

Asunto-ohjelman seurantaraportti 2022

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 06.03.2023 § 15

109/10.04.00.00/2021

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm 24.2.2023:

Taustaa

Kaupunginhallitus on 14.1.2019 § 9 hyväksynyt ohjeellisena asiakirjana Naantalin Asunto-ohjelman vuosille 2019–2022. Asunto-ohjelman seurantaosiossa todetaan, että tavoitteiden asettelu edellyttää toteutumisen seurantaa, minkä vuoksi vuosittain laaditaan raportti seurattavista mittareista.

Tavoitteiden toteutuminen vuonna 2022 sekä ohjelmakaudella

Vuoden 2022 osalta asunto-ohjelman tavoitteet ovat toteutuneet pääosin hyvin.

Tilastointi:

Esityslistan liitteenä on taulukko, jossa on esitetty asunto-ohjelman tavoitteet sekä niiden osalta vuoden 2022 toteuma. Toteumaa on arvioitu värikoodeilla ja taulukko kattaa myös edeltävät vuodet 2019, 2020 ja 2021, jotta pidemmän aikavälin seuranta on helpompaa. Kaupunginhallitus hyväksyi 16.1.2023 § 4 Naantalin asunto- ja maapoliittisen ohjelman vuosille 2023–2026. Koska edeltävän asunto-ohjelman ohjelmakausi päättyi vuoteen 2022, on taulukossa esitetty myös yhteenvetosarake ohjelmakauden keskimääräisestä toteutumisesta.

Väestö:

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vuonna 2022 Naantalin väkiluku kasvoi edeltäviin vuosiin verrattuna poikkeuksellisen paljon, 249 hengellä, tavoitteen ollessa 150 henkeä. Aluekohtaiset tilastot väestömäärän osalta vuodelle 2022 eivät ole vielä valmistuneet. Kaupungin väkiluku vuoden 2022 lopussa oli 19 828 henkeä.

Rakentaminen:

Rakentamisen osalta vuosi 2022 oli vilkas, ja ohjelman mukainen tavoite, 150 valmistunutta asuntoa vuodessa, valmistuneiden asuntojen (188 kpl) osalta ylittyi. Rakennuslupia myönnettiin myös aiempia vuosia enemmän (285 kpl) tavoitteen ollessa 170 asuntoa vuodessa.

Kaava-, tontti- ja raakamaavarannot:

Tonttivarannon tulisi olla kolmin- ja asemakaavavarannon viisinkertainen rakentamistavoitteeseen nähden. Kaava- ja tonttivaranto, huomioiden myös yksityisen varannon osuus (yht. 713 ja 755 asuntoa), täyttävät asunto-ohjelman mukaiset tavoitteet, joskin varannot ovat maltillisesti pienentyneet edeltävistä vuosista. Kaavavarannossa olevien

omakotitonttien (171 kpl) osalta 300 omakotiasunnon määrällisestä tavoitteesta jäätiin kuitenkin merkittävästi. Varannon koko on laskenut koko ohjelmakauden ajan. Tonttivarannossa olevien omakotitonttien (127 kpl) osalta tavoitteet toteutuivat hieman paremmin tavoitteen ollessa 180 omakotitonttia, mutta trendi on ollut niin ikään lähes koko ohjelmakauden lievästi laskeva. Yleiskaava- ja raakamaavarannot on arvioitu riittäviksi.

Tuettu asuminen:

ARA-rahoitettujen kohteiden, asumisoikeusasuntojen ja Naantalin vuokratalot Oy:lle (NVT) asetettujen tavoitteiden osalta asunto-ohjelman mukaiset tavoitteet – keskimäärin 20 ARA-rahoitteista asuntoa vuodessa, vähintään 2 asumisoikeuskohdetta ohjelmakaudella ja NVT:llä keskimäärin 20 asuntoa vuodessa – toteutuivat vaihtelevasti.

Asumisoikeuskohteita toteutui kaksi, vuosina 2020 ja 2022, joten ohjelmakauden tavoitteeseen päästiin, mutta ARA-asunnoille asetetut tavoitteet toteutuivat vain vuosina 2020 ja 2022, sillä vuosina 2019 ja 2021 ei valmistunut ARA-asuntoja lainkaan. NVT:n kohteita toteutui ohjelmakaudella ainoastaan vuonna 2022, joten kauden tavoitteista jäätiin selvästi. Uutta tuotantoa on kuitenkin paraikaa rakenteilla, joten NVT:n asuntoja valmistuu vuodesta 2023 eteenpäin.

