



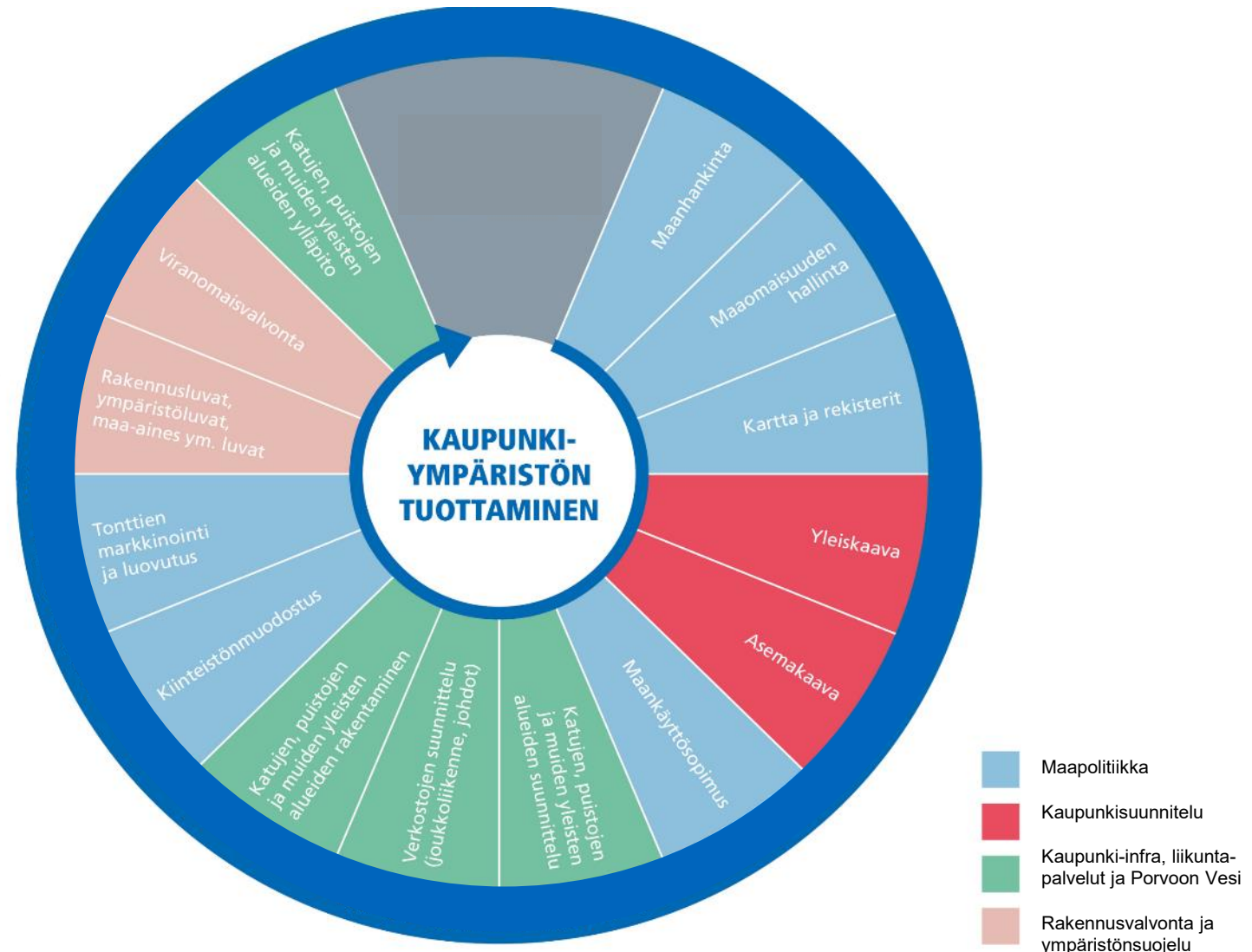
**Maankäytön  
toteuttamissuunnitelma  
2026-2032**

Kaupunkikehityslautakunta

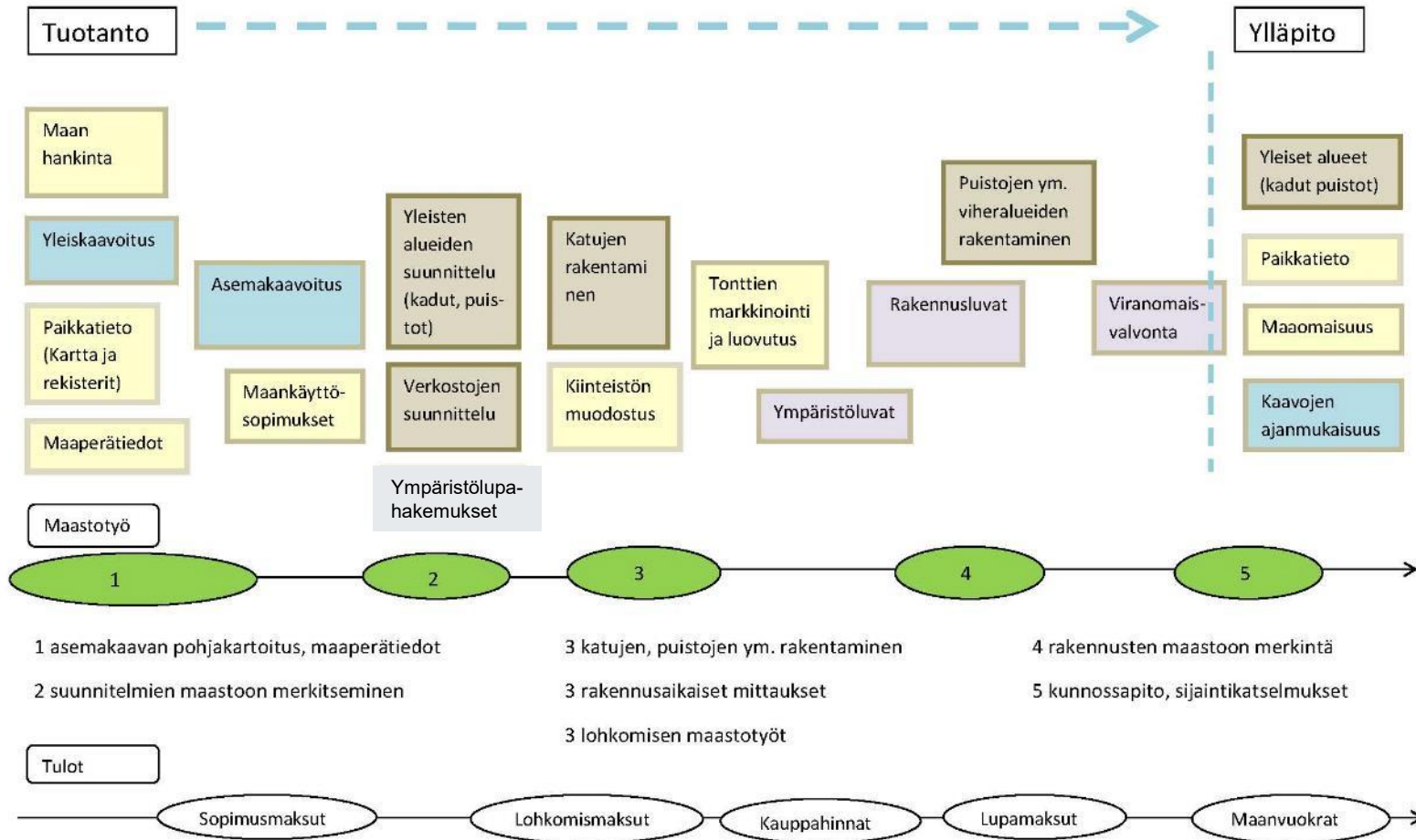
7.4.2026

# Maankäytön toteuttamissuunnitelma 2026-2032

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



## PERIAATEKUVA TONTTITUOTANTOPROSESSISTA ASEMAKAAVA-ALUEELLA



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

### Kustannukset muodostuvat:

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

### Kaupungin tulot

- Tontinmyyntitulot, maanvuokratulot
- Lupamaksut, sopimusmaksut jne.
- Kiinteistövero

# Lähtökohtia maankäytön toteuttamissuunnitelmalle

- **Kaupunkistrategia 2026-2029, Muutosvoimainen ja myönteinen Porvoo** => Kärkihankkeiden määrätietoinen edistäminen, riittävä ja monipuolinen tontti- ja kaavavaranto ja muita selkeitä tavoitteita
- **Talousarvio 2026 ja taloussuunnitelma 2026-2028**  
=> Varaudutaan ennalta kevään 2026 talouden vakauttamisohjelmaan
- **Asumisen ohjelma 2030**  
=> määrällisiä ja laadullisia tavoitteita
- **Ilmasto- ja ympäristöohjelma 2024-2027**  
=> 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.
- **Liikuntaohjelma 2030**  
=> selkeitä tavoitteita ja toimenpiteitä maankäytön toteuttamissuunnitelmaan
- **Liikuntapaikkasuunnitelma**
- **Yleiskaavat**  
=> ohjeena asemakaavoitukselle.  
Keskeisten alueiden osayleiskaavaa toteutetaan edelleen, mutta uuteen osayleiskaavaan ja sen tuomiin muutoksiin varaudutaan.

