksi kaupunki tarjoaa osassa päiväkoteja iltaja viikonloppuhoitoa. [19]

Turussa on kirjastopalveluita tarjolla keskustan pääkirjaston lisäksi Hirvensalossa, Ilpoissa, Jyrkkälässä, Lausteella, Jäkärlässä, Paattisilla, Pansiossa, Runosmäessä, Varissuolla ja Vasaramäessä. [20]

Taulukko 2. Luettelo Turun lähiöissä sijaitsevista kouluista

Koulu	Luokat
Aunelan koulu	1–6
Hannunniityn koulu	1–6
Hepokullan koulu	1–6
Ilpoisten koulu	1–6
Jäkärän koulu	1–6
Lausteen koulu	1–6
Luolavuoren koulu	1–9
Pääskyvuoren koulu	1–6



Pansion koulu	1–6
Teräsrautelan koulu	1–6
Turun normaalikoulu	1–9
Vähä-Heikkilän koulu	1–6
Vasaramäen koulu	1–9

#### 3.5.4 Liiketoiminta

Valtaosa Turun lähiöistä on rakentunut niin sanottujen lähioستareiden ympärille, joiden palvelut tarjoavat vähintään lähikaupan ja ravintolan. Suurimmissa lähiöissä palvelutarjontaan voi lisäksi esimerkiksi kuulua apteekki, pankkiautomaatti, kukkakauppa, kampaamo ja kioski.

Kun lähiöitä aiemmin rakennettiin, alueelle suunniteltiin vahva julkinen ja yksityinen palvelutarjonta. Nykypäivänä lähiöiden elinvoimaisuuden esteenä on lähipalveluiden siirtyminen suuriin kauppa- ja liikekeskuksiin. [21] Yhden palvelun siirtyminen pois lähiöstä heikentää muiden lähiöön jäljelle jäävien palveluiden asemaa ja voi pahimmassa tapauksessa johtaa myös näiden palveluiden siirtymiseen pois lähiöistä. Tästä voi syntyä ikävä palveluiden heikkenemisen kierre, kun asukkaat siirtyvät käyttämään palveluita suurempiin kauppa- ja liikekeskittyymiin, josta saavat kaikki tarvitsemansa palvelut. [22]

#### 3.6 Lähiöiden kehittäminen maankäytön avulla valtakunnallisesti

Suomessa ympäristöministeriö on tutkinut lähiöiden kehitystä ja sitä miten lähiöiden elinvoimaisuutta, viihtyisyyttä ja hyvinvointia voitaisiin edistää. Yhtenä elementtinä on maankäytön tehostaminen ja sitä kautta lähiöiden täydennysrakentaminen. Valtakunnan keskeinen kehittämistavoite onkin kaupunkirakenteen tiivistäminen ja täydennysrakentaminen. 1960–1980-luvuilla rakennetuista alueista suurin osa sijaitsee kaupunkikeskustojen ympärillä. Näiden hajanainen ja harvaan rakennettu ympäristö luo potentiaalia täydennysrakentamiselle. Täydennysrakentaminen on kuitenkin haastavaa varsinkin alueilla, jossa kärsitään taloudellisesta pysähtyneisyydestä. Näiden alueiden tunnusomainen piirre on, että kaupunkikeskustoja alhaisempi rakennusoikeuden arvo vähentää täydennysrakentamisen houkuttelevuutta. [23]

Oulun ammattikorkeakoulu toteutti Kaukovainio kestävä tulevaisuus (KAKETSU) hankkeen, jonka tavoitteena oli parantaa Kaukovainio-nimisen lähiön asuinympäristöä asukaslähtöisesti ja kestävä kehityksen periaatteiden mukaan. Alueen rakennuskantaa kehitettiin sekä täydennysrakentamalla että peruskorjaamalla. Hankkeen tarkoituksena täydennysrakentamisen lisäksi oli kehittää viher, ulkoilu- ja piha-alueita kestävä kehityksen mukaisesti yhdessä alueen asukkaiden kanssa. Alueen identiteetti niin sanottuna metsä-lähiönä haluttiin säilyttää rakentamisesta huolimatta. Tavoitteena on ollut myös luoda viheralueiden toiminnallisuuksilla yhteisöllisyyttä alueen asukkaiden kesken esimerkiksi kaupunkiviljelyn kautta. [23]

Tesoman kaupunginosaa Tampereella on kehitetty Oma Tesoma -kehittämishankkeena, joka on osa Tampereen kaupunkistrategiaa. Osana hanketta Tesoman alueelle tehtiin täydennysrakentamisen yleissuunnitelma. Alueelle haluttiin tuoda täydennysrakentamisen myötä uusia asukkaita ja tiloja sekä luoda uudenlaista toimintaa kuten kulttuuria ja liikuntaa. Alueen kehittämisessä kuunneltiin ennen kaikkea nuorten asukkaiden mielipiteitä siitä, minkälaisia toimintoja ja tiloja he haluavat omaan lähiöönsä. Selvitys tehtiin Tampereen yliopiston hankkeena. Alueelle on suunnitteilla uusi yhtenäiskoulu, jonka yhteyteen on tulossa opetus- ja päivähoitopalveluiden lisäksi nuorille tarkoitettuja toimintoja ja tiloja. Lisäksi Tesoman alueelle ollaan rakentamassa uutta kauppakeskusta, jonka yhteyteen on tulossa hyvinvointikeskus ja terveystaluita. [23]

Lahden kaupunki tavoittelee strategiassaan lapsiystävällisempää kaupunkia. Strategiaa on viety eteenpäin Aslako-tutkimushankkeena, jonka avulla kerättiin tietoja Liipolan asuinalueen kehittämisestä. Aslako-hanke kulkee rinnakkaisena Lahden oman kaupunkisuunnittelun kanssa. Esimerkiksi yleiskaavan valmistelun yhteydessä Lahden kaupunki tilasi Aalto yliopistolta Lasten Lahti-tutkimuksen, jonka tarkoituksena on lapsiystävällisempi kaupunkiympäristö. Lahdessa halutaan yhdistää lähipalveluiden suunnittelu yleiskaavan suunnittelun kanssa, jossa lasten tarpeet ohjaavat yleiskaavan suunnittelua. Aslako-tutkimuksessa tuli esille, että asukkaat kaipaavat enemmän yhteisöllistä toimintaa. Liipolaan valmistui vuonna 2015 monitoimitalo, jonka yhteyteen sijoittui koulu, päiväkotit ja yhteiskäyttötiloja. Monitoimitalolla saavutettiin mittavat kustannussäästöt, kun ei eri toimintoille tarvinnut rakentaa omia tiloja. [23]

Voidaan todeta, että eri kaupunkien hankkeissa yhteistä on asukkaiden kuuleminen sekä alueen yhteisöllisyyden kehittäminen ja identiteetin vahvistaminen erilaisin keinoin. Myöhemmin tässä opinnäytetyössä pohdin näitä asioita Ilpoisten näkökulmasta.

## 4 Haastattelu lähiökehittämisestä maankäytön näkökulmasta

Opinnäytetyön yhtenä osana on isännöitsijöiden sekä kaupungin edustajien haastattelut. Haastatteluiden tarkoituksena on tuoda esille molempien asiantuntijatahojen näkemyksiä lähiöiden haasteista ja kehitystarpeista. Isännöitsijät edustavat haastatteluissa maanomistajan näkökulmaa. Haastattelut tehtiin siten, että kysymykset lähetettiin sähköpostilla. Osa haastateltavista vastasi kysymyksiin suoraan sähköpostilla ja osaa haastattelin henkilökohtaisesti. Henkilökohtaisista haastatteluista tein muistiinpanoja. Isännöitsijöille ja kaupungin edustajille esitetyt kysymykset poikkeavat toisistaan osittain. Vastauksista olen tehnyt jokaisen kysymyksen osalta lyhyen yhteenvedon. Tarkoitus on, että vastausten perusteella saan luotua kokonais käsityksen lähiön haasteista ja tulevaisuuden näkymistä sekä maanomistajan että kaupungin näkökulmasta. [Liitteet 1 ja 2.]

### 4.1 Turun kaupungin edustajien haastattelut

Turun kaupungin edustajista haastattelin kaupunkisuunnittelujohtaja Timo Hintsasta, kiinteistökehitysjohtaja Jouko Turtoa, kiinteistökehityspäällikkö Petri Liskiä ja maanhankintapäällikkö Ilkka Uusi-Uolaa. Pyrin saamaan haastateltavaksi Turun kaupungilta asiantuntijoita eri yksiköistä, jotka työskentelevät kehittämisessä, maankäytössä ja asemakaavoituksessa. Valitettavasti asemakaavoituksen asiantuntijalta en saanut kysymyksiini vastauksia.

#### 4.1.1 Tulevaisuuden haasteet

Kysymys: Mitkä ovat lähiöiden suurimmat haasteet tulevaisuudessa?

Vastaajien mielestä ikääntynyt rakennuskanta ja väestörakenne ovat lähiöiden suurimmat haasteet. 1960- ja 1970-luvuilla rakennettujen lähiöiden elinkaari alkaa olemaan siinä pisteessä, että rakennuskanta vaatii mittavia peruskorjauksia. Samanaikaisesti kun lähiöt kaipaavat kipeästi remontointia, väestöpohja vanhenee ja lähiöiden väkiluku pienenee. Tällainen väestöpohja ei pysty ylläpitämään lähiöiden nykyistä palvelutarjontaa. Vastaajat olivat sitä mieltä, että mikäli lähiöt halutaan pitää elinvoimaisina ja kuuluvana osaksi kaupunkikokonaisuutta, pitää lähiöiden pysyä kehityksen mukana ja modernisoida

#### 4.1.2 Lähiöiden palvelutarpeet

Kysymys: Millaisia julkisia- ja kaupallisia palveluita tämän lähiö tarvitsee? Mitkä ovat kaupungin näkemyksen mukaan lähiöpalveluiden vähimmäisvaatimukset?

Vastaajat olivat sitä mieltä, että lähiöiden palvelutarjontaa tulee tarkastella lähiökohtaisesti. Ydinpalveluina pidettiin lähikauppaa, päivähoitopalveluita ja toimivaa joukkoliikennettä. Tärkeinä palveluina pidettiin myös alakoulua ja monitoimitalo-tyyppistä yhteistä tilaa. Lisäksi tuli vastauksissa esille, että lähiöissä voisi olla kysyntää hyvinvointipalveluille esimerkiksi hierontaa sekä kauneus- ja jalkahoitoja tms. tuottaville yrityksille.

#### 4.1.3 Lähiöiden kehittäminen maankäytön näkökulmasta

Kysymys: Millä keinoin kaupunki voisi osallistua maankäytön näkökulmasta lähiöiden kehittämiseen?

Vastaajat painottivat keskusteluyhteyden luomista asukkaiden ja alueen eri toimijoiden kanssa. Keskusteluyhteyden myötä kaupunki voisi tuoda esille erilaisia mahdollisuuksia lähiön kehittämiseen sekä rohkaisemaan muutokseen. Lisäksi kaupunki voisi auttaa lähiöitä brändäämään itseään alueen omien voimatekijöiden kautta.

#### 4.1.4 Kaupungin ja maanomistajan yhteistyö lähiökehittämisessä

Kysymys: Miten kaupunki ja maanomistaja voisivat yhteistyössä kehittää ja suunnitella lähiöitä?

Vastausten perusteella niin sanottu tupailta-tyyppinen keskustelutilaisuus voisi toimia avauksena yhteistyölle. Tilaisuudessa olisi edustettuna kaupunkikehitysryhmä, alueen asukkaita ja palveluyrittäjiä. Tilaisuudessa keskusteltaisiin kunkin lähiön vahvuuksista ja tulevaisuudesta. Kaupungin edustajat toisivat esille täydennysrakentamisen antamat mahdollisuudet alueen kehittämiseen sekä kertoisivat tarkemmin täydennysrakentamiseen liittyvästä prosessista.

#### 4.1.5 Uudisasunnot lähiöissä

Kysymys: Millaisia uudisasuntoja lähiöt ensisijaisesti tarvitsisivat?

Vastauksista kävi ilmi, että lähiöihin tulisi rakentaa pääsääntöisesti pieniä esteettömiä asuntoja. Erilaisia asumismuotoja tulisi olla tarjolla monipuolisesti – pitää mahdollistaa valinta omistus-, vuokra- tms. hallintamuodon väliltä.

#### 4.1.6 Maankäyttökorvaukset täydennysrakentamisessa

Kysymys: Voisiko kaupunki maankäyttökorvauksia alentamalla ”madaltaa kynnystä” täydennysrakentamiselle?

Kysymys ei tainnut olla niin selkeä kuin ennalta ajattelin. Vastauksista päätellen ei ole yksiselitteistä ratkaisua. Esille nousi, että teknisesti maankäyttökorvauksen alentaminen on mahdollista, mutta pohdittiin, saadaanko täydennysrakentamiskohteesta kannattava, jotta siitä tulisi rakennusyhtiöille kiinnostava kohde. Yhdellä vastaajista oli ajatus, että kaikessa täydennysrakentamisessa maankäyttökorvaukset voisivat olla uudisrakentamiskohteisiin verraten matalampia.

#### 4.1.7 Maankäyttökorvauksen alentaminen

Kysymys: Mikäli kaupunki alentaisi maankäyttösopimuksesta perittävää korvausta, mitkä voisivat olla korvaukseen edellyttämät ehdot?

Maankäyttösopimuksessa tulee maanomistajan sitoutua hankkeen rakentamisaikatauluun ja päämääriin esimerkiksi rakentamiskohteen käyttötarkoitukseen. Esimerkiksi voidaan sopia päiväkodin tai palvelurakennuksen toteuttamisesta. Maankäyttösopimuksella ohjattaisiin tulevan hankkeen hallintamuotoa ja edellytettäisiin, että hanke tukee alueen kehitystä. Lisäksi vastauksissa mainittiin, että maankäyttösopimukseen tulisi lisätä ehto, että maanomistaja sitoutuu liittymään olemassa olevaan infraan. Ehto varmistaisi sen, että uusia investointitarpeita ei hankkeesta synny kaupungille.

#### 4.1.8 Täydennysrakentamisen kannustimet

Kysymys: Mitä muita kannustimia kaupunki voisi esittää maanomistajille, jotta lähiöiden maanomistajat saataisiin kiinnostumaan täydennysrakentamisesta?

Vastauksista tuli esille, että kaupungin tulisi myös omalta osaltaan huolehtia alueen kehityksestä, esimerkiksi pitämällä yleisistä alueista huolta. Kun yleiset alueet ovat kunnossa, viestittää tämä lähiön as. oy:lle, että alueesta halutaan pitää huolta. Tämä voi toimia kannustavana esimerkkinä as. oy:n omien alueiden suunnittelussa. Lähiöistä kaupunki voisi laatia nykytilan tarpeita vastaavat puistosuunnitelmat, jotka kaupunki toteuttaisi samassa yhteydessä lähiön muun kehittämisen kanssa.

#### 4.1.9 Uhat ja mahdollisuudet täydennysrakentamisessa

Kysymys: Mitkä ovat täydennysrakentamiseen liittyvät uhat ja mahdollisuudet kaupungin näkökulmasta?

Vastaajien mielestä täydennysrakentamisen kautta lähiöillä olisi mahdollisuus kehittyä niiden alkuperäistä tarkoitusta vastaaviksi asuinalueiksi, jossa asuisi nuoria ja lapsiperheitä. Alueelle tulisi uusia asukkaita, jolloin palveluntarjonta pysyisi vähintäänkin samana. Samalla lähiön kiinnostavuus nousisi. Kun alue koetaan tärkeäksi, muodostuu lähiöön turvallinen ja yhteisöllinen henki. Täydennysrakentamisen uhkana pidettiin, että sen tavoitteeksi asetetut hyödyt jäävät saavuttamatta. Täydennysrakentaminen tulee toteuttaa oikeassa mittakaavassa, jolloin esimerkiksi rakennusten tulee sopia lähiön maisemaan.

#### 4.1.10 Vastustuksen vähentäminen täydennysrakentamisessa

Kysymys: Millä keinoin täydennysrakentamiseen liittyvää vastustusta voitaisiin vähentää?

Vastaajat painottivat yksimielisesti, että avoimella vuorovaikutuksella ja positiivisella yhteistyöllä täydennysrakentamiseen liittyvää vastustusta voitaisiin vähentää. Asiaa tulisi lähestyä lähiön vetovoimatekijöiden kautta, ei ongelmien.

