



Kaupunki kohtaa yrittäjän

Turun matkakeskus

20.5.2025



Esityksen sisältö

1. Mistä Turun matkakeskushankkeessa on kyse?
2. Miksi matkakeskusta-hanketta tehdään?
3. Hankkeen toteuttamisen menettelytapa
4. Hankekehitysprosessi ja ohjaava tausta
5. Rakennushankkeen pääperiaatteellista sisältöä

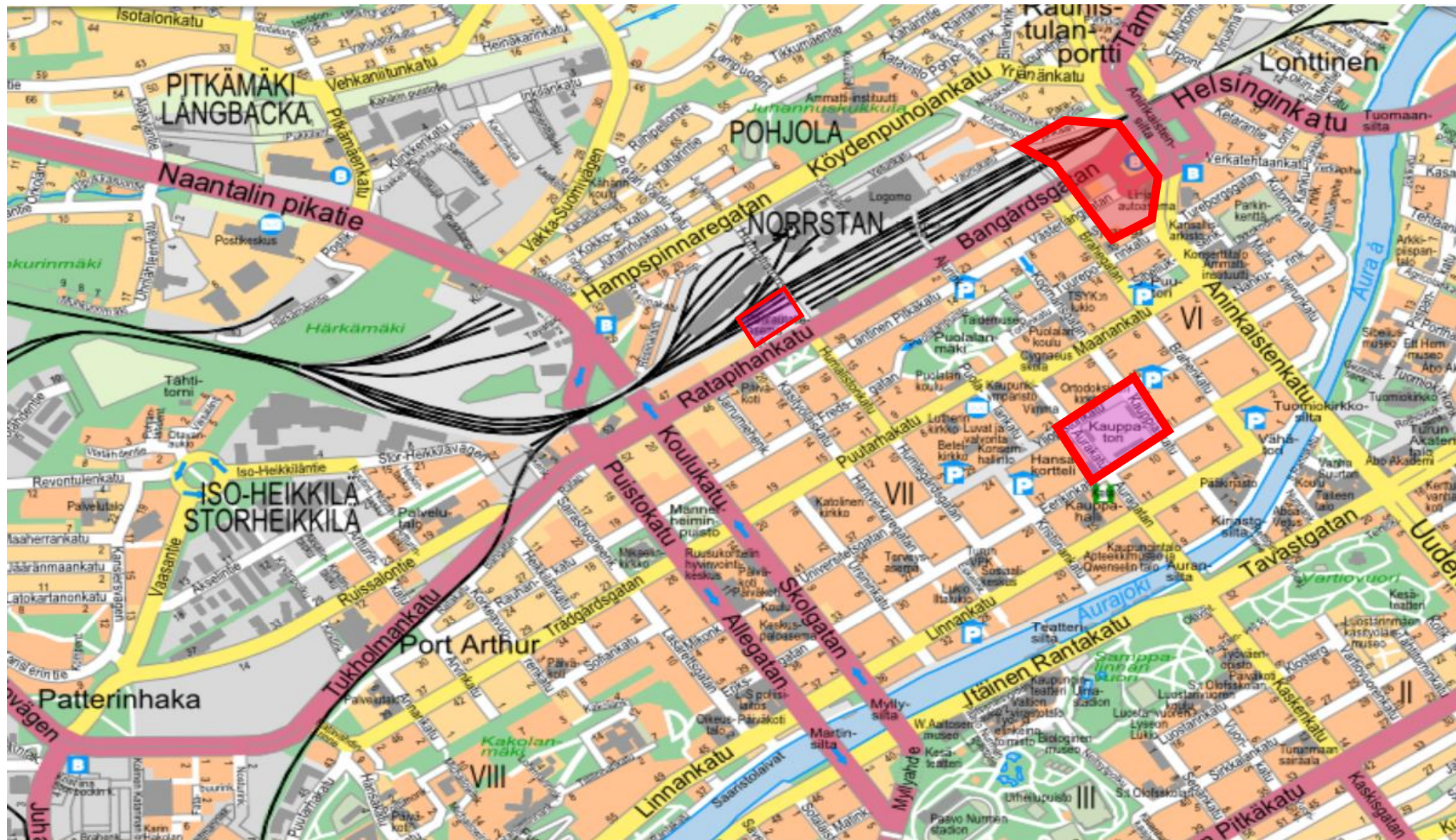
1. Mistä Turun matkakeskus -hankkeessa on kyse?

Pääasiallinen syy ja lähtökohta hankkeelle on:

- mahdollistaa ja toteuttaa matkakeskus, joka yhdistää pitkänmatkan julkisen liikenteen terminaalit sekä niille suuntaavan eri muotoisen liikenteen yhteen paikkaan.