## 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.
- Matsu 2026-2030 on tehty valtuuston hyväksynnä talousarvion 2026 ja taloussuunnitelman 2026-2030 mukaisesti. Tiedossa kuitenkin jo on, että jo tänä vuonna ja tulevina lähivuosina taloustilanne heikkenee.
- Talouden vakauttamisohjelma valmistuu keväällä 2026 => Vaikuttaa maankäytön toteuttamissuunnitelman resursointiin, johon MATSU etupainotteisesti varautuu

# Tilannekuva

**Keväällä 2026 tehtävä talouden vakauttamisohjelma** tähtää kaupungin käyttötalousmenojen supistamiseen siten, että kaupungin taloustilanne olisi pitkällä aikavälillä kestävä.

- Osana vakauttamisohjelmaa tarkastellaan investointiohjelman kokonaisuutta, sen suuruutta ja ajoitusta.

**Maankäytön toteuttamissuunnitelmassa on vakauttamisohjelmaan varautumiseksi** luotu luokitus, jossa hankkeita on kategorisoitu:

1. Vaikuttavuuden sekä strategian ja ohjelmien mukaisuuden mukaan
2. Aikataulutuksellisen joustomahdollisuuden mukaan

Priorisointi mukailee v. 2024 maankäytön toteuttamissuunnitelmaa, jossa luokitus oli hankkeiden kohdalta yleispiirteinen (ns. ABC-malli).

**Tavoitteena on** luoda viitekehys ja työkalu sille, miten ja milloin hankkeita voidaan priorisoida tilanteessa, jossa vakauttamisohjelma aiheuttaa priorisointitarvetta.

# Investointien prioriteettiluokitukset

## Luokka 1

- Kärkihankkeet
- Lakisääteiset hankkeet
- Riskikohteet (rakenneongelmat)
- Kasvun pullonkaulat (infra, joka mahdollistaa rakentamisen)
- Käyttötalouden kriittistä kuormaa helpottavat hankkeet

## Luokka 2

- Käyttötaloutta keventävät hankkeet
- Strategisesti tärkeät hankkeet, jotka toteuttavat annettuja tavoitemittareita
- Lainvoimaiset asemakaavahankkeet, missä strateginen ulottuvuus

## Luokka 3

- Hyötyä tuottavat hankkeet: Elinvoimaa ja kaupunkikuvaa parantavat
- Uudet palvelu- ja liikuntapaikat, joilla ei ole lakisäätelistä pakkoa
- Asemakaavat, joilla pieni vaikuttavuus

## Luokka 4

- Projektit, jotka parantavat laatua, mutta eivät ole strategisesti olennaisia
- Hankkeet, jotka toteutetaan, jos rahoituskehitys sallii
- Muut hankkeet

# Aikataululuokitukset

## Luokka A

- Hankkeen aikataulu sidottu tiettyyn vuoteen strategisista syistä
- Aikataulu sidottu jo aloitetusta rakennustyöstä ja tuottaisi tappioita töiden keskeytyessä

## Luokka B

- Hankkeen aikataulu sidottu tiettyyn vuoteen, mutta joustomahdollisuuksia on olemassa
- Hankkeen suunnittelu on jo aloitettu ja keskeyttäminen ei ole mahdollista kustannuksitta

## Luokka C

- Hankkeen aikataulu on ajoitettu tiettyyn vuoteen, mutta sitä voidaan siirtää tarvittaessa ja/tai
- Hankkeen suunnittelua ei olla vielä aloitettu

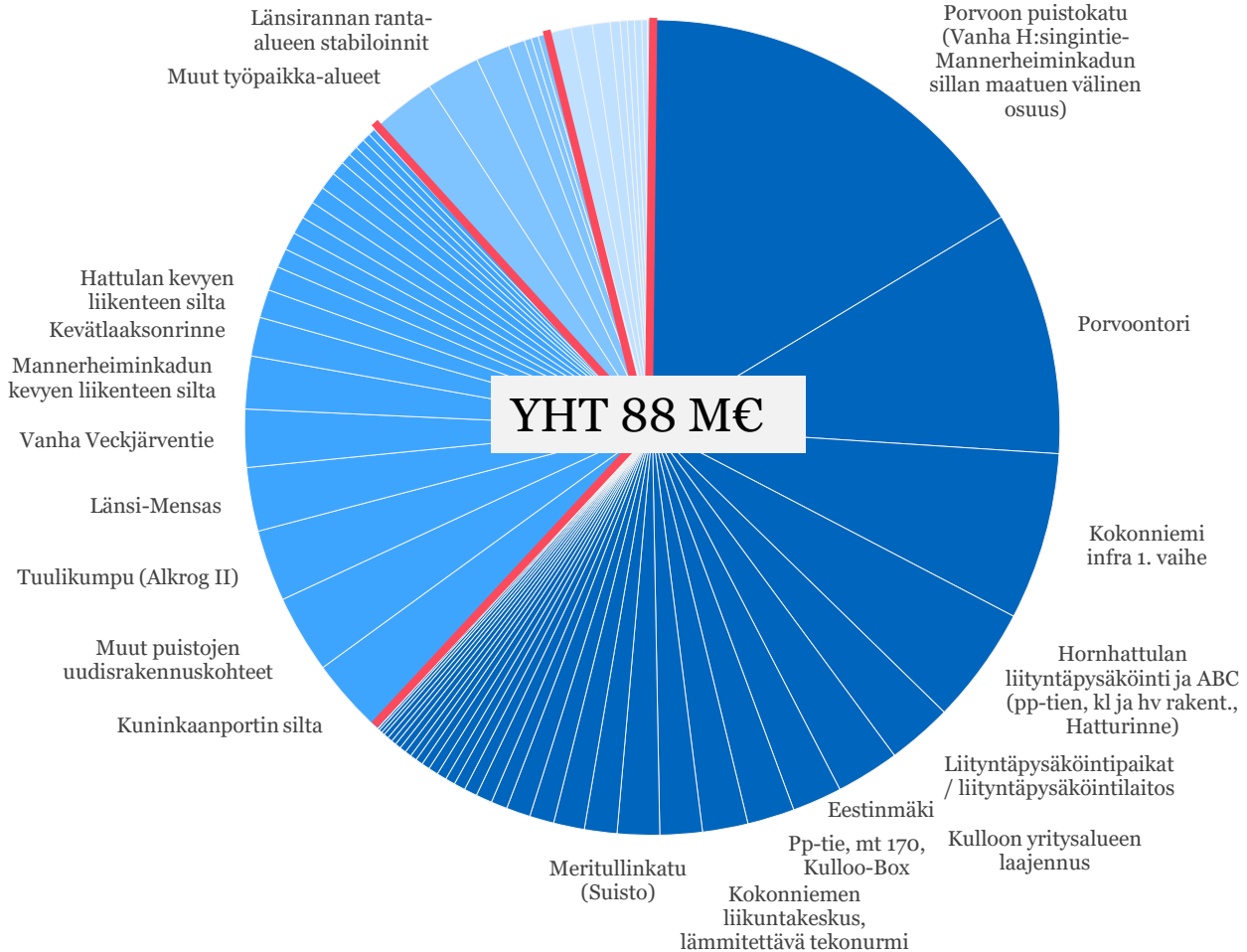
## Luokka D

- Hanketta ei olla vielä sidottu tarkasti mihinkään vuoteen
- Hanketta voidaan siirtää ilman, että siitä aiheutuu merkittäviä vaikutuksia