## 4.2 Isännöitsijöiden haastattelut

Haastattelukysymykset lähetettiin Lasse Granbergille (Isännöinti Granberg Oy), Anu Nummelinille (TVT Asunnot Oy), Satu Virralle (Isännöintimestarit Oy), Vesa Keskilälle (V-S Isännöintitalo Oy) ja Mikko Rämölle (Mesaani-Kiinteistöt Oy). Haastateltavaksi valikoitui henkilöitä, joihin olen tutustunut töiden parissa, ja tiedän heidän asiantuntemuksensa aiheeseen. Osa haastateltavista toimii isännöitsijänä Iloisissa, mikä myös vaikutti haastateltavien valintaan.

### 4.2.1 Tulevaisuuden haasteet

Kysymys: Mitkä ovat lähiöiden suurimmat haasteet tulevaisuudessa?

Jokaisen haastateltavan vastauksissa päällimmäisenä haasteena esille nousi vanha rakennuskanta ja sen aiheuttamat korjauspaineet sekä siihen liittyvät kustannukset. Vastauksissa mainittiin myös ikärakenteen yksipuolisuus, tarkoittaen väestön muodostuvan pääosin ikääntyvistä ihmisistä. Lisäksi palveluiden heikkeneminen nousi esille vastauksista.

### 4.2.2 Lähiöiden palvelutarpeet

Kysymys: Millaisia julkisia- ja kaupallisia palveluita tämän päivän lähiö tarvitsee? Mitkä ovat näkemyksesi mukaan lähiöpalveluiden vähimmäisvaatimukset?

Kaikkien haastatteluiden perusteella vähimmäisvaatimuksena lähiön palveluille nousi lähikauppa. Muuten vastaukset poikkesivat toisistaan palveluiden osalta. Tämä saattaa johtua siitä, että isännöitsijät pohtivat palvelutarpeita itselleen tuttujen lähiöiden näkökulmasta. Vastauksissa tärkeimpinä palveluina pidettiin muun muassa julkisia terveydenhuoltopalveluja, lapsiperheille suunnattuja päivähoito- ja koulupalveluja sekä hyvinvointipalveluja.

#### 4.2.3 Lähiöiden kehittäminen maankäytön näkökulmasta

Kysymys: Millä keinoin lähiöiden maanomistajat voisivat osallistua oman lähiönsä kehittämiseen?

Vastauksissa painotettiin lähiöasukkaiden aktiivisuutta sekä arvostusta omaa asuin-alueettaan kohtaan muun muassa pitämällä siitä huolta. Yhdessä vastauksessa korostettiin aluehuoltoyhtiöiden osuutta lähiön kehittämisessä ja ylläpidossa.

#### 4.2.4 Lähiöiden kehittäminen täydennysrakentamisella

Kysymys: Voiko lähiöitä kehittää täydennysrakentamisella? Mikäli täydennysrakentaminen olisi mahdollista, millaisia asuntoja lähiöt ensisijaisesti tarvitsevat?

Riippumatta olemassa olevan lähiön nykyisestä rakennuskannasta vastaajat olivat sitä mieltä, että lähiöt tarvitsevat monipuolisia asuntoja. Vastauksista kävi ilmi, että tämän päivän lähiöt tarvitsevat esteettömiä asuntoja. Yhdeltä vastaajalta tuli esille myös huomio, että lähiöiden uudelleen suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaupungin kouluverkko.

#### 4.2.5 Uhat ja mahdollisuudet täydennysrakentamisessa

Kysymys: Miten lähiöiden maanomistajat kokevat täydennysrakentamisen alueelle? Mitkä ovat täydennysrakentamisen liittyvät uhat ja mahdollisuudet maanomistajan näkökulmasta?

Uhkana nähdään mahdollisen sosiaalisen asumisen mukanaan tuomat lieveilmiöt. Täydennysrakentamiseen suhtaudutaan negatiivisesti, koska väljästi rakennetut alueet miellyttävät enemmän ja vallalla on näkemys, että kaikkialle muualle voi rakentaa, mutta ei omaan naapuriin. Esille nousi, että asuintalojen neliöhinnat lähiöissä ovat sen verran alhaalla, että täydennysrakentaminen ei ole kannattavaa, mutta toisaalta vastaajat pitivät täydennysrakentamista myös mahdollisuutena rahoittaa tulevia peruskorjauksia. Täydennysrakentamisella voidaan saada aikaan myös positiivinen hintakehitys alueella.



#### 4.2.6 Vastustuksen vähentäminen täydennysrakentamisessa

Kysymys: Millä keinoin täydennysrakentamiseen liittyvää vastustusta voitaisiin vähentää?

Vastaajat olivat hyvin yksimielisiä siitä, että hankkeet vaativat faktoihin pohjautuvaa tietoutusta ja viestintää asukkaiden suuntaan. Tällä pystytään tuomaan myös hankkeiden positiiviset elementit esiin.

#### 4.2.7 Maankäyttösopimus

Kysymys: Kunnat tekevät maankäyttösopimuksia yksityisten maanomistajien kanssa? Minkälaisin maankäyttösopimukseen sisällytettävillä kannustimilla täydennysrakentamista voitaisiin edistää?

Vastaajat pitivät maankäyttökorvausten alentamista tehokkaimpana keinona täydennysrakentamisen edistämiseen. Maankäyttökorvaukset tulisi suhteuttaa asuntojen myyntihintoihin. Mitä alhaisemmat asuntojen neliöhinnat ovat, sitä alhaisemmat olisivat maankäyttökorvauksetkin. Tällä tavoin voitaisiin kannustaa rakennusliikkeitä rakentamaan myös alhaisen hintatason alueille. Yhdenlaisena porkkanana pidettiin myös, että täydennysrakentamisen yhteydessä rakennuksiin tuotaisiin joitain julkisia palveluita. Esille nousi myös näkemyksiä, jotka eivät kosketa suoraan maankäyttösopimuksia. Näitä olivat kaavoitusmaksujen alentaminen, kaavoitusajan lyhentäminen ja verotukseen liittyvät helpotukset.

#### 4.3 Haastattelun yhteenveto

Haastattelukysymykset ovat laajoja, joiden vastaukset ja analysointi voisivat kattaa kokonaisen opinnäytetyön. Tarkoituksena oli kuitenkin saada kysymyksiin tiiviit vastaukset sisältäen jokaisen aihealueen tärkeimmät näkökohdat. Tätä näkemystä painotin myös haastateltaville. Osa haastateltavista halusi keskustella henkilökohtaisesti haastattelukysymyksistä. Henkilökohtaisten haastatteluiden pohjalta saadut vastaukset olivat hienan perusteellisimpia sähköpostivastauksiin nähden. Pohdin haastatteluiden suunnitteluvaiheessa, millä tavoin parhaiten saisin vastaukset kysymyksiini. Nykypäivän työelämä on niin kiireistä, että helposti tällainen työhön liittymätön asia saattaa jäädä tärkeämpien

asioiden varjoon. Ennakoajatuksiini nähden kysymyksiini vastattiin esimerkillisesti. Yhtenä syynä voi olla, että aihe on ajankohtainen ja kiinnostava. Isännöitsijöiden ja kaupungin edustajien haastatteluiden perusteella voidaan päätellä, että tulevaisuudessa lähiöillä on edessään suuria haasteita, mutta myös paljon mahdollisuuksia, joita ei ole vielä hyödynnetty.

Haastatteluista kävi ilmi, että lähiön asukkaiden tulisi olla aktiivisia oman alueensa kehittämisen suhteen. Haastateltavat painottivat yhteistyötä maaomistajien ja kaupungin välillä. Lähiöiden mahdollisuuksista tulisi keskustella esimerkiksi järjestämällä yhteisiä tilaisuuksia. Kaupungin tehtävä olisi kertoa, millä tavoin täydennysrakentamisen kautta lähiö voisi saavuttaa jälleen sille alun perin suunnitellun tarkoituksen asuinalueena. Maankäyttösopimus on yksi väline, jolla kaupunki voi edistää lähiön kehittämistä, mutta tarvitaan myös maanomistajan taholta tahtoa, jotta yhteinen päämäärä voidaan saavuttaa. Maankäyttökorvauksen alentaminen ei pelkästään toimi ratkaisuna. Lähiön täydennysrakennus- ja kehittämishankkeissa pitää arvioida lähiön tilaa kokonaisuutena ja miettiä, mitä tarpeita kullakin lähiöllä on. Nämä tarpeet otetaan huomioon, kun maankäyttösopimuksia laaditaan.

Haastatteluiden perusteella voidaan päätellä, että niin maanomistajien kuin kaupunginkin osalta lähiöiden kehittämien on tärkeää. Tulevaisuudessa tulisi löytää oikeat ratkaisut lähiöiden kehittämiseen, joilla lähiöt pystytään pitämään toimivana osana kaupunkikokonaisuutta.

## **5 Case Ilpoinen**

Tämän opinnäytetyön tutkimuslähiöksi valitsin Ilpoisen kahdesta syystä. Ensimmäiseksi olen itse asunut Ilpoisissa 2000-luvun alkupuolella, jolloin tuntemus kohdelähiöön on varsin hyvä. Toiseksi näen Ilpoisissa huomattavan paljon hyödyntämättömiä mahdollisuuksia kehittyä lähiönä. Asuessani Ilpoisissa kiinnitin erityisesti huomiota aluerakentamiseen – Miten talot ja eri toiminnot on sijoitettu toisiinsa nähden ja miten iso viheralue ympäröi Ilpoisten lähiötä?

Seuraavissa luvuissa kerron Ilpoisten rakentumisesta ja nykytilanteesta. Lisäksi kerron tarkemmin Ilpoisista valitun pienemmän kohdealueen nykytilanteesta ja sitä, kuinka koh-

dealuetta uudelleen suunnittelemalla ja kehittämällä alueen maankäyttö muuttuisi nykyisestäään tehokkaammaksi. Kohdealueen rakennustehokkuuden noustessa Turun kaupungin ja maanomistajan välille tulisi laadittavaksi maankäyttösopimus, jossa myös maankäyttökorvaukset laskettaisiin.

## 5.1 Yleistä

Ilpoinen sijaitsee noin 5 kilometriä Turun keskustasta nähden kaakkoon (kuva 7). Ilpoinen on kooltaan noin 40 hehtaaria, ja sitä ympäröivät valtaosaltaan isot viheralueet. Alueen itäpuolella sijaitsee Peltolan siirtolapuutarha ja kaakkoispuolella niin sanottu vanha Ilpoinen, joka on 1950-luvulla rakentunut pientaloalue. Ilpoinen sijaitsee noin 20–25 metrin korkeudella merenpinnasta. Ilpoista ympäröivät osittain jopa jyrkät kalliomaiset alueet, joiden korkein kohta kohoaa lähes 50 metriin merenpinnasta. Ennen lähiön rakentumista Ilpoinen oli asemakaavoittamatonta metsäaluetta lukuun ottamatta siellä ollutta pientaloaluetta. Metsäalueen keskellä sijaitti pieni peltoaukea. Alueen pohjoispuolella sijaitti kaatopaikka, joka siirrettiin toisaalle lähiön rakentumisen myötä. [24] Ilpoinen sijaitsee päättyvän kadun varrella, joten läpikulkuliikennettä alueella ei ole.



Kuva 7. Ilpoisten sijainti keskustaan nähden Turun opaskartalla (kuva: Webmap)

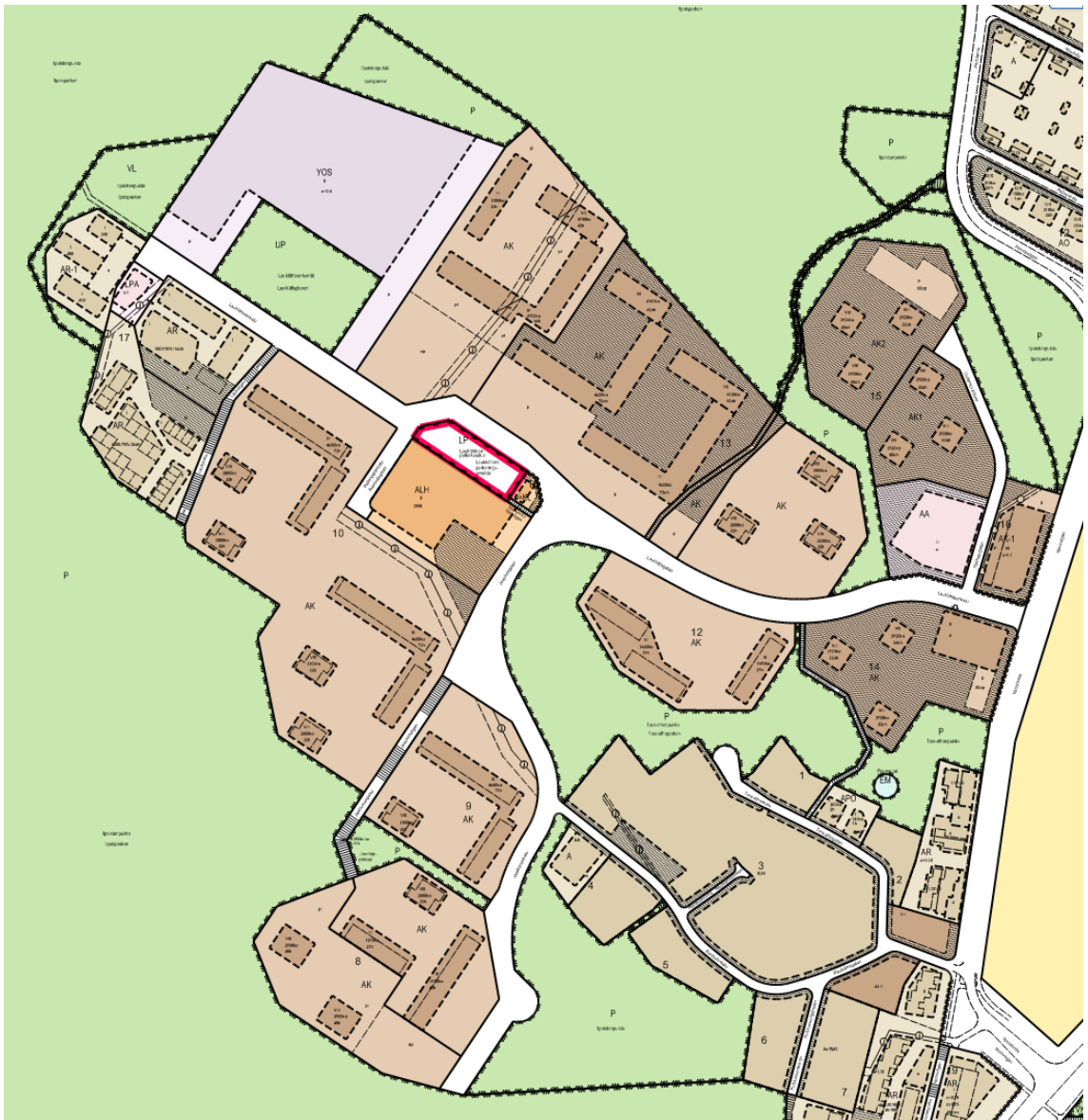
Kuvassa 8 Ilpoinen on esitetty ilmakuvassa.



Kuva 8. Ilpoinen ilmakuvassa (kuva: Webmap)

Ensimmäinen lähiön kerrostaloasemakaava tuli voimaan 11.10.1966. Rakentaminen aloitettiin lähes välittömästi, ja ensimmäinen asuinrakennus Ilpoisiin valmistui vuonna 1968 osoitteeseen Lauklähteenkatu 8. Tämän jälkeen rakentaminen kiihtyi aina 1970-luvun puoleen väliin asti, jolloin kerrostalorakentaminen Ilpoissa päättyi. Samanaikaisesti ensimmäisten asuinkerrostalojen kanssa rakentui alueen liikekeskuskortteli. Kerrostalot rakennettiin III-kerroksisiksi lamellitaloiksi ja VIII-kerroksiksi pistetaloiksi. Ilpoisten luoteisreunalle on rakennettu III- ja VIII-kerroksisten lisäksi kolme VII-kerroksista lamellitaloa. Suurin osa nykyisen Ilpoisten rakennuskannasta on rakennettu 1960- ja 1970-

luvulla. Myöhemmin Ilpoisiin on rakennettu vielä kaksi rivitalokorttelia 1980- ja 2000-luvulla sekä 1990-luvulla valmistuneet Turun Ylioppilaskyläsäätiön opiskelijatalot. Valmistuessaan Ilpoisten väkiluvuksi arvioitiin noin 2 200 ihmistä. [25] 1970-luvulla voimaan tullessa asemakaavassa asuntojen keskipinta-alaksi määrättiin vähintään 60 m<sup>2</sup>, ja pienempien asuntojen pinta-alan tuli olla vähintään 30 m<sup>2</sup>. Ulko-oleskelualue tuli järjestää vähintään 10 m<sup>2</sup> yhtä asuntoa kohden. Lisäksi asemakaavassa määrättiin yksi autopaikka asuntoa kohden. [25]. Kuvassa 9 on osoitettu tällä voimassa oleva ajantasa-ase-  
makaava.



