

LIITE 2.5

TURUN YLEISKAAVA 2020

Maankäyttöstrategia ja strategiavaihtoehtojen toteuttaminen  
(KV 9.12.1998)



## TURUN MAANKÄYTTÖSTRATEGIA

### 1. LÄHTÖKOHDAT JA PROSESSI

Maankäyttöstrategia on yksi Turku-strategiaa konkreettisoivista jatkotoista. Sen tehtävänä on myös ohjata yleiskaavan 2020 laadintaa. Valtuusto täsmentää sillä yleiskaavalle asettamia tavoitteita. Se on myös maapolitiikkaa ja asemakaavoitusta ohjaava väline, joka viestii kaupungin tahtoa kuntalaisille ja elinkeinoelämälle. Se kuvaa monia, usein ristiriitaisia ja päällekkäisiä, alueisiin kohdistuvia paineita ja tarpeita. Maankäyttöstrategia on ensisijaisesti poliittinen, kun taas yleiskaava on juridinen asiakirja.

Maankäyttöstrategia laadittiin vuorovaikutuksessa asukkaiden ja poliittisten ryhmien kanssa. Sen pohjaksi laadittiin kolme vaihtoehtoista toimitaskenaariota A-C, joita esiteltiin laajasti ja joista pyydettiin lausunnot. Niiden pohjalta on laadittu tämä strategia, jolla ohjataan myös yleiskaavan jatkovalmistelua. **(Kuva 1)**

Vuorovaikutteisuuden ja strategisuuden lisäksi yleiskaavatyön tavoitteeksi on otettu seudullisuus. Strategiavaihekin on tehty yhteistyössä, joka tiivistyy niin, että yleiskaavan ja kaupunkiseudun seutukaavan tarkistukset yhdentyvät. Yleiskaavan laatiminen on edennyt samalla niin, että sen alustava sektorikohtainen tarkastelu on vaikuttanut strategiaan. Sensijaan konkreettinen kaavasunnittelu ja alueelliset tarkastelut on haluttu jättää strategia-vaiheen jälkeen.

Turun maankäyttöstrategian lähtökohta on Turku-strategia ja sen visio: kaupunginvaltuuston hyväksymät yleiskaavan tavoitteet ja edellisen yleiskaavan hyväksymispäätös ovat myös ohjanneet maankäyttöstrategian ja yleiskaavan laatimista.

### 2. MAANKÄYTTÖSTRATEGIAVAIHTOEHDOT

Kaupunkilaisten, päätöksentekijöiden ja yhteistyökumppaneiden kuulemista varten luotiin taustaskenaario ja kolme maankäyttöstrategiavaihtoehtoa. Ne perustuivat erilaisiin toimintapolitiikkoihin eikä niitä sellaisenaan tarkoitettu toteutettaviksi.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien tavoitteiden ja mitoitusperusteiden pohjalta laadittiin ns. perusvaihtoehto A, jonka lähtökohtana on nykyisenkaltainen politiikka, joka korostaa palvelujen tuottamista. Elinkeinopolitiikka on perinteistä ja tiukka budjettitalous keskeinen resursseja ohjaava elementti. Väestö kasvaa viime vuosien tapaan, työttömyys on korkea eikä työpaikkatavoitteita saavuteta.

Vaihtoehto B perustuu talousvetoisuuteen, tehostettuun elinkeino- ja teknologiapolitiikkaan sekä tulokselliseen edunvalvontaan ja markkinointiin. Resurssit eivät mahdollista laajaa pientalorakentamista. Myös palveluista joudutaan tinkimään väliaikaisesti. B:n maankäyttöstrategia korostaa työpaikka-alueiden kehittämistä ja markkinointia sekä keskustan ja keskusakselin tiivistämistä. Joukkoliikenteen edellytyksiä parannetaan. Asuminen on vuokra- ja kerrostalovaltaista.

Kolmannen vaihtoehto C:n lähtökohtana on koulutus- ja teknologiavetoisuus ja seudun kuntien keskittymisen kilpailuun "hyvistä veronmaksajista". Aukkaita houkutellaan ruuhkautuvalta pääkaupunkiseudulta, kehitysalueilta ja seudun muilta kunnilta. Työpaikkoja syntyy vähemmän kuin B:ssä, mutta hieman enemmän kuin A:ssa. Henkilöautokeskeisyys lisääntyy eikä seudun rakenteen hajoamista pidetä ongelmana. Eri-tyisesti kaupalliset palvelut keskittyvät vapaasti. Lähiöitä laiminlyödään. Yhteiskunnallinen ohjaus on heikkoa.

