

Asunto- ja maapoliittisen ohjelman seurantaraportti 2024

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 31.03.2025 § 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. Asunto- ja maapoliittisen ohjelman seurantaosiossa todetaan, että tavoitteiden asettelu edellyttää toteutumisen seurantaa, minkä vuoksi vuosittain laaditaan raportti seurattavista mittareista.

Tavoitteiden toteutuminen vuonna 2024

Vuoden 2024 osalta ohjelman tavoitteet ovat toteutuneet pääosin hyvin.

Tilastointi:

Esityslistan liitteenä on taulukko, jossa on esitetty ohjelman keskeiset tavoitteet ja niiden mukaiset seurattavat mittarit. Taulukossa sekä ohjelmavuoden 2024 että edeltävän 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 2024 Naantalin väkiluku kasvoi 109 hengellä tavoitteen ollessa 150 henkeä. Väestönkasvu hidastui edeltävään vuoteen 2023 verrattuna noin 40 hengellä jääden myös selvästi alle vuosien 2019-2023 keskimääräisen kasvun (146 henk./v.). Aluekohtaiset tilastot väestömäärän osalta vuodelle 2024 eivät ole vielä valmistuneet. Kaupungin väkiluku seurantaraportin laadintahetkellä vuoden 2024 lopussa oli 20 108 henkeä. Lopullinen väkiluku tulee tarkentumaan kevään 2025 aikana.

Rakentaminen:

Rakentamisen osalta vuosi 2024 oli hieman hiljaisempi kuin edeltävä vuosi 2023. Ohjelman mukainen tavoite, 150 valmistunutta asuntoa vuodessa, valmistuneiden asuntojen (159 kpl) osalta täyttyi. Asuntojakaumatavoite uusissa kerros- ja rivitaloissa, yli 50 % asunnoista suurempia kuin kaksio, ylittyi vuoden 2024 osalta (59 %) selvästi. Uusia rakennuslupia myönnettiin huomattavasti edeltäviä vuosia vähemmän (115 kpl), joten ohjelman tavoitteesta, 170 asuntoa vuodessa, jäätiin selvästi. Myönnettyjen lupien määrä oli noin 80 % vuoden 2023 tasosta ja reilusti alle puolet vuoden 2022 lupamäärästä, mikä osaltaan kertoo, että rakennusalan heikko suhdanne ei ole vielä taittunut.

Kaava-, tontti- ja raakamaavarannot:

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

Tonttivaranto vuoden 2024 lopussa, huomioiden myös yksityisen varannon osuus, (yhteensä 1 332 asuntoa), täytti ohjelman mukaisen tavoitteen erittäin hyvin. Asemakaavavaranto vuoden 2024 lopussa, huomioiden myös yksityisen varannon osuus, (yhteensä 687 asuntoa), jäi ohjelman mukaisesta tavoitteesta jonkin verran. Edeltävään vuoteen 2023 nähden tonttivaranto – joka tarkastelussa edustaa laskennallista asuntomäärä heti luovutuskelpoisilla tonteilla – kasvoi asemakaavavarannon pienentyessä. Muutosta selittää erityisesti se, että jo aiemmin asemakaavoitettujen alueiden (esim. Luonnonmaan Virpi-Porho ja Perhetalo II) kunnallistekniikan rakentaminen on edennyt.

Tonttivarannossa olevien heti luovutuskelpoisten omakotitonttien määrä vuonna 2024 on kasvanut edeltävään vuoteen 2023 verrattuna. Tilanne on kohentunut sekä kaupungin omistamien tonttien että kokonaisvarannon osalta. Alueellisen painottumisen ja tontti-/asuntotyyppien jakauman osalta tonttivaranto täyttää asetetut tavoitteet kaikilta osin hyvin. Manner-Naantalin ja Luonnonmaan osuus varannosta on kasvanut, viimeksi mainitun selvästi. Asemakaavavarannon alueellisen painottumisen osalta Luonnonmaan osuus varannosta ei täyttänyt ohjelman mukaista tavoitetta. Lisäksi asemakaavavarannossa olevien omakotitonttien määrä jäi tavoitteista selvästi.

Aiempiin vuosiin nähden tontti- ja kaavavarannoissa tapahtuneet suhteelliset muutokset ovat merkille pantavia. Tilanne on kuitenkin kokonaisuudessaan pysynyt verrattain vakaana eivätkä muutokset ole vielä kriittisiä. Uusien alueiden asemakaavoittamisen tärkeys korostuu.

