

Asunto- ja maapoliittisen ohjelman seurantaraportti 2023

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 18.03.2024 § 16

1276/10.00.00.00/2022

Valmistelija Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Taustaa

Kaupunginhallitus on 19.12.2022 § 83 hyväksynyt ohjeellisena asiakirjana Naantalin Asunto- ja maapoliittisen ohjelman vuosille 2023–2026. Ohjelma on korvannut kaupunginhallituksen 14.1.2019 § 9 hyväksymän Naantalin Asunto-ohjelman vuosille 2019–2022. Asunto- ja maapoliittisen ohjelman seurantaosiossa todetaan, että tavoitteiden asettelu edellyttää toteutumisen seurantaa, minkä vuoksi vuosittain laaditaan raportti seurattavista mittareista.

Tavoitteiden toteutuminen vuonna 2023

Vuoden 2023 osalta uuden ohjelman tavoitteet ovat toteutuneet pääosin hyvin.

Tilastointi:

Esityslistan liitteenä on taulukko, jossa on esitetty ohjelman keskeiset tavoitteet ja niiden mukaiset seurattavat mittarit. Taulukossa ohjelmavuoden 2023 toteumaa on havainnollistettu värikoodeilla. Taulukkoa tullaan täydentämään tulevien seurantaraportointien yhteydessä ohjelmakauden 2023–2026 edetessä, jotta pidemmän aikavälin seuranta helpottuu.

Väestö:

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vuonna 2023 Naantalin väkiluku kasvoi edeltäviin vuosiin verrattuna 143 henkilöllä, tavoitteen ollessa 150 henkilöä. Väestönkasvu hidastui edeltävään vuoteen 2022 verrattuna noin 100 henkilöllä. Aluekohtaiset tilastot väestömäärän osalta vuodelle 2023 eivät ole vielä valmistuneet. Kaupungin väkiluku seurantaraportin laadintahetkellä vuoden 2023 lopussa oli 19 993 henkilöä. Lopullinen väkiluku tulee tarkentumaan kevään 2024 aikana.

Rakentaminen:

Rakentamisen osalta vuosi 2023 oli lähes yhtä vilkas kuin edeltävä vuosi 2022. Ohjelman mukainen tavoite, 150 valmistunutta asuntoa vuodessa, valmistuneiden asuntojen (180 kpl) osalta ylittyi, mutta asuntojakaumatavoite uusissa kerros- ja rivitaloissa, yli 50 % asunnoista suurempia kuin kaksio, ei vuoden 2023 osalta toteutunut (43 %). Uusia rakennuslupia myönnettiin huomattavasti edeltäviä vuosia vähemmän (138 kpl), joten ohjelman tavoitteeseen, 170 asuntoa vuodessa, ei aivan päästy. Myönnettyjen lupien määrä oli alle puolet vuoden 2022 lupamäärästä, mikä heijastelee jo vuoden 2022 puolelta alkanutta rakennusalan heikkoa suhdannetta.

Kaava-, tontti- ja raakamaavarannot:

Tonttivarannon tulisi olla kolminkertainen ja asemakaavavarannon viisinkertainen rakentamistavoitteeseen nähden eli asuntomäärillä mitattuna tonttivarannon osalta yhteensä 450 asuntoa ja kaavavarannon osalta yhteensä 750 asuntoa.

Tonttivaranto vuoden 2023 lopussa, huomioiden myös yksityisen varannon osuus, yhteensä (1082 asuntoa), täytti ohjelman mukaisen tavoitteen erittäin hyvin. Asemakaavavaranto vuoden 2023 lopussa, huomioiden myös yksityisen varannon osuus, yhteensä (810 asuntoa), täytti ohjelman mukaisen tavoitteen hyvin.

Asemakaavavarannon alueellisen painottumisen osalta Manner-Naantalin osuus varannosta ei aivan täyttänyt ohjelman mukaista tavoitetta. Kaavavarannossa olevien kerrostaloasuntojen määrä ei yltänyt tavoitteeseen, mutta tonttivarannon puolella kerrostalojen rakennuspaikkoja ja niiden mahdollistamia kerrostaloasuntoja on vuotuisen rakentamistavoitteeseen nähden riittävästi. Asemakaavavarannossa olevien omakotitonttien määrä jäi tavoitteista selvästi.

Tonttivarannossa huomionarvoista on kaupungin omistamien heti luovutuskelpoisten omakotitonttien vähäinen määrä. Niiden osalta tilanne kohentuu, kun uusien asemakaava-alueiden, esimerkkinä Perhetalo II, kunnallistekniikan rakentaminen etenee. Tarkastelun kannalta tämä tosin tarkoittaa mainittujen tonttien siirtymistä pois kaavavarannossa olevista omakotitonteista, joiden määrä – kuten todettua – on tavoitteisiin nähden vajaa.

Aiempiin vuosiin nähden tontti- ja kaavavarannot ovat pysyneet vakaina, joskaan eri seurantakausien tarkastelut eivät ole täysin vertailukelpoisia.

Raakamaavarannon tulisi olla viisinkertainen ja yleiskaavavarannon kymmenkertainen rakentamistavoitteeseen nähden. Yleiskaavavaranto vuoden 2023 lopussa on arvioitu riittäväksi. Yleiskaavojen toteuttamiseksi tavoitteiden mukaisen raakamaavarannon turvaaminen edellyttää kaupungilta jatkuvaa aktiivista maanhankintaa maankäytön painopistealueilla.