Maankäyttöstrategiavaihtoehdot on esitetty oheismateriaalissa ja kuulemistilaisuuksista tehtyjä muistioita sekä annettuja lausuntoja erillisessä liitteessä. Niiden perusteella voidaan vetää joitakin johtopäätöksiä, jotka eivät ole yksimielisiä eivätkä välttämättä edes yksiselitteisiä. Näistä tärkeimmät ovat:

- mikään vaihtoehtoista (A, B ja C) ei sellaiseen käy maankäyttöstrategian pohjaksi
- tärkein strateginen ratkaisu on vaihtoehto B:n mukaisen työpaikkakehityksen ja -alueitten toteuttaminen valtuuston asettamien työpaikkatavoitteiden saavuttamiseksi
- keskusverkko, palvelut ja liikennepolitiikka toteutetaan hajakeskitetyn vaihtoehdon A:n pohjalta, jolloin keskusakselin ja Skanssin aluekeskuksen toteuttaminen ratkaistaan seuraavalla yleiskaavakierroksella. Keskusakselin mitoitus ja sisältö ratkaistaan osayleiskaavalla
- asuntotuotantoa ohjataan vaihtoehtojen A ja C pohjalta, joka tarkoittaa pelkistetysti pieniä kerrostaloasuntoja keskustaan ja sen lähialueille sekä pientaloasuntoja Maariaan ja ennenkaikkea Hirvensaloon, jotta yhdyskuntarakenne ei hajoaisi
- em. periaatteiden toteuttamisen rahoitus on ongelmallista ja johtaa kiinteistöveron nousuun tai tilapäiseen velkaantumiseen, joka hoidetaan kasvavien verotulojen kautta, jos mahdollinen positiivinen kierre syntyy

1. LÄHTÖKOHTA



KV :N PÄÄTÖKSET

- päätös jatkotyöskentelystä
- yleistavoitteet ja kokonaismitoitus
- TURKU-strategia

2. STRATEGIA



A B C

- vaihtoehdot

STRATEGIAKARTTA

- valinta (päätös)

3. YLEISKAAVA

vuorovaikutteisuus



LUONNOS

vuorovaikutteisuus

EHDOTUS

- sektorit
- suuralueet
- erillisselvitykset

### 3. MAANKÄYTTÖSTRATEGIA

Valitun maankäyttöstrategian ja yleiskaavan tärkeimmät toimintakokonaisuudet ja niiden alueellinen kohdentuminen on esitetty kartoilla 1-7. Ne ovat:

#### 3.1. TURUN ASEMA JA KILPAILUKYKY

Itämeren alueen merkitys Euroopassa tulee kasvamaan. Turulla on mahdollisuus hyödyntää tätä kehitystä. Hyvät meriyhteydet erityisesti Tukholmaan sekä lentoasema parantavat Turun kansainvälistä asemaa. Maa-liikenneyhteydet Länsi- ja Sisä-Suomen keskuksiin vaativat vain vähäisiä parannuksia.

E-18 liikennekäytävä Tukholmasta Pietariin paranee koko ajan. Sen hyödyntäminen on Turun seudun merkittäviä haasteita.

Turun logistinen asema on viime vuosina parantunut oleellisesti. Tehdyt liikenneinvestoinnit ja muuttuvat kuljetusvirrat mahdollistavat Turun aseman edelleen kehittämisen. Logistiikkakeskuspalvelujen, sataman ja lentokentän sekä Ohikulkutien ja Tampereen suunnan liikenneväylien alueen kehittäminen parantavat elinkeinotoiminnan edellytyksiä.



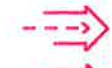



Tärkeimmät toimintakokonaisuudet, jotka vaikuttavat maankäyttöön ovat: (**kartta 3.1**)

- sataman yhteyksien parantaminen Eurooppaan ja erityisesti Tukholmaan
- lentokentän kehittäminen
- logistiikkapalvelujen kehittäminen sataman ja lentokentän lähialueilla
- E-18 liikennekäytävän kehittäminen ja nopeat junayhteydet Helsinkiin ja Pietariin
- yhteyksien parantaminen Tampereen ja Porin suuntaan

# TURUN YLEISKAAVA 2020 STRATEGIAKARTTA 3.1

-  Luontoalue
-  Vesialue
-  Rakennettu alue
- H** Yhteys Helsinkiin
- P** Yhteys Poriin
- T** Yhteys Tampereelle

## TURUN ASEMA JA KILPAILUKYKY

-  Sataman laajentaminen  
-Yhteydet Tukholmaan (S,L)
-  Lentokentän kehittäminen
-  Nopeat junayhteydet
-  Nopeat moottoritieyhteydet
-  Laivaväylien kehittäminen
-  Logistikkapalveluiden kehittäminen  
sataman ja lentokentän lähialueilla



### 3.2. ELINKEINOTOIMINNAN EDELLYTYKSET

Taloudellinen toiminta keskittyy Suomessa suurimpiin korkeakoulukaupunkeihin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle, jonka ongelmallinen kasvu antaa mahdollisuuksia myös Turulle. Työpaikat perustuvat entistä enemmän osaamiseen ja kehitystoimintaan. Palvelujen, lähinnä yksityisten, työpaikat lisääntyvät.

Yliopistojen ja korkeakoulujen toimintojen sekä niiden varaan rakentuvan teknologiakeskustoiminnan kehittäminen ovat strategisesti merkittävimpiä tekojia koko seudun kehittämisessä. Tutkimus- ja teknologiaintensiivisille yrityksille on varattava riittävästi profiloituvia ja erikoistuvia, korkealaatuisesti ja tehokkaasti rakennettavia alueita Helsingintien varrelta ja Hirvensalosta.

Perinteisesti vahvojen teollisuudenalojen kuten elintarvike- ja laivanrakennusteollisuuden edellytykset turvataan tulevaisuudessakin. Vanhoja työpaikka-alueita on syytä tiivistää sekä niiden ympäristöä parantaa ja vetovoimaisuutta lisätä. Parantuneet liikenneyhteydet voidaan hyödyntää ja kehittää hyvää logistista asemaa tarvitsevia työpaikkoja.