Kuva 9. Ilpoisten ajantasa-ase-  
makaava (kuva: Webmap)

## 5.2 Ilpoisten lähiö tänään

Tässä luvussa tuon esiin tarkemmin Ilpoisten lähiön nykytilaa kertomalla alue- ja väestörakenteesta sekä palveluista ja rakennuskannasta. Luvussa 5.3 Tapaustutkimuksen kohdealue eteenpäin paneudun tarkemmin yksittäisen korttelialueen kehittämiseen sekä siihen, kuinka kaupunki voisi maankäyttösopimuksella edistää lähiön täydennysrakentamista.

### 5.2.1 Aluerakenne

Ilpoinen on aluerakenteeltaan tyypillinen 1960- ja 1970-luvun lähiö. Rakennukset ovat rakennettu väljästi ja suorakulmaisesti toisiinsa nähden. Suurehkot piha-alueet sijoittuvat rakennuksien väliin, jonne on myös useasti rakennettu as. oy:itä palvelevia toimintoja kuten lasten leikkipaikkoja ja yhteisiä oleskelualueita. Ilpoisten pääväylänä toimii Lauklähteenkatu, joka alkaa Ispoistentieltä. Muita Ilpoisissa olevia katuja ovat Uudentuvankatu, Jaakkimaankatu ja Pellonperänkatu. Ilpoisista johtaa Ispoiisiin Laukpolku-niminen kevytväylä, joka lyhentää kävellen tai pyöräillen tehtyä matkaa Turun keskustaan noin yhdellä kilometrillä. Ilpoisten pohjoispäässä sijaitsevat koulu ja kirjasto.

Ilpoisten keskiosaa hallitsevat suuret as. oy:n pysäköintialueet. Lähiön keskiosassa sijaitsee myös Ilpoisten liikekeskuskortteli, jonka pysäköintialue yhdessä as. oy:n pysäköintialueiden kanssa muodostaa Ilpoisten keskiosassa aukiomaisen kokonaisuuden. Alueella risteävät kadut korostavat tätä ”ilmiötä”. Kuvassa 10 on esitetty Ilpoisten aluerakenne kantakartalla.



Kuva 10. Ilpoisten aluerakenne kantakartalla (kuva: WebMap)

### 5.2.2 Väestörakenne

Tämänhetkinen väkiluku Ilpoisissa on noin 2 400 henkilöä. Tämä on jopa hieman enemmän kuin alkuperäinen arvio väkiluvusta, joka oli noin 2 200. Kasvu selittyy osittain sillä, että Ilpoisiin on myöhemmin rakentunut rivitalokohteita sekä Turun Ylioppisäitiön opiskelijatalo. Ilpoisten väestöstä alle 15-vuotiaita on noin 15 % ja yli 55-vuotiaita hieman päälle 30 %. Lasten osuus koko väestöstä 1970-luvun jälkeen on laskenut ja vanhusten osuus kasvanut. [25] Ilpoisten väestöstä suomea äidinkielenä puhuu 85 %, ruotsia 5 % ja muita kieliä 10 % [26].

### 5.2.3 Palvelut, julkinen liikenne ja liikuntamahdollisuudet

Ilpoisten palvelutarjonta on lähiön alkuajoista vähentynyt, mutta edelleenkin lähiössä on huomattavan paljon niin julkisia kuin kaupallisiakin palveluita. Ilpoissa sijaitsee alakoulu, jonka yhteydessä ovat kirjasto ja nuorisotalo. Lähin yläkoulu sijaitsee noin kahden kilometrin päässä Luolavuoressa. Koulumatkaa ylä-asteelle voi lyhentää kulkemalla metsäpolkuja pitkin Luolavuoreen. Ilpoisten seurakuntakoti ja kunnallinen päivähoitoyksikkö sijaitsevat lähiön liikekeskuskorttelissa. Lähimmät terveys- ja neuvolapalvelut sijaitsevat Mäntymäen terveysasemalla. Ilpoisten kaupalliset palvelut ovat keskittyneet liikekeskuskortteliin. Kaupallisista palveluista on kerrottu tarkemmin luvussa 5.3 Tapaustutkimuksen kohdealue.

Turun keskustaan pääsee linja-autolla noin 10 minuutissa. Linjanumero 61 kulkee kesä- arkipäivisin kolme kertaa tunnissa ja talvikautena neljä kertaa tunnissa. Osa ilpoislaisista voi valita myös linjanumeron 18, joka kulkee Peltolantietä.

Ilpoisten ympärillä kulkevat laajat ulkoilureitit luovat hyvät mahdollisuudet harrastaa muun muassa hiihtoa, lenkkeilyä ja maastopyöräilyä. Vuonna 2018 entisen Peltolan maakaatopaikan alueelle rakennettu frisbeegolfpuisto monipuolistaa entisestään alueen ulkoliikuntamahdollisuuksia. Koulun yhteydessä on hiekkapintainen palloilukenttä. Eri sisäliikuntalajeja voi harrastaa Ilpoisten palloiluhallissa, joka on yleisessä käytössä.

### 5.2.4 Rakennuskanta ja -tehokkuus

Ilpoisten kerrostalotalorakennukset ovat tyypillisiä aikakautensa taloja, joiden ominaispiirteitä ovat esimerkiksi nauhamaiset ikkunat ja tasakattoisuus. Talot on rakennettu betonielementeistä ja rakennusten julkisivut ovat pääsääntöisesti punatiiltä ja rapattua betonielementtiä. [25] Myöhemmin osaan rakennuksista on suoritettu julkisivuremontteja, joissa esimerkiksi taloneristyksiä on paranneltu ja tiilien sijaan julkisivumateriaaliksi on vaihdettu julkisivulevyt. Lisäksi joihinkin taloihin on tehty kattoremontti, jonka yhteydessä rakennukset ovat saaneet räystäät. (Kuva 11)





Kuva 11. Pellonperänkatu 1 (kuva: Reino And)

Asuinkorttelin tonttitehokkuus Ilpoisissa on keskimäärin  $e = 0,5$ . Poikkeuksena on Uudentuvankatu 4:ssä sijaitseva as. oy, jonka tehokkuusluku on noin  $e = 1,0$ . Korkeampi tehokkuusluku selittyy osittain sillä, että asukaspysäköinti on osoitettu erilliselle asemakaavassa AA-merkinnän osoittamalle korttelialueelle.

### 5.3 Tapaustutkimuksen kohdealue

Tapaustutkimuksen kohdealue on noin 1,3 ha:n suuruinen Ilpoisten liikekeskuskortteli, jonka matala ja tehoton rakennuskanta alkaa olemaan elinkaarensa loppupuolella. Lisäksi kortteliin kuuluva isohko paikoitusalue korostaa korttelin maankäytön tehottomuutta. Liikerakennusten keskellä sijaitseva aukio ei nykyisessä muodossaan luo alueelle viihtyisyyttä eikä palvele alueen asukkaita tai liikekeskuksen toimintaa. Korttelialue uudelleen suunnittelemalla ja toteuttamalla voitaisiin Ilpoisiin rakentaa uusia monipuolisia asuntoja ja luoda viihtyisiä ja palvelutasoltaan kattava liikekeskus. Lisäksi kohdealu-

een kokonaiskuvaa parantamalla voitaisiin saada koko Ilpoisten lähiötä koskeva kannustava ja kehittävä suunta aikaiseksi. Kuvassa 12 kohdealue on osoitettu viistoilmakuvassa.



Kuva 12. Kohdealue viistoilmakuvassa (Kuva WebMap)

### 5.3.1 Sijainti ja kohdealueen rakennukset

Tutkimuksen kohdealue sijaitsee osoitteessa Lauklähteenkatu 10 (kuva 13). Liikekeskuksen sijainti on melko keskeinen lähiöön nähden; matka lähiön eri osista liikekeskukseen on suunnilleen sama. Ainoastaan Uudentuvankadulla sijaitsevat as.oy:t ovat hie- man etäämmällä liikekeskuksesta, mutta näidenkin matkaa lyhentää Puistotädinpolku, joka on Ilpoista etelä-pohjoissuunnassa halkova kevyen liikenteen väylä. Liikekeskusta ympäröi kolme katualuetta Jaakkimaankatu, Pellonperänkatu ja Lauklähteenkatu, joista jälkimmäinen toimii myös korttelin sisäänajokatuna.

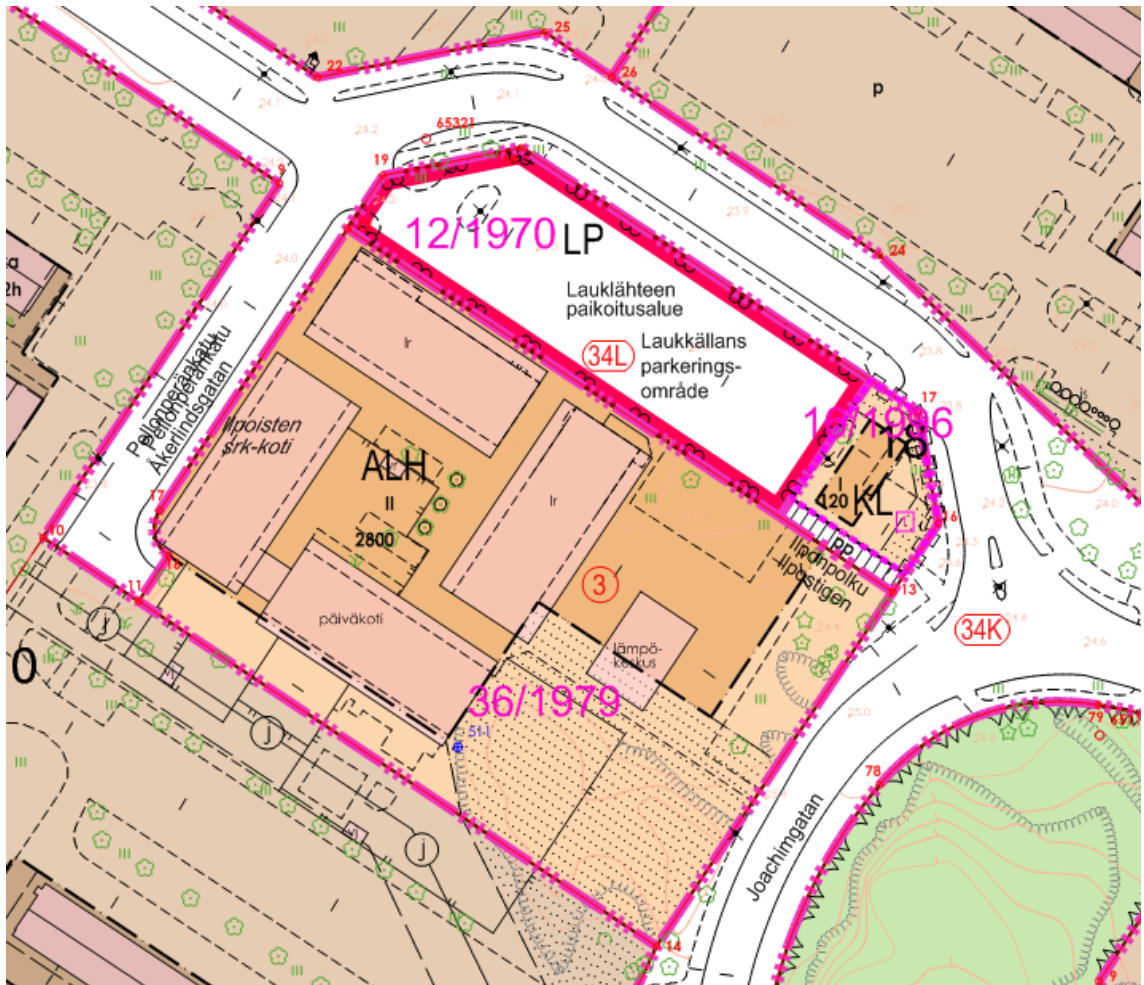


Kuva 13. Kohdealue on esitetty opaskartalla (Kuva WebMap)

Kohdealueella on neljä rakennusta. Lisäksi alueella sijaitsee Ilpoisten entinen lämpökeskusrakennus, joka on nykyisin huoltorakennustoiminnassa. Rakennukset ovat tasakattoisia ja yksikerroksia. Rakennukset sijoittuvat toisiinsa nähden suorakulmaisesti ja muodostavat alueen keskelle pienehkön aukion. Suuret räystäät tuovat liikekeskuskorttelin rakennuksiin yksityiskohtaisen elementin.

### 5.3.2 Voimassa olevat asemakaavat, maankäyttö ja maanomistus

Kohdealueella on kolme voimassa olevaa asemakaavaa (12/1970, 36/1979, 16/1996), jotka ovat asemakaavamuutoksia Ilpoisten lähiön ensimmäisestä asemakaavasta (21/1966). Kuvassa 14 on osoitettu alueella voimassa oleva asemakaavakartta.



Kuva 14. Kohdealueen asemakaavakartta (Kuva WebMap)

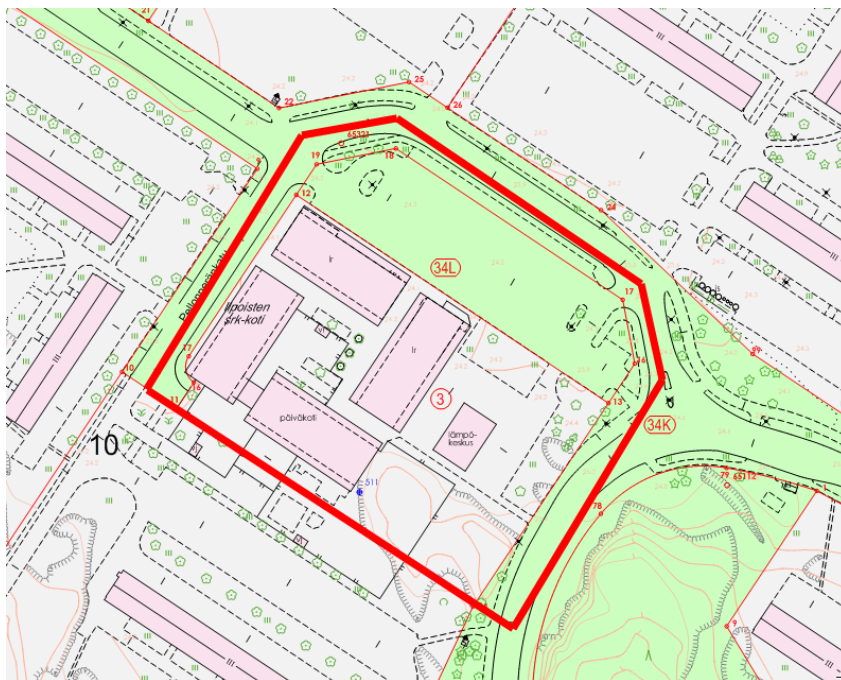
Liikekeskuksen tontti (kiinteistötunnus 853-34-10-3) kuuluu 28.6.1980 voimaan tulleen asemakaavaan 36/1979. Asemakaavassa tontti on osoitettu kaavamerkinnällä AHL; liikerakennusten ja asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeutta asemakaavassa on osoitettu 2 800 k-m<sup>2</sup>, josta rakennusoikeutta on käytetty 2 696 k-m<sup>2</sup>. Tontti on kooltaan 9 292 m<sup>2</sup>, ja rakennusala tontin kokonaispinta-alasta on noin 65 %. Asemakaavassa on määrätty, että rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksia. Suurin osa tontin rakentamattomasta alueesta on asemakaavassa osoitettu istutettavaksi korttelialueen osaksi. [27, liite 3.] Alue on pääasiassa luonnontilassa säilynyttä kallioista metsää.

