

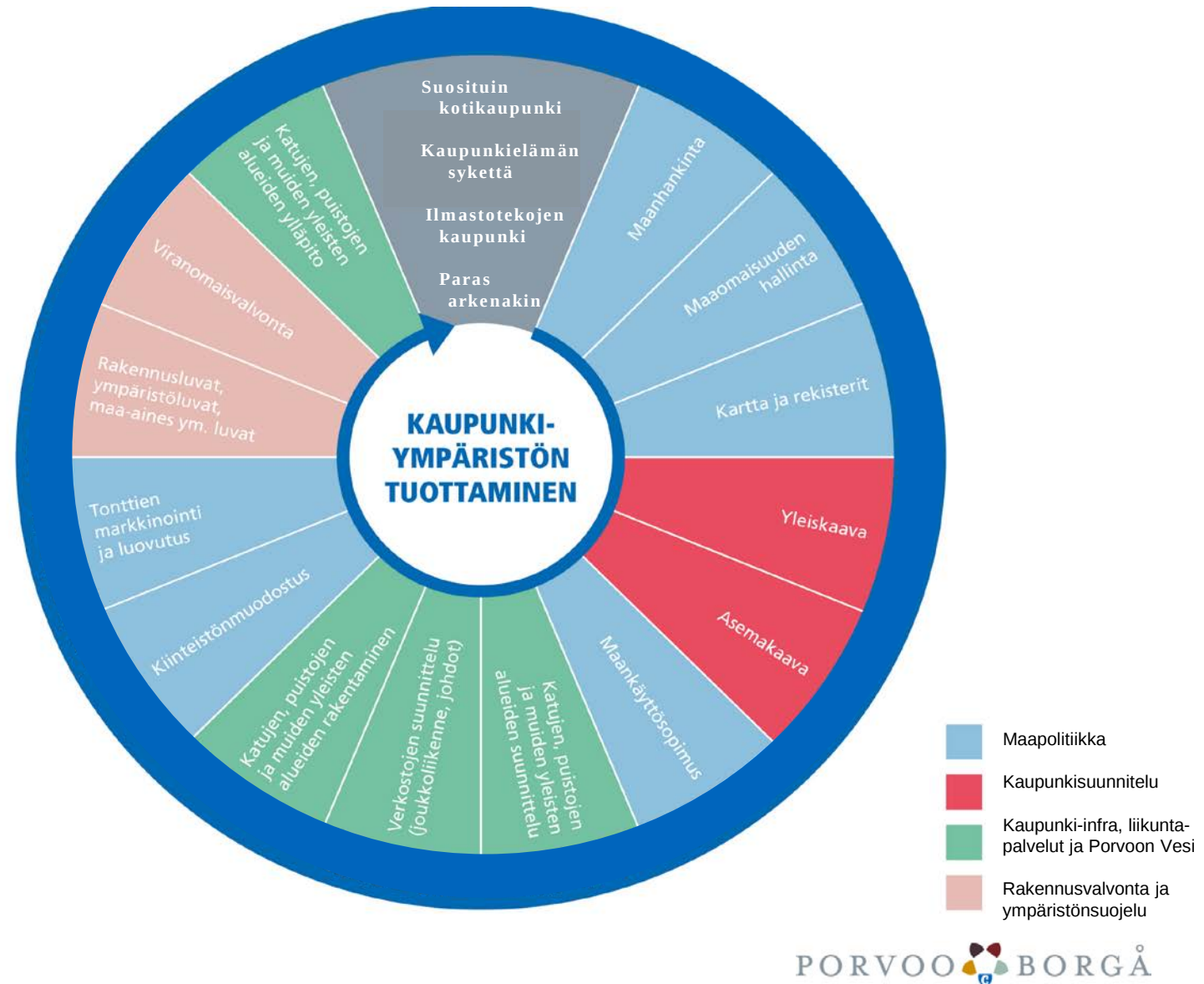


Maankäytön toteuttamissuunnitelma 2023-2027

Kaupunkikehityslautakunta
11.4.2023

Maankäytön toteuttamissuunnitelma 2023-2027

- Ohjaa asuntotuotantoa ja myös työpaikkarakentamista mahdollistavaa maankäytön toteuttamisketjua
- Maankäytön toteuttamisketjulla tarkoitetaan: Maanhankinta, kaavoitus, kunnallistekniikan suunnittelu, kunnallistekniikan rakentaminen, tonttien luovutus
- Suunnitelma tavoite:
 - Resurssien oikeellisuus
 - Rahoituksen aikataulut
 - Toiminnan ennustettavuus
 - Tavoitteiden taloudelliset toteuttamisedellytykset

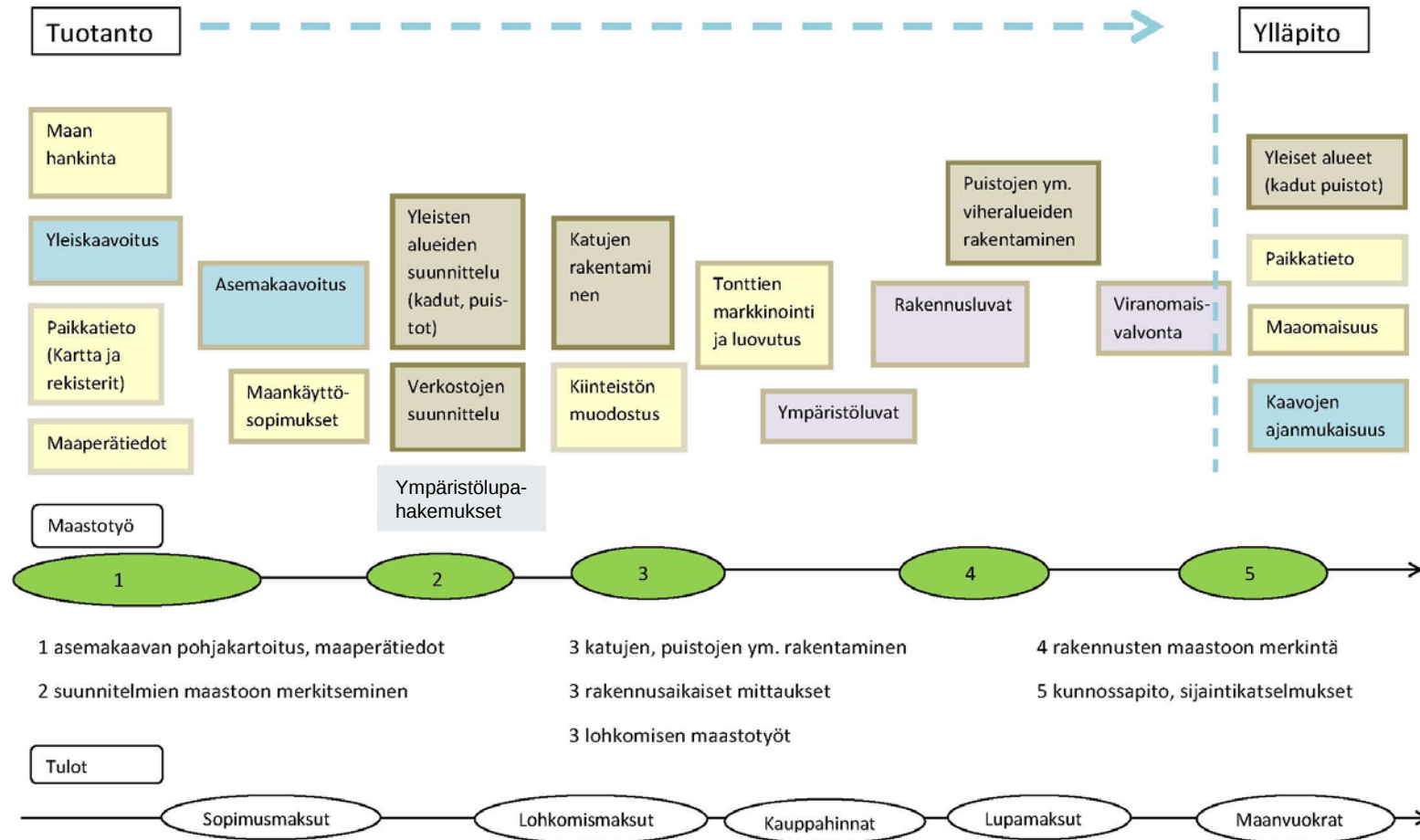


Maankäytön toteuttamissuunnitelma on ohjeellinen

- Vain ensimmäinen vuosi on tarkka ja suunnitelma tältä osin perustuu valtuuston hyväksymään talousarvioon ja kaupunkikehityslautakunnan hyväksymään toiminta- ja käyttösuunnitelmaan.
- Vuodet 2024-27 ohjeellisia ja kaupunkikehityksen käytännön toimintaa suuntaavia. Suunnitelmaa tarkistetaan ja tarkennetaan vuosittain.



PERIAATEKUVA TONTTITUOTANTOPROSESSISTA ASEMAKAAVA-ALUEELLA



Rakentamiskelpoisen tontin tuottamiseen menee aikaa 6 – 8 vuotta (maanhankinta – rakennuskelpoinen tontti)

Lähtökohtia maankäytön toteuttamissuunnitelmalle

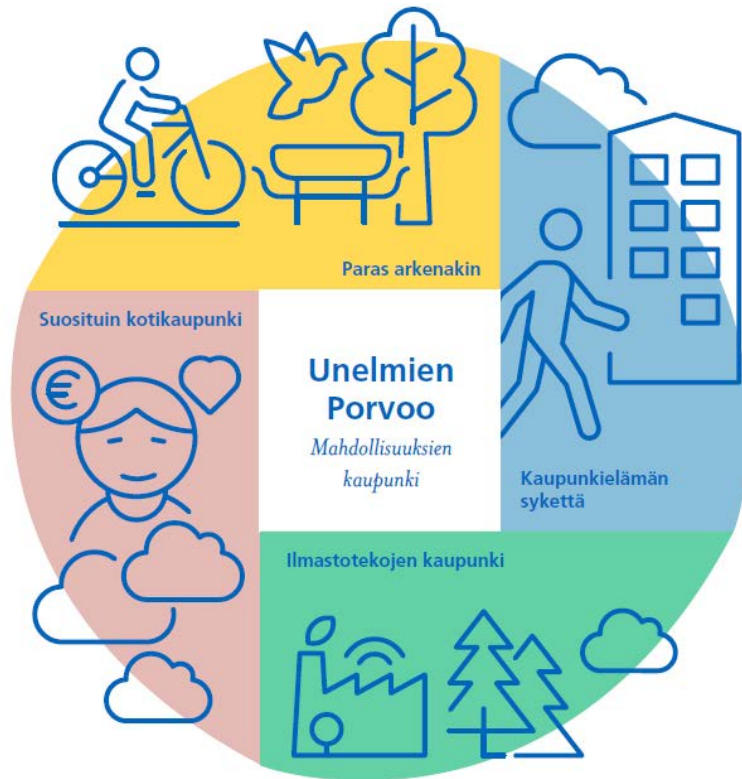
- **Kaupunkistrategia 2022-2025, Unelmien Porvoo, Mahdollisuuksien kaupunki**
=> määrällisiä ja laadullisia päämääriä
- **Talousarvio 2023 ja taloussuunnitelma 2024-2025**
- **Asumisen ohjelma 2030**
=> määrällisiä ja laadullisia tavoitteita
- **Ilmasto-ohjelma ja kiertotalouden tiekartta**
=> selkeitä tavoitteita ja toimenpiteitä maankäytön toteuttamissuunnitelmaan
- **Maapoliittiset linjaukset**
=> maanostot ja maanhankinnan muut keinot, maanhankinnan painopistealueet, tonttien myynti (vuokraus/myynti).
- **Kylärakenneohjelma**
=> ohjeita kylien kehitykselle, kaavoitusohjelmaa, maanosto- ja tontinluovutusohjeita.
- **Elinkeino- ja kilpailukykyohjelma 2019-2022**
=> selkeitä tavoitteita ja toimenpiteitä maankäytön toteuttamissuunnitelmaan
- **Liikuntaohjelma 2030**
=> selkeitä tavoitteita ja toimenpiteitä maankäytön toteuttamissuunnitelmaan
- **Yleiskaavat**
=> ohjeena asemakaavoitukselle.
Keskeisten alueiden osayleiskaavaa toteutetaan edelleen, mutta osayleiskaavan uusiminen on aloitettu.

MATSU eli maankäytön toteuttamissuunnitelma:

- Ajoitetaan uudisrakentamista varten tarvittava maanhankinta, kaavoitus, kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen sekä tonttien luovutus.
- Kaupungin kustannukset arvioidaan => resurssien oikeellisuus ja rahoituksen aikataulutus
- MATSU:n päivitys vuosittain, työkalu kaupunkikehitykseen, vain ensimmäinen vuosi tarkka, muut ohjeellisia suunnitelmia, jotka tarkennetaan ja tarkistetaan aina vuosittain.

Määrällisiä ja laadullisia lähtökohtia tarkemmin ⁽¹⁾

Porvoon kaupunkistrategia 2022-2025



Suosituin kotikaupunki

- Kestävä kasvu
- Sujuvat yhteydet pääkaupunkiseudulle
- Menestyvät yritykset
- Osaajien kaupunki
- Tasapainoinen talous

Kaupunkielämän sykettä

- Vetovoimainen kaupunkikeskusta
- Elämyksellinen vapaa-aika ja tapahtumat
- Aito vuoropuhelu ja laaja vuorovaikutus

Paras arkenakin

- Vaivaton ja sujuva arki
- Oppimisen ja kasvamisen kaupunki
- Yhdenvertainen Porvoo
- Varaudumme poikkeustilanteisiin
- Vahva kaupunki

Ilmastotekojen kaupunki

- Hiilineutraali kaupunki
- Ilmastoviisaat yritykset ja asukkaat
- Kiertotalouskaupunki

Määrällisiä ja laadullisia lähtökohtia tarkemmin (2)

Talousarvio 2023 ja vuosien 2023-2025 taloussuunnitelma:

Sitovat tavoitteet

Talousarviossa 2023 kaupunkikehityksen päävastuulle asetetut sitovat taloudelliset ja toiminnalliset tavoitteet on esitetty oikealla olevassa taulukossa.

Muita tavoitteita ja tunnuslukuja 2023 mm:

- Pohjakartta 1100 ha
- Raakamaan hankinta 30 ha
- Tonttivaranto:
 - kerros- ja rivitalotontit 35000 k-m²
- Kaavareservi:
 - kerros- ja rivitalotontit 55 000 k-m²
 - yrittäjäntontit 150 000 k-m²
 - omakotitalotontit 90 kpl
- Kaupunki luovuttaa AO-tontteja:
 - 2023 40 kpl,
- Vuonna 2023 kaavavarantoa pyritään kasvattamaan niin, että se vastaa kaupungin strategisia kasvutavoitteita.
- Kaupunkisuunnittelu jatkaa täydennysrakentamisen edellytysten parantamista hyväksytyn asunto-ohjelman pohjalta.
- Uusista omakotitaloista vähintään 75 % rakennetaan kaava-alueille, mikä edellyttää huomattavaa suunnittelu- ja pientalokaavojen valmistelua. Kaavoituksessa ja tontinmyynnissä otetaan huomioon kylärajoitushankkeen ohjelma.
- Yrittäjäntonttien kaavavarantoa parannetaan nykyisillä yritysalueilla.
- Talousarviossa on varauduttu joukkoliikenteessä paikallisliikenteen ostoon kokonaisuudessaan elokuusta 2023 lähtien.
- Kunnallistekniikan rakentamisessa merkittävimmät kohteet ovat Länsirannan kohteet, Kilpilahden yritysalueen tiejärjestely sekä perusparannuskohteet.

Talousarvion sitovat tavoitteet

Strategian mittari: 1. Väestönmuutos, koko Porvoo ja keskusta-alue		
TA2023 sitova tavoite	Sitovan tavoitteen mittari	Vastuutaho
Turvataan tonttituotannon edellytykset lisäämällä kaupungin maanomistusta.	Hankitaan uutta maata kaupungille 35 ha.	Kaupunkikehitys
Tarjotaan riittävästi yhtiömuotoisia tontteja kaupungin kasvun mahdollistamiseksi.	Kerros- ja rivitalotonttien tonttivarantoa: vähintään 20 000 k-m ²	Kaupunkikehitys
Turvataan kohtuuhintaisen asumisen mahdollisuudet.	Luovutetaan vähintään 2 tonttia Ara-tuotantoon.	Kaupunkikehitys

Strategian mittari: 4. Katuturvallisuusindeksi		
TA2023 sitova tavoite	Sitovan tavoitteen mittari	Vastuutaho
Asukkaiden osallisuuden lisääminen ja syrjäytymisen vähentäminen.	Turvallisuussuunnitelmien päivittäminen asukkaita osallistaen.	Kaikki, konsernipalvelut

Strategian mittari: 5. Elämispulssi keskusta-alueella, muutos		
TA2023 sitova tavoite	Sitovan tavoitteen mittari	Vastuutaho
Merkittävien strategisten hankkeiden edistäminen.	Kokonniemen asemakaavaehdotus valmisteltu, Gammelbackan asemakaavaluonnos nähtävillä, Puistokadun tontinluovutuskilpailu käynnistetty	Kaupunkikehitys

Strategian mittari: 7. Yrityskanta		
TA2023 sitova tavoite	Sitovan tavoitteen mittari	Vastuutaho
Tuetaan joustavalla rakennuslupamenettelyllä yritysten toimintaa	Rakennuslupien keskimääräinen käsittelyaika, enintään 7 viikkoa.	Kaupunkikehitys

Strategian mittari: 9. Kasvihuonekaasupäästöt asukasta kohden		
TA2023 sitova tavoite	Sitovan tavoitteen mittari	Vastuutaho
Joukkoliikenne - ja sujuvat yhteydet pääkaupunkiseudulle	Joukkoliikennejärjestelmän luonnos valmistunut.	Kaupunkikehitys
Ilmasto-ohjelman päivittäminen vuoden 2023 aikana, huomioiden tulevan ilmastolain asettamat vaatimukset.	Ilmasto-ohjelman päivittäminen.	Konsernipalvelut

Strategian mittari: 10. Suojellun metsämaan osuus		
TA2023 sitova tavoite	Sitovan tavoitteen mittari	Vastuutaho
Laaditaan metsäsuunnitelma ja huomioidaan se osana ilmastolain mukaista ilmasto-ohjelman päivitystä.	Kaupungin poikkihallinnollinen metsätyöryhmä laatii metsäsuunnitelma vuoden 2023 aikana.	Poikkihallinnollinen, Konsernipalvelut.