Elinkeinoelämän tarvitsemat palvelut eriytyvät tuotantolaitoksista, sijoittuvat markkinakeskeisesti ja tarvitsevat lisää tilaa keskustasta tai hyvien yhteyksien varrelta monipuolisista keskittymistä. Kaupallisen keskustan kehittäminen lisää Turun vetovoimaa ja muun elinkeinotoiminnan edellytyksiä. Turun, Raision ja Kaarinan keskusten välistä keskusakselia kehitetään tulevana keskustatyöpaikka- ja asumisvyöhykkeenä.

Strategiset maankäyttöratkaisut: (**kartta 3.2**)

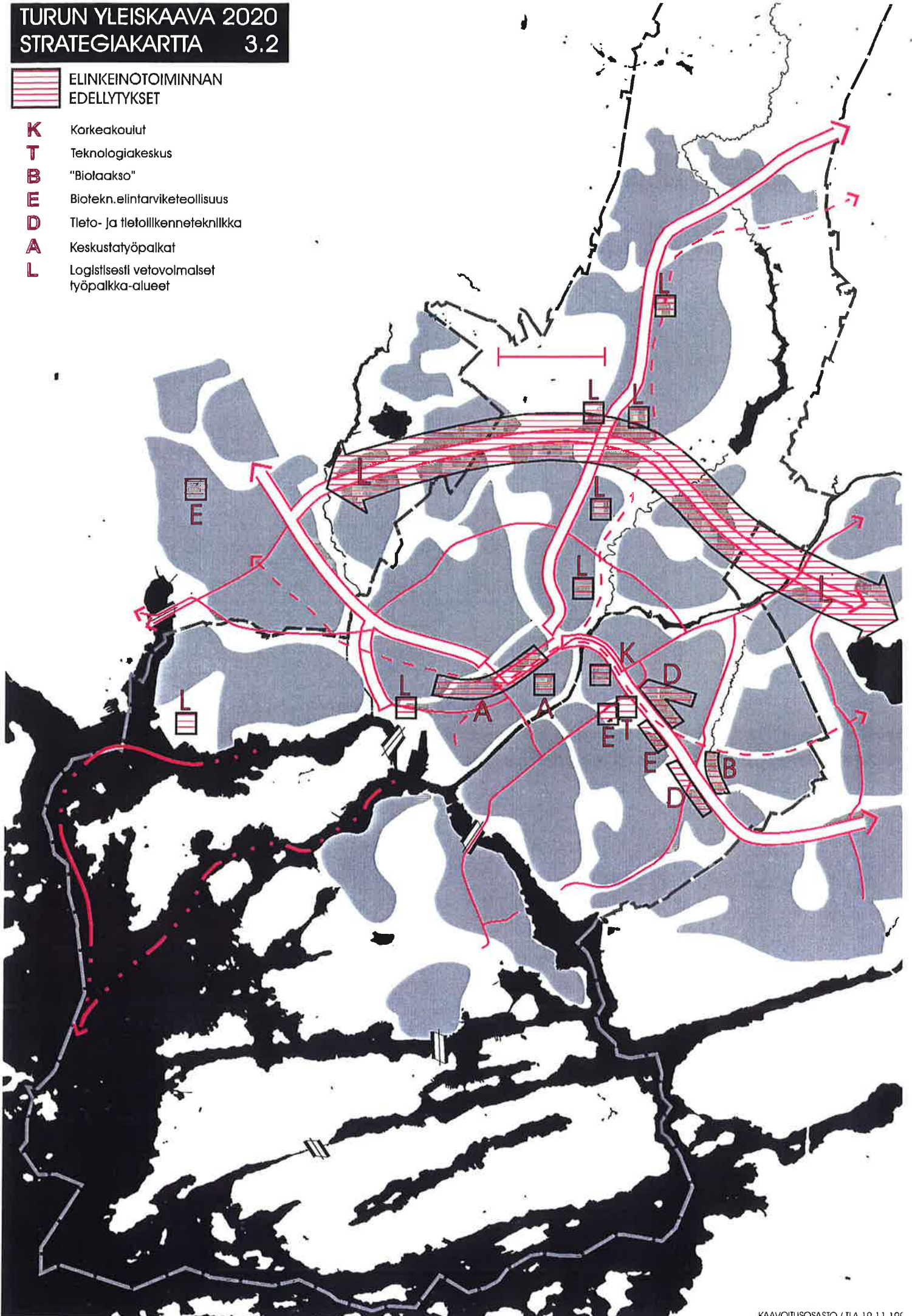
- yliopistojen, korkeakoulujen ja Teknologiakeskuksen alueiden kehittäminen
- lähinnä bioteknisen lääketieteen "Biolaakso"
- High-Tec elintarviketeollisuuden alueet Kupittaalla ja Raisiossa
- tieto- ja tietoliikennetekniikan tuotantoalueet Helsingintien varressa ja Hirvensalossa
- liikekeskustan ja sen työpaikka-alueiden laajeneminen
- logistisesti vetovoimainen työpaikkavyöhyke
- keskusakselivaraus



**TURUN YLEISKAAVA 2020**  
**STRATEGIAKARTTA 3.2**

 ELINKEINOTOIMINNAN  
 EDELLYTYKSET

- K** Korkeakoulut
- T** Teknologiakeskus
- B** "Biolaakso"
- E** Biotekn.elintarviketeollisuus
- D** Tieto- ja tietoteknologia
- A** Keskustatyöpalkat
- L** Logistisesti vetovoimaiset  
 työpalkka-alueet



### 3.3. MYÖNTEINEN VÄESTÖNKEHITYS JA VETOVOIMAISET ASUNTOALUEET

Turun asukasmäärän tulee kasvaa hallitusti ja ikärakenteen muuttua, jotta kaupungin palvelujen ja talouden pohja säilyy terveenä ja tarvittavaa työvoimaa on saatavissa. Turku kilpailee väestöstä, lähinnä hyvinkoulutetuista ja lapsiperheistä. Väestötavoite nostetaan 185.000 asukkaaseen.