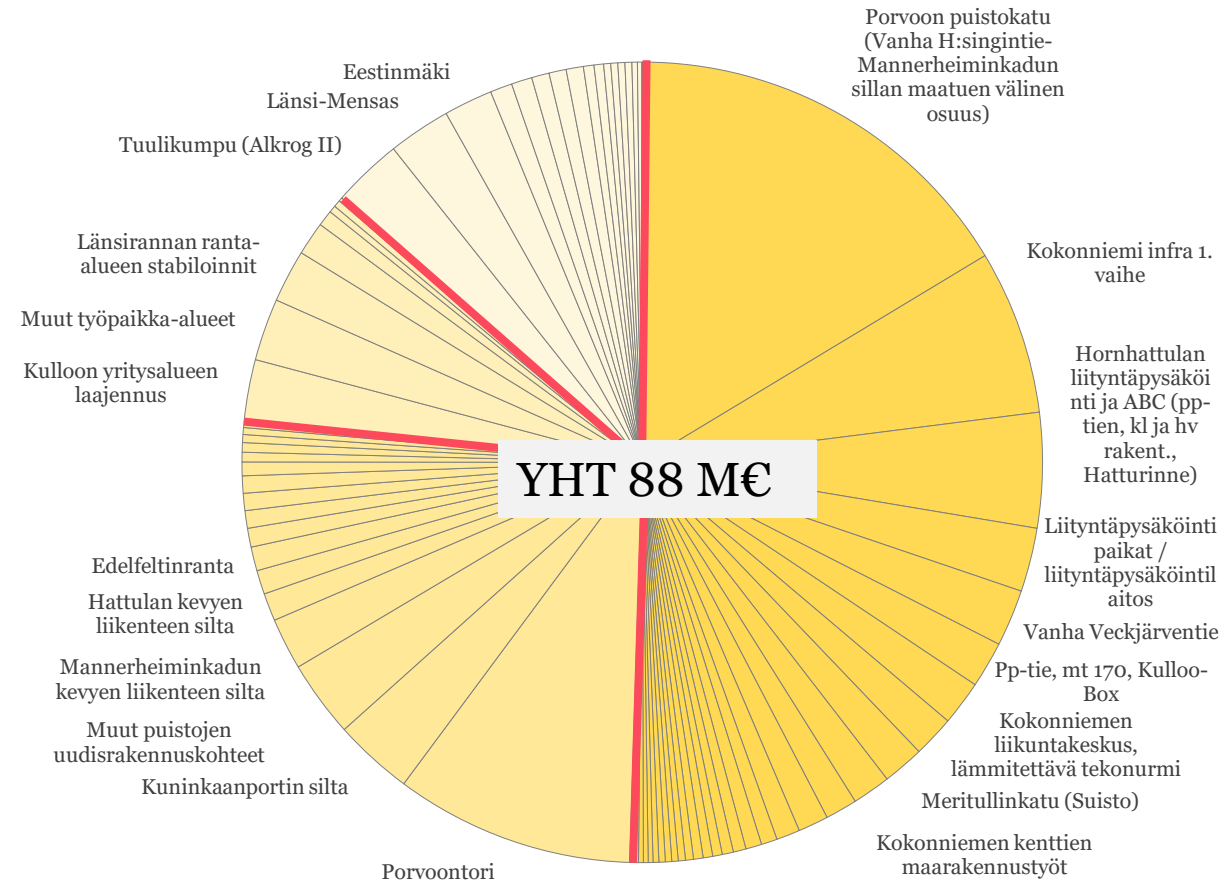
# Uudisinvestoinnit suuruusluokittain 2026-2032

(TA 2026 ja TS 2026-2028)

## Kaupunki-infran katujen uudisrakennushankkeet; kustannukset ja priorisointi, 2026-2032



## Kaupunki-infran katujen uudisrakennushankkeet, kustannukset ja aikataulujoustavuus, 2026-2032



Investoinnit eivät sisällä perusparannusinvestointeja (vuosittain 6 M€, tarkastelujaksolla n. 8 M€ johtuen silloista) eikä Porvoon veden investointeja

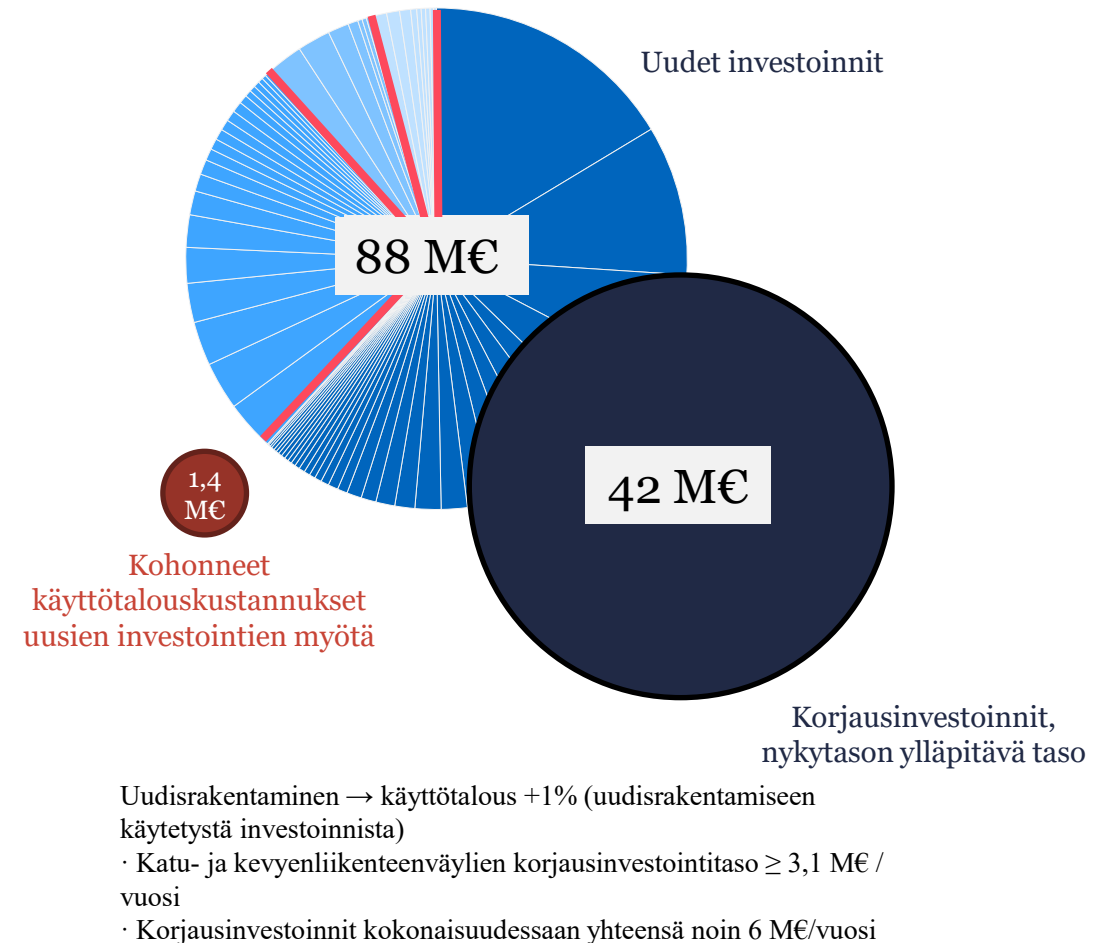


# Investointien vaikutus kaupunki-infran käyttötalousmenoihin

- **Tehtävät investoinnit johtavat väistämättä** käyttötalousmenojen kasvuun, sillä investoinnit luovat valmistuttuaan pysyviä käyttötalousmenoja
  - Arvio käyttötalousmenojen kasvusta on 1 – 3 % / vuosi uudisrakentamisinvestoinnin kokonaismäärästä
  - Koko tarkasteluajanjaksolla tämä tarkoittaa vähintään n. 80 000 euron lisäystä käyttötalouskustannuksiin vuosittain
- Korjausinvestoinnit puolestaan estävät käyttötalouden kasvua: Katujen korjausvelan pitäminen nykyisellä tasollaan vaatii n. 3,1 M€ vuosittaisen investointitason ja kaikki korjausinvestointikohteet keskimäärin luettuna 6,0 M€ vuosittaisen tason
  - Vuosina 2024-2025 korjausvelkaa kertyi, kun taas 2026 budjetoitu taso riittää kattamaan vuosittaisen korjausvelkakertymän, muttei aiempien vuosien velkaa
  - Korjausvelan ylläpitävä taso ja sille varattavat määrärahat tulee siis nähdä ensisijaisena prioriteettina sen pitäessä käyttötalousmenot kohtuullisina
- **Myös Porvoon Vedellä** korjausinvestoinnit muodostavat keskeisen osan vuosittaisesta investointitasosta, ja vaadittu korjausvelka on kasvamassa tulevina vuosina

Korjausinvestoinnit eivät ole vaihtoehto kunnossapidolle, vaan edellytys sille, että kunnossapito pysyy hallittavana.

