

## Maankäytön toteuttamissuunnitelma 2026-2032

Kaupunkikehityslautakunta 07.04.2026  
526/10.00.02.03/2025

Valmistelu ja lisätiedot

Kaupunkikehitysjohtaja Dan Mollgren, Kaupunki-infrajohtaja Kari Hällström, suunnittelupäällikkö Elina Leppänen, tuotantopäällikkö Matias Pietilä, tonttipäällikkö Pekka Söyriä, maankäyttöinsinööri Leevi Valkeavirta, liikuntapalvelupäällikkö Marjo Rantala, yleiskaavapäällikkö Maija-Riitta Kontio, [etunimi.sukunimi@porvoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@porvoo.fi)

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi 9.4.2024 §49 maankäytön toteuttamissuunnitelman vuosille 2024 - 2028 - 2032 ja päätti, että suunnitelmaa tarkistetaan vuosittain. Vuonna 2025 maankäytön toteuttamissuunnitelma jäi päivittämättä, koska vuonna 2024 valtuustossa hyväksytty talouden tuottavuus- ja tasapainottamisohjelman toimenpiteet näyttivät jo keväällä 2025 uusien talouden näkymien pohjalta riittämättömiltä ja uuden sopeutustarpeet selvisivät vasta syksyllä 2025 talousarvioraamien myötä.

Maankäytön toteuttamissuunnitelman (MATSU) 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 elinvoiman toimialan kanssa.

Suunnitelman lähtökohtina ovat mm. kaupungin vastikään hyväksytty strategia, valtuuston hyväksymä talousarvio ja -suunnitelma, kaupunkikehityslautakunnan ja elinvoimalautakunnan vuosittain hyväksymät toimintasuunnitelmat, osayleiskaavat, asumisen ohjelma 2030, ilmasto- ja ympäristöohjelma, maapoliittinen ohjelma, kylä rakenneohjelma ja liikunta-ohjelma. Edellä mainituissa suunnitelmissa ja ohjelmissa on selkeitä sekä laadullisia että määrällisiä lähtökohtia ja tavoitteita maankäytölle. Kaupunkikehityksen tonttituotantoprosessin tulisi vastata asetettuihin tavoitteisiin. Suunnitelman avulla on pyritty turvaamaan resurssien oikeellisuus ja rahoituksen aikataulut. Maankäytön toteuttamissuunnitelmassa on vuosittain ajoitettu seuraaville viidelle vuodelle uudisrakentamista varten tarvittava maanhankinta, kaavoitus, kunnallistekniikan ja muiden yleisten suunnittelu ja rakentaminen sekä tonttien luovutus.

Kaupunginvaltuusto päätti 12.11.2025 vuoden 2026 talousarviota ja vuosien 2026-2028 taloussuunnitelmaa hyväksyttäessään, että vuoden 2026 alkupuolella käynnistetään taloudenvakauttamisohjelman valmistelu. Ohjelman tavoitteena on vahvistaa kaupungin talouden tasapainoa, parantaa toiminnan tuottavuutta sekä keventää kustannusrakenteita pysyvästi.

Vakauttamisohjelma tuodaan kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi vuoden 2027 talousarvioraamin yhteydessä. Osana vakauttamisohjelmaa tarkastellaan investointiohjelman kokonaisuutta, sen suuruutta ja ajoitusta. Vakauttamisohjelman tavoitteena on varmistaa investointien hallittavuus ja niiden kestävä rahoitus kaupungin pitkän aikavälin talouden näkökulmasta.

Tällä kerralla maankäytön toteuttamissuunnitelmaan onkin tehty neliportaiset arviointimallit hankkeiden priorisoimiseksi. Toteuttamissuunnitelmassa on arvioitu eri hankkeita arvioimalla niitä perustuen edellä mainittuihin ohjelmiin ja niiden vaikutusta ohjelmien mukaisten tavoitteiden toteutumisen. Lisäksi on arvioitu sitä, millä tavalla hankkeita voidaan tarvittaessa aikatauluttaa uudelleen, mikäli investointeja joudutaan priorisoimaan. Tavoitteena on luoda työkalu siihen, mitä ja miten kaupunkikehityksen hankkeita voidaan priorisoida talouden vakauttamisohjelman niin vaatiessa kuitenkin siten, että asetettuihin tavoitteisiin voidaan vastata parhaalla mahdollisella tavalla heikkenevässä taloustilanteessa.

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä talousarvioissa 2026 ja taloussuunnitelmassa 2024 - 2026 on kaupunki-infran investointimäärärahat ajoitettu vuoteen 2032 saakka, jolloin toteuttamissuunnitelmakin on laadittu siihen saakka. Vakauttamisohjelman pyrkiessä ensisijaisesti pienentämään pysyviä käyttötalousmenoja, on erityistä huomiota kiinnitettävä korjausinvestointitason ylläpitämiseen, jotta käyttötalousmenot eivät lähde kasvuun, samalla ymmärtäen uudisinvestointien lisäävän myös käyttötalousmenoja erityisesti kaupunki-infran palvelualueella.

Neliportaisen luokittelun johtopäätöksenä voidaan todeta, että strategian mukaiset kärkihankkeet, korjausvelan nykyisellään pitävä investointitaso sekä vuosittaiset, asuntotuotantotavoitteet täyttävät uudisrakennusinvestoinnit kattavat valtaosan kaupunkikehityksen vuosittaisesta investointiraamasta. Näin ollen vuosittainen taloudellinen liikkumavara sekä henkilöstöresurssit sellaisten hankkeiden toteuttamiseen, jotka eivät kyseisiin kategorioihin kuulu, on pieni.

Luokittelu on myös laadittu siksi, jotta päätöksentekijöillä olisi tietoa investointitason ja valittavien investointien vaikutuksista kaupungin asettamien tavoitteiden toteutumiseen. Tulevat talousarviot, käyttösunnitelmat, toimintasuunnitelmissa sekä ohjelmat ohjaavat luokittelua.

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.

Liite:

Maankäytön toteuttamissuunnitelma 2026-2032 liitteineen

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy maankäytön toteuttamissuunnitelman 2026 - 2032 ja lähettää suunnitelman elinvoimalautakunnalle, kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle tiedoksi. Kaupunkikehityslautakunta toteaa, että suunnitelman osat ovat ohjeellisia, ja suunnitelmaa tarkennetaan vuosittain.

Pykälä tarkistetaan heti.