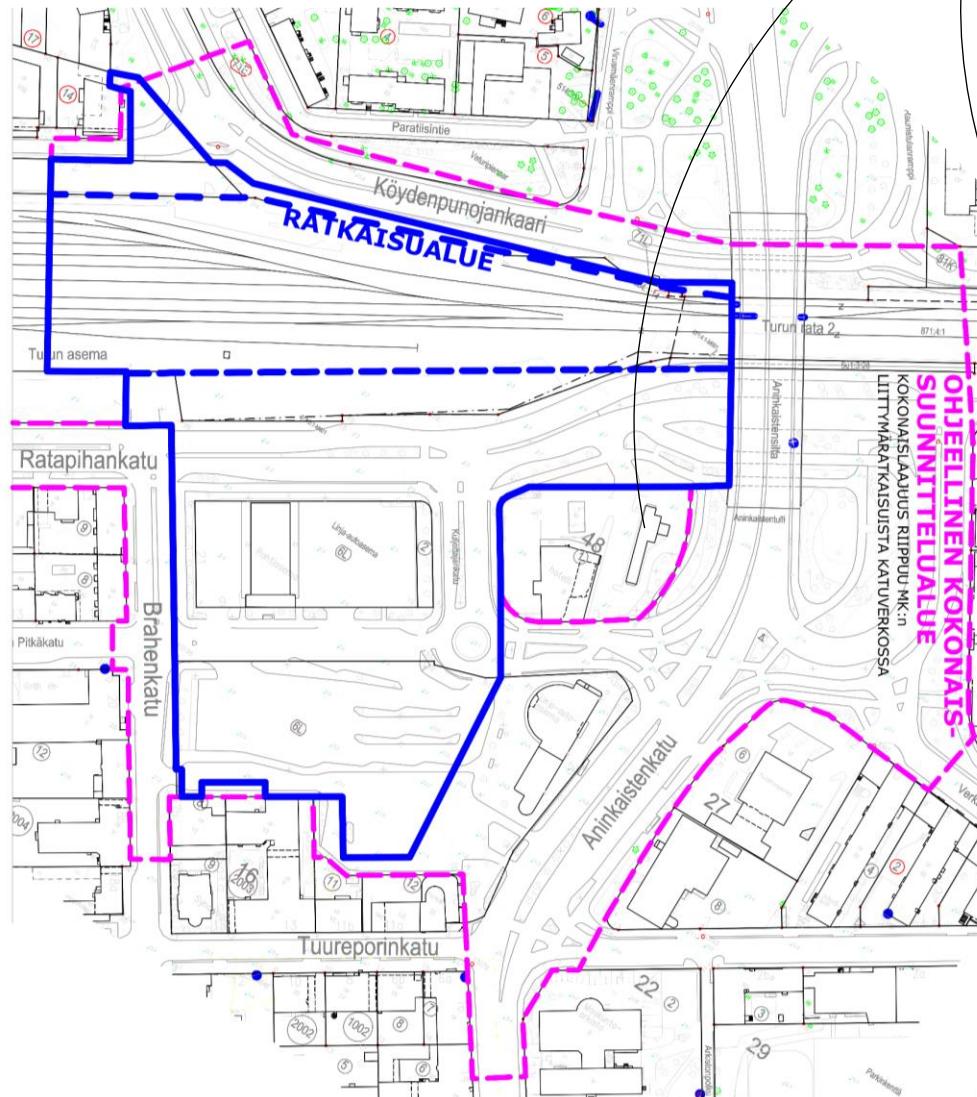
Lokaatio



Nykyinen linja-
autoasema =
matkakeskuksel
le varattu
sijainti

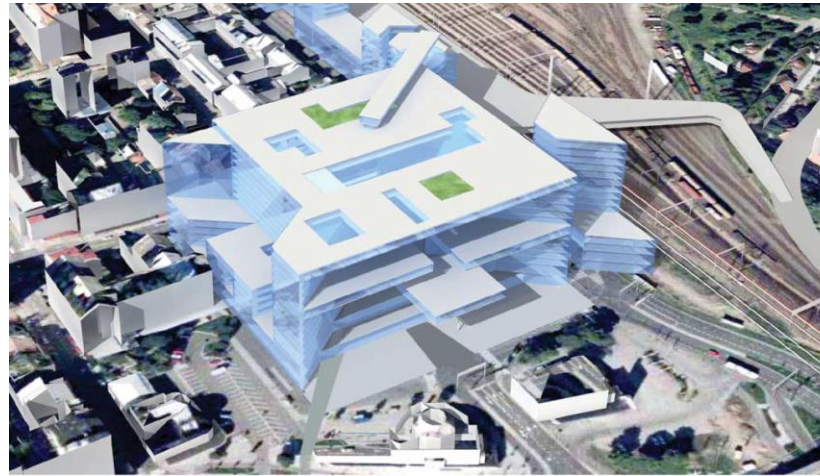
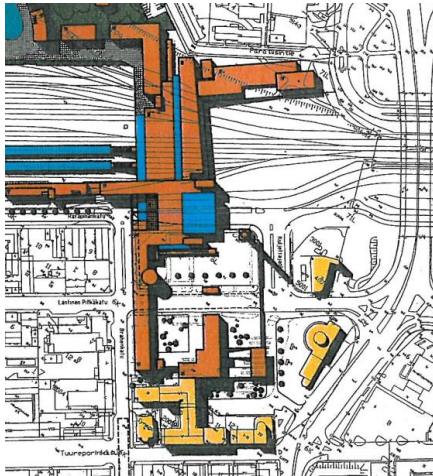
Hankealue