Asuntojen rakentaminen 2023-2027

Asumisen ohjelma 2030:

Asumisen ohjelma 2030 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 28.4.2021. Ohjelmassa on sekä määrällisiä että laadullisia tavoitteita ja toimenpiteitä, ja ne on ryhmitelty seuraavien otsikoiden alle:

- Monipuolinen asuntotuotanto, ilmastoviisas rakentaminen sekä elinympäristön laatu
- Hyvinvointi ja turvallisuus -erityisryhmien asumistarpeet
- Kaupungin asuntokonsernin rooli ja suunta.

Asumisen ohjelmassa määritettiin, että tavoitteiden ja toimenpiteiden kehitystä seurataan ja toteutumisesta raportoidaan vuosittain Maankäytön toteuttamissuunnitelmassa. Liitteessä 1 on ensimmäinen asumisen ohjelman tavoitteiden ja toimenpiteiden seuranta.

MATSU 2022-2026 on laadittu niin, että asuinrakentamisen mahdollistava ketju (raakamaan hankinta, kaavoitus, kunnallistekniikka, tontinluovutus, rakentaminen) niin, että asetetut tavoitteet voivat toteutua. Asumisen ohjelman määrällinen asuntotuotantotavoite on tarkennettu vuosille 2022-2026:

2023

- Vähintään 350 asuntoa/vuosi
- ARA-tuotanto (vuokra-asunnot, asumisoikeusasunnot) vähintään 70/vuosi
- Kerrostalo, rivitalo ja muut yhtiömuotoiset asunnot: 240 kpl/vuosi, vähintään 19 000 k-m²/vuosi
- Omakotitalot ja paritalot: asuntoja 110 kpl/vuosi.

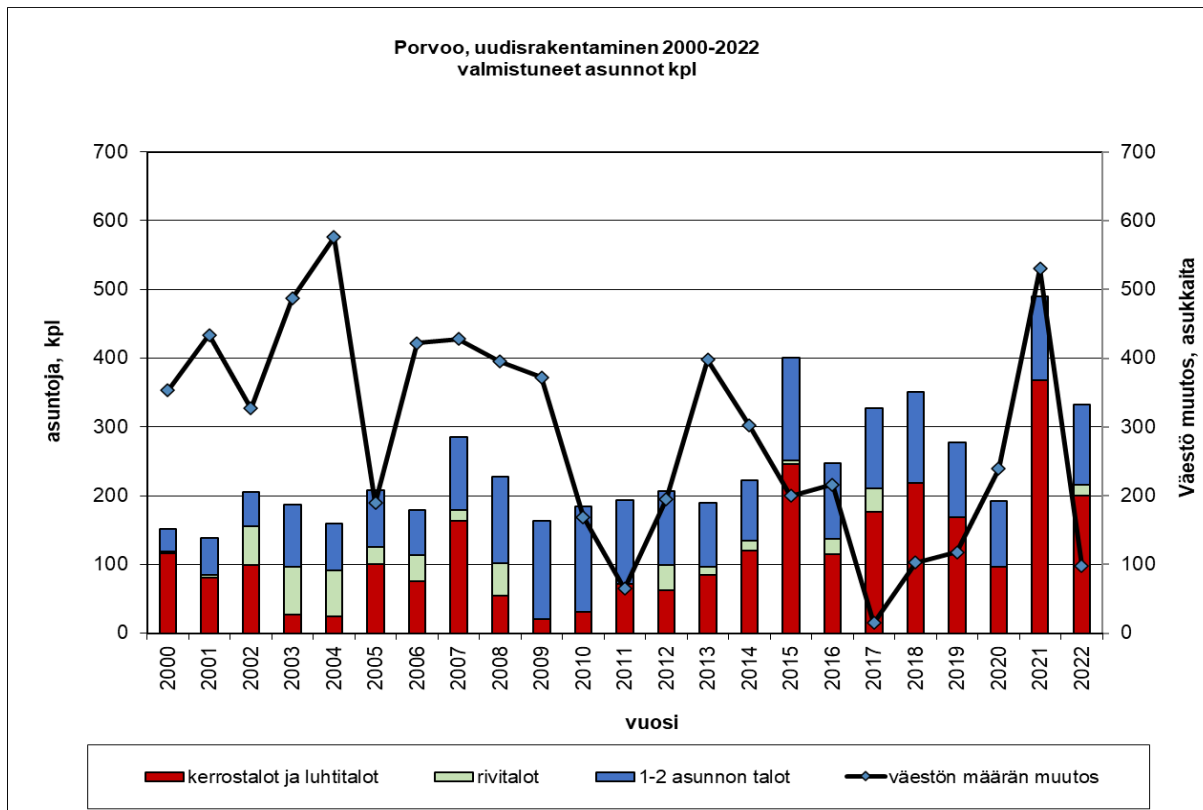
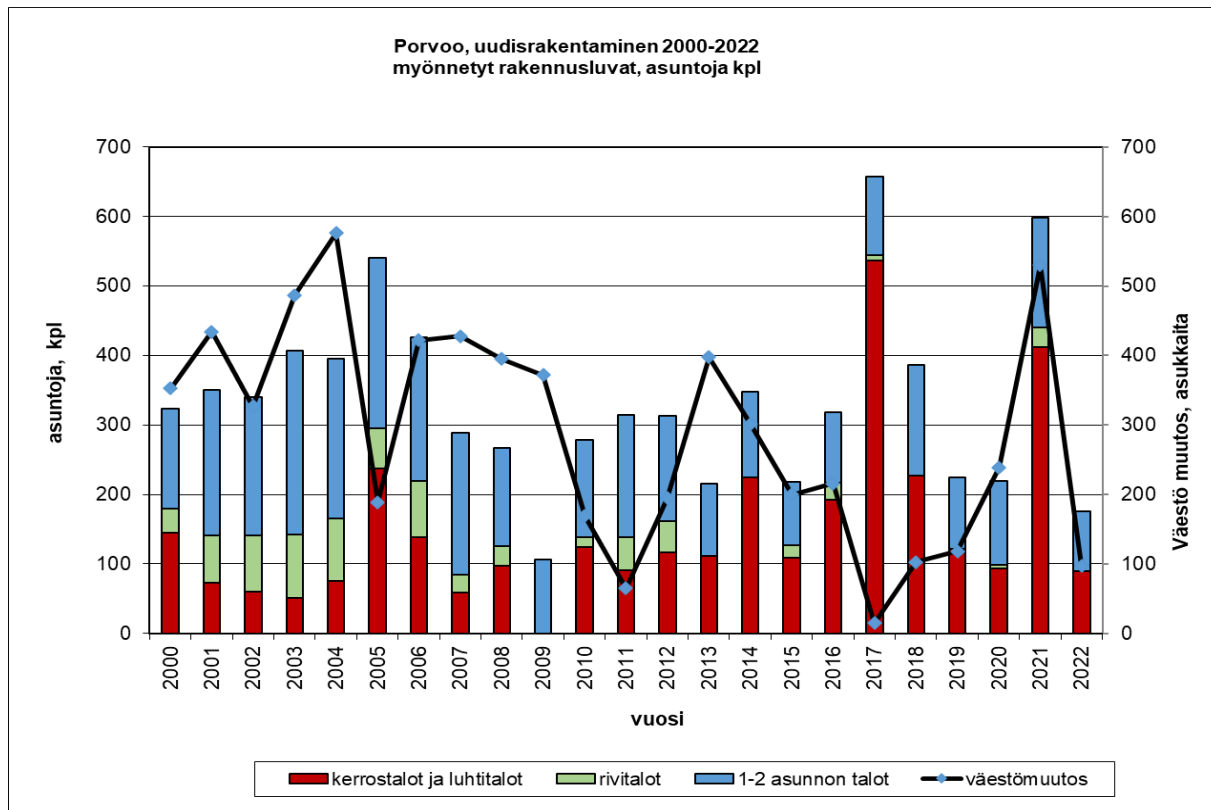
2024-2027

- Vähintään 400 asuntoa/vuosi
- ARA-tuotanto (vuokra-asunnot, asumisoikeusasunnot) vähintään 80/vuosi
- Kerrostalo, rivitalo ja muut yhtiömuotoiset asunnot: 275 kpl/vuosi, vähintään 22 000 k-m²/vuosi
- Omakotitalot ja paritalot: asuntoja vähintään 125 kpl/vuosi.

Kasvavaan asuntotarpeeseen vastaaminen edellyttää riittävää ja oikein sijoittunutta ja monipuolista tonttitarjontaa. Riittävänä määränä voidaan pitää kolmen - viiden vuoden tarvetta vastaavaa kaavavarantoa. Tontinluovutusmenettelyillä edistetään asuntomarkkinoiden toimivuutta ja kilpailua.

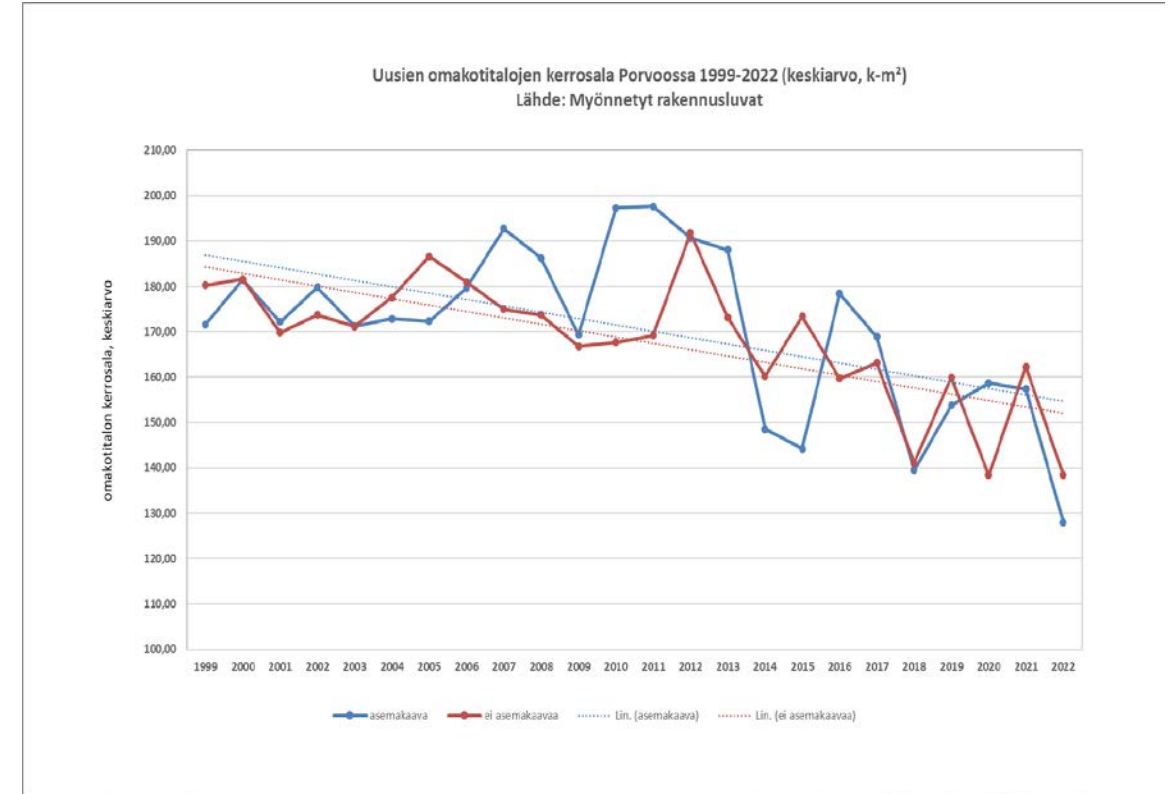
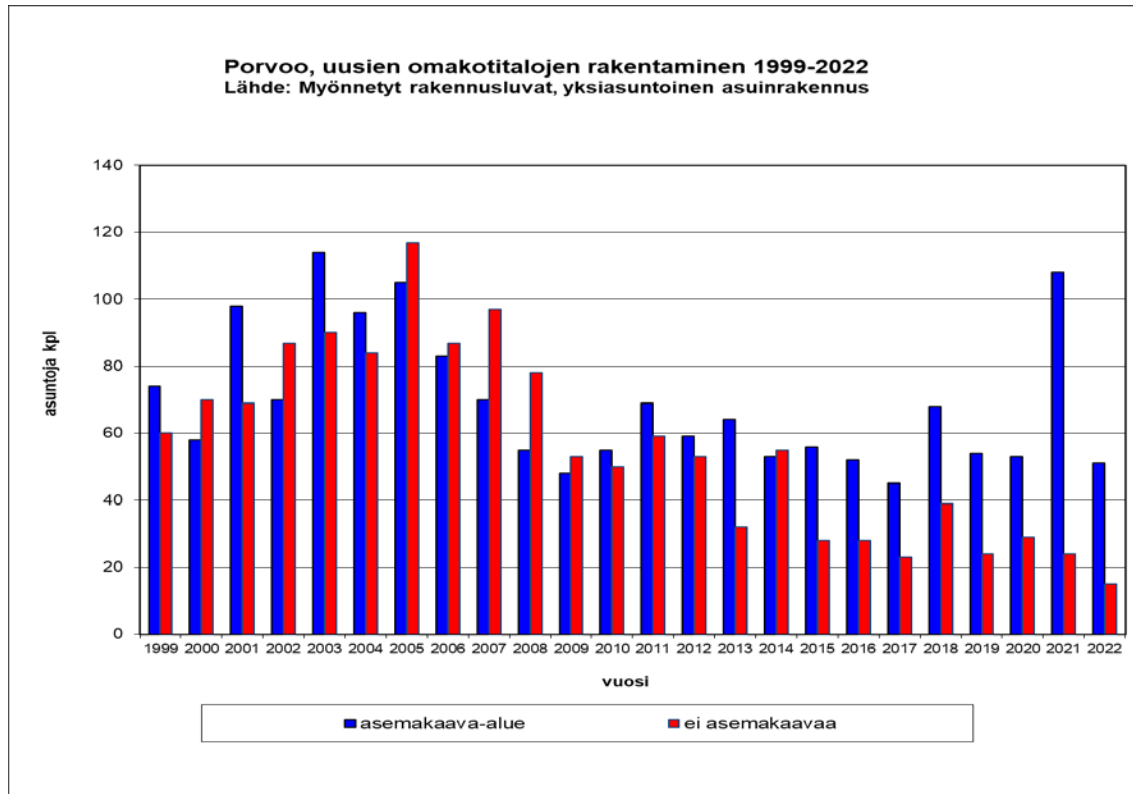


Asuntorakentamisen tilastoja ja väestömuutoksista Porvoossa



Vuosina 2018-2022 on rakennuslupia myönnetty keskimäärin 325 uuden asunnon rakentamiseksi/vuosi. Määrällisesti vuodet 2017 ja 2021 erottuvat rakentamisen huippuvuosina. Huippuvuosi rakennusluvissa oli 2017: 537 kerrostaloasuntoa, mutta myös vuonna 2021 päästiin yli 400 kerrostaloasunnon. Vuonna 2022 palattiin asuntorakentamisessa vuosien 2019 ja 2020 tasolle tai jopa hieman alle. Rivitaloja ei juurikaan rakenneta. Omakotitaloja on rakennettu 2018 - 2022 keskimäärin noin 93 kpl/vuosi ja paritaloja noin 16 kpl /vuosi. Vuonna 2021 Porvoon väestökasvu oli reipasta, kasvu oli noin 1%. Vuonna 2022 väestönkasvu oli vain 0,1%

Omakotitalojen rakentamisesta tilastoja



Omakotitaloja rakennettiin varsin paljon vuosina 2000-2008, rakennuslupia myönnettiin keskimäärin 170 kpl/vuosi. Vuodesta 2009 lähtien omakotitaloja on rakennettu selkeästi vähemmän, keskimäärin rakennuslupia 2009-2022 on myönnetty 96 kpl/vuosi. Vuonna 2021 omakotitalojen suosio lähti jälleen kasvuun, mutta 2022 on palattu aiempien vuosien tasolle, lupia myönnettiin 66 kpl. 77 % omakotitalon rakennusluvista sijoittui asemakaava-alueille vuonna 2022. Nyt rakennetaan selvästi aiempaa pienempiä omakotitaloja.



