

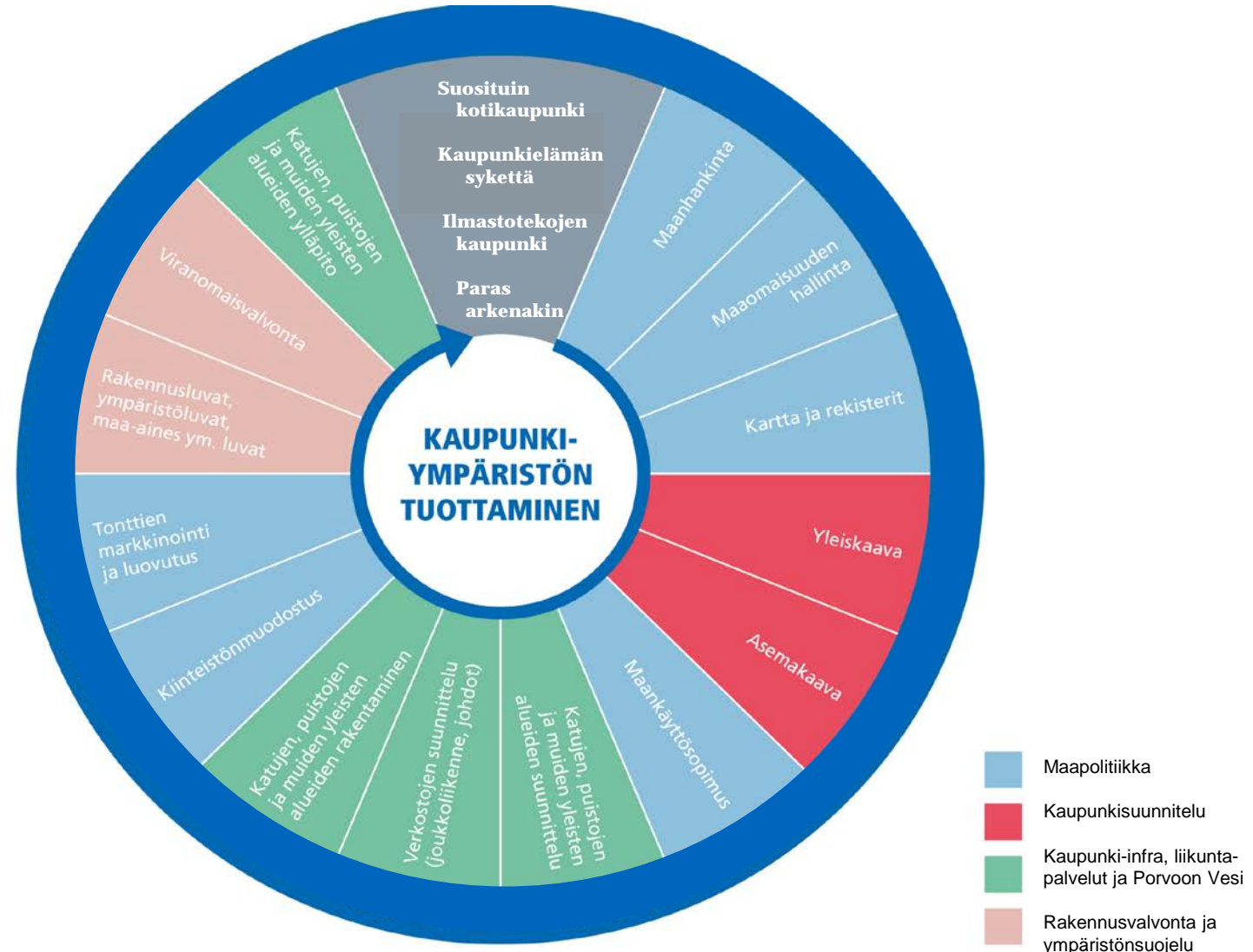


Maankäytön toteuttamissuunnitelma 2024-2028-2032

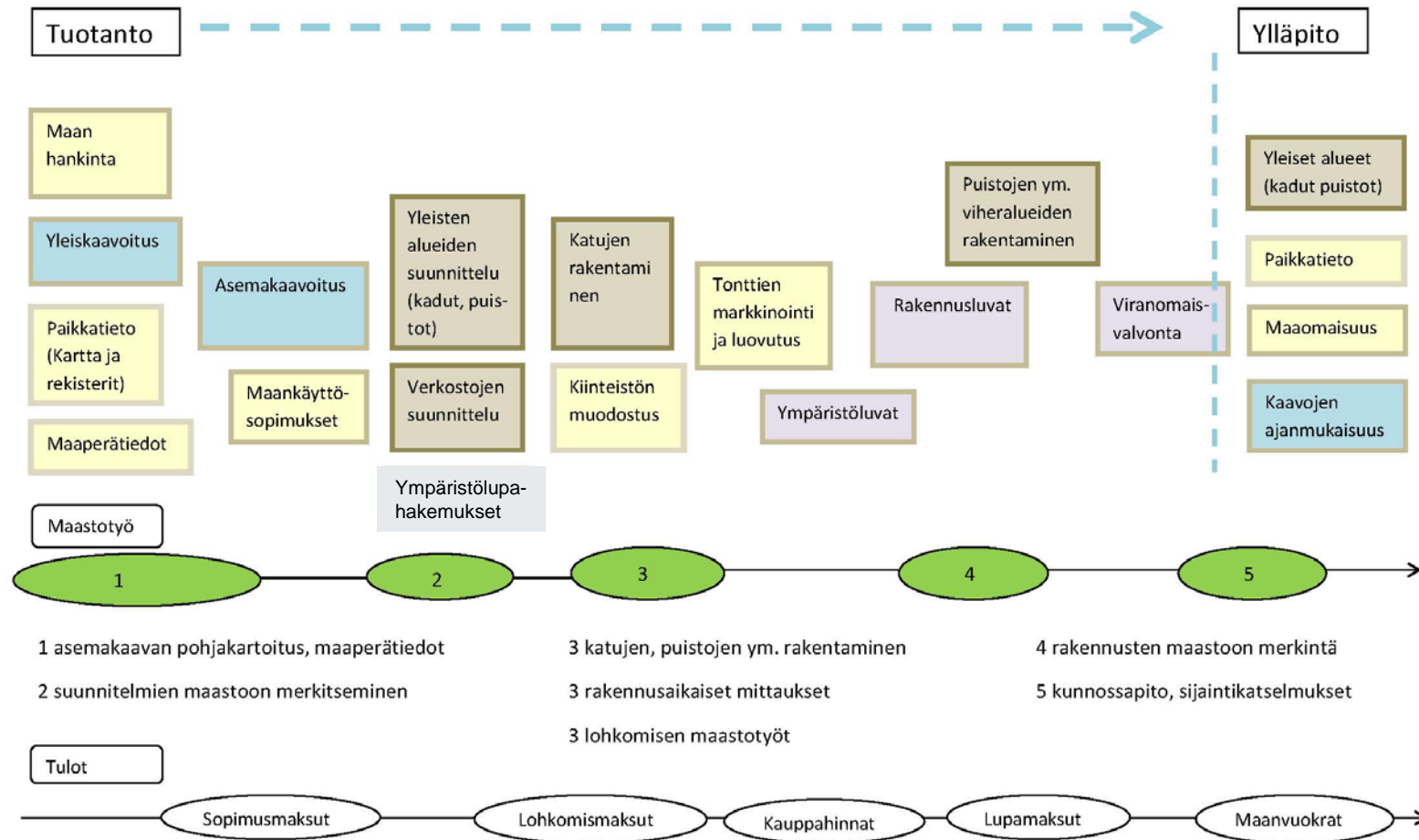
**Kaupunkikehityslautakunta
9.4.2024**

Maankäytön toteuttamissuunnitelma 2024-2028-2032

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



PERIAATEKUVA TONTITUOTANTOPROSESSISTA 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

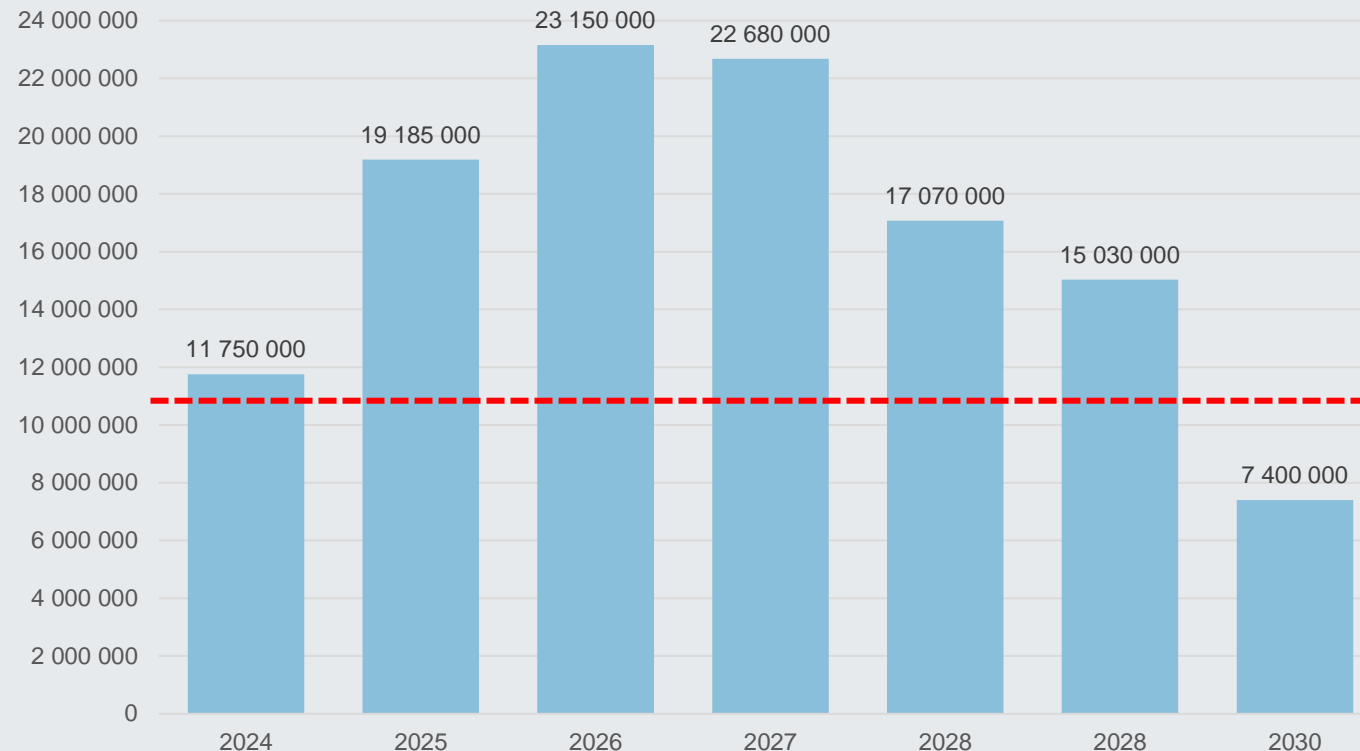
- **Kaupunkistrategia 2022-2025, Unelmien Porvoo, Mahdollisuuksien kaupunki**
=> määrällisiä ja laadullisia päämääriä
- **Talousarvio 2024 ja taloussuunnitelma 2024-2026**
- **Talouden tuottavuus- ja tasapaino-ohjelma 2024-2027**
- **Asumisen ohjelma 2030**
=> määrällisiä ja laadullisia tavoitteita
- **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** tehdään vuoden 2024 aikana
--> nykytilanteen kartoitus, tulevat kohteet, "tyhjien alueiden tunnistus"
- **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 aikataulut
- MATSU:n päivitys vuosittain, työkalu kaupunkikehitykseen, vain ensimmäinen vuosi tarkka, muut ohjeellisia suunnitelmia, jotka tarkennetaan ja tarkistetaan aina vuosittain.
- **Talouden tuottavuus- ja tasapaino-ohjelman 2024-2027 vuoksi maankäytön toteuttamissuunnitelmassa esitetään vaihtoehtoja etenemiseksi**

Valtuuston hyväksymä talousarvio 2024 ja taloussuunnitelma 2024-2026: kaupunki-infran investoinnit

Talousarvio 2024 ja taloussuunnitelma 2024-2026; investointisuunnitelmassa hyväksytyt kaupunki-infran investointimenot



Valtuuston hyväksymässä talousarviossa 2024 ja taloussuunnitelmassa 2024-2026 on investointimäärärahat ajoitettu vuoteen 2030 saakka; investointitaso on varsin kunniahimoinen.

Nykyiset henkilöresurssit kuitenkin riittävät noin 10-11 milj.euron investointien toteuttamiseen

Talouden tuottavuus- ja tasapaino-ohjelma 2024-2027: toimintamenoja ja investointeja karsitaan