nykyinen linja-autoasema



Pieni historiakatsaus

- Eri joukkoliikennemuodot yhdistävää matkakeskusta on kaavailtu Turkuun vuodesta 2004 lähtien.
 - huomioiden myös tulevaisuuden mahdollisuudet, kuten mahdollinen raidelähiliikenne ja länsirata
- Projektia on lisäresurssoitu vuoden 2023 lopulla. Vuoden 2024 alusta lähtien projektin aktiivinen edistäminen ja projektin suunnittelu.
- Tahtotila matkakeskuksen toteuttamiseksi on Turussa vahva.



2. Miksi matkakeskus-hanketta tehdään?

- Valtion matkakeskusohjelma**
- MAL-sopimus**
- Turun kaupungin tunnistetut tarpeet ja tavoitteet**



Valtion ja kaupungin yhteistyö

- Valtion matkakeskusohjelma:
Valtio on kannustanut suurimpia kaupunkeja rakentamaan juna- ja linja-autoliikenteen yhdistäviä matkakeskuksia jo vuosituhanteen alkupuolelta.
- Maankäytön, Asumisen ja Liikenteen seudulliset MAL-sopimukset valtion kanssa:
 - 7 vuoden välein uusittava sopimus, jossa käytännössä sitoudutaan sovittujen hankkeiden edistämiseen ja toteuttamiseen kumpikin osaltaan, sekä valtion rahoituksesta.
- Väylävirasto on toinen maanomistaja hankealueella (rata-alue) ja täten kaupungin kanssa osapuolena hankkeessa.



Turun kaupungin tavoitteet

Matkakeskus on nimetty maankäytön strategiseksi hankkeeksi ja asetettu tavoitteet 2020

(Kaupungin hallitus, kaupunkikehitysjaosto)

- Turun kaupunkiseudun ja Turun keskustan saavutettavuuden edistäminen
- kestävien kulkumuotojen osuuden kasvattaminen
- keskustan kilpailukyvyn ja vetovoimaisuuden lisääminen.
- parantaa kaupungin imagoa (Kaupungin hyvä ja vahva imago houkuttelee asukkaita, matkailijoita ja elinkeinoelämää.)



Päätöksen osatavoitteet kokonaisuudessaan

1. Aninkaisten alueelle uusi julkisen liikenteen yhteisterminaali.
2. Viihtyisä ja toiminnoiltaan monipuolinen kaupunginosakeskus.
3. Sujuvien matkaketjujen mahdollistaminen.
4. Viihtyisä, esteetön ja turvallinen matkustusympäristö.
5. Varautuminen nopean junayhteyden ja paikallisjunaliikenteen vaatimuksiin.
6. Yhdistää radan erottamat kaupunginosat.
7. Edistää ratapiha-alueen kehittämistä, toimintojen selkeyttämistä ja tulevaisuuden vaatimuksiin varautumista.
8. Sujuva ratapihan suuntainen liikkuminen osana suunnittelua.
9. Luontevat kulkuyhteydet eri alueiden välillä osana suunnittelua.
10. Ydinkeskustaa täydentäviä ja vahvistavia palveluita, toimitiloja ja asumista.
11. (Matkakeskus) erottuu tarjonnallaan kaupallisesta ydinkeskustasta ja muista keskustan hankkeista ja tukee niitä.
12. Palvelukokonaisuuden ei tule muodostaa uhkaa nykyisen uudistumassa olevan kaupallisen keskustan elinvoimalle.
13. Arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja ympäristöönsä tyylikkäästi soveltuva kokonaisuus.
14. Hanke kannattaisi taloudellisesti itsensä.
15. Huomioidaan kaupunkistrategian ja keskustan kehittämisen kärkihankkeiden tavoitteet ja teemat.



julkinen liikenne



kaup.osakeskus ja palvelut



tavoitteet kaupungin-
osana ja toiminnall.
kaup. ympäristönä



elinympäristön laatu



taloudelliset tavoit.