Porvoo kaupunkistrategia 2022-2025

Unelmien Porvoo

Mahdollisuuksien kaupunki

Kaupunginvaltuusto 25.5.2022:

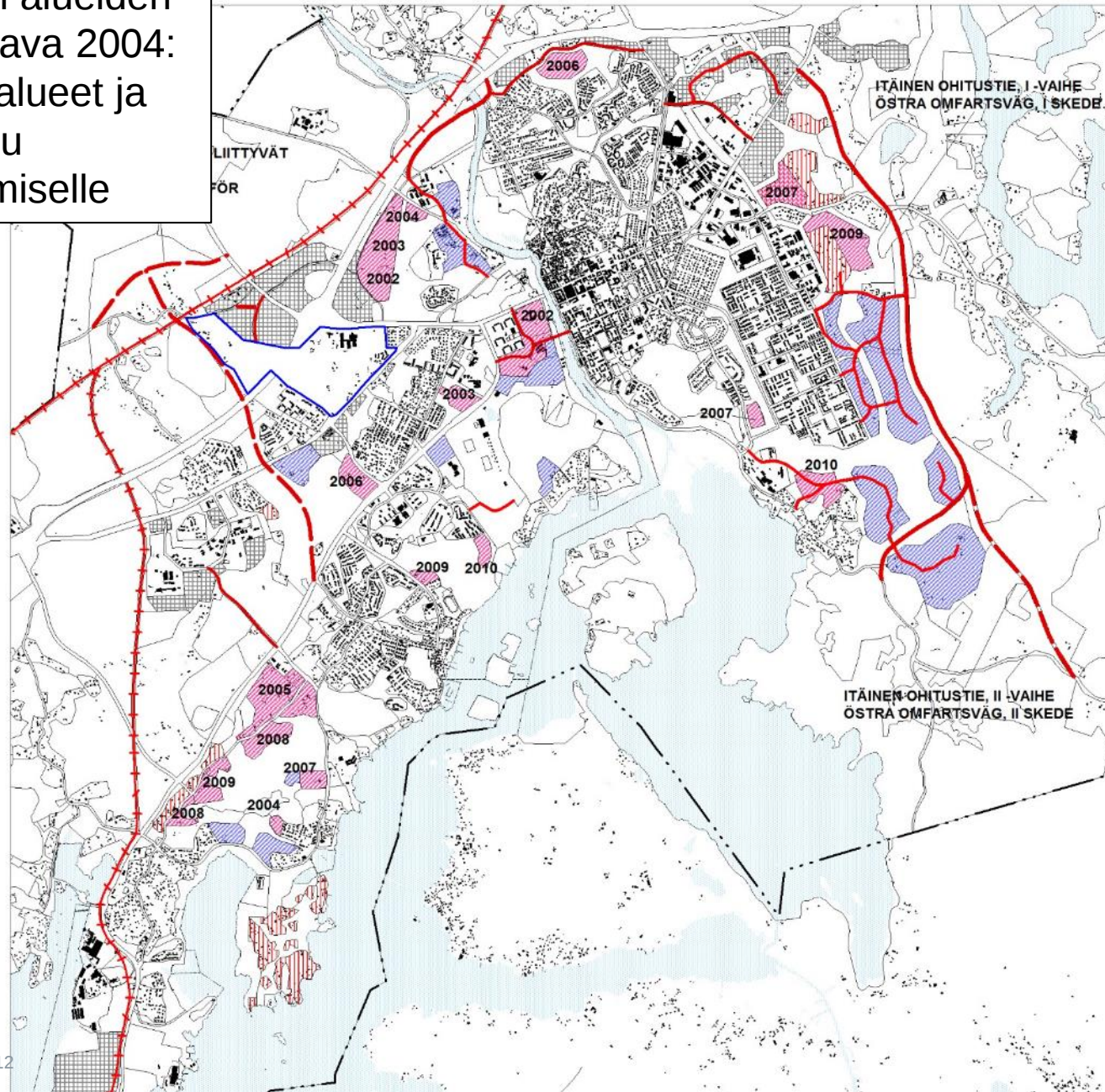
”Keskeisten alueiden osayleiskaavan valmistuttua käynnistämme kylärakenneohjelman päivittämisen”

LÄHIAJAN TOIMENPITEITÄ KYLISSÄ 2014 - 2020 ÅTGÄRDER I NÄR FRAMTIDEN

-  Raakamaan hankinta kylässä pääosin asutusta varten ja saaristossa virkistysalueita varten.
Anskaffning av råmark för boende och för rekreationsområden i skärgården
-  Kaupunki luovuttaa tontteja asumiseen
Stadens tomtöverlåtelse i byn
-  Asemakaavoitusta kylässä
(kaavamuutos, kaavan laajennus tai uusi kaava)
Detaljplanering i byn.
(detaljplaneändring, utvidgning eller ny detaljplan)
-  Kylässä on / laaditaan oikeusvaikutteinen osayleiskaava
I byn finns/ utarbetas en delgeneralplan med rättslig verkan.

Keskeisten alueiden osayleiskaava 2004:

- Muutosalueet ja aikataulu toteutumiselle



PORVOON KAUPUNKI BORGÅ STAD

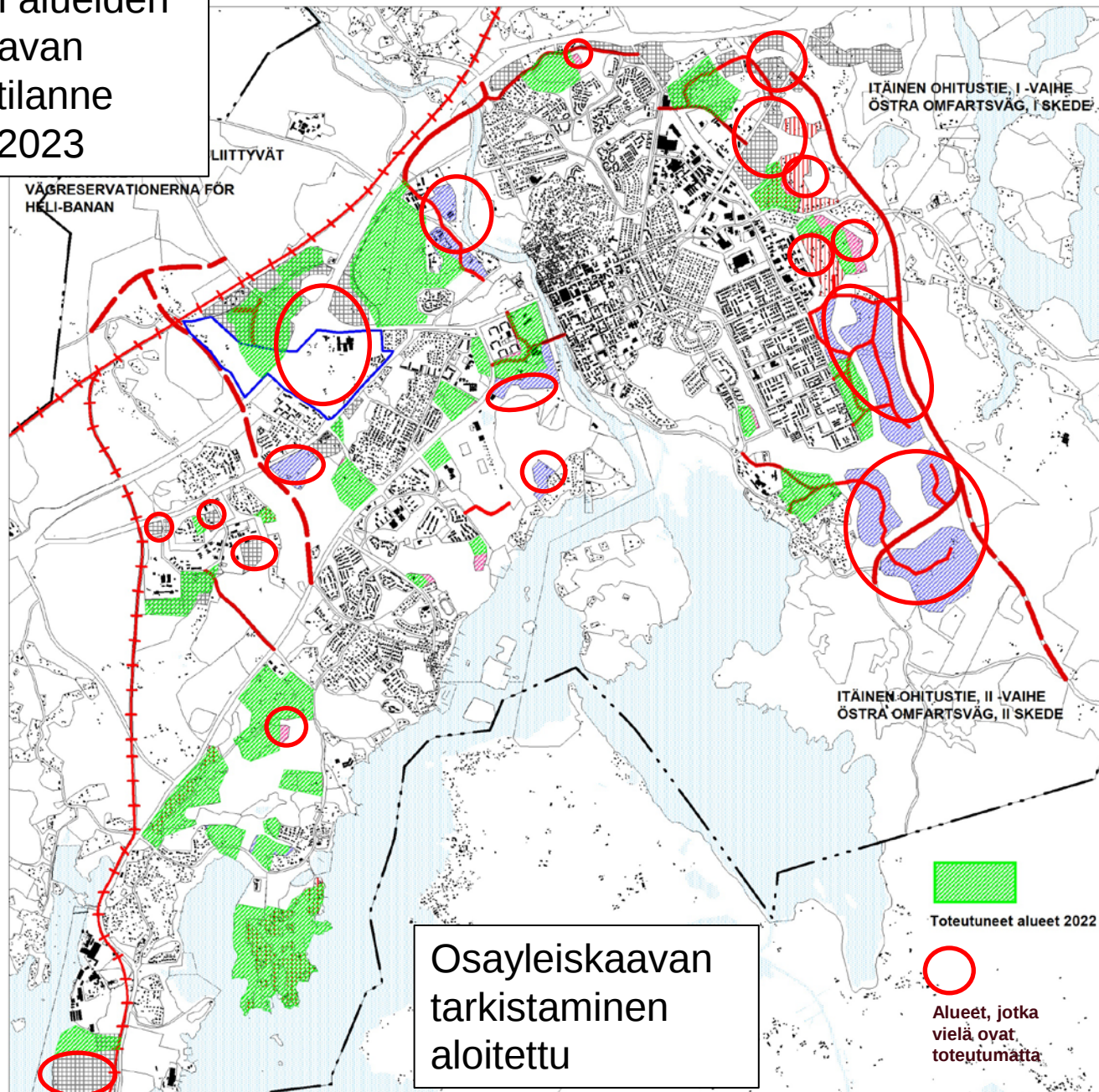
KESKEISTEN ALUEIDEN OSAYLEISKAAVA DELGENERALPLAN FÖR DE CENTRALA DELARNA

LIITE BILAGA ALUEIDEN TOTEUTUMINEN (OHJEELLINEN) FÖRVERKLIGANDET AV OMRÄDNA (RIKTGIVANDE)

- 2008** Vuosina 2004-2010 toteutuvat uudet alueet, pääasiassa asumista. Vuosiluku kertoo alueen toteutuksen aloitusvuoden. De nya områdena, som förverkligas under åren 2004-2010, huvudsakligen boende. Årtalet anger när förverkligandet påbörjas.
- 2010** Vuoden 2010 jälkeen toteutuvat uudet alueet, pääasiassa asumista. De nya områdena, som förverkligas efter år 2010, huvudsakligen boende.
- 2005-2020** Pienin toimenpitein kehitettävät asuinalueet, toteutus 2005-2020. Områden som utvecklas genom mindre åtgärder, förverkligas 2005-2020.
- 2004-2020** Pääasiassa työpaikka-alueita, toteutus 2004-2020. Huvudsakligen arbetsplatsområden, förverkligas 2005-2020.
- Uudet tiet ja linjat.** Nya vägar och linjer.
- Selvitysalue, alueen kaavoitus käynnistyy maakuntakaavan valmistuttua (n. 2008-2010).** Utredningsområde, planeringen av området påbörjas efter att landskapsplanen blivit färdig (ca 2008-2010).

Mittakaava Skala	1:40 000	Liite 22 Bilaga
 PORVOON KAUPUNKI Kaupunkisuunnitteluosasto BORGÅ STAD Stadsplaneringsavdelningen		
KARL 13.05.2004 28.10.2004		Porvoo, Borgå 28.10.2004

Keskeisten alueiden
osayleiskaavan
toteutumistilanne
tammikuu 2023



Osayleiskaavan
tarkistaminen
aloitettu

Toteutuneet alueet 2022

Alueet, jotka
vielä ovat
toteutumatta

PORVOON KAUPUNKI BORGÅ STAD
KESKEISTEN ALUEIDEN OSAYLEISKAAVA
DELGENERALPLAN FÖR DE CENTRALA DELARNA

LIITE ALUEIDEN TOTEUTUMINEN
BILAGA (OHJEELLINEN)
FÖRVERKLIGANDET AV OMRÄDNA
(RIKTGIVANDE)

- 2008** Vuosina 2004-2010 toteutuvat uudet alueet, pääasiassa asumista. Vuosiluku kertoo alueen toteutuksen aloitusvuoden. De nya områdena, som förverkligas under åren 2004-2010, huvudsakligen boende. Årtalet anger när förverkligandet påbörjas.
- Vuoden 2010 jälkeen toteutuvat uudet alueet, pääasiassa asumista. De nya områdena, som förverkligas efter år 2010, huvudsakligen boende.
- Pienin toimenpitein kehitettävät asuinalueet, toteutus 2005-2020. Områden som utvecklas genom mindre åtgärder, förverkligas 2005-2020.
- Pääasiassa työpaikka-alueita, toteutus 2004-2020. Huvudsakligen arbetsplatsområden, förverkligas 2005-2020.
- Uudet tiet ja linjat. Nya vägar och linjer.
- Selvitysalue, alueen kaavoitus käynnistyy maakuntakaavan valmistuttua (n. 2008-2010). Utredningsområde, planeringen av området påbörjas efter att landskapsplanen blivit färdig (ca 2008-2010).

Mittakaava Skala	1:40 000	Liite 22 Bilaga
PORVOON KAUPUNKI Kaupunkisuunnitteluosasto BORGÅ STAD Stadsplaneringsavdelningen		
KARL 13.05.2004 28.10.2004		Porvoo, Borgå 28.10.2004

Kaavareservi ja tonttivaranto 1.1.2023

Kerrostalot (AK) ja rivitalot (AR) sekä muut yhtiötyyppiset pientalot (AP)

Tonttivaranto:

Tonttivarannolla tarkoitetaan kaupungin omistuksessa olevia, luovutuskelpoisia tontteja eli asemakaava, kiinteistönmuodostus ja kunnallistekniikka on valmiina.

Talousarvion sitova tavoite: Kerros- ja rivitalotontit 20 000 k-m².

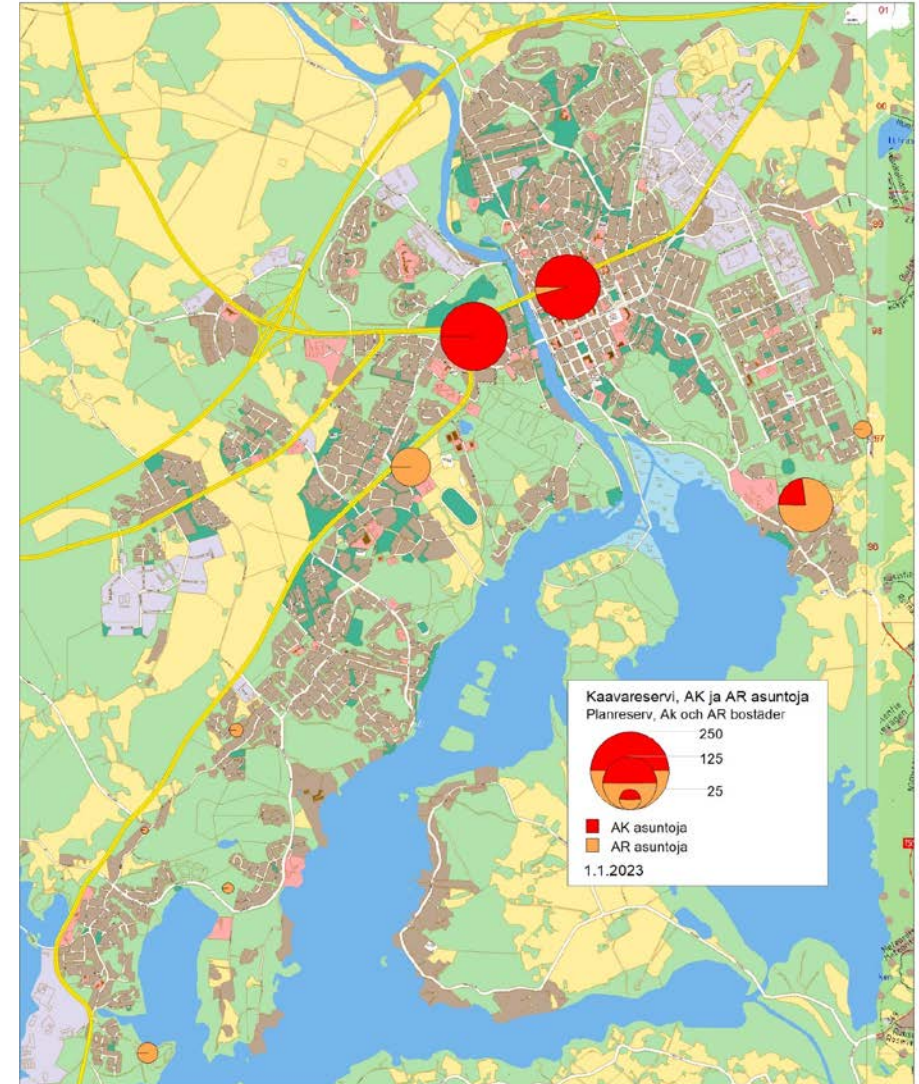
- o Tonttivaranto 1.1.2023 70100 k-m², josta 44 000 k-m² kerrostalorakentamista. Lähes kaikki luovutuskelpoiset kerrostalotontit ovat kuitenkin varattuina ts. luovutuskelpoisia kerrostalotontteja tarvittaisiin lisää.