Kaupunki joutuu houkuttelemaan sekä yrityksiä että asukkaita vetovoimaisilla asuntoalueilla. Erityistä tarvetta tulee olemaan pienistä, keskeisesti sijaitsevista asunnoista, joita kaavoitetaan keskustaan ja sen lähialueille. Suurempia pientaloasuntoja kaavoitetaan tiiviimmin Hirvensaloon ja väljemmin Maarian. Myös ympäristökunnissa lisätään keskusta- ja merellistä asumista. Toimivat asuntomarkkinat säilytetään.

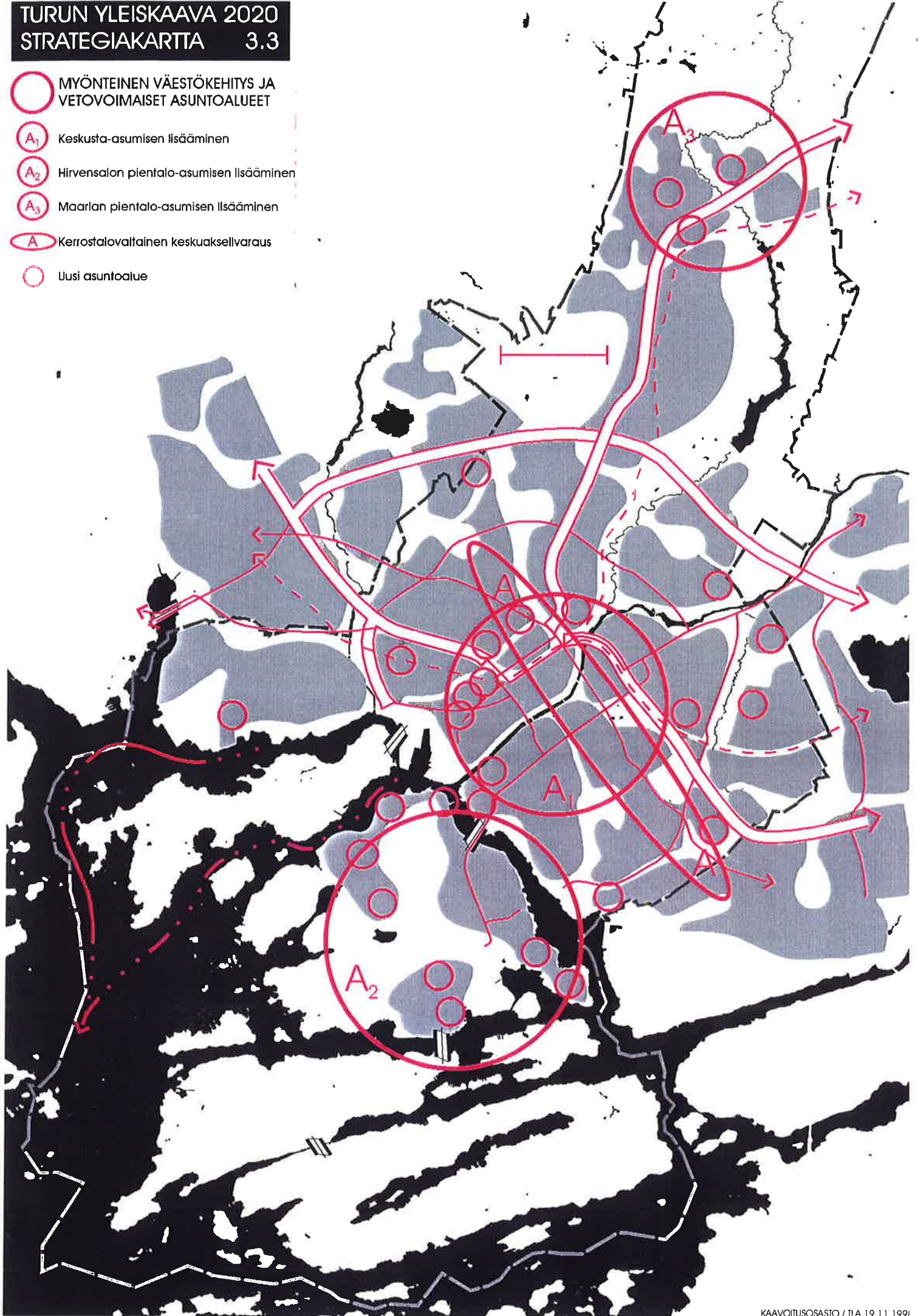
Täydennyskaavoitusta kaupunkirakenteen hajoamisen estämiseksi, palvelujen turvaamiseksi ja ympäristön parantamiseksi tarvitaan myös lähiöihin. Myös osa keskusakselin tiiviitä aluevarauksia tarvitaan myöhemmin väestötavoitteen saavuttamiseksi.