osana kaupungin
suurempia linjauksia



Tulevaisuus ja ohjattu
kehitys

3. Hankeen toteuttamisen menettelytapa



Hankkeen toteuttamisen menettelytapa

- Kaupunki toimii hankkeessa **toimeksiantajana** (osin yhdessä valtion - Väylävirasto - kanssa)
- Hankkeeseen haetaan kilpailullisen menettelyn kautta kehityskumppania,
 - joka pystyy toimimaan hankkeen **kokonaistoteuttajana** (kustannustietous mukana alusta asti)
 - jolle asemakaavoituksen myötä syntyvät **tontit rakennusoikeuksi-neen luovutetaan.**
- Rakennuttamis- ja toteutusvastuu kokonaistoteuttajalla.
 - Kaupungin ohjaus tapahtuu yhteistyössä tehtävän hankekehityksen ja toteutumisen mahdollistavien sopimusten sisällön kautta.
 - Rakennettavat rakennusmassat tulevat siis lähtökohtaisesti kokonaistoteuttajan tai tämän hankkiman kiinteistösijoittajan omistukseen.

Vastuiden ja velvoitteiden määrittelyyn käytettäviä keinoja mm.:

- asemakaava
- kiinteistörasitteet
- kehityssopimus
- maankäyttö-/luovutus sopimukset
- yhteisjärjestelysopimukset
- informaatiojärjestelmän sijoittamissopimus jne.



Hankekehityskumppanin valintamenettely

- Tontinluovutukseen tähtäävä, ratkaisuehdotukseen perustuva neuvottelullinen tarjouskilpailu, jolla haetaan k u m p p a n i a kehittämään hanketta y h t e i s t y ö s s ä kaupungin ja valtion (Väylävirasto) kanssa
 - sekä tämän jälkeen itsenäisesti toteuttamaan.
- Valintamenettelyssä pyydetään:
 - viitesuunnitelman avulla kuvaamaan ehdokkaan ajatus matkakeskuskompleksin kokonaisratkaisusta
 - tarvittavilla laskelmilla osoittamaan sen kokonaistaloudellinen kannattavuus



Hankekehityskumppanin valintamenettely

- Kumppaniksi valitaan toteuttajaehdokas, jonka ratkaisukonsepti:

- parhaalla tavalla ja
- riittävässä laajuudessa

toteuttaa kaupungin tarpeet ja vaatimukset matkakeskuskokonaisuudelle, taloudellisesti realistisella tavalla.



- Hankekehityskilpailun järjestämisestä on päätetty hankkeen asettamisen yhteydessä 2020.

4. Hankekehitysprosessi

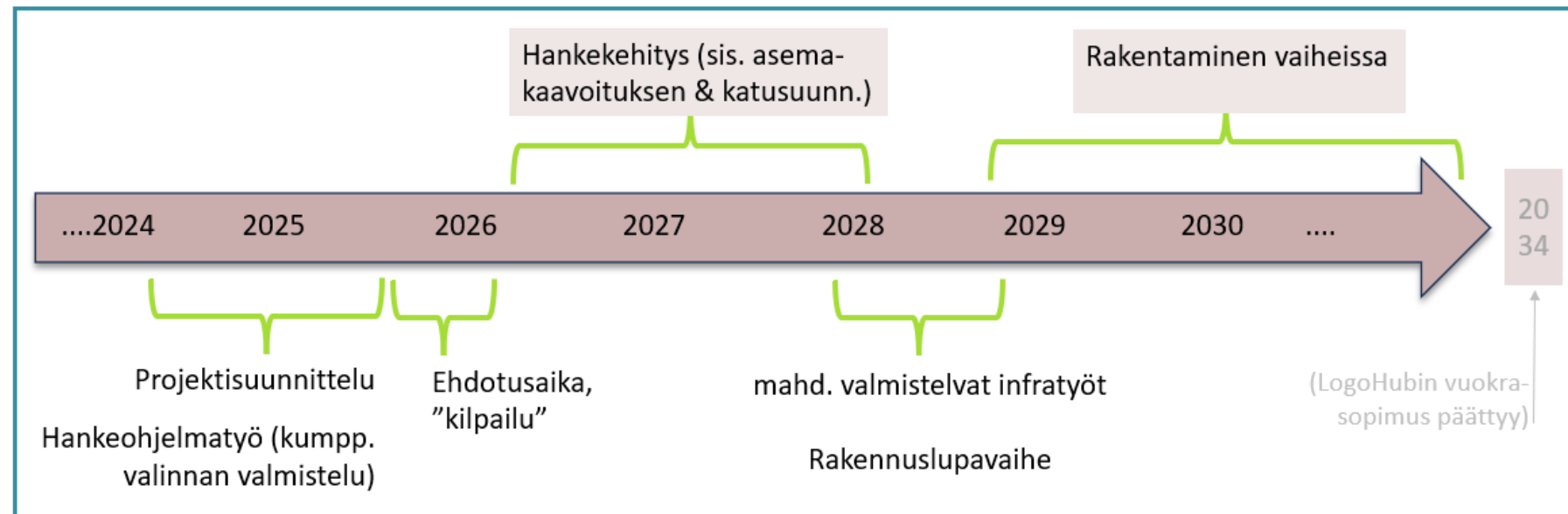


Hankekehitysvaiheen pääsisältö on kolmikannassa laadittava asemakaava (kaupunki - valtio - kokonaistoteuttaja)