Maankäytön toteuttamisohjelmassa on nyt vaihtoehtoja

- **Talouden tuottavuus- ja tasapaino-ohjelma 2024-2027:** Mm. toimintamenoja ja investointeja karsitaan, toimintatuottoja pyritään kasvattamaan, kertaluonteisia käyttöomaisuuden myyntejä toteutetaan ja tarvittaessa tarkistetaan kunnallis- tai kiinteistöveroprosentteja.
- Samanaikaisesti meneillään rakentamisessa lama-aika, jonka kestosta ei tiedetä; => tontteja menee huonosti kaupaksi, tontinmyyntitulot pudonneet, väestönkasvu hidasta. Kuitenkin optimistisesti arvioidaan/toivotaan, että vuoden 2025 loppupuolella uudisrakentamisen hankkeita lähtisi jälleen liikkeelle.
- Kaupunki-infran käyttötalousmenojen on arvioitu kasvavan (mm. asfaltointi kallistunut, PIMA-puhdistukset, joukkoliikenne ja ylläpidettävää infraa on aiempaa enemmän)
- Kaupunki-infran henkilöstöresurssit riittävät noin 10-11 milj.euron investointeihin/vuosi.
- Maankäytön kehittämisen prosessit suunnittelusta toteutukseen ovat pitkiä (7-10 vuotta). Talouden tuottavuus- ja tasapaino-ohjelman vuoksi on MATSUssa tällä kertaa tarkasteltu seuraavaa kahdeksaa vuotta ja tehty infran investoinneille vaihtoehtoja. Infraan investoinnit vaikuttavat mm. kaupungin mahdollisuuksiin luovuttaa tontteja ja näin ollen myös tontinmyyntituloihin ja siihen, miten Porvoossa rakennetaan ja miten kaupunki kehittyy. Tuottavuus- ja tasapaino-ohjelman ei arvioida merkittävästi hidastavan kuitenkaan kaavoitusta.
- Infran investointitasosta ja isojen hankkeiden toteuttamisesta tarvitaan riittävän ajoissa varmaa tietoa (toiminnan ennustettavuus), jotta totutuksen resurssit pystytään ohjaamaan oleelliseen ja oikein.
- Vaihtoehtoja on tehty, jotta valittavien investointien ja investointitason vaikutuksia voidaan päätöksenteossa arvioida.
- Luottamushenkilöt päättävät, miten kaupunkia kehitetään.

