

Kaupunginpuutarhan alueen korttelin 33 varaaminen

252/03.01.00.01/2025

Yhteinen kirkkoneuvosto 10.12.2025

Esittelijä Kiinteistöjohtaja Kalle Luoma

Esittely Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymä on tehnyt aloitteen asemakaavamuutoksesta ns. Kaupunginpuutarhan alueelle vuonna 2017. Kaavamuutos koskee myös Turun kaupungin omistuksessa olevaa aluetta, minkä takia kaavoituksesta on laadittu yhteistyösopimus. Kaupunginpuutarhan alueen kaavatunnus on 6/2028 ja asemakaava on tullut voimaan 11.1.2025. Kaavakartta on liitteenä.

Seurakuntayhtymän omistamalle alueelle on osoitettu rakennusoikeutta noin 44.000 m². Osana maankäyttösopimuskorvausta Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymä luovutti kaupungille noin 11.150 m²:n suuruisen määrääalan yleisestä alueesta 853-33-4-16. Luovutusten jälkeen seurakuntayhtymän maa-alueelle jäi rakennusoikeutta noin 37.000 k-m².

Seurakuntayhtymän maksettavaksi jäi maankäyttökorvausta 5.014.089 euroa. Maankäyttökorvaus on sovittu erääntyväksi kolmessa erässä Kaupunginpuutarha-alueen rakentumisen tahdissa ja sopimuskorvauksella lasketaan 2 % vuotuista korkoa asemakaavaehdotuksen lainvoimaiseksi tulemisesta alkaen.

- Ensimmäinen erä 1.253.522 euroa erääntyy maksettavaksi kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavaehdotus on saanut lainvoiman (maksettu 7/2025).

- Toinen erä 1.880.283 euroa erääntyy maksettavaksi, kun korttelille 34 korttelille myönnetään lainvoimainen rakennuslupa uudisrakentamista varten.

- Kolmas erä 1.880.283 euroa erääntyy maksettavaksi, kun korttelille 33 myönnetään lainvoimainen rakennuslupa uudisrakentamista varten.

Sopimuskorvaus tai se osuus, joka siitä on mahdollisesti maksamatta, tulee kuitenkin suorittaa kokonaisuudessaan korkoineen viimeistään yhdeksän vuoden kuluttua siitä, kun asemakaavaehdotus tulee lainvoimaiseksi.

Seurakuntayhtymä sitoutui toteuttamaan yhdeksän vuoden kuluessa asemakaavaehdotuksen lainvoimaiseksi tulosta asemakaavaehdotuksen alueelta asuntorakennusoikeutta vähintään 8.761 k-m² hintasäädelyyn asuntotuotantoon, jolla tarkoitetaan tässä Varken (Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus, entinen ARA) hyväksymää valtion tukemaa pitkäaikaisella korkotuella toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa tai asumisoikeustuotantoa tai Varken tukemaa eritysasumista kuten opiskelija-asuntotuotantoa ja

palveluasuntotuotantoa. Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi, kun uudisrakennuksiin on tehty käyttöönottotarkastus.

Kaupunki on sitoutunut aloittamaan kunnallistekniikan rakentamisen viimeistään kahden vuoden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos on tullut lainvoimaiseksi. Sopimusalue on käyttökunnossa kahden vuoden kuluessa rakentamisen aloituksesta. Kunnallistekniikan rakentaminen on tällä hetkellä urakkakyselyssä ja rakentaminen alkaa todennäköisesti ensi vuoden alkupuolella.

Kirkkolain 27 §:ssa todetaan kiinteän omaisuuden luovuttamisesta seuraavaa:

”Seurakunta voi myydä, vaihtaa tai muuten luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi kiinteää omaisuuttaan tarjouskilpailulla. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi. Jos seurakunta luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi kiinteää omaisuuttaan ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman asiantuntijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.”

Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän, Turun kaupungin ja TKU-Rakennus Oy:n kumppanuussopimuksen mukaan seurakuntayhtymä sitoutuu myymään TKU-Rakennus Oy:lle rakennusoikeutta noin 10.000 k-m² käypään hintaan. Hinnan määrittäystä varten seurakuntayhtymä ja TKU-Rakennus teettivät omat arviokirjansa asiantuntevilla ja puolueettomilla arvioijilla. TKU-Rakennus Oy ilmaissut halukkuutensa käyttää heille varattua rakennusoikeutta korttelista 34. Korttelissa 34 on rakennusoikeutta yhteensä noin 24.000 k-m², joten TKU-Rakennus Oy:lle myytävän rakennusoikeuden jälkeenkin seurakuntayhtymälle jää kortteliin 34 rakennusoikeutta, joka on myytävissä muualle. Kortteliin 34 on luontevaa toteuttaa Varke-tuotantoa 1.850 k-m².