- Kehittämisen pohjana on kokonaistoteuttajan laatima viitesuunnitelma massallisesta ja toiminnallisesta ratkaisukonseptista
- Kehittäminen tapahtuu **asemakaavoitusprosessin** avulla.
- Lopputuloksena on asemakaava sekä prosessin myötä hiotunut viitesuunnitelma.

hankekehityskumppani
= kokonaistoteuttaja
≈ rakennusyhtiö, "urakoitsija"

hankekehitysvaihe =
asemakaavoitus

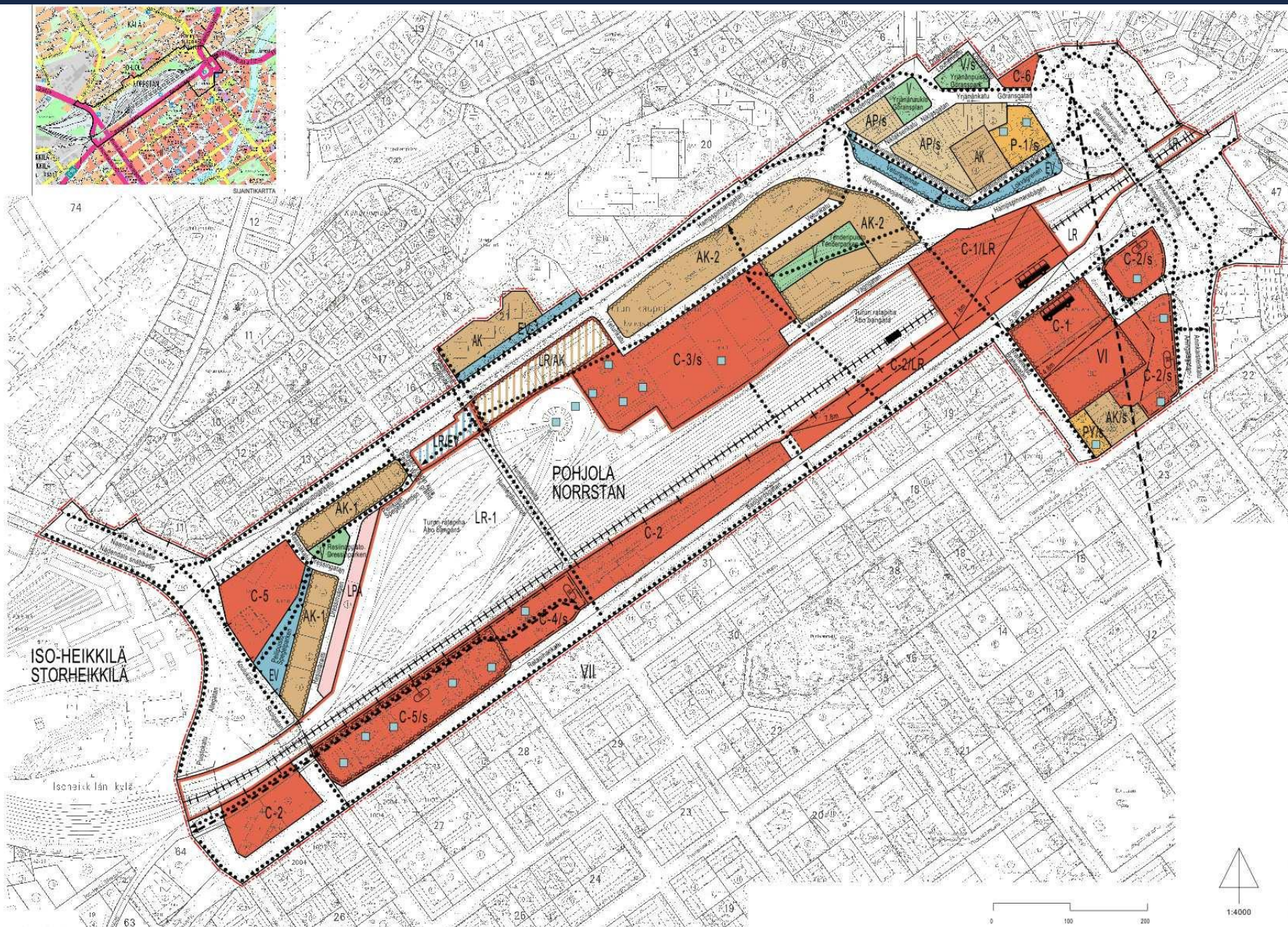


Asemakaavan laadintaa ohjaa...