Laadulliset tavoitteet:

Asunto-ohjelman laadullisiin tavoitteisiin vuonna 2022 ja ohjelmakaudella on päästy jokseenkin hyvin.

Muun muassa Luonnonmaan perhetalon alueella on hyödynnetty alueen vanhan maankaatopaikan maamassoja melurakenteisiin sekä kierrätysmateriaaleja täyttömaana, minkä lisäksi esimerkiksi asuntomessualueelle toteutui monitoimiau-rinkovoimala. Ohjelmakauden aikana toteutui myös kokonaan tai osin puurakenteisia asuinrakentamis- sekä muita kohteita, kuten Velkuan puukoulu ja keskustan Tuulensuunkadun puujulkisivuinen kerrostalo. Perhetalon alueella on kehitetty jätteen korttelikeräystä yhdessä Lounais-Suomen jätehuollon kanssa.

Vanhankaupunginranta on kehitetty yleissuunnitelman mukaisesti. Viimeisimpinä toimina mainittakoon Siltapuistonaukion rakentaminen, katujen parannukset välillä Maariankatu-Kaivohuone sekä Presidentinlaiturin saneeraus. Keskustassa taas purettiin vanhat S-Marketin rakennukset.

Voimassa oleviin ympäristöohjelmaan sekä uuteen asunto- ja maapoliittiseen ohjelmaan on sisällytetty rakentamisen ja maankäytön osalta ekologisia ja kaupunkikuvallisia tavoitteita. Ympäristöohjelmasta juontuvat ekologiset perusteet ovat näkyneet erityisesti messu- ja perhetalon alueen asemakaavojen ja rakennustapaohjeiden määräyksissä ja ohjeissa, ja hyviä käytäntöjä pyritäänkin monistamaan jatkossa myös muille alueille. Toisaalta määräyksistä ja ohjeista on jouduttu toisinaan joustamaan hankkeiden muiden reunaehtojen vuoksi, esimerkkinä perhetalon alueen kerrostalokohteen puurunkovaatimus.

Huomioita

Kuluvan ja tulevien vuosien osalta varantojen ml. omakotitonttivarannon riittävyyden suhteen kriittistä on strategisesti merkittävien asemakaavojen ja asemakaavanmuutosten toteutuminen oletetussa aikataulussa.

Kaupungin on lisäksi syytä jatkaa aktiivista ja etupainotteista maanhankintaa maankäytön painopistealueilla.

Tontti- ja kaavavarantojen osalta arviot asuntojen määrästä ovat suuntaa antavia. Yleiskaava- ja raakamaavarantoja on arvioitu suurpiirteisesti.

Huomionarvoista on, että myönnettyjen lupien, valmistuneiden asuntojen ja tontti- sekä kaavavarantojen toteumat määrällisten ja alueellisten painotusten osalta vaihtelevat paikoin merkittävästi vuositasolla. Neljän perättäisen vuoden 2019–2022 tarkastelu tuo hyvin esiin maankäytön painopisteen muutoksia, kuten Luonnonmaan saaren painoarvon kasvun Manner-Naantalin rinnalla. Taulukon yhteenvetosarake hahmottaa ohjelmakauden 2019–2022 keskimääräistä toteumaa, jossa vuotuisten vaihteluiden huomataan selvästi tasoittuvan ja kauden keskimääräisten toteumien olevan yksittäisien vuosien toteumia parempia.

Naantalin asunto- ja maapoliittisen ohjelman 2023–2026 mittarit pohjautuvat pitkälti asunto-ohjelman 2019–2022 mittareihin, mutta mittareihin on tullut myös muutoksia, erityisesti määrällisiin ja alueellisiin painotuksiin. Uuden ohjelman mukainen seuranta aloitetaan kuluva vuodesta 2023.

Asunto-ohjelman mittarien toteutuminen 2022 on liitteenä.

Liite 1, KHJ 6.3.2023

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto merkitsee asunto-ohjelman seurantaraportin vuodelta 2022 tiedokseen ja lähettää sen tiedoksi edelleen kaupunginhallitukselle.
Kokouskäsitely	Merkittiin, että maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm toimi asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.