## Uudisrakennushankkeet vs. korjausvelan nykyisellään pitävä korjausinvestointitaso, 2026 - 2032



# Porvoossa on valmiina tontteja rakentamiselle

## Kaavareservi ja tonttivarantoja 1.1.2026

- **Kaavareservi ja tonttivaranto:**

*Kaavareservillä* tarkoitetaan tässä valmiiksi kaavoitettuja, kaupungin omistuksessa olevia tontteja. *Tonttivarannolla* tarkoitetaan tässä kaupungin omistuksessa olevia, luovutuskelpoisia tontteja eli asemakaava, kiinteistönmuodostus ja kunnallistekniikka on valmiina.

- **Arvio asumiseen tarkoitettujen tonttien riittävydestä ja kaavoitustarpeista:**

- *Kerrostalo, rivitalo ja muut yhtiömuotoiset pientalot (AK, AR, AP):*

Tonttivaranto (tontit heti luovutettavissa) riittää noin 2-3 vuotta ja koko kaavareservi riittää noin 4 vuotta (edellyttää kaupunki-infran investointeja).

Vuosina 2026-2032 pitäisi kaavoittaa lisää noin 128 000 k-m<sup>2</sup> yhtiömuotoiseen asumiseen.

- *Omakotitalotontteja (AO)* on heti luovutettavissa 49 kpl mm. Kevätlaaksossa, Kerkkoossa, Hinthaarassa ja Toukovuoressa. Kaavareservi on 200 tonttia. Jotta uusia omakotitalotontteja saadaan luovutukseen, pitää kunnallistekniikkaan jatkossakin investoida. Vuosina 2026-2032 pitäisi myös kaavoittaa noin 200 uutta omakotitonttia, jotta saavutetaan asetetut tavoitteet.

- **Yksityisten omistuksessa on huomattava määrä valmiiksi kaavoitettuja rakentamattomia omakotitontteja, joissa on myös kunnallistekniikka valmiina:**

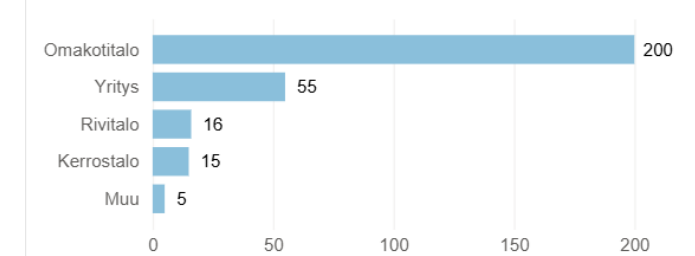
- Yksityisten omistamia rakentamattomia omakotitontteja on yhteensä **251 kpl**, joista **204 kpl** on keskeisillä kaupunkialueilla ja yhteensä **47 kpl kylissä** (Hinthara 29 kpl, Kerkkoo 17 kpl ja Epoo 1 kpl)

- **Yksityisten tahojen omistuksessa on keskustassa toteutumaton rakennusoikeutta asuintonteilla**, mutta niiden toteutumisen ajankohta on epävarmaa ja toteuttaminen saattaa edellyttää kaavamuutoksia.

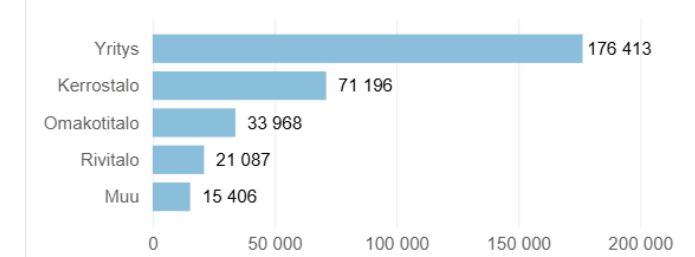
## Porvoon kaupungin omistamat valmiiksi kaavoitetut tontit

1.1.2026

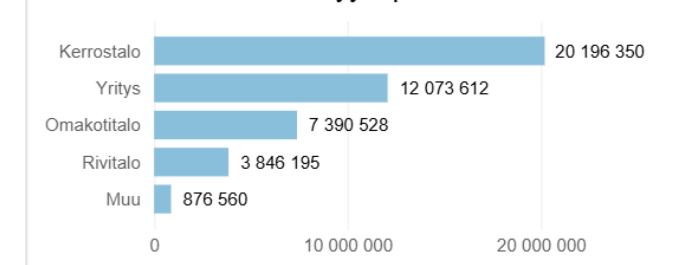
### Kaavareservi, tonttien lukumäärä



### Kaavareservi, tonttien rakennusoikeus, k-m<sup>2</sup>



### Kaavareservi, tonttien myyntipotentiali, €



# Kerrostalojen, rivitalojen ja muiden yhtiömuotoisten (pientalot) asuntotonttien asemakaavoitus ja tonttien markkinointi / luovutus 2026-2032

Vuosina 2026-2032 asemakaavaa laaditaan seuraaville alueille. **Strategian mukaiset kärkihankkeet priorisoidaan:**

**Gammelbacka**

**Puistokatu II-III**

**Länsirannan eteläosan kehittäminen**

**Meritulli**

Edelfeltinranta

Ydinkeskusta (itäranta) lähiympäristöineen (useita kohteita)

Uddaksenranta

Skaftkärr: Kevätlaaksonrinne

Hamari, Rajamäentie

Vuosina 2026-2032 tontteja markkinoidaan / luovutetaan (suluissa arvio tonttien markkinointivuodesta) ja **strategian mukaiset kärkihankkeet priorisoidaan:**

Ydinkeskusta (itäranta) lähiympäristöineen (2026 lähtien)

Länsiranta (2026 lähtien) ja **länsirannan eteläosa (2030 lähtien)**

**Porvoonportti (2028)**

**Puistokatu I (2030 lähtien)**

**Puistokatu II (2031 lähtien)**

Haikkoonranta II, Haikkoonrinne ja Toukovuori (2026)

Kevätlaaksonniitty (2026 lähtien)

Kevätlaaksonrinne (2027 lähtien)