Korttelissa 33 on rakennusoikeutta yhteensä 12.370 k-m². Jos kortteliin 34 toteutetaan Varke-tuotantoa 1.850 k-m², tulee kortteliin 33 toteuttaa pääosa (noin 7.000 k-m²) Varke-tuotannosta. Kyseiseen kortteliin on ilmoittautunut ostajaehdokkaita, jotka ovat ilmaisseet halunsa ostaa korttelille muodostettavat tontit ja toteuttaa tonteille myös Varke-velvoitteen mukaista rakentamista.

Varke-tuotanto on näytellyt merkittävää roolia viime vuosien aikana asuntorakentamisessa. Vuosina 2024 – 2025 Varke-tuotantona on toteutettu 80 % kerrostaloaloituksista. Tilastoja Varke-tuotannosta on liitteenä. Suomen hallitus on leikkaamassa tuetun asuntotuotannon rahoitusta seuraavasti:

- 2025: korkotukivaltuutta on 1,750 Mrd euroa
- 2026: korkotukivaltuutta on 1,135 Mrd euroa
- 2027: korkotukivaltuutta on 0,5 Mrd euroa.

Koska Varke-valtuutukset vähenevät tulevina vuosina, on syytä edistää alueen luovuttamista nopealla aikataululla, jotta urakoitsija saa jätettyä lainavaraushakemuksen jo vuoden 2026 alkupuolella ja jotta Varke-tuotantoa on mahdollista toteuttaa alueelle. Siksi tulee

suorittaa valinta, kenelle kortteli 33 luovutetaan, jotta urakoitsija voi laatia suunnitelmat siihen tasoon, että lainavaraushakemus Varkelle voidaan jättää. Varsinainen luovutus suoritetaan myöhemmin 2026 aikana, kun Varke-päätös on tiedossa, kun kunnallistekniikan aikataulu on tarkentunut ja kun tonttijako on tarkentunut. Kauppakirja ja muut kiinteistön myymiseen liittyvät asiakirjat tuodaan vielä erikseen yhteisen kirkkoneuvoston ja yhteisen kirkkovaltuuston hyväksyttäväksi.

Korttelin 33 rakennusaloille on asemakaavassa osoitettu piha- aluetta, jonka alle tulee toteuttaa autopaikoitusta. Autopaikoituksen, liittymien, piha-alueiden yms. yhteensovittaminen on haastavaa, mikäli korttelissa on monta eri toimijaa. Siksi on perusteltua luovuttaa kortteli 33 yhtenä kokonaisuutena toimijalle, joka vastaa koko korttelin suunnittelusta ja rakentamisesta.

Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän kiinteistöpalvelut on ollut yhteydessä useisiin Turun alueen potentiaalsiin asuntorakentajiin. Näkemykset tonttien kiinnostavuudesta tai indikatiivisia tarjouksia saatiin seitsemältä toimijalta. Parhaan indikatiivisen tarjouksen korttelin 33 ostamisesta on tehnyt Mangrove Oy. Tarjous on liitteenä. Saatu indikatiivinen tarjoushinta ylittää arviokirjojen mukaisen hinnan rakennusoikeudesta.

Jotta alueen ja korttelin 33 suunnittelua ja Varke- lainavaraushakemusta voidaan edistää, on perusteltua tehdä varauspäätös korttelin luovuttamisesta.

Alueelle olisi mahdollisuus toteuttaa myös esim. yksi asuinkerrostalo seurakuntayhtymän vuokra-asuinnoksi, jos näin päätetään tehdä.

Esitys

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää:

1. varata Kaupunginpuutarhan asemakaavan mukaisen korttelin 33 rakennusoikeuden Mangrove Oy:lle tai sen perustamille yhtiöille
2. valtuuttaa kiinteistöjohtajan yhdessä hallinto- ja talousjohtajan kanssa valmistelevaan varsinaiseen myyntiin johtavat sopimukset.

Päätös