Vaihtoehdot 2025-2032 infran investoinneille

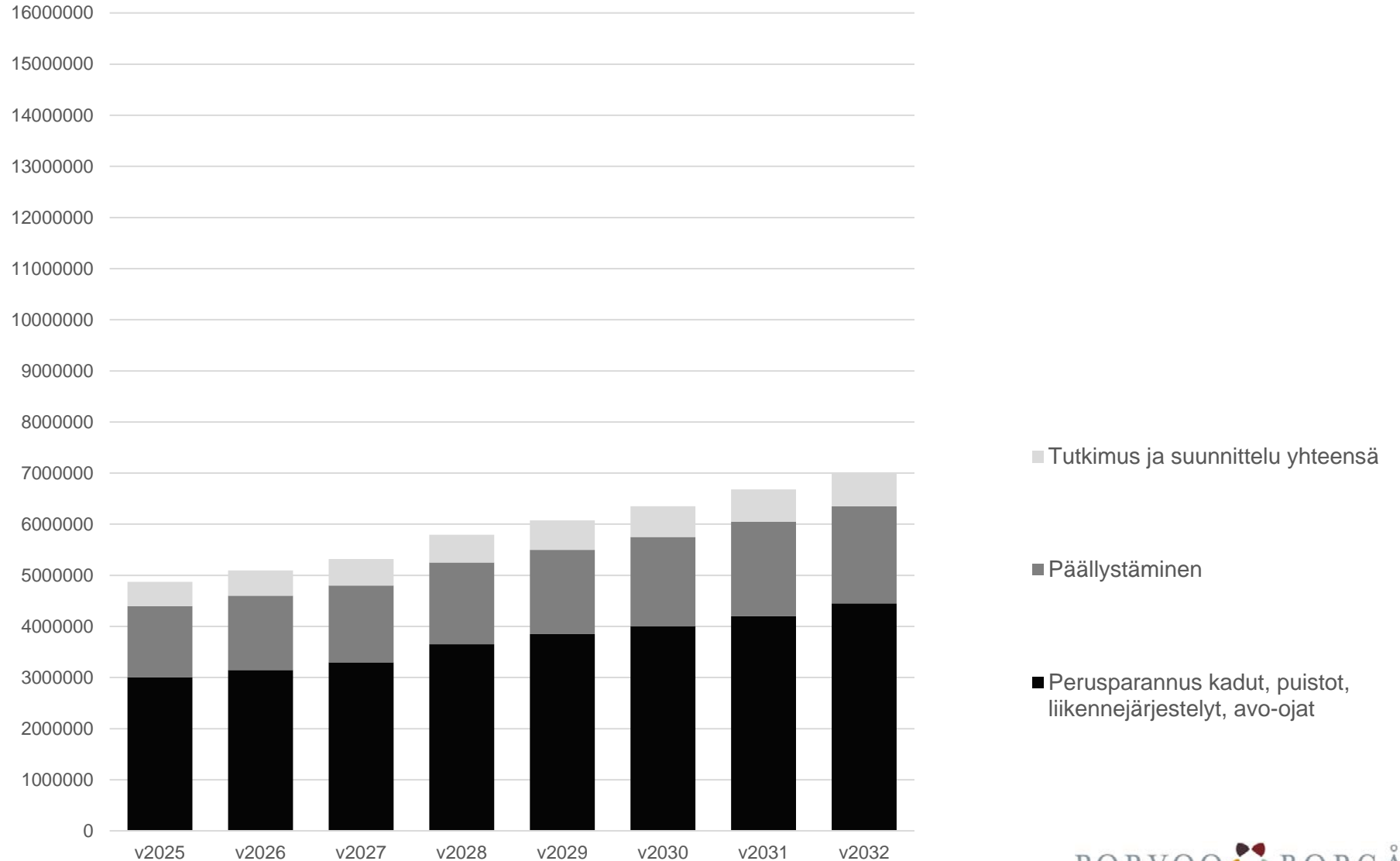
- A. Nykyistä infraa ylläpidetään ja vain kärkihankkeisiin investoidaan, mutta aiempaa hitaammin (joukkoliikenne, tori, Puistokatu, Kokonniemi).
- B. Nykyistä infraa ylläpidetään ja kärkihankkeisiin (joukkoliikenne, tori, Puistokatu, Kokonniemi, Gammelbacka) panostetaan, mutta aiempaa suunniteltua hitaammin sekä uusien alueiden ja hankkeiden toteutusta hidastetaan.
- C. Nykyistä infraa ylläpidetään ja kärkihakkeisiin panostetaan, mutta aiempaa suunniteltua hitaammin. Edellytykset kaupungin strategian mukaiselle kasvulle ja kehitykselle varmistetaan.

Lähtökohta:

Nykyistä infraa ylläpidetään ja perusparannetaan

0-vaihtoehto

Lähtökohtana kaikissa vaihtoehtoissa on, että nykyistä infraa ylläpidetään ja tarvittavat perusparannukset tehdään.



Vaihtoehto A, noin runsaan 10 milj. euron investoinnit/vuosi

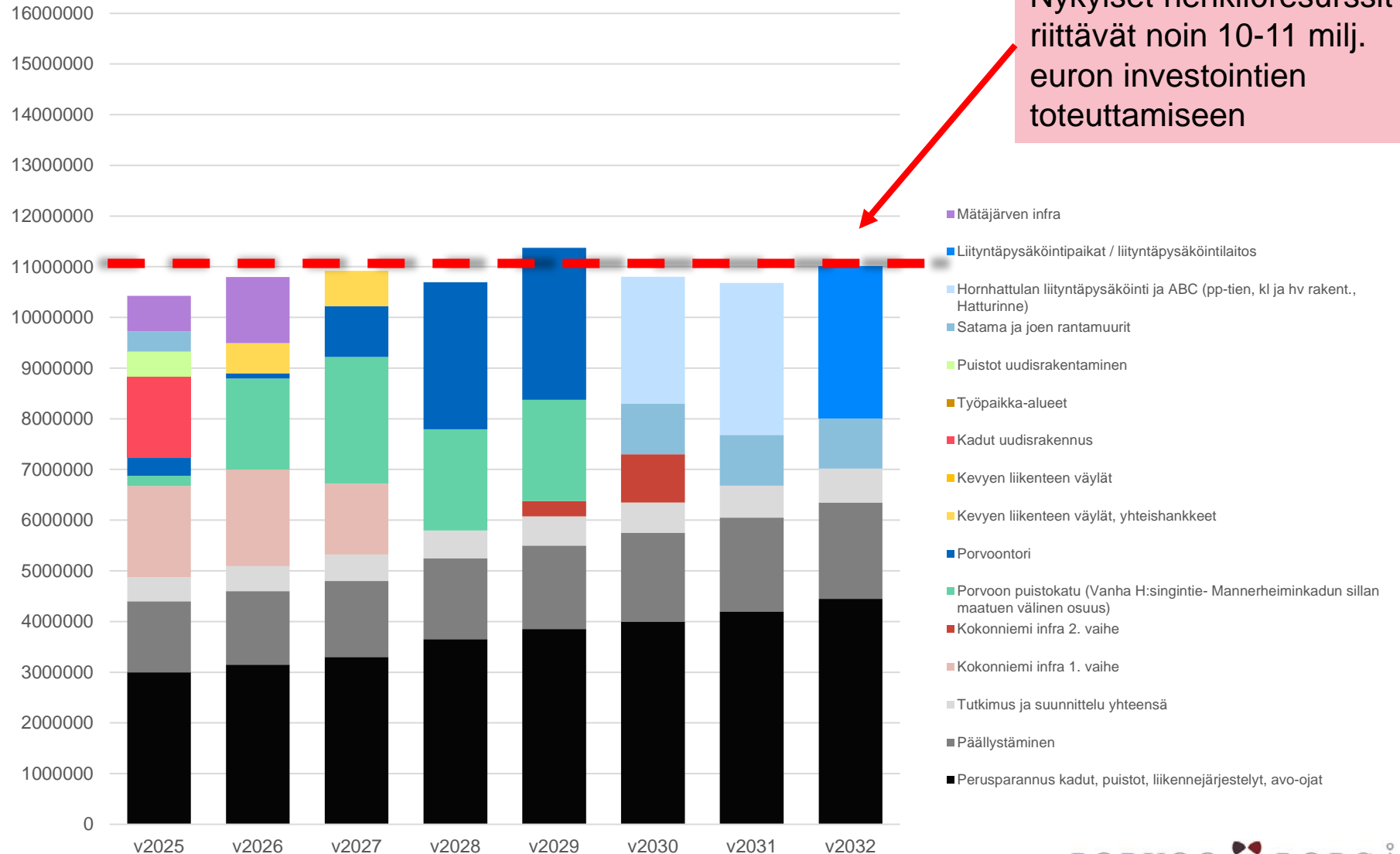
Nykyistä infraa ylläpidetään ja vain kärkihankkeisiin investoidaan (joukkoliikenne, tori, Puistokatu, Kokkonniemi), mutta aiempaa hitaammin.

Uusia omakotitontteja tulee myytäväksi vain Kevätlaaksonniityn alueelta, joka rakennetaan pääosin 2024-25. Tämän jälkeen kaupunki ei enää markkinoi uusia omakotitalotontteja.

Kerrostalarakentamisen tavoitteet saavutetaan: nykyinen varanto ja Puistokadun varteen kaavoitettava asuminen riittävät noin 8 vuoden tarpeisiin.

Uusia laajennuksia työpaikka-alueilla ei tehdä.

Hensu: +0 henkilöä



Vaihtoehto C, noin 15-16 milj.euron investoinnit/vuosi

Edellytykset kaupungin strategian mukaiselle kasvulle varmistetaan, nykyistä infraa ylläpidetään ja kärkihankkeisiin panostetaan, mutta aiempaa suunniteltua hitaammin.