Tuettu asuminen:

ARA-asuntotuotannon, Naantalin Vuokratalot Oy:n (NVT) asuntotuotannon ja asumisoikeuskohteiden osalta ohjelman mukaiset tavoitteet – keskimäärin 20 ARA-rahoitteista asuntoa vuodessa, NVT:llä keskimäärin 20 asuntoa vuodessa ja vähintään 2 asumisoikeuskohdetta ohjelmakaudella – toteutuivat hyvin.

NVT:ltä valmistui kaksi uutta kerrostaloa Ruotumestarintielle, yhteensä 84 asuntoa, mikä täyttää määrällisesti asetetun 20 ARA-asunnon vuotuisen tavoitteen koko ohjelmakauden osalta. Vuonna 2023 myönnettiin rakennuslupa kahdelle asumisoikeuskohteelle: TA-Asumisoikeus Oy:n kaksi kerrostaloa Luonnonmaan perhetalon alueella sekä kaksi rivitalokohdetta Tammiston alueella. Kerrostalojen on määrä valmistua kesällä 2024 ja rivitalojen alkuvuodesta 2025. Tavoitetta vähintään kahden asumisoikeuskohteen valmistumisesta arvioidaan koko ohjelmakauden osalta.

Laadulliset tavoitteet:

Ohjelman laadulliset tavoitteet vuonna 2023 on saavutettu jokseenkin hyvin.

Syksyllä 2023 käyttöön otetun Luonnonmaan perhetalon rakentamisessa hyödynnettiin kestäviä rakenne- ja materiaalivalintoja, minkä lisäksi perhetalon alueella luvitettiin osin puurakenteisia asuinrakennus- ym. kohteita, kuten Vuoksen asuinkeuhkot sekä Meteoritielle toteutuva Luonnonmaan palvelutalo. Kohteet eivät toteutuneet kaavan mukaisesti täysin puurakenteisina. Perhetalon alueella on lisäksi laadittu sopimuksia jätteiden korttelikeräyksestä yhdessä Lounais-Suomen jätehuollon kanssa.

Keskustassa Birgitan talon asemakaavanmuutoksen alueella tulevaisuudessa tehtävä rakennusten purkamistyö on maankäyttösopimuksessa edellytetty toteutettavaksi ympäristöministeriön solmiman Kestävän Purkamisen Green Deal -sopimuksen mukaisilla toimintatavoilla. Keskustan Tullikatu torin ja Tuulensuunkadun välistä valmistui pihakaduksi, jolle toteutettiin kausivalaistus. Vanhankaupungin rannan toteuttamista jatketaan laadittujen suunnitelmien pohjalta.

Luolalanjärvelle rakennettiin kosteikko, joka paitsi toimii tärkeänä elinympäristönä monille lintulajeille, myös tarjoaa alueelle maisemallista vaihtelua ja mahdollistaa erinäisiä virkistyskäyttömuotoja. Kosteikon tärkeänä tehtävänä on pysäyttää ravinteita ja kiinteitä aineita ympäristön valumavesistä, mikä hillitsee järven ja Askaistenlahden rehevöitymistä.

Vihreän siirtymän investointihankkeiden edistämiseksi kaupunki osallistui yhdessä Turun, Raision ja Kaarinan kanssa seudulliseen maankäyttöselvitykseen. Selvitys osaltaan helpottaa vihreän siirtymän teollisuuden toimijoiden sijoittumista kaupunkiin sekä hankkeiden toteutumisen edellyttämien maankäyttötarpeiden määrittelyä kaupungin yritysalueilla.

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 laadittujen 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 kerrostalokohteiden puurunkovaatimus.

Huomioita

Tulevien vuosien osalta varantojen riittävyyden suhteen kriittistä on strategisesti merkittävien asemakaavojen ja asemakaavanmuutosten toteutuminen tavoitellussa aikataulussa. Varannoissa huomiota tulee kiinnittää erityisesti riittävään omakotitonttivarantoon. Kaupungin on lisäksi syytä jatkaa aktiivista ja etupainotteista maanhankintaa maankäytön painopistealueilla.

Tontti- ja kaavavarantojen osalta arviot asuntojen määrästä ovat suuntaa antavia. Yhtiömuotoisten AK- ja AP-tonttien mahdollistamien asuntomäärien laskentaperusteita on tarkennettu edeltävään ohjelmakauteen 2019–2022 nähden. Yleiskaava- ja erityisesti raakamaavarantoja on arvioitu suurpiirteisesti.

Myönnettyjen lupien, valmistuneiden asuntojen ja tontti- sekä kaavavarantojen toteumat määrällisten ja alueellisten painotusten osalta vaihtelevat merkittävästi vuositasolla. Edeltävän ohjelmakauden seurannassa vuosina 2019–2022 kauden keskimääräinen toteuma tasoitti vuotuisia vaihteluita, mikä on ennakoitavissa tapahtuvaksi seurannan osalta myös nykyisen ohjelmakauden 2023–2026 edetessä.

Huomionarvoista eri vuosien vertailun kannalta on lisäksi, että ohjelmakauden vaihtuessa toteumien tavoitteellista alueellisesta painottumisesta ja aluejaottelua muutettiin. Luonnonmaata keskeisenä maankäytön painopistealueena korostettiin Manner-Naantalin rinnalla ja Luonnonmaan saari eriytettiin tarkasteluissa muusta saaristosta.

Asunto- ja maapoliittisen ohjelman mittarien toteutuminen 2023 on liitteenä.

Liite 1, KHJ 18.3.2024

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kehitys- ja henkilöstöjaosto merkitsee asunto- ja maapoliittisen ohjelman seurantaraportin vuodelta 2023 tiedokseen ja lähettää sen tiedoksi edelleen kaupunginhallitukselle.
Kokouskäsittely	Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm oli läsnä asiantuntijana tämän pykälän ajan.
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.