Lauklähteen paikoitusalue kuuluu 8.6.1971 voimaan tulleeseen asemakaavaan 12/1970. Asemakaavassa paikoitusalue on osoitettu kaavamerkinnällä LP-pysäköintialueeksi. Py-

säköintialue kuuluu yleiseen alueeseen, jonka kiinteistötunnus on 853-34-9906-0. Pysäköintialueen pinta-ala on 2 684 m<sup>2</sup>. Alue on yhtä pientä keskikoroketta lukuun ottamatta asfaltoitua pysäköintitilaa. [28]

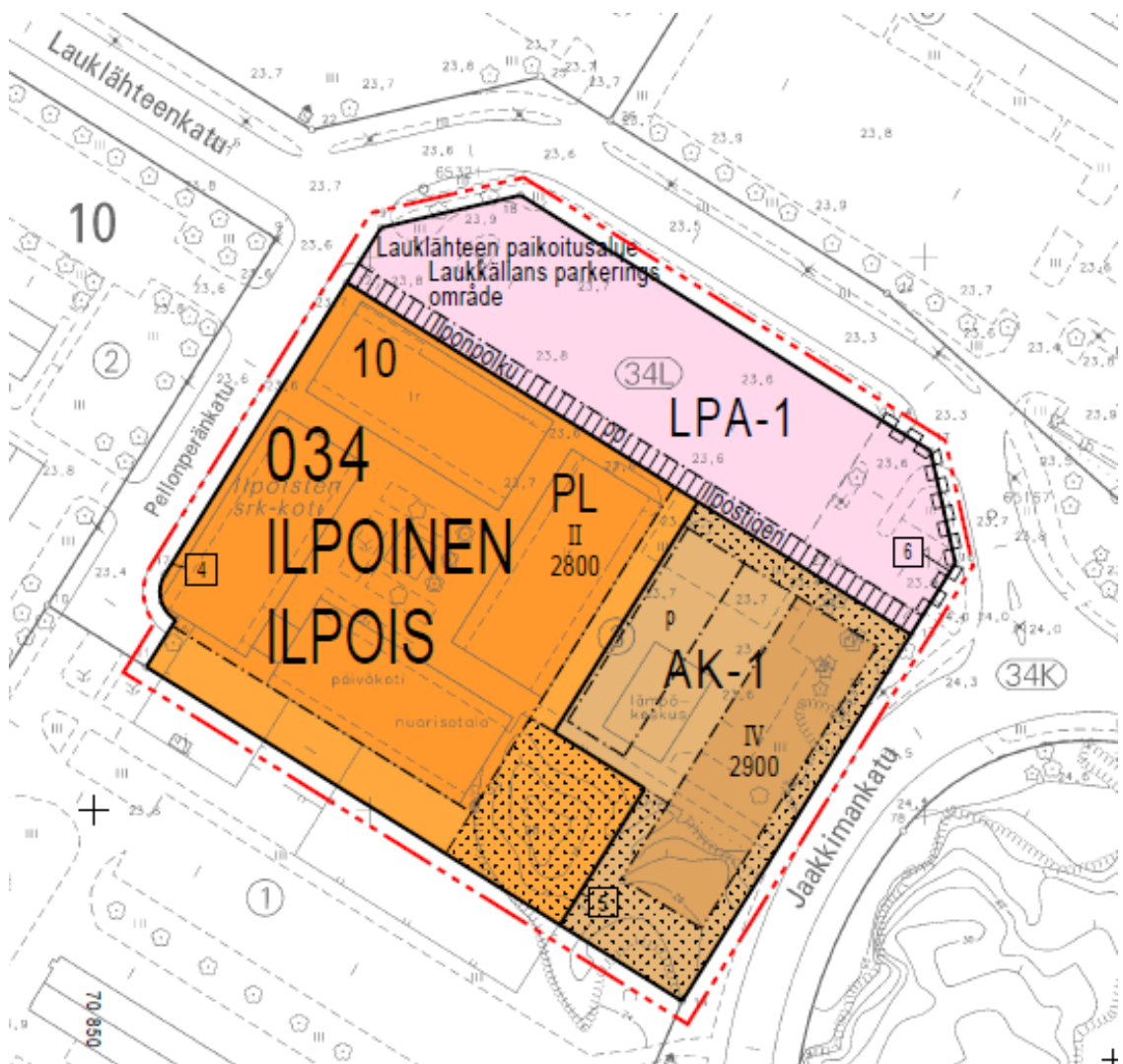
Kohdealueen pienin asemaakaavamuutos on tullut voimaan 10.5.1996. Asemaakaavassa alue on osoitettu kaavamerkinnällä KL; liikerakennusten korttelialue. Asemakaavan mukainen tontti (kiinteistö 853-34-18-1) on pinta-alaltaan 540 m<sup>2</sup>. Tontti on tällä hetkellä rakentamaton, mutta tontille saisi rakentaa enintään 120 m<sup>2</sup>:n suuruisen liikekeskusrakennuksen. Asemakaavassa on lisäksi osoitettu Ilpanpolku, joka on kevyen liikenteen yhteys Jaakkimaankadulta Lauklähteen paikoitusalueelle. [29] Polkua ei myöskään ole toteutettu.

Kohdealueella on kaksi maanomistajaa (kuva 15), jotka ovat Turun kaupunki ja Kiinteistö-Oy Ilpoisten Liikekeskus. Turun kaupunki omistaa Lauklähteen paikoitusalueen ja pienemmän rakentamattoman liikekeskustontin. Kiinteistö-Oy Ilpoisten Liikekeskus omistaa rakennetun Ilpoisten liikekeskustontin. Turun kaupungin omistus kohdealueesta on noin 25 %.



Kuva 15. Kohdealueen maanomistuskartta. Kartalla vihreä alue on Turun kaupungin omistuksessa. (Kuva Webmap)

Kohdealueella on vuonna 2006 vireille tullut asemakaavamuutos (kuva 10). Asemakaavamuutos on kaavaehdotusvaiheessa, jota ei ole vahvistettu eikä asia ole edennyt vuoden 2008 jälkeen. Asemakaavamuutoksessa tällä hetkellä huoltoyhtiön käytössä oleva rakennus purettaisiin ja sen paikalle sijoitettaisiin pysäköintiä. Tämä saattaa olla selitys sille, miksi asemakaavaehdotusta ei ole vahvistettu. Huoltoyhtiön rakennus sijaitsee keskeisellä paikalla Ilpoissa, jolloin korvaavan rakennuksen löytäminen saattaa olla vaikeaa.



Kuva 16. Asemakaavaehdotus (Kuva Turun kaupunki, Kaupunkiympäristötoimiala)

Asemakaavamuutoksessa nykyinen AHL-korttialue jaettaisiin kahteen eri korttialueeseen: PL- lähipalveluiden korttialueeseen ja AK-1- asuinkerrostalojen korttialueeseen. AK-1-korttialueelle saisi rakentaa yhden viisikerroksisen ja enintään 2 900 k-m<sup>2</sup>:n

asuinkerrostalon. Käytännössä nykyinen liikekeskus jäisi PL-korttelialueelle. Lauklähteen paikoitusalue pysyisi muuten muuttumattomana, mutta alueeseen liitettäisiin vielä nykyinen rakentamaton pieni liikekeskuskorttelialue. [30, liite 4.] Koska asemakaavamuutos on ollut yli 10 vuotta vireillä ja asemakaavaa ei ole vahvistettu, on todennäköistä, että asemakaava ei toteudu kaavaehdotuksen mukaisesti. Vireillä oleva asemakaavamuutos ei muuttaisi alueen maankäyttöä nykyisestä juurikaan. Kortteliin jäisi edelleen huomattavan suuri osuus paikoitusalueita ja alueen muutos kokonaisuudessaan olisi vähäinen. Luvussa 5.4 Täydennysrakentamisen mahdollisuudet ehdotelma B esittää kohdealueella tällä hetkellä vireillä olevan asemakaavamuutoksen tuomaa täydennysrakentamista. Ehdotelma B:tä käytetään vertailevana suunnitelmana ehdotelmalle A, joka on opinnäytetyön tekijän suunnittelema kehittämiskokonaisuus liikekeskuskorttelille.

### 5.3.3 Palvelut ja liiketoiminta

Ilpoisten palvelut ja liiketoiminta ovat keskittyneet liikekeskuskortteliin. Entisessä lämpökeskusrakennuksessa toimii tällä hetkellä huoltoyhtiö. Kunnallinen päiväkotijoukko sijaitsee kahdessa erillisessä rakennuksessa. Päiväkodin pihatoiminnot ovat talojen sisäpihalla ja osittain myös naapurissa sijaitsevan as. oy:n alueella. Päiväkodin kanssa samassa rakennuksessa sijaitsee Ilpoisten seurakuntakoti. Liikekorttelissa on myös puu- ja metallitekniikan käsityöyhdistys, jossa on mahdollisuus itsenäisesti valmistaa erilaisia käsitöitä. Lisäksi liikekorttelissa sijaitsee Ilpoisten partioseuran tiloja.

Ilpoisten kaupalliset palvelut sijaitsevat kahdessa liikerakennuksessa. Kaupallisia palveluita ovat anniskelu- ja ruokaravintola sekä lähikauppa ja rahannostoautomaatti. Liikekorttelissa on myös tyhjiä olevia liiketiloja (kuva 17).



Kuva 17. Liikekeskuskorttelin liikehuoneisto (Kuva Reino And)

#### 5.4 Täydennysrakentamisen mahdollisuudet kohdealueella

Seuraavissa luvuissa on esitetty ehdotelmat A ja B. Ehdotelma A on opinnäytetyön tekijän näkemys kohdealueen kehittämisestä täydennysrakentamisella. Ehdotelma B pohjautuu vireillä olevan asemakaavamuutoksen tuomaan lisärakennusoikeuteen. Molemmissa ehdotelmissä tulee laskettavaksi maankäyttökorvaus, joka peritään maanomistajalta asemaakaavan tuomasta arvonnoususta.

##### 5.4.1 Ehdotelma A

Ehdotelmassa A (kuva 18) kohdealueelle sijoittuisi kolme rakennusta. Rakennuksien kerroskorkeudet ja sijoittelu noudattavat Ilpoisten aluerakennetta. Rakennukset sijoittuivat toisiinsa nähden suorakulmaisesti, joka on Ilpoisten aluerakenteessa ominaispiirre. Rakennukset ovat neljä- ja kahdeksankerroksia. Matalammat kerrostalot rikkovat Ilpoisten keskiosaa hallitsevaa aukiomaista maisemaa – kuitenkin olematta liian korkeita

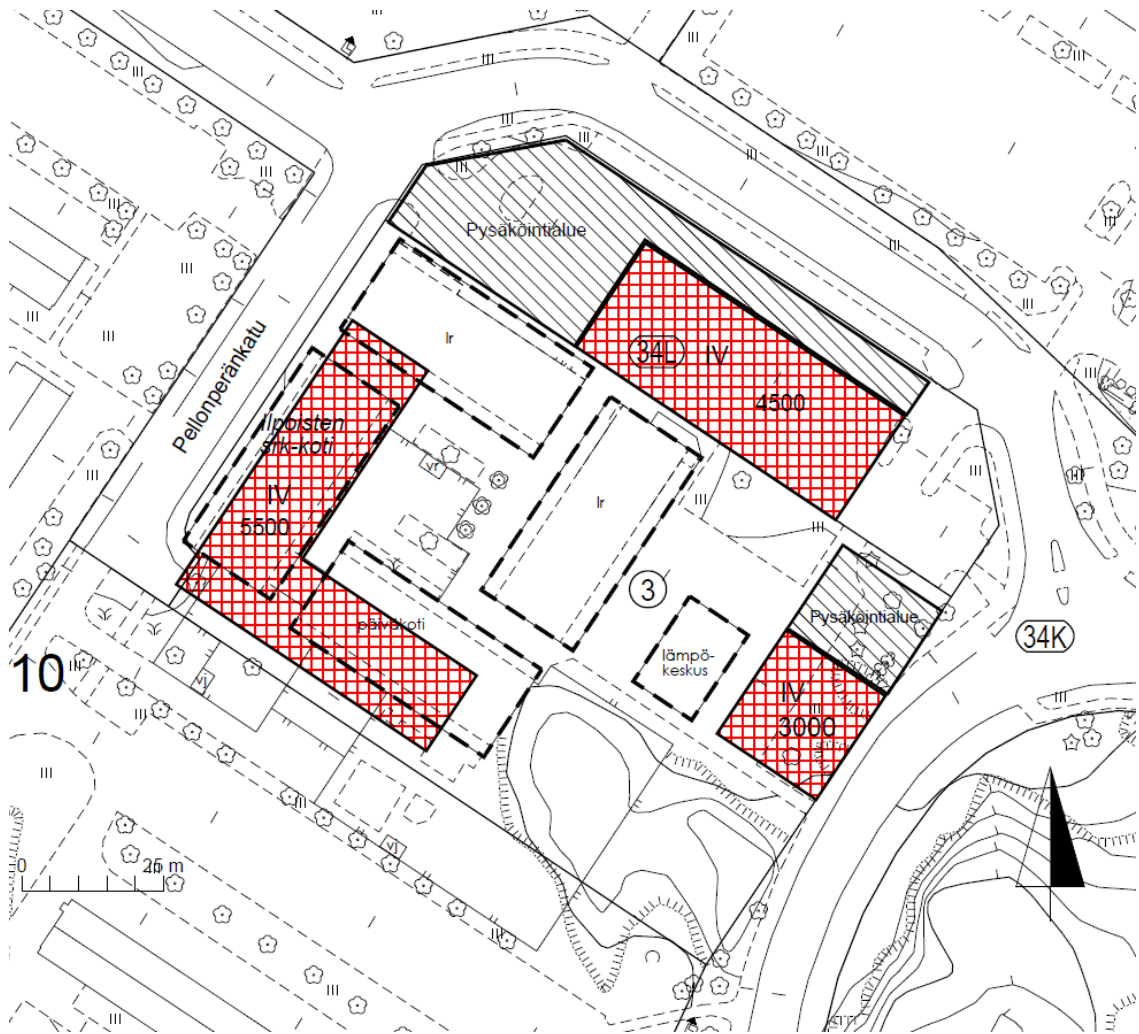


maisemaan. Korkeampi kerrostalo sopii Jaakkimaankadun varteen. Kadun toisella puolella maasto nousee merkittävästi, jolloin korkeampi kerrostalo sopisi maisemaan matalampaa taloa paremmin. Nykyinen luonnontilassa, osittain päiväkodin käytössä oleva korttelin sisäinen viheralue jäisi edelleen viheralueeksi.

L-muotoiseen neljäkerroksiseen rakennukseen on yhdistetty palveluasumista ja päiväkotitoimintoja. Yhdistämällä nämä kaksi toimintoa, voidaan esimerkiksi hyödyntää ruokapalveluita, ja molemmat toiminnot voisivat käyttää yhteisiä tiloja. Näillä kahdella ikäryhmällä voisi olla myös toisistaan virikkeellistä hyötyä. Rakennuksen toinen pääty sijoittuu säilytettävän viheralueen kylkeen, jolloin viheraluetta voidaan käyttää palvelu- ja päiväkotitoimintojen ulkoilualueena. Palvelutaloon voitaisiin sijoittaa eritasoista asukkaan kunnan mukaan ryhmitettyä palvelutoimintaa, jolloin asuminen voisi olla osalle hyvinkin itsenäistä. Rakennukseen voitaisiin sijoittaa myös eri harrasteille ja tapahtumille tarkoitettuja nuorisotiloja esimerkiksi teatteritoimintoja. Rakennusoikeutta L-muotoiselle talolle tulisi 5 500 k-m<sup>2</sup>.

Lauklähteenkadun suuntainen pitkä neljäkerroksinen rakennus on yhdistetty liike- ja asuinkerrostalo. Rakennus sijoittuisi nykyisille LP-paikoitusalueelle ja osittain rakentamattomalle KL-liikerakennusten korttelialueelle. Rakennuksen katutasoon sijoittuisi erilaisia kaupallisia palveluita kuten lähikauppa, ravintola, kahvila, kioski, kampaamo yms. toimintoja, jotka palvelisivat lähiön tarpeita. Keskittämällä kaupalliset palvelut yhteen rakennukseen asiointi liikkeissä helpottuu, ja tätä kautta lähiön asukas saattaa löytää helpommin paikallisen palvelun. Myös liikkeiden yrittäjät saavat tästä sijoittelusta synergiaetuja. Rakennusoikeutta neljäkerroksiselle talolle tulisi 4 500 k-m<sup>2</sup>.