Strategiset maankäyttöratkaisut (**kartta 3.3**)

- keskusta-asumisen laajenemisalueet
- Hirvensalon monipuoliset ja tiiviit pientalovaltaiset alueet
- Maarian väljät pientaloalueet
- tiivis kerrostalovaltainen keskusakselivaraus

# TURUN YLEISKAAVA 2020 STRATEGIAKARTTA 3.3

- MYÖNTEINEN VÄESTÖKEHITYS JA VETOVOIMAISET ASUNTOALUEET
- A<sub>1</sub> Keskusta-asumisen lisääminen
- A<sub>2</sub> Hirvensalon pientalo-asumisen lisääminen
- A<sub>3</sub> Maarian pientalo-asumisen lisääminen
- A Kerrostalovaltainen keskuksellisuus
- Uusi asuntoalue



### 3.4. EKOLOGISESTI KESTÄVÄ KAUPUNKIRAKENNE

Tiivistä kaupunkirakennetta, jossa etäisyydet ovat niin pieniä, että matkat voidaan tehdä kevyellä liikenteellä ja yhdistettyinä, pidetään ekologisesti parhaana. Energiaa tuhlaavaa kaupunkirakennetta on vältettävä. Tämän vuoksi Turun keskustaa tulee tiivistää erityisesti asuntorakentamisella.

Laajenevalla kaupunkiseudulla palvelut ja toiminnot tulee hajakeskittää siten, että liikennetarve vähenee ja lähipalvelut voidaan saavuttaa kevyellä liikenteellä. Yhdyskuntien väliin on jätävä riittävästi luontoa sen monimuotoisuutta ja virkistystarpeita varten, mutta kaupunkiseudun rakenne ei saa hajota.

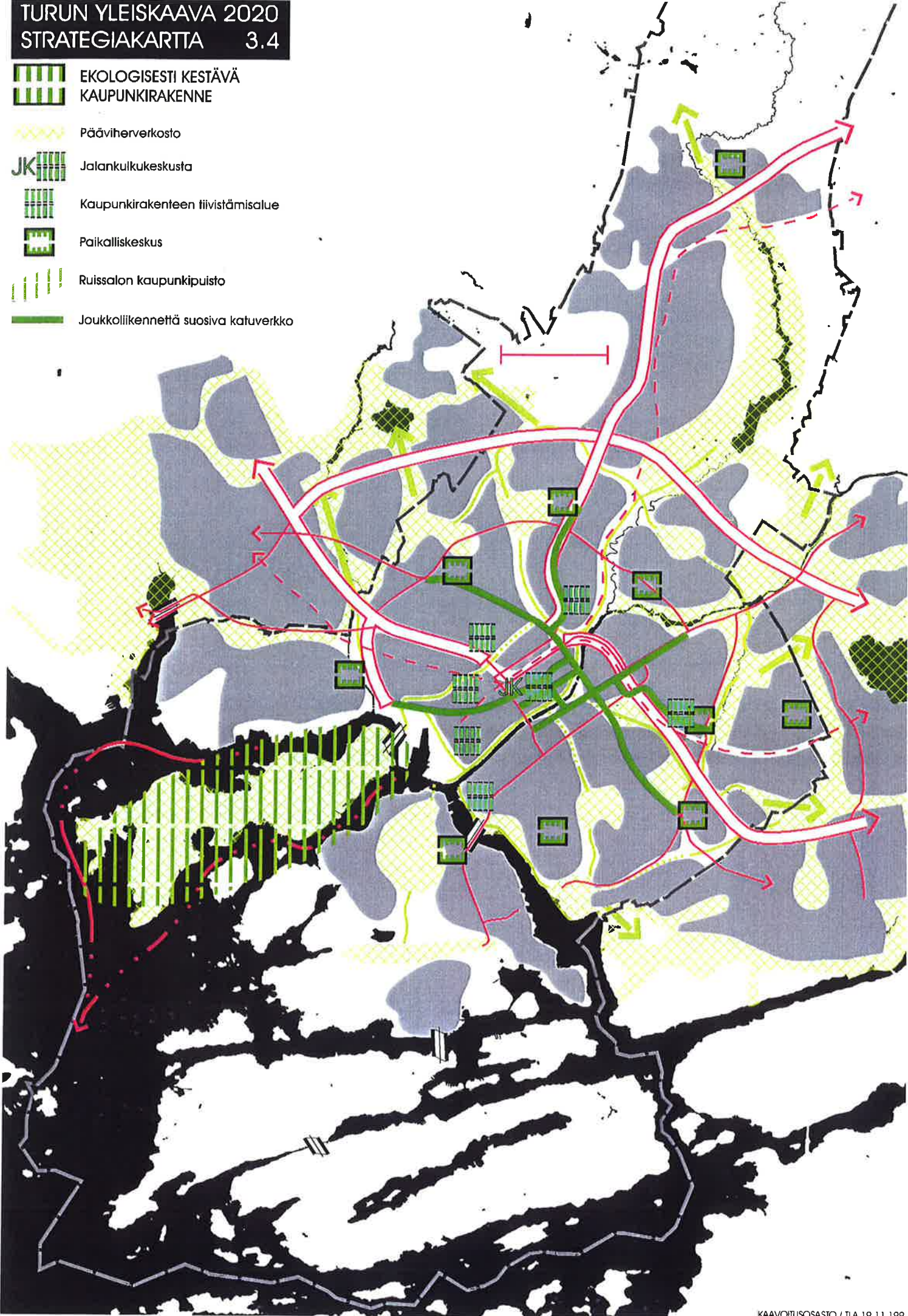
Liikenne on Turussa suurin uhka kestäväälle kehitykselle ja ympäristöhaitta. Kevyt- ja joukkoliikennettä suositetaan kaupungin keskeisillä alueilla. Auto liikenteen sujuvuus turvataan välikehän ulkopuolisilla alueilla. Joukkoliikenteen osuutta lähioista ja ympäristökunnista Turun keskustaan suuntautuviissa matkoissa lisätään.

