

## Maankäytön toteuttamissuunnitelma 2024-2028-2032

Kaupunkikehityslautakunta 09.04.2024 § 49  
705/10.00.00.01/2024

Valmistelu ja lisätiedot

Kaupunki-infrajohtaja Kari Hällström, suunnittelupäällikkö Elina Leppänen, kaupungingeodeetti, vt. tonttipäällikkö Karin Kolis, maankäyttöinsinööri Leevi Valkeavirta, vapaa-aikajohtaja Minna Särelä, yleiskaavapäällikkö Maija-Riitta Kontio, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi 11.4.2023 § 54 maankäytön toteuttamissuunnitelman vuosille 2023 - 2027 ja päätti, että suunnitelmaa tarkistetaan vuosittain. Suunnitelman tarkoituksena on ohjata asuntotuotantoa ja työpaikkarakentamista mahdollistavaa maankäytön toteuttamisketjua. Maankäytön toteuttamisketjulla tarkoitetaan tässä maan hankintaa, kaavoitusta, kunnallistekniikan ja muiden yleisten alueiden suunnittelua ja rakentamista sekä tonttien luovutusta. Maankäytön toteuttamissuunnitelma toimii kaupunkikehityksen toimialan toiminnan ja talouden suunnittelun työvälineenä. Tärkeässä roolissa on myös yhteistyö Porvoon veden ja elinvoimatoimialan kanssa.

Suunnitelman lähtökohtina ovat mm. kaupungin strategia, valtuuston hyväksymä talousarvio ja suunnitelma, kaupunkikehityslautakunnan ja elinvoimalautakunnan vuosittain hyväksymät toimintasuunnitelmat, osayleiskaavat, asumisen ohjelma 2030, ilmasto- ja ympäristöohjelma, maapoliittinen ohjelma, kylärakennepohjelma ja liikunta-ohjelma. Edellä mainituissa suunnitelmissa ja ohjelmissa on selkeitä sekä laadullisia että määrällisiä lähtökohtia ja tavoitteita maankäytölle. Kaupunkikehityksen tonttutuotantoprosessin tulisi vastata asetettuihin tavoitteisiin.

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä talousarvioissa 2024 ja taloussuunnitelmassa 2024 - 2026 on kaupunki-infran investointimäärärahat ajoitettu vuoteen 2030 saakka, ja siinä investointitaso on varsin kunnianhimoinen. Nykyisellä kaupunki-infran henkilöstöllä ei kuitenkaan pystytä toteuttamaan suunnitelman mukaisia investointihankkeita suunnitellussa ajassa.

Kaupunginhallitus päätti 6.2.2024 käynnistää tuottavuus- ja tasapaino-ohjelman laadinnan siten, että ohjelma saadaan kaupunginvaltuuston päätettäväksi toukokuussa 2024. Taloutta tasapainotetaan laajaa keinovalikoimaa hyödyntäen: toimintamenoja ja investointeja karsitaan, toimintatuottoja pyritään kasvattamaan, kertaluonteisia käyttöomaisuuden myyntejä toteutetaan ja tarvittaessa tarkistetaan kunnallis- tai kiinteistöveroprosentteja. Talouden tuottavuus- ja tasapainottamisohjelma kohdistuu vuosille 2024-2027. Samanaikaisesti rakentamisen toimialalla on heikko suhdannetilanne, tontteja menee huonosti kaupaksi, tontinmyyntitulot ovat pudonneet ja väestönkasvu on hidasta.

Maankäytön toteuttamissuunnitelmassa on tähän asti vuosittain ajoitettu seuraaville viidelle vuodelle uudisrakentamista varten tarvittava maanhankinta, kaavoitus, kunnallistekniikan ja muiden yleisten suunnittelu ja rakentaminen sekä tonttien luovutus. Lisäksi on arvioitu prosessin eri vaiheessa syntyviä kustannuksia sekä saatavia tontinmyynti- ja vuokratuloja. Suunnitelman avulla on pyritty turvaamaan resurssien oikeellisuus ja rahoituksen aikataulutus.

Tällä kerralla maankäytön toteuttamissuunnitelmaan on tehty kolme karkeaa vaihtoehtoa etenemispoluksi ja suunnitelmassa on tarkasteltu seuraavaa kahdeksaa vuotta. Tämä poikkeaa oleellisesti aikaisemmista kerroista, koska nyt talouden tuottavuus- ja tasapaino-ohjelman vaikutuksia ei vielä tiedetä käyttötalouteen ja investointien tasoon. Vaihtoehtojen avulla pyritään arvioimaan asetettujen tavoitteiden toteutumisedellytyksiä.

Tehdyt etenemisvaihtoehdot perustuvat kolmeen eri kaupunki-infran investointitasoon. Vaihtoehtojen lähtökohtana on, että nykyistä infraa ylläpidetään ja tarvittavat perusparannukset tehdään. Lisäksi vaihtoehdoissa panostetaan kärkihankkeisiin (joukkoliikenne, tori, Puistokatu, Kokonniemi, Gammelbacka), mutta aiempaa suunniteltua hitaammin. Investoinnit vaikuttavat mm. kaupungin mahdollisuuksiin luovuttaa tontteja ja näin ollen myös tontinmyyntituloihin ja siihen, miten Porvoossa rakennetaan ja miten kaupunki kehittyy. Oletuksena vaihtoehdoissa on, että vuoden 2025 loppupuolella uudisrakentamisen hankkeita lähtisi Porvoossakin jälleen liikkeelle. Tuottavuus- ja tasapaino-ohjelman ei arvioida merkittävästi hidastavan kaavoitusta.

Vaihtoehtojen vaikutuksia on arvioitu, jotta päätöksentekijöillä olisi tietoa investointitason ja valittavien investointien vaikutuksista kaupungin asettamien tavoitteiden toteutumiseen. Vaihtoehtojen avulla on haarukoitu näköpiirissä olevaa ristiriitaa kehittämistarpeista ja resursseista, mutta suunnitelmassa ei esitetä vielä ratkaisuja eikä esitetä vaihtoehtoa, jonka pohjalta edetään. Tulevissa talousarvioissa ja käyttösuunnitelmissa sekä toimintasuunnitelmissa pitää ratkaista henkilöstöresurssit ja ryhtyä kohteiden priorisointeihin.

Infran investointitasosta ja isojen hankkeiden toteuttamisesta tarvitaan riittävän ajoissa varmaa tietoa (toiminnan ennustettavuus), jotta toteutuksen resurssit pystytään ohjaamaan oleelliseen ja oikein.

Asumisen ohjelmassa (kaupunginvaltuusto 28.4.2021 § 23) määritettiin, että tavoitteiden ja toimenpiteiden kehitystä seurataan ja toteutumisesta raportoidaan vuosittain Maankäytön toteuttamissuunnitelmassa. Suunnitelman liitteenä on asumisen ohjelman tavoitteiden ja toimenpiteiden seuranta.

Liitteeseen on siirretty myös maankäytön toteuttamissuunnitelman lähtökohdat, jotka aiemmin on esitetty varsinaisessa suunnitelmassa.

Liite:

Maankäytön toteuttamissuunnitelma vuosille 2024-2028-2032 ja suunnitelman liite.

Kaupunkikehitysjohtaja  
Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy maankäytön toteuttamissuunnitelman 2024 -2028-2032 ja lähettää suunnitelman elinvoimalautakunnalle, kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle tiedoksi.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti hyväksyä maankäytön toteuttamissuunnitelman 2024 -2028-2032 ja lähettää suunnitelman elinvoimalautakunnalle, kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle tiedoksi.

Pykälä tarkastettiin heti.