Jaakkimaankadun varteen rakentuisi kahdeksankerroksinen talo, joka olisi pelkästään asuinkäytössä. Rakennus muistuttaisi tyypillistä lähiön pistetaloa, jolle rakennusoikeutta tulisi 3 000 k-m<sup>2</sup>.



Kuva 18. Suunnitelmakartta, ehdotelma A. Kartalla punaisella esitetyt rakennusalat osoittavat uusien rakennusten sijainnin. Pysäköintialueet on osoitettu kartassa viivasymbolilla. Pohjakartalla katkoviivalla näkyvät nykyiset rakennukset purettaisiin uusien rakennusten tieltä. (Kuva Reino And)

Rakennusten suunnittelussa on huomioitu Ilpoisen ominaispiirteet. Rakennukset ovat toisiinsa nähden suorakulmaisesti ja väljästi sijoitettuna. Rakennusten keskelle jäisi iso aukio- ja torialue. Torilla voitaisiin järjestää erilaisia tapahtumia kuten esimerkiksi lasten tapahtumia ja kirpputoreja. Torilla voisi järjestää myös kesäisin torimyyntiä. Aukion ja torin viihtyisyyttä voitaisiin lisätä erilaisilla istutuksilla, penkeillä ja sinne voitaisiin sijoittaa tapahtumalava. Korttelin autopaikoitus tapahtuisi kahdessa erillisellä pysäköintialueella. VIII-kerroksisen asuintalon pysäköinti on järjestetty rakennuksen viereiselle alueelle. Asuin- ja liikekeskuksen sekä palvelutalon pysäköinti olisi järjestetty Pellonperän- ja Lauklähteenkadun puoleiseen kulmaukseen. Asiakaspysäköinti voitaisiin sijoittaa Lauklähteenkadun suuntaisesti asuin- ja liikerakennuksen viereen. Autopaikkoja on varat-

tuna siten, että 100 k-m<sup>2</sup>:ä kohden olisi yksi pysäköintipaikka, jolloin autopaikkoja sijoituisi kortteliin yhteensä 130 kappaletta. Tämä vastaa suunnilleen Turun kaupungin pysäköintinormia, kun kyseessä on asumistarkoitus. Alueen viihtyisyyden ja maankäytön kannalta olisi järkevää sijoittaa autopaikat maan kannen alle, mutta taloudellisesti se on käytännössä mahdotonta. Taulukossa 3 on esitetty Skanska Oy:n ja Helsingin kaupungin laskelmat yhden autopaikan minimihinnasta maantasoon ja kellarisiin.

Taulukko 3. Taulukossa on esitetty yhden autopaikan hinta maantasossa ja kellarissa [36].

	<b>Autopaikka maantasossa</b>	<b>Autopaikka kellarissa</b>
Skanska Oy	4 000 €	35 000 €
Helsingin kaupunki	4 200 €	25 000 €

Ehdotelmassa A kortteli olisi yksi tontti, jossa asemakaavamerkintä mahdollistaisi palvelu-, asuin- ja liikerakennusten rakentamisen. Siten nykyinen LP-paikoitusalue ja rakentamaton KL-liikerakennusten korttelialue liitettäisiin yhdeksi tontiksi. Korttelin rakennusoikeudeksi tulisi yhteensä 13 000 k-m<sup>2</sup>, josta yksityisen maanomistajan osuus olisi 8 500 k-m<sup>2</sup> ja kaupungin osuus 4 500 k-m<sup>2</sup>. Tämä olisi nykyiseen korttelin rakennusoikeuteen noin 10 000 k-m<sup>2</sup>:ä lisäys. Rakennustehokkuuslukuna olisi noin 1. [Liite 5.]

#### 5.4.2 Ehdotelma B

Ehdotelma B on suunniteltu asemakaavaehdotuksen pohjalta (kuva 19). Asemakaavamuutosta on haettu Kiinteistö Oy Ilpoisten Liikekeskuksen anomuksella 28.6.2006. [30] Asemakaavaselostuksessa kaavan tarkoituksesta, tavoitteista, rakenteesta ja mitoituksista esitetään seuraavaa:

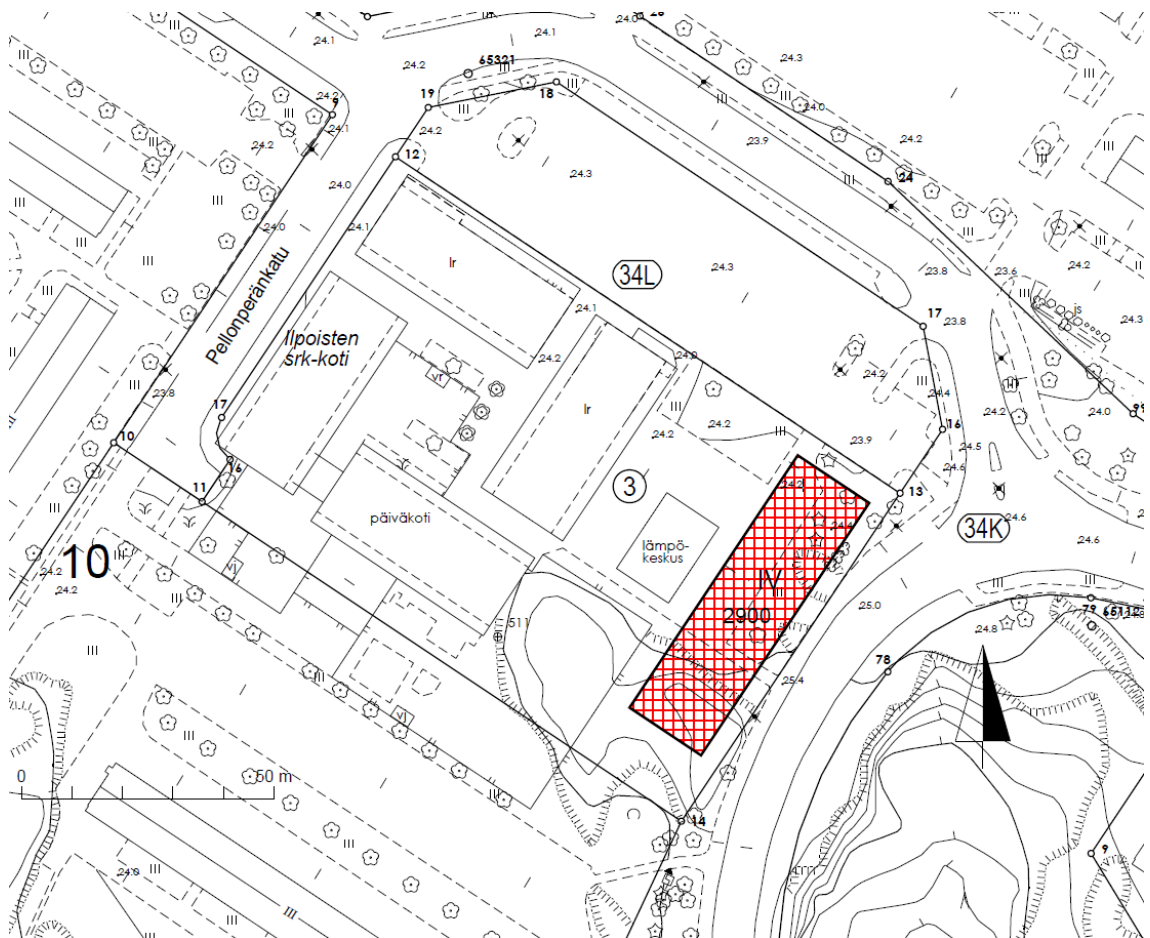
Asemakaavamuutoksella muodostetaan uusi kerrostalotontti Ilpoisten liikekeskus-kortteliin. Rakentamaton kioskitontti liitetään pysäköintialueeksi. [30]

Anojan tavoitteena on liikekeskuksen tontin täydennysrakentaminen: tontille ehdotetaan rakennettavaksi 4 –kerroksinen asuinkerrostalo. [30]

Asemakaavamuutoksessa esitetään liikekeskuksen tontin täydennysrakentamista asuinkerrostalolla. Se sijoittuu tontin kaakkoisosaan ja se edellyttää huoltorakennuksen purkamista. [30]

Kaava-alueen pinta-ala on 1,26 hehtaaria, rakennusoikeutta on kaikkiaan 5700 k-m<sup>2</sup> ja se lisääntyy 2780 k-m<sup>2</sup>. Aluetehokkuus on  $e = 0,45$ . [30]

Lauklähteen paikoitusalue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi LPA-1, jolle saa sijoittaa autopaikkoja kaava-alueen tonttien tarpeisiin sekä yleistä pysäköintiä varten. [30]



Kuva 19. Suunnitelmakartta, ehdotelma B. Kartassa punainen alue esittää kaavaehdotuksessa olevaa rakennusala. (Kuva Reino And)

Asemakaavaehdotuksessa uusi rakennus sijoittuisi rakentamattomalle korttelialueelle. Rakennetulle korttelialueelle saisi rakentaa lähipalveluita palvelevia kaksikerroksia rakennuksia. Rakennusoikeus tällä korttelialueella pysyisi muuttumattomana edelliseen asemakaavan nähden. Lauklähteen paikoitusalue palvelisi kortteliosien pysäköintitarpeita. [Liite 5.]

## 5.5 Maankäyttösopimuskorvaus

Maankäyttösopimuskorvaus lasketaan maan arvonnoususta, joka asemakaavamuutos tuo maanomistajalle. Luvuissa 5.5.1 Ehdotelma A ja 5.5.2 Ehdotelma B maankäyttökorvauksen lisäkerrosneliöhintana käytetään 250 €/a, josta Turun kaupunki perii 35 %:n osuuden. Kerrosneliöhinta vastaa normaalia lähtötasoa, jota kaupunki käyttää asumiin tarkoitettujen lähiöiden täydennysrakentamiskohteissa. Luvussa 5.5.3 Maankäyttösopimuskorvaukseen vaikuttavat tekijät tuodaan esille tekijöitä, jotka mahdollisesti voisivat alentaa kaupungin perimää prosenttiosuutta. Luvussa 5.5.4 Maankäyttökorvauksen laskennalliset vaikutukset ja täydennysrakentamisen kannattavuus tehdään laskelmia siitä, kuinka maankäyttökorvauksen alentaminen vaikuttaa kerrosneliöiden hintaan ja teen vertailua uudiskohteen ja vanhojen asuntojen neliöhintojen välillä. Lisäksi luvussa 5.5.5 Asian vireilletulo ja päätöksentekoprosessi Turun kaupungissa kerrotaan, miten asia etenisi kaupungin toimesta, mikäli maanomistaja haluaisi lähteä kehittämään aluetta. [5]

Tällä hetkellä voimassa oleva asemakaava osoittaa rakennusoikeutta liikekeskuksen tontille 2 800 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevan asemakaavan AHL-kaavamerkintä määrää, että alueelle saa rakentaa liikerakennuksia ja asumista palvelevia huoltorakennuksia, joiden tämänhetkinen kerrosneliöhinta on 230 €. Tämä on hieman alhaisempi kuin asumistarkoituksessa olevan kohteen. Liikekeskuksen tontin kokonaisrakennusoikeuden arvo nykytilanteen mukaan laskettuna on 644 000 €. [5]

Turun kaupungin asumis- ja liikekerrosneliöiden hinnat perustuvat Newsec Valution Oy:n arviolausuntoon. Turun kaupunki tilaa arvion kerroneliöiden hinnoista kahden vuoden välein. [5]

### 5.5.1 Kohdealueen maankäyttökorvauslaskelmat

Ehdotelmassa A rakennusoikeutta yksityisen omistuksessa olevalle korttelialueelle tulisi 8 500 k-m<sup>2</sup>, jonka kokonaisarvo olisi 2 125 000 € ( $250 \text{ €/k-m}^2 \cdot 8 500 \text{ k-m}^2$ ). Tällä hetkellä korttelialueella rakennusoikeutta on 2 800 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavamuutoksen johdosta lisärakennusoikeutta tulisi näin ollen 5 700 k-m<sup>2</sup> ( $8 500 \text{ k-m}^2 - 2 800 \text{ k-m}^2$ ). Lisärakennusoikeuden arvo on 1 425 000 € ( $250 \text{ €/k-m}^2 \cdot 5 700 \text{ k-m}^2$ ). Kaupungin osuus (35 %) maan arvon noususta olisi 498 750 € ( $1 425 000 \text{ €} \cdot 35 \%$ ), joka perittäisiin maankäyttösopimuskorvauksena.

Asemakaavaehdotuksen mukaisesti suunniteltu ehdotelma B toisi lisärakennusoikeutta yksityisen omistuksessa olevalle korttelialueelle 2 900 k-m<sup>2</sup>. Lisärakennusoikeuden arvo olisi 725 000 € (250 € \* 2 900 k-m<sup>2</sup>). Kaupungin osuus on (35 %) maan arvon noususta olisi 235 750 € (725 000 € \* 35 %), joka perittäisiin maankäyttösopimuskorvauksena. (Taulukko 4.)

Taulukko 4. Taulukossa on esitetty ehdotelma A ja B maankäyttökorvauslaskelmat.

Suunnitelma	Nykyinen rakennusoikeus	Rakennusoikeuden lisäys	Kohdealueen arvonnousu	Turun kaupungin osuus
Ehdotelma A	2 800	5 700 €/k-m <sup>2</sup>	1 425 000 €	488 750
Ehdotelma B	2 800	2 900 €/k-m <sup>2</sup>	725 000 €	253 750

### 5.5.2 Maankäyttösopimuskorvaukseen vaikuttavat tekijät

Maankäyttösopimuksessa voidaan sopia rakentamisen tavoitteista, valmistumisaikailusta ja yhteistyöhankkeista. Näillä erikseen sovittavilla tekijöillä kaupunki voi mahdollisesti neuvotella maan arvon noususta perittävän maankäyttökorvauksen alentamisesta maanomistajalta. Näitä alentavia tekijöitä voisivat mahdollisesti olla

- julkisten tilojen rakentaminen
- yleisten alueiden toteuttaminen
- yhteiset pysäköintiratkaisut
- yhteiset pihatoiminnot
- rakentamisaikataulu.

Lisäksi mikäli täydennysrakentamishanke on linjassaan Turun kaupungin kehittämisstrategian kanssa ja hankkeella voidaan saada merkittävä muutos aikaan alueen parantamiseksi, voidaan tämä huomioida maankäyttökorvausta alentavana tekijänä maanomistajalta perittävässä maankäyttökorvauksessa.

Ehdotelma A:ssa edellä mainitut maankäyttökorvausta alentavat tekijät tulevat kysymykseen, kun neuvotellaan päiväkotipalvelun ja palveluasumisen toteuttamisesta ja hank-

keen rakentamisaikataulusta. Lisäksi pysäköintiloihin liittyvät ratkaisut tulee sopia yhteishankkeena, koska Turun kaupungin omistamalle maalle rakennettavan kerrostalon pysäköintitarpeet on suunniteltu liikekeskustontin alueelle. Mikäli maankäyttökorvausta lasketaan lähtötasosta, tulee edellä mainitut alentavat tekijät sisällyttää maankäytösopimukseen.

Ehdotelma B:ssä ei ole sellaisia alentavia tekijöitä, jotka voitaisiin ottaa huomioon maankäyttökorvauksessa. Maankäyttökorvaus lisäkerrosneliöistä tulotaisin perimään Turun kaupungin lähtötason (250 €/k-m<sup>2</sup>) mukaan.

### 5.5.3 Maankäytösopimuskorvauksen laskennalliset vaikutukset ja täydennysrakentamisen kannattavuus

Turun kaupunki perii maanomistajalta maankäytösopimuskorvauksena 35 %:n osuuden asemakaavan tuomasta arvonnoususta. Maankäyttökorvaus peritään maanomistajalta viimeistään, kun rakentaminen kiinteistöllä alkaa. [5] Taulukossa 5 on laskettu ehdotelmien A ja B osalta, miten Turun kaupungin osuus muuttuisi, jos kaupunki alentaisi asemakaavan tuomaan arvonnousuun liittyvää korvausprosenttia. Taulukossa on laskettu maankäyttökorvauksen kokonaissumma käyttäen prosentiosuuksia 35, 20 ja 10. Taulukossa on käytetty ehdotelmien A (5 700 k-m<sup>2</sup>) ja B (2 900 k-m<sup>2</sup>) rakennusoikeuksien määrää.