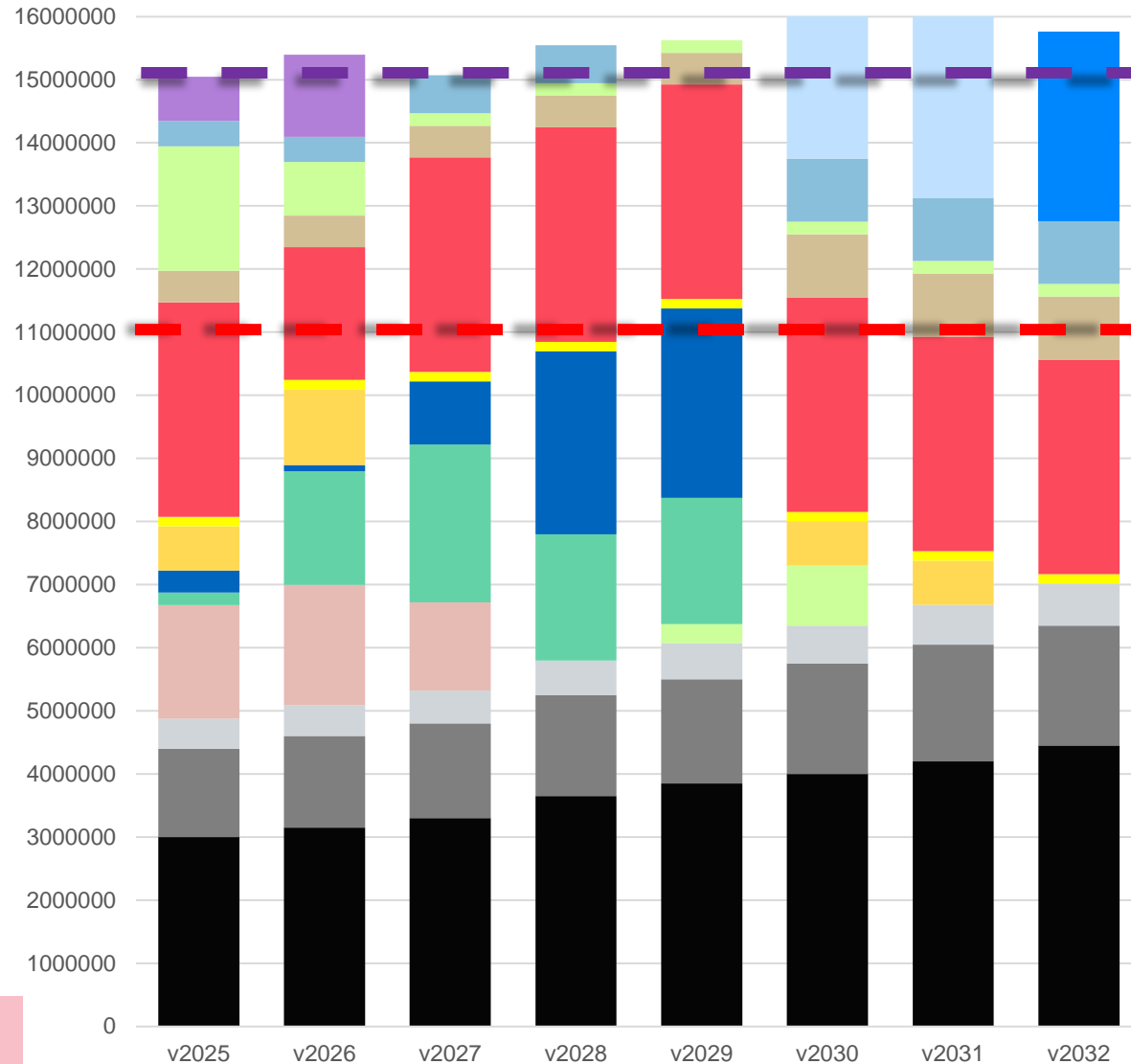
Uusia omakotitontteja tulee myytäväksi entiseen tahtiin, myös kylistä.

Kerrostalorakentamisen tavoitteet saavutetaan: nykyinen varanto ja Puistokadun varteen sekä Edelfeltinrantaan, Länsirannalle ja Meritullin alueelle kaavoitettava asuminen riittää tarvittavaan ja monipuoliseen kerrostalotuotantoon.

Työpaikka-alueille laajentamiseen voitaneen panostaa ja erityisesti vuodesta 2030 lähtien.

Tämä vaihtoehto edellyttää kaupunki-infran käyttötalouden resurssien merkittävää lisäämistä.

**Hensu: +5 henkilöä;
300 000 euroa/vuosi**



Nykyiset henkilöresurssit eivät riitä tähän investointitasoon eikä löydetä niin suuria toimintatapojen tehostamista, jotta onnistuttaisiin investointien toteuttamisessa.

- Mätäjärven infra
- Liityntäpysäköintipaikat / liityntäpysäköintilaitos
- Hornhattulan liityntäpysäköinti ja ABC (pp-tien, kl ja hv rakent., Hatturinne)
- Satama ja joen rantamuurit
- Puistot uudisrakentaminen
- Työpaikka-alueet
- Kadut uudisrakennus
- Kevyen liikenteen väylät
- Kevyen liikenteen väylät, yhteishankkeet
- Porvoontori
- Porvoon puistokatu (Vanha H:singintie-Mannerheiminkadun sillan maatuen välinen osuus)
- Kokonniemi infra 2. vaihe
- Kokonniemi infra 1. vaihe
- Tutkimus ja suunnittelu yhteensä
- Päällystäminen
- Perusparannus kadut, puistot, liikennejärjestelyt, avo-ojat

Vaihtoehtojen vaikutuksista

Vaihtoehto A

Nykyisen infran kunto pysyy nykyisellä tasolla.

Kerrostalorakentamisen määrälliset tavoitteet saavutettavissa. Asuntotuotanto vastaa mm. vanhenevan väestön tarpeisiin, mutta monipuolisen asuntotuotannon tavoitteet jäävät saavuttamatta. Kaupunki ei enää markkinoi uusia omakotitontteja vuodesta 2025 lähtien.

Strategian mukaisen väestötavoitteen saavuttaminen epätodennäköistä.

Kilpilahden ja Kulloon työpaikka-alueen kehittämiseksi ei löydy resursseja. Kaupunginmaassa ja Kuninkaanportissa on tontteja myytävänä.

Alueparannushankkeisiin (Gammelbacka) ei panosteta. Uusia puistoja ei toteuteta. Kevyen liikenteen väylähankkeisiin ei panosteta lukuun ottamatta valtion tai muun tahon kanssa tehtäviin yhteishankkeisiin.

Kokonniemen, Puistokadun ja torin kehittäminen luo strategian mukaista vetovoimaa ja kehitystä keskustaan ja Kokonniemeen, mutta jokirantojen kehittäminen viivästyy/pysähtyy.

Vaihtoehto B

Nykyisen infran kunto pysyy nykyisellä tasolla.

Kerrostalorakentamisen määrälliset tavoitteet saavutetaan. Asuntotuotanto vastaa mm. vanhenevan väestön tarpeisiin. Omakotitontteja tulee aiempaa huomattavasti vähemmän tarjolle ja harvemmin.

Strategian mukaisen väestötavoitteen saavuttaminen haasteellista.

Kilpilahden ja Kulloon työpaikka-alueen laajentaminen voi käynnistyä vasta noin 2030 paikkeilla. Kaupunginmaassa ja Kuninkaanportissa on tontteja myytävänä.

Alueparannushankkeisiin (Gammelbacka) voidaan jonkin verran panostaa.

Kevyen liikenteen väylähankkeista toteutetaan valtion tai muun tahon kanssa tehtävät yhteishankkeet. Lähempänä vuotta 2030 voitaneen jo joitakin kevyen liikenteen hankkeita kaupunkiympäristössä toteuttaa.

Kokonniemen, Puistokadun ja torin kehittäminen luo strategian mukaista vetovoimaa ja kehitystä keskustaan ja Kokonniemeen. Myös jokirantojen kehittäminen jatkuu, mutta aiempaa selvästi hitaammin.

Vaihtoehto C

Nykyisen infran kunto pysyy nykyisellä tasolla.

Monipuoliselle asuntotuotannolle syntyy hyvät mahdollisuudet. Myös asuntorakentamisen määrälliset tavoitteet on mahdollista saavuttaa. Myös kylistä, joissa on kaupungin maata, voidaan tarjota tontteja.

Strategian mukaisen väestötavoitteen saavuttamiselle syntyy mahdollisuudet.

Työpaikka-alueita voidaan kehittää. Kaupunginmaassa ja Kuninkaanportissa on tontteja myytävänä. Kilpilahden ja Kulloon työpaikka-alueen kehittäminen ja laajentaminen on mahdollista 2020-luvun loppupuolella.