Raakamaavaranannon tulisi olla viisin- ja yleiskaavavarannon kymmenkertainen rakentamistavoitteeseen nähden. Yleiskaavavaranto vuoden 2024 lopussa on arvioitu riittäväksi. Yleiskaavojen toteuttamiseksi tavoitteiden mukaisen raakamaavaranannon 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 vuonna 2023 kaksi uutta kerrostaloa Ruotumestarintielle, yhteensä 84 asuntoa, mikä täyttää määrällisesti asetetun 20 ARA-asunnon vuotuisen tavoitteen koko ohjelmakauden osalta. Uusinta kohdetta, 35 asunnon kerrostaloa, on aloitettu rakentamaan keskustakortteleiden alueella Presidentinkadulle kesällä 2024, mutta kohde valmistuu vasta loppuvuodesta 2025. TA-Asumisoikeus Oy:n kerrostalot, Vuoksi, yhteensä 38 asuntoa, valmistuivat kesällä 2024. Uusia, vuonna 2025 valmistuvia asumisoikeuskohteita; rivitaloja, joissa yhteensä 34 asuntoa, on alettu rakentamaan Juhoniemenkadulla ja Torpparintiellä.

Kevennetty kaavaprosessi:

Vanton eritasoliittymän alueella yleisen tien alueen tekninen korjaus merkitykseltään vähäisenä asemakaavana tullaan valmistelevaan nopeutetulla prosessilla. Kyseinen asemakaavamuutos on uutena vireille tulevana kaavana kaavoitusohjelmassa 2025-2028, joka hyväksyttiin joulukuussa 2024.

Laadulliset tavoitteet:

Ohjelman laadulliset tavoitteet vuonna 2024 on saavutettu hyvin.

Perhetalon alueella heinäkuussa 2024 loppukatselmoitu asumisoikeuskohde toteutui puujulkisivuisena. Naapurissa rakenteilla oleva palvelutalo tullaan toteuttamaan puujulkisivuisena.

Vuonna 2024 katuvalaistuksen saneeraus määrärahaa kohdistettiin huonokuntoisten valaisinpylväiden vaihtoon. Uudet katuvalaistuspisteet on toteutettu Led-valotekniikalla, joissa on yöaikainen himmennys. Merimaskun koulun maalämpöjärjestelmä ja lämmönjakohuone rakennettiin kesällä 2024, minkä lisäksi Kalevannimen liikuntahallin urakkakilpailutuksen laatuvertailussa huomioitiin kohteen hiilijalanjälki.

Rymättylän Aaslaluodosta Suomen valtiolle 2024 myydyn määrälän kaupasta saadut varat päätettiin käyttää perinnebiotooppien hoitoon ja uuselin ympäristön perustamiseen vuosina 2025-2029. Määräala myytiin valtiolle luonnonsuojelualueeksi. Viialanjärvelle taasen teetettiin luontoselvitys luonnonsuojelualueen perustamisedellytysten arvioimiseksi.

Vihreä siirtymän hankkeita on edistetty vuoden 2024 aikana. Green North Energy:n Tupavuoren vety- ja ammoniakkilaitoksen tontinluovutusneuvottelut ovat edenneet, minkä lisäksi kaupunki on ollut osaltaan tukemassa Liquid Windin ja Turun Seudun Energian Luolalan metanolintuotantolaitoksen hanketta.

Voimassa oleviin ympäristöohjelmaan sekä 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. Ilmastovaikutusten arviointi sisältyy kaikkiin kaupungin tekemiin kaavoihin, ja vuonna 2024 mm. järjestettiin konsulttipalveluna Naantalien maankäytön ilmastotyön tuki-koulutus. Määräyksistä ja ohjeista on jouduttu myös joustamaan hankkeiden muiden reunaehtojen vuoksi, esimerkkinä perhetalon alueen palvelutalon 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 yhtiömuotoisilla tonteilla ovat suuntaa antavia. 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.

Asunto- ja maapoliittisen ohjelman mittarien toteutuminen 2024 on liitteenä.

Liite 1, Kehitys- ja henkilöstöjaosto 31.3.2025

| | |
|-----------------|--|
| Esittelijä | Kaupunginjohtaja |
| Päätösehdotus | Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto merkitsee asunto- ja maapoliittisen ohjelman seurantaraportin vuodelta 2024 tiedokseen ja lähettää sen tiedoksi edelleen kaupunginhallitukselle. |
| Kokouskäsittely | Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan. |
| Päätös | Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin. |