Taulukko 5. Taulukossa on esitetty Turun kaupungin perimä maankäyttökorvaus asemakaavan tuomasta arvonnoususta käyttäen prosenttilukua 35, 20 ja 10.

Suunnitelma	35 %	20 %	10 %
Ehdotelma A	498 750 €	285 000 €	142 500 €
Ehdotelma B	253 750 €	145 000 €	72 500 €

Taulukossa 6 on vielä haluttu tuoda esille, miten korvausprosentin muutos näkyisi yhden kerrosneliömetrin hinnassa.

Taulukko 6. Taulukossa on esitetty yhden kerrosneliömetrin (k-m<sup>2</sup>) maankäyttökorvaushinta kaupungille.

<b>35 %</b>	<b>20 %</b>	<b>10 %</b>
87 €/k-m <sup>2</sup>	50 €/k-m <sup>2</sup>	25 €/k-m <sup>2</sup>

Taulukossa 7 on esitetty Ilpoissa toteutuneita vanhojen kerrostalokohteiden kauppahintoja. Toteutuneet kauppahinnat on otettu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) ylläpitämästä asuntojen hintatietopalvelusta. Taulukossa Ilpoisten vanhojen asuntojen toteutuneita kauppahintoja verrataan Piisparistillä (os. Mallaskatu) sijaitsevaan uudisrakennuskohteen myyntihintoihin. Piisparistin kohde sijaitsee Kaarinan kaupungin puolella, mutta on sijainniltaan Turun keskustaan nähden suunnilleen saman etäisyyden päässä kuin Ilpoinen. Myytävänä olevat uudiskohteet on otettu Etuovi.com-palvelusta. Kohteeseen rakentuu 10 uutta asuinkerrostaloa. Taulukossa vertaillaan kaksioiden ja kolmioiden keskineliöhintoja. [Liite 6.) Taulukon perusteella voidaan päätellä, että Ilpoinen rakennettavan uudiskohteen neliöhinta olisi vähintäänkin 3 000 €/m<sup>2</sup>. Turun kaupungin perimän maankäyttökorvauksen osuus suhteutettuna uudiskohteen neliöhintaan on häviävän pieni. Näin ollen kaupungin perimän maankäyttökorvauksen alentaminen ei sinänsä tuo merkittävää vaikutusta täydennysrakentamiseen liittyen. Korvauksen alentamisen hyöty kohdistuisi maanomistajaan, jolloin esimerkiksi as. oy:n saama kustannussäästö voidaan hyödyntää peruskorjausten rahoittamiseen.

Taulukko 7. Taulukossa on esitetty vanhojen asuntojen ja uudistuotannon neliöhintaero [34; 35].

<b>Alue</b>	<b>Kaksio €/m<sup>2</sup></b>	<b>Kolmio €/m<sup>2</sup></b>
Alkuperäinen rakennuskanta (Ilpoinen)	1 552	1 530
Uudiskohde (Piisparisti)	3 325	3 190
<b>Erotus</b>	1 773	1 660

Molempien ehdotelmien A ja B osalta tulee eteen kysymys, onko lähiön vetovoima riittävä, jotta rakentajat olisivat valmiita ottamaan riskin uudisrakentamisen osalta. Ero vanhan kohteen ja uudiskohteen asuntojen hinnassa on noin kaksinkertainen. On kuitenkin



huomioitava, että vanhojen kerrostalojen peruskorjaukset maksavat huomattavia summia, jolloin vanhojen asuntojen korjausvelka tasoittaa vanhan asuinhuoneiston ja uudiskohteen välistä hintaeroa asunnon ostajan näkökulmasta.

Pysäköinnillä on ratkaiseva merkitys uudiskohteen hinnoittelussa. Edellä luvussa 5.4.1 ehdotelmassa A on verrattu yhden autopaikan hintaa maantasossa ja kellarissa. Mikäli ehdotelma A:n 130 autopaikkaa sijoitettaisiin maan kannen alle kellariin, maksaisivat autopaikat vähintäänkin 3 250 000 € ( $130 * 25\,000$  €). Nyt ehdotelmassa A autopaikat on sijoitettu maantasoon, ja niiden kustannukset tulisivat olemaan vähintään 520 000 € ( $130 * 4\,000$  €). Ero maan tasossa ja kellarissa sijaitsevan autopaikan välillä on niin suuri, että se vaikuttaisi myös merkittävästi liikekeskuskorttelin asuntojen hintoihin. Pysäköintiratkaisuilla voi olla huomattavaa merkitys, kun mietitään täydennysrakentamisen kannattavuutta ja asuntojen myyntiä.

#### 5.5.4 Asian vireilletulo ja päätöksentekoprosessi Turun kaupungissa

Asian käsittely tulee Turun kaupungissa vireille maanomistajan asemakaavamuutostanomuksella. Maanomistaja ja Turun kaupunki lähtevät yhteistyössä neuvottelemaan alueen muutostarpeista. Maanomistajalla on usein tässä vaiheessa näkemys siitä, millä tavoin hän haluaisi maa-alueitaan kehitettävän. Mikäli näkemys on linjassa kaupungin oman asunto- ja maankäyttöohjelman kanssa, lähdetään asemakaavamuutosta suunnittelemaan tämän pohjalta. Kun asemakaavan päälinjaukset on ratkaistu, alkaa maankäytösopimusneuvottelut. Maankäytösopimus allekirjoitetaan, kun Turun kaupunki on vahvistanut asemakaavamuutoksen. Maankäytösopimus esitetään Turun kaupungin kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaostolle, joka hyväksyy maankäytösopimuksen tai palauttaa sen uudelleen valmisteltavaksi.

#### 5.6 Täydennysrakentamisen vaikutukset

Liikekeskusalueen kehittäminen on Ilpoisten kannalta erityisen tärkeää. Koska Ilpoinen sijaitsee päättyvän kadun varrella, on liikekeskuksen asiakasvirrasta valtaosa lähiön asukkaita. Lisäksi liikekeskuskorttelia kehittämällä alueen asukkaat saattavat tuntea, että alueesta halutaan pitää huolta.

Ehdotelma A:n suunnittelussa on mietitty, että palveluita käytetään pääsääntöisesti kävellen tai pyöräillen, jolloin pysäköintiä tarvittaisiin nykyistä määrää vähemmän. Tämä mahdollistaisi sen, että osittain nykyistä pysäköintialuetta voitaisiin ottaa asumis- ja liikettä käyttöön. Uusia asukkaita alueelle tulisi noin 300. Palvelutarjonta säilyisi suunnilleen ennallaan. Liikekeskuksen kehittämisellä saattaa olla myös vaikutus naapurikiinteistöjen kehitykselle. Kun liikekeskus kohentaa yleisilmettään ja tätä kautta nostattaa alueensa arvoa, voivat lähiön muut maanomistajat miettiä oman alueensa kehittämistä täydennysrakentamisen kautta.

Ehdotelma B ei toisi lähiölle samanlaisia mahdollisuuksia kuin ehdotelma A:ssa on tuotu esille. Ehdotelmassa B liikekeskuksen alue pysyisi muuttumattomana, jolloin Ilpoisten keskellä sijaitseva alue olisi edelleen yhtä epäviihtyisä.

#### 5.6.1 Monipuoliset palvelut ja asuntovaihtoehdot

Viihtyisä ja elävä lähiö tarvitsee monipuolisia palveluita. Lähistöllä tulisi olla alakoulu, päiväkotia, kauppa ja kirjasto tai muu vapaa-ajan palveluita tarjoava tila, jossa voisi viettää aikaa. Jotta nämä palvelut olisi turvattu Ilpoisten osalta tulevaisuudessakin, tulisi miettiä, olisiko täydennysrakentamisen kautta mahdollista saada väestörakenteen kehityksen muutosta. [33] Ilpoisissa palveluiden kattavuus on tällä hetkellä varsin hyvä. Jotta nämä palvelut voisivat tulevaisuudessakin pysyä Ilpoisissa, tulisi lähiötä kehittää sellaiseksi, että alueen vetovoimaisuus toisi uusia asukkaita Ilpoisiin.

Ehdotelma A:ssa liikekeskuskortteli on suunniteltu siten, että alueelle rakentuvat uudet asunnot olisivat monipuolisia ja esteettömiä. Tämä mahdollistaisi sen, että vanhempi henkilö, joka nyt asuu hissittömässä talossa, voisi siirtyä esteettömään asumismuotoon mutta jatkaa asumista tutussa ympäristössä. Useasti saattaa olla, että vanhemmat henkilöt asuvat myös isommissa asunnoissa kuin heille olisi tarpeen. Muuton myötä vanha asunto voisi vapautua vaikka lapsiperheen uudeksi kodiksi. Lähiön sisäisellä muutolla tuttu ympäristö ja ystäväpiiri pysyisivät samana. Ehdotelma A toisi vuokra- sekä omistusasuntoja, joka mahdollistaisi valinnan eri hallintamuotojen väliltä. Alueen palvelut sijoittuisivat edelleen liikekeskuskortteliin, jolloin palvelut olisivat entistä lähempänä esimerkiksi palvelutalon iäkkäämpiä henkilöitä. Pysäköinti on ratkaistu suunnitelmassa siten, että pysäköinti tapahtuu jatkossakin maan päällä, mutta pysäköintialueet ovat vallitsevaan tilanteeseen nähden pienempiä, jolloin nykyistä pysäköintialuetta vapautuu muuhun käyttöön.

Ehdotelma B:ssä asemakaavamuutosanomuksessa maanomistaja on perustellut asemakaavamuutosta seuraavasti:

Anomme oheisen tontinkäyttösuunnitelman mukaisesti rakentamisen mahdollistavan asemakaavan- ja tonttijaonmuutosta, jossa tontin rakentamattomalle osalle rakennetaan 4-kerroksinen asuinkerrostalo. [30]

Lähiympäristön mittakaavan soveltuva asuinkerrostalo voitaisiin toteuttaa täydennysrakentamisella tontin rakentamattomalle osalle liikekeskuksen ja päiväkodin toimintoja häiritsemättä. [30]

Asekaavamuutosanomuksessa ei ole kerrottu, millaista asumista uuteen rakennukseen olisi tulossa eikä anomuksesta myöskään selviä, onko kyseessä vuokra- vai omistuskohde. Voidaan todeta, että lähiön kehittämisen kannalta on ongelmallista, että suunnitteluvaiheessa maanomistajan ja Turun kaupungin välillä ei ole neuvoteltu yksityiskohtaisemmin alueen käytöstä. Lähiön kehittämisen kannalta suunnitteluratkaisu on maankäyttökorvauksen alennusta tärkeämpi seikka.

#### 5.6.2 Elinvoimainen asuinympäristö

Lähiöiden tiivistäminen ja täydennysrakentaminen on valtakunnallinen kehittämistavoite. Usein muutokset herättävät lähiön asukkaissa epäilyksiä; ollaan epävarmoja tulevista muutoksista ja niiden tuomista vaikutuksista omaan asumisviihtyvyyteen. Tyydytään mieluummin nykyiseen tasoon kuin otetaan riski, joka tavoittelisi jotakin uutta. Useasti joku yksittäinen kohde, esimerkiksi liikekeskuksen kohentaminen, parantaa alueen palveluntarjontaa ja muuttaa alueen yleisilmettä parempaan. [23] Ilpoissa on havaittavissa, että lähiön yleisilme ei ole muuttunut juurikaan sen rakentamisvuosien jälkeen.

Koko Ilpoista kattava täydennysrakentamissuunnitelma on ollut diplomityöaiheena vuonna 2013. Työ on ollut osana KLIKK-hanketta, joka on ollut valtakunnallinen tutkimushanke. Työssä on käsitelty kortteli korttelilta täydennysrakentamismahdollisuuksia. Osana työtä on järjestetty asukastapahtuma, jossa Ilpoisten asukkaita kutsuttiin kertomaan mielipiteitä lähiön nykytilanteesta ja sen kehittämistarpeista. Tilaisuuteen kokoon-tui noin 20 asukasta. Paikalle saapuneet olivat kiinnostuneita lähiön asioista ja kertoivat, että Ilpoinen on mukava paikka asua. Hyvänä puolena pidettiin, että Ilpoinen on vehreä ja väljästi rakennettu. Lisäksi aluetta pidettiin rauhallisena. Ilpoisten ongelmana pidettiin alueen keskellä sijaitsevaa ostoskeskusta ja sen ympäröivää aukeaa aluetta. Asukkaat

pitivät liikekeskuksen vieressä oleva suurta pysäköintialuetta turhan suurena. Palvelutason asukkaan olivat muutoin tyytyväisiä, mutta julkisen liikenteen bussivuoroja toivottiin lisää, varsinkin viikonloppuvuoroja. [25]

Jo vuonna 2013 Palojärven diplomityössä on tullut esille, että liikekeskuksen alue on Ilpoisten ongelmakohta [25, s. 14–15]. Tätä näkemystä voidaan pitää edelleen yllä; jo pelkästään liikekeskuskorttelia kohentamalla voitaisiin saada merkittävä muutos aikaan Ilpoisissa ja tätä kautta asukkaille elinvoimaisempi asuinympäristö. Tässä opinnäytetyössä suunniteltu ehdotelma A tuo esille niitä elementtejä Ilpoisiin, jotka voisivat luoda haluttua muutosta vallitsevaan nykytilaan. Ehdotelmassa B suunnitellut muutokset jäisivät liian vähäisiksi. Maanomistajan kannalta ehdotelma B toisi tuloja rakennuspaikan myynnistä, mutta korttelin ja lähiön viihtyisyyttä suunniteltu rakennus ei juurikaan lisäisi. Turun kaupungin tulisi miettiä lähiöiden täydennysrakentamiskohteissa, pitäisikö maanomistajalle kertoa selkeämmin kaupungin tavoitteista lähiöiden suhteen. Lähiön täydennysrakentamiskohteessa pitäisi lähiötä miettiä kokonaisuutena – ei pelkästään yhden maanomistajan tahtotilan näkökulmasta. Lisäksi tulisi miettiä, onko kaavaprosessia järkevää käynnistää lähiössä yhden intressitahon hyödyn maksimoimiseksi.

Viihtyisä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö on lähiön kulmakivi. Tämä voidaan luoda hyvällä suunnittelulla ja ammattimaisella rakentamisella niin rakennusten kuin yleisten alueiden osalta. [33]

## 6 Yhteenveto

Lähiöiden kehittäminen on ollut jo vuosia valtakunnallinen keskustelun aihe. Muutamia lähiöiden kehittämishankkeita on toteutunut, mutta valtaosa Suomen lähiöistä on pysynyt muuttumattomana niiden rakentamisajoista. Tämä sama ilmiö on vallalla myös Turussa. Turun lähiöistä Jyrkkälä on ainoa, jossa lähiö on ensiksi suunniteltu uudelleen ja jonka jälkeen perusparannukset on toteutettu. Muita koko lähiötä kattavia kehityshankkeita ei ole vielä Turussa toteutunut.

Lähiöiden rakennuskanta alkaa olla väistämättä siinä pisteessä, että mittavia remonteja ei voida enää siirtää myöhempään ajankohtaan. Välttämättömät korjaustoimenpiteet tulevat as. oy:lle kalliiksi. Samanaikaisesti kun rakennuskanta lähiöissä vaatii korjaustoi-

menpiteitä, väestö lähiöissä ikääntyy ja palvelut kaikkoavat kauppakeskuksiin. Tästä johdun hintavien remonttien päättäminen as. oy:ssä saattaa olla erityisen vaikeaa. Monen usko lähiöön on voinut hiipua, jolloin mieluummin tyydytään nykytilaan kuin esimerkiksi käytettäisiin säästöjä as. oy:n parantamiseksi.