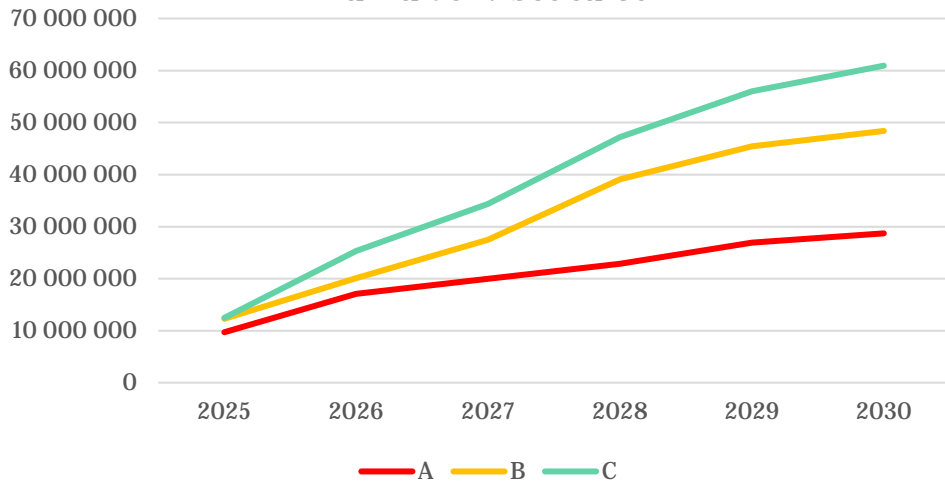
Alueparannushankkeisiin (Gammelbacka) voidaan panostaa.

Kevyen liikenteen väylähankkeista toteutetaan valtion tai muun tahon kanssa tehtävät yhteishankkeet. Lähempänä vuotta 2030 voitaneen jo joitakin kevyen liikenteen hankkeita myös kaupunkiympäristössä toteuttaa.

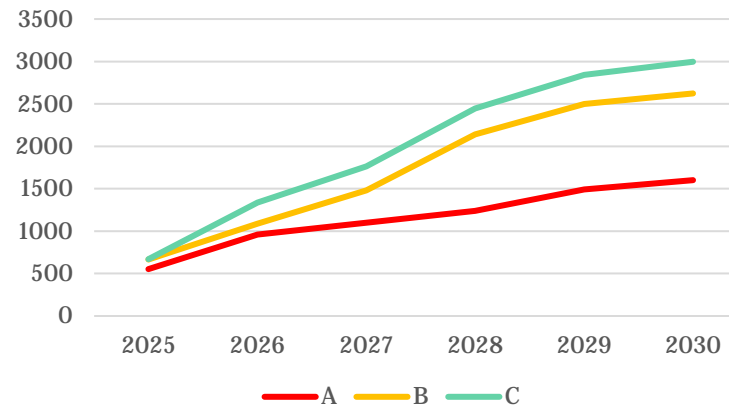
Investoinnit mahdollistavat kaupunkistrategian mukaisten tavoitteiden toteuttamisen, mutta aikataulu on aiempaa arvioitua hitaampi.

Vaihtoehtojen arvioitu vaikutus tontinmyyntituloihin

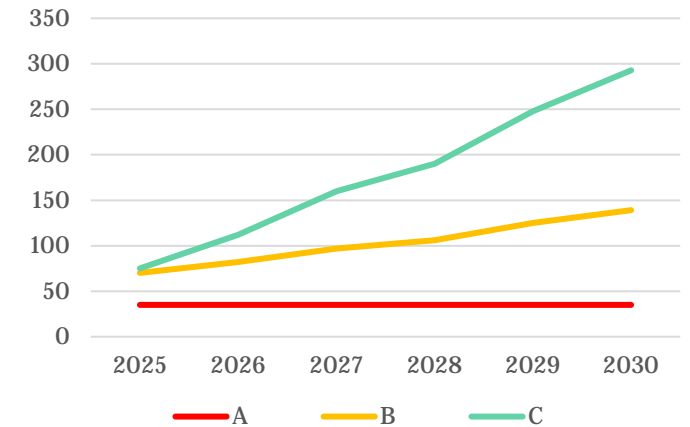
Tontinmyynnistä eri vaihtoehtoissa saatavat kumulatiiviset tulot



Uusien luovutettavilla tonteilla oleva arvioitu asuntojen määrä, kumulatiivinen



Luovutettavien omakotitonttien kokonaismäärä, kumulatiivinen



Vaihtoehto A

Tarkastelujaksolla tontinmyyntituloja v. 2030 mennessä 28,7 M€, tulot putoavat merkittävästi vuoden 2027 jälkeisinä vuosina jääden keskiarvoisesti alle kolmeen miljoonaan vuodessa

Uusia omakotitontteja ei luovuteta.

Vaihtoehto B

Tarkastelujaksolla tontinmyyntituloja v. 2030 mennessä 48,4 M€

+ 19,6 M€ (+68 %) A-vaihtoehtoon verrattuna

Vuosittaiset tulot keskiarvoisesti tontinmyynnistä 7 M€ v. 2027 jälkeen.

Omakotitontteja luovutetaan vuosittain n. 15.

Vaihtoehto C

Tarkastelujaksolla tontinmyyntituloja v. 2030 mennessä 60,9 M€

+ 32,2 M€ (+112 %) A-vaihtoehtoon verrattuna

+ 12,5 M€ (+26 %) B-vaihtoehtoon verrattuna

Vuosittaiset tulot keskiarvoisesti tontinmyynnistä 9 M€ v. 2027 jälkeen.

Omakotitontteja luovutetaan vuosittain n. 40.

Vaihtoehtojen arvioitu vaikutus kaavoituksen etenemiseen

Vaihtoehto A

Puistokadun, ydinkeskustan ja Edelfeltinrannan kaavoitus etenee.

Muilta osin asemakaavoitus suurelta osin keskittyy vanhojen jo rakennettujen alueiden kaavojen päivittämiseen, mihin ei ole vuosiin ollut osoittaa riittävästi resursseja.
=> yksityisille syntyy uusia mahdollisuuksia rakentaa nykyisille jo rakennetuille alueille.

Vaihtoehto B

Puistokadun, ydinkeskustan ja Edelfeltinrannan kaavoitus etenee. Myös uusia omakotialueita kaavoitetaan (Skaftkärr/Kevätlaakso, Omenatarha II), mutta aiempaa vähemmän.

Asemakaavoitushankkeita voidaan käynnistää jonkin verran aiemmin enemmän vanhojen, jo rakennettujen alueiden asemakaavojen uusimiseksi.
=> yksityisille syntyy uusia mahdollisuuksia rakentaa nykyisille jo rakennetuille alueille.

Vaihtoehto C

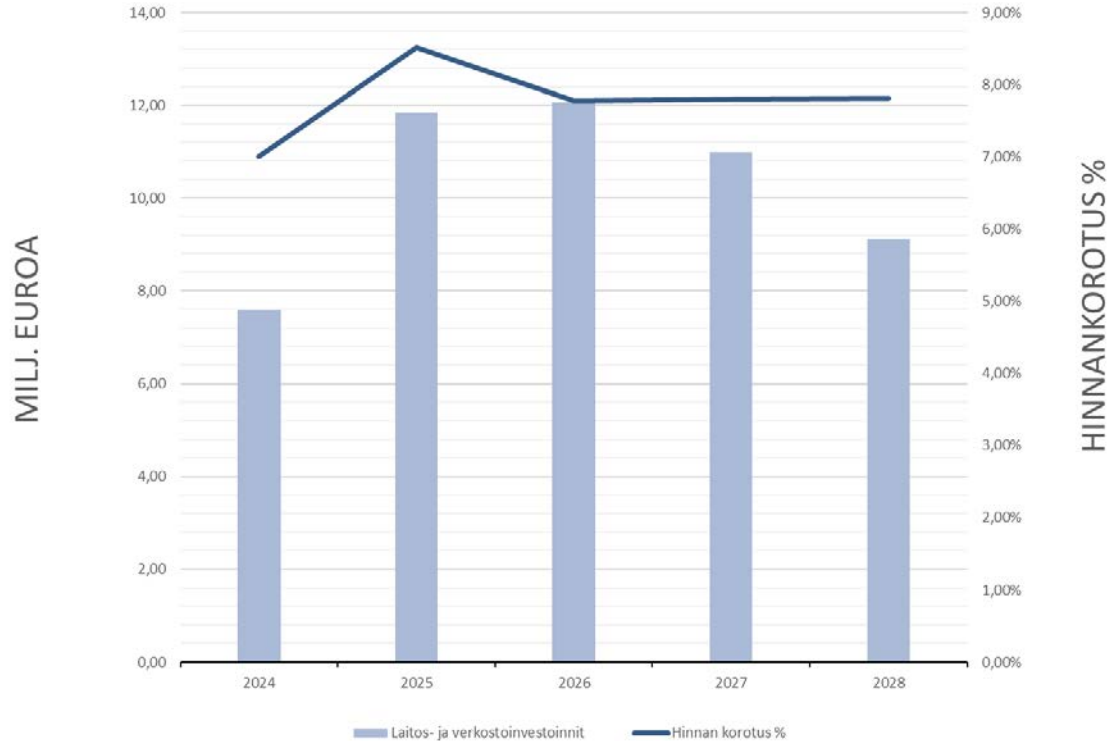
Puistokadun, ydinkeskustan, Länsirannan ja Edelfeltinrannan kaavoitus etenee.