Kaavareservi:

- Kaupungin omistuksessa, asemakaava valmis:

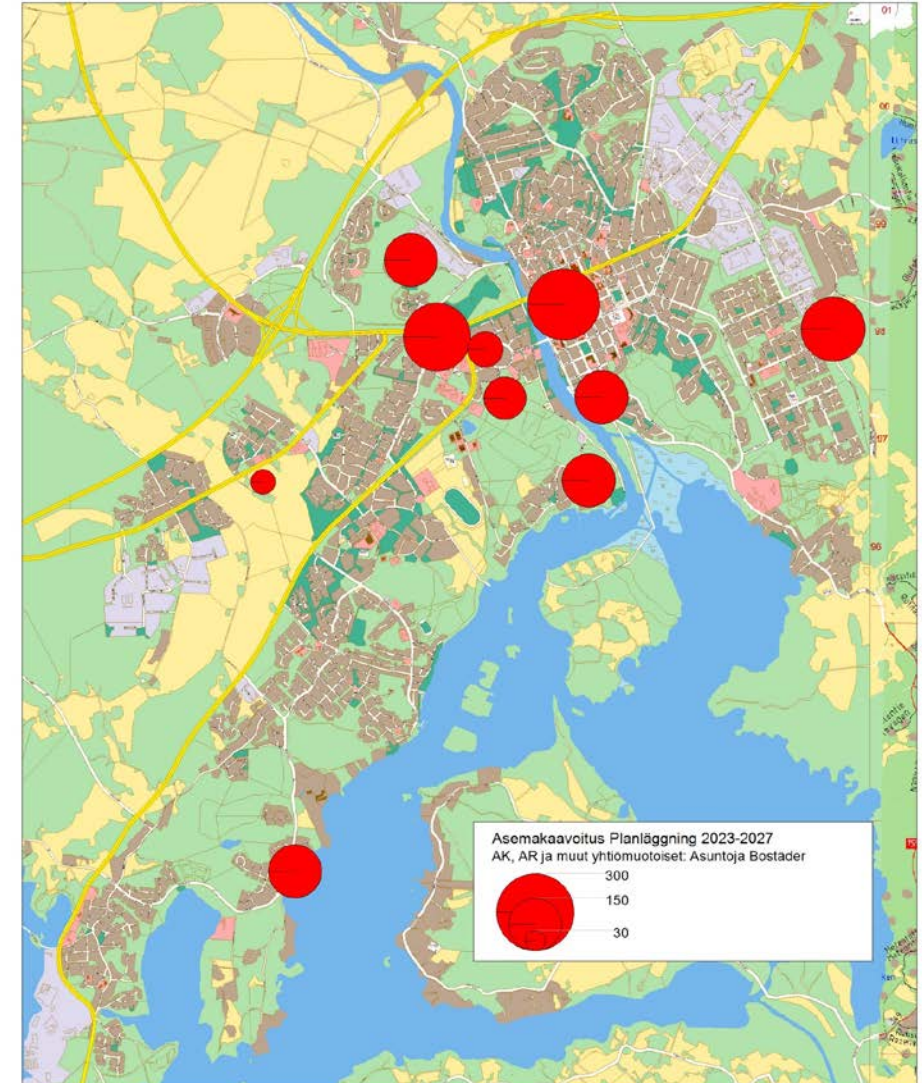
AK	62 300 k-m ²		
AR ja AP eli muut yhtiötyyppiset pientalot	26 100 k-m ²	yhteensä	88 400 k-m ²
- Muiden omistuksessa, asemakaava valmis:

AK	22 600 k-m ²		
AR ja AP eli muut yhtiötyyppiset pientalot	3 700 k-m ²	yhteensä	26 300 k-m ²
- Talousarviossa vuodelle 2023 tavoite kaavareserville, AK ja AR sekä AP yhdessä: 55 000 k-m² eli noin 2,5 vuoden tarve
 - Määrällisesti kaavavaranto riittää asuntorakentamiseen lähes 5 vuotta (oletus 50% yksityisistä tonteista toteutuu, lähes 100% kaupungin), mutta kerrostalorakentamiseen tontteja on kuitenkin liian vähän.
 - Kaupungin omistuksessa oleva kaavavaranto kerrostalorakentamiseen riittää laskennallisesti kolmeksi vuodeksi, mutta käytännössä lähes kaikille tonteille on jo varaus, ja kerrostalotontteja pitäisi olla enemmän monipuolisen asuntotuotannon varmistamiseksi. .
 - Vuosina 2023-2027 pitäisi kaavoittaa lisää vähintään 72 000k-m², jotta vuoden 2027 lopussa kaavareservi olisi määrällisesti riittävä. Mikäli vain kaupungin omistamat tontit rakentuvat ja muiden omistamat tontit eivät rakennu => Vuosina 2023-2027 pitäisi kaavoittaa lisää vähintään 85 000 k-m²
 - Sijainti ja laatu: Kerrostalorakentaminen keskustaan tai lähelle keskustaa on nyt erityisen kysyttyä.



Kerrostalojen ja rivitalojen ja muiden yhtiömuotoisten asuntojen kaavoitus 2023-2027 tontinluovutusta varten

- 2023-2027 aikana on kaavoitettava vähintään 85 000 k-m² lisää, jotta vuoden 2027 lopussa olisi riittävä kaavavaranto. Jotta kaupunkistrategian tavoite, *"Porvoon keskusta-alueelle ja sen läheisyyteen syntyy mahdollisuus rakentaa koteja noin 5000 uudelle porvoolaisille vuoteen 2030 mennessä"*, tulisi kaavoittaa vuosina 2023-2027 selkeästi vielä edellä mainittua enemmän, jotta kaavavaranto olisi myös riittävän monipuolinen ja kysyntää vastaava ja myös strategian tavoite toteutuu.
- Tonttivarannon laatu ja sijainti: erityisesti keskustassa ja keskustan lähellä kerrostaloille kysyntää: monipuolistettava tonttivarantoa, vaihtoehtoja enemmän, täydennysrakentamiskohteita => kaavoitettava vaihtoehtoja.
- Kaavoitettavia alueita
Vuonna 2023 asemakaava valmistuu:
 - Puistokatu I
 - Skaftkärr: Kevätlaaksonniitty
 - TuulikumpuVuonna 2023-2027 asemakaavaa laaditaan:
 - Porvoon puistokatu: asemakaavaohjelman mukaiset hankkeet
 - Ydinkeskusta lähiympäristöineen (useita kohteita)
 - Meritulli
 - Keskusta, Länsiranta: Aleksanterinkaari ja Pormestarinkatu
 - Edelfeltinranta
 - Skaftkärr: Kevätlaaksonrinne
 - Kevätkumpu (Ilmarisentie)
 - Keskusta, Länsirannan eteläiset alueet ja Kokonniemi
 - Johannisberg ja asemanseutu



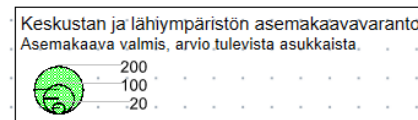
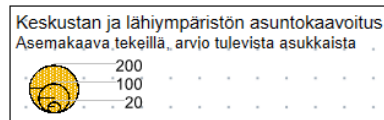
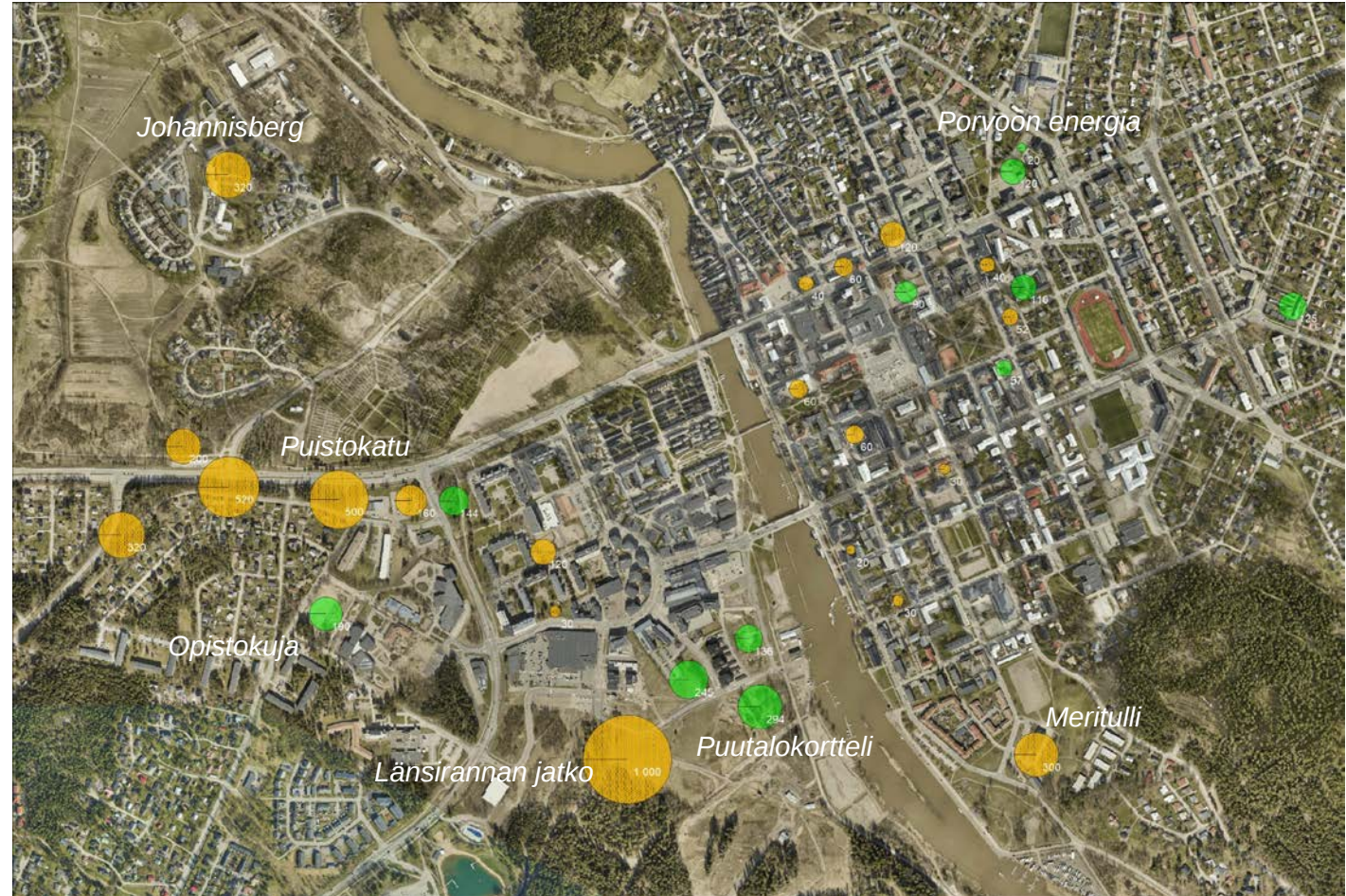
Keskustan täydennysrakentaminen 2023-2030



Kaupunkistrategia 2022-2025:
"Porvoon keskusta-alueelle ja sen läheisyyteen syntyy mahdollisuus rakentaa koteja noin 5000 uudelle porvooolaisille vuoteen 2030 mennessä",

- Keskustan ja lähialueilla kaavavaranto (vihreät pallot kuvassa, asemakaava alueella valmis) mahdollistaa uusien kotien rakentamisen noin 1500 asukkaalle (noin 76 000 k-m²)
- Keskustaan ja lähialueille laaditaan asemakaavat vuoteen 2030 (keltaiset pallot kuvassa) mennessä niin, että ne mahdollistavat uusien kotien rakentamisen noin 3000 asukkaalle (noin 150 000 k-m²)

Näillä alueilla asemakaava on jo vireillä tai alueen asemakaavaa varten on laadittu jo yleissuunnitelma tai parhaillaan valmistellaan yleissuunnitelmaa asemakaavoituksen pohjaksi, hankkeet mainittu kaupunkisuunnittelun toimintasuunnitelmassa 2023.



Kerrostalojen ja rivitalojen ja muiden yhtiömuotoisten asuntotontteja markkinoidaan /luovutetaan 2023-2027

AK ja AR/AP –tontteja markkinoidaan/luovutetaan seuraavilta alueilta:

Vuonna 2023

- Ydinkeskusta: Porvoon Energian tontti ja Lundinkadun pääte
- Näsi Raatimiehenkatu ja Opistokuja
- Skaftkärr Toukovuori
- Haikkoonrinne
- Keskusta Länsiranta

Vuosina 2024-2027:

- Ydinkeskusta lähiympäristöineen
- Keskusta Länsiranta
- Porvoon Puistokatu
- Näsi
- Skaftkärr: Toukovuori ja Kevätlaaksonniitty
- Pääskypelto
- Tuulikumpu
- Haikkoonranta II
- Meritulli
- Edelfeltinranta

Vuonna 2023 luovutetaan tontteja ARA-tuotantoon:

- Näsi Opistokuja
- Länsiranta Tehtaanpuiston puutalot



Omakotitonttien rakentaminen: Syksyn tontinmarkkinoinnin jälkeen keväällä rakentamaan

- Kunnallistekniikan suunnitteluun ja rakentamiseen pitää varata aikaa vähintään 2 vuotta.
- Asemakaavan pitäisi olla valmis 1,5 vuotta aikaisemmin ennen kuin tontti markkinoidaan syksyllä
- Asemakaavan pitäisi olla valmis 2 vuotta aikaisemmin ennen kuin tontille pääsee rakentamaan
- Asemakaavatyön pitäisi käynnistyä viimeistään 4 vuotta aikaisemmin ennen kuin tontille pääsee rakentamaan
- Alueiden viimeistelyn, katujen päällystykseen ja puistojen rakentamisen pitäisi olla valmiina viimeistään 5 vuoden päästä siitä, kun alueen tonteille ryhdytään rakentamaan.

Maanostot viimeistään										2023	2024	2025	2026	2027
Pohjakartta valmiina viimeistään							2023	2024	2025	2026	2027			
Alustavat maaperätutkimukset (rakennettavuus, pimat, hulevedet)							2023	2024	2025	2026	2027			
Kaavatyö aloitetaan viimeistään							2023	2024	2025	2026	2027			
Liikennesuunnittelu, katusuunnittelu ja puistosuunnittelu kaavan tueksi alkaa							2023	2024	2025	2026	2027			
Kaava valmiina viimeistään keväällä					2023	2024	2025	2026	2027					
Katujen, puistojen ja verkostojen suunnittelu alkaa keväällä					2023	2024	2025	2026	2027					
Katujen haltuunotto viimeistään keväällä				2023	2024	2025	2026	2027						
Kunnallistekniikan rakentaminen alkaa keväällä				2023	2024	2025	2026	2027						
Kiinteistönmuodostus, valmiina syksyllä				2023	2024	2025	2026	2027						
Tonttien markkinointi syksyllä				2023	2024	2025	2026	2027						
Kunnallistekniikka valmis keväällä tonttien rakentamiselle	2023	2024	2025	2026	2027									
Alueen ympäristö katuineen ja puistoineen valmis	2027													

Omakotitonttien tontinluovutus 2023

- Uusien tonttien hakuaika **loka-marraskuussa 2023**
 - Tonteille pääsee rakentamaan seuraavan vuoden keväällä
 - Vuonna 2023 Toukovuoresta 8 tonttia ja Suomenkylästä 4 tonttia
- **Jatkuvassa haussa** ovat aikaisemmista hauista vapaaksi jääneet sekä muut kiinteähintaiset tontit, joiden varaus on peruuntunut
 - Luovutetaan ensimmäiselle hakijalle
 - Samana päivänä tulleiden hakemusten järjestys arvotaan
- **Infotilaisuus** järjestetään syksyllä tarjoustonttien hakuajan yhteydessä, tarvittaessa etäyhteyksin.
- Rakennusvalvonnan **ennakoivaa laadunohjausta** annetaan henkilökohtaisesti alueen rakennustarkastajalta rakentajalle ja pääsuunnittelijalle.



Kaavareservi 1.1.2023: omakotitalotontit 261 kpl

Kaupungin omistuksessa, kaava valmis: 44 kpl, joista kaupunkitaajamassa 11 ja kylissä 33.
Yksityisten omistuksessa, kaava valmis: 217 kpl, joista kaupunkitaajamassa 167 ja kylissä 50 kpl.

- Talousarvion tavoite: kaupungin kaavareservi 90 AO-tonttia, joka on noin 2 vuoden kaupungin tontinluovutustavoitetta vastaava tarve.
- Omakotitalojen on rakennettu viime vuosina huomattavasti vähemmän kuin 10 vuotta sitten, mutta vuonna 2021 omakotitalojen suosio lähti jälleen kasvuun. Kaupungin luovuttamien omakotitonttien kysyntä vilkastui vuonna 2021 huomattavasti, ja lähes kaikki omakotitontit menivät kaupaksi, lähinnä kaupungin keskeisillä alueilla. Vaikuttaa siltä, että tontteja saattaisi mennä enemmänkin kaupaksi kuin mitä kaupungilla on tavoitteena/mahdollista luovuttaa (40/vuosi).
- Määrällisesti kaupungin tämän hetken AO-tonttireservi riittää vain noin 1 vuotta, eikä omakotitonttireservi kaikilta osin vastaa tämän hetken kysyntää. Tällä erää erityisesti lähellä keskustaa oleville omakotitontteille olisi kysyntää. Keskeisillä kaupunkialueilla pitäisi lisätä omakotitonttien kaavavarantoa. Vuosina 2023-2027 aikana olisi kaavoitettava lisää vähintään noin 320 AO-tonttia, jotta vuoden 2027 lopussa kaavareservi vastaisi noin 3 vuoden tarvetta. Raakamaata on hankittava uusien omakotitalokohteita varten, jotta tontinluovutustavoitteisiin (40/vuosi) päästään.
- Laatu: monipuolinen ja kysyntää vastaava kaavavaranto.
- Kustannustehokas keino omakotitonttien rakentamisen osalta olisi, että yksityisten tontit tulisivat markkinoille ja rakennettavaksi. Näin täydennettäisiin kaupunkia olemassa oleva infran piirissä.