Varsinkin metsälähiöt on usein rakennettu väljästi, jolloin lähiötä uudelleen suunnittelella voitaisiin alueelle mahdollisesti saada uutta rakennuskantaa täydennysrakentamalla. Täydennysrakentamiskohteessa olemassa oleva as. oy saisi katettua korjausvelkaan liittyviä kustannuksia myymällä rakennuspaikan. Täydennysrakentamisen myötä lähiöön muuttaisi uutta väestöpohjaa, joka tukisi lähiön palveluita. Joskus yksittäinen kehittämiskohde saattaa tuoda koko lähiöön uutta kehityssuuntaa. Ehdotelmassa A on mielletty, että liikekeskuskorttelin kehittäminen voisi toimia tämän kaltaisena veturina. Samalla vanha liikekeskuskortteli muuttuisi vanhasta ei-niin-viihtyisästä alueesta eloisaksi alueeksi asumiselle ja lähiöpalveluille. Tällä voitaisiin tuoda ilpoisiin yhteisöllisyyttä ja vankistaa ilpoislaisissa omaa identiteettiä.

Lähiöiden nykytilanne vaatii toimenpiteitä Turun kaupungilta ja ennen kaikkea alueiden maanomistajilta. Kaupunki voi tukea lähiöiden täydennysrakentamishankkeita esimerkiksi alentamalla maankäyttösopimuskorvausta. Korvauksen alentaminen kuitenkin edellyttää, että täydennysrakentaminen on linjassa Turun kaupungin kehittämisstrategian kanssa ja että hanke tukee lähiön parantamista esimerkiksi yhdistämällä hankkeeseen julkiseen palveluun liittyvän tilan tai infran rakentamisen. Maankäyttökorvauksen alentamisella ei kuitenkaan ole juurikaan merkitystä uudisasuinrakennuksen neliöhintaan. Vaikka kaupunki ei perisi korvausta lainkaan, ero vanhan asunnon ja uudiskohteen neliöhinnoissa on merkittävä. Maankäyttökorvauksen alentamisesta hyötyy ensisijaisesti kyseessä oleva maanomistaja. Korvauksen alentaminen voi toimia maanomistajaa kannustavana tekijänä alueen kehittämisessä. Korvauksen alentamisen kautta saatu säästö voi edesauttaa peruskorjausten rahoittamista as. oy:ssä. Maankäyttökorvauksen alentamisen ehdoksi pitäisi laittaa, että täydennysrakentaminen tapahtuu aikataulussa. Alentamisen ei tule olla automaattinen toimenpide, jolla kaupunki tukee maanomistajaa. Alentamisen hyödyt tulisi miettiä tapauskohtaisesti ottaen huomioon kannattavuuden myös kaupungin näkökulmasta.

Vanhojen asuntojen ja uudiskohteiden neliöhintoja tarkastellessa pitää pohtia, mikä on asumismukavuuden hinta. Uudet asuinpaikat rakennetaan esteettömiksi ja usein asuk-

kaan erityistarpeet huomioiviksi. Esteettömien uudisrakennusten myötä lähiöiden iäkäämmät asukkaat voivat jatkaa kotona asumista tutussa ympäristössä huomattavasti pidempään kuin verraten tilannetta esimerkiksi asumiseen hissittömässä talossa

Maanomistajan ja kaupungin tahtotila ei vielä yksistään riitä lähiöiden täydennysrakentamishankkeiden käynnistämiseksi. Kuten haastatteluissa tuli esille, lähiöt eivät välttämättä ole niitä ensimmäisiä kohteita, joihin rakennusyhtiöt uskaltavat lähteä investoimaan. Kiinnostavimmat rakennuskohteet, kuten kaupunkikeskustojen täydennysrakentamiskohteet menevät useimmiten ensimmäiseksi kaupaksi. Lähiöitä tulisi markkinoida ja nykyaikana esimerkiksi sosiaaliset mediat ovat kelpo välineitä markkinointiin. Tällä tavalla ehkä kiinnostavuus heräisi ja rakennusyhtiötkin uskaltaisivat lähteä mukaan hankkeisiin. On myös vaarana, että lähiöissä tapahtuu eriytymistä; lähiöt, jotka kehittyvät ja pysyvät osana kaupunkikonaisuutta, ovat jatkossa elinvoimaisia, kun taas lähiöt, jotka eivät saa tarvittavaa suunnanmuutosta aikaiseksi, voivat entistäkin huonommin. Kaupungin ja maanomistajien tehtävä on avoimella yhteistyöllä etsiä lähiöistä vahvuuksia ja sitä kautta luoda tulevaisuudessa elinvoimaisia lähiöitä.

Loppupäätelmänä voidaan todeta, että lähiöt tulisi suunnitella ja kehittää lähiökohtaisesti ja miettiä yhdessä kaupungin ja maanomistajien kesken, mitä vahvuuksia ja tarpeita kullakin lähiöllä on. Näiden pohjalta tehtäisiin lähiöihin tulevaisuuden suunnitteluratkaisut. Lähiön kehittämisen kannalta suunnitteluratkaisu on maankäyttösopimuskorvaustakin tärkeämpi seikka. Kun suunnitteluratkaisut on sovittu yhdessä maanomistajien ja kaupungin välillä, on maankäyttösopimus ja siihen liittyvät mahdolliset maankäyttökorvausta alentavat tekijät helpompi ratkaista ja päättää.

Opinnäytetyön tekeminen on ollut mielenkiintoista, ja jatkossa Turun kaupunki voi hyödyntää tätä työtä lähiöiden kehittämishankkeissa. Lopuksi haluan kiittää Turun kaupunkia ja tonttipäällikkö Timo Laihoa, joka mahdollisti minulle opinnäytetyöksi erittäin mielenkiintoisen aihekokonaisuuden. Ennen kaikkea haluan kiittää vaimoani, joka on jaksanut kuunnella lähiöiden kehitysideoita koko opinnäytetyön tekemisen ajan.

## Lähteet

- 1 Hallituksen esitys. 2002. Verkkoaineisto. Eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttaminen. [https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Documents/he\\_227+2002.pdf](https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Documents/he_227+2002.pdf). Luettu 2.7.2018.
- 2 Härkönen, Minna. 2015. Kaavoitus sopimukset, maankäyttö sopimukset ja kehittämiskorvausmenettely. Opinnäytetyö. Lapin AMK. Theseus-tietokanta.
- 3 Mäkinen, Eija. 2000. Maankäyttö sopimukset uuteen arvioon. Verkkoaineisto. Maankäyttö 2000. Saatavilla: [http://www.maankaytto.fi/arkisto/mk500/mk500\\_379\\_makinen.pdf](http://www.maankaytto.fi/arkisto/mk500/mk500_379_makinen.pdf). Luettu 2.7.2018.
- 4 Maankäyttö- ja rakennuslaki, 91 § a, b ja c (5.2.1999/132). Verkkoaineisto. Finlex. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>. Luettu 2.7.2018.
- 5 Lipponen, Juha. 2018. Maankäytön suunnittelu, Turun kaupunki. 7/2018, 10/2018, 11/2018. Keskustelut.
- 6 Autio, Jukka. 2017. Maankäyttö sopimuskäytännöt keskisuurissa kaupungeissa. Opinnäytetyö. Metropolia Ammattikorkeakoulu. Theseus-tietokanta.
- 7 Lähiö. 2018. Verkkoaineisto. Kotimaisten kielten keskus. [https://www.kotus.fi/nyt/kysymyksiä\\_ja\\_vastauksia/sanojen\\_alkuperasta/lahio](https://www.kotus.fi/nyt/kysymyksiä_ja_vastauksia/sanojen_alkuperasta/lahio). Luettu 3.7.2018.
- 8 Neuvonen, Petri. 2006. Kerrostalot 1880–2000. Helsinki. Rakennustieto Oy.
- 9 Hankonen, Johanna. 1994. Lähiöt ja tehokkuuden yhteiskunta. Tampere. Otatiето Oy ja Gaudeamus.
- 10 Tolvanen, Anni. 2009. Täydennysrakentamisen käynnistämisen analyysi. Diplomityö. Tekninen korkeakoulu.
- 11 Laakso, Veikko. 1980. Turun kaupungin historia. Turku. Turun Sanomat.
- 12 Varissuo-Seuran puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kaven muistelee 40-vuotiaan Varissuon alkuaikoja. Verkkoaineisto. Turun Seutu Sanomat. 1/2016. <http://turunseutusanomat.fi/2016/01/varissuo-seuran-puheenjohtaja-sirkka-liisa-kaven-muistelee-40-vuotiaan-varissuon-alkuaikoja>. Luettu 23.8.2018.
- 13 Antikainen, Jimi. 2012. Turun lähiöiden suunnittelijat ja arkkitehtoniset erityispiirteet. Verkkoaineisto. Turun kaupunki. [http://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files/turun\\_lahioiden\\_suunnittelijat\\_ja\\_arkkitehtoniset\\_erityispiirteet\\_0.pdf](http://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files/turun_lahioiden_suunnittelijat_ja_arkkitehtoniset_erityispiirteet_0.pdf). Luettu 23.8.2018.

- 14 Antikainen, Jimi. 2012. Lähiöiden rakennettu kulttuuriympäristö: Case Runosmäki ja Suikkila. Opinnäytetyö. Turun AMK. Theseus-tietokanta.
- 15 Joukkoliikenne. 2018. Verkkoaineisto. Turun kaupunki. <https://www.turku.fi/asuminen-ja-ymparisto/liikenne/joukkoliikenne-0>. Luettu 2.8.2018.
- 16 Turun raitiotien yleissuunnitelman tarkennus. 2018. Verkkoaineisto. [https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files//raitiotien\\_yleissuunnitelman\\_tarkennus\\_paaraportti\\_2018-01-24.pdf](https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files//raitiotien_yleissuunnitelman_tarkennus_paaraportti_2018-01-24.pdf). Luettu 2.8.2018.
- 17 Terveysasemien palvelut. 2018. Verkkoaineisto. Turun kaupunki. <https://www.turku.fi/sosiaali-ja-terveyspalvelut/terveyspalvelut/terveysasemien-palvelut/terveysaseman-valitseminen>. Luettu 2.8.2018.
- 18 Runosmäen monitoimitalo, tarveselvitys. 2016 Verkkoaineisto. <http://ah.turku.fi/kh/2017/0424010x/Images/1487562.pdf>. Luettu 2.8.2018
- 19 Turun kaupunki koulupaikan määrättyminen. 2018. Verkkodokumentti. Turun kaupunki. Saatavilla: <https://www.turku.fi/paivahoito-ja-koulutus/perusopetus/koulupaikan-maaraytyminen>. Luettu 2.8.2018.
- 20 Kirjastot. 2018. Verkkoaineisto. Turun kaupunki. <https://www.turku.fi/turun-kaupunginkirjasto/aukioloajat-ja-yhteystiedot/kirjastot>. Luettu 2.8.2018.
- 21 Lähiöt eriytyvät. 2011. Verkkoaineisto. Lähellä kaupungissa. <http://www.lahella-kaupungissa.fi/paikat/lahio/lahion-tulevaisuus/lahio-eriytyvat/>. Luettu 2.8.2018.
- 22 Lähiöpalvelut karkaavat suuriin kauppakeskuksiin. 2015. Verkkoaineisto. Turkulainen. <https://www.turkulainen.fi/artikkeli/266031-lahiopalvelut-karkaavat-suuriin-kauppakeskuksiin>. Luettu 2.8.2018.
- 23 Tutkitusti parempi lähiö. 2016. Verkkoaineisto. Asuinalueiden kehittämissuunnitelman tutkimusjulkaisu. [https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/159846/Tutkitusti\\_parempi\\_lahio\\_Asuinalueiden\\_kehittämissuunnitelman\\_tutkimusjulkaisu.pdf?sequence=1](https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/159846/Tutkitusti_parempi_lahio_Asuinalueiden_kehittämissuunnitelman_tutkimusjulkaisu.pdf?sequence=1). Luettu 23.8.2018.
- 24 Asemakaava 21/1966. Turun kaupunki.
- 25 Palojärvi, Katri. 2013. Täydennysrakentamissuunnitelma Turun Ilpisiin. Diplomityö. Oulun yliopisto Teknillinen tiedekunta.
- 26 Trimble Locus tietojärjestelmä. Turun kaupunki.
- 27 Asemakaavamuutos 36/1979. Turun kaupunki.
- 28 Asemakaavamuutos 12/1970. Turun kaupunki.



- 29 Asemakaavamuutos 16/1996. Turun kaupunki.
- 30 Asemakaavamuutos 27/2006. Turun kaupunki. <http://ympto.turku.fi/ympakaavi/sivut/Kaavoitus/sivut/Asemakaavoitus/sivut/Asemakaavat.php?content=Kaavahaku>. Luettu 13.9.2018.
- 31 Asunto- ja maankäyttöohjelma vuosille 2009-2013. Turun kaupunki. Verkkoaineisto. <http://ah.turku.fi/kv/2009/1005013x/Images/870637.pdf>. Luettu 5.9.2018.
- 32 Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2018-2021. Verkkoaineisto. Turun kaupunki. <http://ah.turku.fi/kh/2018/0820018x/Images/1637174.pdf>. Luettu 5.9.2018.
- 33 Viitanen, Piia. 2013. Asunto- ja viestintäministerin avauspuheenvuoro Elinympäristö ja yhdyskunnat –koulutuspäivä. Suomen ympäristökeskus. 25.9.2013. Verkkoaineisto. [http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Asunto\\_ja\\_viestintaministeri\\_Pia\\_Viitase](http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Asunto_ja_viestintaministeri_Pia_Viitase). Luettu 22.10.2018.
- 34 Etuovi.com. 2017. Verkkoaineisto. Alma Media Oyj. <https://www.etuovi.com>. Luettu 4.11.2018.
- 35 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. 2018 Verkkoaineisto. Asuntojen.hintatiedot.fi. <http://asuntojen.hintatiedot.fi/haku>. Luettu 4.11.2018.
- 36 Selvitys kaavamääräysten kustannuksista. 2015. Verkkoaineisto. Rakli ry. [http://www.rakli.fi/media/yhdyskunta/2015\\_kaavamaaraysten\\_kustannusvaikutukset\\_raportti\\_netires.pdf](http://www.rakli.fi/media/yhdyskunta/2015_kaavamaaraysten_kustannusvaikutukset_raportti_netires.pdf). Luettu 5.11.2018.