Myös uusia omakotialueita kaavoitetaan niin, että vuosittain kaupunki voi markkinoida omakotitontteja, myös kylistä (Skaftkärr/Kevätlaakso, Omenatarha II, Länsi-Mensas, Epoo, Kerkkoo, Ilola),

Kilpilahden Kulloon asemakaava-alueen laajentaminen etenee.

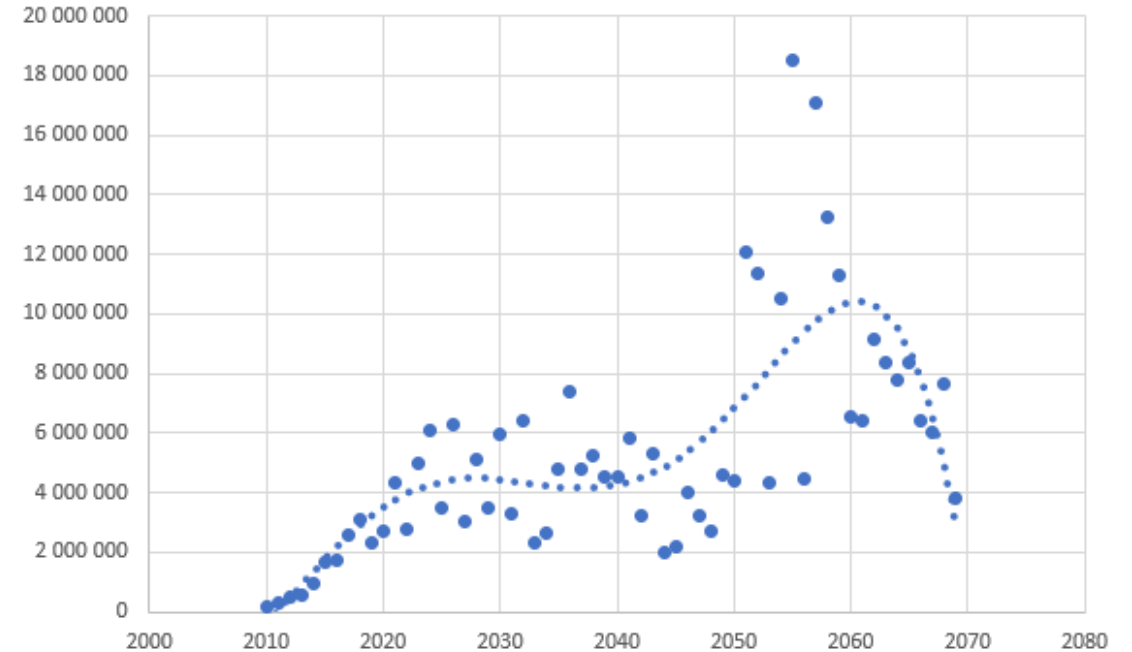
Vanhojen alueiden asemakaavojen uudistamiseen ei ole riittävästi resursseja.

Vaihtoehtojen vaikutus Porvoon veden näkökulmasta



Porvoon veden investointitaso ja veden hinnankorotusprosentti vaihtoehdossa A

Verkoston saneeraus, v 1960-2020 rakennettu verkosto euro/vuosi

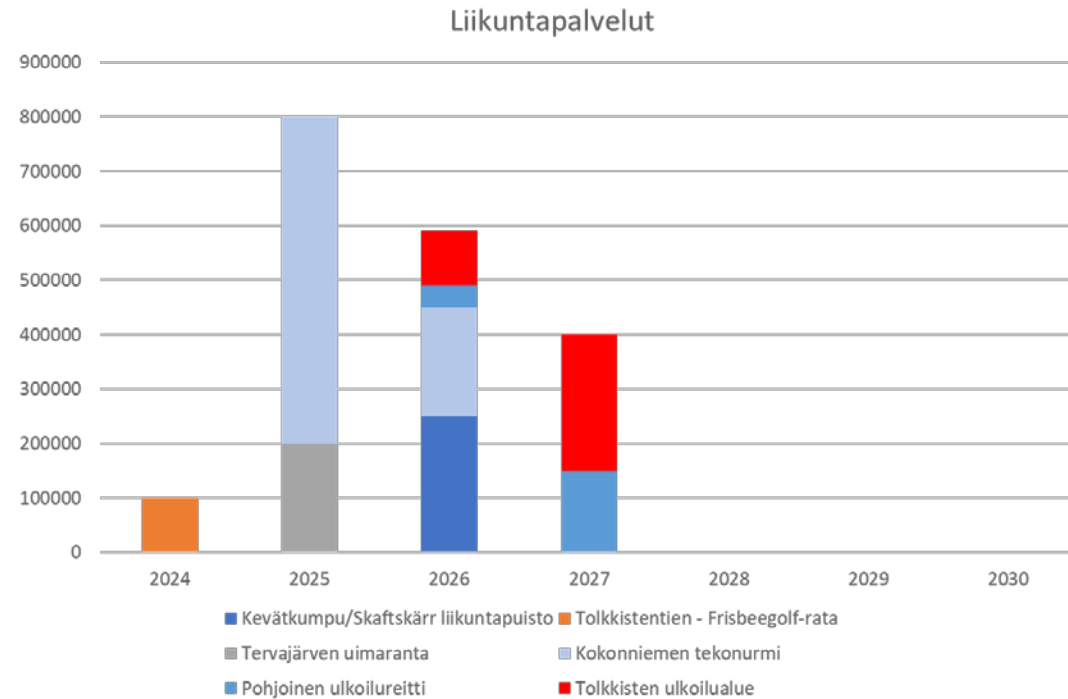


Porvoon veden arvioitu vesihuoltoverkoston saneeraustarve vuosina 2010-2070

- Mikäli investointeja tehdään enemmän, tarvitaan lisähenkilöstöä sekä investointeihin lisää määrärahoja ja rahoitus tapahtuu korottamalla vesimaksuja

Liikuntapalvelujen maanrakennusinvestoinnit

- Kaupunkikehityksen toimialan lisäksi maanrakennusinvestointeja on elinvoiman toimialalla liittyen liikuntapaikkarakentamiseen.
- Näiden investointien maanrakennukseen ja infraan liittyvä osuus on tulevina vuosina investointisuunnitelman mukaan 100 000 € - 800 000 € vuodessa.
- Liikuntapalveluilla ei ole omaa rakentamisen ja infran suunnitteluresurssia, vaan maanrakennusta sisältävät projektit on ulkoistettu sekä suunnittelu- että toteutusvaiheiden osalta. Prosessien johtamiseen, seurantaan ja valvontaan tarvitaan kuitenkin muun kaupunkiorganisaation tukea.
- Liikuntapaikkarakentamisen maanrakennusinvestointien siirtäminen kaupunki-infran vastuulle vaatisi lisää henkilöstöresursseja, ja tämän lisäksi tiivistä yhteistyötä liikuntapalveluiden kanssa.



Minkälaisen vaihtoehdon pohjalta edetään tulevina lähivuosina?

- Mitä laitetaan etusijalle?
- Mitä karsitaan?
- Mitkä tavoitteet pitää saavuttaa?