Vuosittain:
AO-asuntoja rakennetaan
noin 100 kpl

Talousarvio 2023 ja vuosien 2023-2025 taloussuunnitelma:

Uusista omakotitaloista kaava-alueille rakennettavien osuus: vähintään 75 %

Kaupunki luovuttaa AO-tontteja vuonna 2023:

- 2023 40 kpl

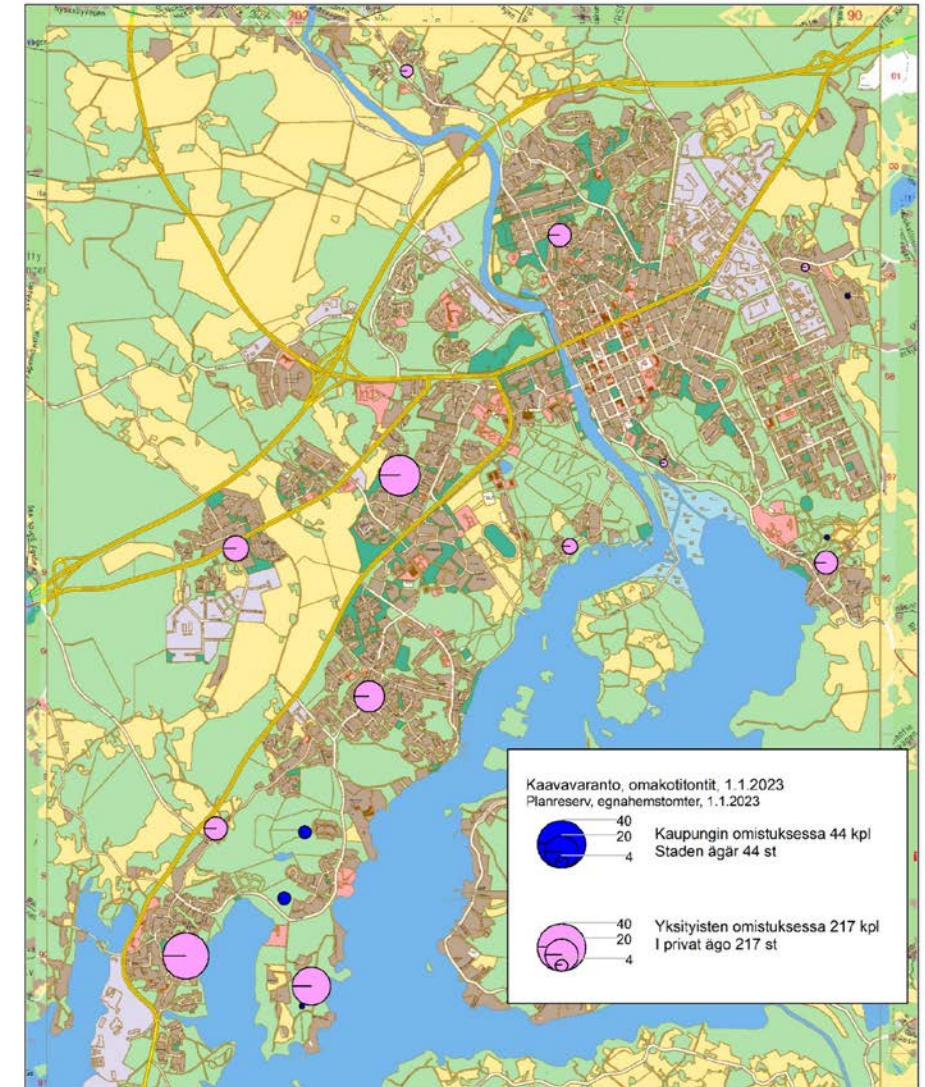
Kaupunki luovuttaa AO-tontteja vuonna 2024-2027, arvio:

- 2024 40 kpl

- 2025 40 kpl

- 2026 40 kpl

- 2027 40 kpl



Kaupungin omistamia tontteja 44 kpl

- Kaupunkitaajamassa 11
- Hinthaarassa, Kerkkoossa ja Epoossa yhteensä 33 kpl

Yksityisten omistamia tontteja 217 kpl, joista

- Kaupunkitaajamassa 167 kpl
- Hinthaarassa ja Kerkkoossa yhteensä 50 kpl

Omakotitonttien kaavoitus 2023-2027

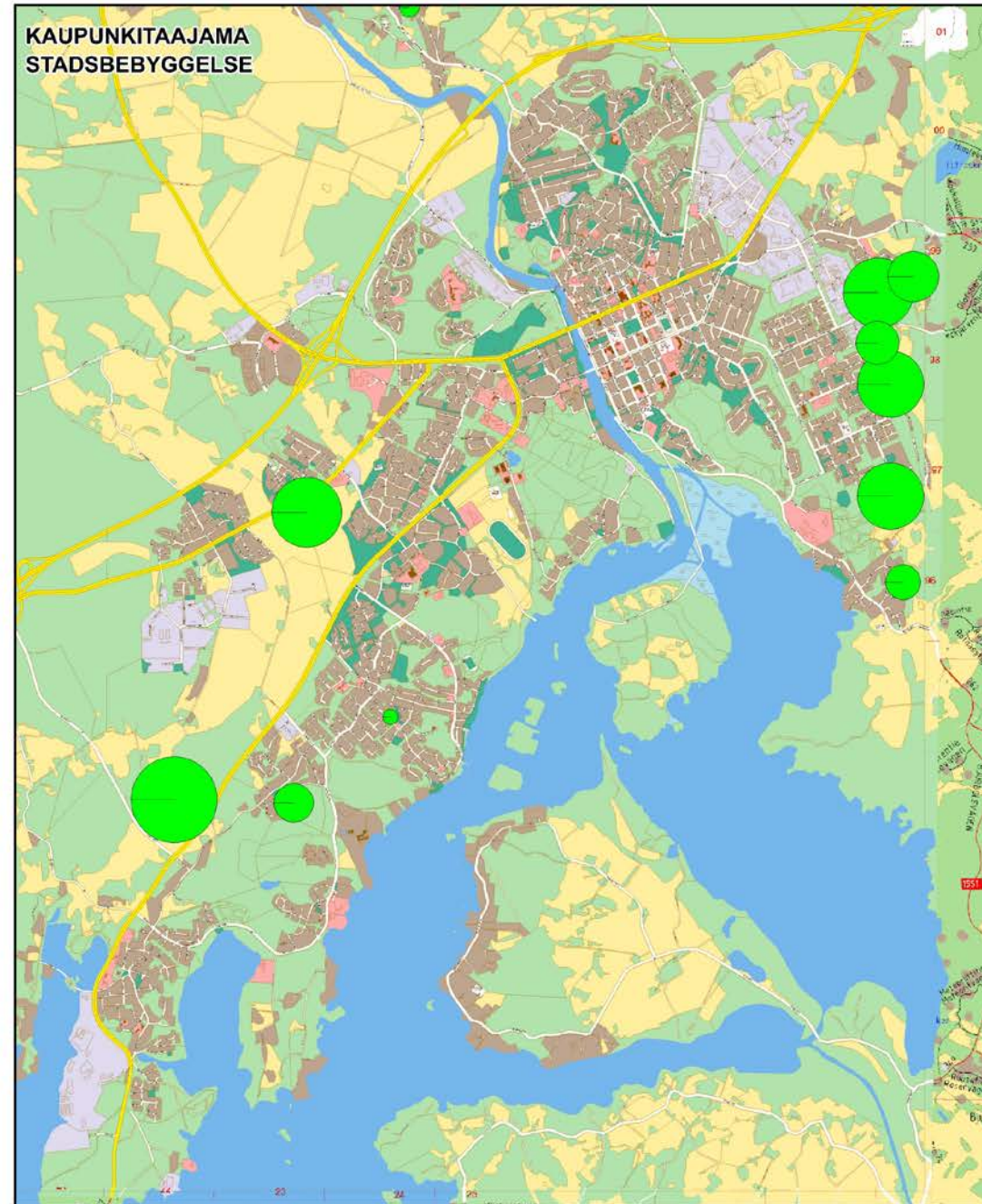
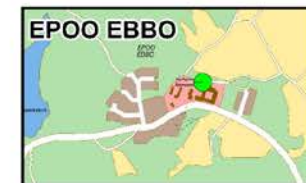
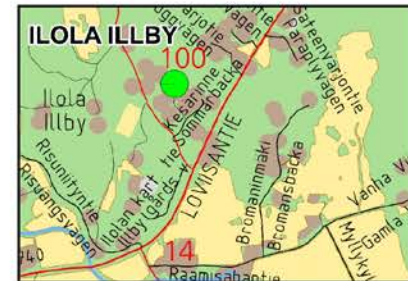
Asemakaava
valmistuu:

2023:

Kevätlaaksonniitty
Tuulikumpu
Kerkkoon yläkylä
Hinthaaara, Töyrytie
Etelä-Kevätkumpu
Haikkoonrinne II
Suomenkylä Sammalsuontie

2024-2027 (aikataulu ja
alueet tarkentuvat
vuosittain):

- Skaftkärrissä useita
osa-alueita
- Mensas I
- Kylissä: Kerkkoo, Ilola,
Epoo
- Hamari, Rajamäentie



PORVOON KAUPUNKI
BORGÅ STAD

MAANKÄYTÖN
TOTEUTTAMISUUNNITELMA
2023 - 2027

PLAN FÖR GENOMFÖRANDE
AV MARKANVÄNDNING
2023 - 2027

Omakotitalotonttien
kaavoitus
2023 - 2027

Planläggning
av egnahemstomter
2023 - 2027

Asemakaava valmistuu 2023-2027
Detailiplan blir färdig 2023-2027



Arvioitu tonttien määrä
Beräknat antal tomter

Omakotitonttien markkinointi/luovutus 2023-2027

2023:

Uudet tontit:

- Toukovuori 8 kpl
- Suomenkylä, Sammalsuontien 4 kpl
- Ennakkomarkkinointi:
Epoo Kivitarha

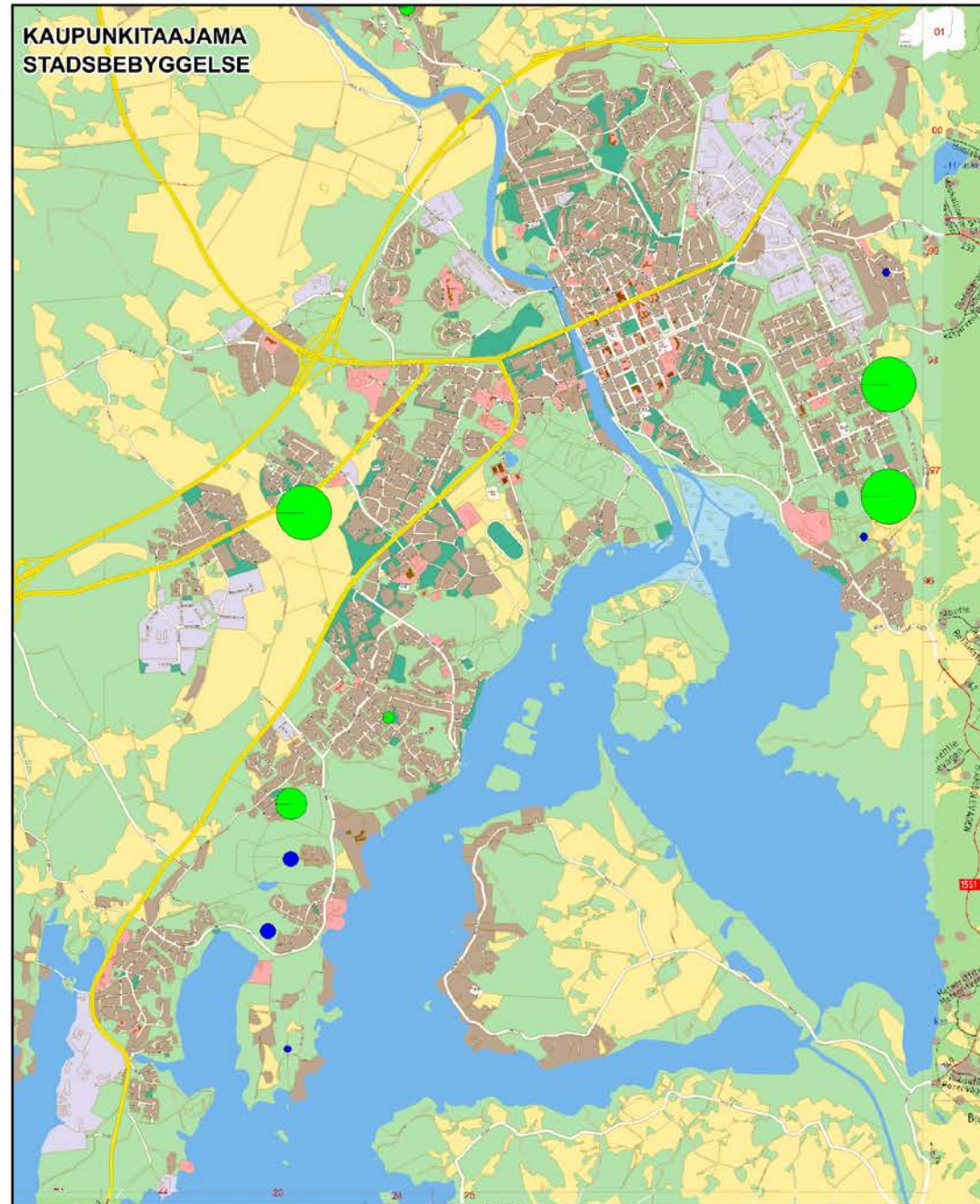
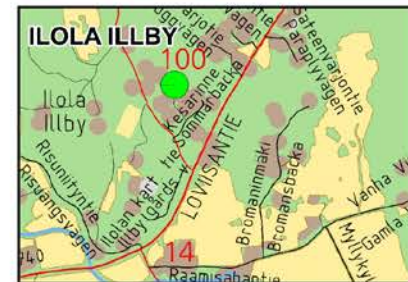
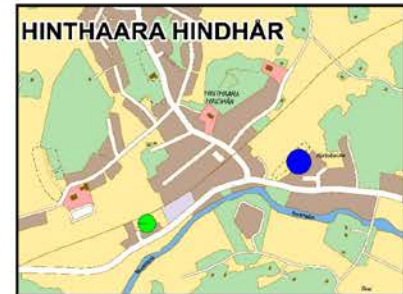
Muut (aikaisemmista hauista
vapaaksi jääneet tai
palautuneet tontit)

- Haikkoonranta II
- Skaftkärr : Kevätlaaksonkallio ja
Toukovuori
- Hinthaara
- Kerkkoo

2024 - 2027

(ohjeellinen, ajoitetaan tarkemmin
vuosittain):

- Epoon Kivitarha
- Kevätlaaksonniitty
- Tuulikumpu
- Haikkoonrinne II
- Skaftkärr
- Kerkkoo
- Hinthaara
- Ilola
- Epoo
- Hamari



PORVOON KAUPUNKI BORGÅ STAD

MAANKÄYTÖN
TOTEUTTAMISUUNNITELMA
2023-2027

PLAN FÖR GENOMFÖRANDE
AV MARKANVÄNDNING
2023 - 2027

Omakotitalotonttien
markkinointi/luovutus
2023 - 2027

Marknadsföring/överlåtelse
av egnahemstomter
2023 - 2027

Asemakaava valmis
Detailplan färdig



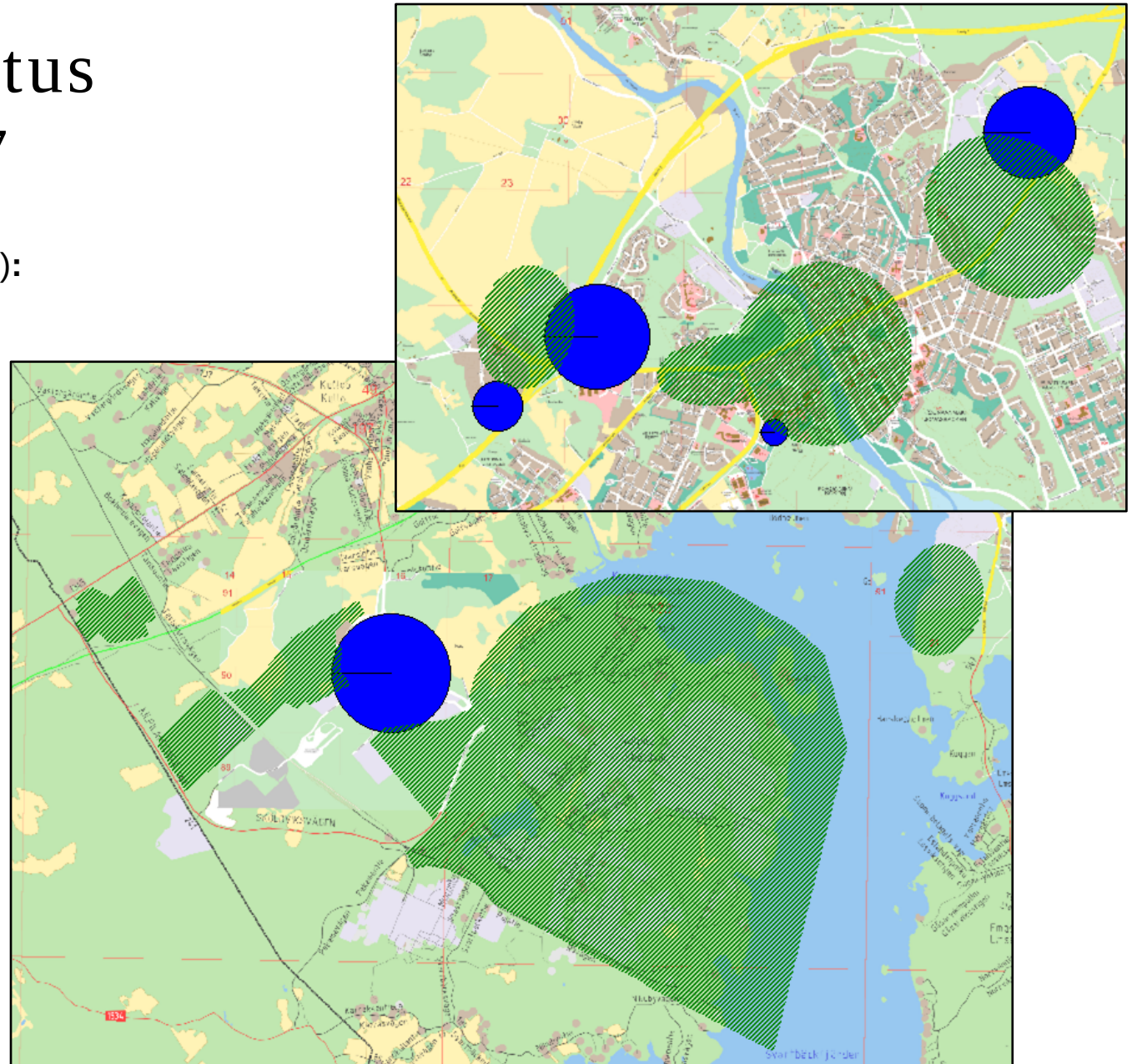
Asemakaava valmistuu 2023-2027
Detailplan blir färdig 2023-2027