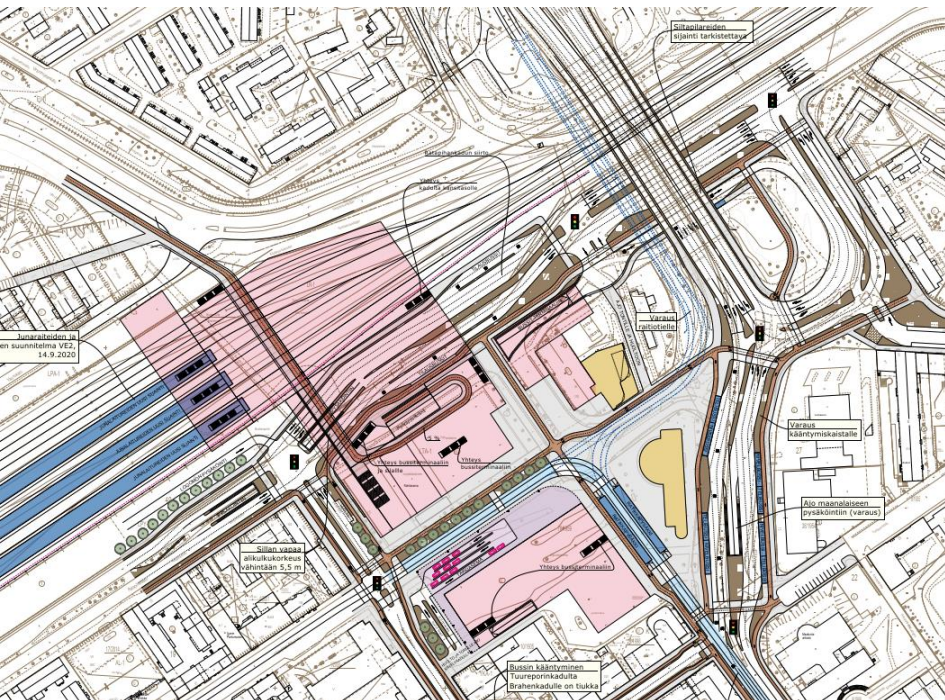
Hanke on huomioitu
ratapihan alueen
osayleiskaavassa

Yleiskaava ohjaa
tarkemman
aluesuunnitelman,
eli asemakaavan
laadintaa.

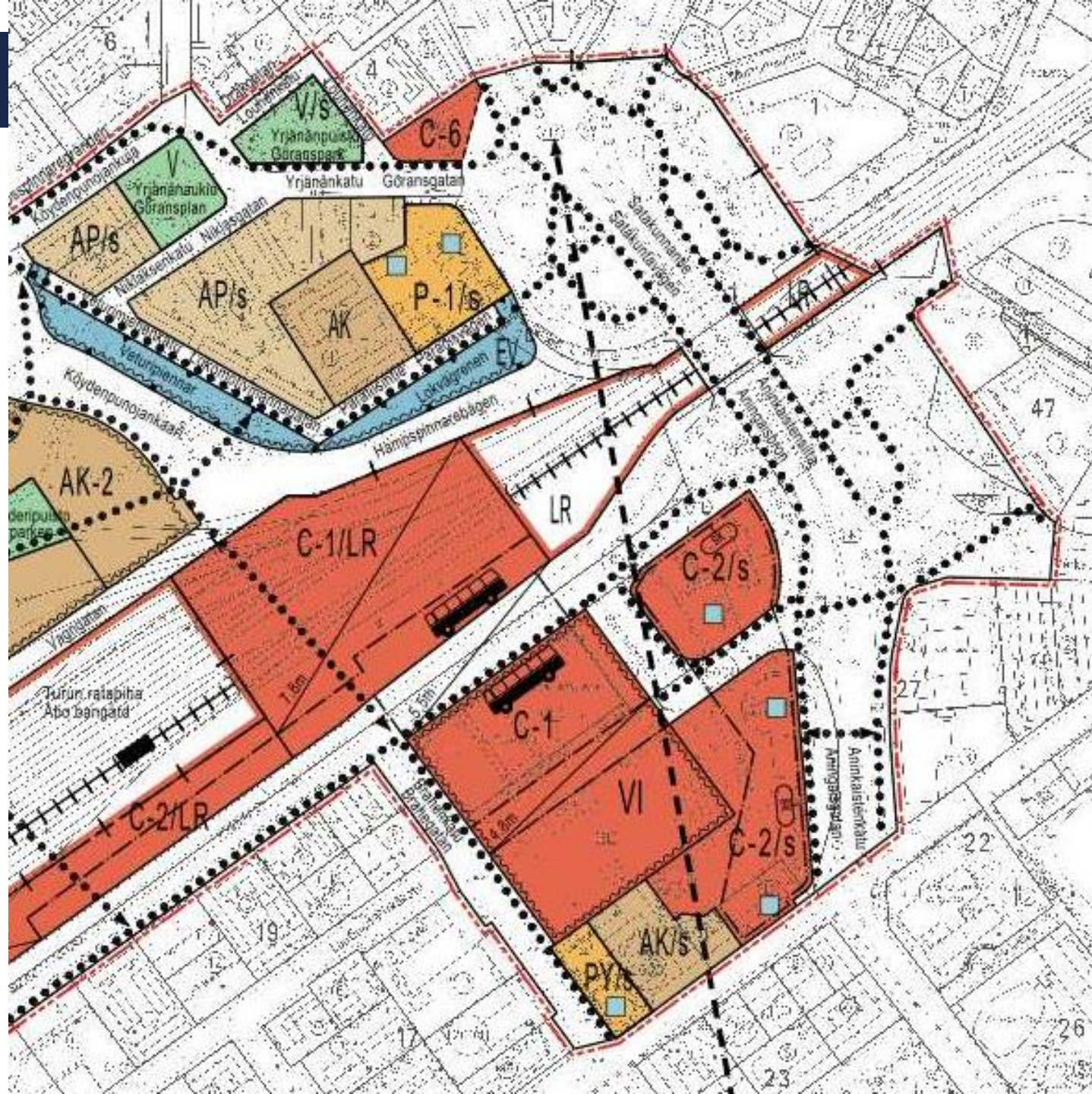
Rakennuslupa
puolestaan voidaan
myöntää
rakennukselle, joka
on asemakaavan
mukainen (lain
ohella).