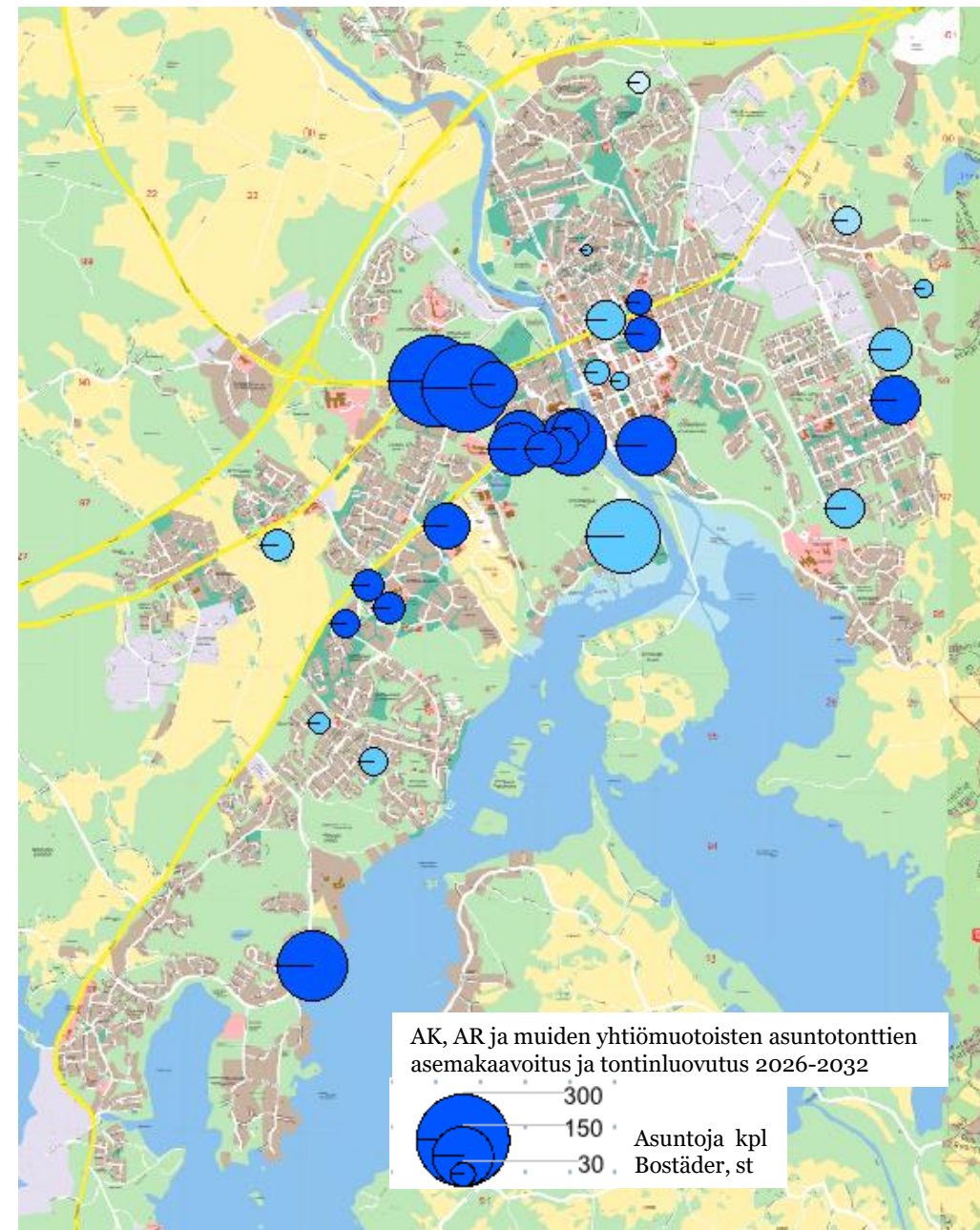
**Meritulli (2028 lähtien)**

Edelfeltinranta (2028 lähtien)

**Gammelbacka (2029)**

Tuulikumpu (2031 lähtien)

Uddaksenranta (2032 lähtien)



# Omakotitonttien asemakaavoitus ja tonttien markkinointi / luovutus 2026-2032

Vuosina 2026-2032 asemakaava laaditaan:

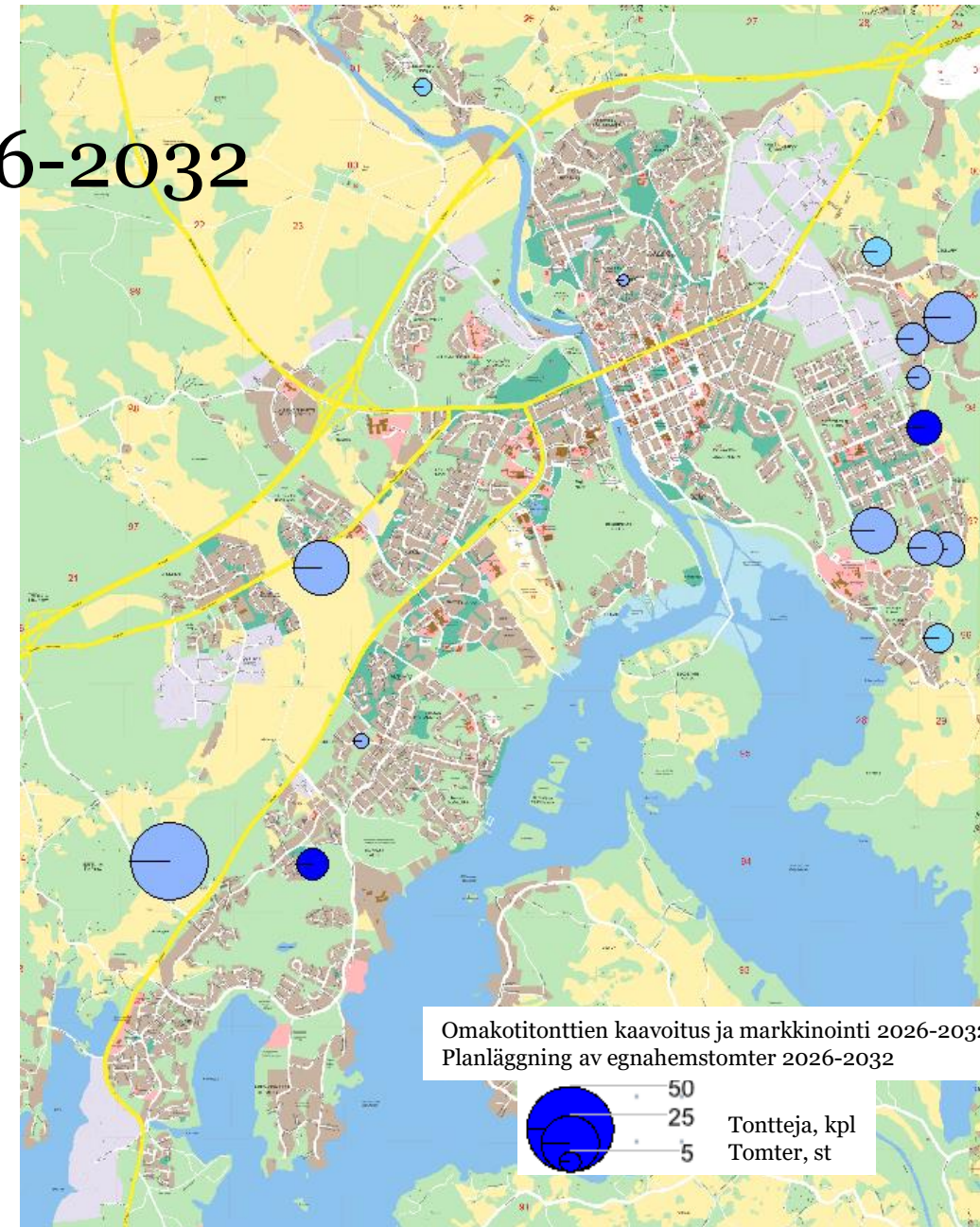
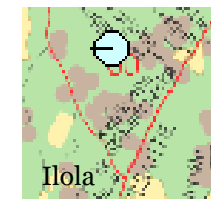
Vanha Veckjärventie  
Omenatarha II  
Skaftkärr: Kevätlaaksonrinne ja Etelä-Kevätkumpu II  
Kerkkoo, Hinthaara, Epoo  
Puromäki II  
Länsi-Mensas  
Täydennysrakentamisen alueita pientaloasutukseen  
Ilola (osayleiskaava)

Vuosina 2026 tontteja markkinoidaan / luovutetaan:

Haikkoonrinne II  
Kevätlaaksonniitty  
Kerkkoo, Hinthaara  
Toukovuori

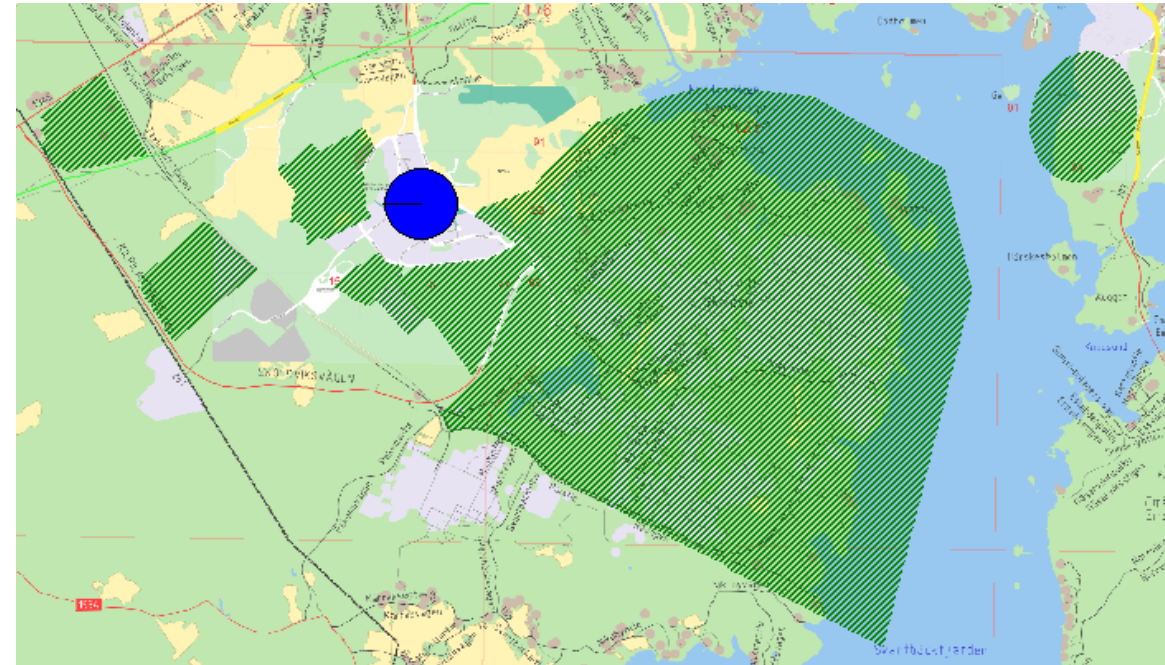
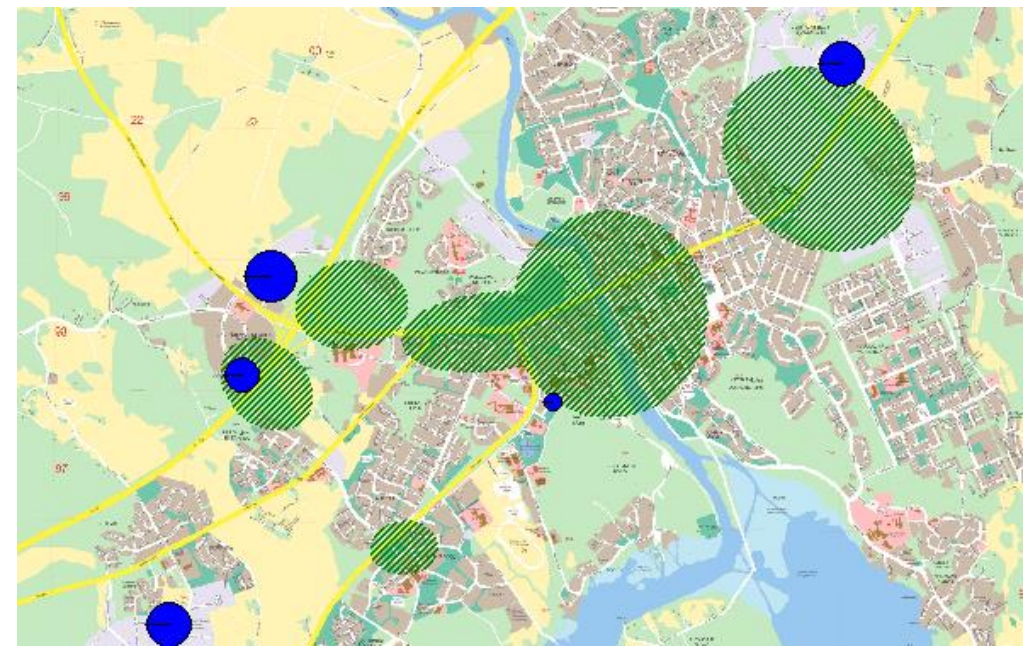
Seuraavilta alueilta tontteja markkinoidaan vuosina 2027-2032 (suluissa arvio markkinointivuodesta):

Omenatarha II (2027 ja 2030)  
Kevätlaaksonrinne (2027)  
Hinthaara (2027)  
Epoo (2028)  
Vanha Veckjärventien alue (2028)  
Etelä-Kevätkumpu I (2029)  
Etelä-Kevätkumpu II (2030)  
Tuulikumpu (2031)  
Puromäki (2031)  
Kerkkoo (2031)  
Länsi-Mensas (2032)



# Työpaikka-alueiden kaavoitus ja markkinointi 2026-2032

- Kaupungin omistuksessa oli 1.1.2026 55 yritystoimintaan kaavoitettua tonttia, joissa on yhteensä 173 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta (kuvassa alueella sininen ympyrä).
- Elinkeinoelämän kehittäminen perustuu pitkäjänteiseen ja johdonmukaiseen maapolitiikkaan, riittävään ja monipuoliseen tontti- ja kaavavarantoon, sujuviin kaavoitus- ja infrarakennusprosesseihin. **Strategian mukaiset kärkihankkeet priorisoidaan.** *Kilpilahden alueella tavoitellaan strategian mukaan lisää hankkeita, jotka edistävät kiertotaloutta sekä energian tuotannon ja käytön ilmastokestävyyttä.*
- Vuonna 2026 markkinoidaan tontteja:
  - Kilpilahden yritysalueelta, Kuninkaanportista, Tarmolan-Kaupunginhaan alueelta ja Ölstensistä
- Vuosina 2026-2032 asemakaavaa ja/tai asemakaavamuutoksia laaditaan seuraaville alueille (vihreä viivoitus):
  - **Puistokatu**
  - **Länsirannan eteläosa**
  - **Hyvinvointialueen hankkeita varten asemakaavoitus Hornhattulassa**
  - **Gammelbacka**
  - *Kilpilahti - Kulloo*
  - Kuninkaanportti ja Eestinmäki
  - Ydinkeskusta
  - Tarmola-Kaupunginhaka: asemakaavamuutoksia ja asemakaavan laajennus
  - Tolkkinen



# Kaupunkiympäristön investointikohteet ja suurimmat maaperän puhdistamiskohteet 2026-2032

Kaupunki infran merkittävimmät investointikohteet 2026-2032:

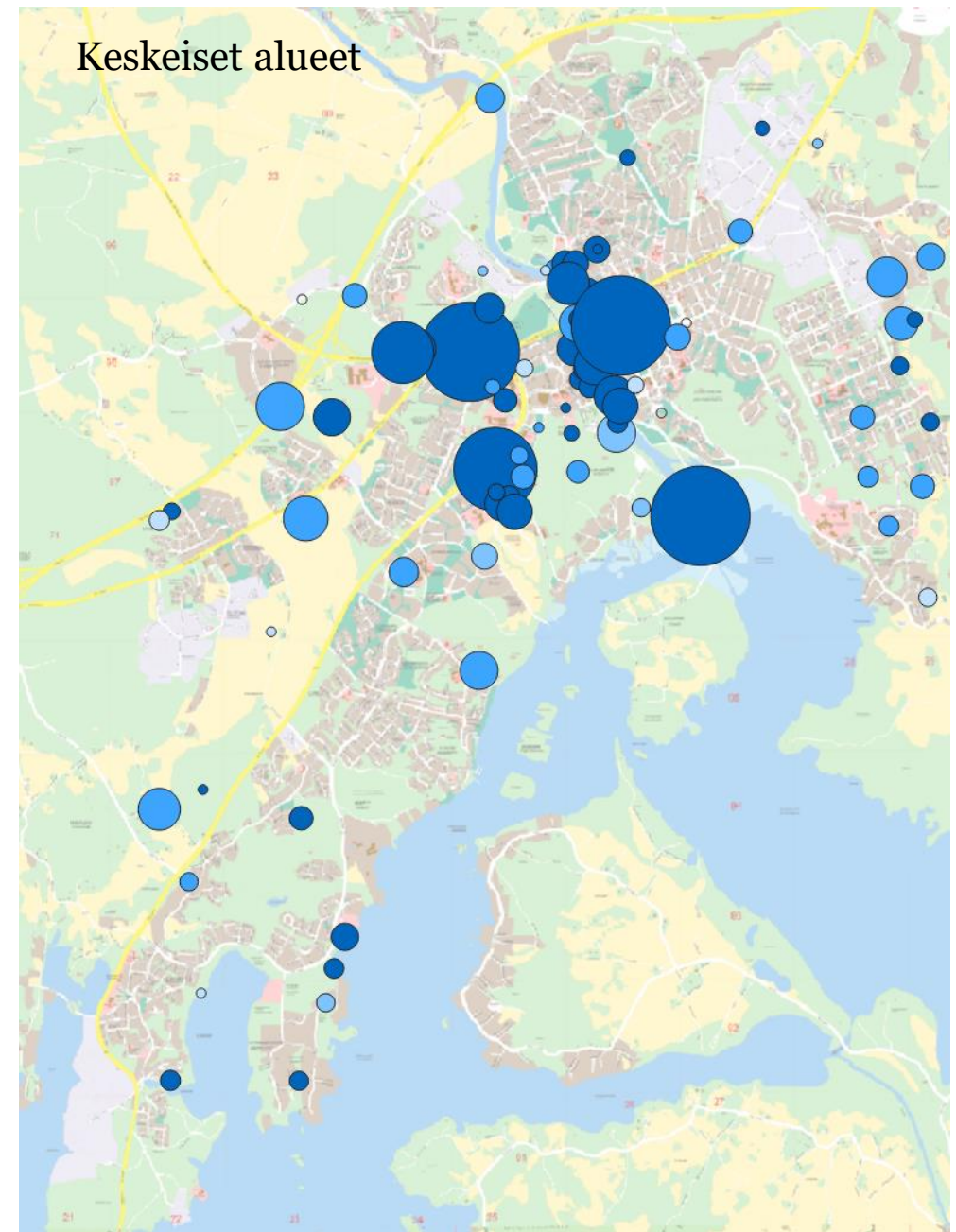
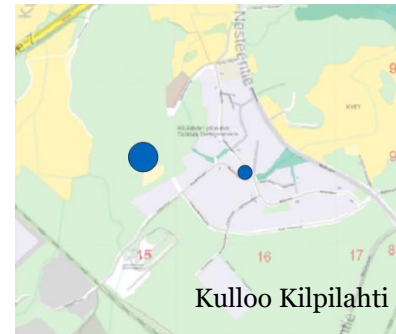
- Kärkihankkeet:
  - Kokonniemi
  - Tori
  - Joukkoliikenneinfra
  - Liityntäpysäköinti
  - Puistokatu
- Porvoonjoen rantamuurit
- Länsirannan infratyöt
- Sikosaaren sillat