Arvioitu tonttien määrä
Beräknat antal tomter

Työpaikka-alueiden kaavoitus ja markkinointi 2023-2027

- **Kaavareservi** (kaupungin omistuksessa, siniset pallot):
198 700 k-m² (Kilpilahden yritysalue 75500 k-m²
Tarmola ja Kaupunginhaka 39800 k-m², Ölstens 14100 k-m²,
Kuninkaanportti II 14400 k-m², Kuninkaanportti III 50000 k-m²,
muut alueet 4900 k-m², yhteensä 198700)
- **Vuonna 2023 markkinoidaan tontteja:**
 - Kilpilahden yritysalueelta, Kuninkaanportista, Kaupunginhaan, Tarmolan ja Ölstensin alueilta
- **Vuosina 2023-2027 asemakaavaa laaditaan seuraaville alueille (vihreä viivoitus):**
 - Kilpilahti Kulloo
 - Keskusta muukaan lukien Länsiranta
 - Kuninkaanportti: kaavamuutoksia
 - Ölstens: asemakaavan laajennus
 - Kaupunginhaka ja Tarmola: kaavamuutoksia ja asemakaavan laajennus
 - Porvoon puistokatu
 - Tolkkinen



Asumisen alueet: Kadut, puistot ja verkostot sekä ulkoilualueet 2023

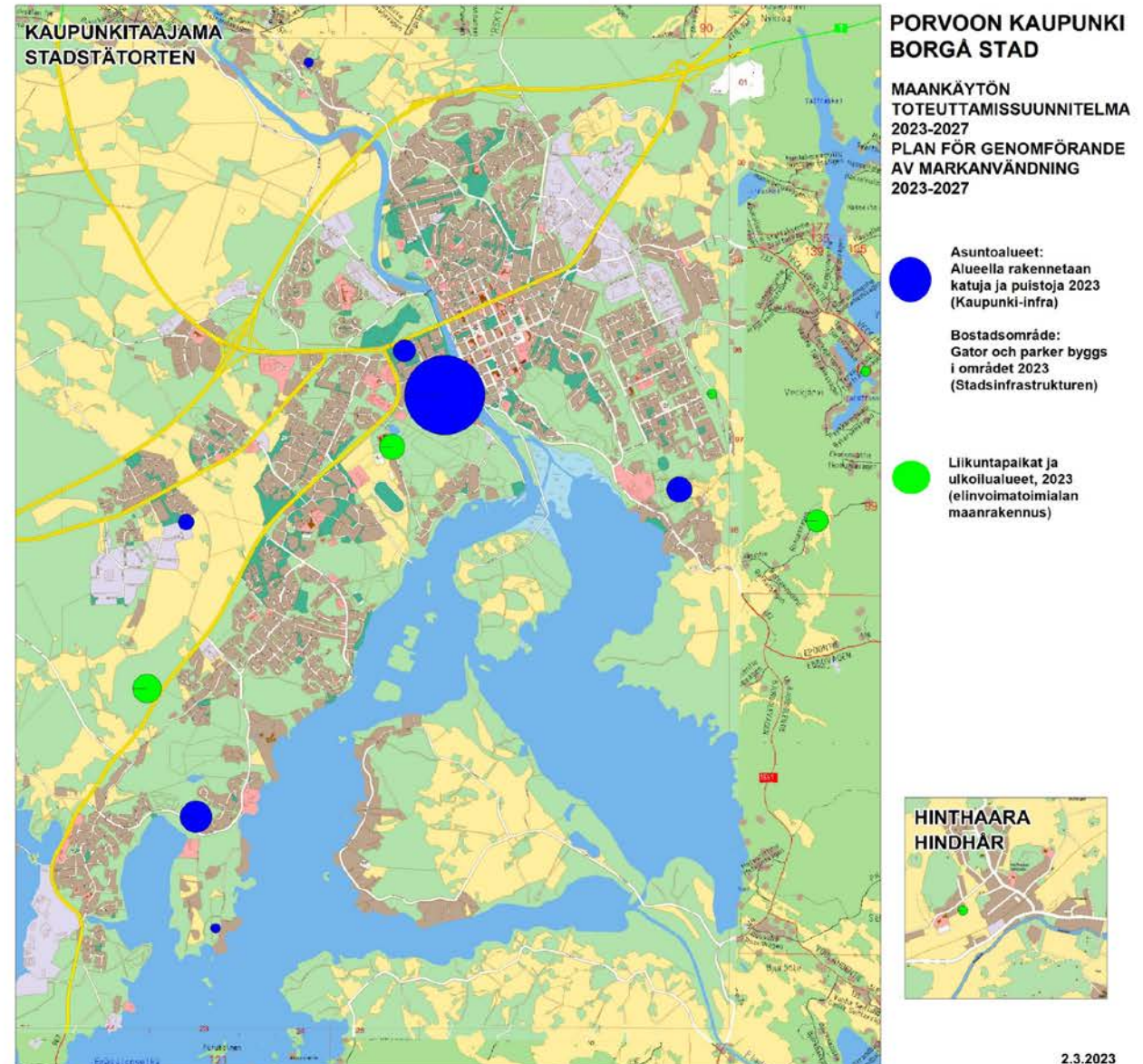
Vuoden 2023 uusien asumisen alueiden asuinalueiden täydennysrakentamisen katu- ja puistorakentamisen kustannusarvio ja vesihuollon rakentaminen (suluissa), milj.€:

• Haikkoonranta II	0,30
• Mansikkaniitty, Karjalaiskyläntien hidasteet	0,10
• Sammalsuontie, Suomenkylä	0,05 (0,26)
• Uusi Taidetehtaankatu/Kokonniementie	0,25
• Raatimiehenkatu	0,05
• Aleksanterinkaari, Raul Hellbergin katu	0,30
• Kultalistankatu, Hevosenkengänkatu, Hellberginpolku	0,20
• Toukovuori, katuviher, aukiot ja LP-alueet	0,20
• Länsiranta, Puutalokorttelin ja vierassataman stabiloinnit	0,60
• Maistraatinkadun leikkipuisto	0,125
• Länsirannan leikkipuisto	0,40
• Hermanninsaari, Ellaninkuja	0,05
Yhteensä 2,625 milj. €	

Liikuntapaikat- ja ulkoilualueet 2023 rakentaminen, Elinvoimatoimiala, milj.€:

- Kevätkummun ja Skaftkärrin liikuntapuisto 0,05
- Tolkkistentien Frisbeegolfrata 0,25
- Lähiliikunta-alue Hinthaara 0,05
- Kokonniemen lähiliikunta-alue 0,2
- Holkenin ulkoilureitti 0,19
- Tervajärven uimarannan kunnostus 0,03
- Muut uimarannat 0,05
- Kenttien ja ulkoilureittien valaistuksen energiatehokkuus 0,02
- Hamari-Haikkoo ulkoilureitin valaistus 0,075
- Tennisseinän rakentaminen 0,01

Yhteensä 0,925 milj €



Työpaikka-alueet ja muu rakentaminen 2023:

Kadut, puistot ja verkostot

Työpaikka- ja kaupan palvelujen alueet 2023, katu- ja viherrakentaminen (suluissa vesihuollon verkostot)

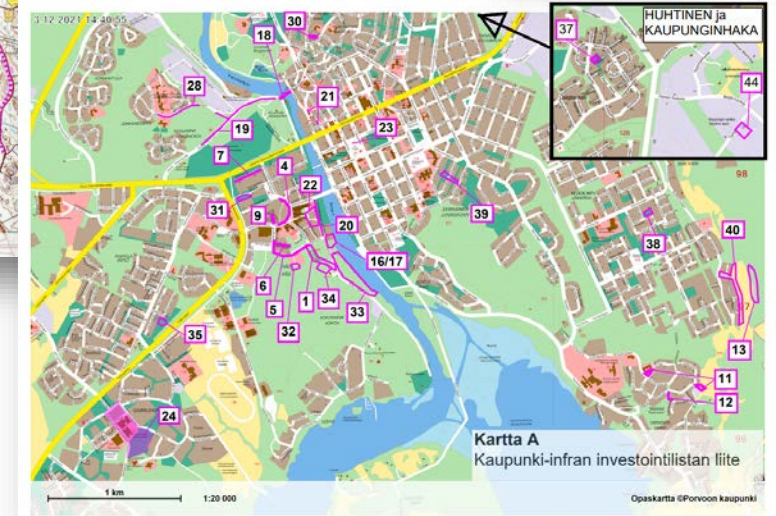
- Kulloon yritysalue 0,5 (-) milj. €
- Ratsumestarin- ja Ruiskumestarinkadun rakentaminen 0,15(0,12) milj. €
- Johtosiirrot Keskon tontin ympäristössä, Länsiranta 0,15(0,05) milj. €
- Taitajankuja, Ölstens 0,15 (0,05) milj. €

Katujen ja muiden yleisten alueiden saneeraus 2023

- Katujen saneeraus
 - Päälystys 1,4 milj. €
 - Sillat 1,7 milj. €
 - Pintarakenteet 0,35 milj. €
- Puistojen saneeraus 0,32 milj. €
- Venesatamien saneeraus 0,03 milj. €
- Muiden yleisten alueiden saneeraus 0,44 milj. €
- Hulevesiin liittyvä kunnostus 0,13 milj. €

Muut rakentamisen investoinnit 2023

- Liikenneturvallisuus ja liikennevalot 0,2 milj. €
- Kävely- ja pyörätiet 0,265 milj. €
- Satamat, uudisrakentaminen 0,6 milj. €
- Valaistus 0,05 milj. €
- Investointikohteiden suunnittelu 0,4 milj. €, €
- Maa-ainesten käsittely / kiertotalous 0,07 milj. €



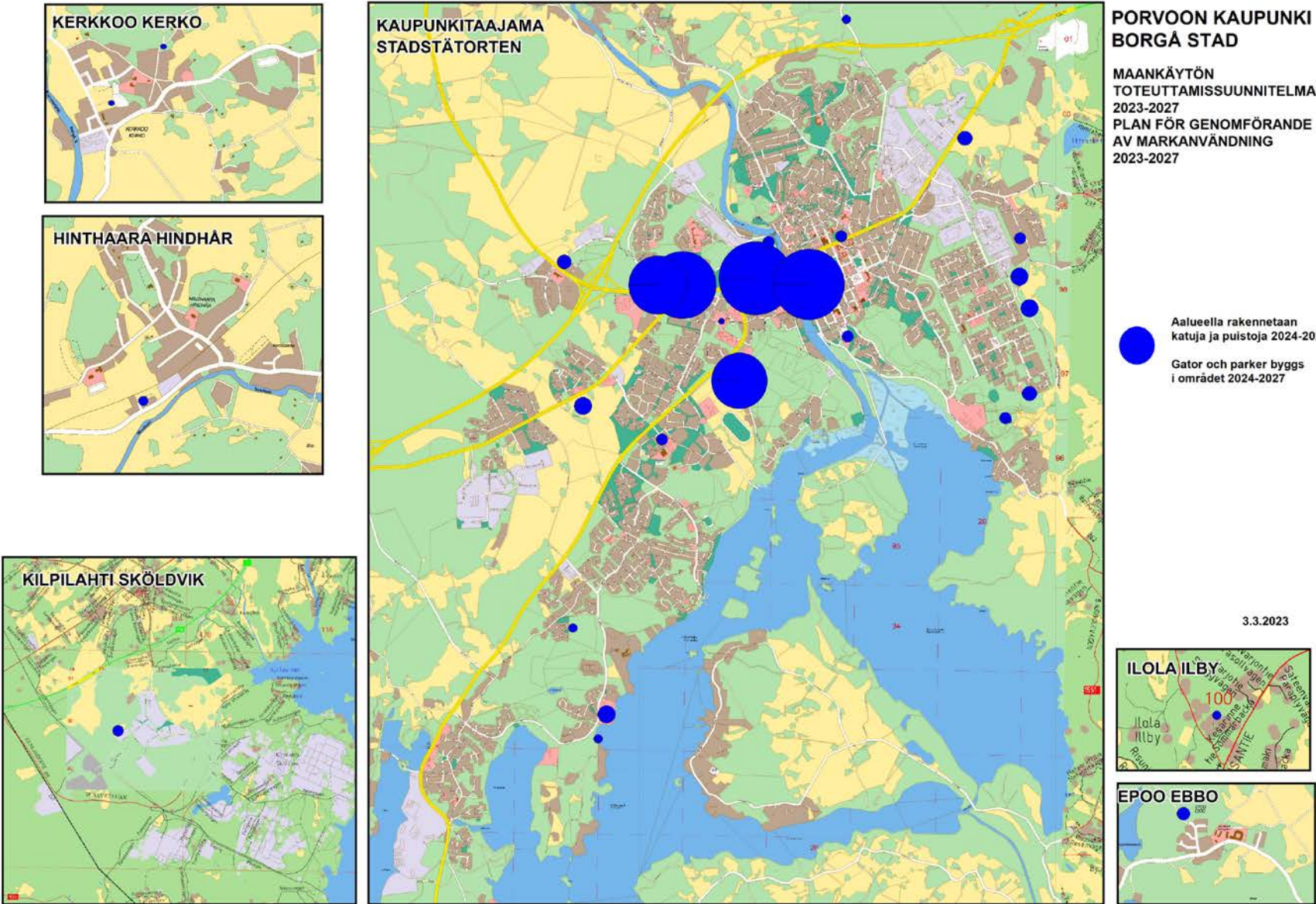
Vesihuollon verkoston rakentaminen vuonna 2023, Porvoon Vesi:

- Uudisrakentaminen 0,355 milj.€:
Toukovuori, Taitajankuja, Ratsumestarinkatu
 - Saneeraus 5,44 milj.€:
Hamarin paineviemäri, Piispankatu, Mätäjärven vesijohdon siirto, Velkala, Laivurinkadun hulevesi, Haikkoontie
 - Vedenjakelun toimivuuden turvaaminen 1,97 milj.€:
Saksala-Linnanmäki syöttöjohto, Hamari - keskusta vesijohdon vahvistus
 - Haja-asutusalueet 0,15 milj.€
 - Jätevedenpumppaamot 1,09 milj.€
- Yhteensä 9 milj. €

Kadut, puistot ja muut yleiset alueet 2024-2027, tarpeet

Vuosien 2024-2027 aikana uusien ja täydennysrakennettavien alueiden katu- ja puistorakentamisen alustava kustannusarvio (ohjeellinen, kustannusarvio on karkea alustava arvio, milj. €):

Keskustan kehittäminen	7,8
mukaan lukien Länsiranta ja Kauppatorin uudistaminen (keskustaympäristö, asuminen, yritykset)	
Porvoon Puistokadun kehittäminen	8,0
Hornhattulan liityntäpysäköinti ja ABC, infran rakentaminen	5,5
Liityntäpysäköintilaitos	7,0
Yritysalueiden kehittäminen	2,5
Asumisen tonttituotanto	7,515
muualla kuin keskustassa ja Länsirannalla,	
Pyörätiehankkeet	3,2
kaupungin omat hankkeet ja ELYn kanssa yhteiset	
Kokonniemen liikuntakeskuksen infra	5,0
Liikuntapaikat- ja ulkoilualueet, elinvoimatoimialan rakentaminen	1,84
Muut kehittäminen	5,0



Kokonniemi 2023-2027

- Kokonniemien tulevaa liikuntakeskusta varten valmistellaan vuonna 2023 asemakaavaehdotus. Hankeen yksi osapuoli on hankesuunnitelman laatimista varten perustettu yhtiö. Kaupunkisuunnittelu käy tiivistä vuoropuhelua yhtiön ja sen suunnittelijoiden kanssa koko vuoden.
- Liikuntapalveluilla on myös tärkeä rooli Kokonniemen liikuntakeskuksen hankesuunnittelussa.
- Kokonniemen hankesuunnitelma valmistuu vuoden 2023 aikana. Kaupungin oman investoinnin laajuus ja tavoiteaikataulu täsmentyvät hankesuunnittelun aikana.
- Kaupunki-Infra varautuu 2024-2027 alueen kunnallisteknisiin investointeihin (5 milj €).