...yleiskaava



Hanketta koskien on laadittu liikenteen
alustava yleissuunnitelma 2021

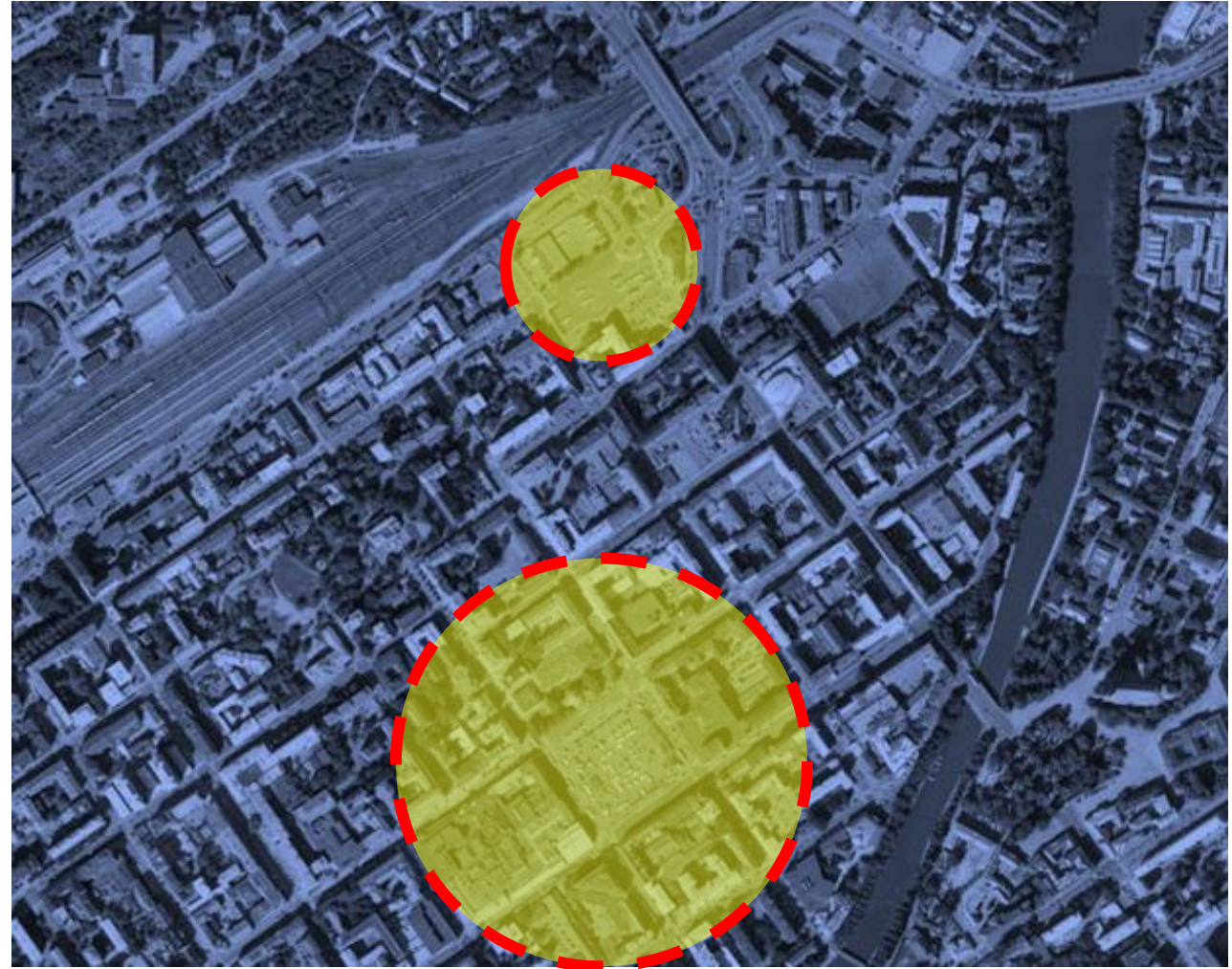


5. Rakennushankkeen pääperiaatteellista sisältöä



Määrällisiä hahmotelmia

- Kokonaisrakentaminen määrä maan päällä
60 000...140 000 k-m²
- Työpaikkarakentamisen määrä esim.
20 000 k-m²
- Liikerakentaminen esim. (vähittäistav.kauppa
ja ravit.liiketoim.) 3 000...10 000 k-m²
- Asumisen ja toimitilarakentamisen
pysäköintipaikkavaade tavanomaiseen tapaan.
- Taksipaikkoja esim. 20...30
- yleisiä polkupyöräpaikkoja min. 600



Määrällisiä hahmotelmia

- Kokonaisrakentaminen määrä maan päällä
60 000...140 000 k-m²
- Työpaikkarakentamisen määrä esim.
20 000 k-m²
- Liikerakentaminen esim. (vähittäistav.kauppa
ja ravit.liiketoim.) 3 000...10 000 k-m²
- Asumisen ja toimitilarakentamisen
pysäköintipaikkavaade tavanomaiseen tapaan
- Taksipaikkoja esim. 20...30
- yleisiä polkupyöräpaikkoja min. 600



Keskeisiä toiminnallisia tavoitteita, esim.

- **Yhteydet**

- Sisäkulkuyhteys junaliikenteen asemalaitureille (vähintään puolilämmin, min. lev. 5 m)
- **Aidosti** sujuvat vaihtoyhteydet eri julkisen liikenteen muotojen välillä.
- Kokonaisuuden tulee sisältää uusi (/uusia) kevyenliikenteen kulkuyhteys junaradan yli/ali (esim. integroituna laituriyhteyteen)

- **Alue**

- Matkakeskuskokonaisuutta rajaavien katujen sisäpuolisen alueen (Ratapihankadusta etelään) katutaso varataan kokonaisuudessaan jalankululle ja kevyelle liikenteelle.
- Muutoinkin matkakeskusalueen sisällä eri liikennemuotojen reitistöt kulkevat risteämättä (esim. jalankulku ja autoliikenne tai linja-autoliikenne ja huoltoliikenne)