Liikuntapaikkainfra:

- Kokonniemen kentät, Hamarin-, Peipon-, ja pallokentän peruskorjaus

Merkittävimmät maaperän puhdistamiskohteet:

- Mätäjärvi (käyttötalous, erillismääräraha)
- Itäisen Tolkkisen ent. teollisuusalue (käyttötalous, erillismääräraha)
- Maaperän pilaantuneisuuden selvittäminen, mahdollinen puhdistaminen ja käsittely on aiempaa isommassa roolissa, koska rakentamista suunnataan jo ennestään rakentamiseen käytetyille alueille (käyttötalous, **ei** erillismäärärahaa).
- **Meritulli**





# Liitteet

Asumisen ohjelman  
toteutuminen

Asuntorakentamisen tilastoja

Toteuttamishjelman aikataulu,  
arvioitu tontinluovutusvuosi

# Asumisen ohjelma 2030

*Ohjelman toteutuminen vuonna 2024-2025*

Maankäytön  
toteuttamis-  
suunnitelma  
2026-2032  
LIITE 1 (s. 1/5)



# Toteutumisen seuranta 2024-2025

*Onko toteutunut/edistetty – kyllä vai ei?*

Maankäytön  
toteuttamis-  
suunnitelma  
2026-2032  
LIITE 1 (s. 2/5)

Tavoitteet	Toimenpiteet
<p>Porvoon yhdyskuntarakenne mahdollistaa kestävästä kasvun, asukkaiden sujuvan ja turvallisen arjen ja kestävästä liikkumisen valinnat. Itäradan toteutumista edistetään.</p> <p>Yhdyskuntarakennetta kehitetään kaupunkitaajamassa tiivistämällä/ehdyttämällä ja kylissä ohjaamalla rakentamista kylärakenneohjelmassa nimettyihin kyliin.</p>	<p>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.</p> <p>Valmisteilla olevassa uudessa keskeisten alueiden osayleiskaavassa tutkitaan ja varaudutaan ratayhteyden toteutumiseen ja sen myötä nykyistä suurempaan väestömääräkasvuun. Tavoitteisiin pääseminen edellyttää aktiivista maankäyttöpölypolitiikkaa, raakamaiden hankintaa, kaavoitusta ja tontinmyyntiä.</p>
<p>Asuntotuotanto (MDI:n asuntotuotantoennuste "minimimäärä", tavoitellaan hieman suurempaa):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Vuosina 2020-2023 350 asuntoa/vuosi</li><li>Vuosina 2024-2030 400 asuntoa/vuosi</li></ul> <p>Vuokra-asuntojen osuus asuntokannasta pysyy vähintään ennallaan:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Vuosina 2020-2023 70-130 kpl/vuosi</li><li>Vuosina 2024-2030 90-120 kpl/ vuosi</li></ul> <p>ARAn osuus asuntotuotannosta on vähintään 20%, ja tavoitteena on nostaa osuutta ohjelmakautena.</p>	<p>Kaupunki kaavoittaa niin, että asuinkerrostalo- ja pientalotonttien kaavavaranto on riittävä asuntotuotantotavoitteen saavuttamiseksi.</p> <p>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.</p> <p>Hallinta- ja rahoitusmuotojakauman toteutumista ohjataan tontinluovutuksella ja maankäyttösopimuksilla.</p>
<p>Porvoon omaa identiteettiä ja omaleimaisuutta korostetaan. Rakentamisen laatuun, sekä talojen että ympäristön, panostetaan.</p>	<p>Kaavoituksessa rakentamisen mittakaavaan, kaupunkitilaan ja julkiseen ulkotilaan kiinnitetään erityistä huomiota.</p> <p>Seuraamme ja mittaamme asukkaiden tyytyväisyyttä asuinalueisiin.</p>
<p>Asuntotuotanto on monipuolista ja muuntojoustavaa ja vastaa eri asukasryhmien tarpeisiin.</p> <p>Kohtuuhintaisia asuntoja on riittävästi tarjolla.</p> <p>Varmistetaan asemakaavojen toteuttamisedellytykset ja tonttien käyttöön saaminen riittävää asuntotuotantoa varten.</p> <p>Tuettu ARA-tuotanto jakautuu tasapuolisesti eri kaupunginosien kesken.</p> <p>Omistusasuntojen osuutta lisätään kaupunginosissa, joissa vuokra-asumisen osuus on suuri.</p> <p>Negatiivista segregatiota torjutaan turvaamalla asuinalueiden monipuolinen asuntotarjonta.</p>	<p>Kaavoituksessa varmistetaan, että monipuolisella asuntotuotannolla on tarjolla sopivia tontteja ja alueita.</p> <p>Kaupunki asemakaavoittaa ja tarjoaa asuintontteja hieman yli kysynnän.</p> <p>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.</p> <p>Kartalla (liite 1) alueet, joihin sijoittuu seuraavan 10 vuoden aikana ARA vuokra-asuntotuotantoa.</p> <p>Vuosittain talousarviossa on asuntotuotannon toteuttamista edellyttävät investoinnit kunnallistekniikkaan (kadut, viheralueet, kulkuväylät, kestävästä liikkumisen edistäminen) ja maanhankintaan.</p> <p>Mahdollistamme osuuskunta- ja ryhmärakentamista Porvoossa. Annetaan tietoa, tonttivaraus osuuskunta- tai ryhmärakentamiseen.</p>

# Toteutumisen seuranta 2024-2025

*Onko toteutunut/edistetty – kyllä vai ei?*

Maankäytön  
toteuttamis-  
suunnitelma  
2026-2032  
LIITE 1 (s. 3/5)

Tavoitteet	Toimenpiteet
Vahvistetaan yhteistyötä Helsingin seudun kuntien kanssa ja sitoutumista seudun kehittämiseksi tarvittaviin toimenpiteisiin. Porvoo liittyy Helsingin seudun MAL-yhteistyöhön.	Porvoo pyrkii kiinnittymään 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. Maankäytösopimusten 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 2024-2025

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

Maankäytön  
toteuttamis-  
suunnitelma  
2026-2032  
LIITE 1 (s. 4/5)

Sosiaali- ja terveysalan uudistus astui voimaan  
1. tammikuuta 2023.

SOTE-uudistuksen myötä vastuu siirtyi  
hyvinvointialueelle.