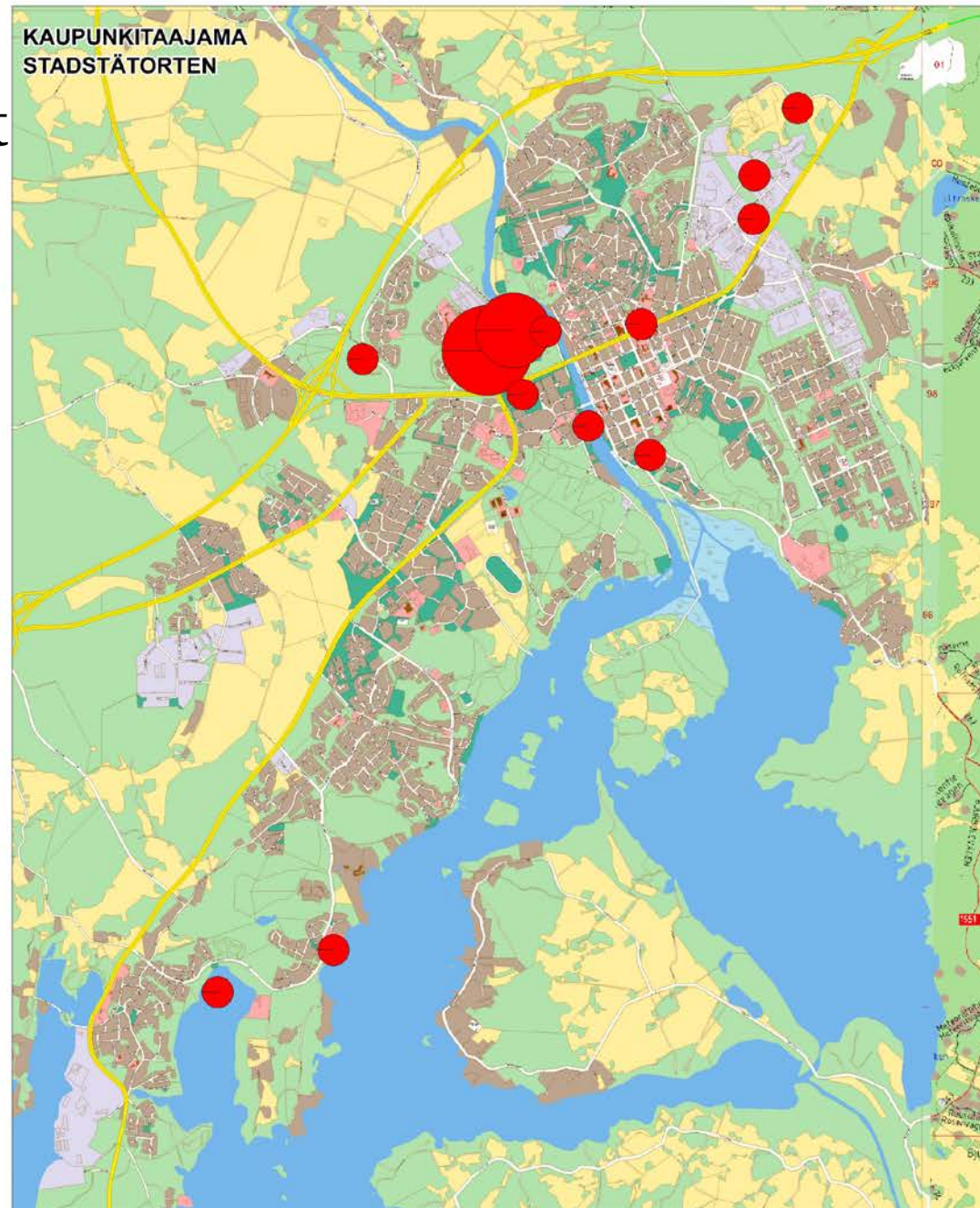
Pilaantuneiden maiden kunnostus 2023-2027, tarpeet

Kunnostus

	milj.€
• Hattula-asemanseutu	5,1
• Mätäjärvi (2024-2025)	7,0
• Porvoon Energian tontti	ei arviota
• Vanhan sillan perusparannus ja tykin alue (2023)	ei arviota
• Koddervik, jätetäyttö	ei arviota
• Asemanseutu, hulevesiputkien saneerausurakka	ei arviota
• Kirjaltajantien ent. PE:n tontti	ei arviota
• Kuninkaanportti III	ei arviota
• Edelfeltinranta, asemakaava-alue	ei arviota
• Töyrytien asemakaava-alue	ei arviota
• Suiston kentän asemakaava-alue	ei arviota
• Kerkkoon Yläkylä asemakaava-alue	ei arviota
• Työpajatie 40	ei arviota
• Entinen Bomanin saha	ei arviota

Tutkimus

- Kissansalmentien ympäristö
- Bölen vedenottamo
- Rantakadun puistoalue
- Pieniä kohteita: Kråkö



PORVOON KAUPUNKI BORGÅ STAD

MAANKÄYTÖN
TOTEUTTAMISSUUNNITELMA
2023-2027
PLAN FÖR GENOMFÖRANDE
AV MARKANVÄNDNING
2023-2027

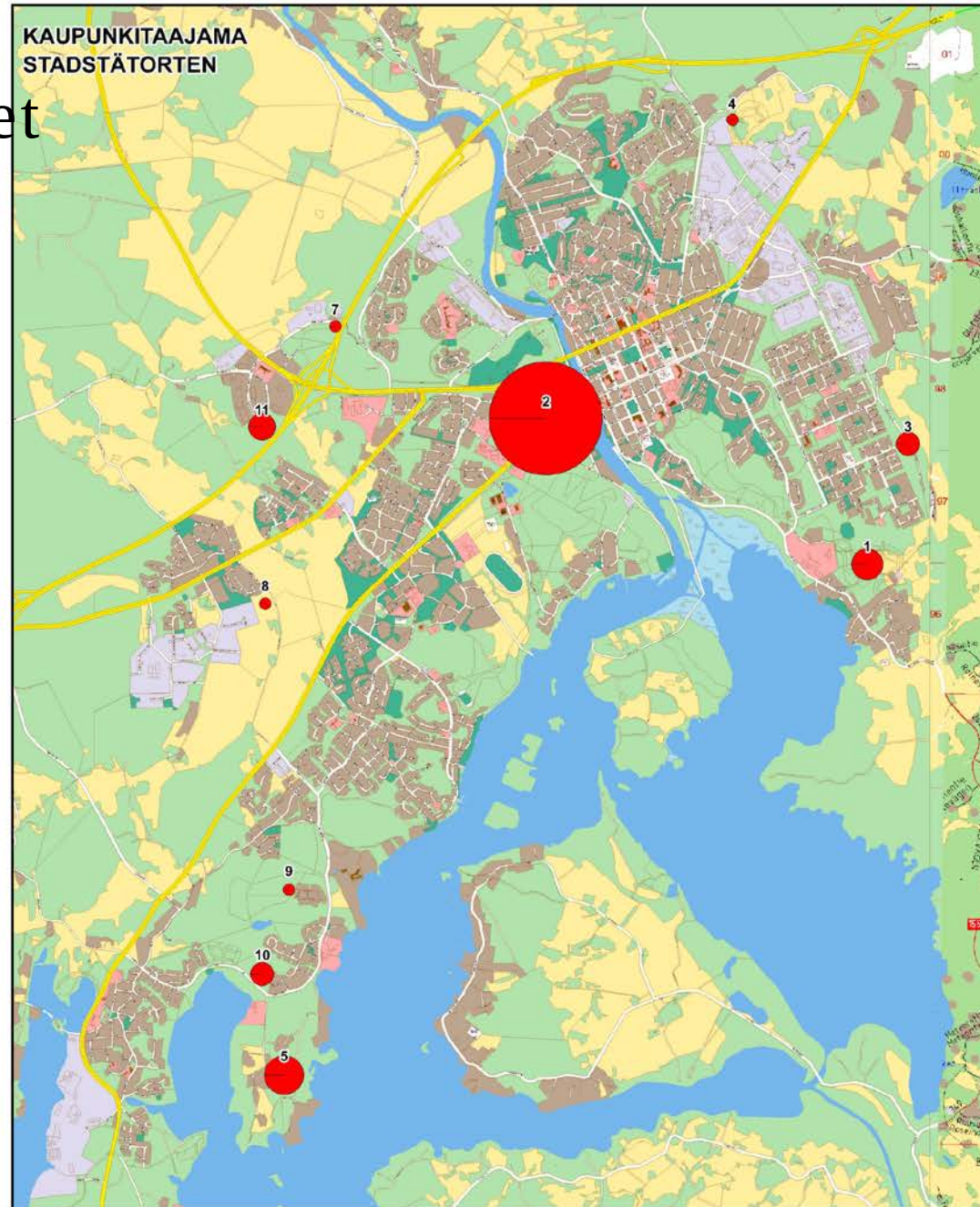
- Pilaantuneiden maiden kunnostus 2023-2027
- Sanering av förorenade markområden 2023-2027



Keskeneräiset alueet valmiiksi vuoteen 2027 mennessä, tarpeet

Keskeneräiset alueet valmiiksi (milj. €):

1. Toukovuori (viheralueet, aukiot)	0,4
2. Länsiranta (viheralueet, katujen viimeistely)	4,2
3. Skaftkärr, Kevätlaakso (viheralueet, katujen viimeistely)	0,25
4. Kaupunginhaka (viheralueet)	0,1
5. Hermanninsaari (viheralueet, katujen viimeistely)	0,6
6. Carlanderintie (katujen viimeistely)	0,1
7. Kuninkaanportti III (katurakenne ja viimeistely)	0,1
8. Mansikkaniitty/Karjalaiskyläntie (viheralueet, katujen viimeistely)	0,1
9. Haikkoonlampi (katujen viimeistely)	0,05
10. Haikkoonranta II (viheralueet, katujen viimeistely)	0,3
11. Ratsumestarin- ja Ruiskumestarinkadun jatkeet (katujen viimeistely)	0,35



PORVOON KAUPUNKI BORGÅ STAD

MAANKÄYTÖN
TOTEUTTAMISUUNNITELMA
2023-2027
PLAN FÖR GENOMFÖRANDE
AV MARKANVÄNDNING
2023-2027

-  Keskeneräinen alue.
Alueen kadut ja puistot
rakennetaan valmiiksi.
-  Ofullbordat område.
Gator och parker
i området byggs färdiga.



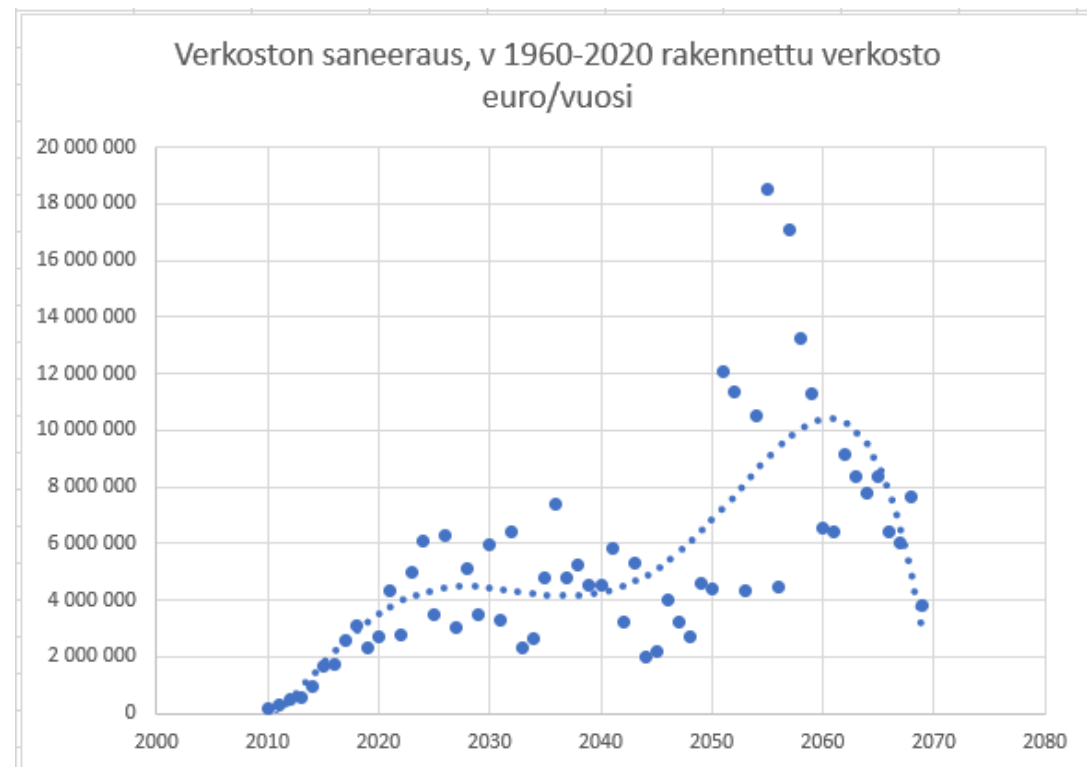
Vanhojen alueiden saneeraustarve 2024-2027

Katujen ja puistojen perusparannuskohteita:

Perusparannus 2024-2027	€
Vanha Silta	300 000
Länsirannan katujen muutokset / perusparannus	450 000
Aleksanterinkadun sillan eristysten korjaus ja päällystys	500 000
Niittypolun perusparannus, Purola	400 000
Vanha kaupunki, kiveysten korjaus ja muut kiveystyöt (PIMA)	500 000
Itärannan rantamuuuri, levinin kellarin kohta	1 000 000
Vanhan kaupungin tukimuuuri, itäranta	1 000 000
Alueiden parannukset (vanhat asuinalueet)	450 000
Pienet liikenneturvallisuusparannukset	550 000
Uudelleenpäällystäminen	5 500 000
Puistojen perusparannus	2 300 000
Hulevesiin liittyvät kohteet	900 000
Erittelemättömät muut kohteet	2 000 000
Perusparannuskohteet, yhteensä 2024-2027	15 850 000



Alla olevassa taulukossa esitetty Porvoon veden arvioitu vesihuoltoverkoston saneeraustarve vuosina 2010-2070



Katujen, puistojen ja yleisten alueiden rakentaminen ja saneeraus 2024-2027, arvioidut tarpeet ja resurssit

- Katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden perusparannuksen arvioidut tarpeet ja uudisrakentamiseen määritetyt toteutettavat hankkeet vuosina 2024-2027 vaativat huomattavasti enemmän rakennushankkeiden valmisteluun ja toteutukseen henkilöstöresurssia kuin, mitä kaupunki-infralla on käytettävissä. Nykyisellä henkilöstöllä ei suoriuduta edessä olevassa investointihankkeista
 - Tällä hetkellä kaupunki-infran henkilöstöressien riittävyys (huomioitu ulkopuolinen urakointi) ja kapasiteetti investointien toteuttamiseen on arviolta noin 9 milj. € / vuosi. Henkilöstösuunnitelmaan esitettiin vuodelle 2023 8 uutta lisävakanssia, joista 5 hyväksyttiin. Näistä 3 vakanssia kohdistuu uudisrakentamisen ja perusparannusten valmisteluun ja toteutuksen ohjaukseen. Uusien työpanos on näkyvissä aikaisintaan 2024 riippuen nykyisen henkilöstön pysyvyydestä ja uusien rekrytoinnin onnistumisesta.
 - Keinot selvittää tilanteesta:
 - Tehtävien kohteiden vahva priorisointi; luottamushenkilöt päättävät priorisoinnista ja karsivat listan; vaikutukset kasvuun, ympäristön laatuun ja kehittämismahdollisuuksiin arvioidaan.
- tai
- Henkilöstöresursseja lisätään**
 - henkilöstöresursseja +0,5 milj.€/vuosi; (hankintaosaaminen, rakennuttaminen, työnjohto)
 - Huomioitavaa:** kaupungin laajenemisen ja kehittämisen myötä myös ylläpidon resurssien tarve kasvaa, tämä on huomioitava ylläpidon henkilöstöresursseissa sekä kunnossapidon budjetoinnissa

12.4.2023



Kustannukset ja tuotetun tonttiomaisuuden arvo

Kustannukset muodostuvat:

- Maanhankinta
- Pohjakartat
- Kaavoitus
- Kunnallistekniikan, viheralueiden ja hulevesien hallinnan suunnittelu
- Katurakentaminen
- Viherrakentaminen ja puistot
- Pilaantuneiden maiden puhdistus
- Maansiirto (kuljetukset ja loppusijoitukset)
- Käyttökustannusten nousu

Arvio tonttimaan arvosta:

Arvio v. 2023 markkinoitavissa olevan tonttimaan arvosta:

- AO -tontit 3,6 milj. €
- AK ja AR -tontit 18,7 milj. €
- Työpaikkatontit 5,4 milj. €
 - Vain valtuuston hinnoittelemat tontit sekä Kilpilahden yritysalue

Vuosina 2024-2027 tarvittavien/markkinoitavien tonttien arvo

- AO-tontit 7,6 milj. €
- AK- ja AR –tontit 24 milj. €
- Työpaikkatontit
 - Vaikeasti arvioitavissa, erityyppisiä alueita, kaavamuuotostarpeita

Tuotetun tonttiomaisuuden arvo, 2023 – 2027, perusteet

Omakotitontit

- Arvio perustuu tavoitteeseen luovuttaa noin 40 omakotitonttia vuosittain.

Kerros- ja rivitalotontit sekä muut yhtiömuotoiset asuintontit:

- Arvio pohjautuu tavoitteeseen: vuodessa noin 350 (2021–2023) / 400 (2024–2025) uutta asuntoa
- Vuodessa tulisi olla toteutettavissa n. 19 000 / 22 000 k-m² AK ja AP –rakennusoikeutta
- Oletuksena arvon määrittämisessä on, että 30 % toteutetaan ARA:n osarahoituksella.