- Kiinteistöhuolto- ja tavaralogistiikkaliikenne täysin mahdollisten maanalaisten tilojen kautta.

- **Asema- / liikepalvelurakennus** (tai ao. osuus yhtenäiskompleksista)

- Tulee mm. järjestelmäteknisiltä ominaisuuksiltaan täyttää Traficomien asemarakennuksen määritelmät

- **Linja-autotermiinaali**

- Liikennöinti sähköbusseilla tulee olla mahdollista
- (kaasubussien mahdollistaminen tulee tutkia paloteknisesti)



Hanke suhteessa markkinoihin

- Hankkeen tavoitteena on edelleen, että se kantaa taloudellisesti itsensä.
- Kaupungin omistus- tai ylläpitovastuut pyritään lopputilanteessa minimoimaan.
- Rakentaminen mahdollista tavanomaisen lisäksi:
 - kannelle radan ylle
 - nykyisen linja-autokentän alle kellaritasoihin



- **Markkinavuoropuheluita käytiin 11-12/2024**
 - 6 maanlaajuisesti toimivan rakennusyrityksen ja
 - 1 kiinteistösijoitusyrityksen kanssa
- **Erityisestän haettiin näkemyksiä kysymyksiin:**
 1. Yleinen markkinatilanne
 2. Hankkeen kiinnostavuus määritellyn sisältöisenä ao. tahon näkökulmasta
 3. Hankekehityskumppanin valintamenettelyn (tarjousehdotuskilpailu) ajankohta
- **Saatu palaute:**

Yleistä markkinatilannetta, ja erityisesti investorien kiinnostusta, pidettiin edelleen heikkona, mutta ehdottomasti nähtiin tilanteen olevan kehittymässä ”kohti parempaa”.

Sinällään uuden kehittämisen nähtiin ”olevan tarpeellista jo ollakin käynnissä”.

Yhteystietoja

- Turun matkakeskus: projektipäällikkö
Matilda Penttinen
matilda.penttinen@turku.fi, 044-907
4259
- Kaupunki kohtaa yrittäjän –
tilaisuudet: projektipäällikkö Heini
Viljanen heini.viljanen@turku.fi, 040-
1864 356





Kysymykset - antaa palaa!





- Suomen vanhin kaupunki -