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 maankäyttöpolitiikalla, 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: 1. tehostetun palveluasumisen yksikkö (60 paikkaa), tontti/paikka valmiina vuonna 2023, yksikkö käytössä vuonna 2026. 2. 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 kerrostalotutanto on esteetöntä (niin asunnot kuin pihat). Myös omakotitontitarjonnassa otetaan esteettömyys huomioon: vuosittain tarjotaan vähintään muutama omakotitontti, jossa voi toteuttaa esteetömän 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 2024-2025

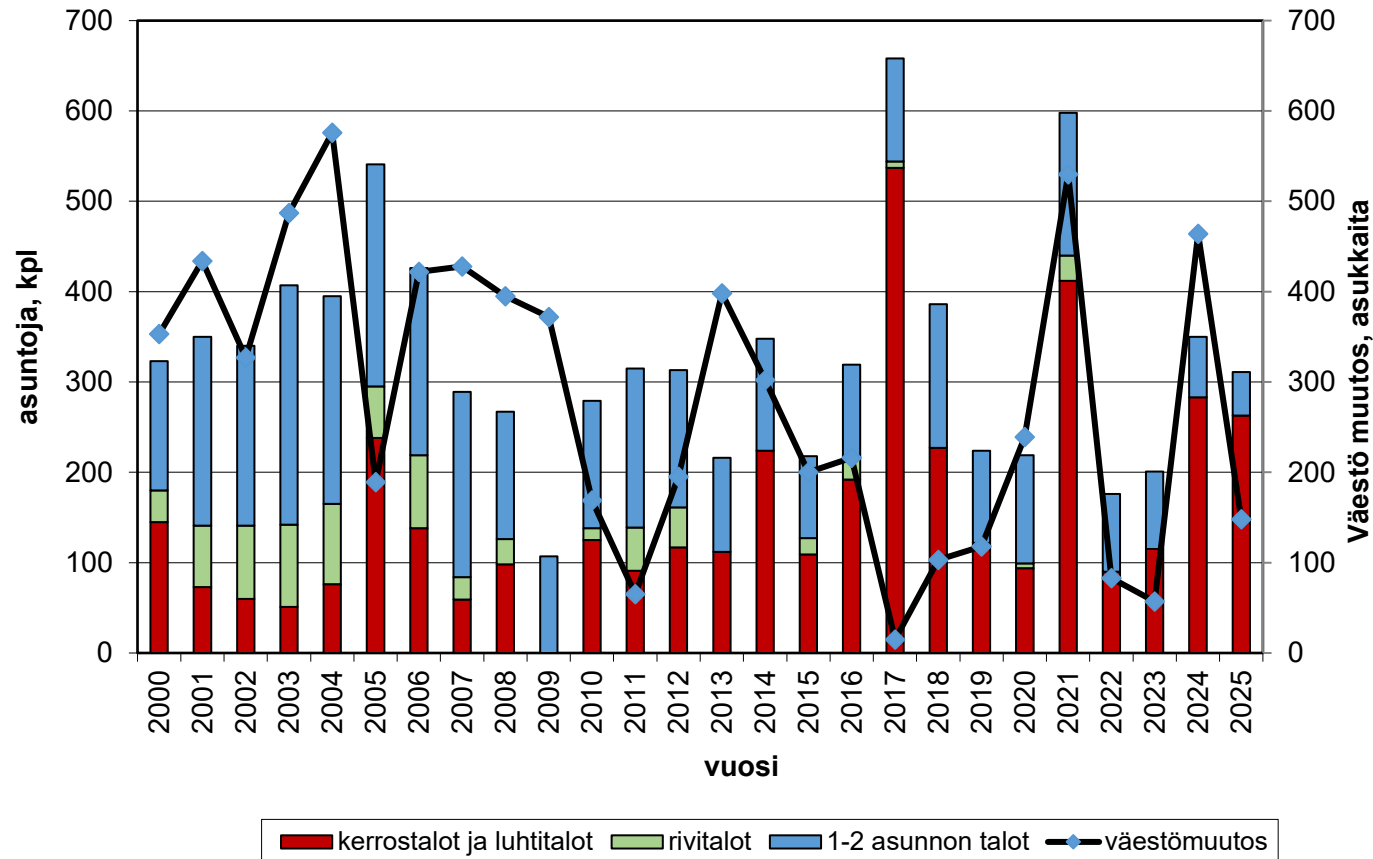
Onko toteutunut/edistetty – **kyllä** vai **ei**?

Maankäytön  
toteuttamis-  
suunnitelma  
2026-2032  
LIITE 1 (s. 5/5)

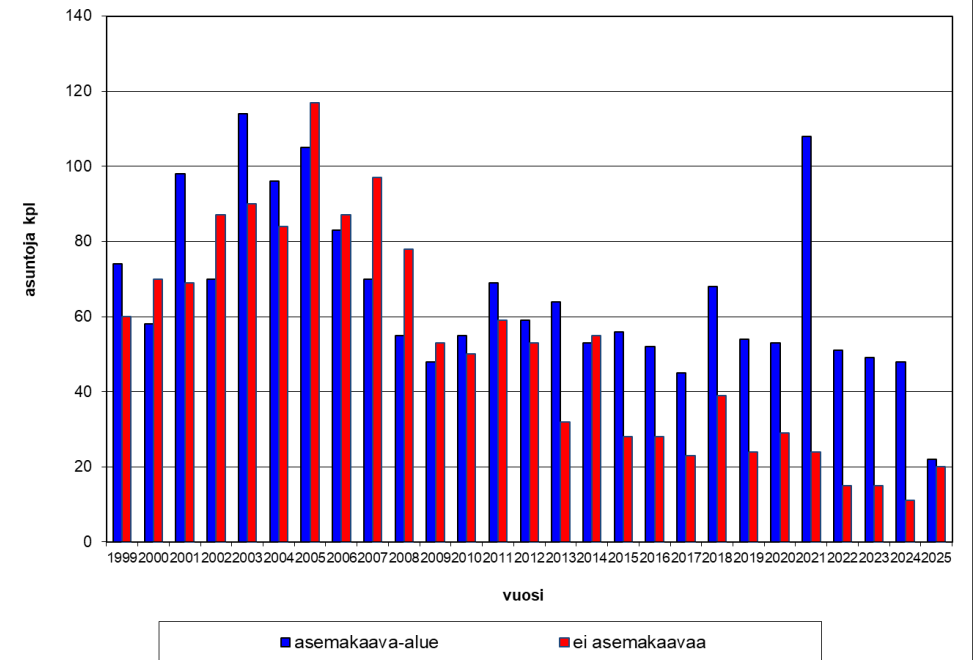
Tavoitteet	Toimenpiteet
Kaupungin vuokrataloyhtiöt tuottavat kohtuuhintaisia asuntoja.	Yhtiö keskittyy toiminnassaan ARA-tuotantoon (pitkäaikainen korkotukilaina) ja kohtuuhintaisen asuntokannan kunnossapito- ja perusparannushankkeiden toteuttamiseen.
	Kaupungin vuokrataloyhtiöiden tuottamaa kohtuuhintaista 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. Yksityskohdista 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).

# Asuntorakentamisen tilastoja

Porvoo, uudisrakentaminen 2000-2025  
myönnetyt rakennusluvut, asuntoja kpl ja vuosittainen väestömuutos



Porvoo, uusien omakotitalojen rakentaminen 1999-2025  
Lähde: Myönnetyt rakennusluvut, yksiasuntainen asuinrakennus



# Toteuttamisohjelman aikataulu, arvioitu tontinluovutusvuosi

*Ei sis. Jo luovutettavissa olevia tontteja*

## *Omakotitontit*

Alue	Vuosi
Haikkoonrinne II	2026
Omenatarha II, 1. osa	2027
Töyrytie, Hinthaara	2027
Kevätlaaksonrinne	2027
Vanha Veckjärventie	2028
Epoo, Vanhainkoti	2028
Etelä-Kevätkumpu I	2029
Suomenkylän vanha koulu	2029
Etelä-Kevätkumpu II	2030
Omenatarha II, 2. osa	2030
Tuulikumpu	2031
Puromäki	2031
Kerkkoo	2031
Länsi-Mensas	2032

## *Muut asumiskohteet*

Alue	Vuosi
Rajamäentie, kaavamuutos	2027
Kevätlaaksonrinne	2027
Länsirannan puukortteli	2027
Meritulli	2028
Edelfeltinranta	2028
Taidetehtaan rantakorttelit	2028
Porvoonportti	2028
Kevätlaaksonrinne	2029
Puistokatu	2030-
Tuulikumpu	2031

## *Työpaikka-alueet*

Alue	Vuosi
Tolkkinen, Plug Power	2027
Kilpilahden yritysalue, laajennus	2029

Maankäytön  
toteuttamis-  
suunnitelma  
2026-2032  
LIITE 3