Tärkeimmät toimintakokonaisuudet, jotka vaikuttavat maankäyttöön ovat: (**kartta 3.4**)

- keskustan täydennysrakentamisalueet, kevyt liikenne ja kävelykeskusta
- paikalliskeskusten kehittäminen, lähiöiden täydennysrakentaminen ja lähipalvelut
- viherverkko, ilman puhdistaminen ja luonnonmukaiset ulkoilupuistot
- tieverkon osat, jolla joukkoliikennettä suositetaan
- Ruissalon kaupunkipuisto

# TURUN YLEISKAAVA 2020 STRATEGIAKARTTA 3.4

-  EKOLOGISESTI KESTÄVÄ KAUPUNKIRAKENNE
-  Pääviherverkosto
-  Jalankulkukeskusta
-  Kaupunkirakenteen tiivistämisalue
-  Paikalliskeskus
-  Ruissalon kaupunkipuisto
-  Joukkoliikennettä suosiva katuverkko



### 3.5. KESTÄVÄ JA VETOVOIMAINEN KAUPUNKIKULTTUURI

Turulla on vaalittavanaan Suomen pitkäaikaisin ja rikas kulttuuriperinne, joka ilmenee myös kaupunkirakenteessa ja -kuvassa. Sen säilyttävä kehittäminen on itseisarvo sisänsä.

Turun keskustan eräät alueet, erityisesti Kauppatorin ympäristö ja Aurajoen kansallismaisema, muodostavat kaupungin olohuoneen, joka on tärkeä myös laajemman alueen kohtaustapaikkana ja kaupunkikulttuurin tapahtumapaikkana sekä matkailullisesti vetovoimaisena alueena.

Turun asema kulttuuri- ja kongressikaupunkina kehittyy jatkuvasti. Kulttuuripalveluilla on kasvava merkitys henkiselle kasvulle ja kaupungin vetovoimaisuudelle myös asukkaiden ja elinkeinoelämän sijoittumisessa.

Strategiset maankäyttöratkaisut: (**kartta 3.5**)

- kulttuurihistoriallisista tai kaupunkikuvallisista syistä suojeltavat aluekokonaisuudet
- kaupunkikulttuurin, kaupunkimaisen elämäntavan ja matkailun alueet
- Aurajokivarren kansallismaisema ja maisemasuojelualueet
- säilyttävän kehittämisen alueet

# TURUN YLEISKAAVA 2020 STRATEGIAKARTTA 3.5



KESTÄVÄ JA VETOVOIMAINEN  
KAUPUNKIKULTTUURI



Kulttuurihistoriallisista tai kaupunkiku-  
vallisista syistä suojeltavat aluekoko-  
naisuudet (Ruissalon huvilat, keskus-  
ta, Portsa, Mestarinkatu jne.)



"Olohuone"