- Toimintatapojen kehittäminen investointien toteutuksessa => yhteistoiminnallinen menettely otetaan käyttöön => vaatii kaupungin sitoutumista talousarvioon pidemmällä aikajaksolla min. 3 vuotta



Ehdotus: Yhteistoiminnallinen menettely otetaan käyttöön rakentamishankkeissa

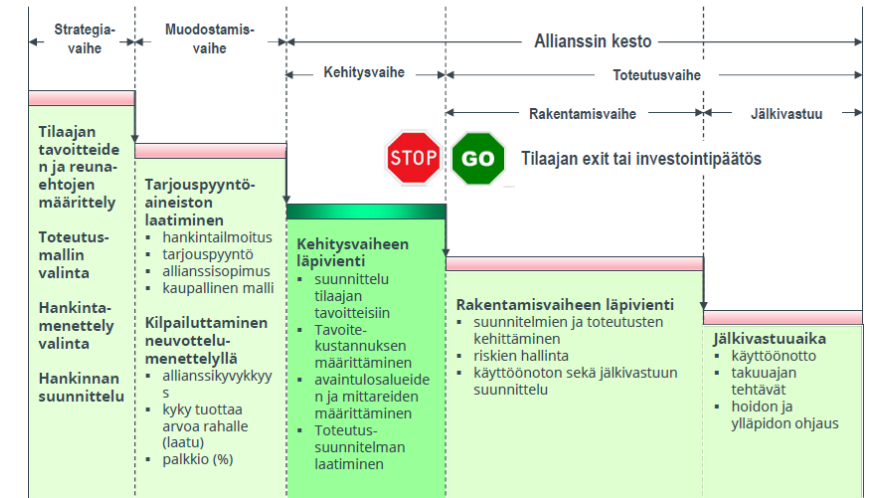
Yhteistoiminnallisten menettelyiden hyödyt:

- Yhteistoiminnallisuudella parempaa laatua asetetuissa kustannusraameissa
 - Yhteistoiminnallisuus tuottaa perinteisiin pääurakkamalleihin verrattuna enemmän arvoa
- Yhteistoimintamallien periaatteet soveltuvat hyvin myös kaupunkien ja kuntien pieniin ja keskisuuriin rakennushankkeisiin
 - Keskeistä arvontuoton lisääminen integroimalla ihmiset, tieto ja prosessit
 - Integroimalla keskeiset palveluntuottajat jo aikaisessa vaiheessa varmistetaan paremmat vaikuttamismahdollisuudet ja luodaan yhteinen taloudellinen intressi
 - Tilaaja, suunnittelija ja toteuttaja yhdessä jo hankkeen alkuvaiheessa
 - Tavoitteena on parhaat mahdolliset ominaisuudet ja korkea laatutaso tavoitekustannuksissa pysyen

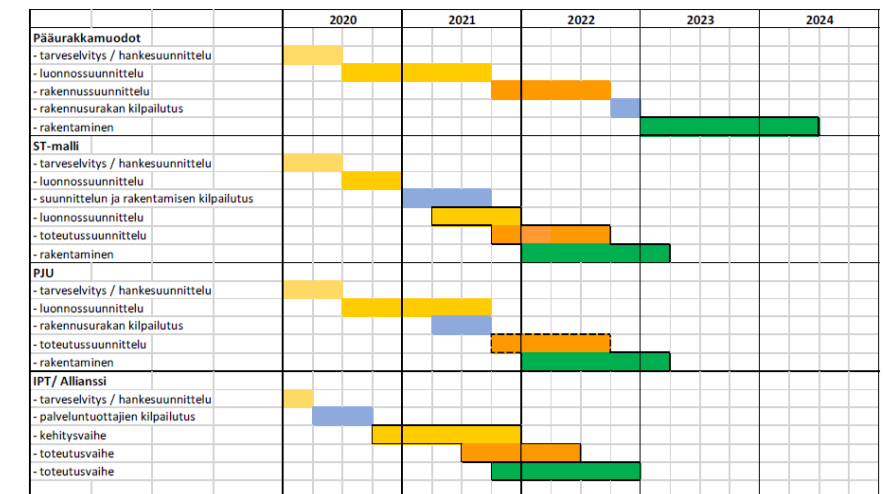
Yhteistoiminnallisten menettelyiden vaatimukset:

- Yhteistoiminnallisten menettelyiden käyttäminen vaatii kaupungin sitoutumista talousarvioon pidemmällä aikajaksolla min. (2)-3 vuotta.
- Keskeiset toimijat kilpailutetaan ja sitoutetaan hankkeeseen aikaisessa vaiheessa, jolloin talousarvio ja siinä olevat hankkeet pitää päättää useamman vuoden osalta ja noudattaa sovittua
- Resurssien sitominen hankkeiden kehitysvaiheisiin hyvän lopputuloksen ja tavoitteiden saavuttamiseksi
- Hankkeen alkuvaiheessa tulee olla selkeät tavoitteet ja reunaehdot

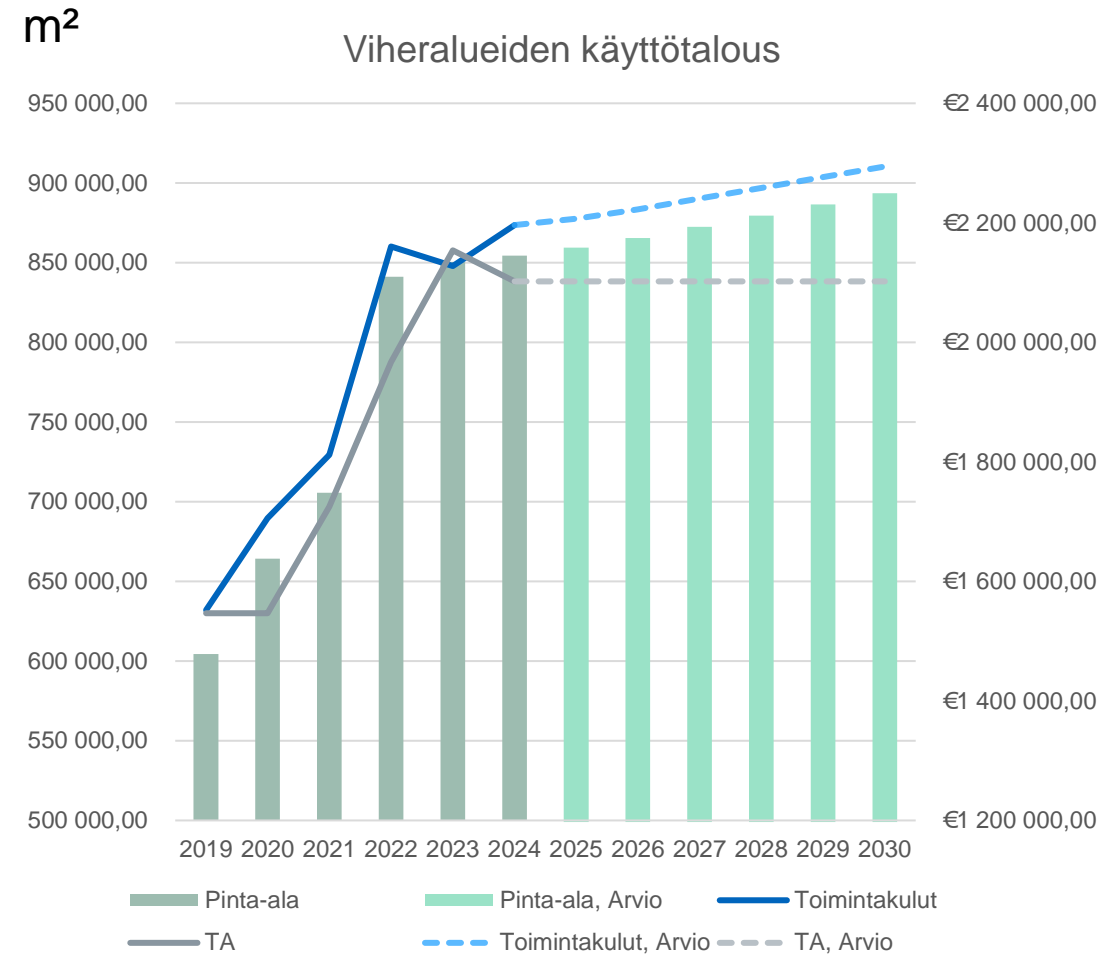
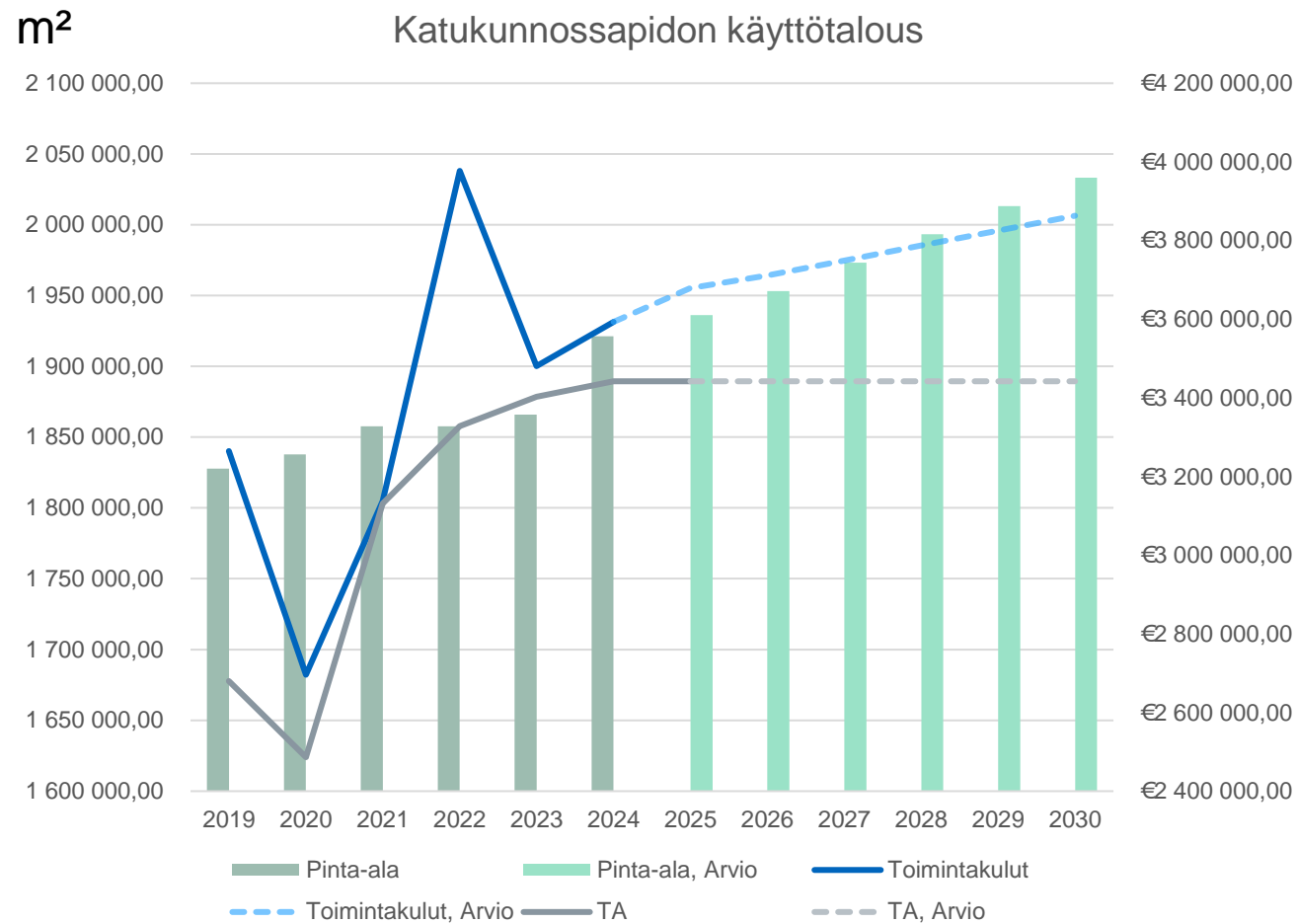
Yhteinen kehitysvaihe