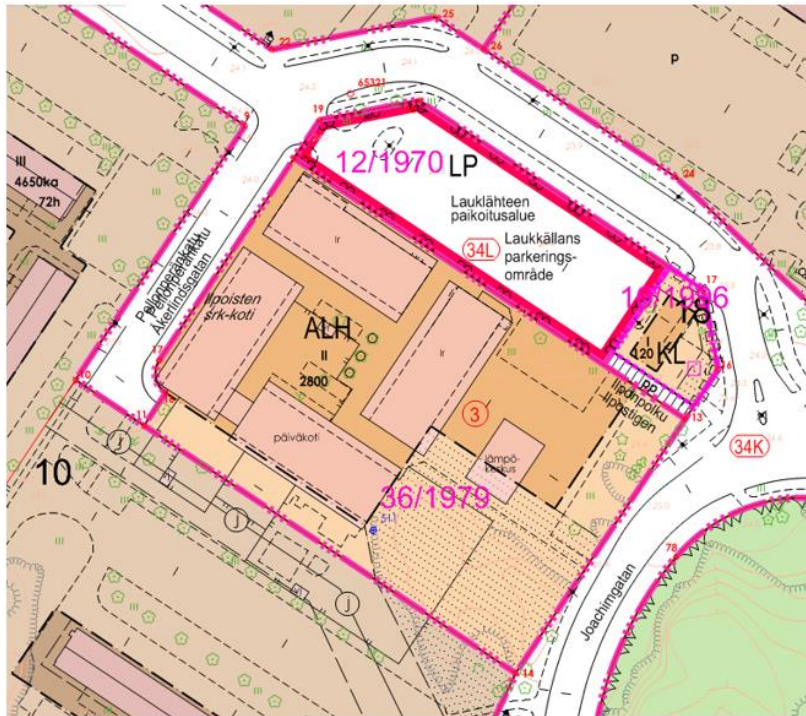
## Haastattelukysymykset Turun kaupungin edustajille

1. Mitkä ovat lähiöiden suurimmat haasteet tulevaisuudessa
2. Millaisia julkisia- ja kaupallisia palveluita tämän päivän lähiö tarvitsee. Mitkä ovat kaupungin näkemyksen mukaan lähiöpalveluiden vähimmäisvaatimukset
3.
  - a. Millä keinoin kaupunki voisi osallistua maankäytön näkökulmasta lähiöiden kehittämiseen
  - b. Miten kaupunki ja maanomistaja voisivat yhteistyössä kehittää ja suunnitella lähiöitä
4. Millaisia uudisasuntoja lähiöt ensisijaisesti tarvitsivat
5. Voisiko kaupunki maankäyttösopimuskorvauksia alentamalla "madaltaa kynnystä" täydennysrakentamiselle
6. Mikäli kaupunki alentaisi maankäyttösopimuksesta perittävää korvausta, mitkä voisivat olla korvauksen alentamiseen edellyttämät ehdot
7. Mitä muita kannustimia kaupunki voisi esittää maanomistajille, jotta lähiöiden maanomistajat saataisiin kiinnostumaan täydennysrakentamisesta
8. Mitkä ovat täydennysrakentamiseen liittyvät uhat ja mahdollisuudet kaupungin näkökulmasta
9. Millä keinoin täydennysrakentamiseen liittyvää vastustusta voitaisiin vähentää

## Haastattelukysymykset isännöitsijoille

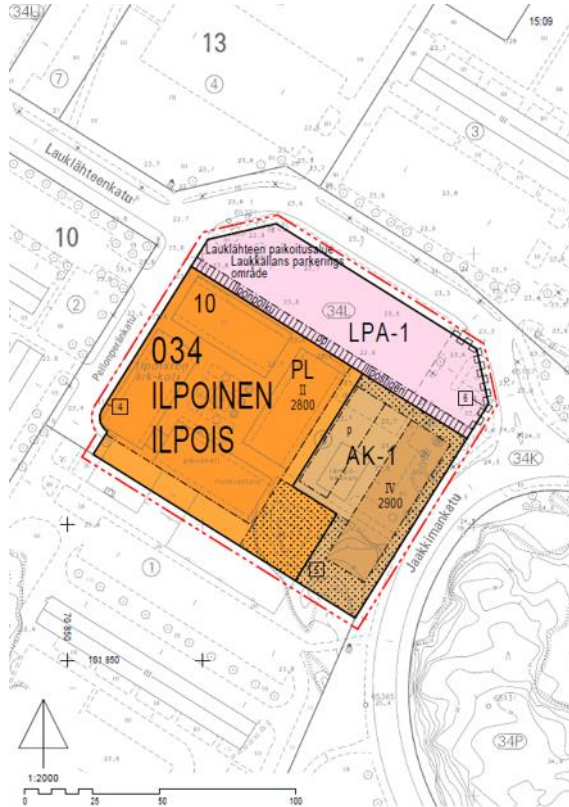
1. Mitkä ovat lähiöiden suurimmat haasteet tulevaisuudessa?
2. Millaisia julkisia- ja kaupallisia palveluita tämän päivän lähiö tarvitsee? Mitkä ovat näkemyksesi mukaan lähiöpalveluiden vähimmäisvaatimukset?
3. Millä keinoin lähiöiden maanomistajat (As Oy, Koy) voisivat osallistua oman lähiönsä kehittämiseen?
4. Voiko lähiöitä kehittää täydennysrakentamisella? Mikäli täydennysrakentaminen olisi mahdollista, millaisia asuntoja lähiöt ensisijaisesti tarvitsivat?
5. Miten lähiöiden maanomistajat (As Oy, Koy) kokevat täydennysrakentamisen alueelle. Mitkä ovat täydennysrakentamiseen liittyvät uhat ja mahdollisuudet maanomistajan (As Oy, Koy) näkökulmasta?
6. Millä keinoin täydennysrakentamiseen liittyvää vastustusta voitaisiin vähentää?
7. Kunnat tekevät maankäytösopimuksia yksityisten maanomistajien kanssa. Minkälaisin maankäytösopimukseen sisällytettävillä kannustimilla täydennysrakentamista voitaisiin edistää?

## Asemakaavakartta ja -merkinnät







ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET JA MERKINNÄT:	
	Eri kaavojen välinen raja.
	Eri kaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
<b>10</b>	Korttelin numero.
<b>ALH</b>	Liikerakennusten ja asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialue.
	Katualue.
Laukiähteen	Alueen nimi.
	Rakennusala.
<b>II</b>	Roomalainen numero, joka osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun varsinaisen kerrosluvun.
<b>2800</b>	Luku ilmoittaa korttelialueella sallitun kokonaiskerrosluvun neliömetreissä.
	Istutettava korttelialueen osa.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue.
	Kutakin kerrosluvun 100 m <sup>2</sup> kohti on osoitettava yksi autopaikka.

## Asemakaavaehdotus (27/20016)

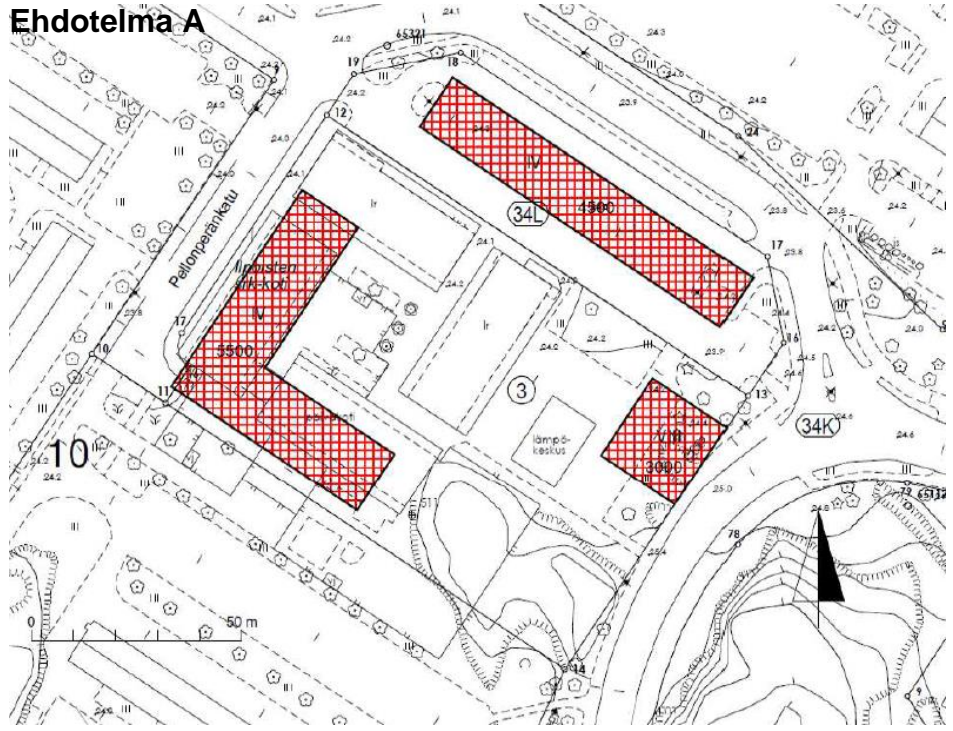


### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

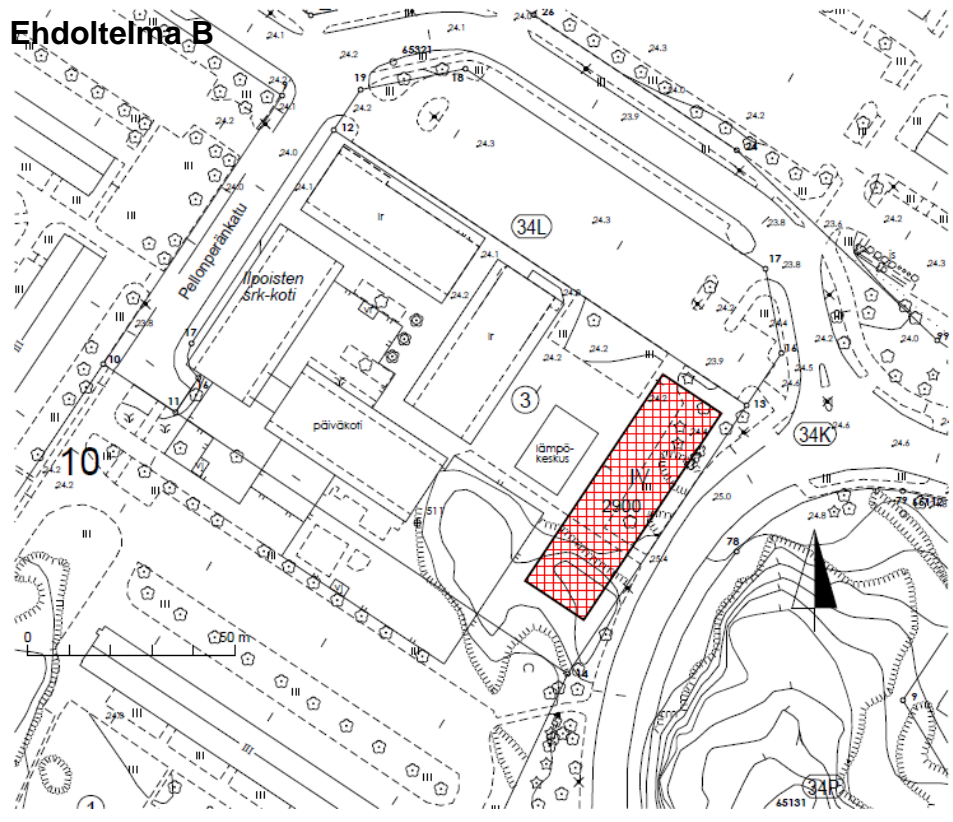
- AK-1** Asuinkerrostalojen korttelialue.  
Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa toimistotilaa.  
Autopaikat, jätesäiliöt ja tomutuspaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla ja aidoilla.  
Korttelialueella on osoitettava yhteistä leikki- ja oleskelualueita vähintään 10 m<sup>2</sup> asuntoa kohti.  
Korttelialueella on säilytettävä tai istutettava puita niin, että niiden määrä on vähintään 1 tontin 200 m<sup>2</sup> kohti.  
Autopaikkoja on rakennettava 1 asuinkerrosalan 80 m<sup>2</sup> kohti.
  
- PL** Lähipalvelurakennusten korttelialue.  
Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin kerrosalan 100 m<sup>2</sup> kohti.
  
- LPA-1** Autopaikkojen korttelialue.  
Korttelialueelle saa sijoittaa autopaikkoja korttelin 10 tonttien 4 ja 5 tarpeisiin sekä yleistä pysäköintiä varten.  
Korttelialueen kautta saa järjestää korttelin 10 tonttien 4 ja 5 huolto- ja ajoyhteyden.  
Korttelialue on jäsennöitävä puu- ja pensasistutuksin.
  
-  3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
-  Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
-  Osa-alueen raja.
-  Sitovan tonttijonon mukaisen tontin raja ja numero.
- 034** Kaupunginosan numero.
- ILPOI** Kaupunginosan nimi.
- 10** Korttelin numero.
- Laukälteen** Alueen nimi.

### Suunnitelmapakat

#### Ehdotelma A



#### Ehdotelma B



## Toteutuneita vanhojen kerrostalokohteiden kauppahintoja

- Asuntokaupat
- Vuokrat

Kaupunki tai kunta Kirjoita ja valitse kunta

Postinumero

20740

Kaupunginosa Ei valintoja

Talotyyppi  Kerrostalo  Rivitalo  OmakotitaloHuoneluokki  Yksiö1  Kaksio2  3 huonetta3  4 huonetta tai enemmän4+Asuinpinta-ala - m<sup>2</sup>

Haku Tyhjennä

Kaupunginosa Huoneisto Talot. m<sup>2</sup> Vh € €/m<sup>2</sup> Rv Krs Hissi Kunto Energial.

## Kaksi huonetta

Koivula	2 h,kk,s,parv	kt	54,00	128000	2370	2003	4/6	on		C <sub>2007</sub>
Koivula	2h, kk, s, p	kt	48,00	82000	1708	1986	3/3	ei	tyyd.	D <sub>2013</sub>
Ilpoinen	2h,kk	kt	48,00	81469	1697	1972	1/3	ei	hyvä	F <sub>2007</sub>
Ilpoinen	2h,kk	kt	48,00	75260	1568	1972	2/3	ei	tyyd.	F <sub>2007</sub>
Härnttu	2 h, k, wc, kph...	kt	55,50	120000	2162	1990	3/3	ei	hyvä	E <sub>2013</sub>
Ilpoinen	2 h,kk	kt	48,00	69500	1448	1971	2/3	ei		D <sub>2007</sub>
Ilpoinen	2h, k, las.p	kt	55,00	68000	1236	1971	1/3	ei	huono	
Härnttu	2h+k+s+vh+p	kt	63,00	110000	1746	1989	2/3	ei	hyvä	D
Ilpoinen	2h,k,vh,kph,p	kt	60,00	116000	1933	1973	2/8	on	hyvä	F <sub>2013</sub>
Härnttu	2h, kk, s	kt	53,00	80000	1509	1987	3/3	ei	hyvä	D <sub>2007</sub>
Härnttu	2 h, k, kph, s, patio	kt	63,00	90000	1429	1987	1/3	ei	tyyd.	D <sub>2007</sub>
Ilpoinen	2h,k,lasit.p	kt	55,00	92000	1673	1972	1/3	ei	hyvä	F <sub>2007</sub>
Katariinanlaakso	2h,k,s,p	kt	59,00	122000	2068	1988	2/3	on	tyyd.	C
Ilpoinen	2h,k,lasit.p	kt	55,00	88000	1600	1972	3/3	ei	hyvä	F <sub>2007</sub>
Ilpoinen	2h, avok, kh, v...	kt	59,50	93000	1563	1973	4/7	on	hyvä	F
Koivula	2h, k, p	kt	59,50	85000	1429	1983	2/6	on	hyvä	C
Ilpoinen	2h,k,lasit.p	kt	55,00	80500	1464	1972	1/3	ei	tyyd.	F <sub>2007</sub>
Ilpoinen	2h + k	kt	59,50	95000	1597	1975	1/8	on	hyvä	F
Ilpoinen	2h,k,lasit.p	kt	55,00	81000	1473	1972	3/3	ei	tyyd.	F <sub>2007</sub>
Koivula	mh,oh,k,vh,kph/wc	kt	63,50	105000	1654	1985	3/3	ei	hyvä	C
Ilpoinen	2h,kk	kt	48,00	71000	1479	1972	3/3	ei	tyyd.	F <sub>2007</sub>
Ilpoinen	2 h,k,kph/wc	kt	55,00	80000	1455	1969	1/3	ei	hyvä	F
Koivula	2h,kk,sauna,p	kt	54,00	125000	2315	2003	3/6	on	hyvä	C

## Kolme huonetta

Ilpoinen	3h,k,wc,kph,las...	kt	75,00	120000	1600	1974	6/9	on	hyvä	F <sub>2013</sub>
Härnttu	3h+k+s	kt	71,00	112000	1577	1989	3/3	ei	tyyd.	D
Ilpoinen	3h,k,wc,kph,s,p...	kt	77,00	128500	1669	1974	8/9	on	hyvä	F <sub>2013</sub>
Ilpoinen	3h, k	kt	73,00	110000	1507	1972	4/7	on	hyvä	F <sub>2007</sub>
Ilpoinen	3h,k,erill.wc,vh	kt	75,00	123388	1645	1974	5/8	on		F <sub>2013</sub>
Ilpoinen	3h,k,p	kt	67,00	115000	1716	1968	3/8	on	tyyd.	E <sub>2007</sub>
Ilpoinen	3h, k, p, 2wc, ...	kt	75,50	126000	1669	1975	8/8	on	hyvä	F
Koivula	3h, k, s	kt	66,50	118000	1774	1985	3/3	ei	hyvä	D
Luolavuori	3h+k+lasitettu ...	kt	66,00	113001	1712	1967	4/5	on	tyyd.	F <sub>2013</sub>
Koivula	3h, k, s	kt	78,00	98000	1256	1985	1/3	ei	tyyd.	D <sub>2007</sub>
Ilpoinen	3h,k,kph,erill....	kt	67,00	88500	1321	1971	4/8	on	tyyd.	E
Ilpoinen	3 h, k	kt	67,00	92000	1373	1968	6/8	on	tyyd.	E
Koivula	3 h,k,wc,kph,s	kt	66,50	127000	1910	1985	2/3	ei	hyvä	D
Ilpoinen	3h,k,kph,wc,vh	kt	75,00	95372	1272	1974	2/8	on	tyyd.	F
Härnttu	3 h,k,s,parv	kt	78,00	115000	1474	1989	3/3	ei		D <sub>2007</sub>

Lisätietoa

3.11.2018

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

Ympäristöministeriö