Kansallismaisema



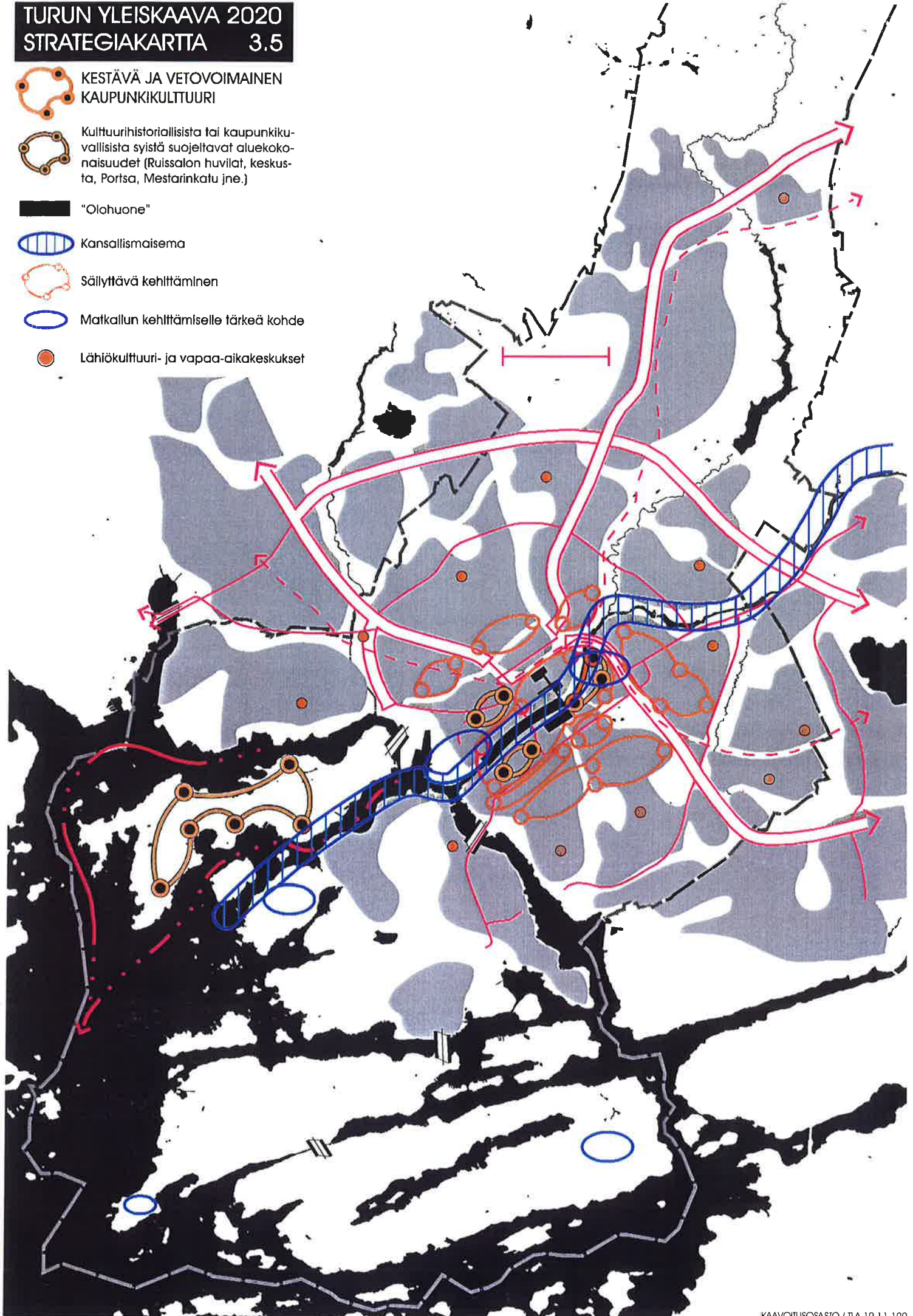
Säilyttävä kehittäminen



Matkailun kehittämiselle tärkeä kohde



Lähiökulttuuri- ja vapaa-aikakeskukset



### 3.6. SOSIAALINEN KESTÄVYYS JA LÄHIÖUUDISTUS

Nopeasti rakennetut lähiöt ovat jääneet (oman onnensa nojaan). Työttömyyden ja peruskorjaustarpeiden kasvu ovat tehneet lähiöuudistuksen välttämättömäksi. Ongelma on kuitenkin paljon monipuolisempi ja käsittää sosiaalisten ja ympäristöllisten tekijöiden lisäksi taloudellisia, kulttuurillisia, hallinnollisia ja poliittisia näkökohtia.

Perusongelma työttömyys säilynee lähiöissä korkeana vielä pitkään. Se pahentaa yksipuolisen asunto- ja asukasrakenteen sekä suunnittelemattoman ja/tai toteuttamattoman ympäristön puutteita. Nämä sekä puutteelliset palvelut ja harrastusmahdollisuudet voivat aiheuttaa kierteen, joka lisää pahoinvointia ja pirstovat lähiöiden oman elämäntavan. Maankäytön muutoksilla ja vuorovaikutteisella suunnittelulla voidaan vaikuttaa myönteisesti, mutta itse ongelmaa se ei ratkaise.

Tärkeimmät toimintakokonaisuudet, jotka vaikuttavat maankäyttöön ovat (**kartta 3.6**)

- sosiaaliset lähiyhteisöt, lähipalvelut ja syrjäytymisen ehkäisy
- omaleimaiset "asumakunnat" ja paikallis- ja aluekeskukset
- palvelujen ja työpaikkojen lisäysalueet
- asuntojen täydennysrakentamisalueet ja sosiaalisen eriytymisen ehkäisy