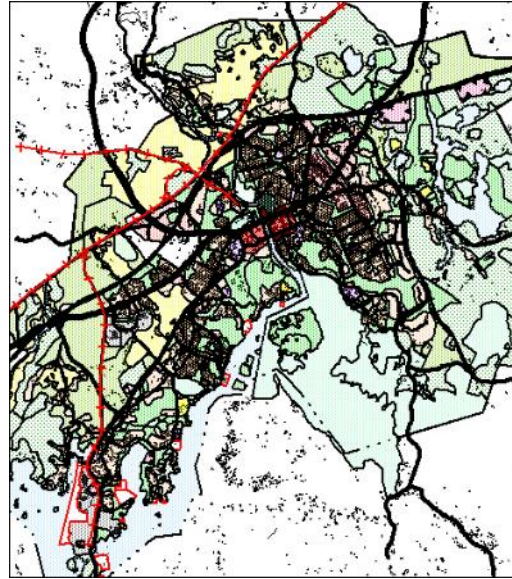
Kaupunki on viime vuosina luovuttanut AK- ja AP-tonttimaata:

AK- ja AP-tonttimaa	2022	2021	2010-2021 keskiarvo
Luovutettu tonttimaata (AK ja AP)	8850 k-m ²	24 100 k-m ²	11 500 k-m ² /vuosi
Tontinmyyntitulot (AK ja AP)	1,05 milj. €	5,5 milj. €	2,7 milj. €/vuosi

Maanostotarpeita 2023-2027

Tehty arvio maanostotarpeista:

- Pohjalla tontinluovutustavoitteet ja maakuntakaava, osayleiskaavat, kylärakennneohjelma, talousarvio, maapoliittiset linjaukset, arvio asuntorakentamisen määrästä
- Talousarvio 2023: Turvataan tonttituotannon edellytyksiä lisäämällä kaupungin maanomistusta yleispiirteisten kaavojen mukaisilla kasvusuunnilla: vähintään 35 ha
- 2024-2027 maanhankintaan tulisi varata noin 1,5 miljoonaa euroa/vuosi



Osayleiskaavat



Maakuntakaava



Kylärakennneohjelma



Maapoliittiset linjaukset

PORVOO  BORGÅ

Asumisen ohjelma 2030, kaupunginvaltuusto hyväksyi 28.5.2021

Ohjelman toteutuminen vuonna 2022

Maankäytön
toteuttamis-
suunnitelma
2023-2027
LIITE 1 (s. 1/5)



AK 548 Puistokatu I



AK 542 Edelfeltinranta



AK 554 Suomenkylä, Sam-
malsuontie



AK 549 Tehtaanpuiston
puutalot



AK 550 Haikkoonrinne II



AK 527 Meritulli



AK 538 Hinthaara, Töyry-
tie



AK 552 Kaivokatu 34-36



AK 479 Kevätlaaksonniit-
ty



AK 519 Tuulikumpu



AK 482 Etelä-
Kevätkumpu I



AK 490 Kerkkoo, Yläkylä



Kuvassa poimintoja vireillä olevista asumisen hankkeista

Toteutumisen seuranta 2022

*Onko toteutunut/edistetty – **kyllä** vai **ei**?*

Tavoitteet	Toimenpiteet
Porvoon yhdyskuntarakenne mahdollistaa kestävä kasvun, asukkaiden sujuvan ja turvallisen arjen ja kestävä liikunnan valinnat. Itäradan toteutumista edistetään. Yhdyskuntarakennetta kehitetään kaupunkitaajamassa tiivistämällä/eheyttämällä ja kylissä ohjaamalla rakentamista kylä rakenneohjelmassa nimettyihin kyliin.	- Asumisen, työpaikkojen ja palvelujen sijoittumista ohjataan kaavoituksella siten, että liikkumisen liittyvät valinnat voivat olla kestäviä. Kaavoituksessa tutkitaan aina täydennysrakentamismahdollisuudet ja olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntäminen. Kävelyn ja pyöräilyn määrää ja kulkutapaosuutta lisätään panostuksilla näiden kulkumuotojen olosuhteisiin. - Valmisteilla olevassa uudessa keskeisten alueiden osayleiskaavassa tutkitaan ja varaudutaan ratayhteyden toteutumiseen ja sen myötä nykyistä suurempaan väestömääräkasvuun. Tavoitteisiin pääseminen edellyttää aktiivista maankäyttökäyttöpolitiikkaa, raakamaiden hankintaa, kaavoitusta ja tontinmyyntiä.
Asuntotuotanto (MDI:n asuntotuotantoennuste "minimimäärä", tavoitellaan hieman suurempaa): - Vuosina 2020-2023 350 asuntoa/vuosi - Vuosina 2024-2030 400 asuntoa/vuosi Vuokra-asuntojen osuus asuntokannasta pysyy vähintään ennallaan: - Vuosina 2020-2023 70-130 kpl/vuosi - Vuosina 2024-2030 90-120 kpl/ vuosi ARAn osuus asuntotuotannosta on vähintään 20%, ja tavoitteena on nostaa osuutta ohjelmakautena.	- Kaupunki kaavoittaa niin, että asuinkerrostalo- ja pientalotonttien kaavavaranto on riittävä asuntotuotantotavoitteen saavuttamiseksi. - MATSU – maankäytön toteuttamisohjelma laaditaan vuosittain. MATSUn avulla ohjelmoidaan 1-5 vuotta asuinrakentamisen mahdollistava ketju: raakamaan osto-kaavoitus-kunnallistekniikka-tontinluovutus-rakentaminen, niin että asetetut tavoitteet voivat toteutua. - Hallinta- ja rahoitusmuotojakauman toteutumista ohjataan tontinluovutuksella ja maankäyttösopimuksilla.
Porvoon omaa identiteettiä ja omaleimaisuutta korostetaan. Rakentamisen laatuun, sekä talojen että ympäristön, panostetaan.	- Kaavoituksessa rakentamisen mittakaavaan, kaupunkitilaan ja julkiseen ulkotilaan kiinnitetään erityistä huomiota. - Seuraamme ja mittaamme asukkaiden tyytyväisyyttä asuinalueisiin.
Asuntotuotanto on monipuolista ja muuntojoustavaa ja vastaa eri asukasryhmien tarpeisiin. Kohtuuhintaisia asuntoja on riittävästi tarjolla. Varmistetaan asemakaavojen toteuttamisedellytykset ja tonttien käyttöön saaminen riittävää asuntotuotantoa varten. Tuettu ARA-tuotanto jakautuu tasapuolisesti eri kaupunginosien kesken. Omistusasuntojen osuutta lisätään kaupunginosissa, joissa vuokra-asumisen osuus on suuri. Negatiivista segregatiota torjutaan turvaamalla asuinalueiden monipuolinen asuntotarjonta.	- Kaavoituksessa varmistetaan, että monipuolisella asuntotuotannolla on tarjolla sopivia tontteja ja alueita. - Kaupunki asemakaavoittaa ja tarjoaa asuintontteja hieman yli kysynnän. - Kaupunki luovuttaa tontteja usealle eri toteuttajille. Tontinluovutuksessa otetaan huomioon alueellinen tasapaino ja hallinta- sekä rahoitusmuotojakauma. Tonttien luovutusehdoissa ja tontin luovutuskilpailuissa voidaan ottaa huomioon energiatehokkuus ja ilmastoviisas rakentaminen. - Kartalla (liite 1) alueet, joihin sijoittuu seuraavan 10 vuoden aikana ARA vuokra-asuntotuotantoa. - Vuosittain talousarviossa on asuntotuotannon toteuttamista edellyttävät investoinnit kunnallistekniikkaan (kadut, viheralueet, kulkuväylät, kestävä liikunnan edistäminen) ja maanhankintaan. - Mahdollistamme osuuskunta- ja ryhmärakentamista Porvoossa. Annetaan tietoa, tonttivaraus osuuskunta- tai ryhmärakentamiseen.

Toteutumisen seuranta 2022

Onko toteutunut/edistetty – **kyllä** vai **ei**?

Tavoitteet	Toimenpiteet
Vahvistetaan yhteistyötä Helsingin seudun kuntien kanssa ja sitoutumista seudun kehittämiseksi tarvittaviin toimenpiteisiin. Porvoo liittyy Helsingin seudun MAL-yhteistyöhön.	Porvoo pyrkii kiinnittämään aktiivisesti Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) suunnitteluun ja toteutukseen. Kaupungin liittymistä osaksi Helsingin seudun MAL-sopimusta edistetään. Selvitetään mahdollisuudet liittyä Helsingin seudun MAL-sopimuskuntiin ohjelmakauden aikana.
Keskustan elinvoima ja viihtyvyys kasvaa. Keskustaan (mukaan lukien Länsiranta ja Puistokatu) rakennetaan sekä uusia omistusasuntoja että vuokra-asuntoja, myös ARA-tuotantoa.	- Kaupunki laatii täydennysrakentamista mahdollistavia asemakaavamuutoksia keskustaan ja sen lähiympäristöön. - Erityisesti 2020-luvun alkupuolella (seuraavat 5 vuotta) keskitytään voimakkaasti niin ydinkeskustan ja kuin Länsirannan sekä Porvoon puistokadun suunnitteluun ja hankkeiden käynnistämiseen kaavoituksen, maapolitiikan ja kuntatekniikan käytössä olevin keinoin. - Keskustan asuntokohteiden "kivijalkaan" kaavoitetaan riittävästi edellytyksiä palvelu- ja liiketilojen rakentamiselle. - Maankäyttösopimusten periaatteita tarkistetaan täydennysrakentamisen vauhdittamiseksi keskustan alueella.
Kaikki asuinalueet säilyvät ja kehittyvät elävinä ja viihtyisinä. Porvoossa on tulevaisuudessakin monipuolisesti tarjolla erilaisia asumisen vaihtoehtoja ja alueita niin kylissä kuin kaupunkitaajamassa.	- Asemakaavamuutoksissa tutkitaan aina täydennysrakentamismahdollisuudet ja lähivirkistysalueiden saavutettavuus sekä laatu. - Kylien kaavoitus etenee kylärakenneohjelman periaatteiden mukaisesti. Kaupunki tarjoaa tontteja myös palvelukylistä.
Varmistetaan, että sopivia asuntoja on tarjolla myös Porvooseen muuttajille.	- Selvitetään ja seurataan säännöllisesti Porvooseen muuttaneiden ja muuttamisesta kiinnostuneiden asumistarpeita ja toiveita. - Tonttitarjonnassa pyritään olemaan ketteriä; asumistoiveiden muutoksiin reagoidaan ja otetaan huomioon kaavoituksessa. - Muuttohalukkuustutkimus: osallistutaan säännöllisesti ja tehdään tarvittavia johtopäätöksiä ja toimenpiteitä. - Edistämme/parannamme/teemme tulomuuttajille kohdistuvaa tiedotusta ja markkinointia.
Negatiivista segregaatiota torjutaan turvaamalla asuinalueiden monipuolinen asuntotarjonta ja viihtyvyys.	- Gammelbackassa ja Kevätkummussa parannetaan julkisen ulkotilan laatua ja luodaan edellytykset täydennysrakentamiselle. - Lähiökehitystä edistetään edelleen osallistuvan budjetoinnin keinoin. - Porvoo hakee EU:n ja valtion rahoitusta lähiökehittämiseen.

Toteutumisen seuranta 2022

Onko toteutunut/edistetty – **kyllä** vai **ei**?

Tavoitteet	Toimenpiteet
Erityisasumisen edistämiseksi otetaan huomioon sosiaali- ja terveydenhuollon uudistus.	- Uudistukseen varaudutaan ennakoivasti seuraamalla aktiivisesti valmistelun edistymistä. - Uudistuksen tultua voimaan kaupunki edistää asumisen ohjelman tavoitteiden toteutumista kaupungin käytettävissä olevin keinoin eli aktiivisella maankäyttöpölytiikalla, kaavoituksella ja tontinluovutuksella sekä neuvottelemalla hyvinvointialueen kanssa.
Porvoossa on riittävästi kohtuuhintaisia sopivia asuntoja tarjolla nuorille. Porvoossa on tarjolla riittävästi tuetun asumisen paikkoja itsenäistyville nuorille.	Selvitetään vuoteen 2022 mennessä itsenäistyvien nuorten tuetun asumisen tarpeet ja toteutetaan tarvetta vastaavia palveluita.
Porvoossa on vanhenevan väestön tarpeisiin riittävästi tarjolla esteettömiä asuntoja keskustassa ja asuinalueilla, esteettömässä ympäristössä ja lähellä palveluja. Porvoossa on riittävästi tehostetun palveluasumisen paikkoja vanhusväestön tarpeisiin.	- Keskustaan ja sen lähiympäristöön kaavoitetaan ja tarjotaan tontteja senioriasumiselle sopivilta paikoilta (arvioidaan MATSUssa tarve ja toteutustoimenpiteet vuosittain). - Tehostetun palveluasumisen paikkoja lisätään seuraavasti: - tehostetun palveluasumisen yksikkö (60 paikkaa), tontti/paikka valmiina vuonna 2023, yksikkö käytössä vuonna 2026. - tehostetun palveluasumisen yksikkö (60 paikkaa), tontti/paikka valmiina viimeistään 2028, yksikkö käytössä vuonna 2030 tai sen jälkeen. - Tehostetun palveluasumisen yksikkö sijoitetaan lähelle kaupungin tarjoamia muita palveluja (esimerkiksi päiväkodin läheisyyteen). - Kaupunkiympäristön esteettömyysparannuksia jatketaan.
Porvoossa on tarjolla vammaisille riittävästi sopivia asuntoja keskeisiltä alueilta, joissa on esteetön ympäristö ja palvelut hyvin saavutettavissa. Porvoossa on nuorille mielenterveys- ja päihdekuntoutujille oma asumispalveluyksikkö (ensisuoja, hätämajoitus). Porvoossa on tarjolla maahanmuuttajille sopivia asuntoja. Erityisryhmien asunnot sijoitetaan eri puolelle kaupunkia. Porvoossa ei ole asunnottomia vuonna 2027.	- Uusi 15 asukkaan vammaisten asumisyksikkö: tontti/paikka valmiina 2022 mennessä asumisyksikön toteuttamista varten - Uusi kerrostalotuotanto on esteetöntä (niin asunnot kuin pihat). Myös omakotitontitarjonnassa otetaan esteettömyys huomioon: vuosittain tarjotaan vähintään muutama omakotitontti, jossa voi toteuttaa esteettömän asunnon ja pihan. - Tehdään selvitys/arvio vuoden 2022 loppuun mennessä eri palveluasumisen tarpeisiin varattavista tonteista pitkällä tähtäyksellä. - Rakennetaan / ostetaan palveluna riittävästi lisää tuetun asumisen palveluja vuoteen 2030 mennessä. - Rakennetaan / ostetaan palveluna nuorten ensisuoja / hätämajoitusyksikkö.
Asukkailla on viihtyisiä tiloja ja paikkoja kokoontumista ja kohtaamista varten.	Ulkotilat, sisätilat, liikuntapaikat – yhteisöllistä ja yhteistä tilaa olemiselle ja oleskelulle suunnitellaan ja pyritään toteuttamaan asuinalueita rakennettaessa.

Toteutumisen seuranta 2022

Onko toteutunut/edistetty – **kyllä** vai **ei**?

Tavoitteet	Toimenpiteet
Kaupungin vuokrataloyhtiöt tuottavat kohtuuhintaisia asuntoja.	- Yhtiö keskittyy toiminnassaan ARA-tuotantoon (pitkäaikainen korkotukilaina) ja kohtuuhintaisen asuntokannan kunnossapito- ja perusparannushankkeiden toteuttamiseen. - Kaupungin vuokrataloyhtiöiden tuottamaa kohtuuhintaista ARA-tuettua vuokra-asuntotuotantoa pitää lisätä. Tavoitteena on, että yhtiö rakennuttaa noin 200 uutta pitkäaikaisesti säänneltyä ARA-vuokra-asuntoa vuoteen 2030 mennessä. Toteutettavat ARA kohteet: Ilmarisentien 8 ja Wittenberginkatu 1 sekä lisäksi yksi vielä nimeämätön kohde ARA tuotantoon. Yksityiskohdista päättää kaupunki erillisen konserniohjauksen kautta. - Omistaja määrittelee omistajapolitiiset tavoitteet ja ohjaa A-asuntojen toimintaa. - Järjestetään vuosittain keskustelutilaisuus konsernijohtoon sekä A-Yhtiöiden hallituksen ja johdon kanssa. - Porvoon A-Asunnot tarjoaa riittävästi myös nuorille ja opiskelijoille kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.
Kaupungin vuokrataloyhtiöt rahoittavat uudiskohteet pääsääntöisesti ilman kaupungin takauksia.	Kaupungin vuokratalokonsernin ei pidä lisätä kaupungin velkaa ja riskiä kasvattamalla asuntokonsernin lainakantaa. Kaupungin vuokratalokonsernin rakennuttamien uusien asuntojen oman pääoman osuus osoitetaan ensi sijassa yhtiön vapaasta kassavirrasta sekä varoista, joita saadaan tarvittaessa luopumalla rajoituksista vapautuneista kohteista. Kaupungin takaus ja velkarahoitus voi olla tapauskohtaisesti mahdollinen, mikäli kaupunki erikseen pyytää rakennushankkeen toteuttamista ja osoittaa rakentamiskohteen.
A-Asuntojen asunnot, asuinrakennukset ja piha-alueet ovat esteettömiä ja asumisturvallisia.	- Uudet kohteet suunnitellaan ja rakennetaan esteettömiksi. - Esteettömyyskorjauksia tehdään olemassa olevissa kohteissa. - Uudis- ja korjausrakennuskohteet varustetaan asumisturvallisuutta parantavilla ratkaisuilla ja laitteistoilla (kuten liesivahti ja lisäkellokytkin kiukaan kytkimen lisäksi).
A-Asuntojen asuntokanta on energiatehokasta.	- Jatketaan energiakatselmuksia ja toteutetaan energiansäästötoimia. - Lämmityksessä käytetään uusiutuvaan energiaan perustuvia lämmönlähteitä (Porvoon kaukolämpö ja jos kaukolämpöä ei ole tarjolla, muita uusiutuvia energialähteitä). - Aurinkosähköjärjestelmiä lisätään ja ostettu sähkö päästötöntä.
A-Asuntojen uusi asuntotuotanto on hiilineutraalia.	- Uudet kohteet suunnitellaan niin että niiden elinkaaren hiilijalanjälki on mahdollisimman pieni. - Lisätään merkittävästi puurakentamista ja kiertotalousratkaisujen hyödyntämistä uudis- ja peruskorjauskohteissa (huomioidaan valtion avustukset).