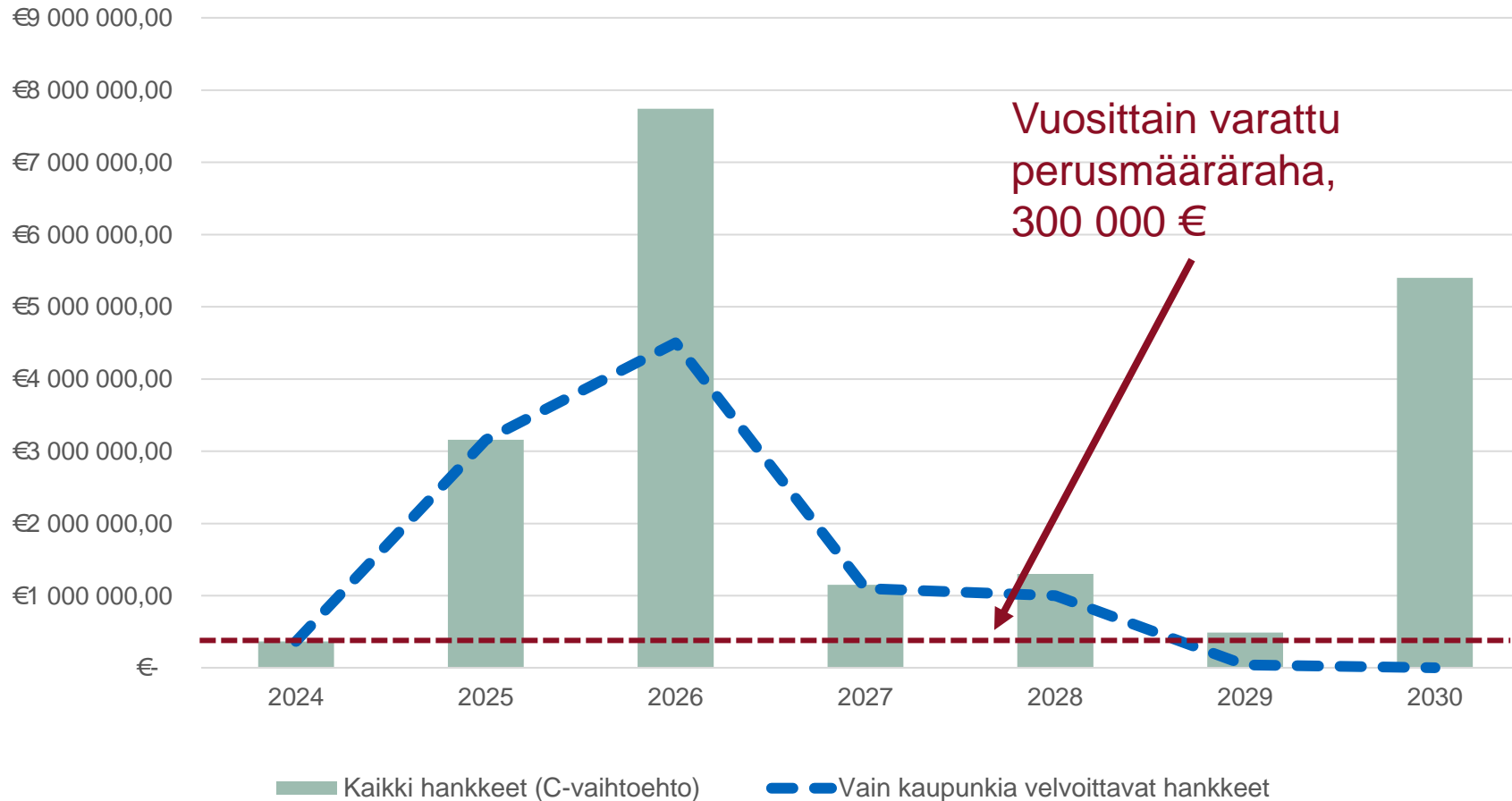
Lineaarinen vs. integroiva prosessi?



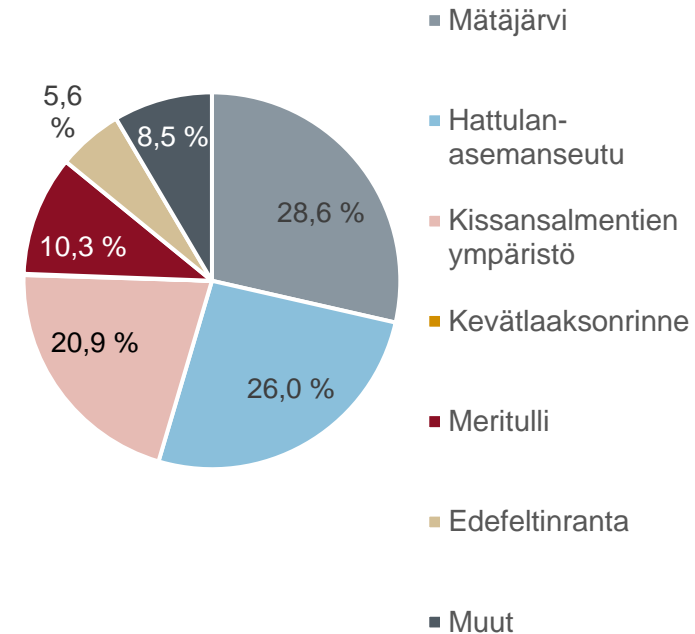
Katujen puistojen ja yleisten alueiden kunnossapidon arvioidut tarpeet ja resurssit; kunnossapidon käyttötalouden menot kasvussa



Käyttötalousvaroista osoitettavat kustannukset pilaantuneiden maiden kunnostukseen



Tarkastelujaksolla syntyvät kustannukset hankkeittain (C-vaihtoehto)



Suuriin kunnostushankkeisiin on haettu lähtökohtaisesti lisämäärärahaa, esim. Kissansalmentie, Mätäjärvi

Erillinen liite

- lähtötietoja
- asumisen ohjelman toteutuminen