LU SOSIAALINEN KESTÄVYYS  
JA LÄHIÖUUDISTUS

Lähipalvelut  
-sosiaaliset yhteisöt  
-verkosto tarkistetaan

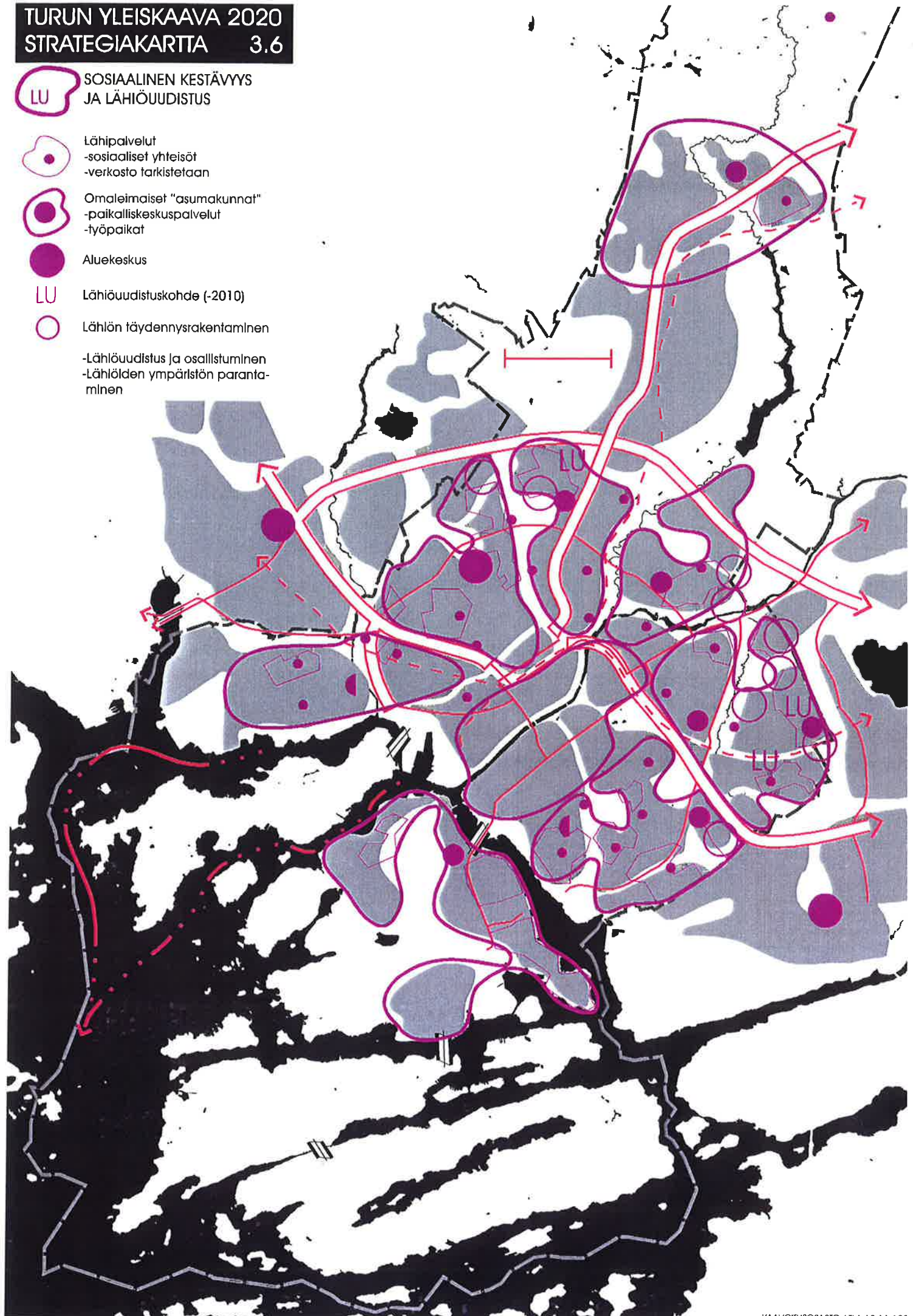
Omaleimaiset "asumakunnat"  
-paikalliskeskuspalvelut  
-työpaikat

Aluekeskus

LU Lähiöuudistuskohde (-2010)

Lähiön täydennysrakentaminen

-Lähiöuudistus ja osallistuminen  
-Lähiöiden ympäristön parantaminen



### 3.7. TALOUDELLINEN JA TOTEUTTAMISKELPOINEN KAUPUNKI RAKENNE

Kestävän kehityksen kaupunkirakenteen on oltava myös taloudellinen. Asumis- ja liikkumiskustannukset eivät saa kasvaa kohtuuttomiksi. Tarkastelukulman on tässä suhteessa oltava koko työssäkäyntialueen kattava. Seudullista yhteistyötä tarvitaan.

Alueiden käyttöönnotossa on huomioitava myös kuntien taloudelliset resurssit. Liian monien ja hajallaan olevien alueiden samanaikainen rakentaminen johtaa valtuuston hyväksymillä rahoitusperiaatteilla kiinteistöveron nousuun.

Toisaalta asukkaiden ja työpaikkojen rakentamisen on oltava riittävää, jotta veronmaksupohja on riittävä ja palvelujen tuottaminen ei nosta kunnallisveroa. Verotuloja kasvattavia investointeja on voitava tehdä myös velaksi. Viheralueet jäävät edelleen pääosin rakentamatta, ellei kaavojen toteuttamisen rahoitusongelmia ratkaista.

Valittavan maankäyttöstrategian toteuttamiskelpoisuus riippuu myös asukkaiden hyväksynnästä. Myös tämän vuoksi suunnitteluprosessit on tehtävä mahdollisimman vuorovaikutteisiksi.

Strategiset maankäyttöratkaisut: (**kartta 3.7**)

- edullisimmin ja tarkoituksenmukaisimmin toteutettavat alueet - 2010
- seudullista yhteistyötä edellyttävät alueet
- tarkemmin selvitettävät alueet - osayleiskaavat
- myöhemmin toteutettavat alueet

# TURUN YLEISKAAVA 2020 STRATEGIAKARTTA 3.7



TALOUDELLINEN JA TOTEUTTA-  
MISKELPOINEN KAUPUNKIRA-  
KENNE



Osayleiskaava-alueet



Yhteistyöalueet

- Edullisimmin toteutettavat alueet määritellään
- Sataman, lentokentän ja ohikulkutien yhteistyö
- Yhteistyöosayleiskaava (Littoinen)

