

Asunto- ja maapoliittisen ohjelman seurantaraportti 2025

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 16.03.2026

1276/10.00.00.00/2022

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm ja vs. maankäyttöpäällikkö Matti Kotiniemi

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 2025

Vuoden 2025 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 2025 että edeltävien ohjelmavuosien 2023 ja 2024 toteumaa on havainnollistettu värikoodilla. Taulukkoa tullaan täydentämään tulevien seurantaraportointien yhteydessä ohjelmakauden 2023–2026 edetessä, jotta pidemmän aikavälin seuranta helpottuu.

Väestö:

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vuonna 2025 Naantalin väkiluku kasvoi 262 hengellä tavoitteen ollessa 150 henkeä. Väestön lisäys ylitti tavoitteen selvästi. Väestönkasvu vahvistui edeltävään vuoteen 2024 verrattuna noin 132 hengellä ylittäen myös selvästi vuoden 2023 kasvun (149 henk.). Aluekohtaiset tilastot väestömäärän osalta vuodelle 2025 eivät ole vielä valmistuneet. Kaupungin väkiluku seurantaraportin laadintahetkellä vuoden 2025 lopussa oli ennakkotietojen perusteella 20 391 henkeä. Lopullinen väkiluku tulee tarkentumaan kevään 2026 aikana.

Rakentaminen:

Rakentamisen osalta vuosi 2025 oli edeltäviä vuosia 2023 ja 2024 hiljaisempi. Ohjelman mukaista tavoitetta, 150 valmistunutta asuntoa vuodessa, valmistuneiden asuntojen (124 kpl) osalta ei saavutettu. Asuntojakaumatavoite uusissa kerros- ja rivitaloissa, yli 50 % asunnoista suurempia kuin kaksio, ylittyi vuoden 2025 osalta (65 %) selvästi. Valmistuneissa kohteissa perheasuntojen suhteellinen osuus onkin kasvanut vuodesta 2023 lähtien. Uusia rakennuslupia myönnettiin edeltäviä vuosia vähemmän (97 kpl), joten ohjelman tavoitteesta, 170 asuntoa vuodessa, jäätiin selvästi. Myönnettyjen lupien määrä on ollut laskussa vuodesta 2023 lähtien, mikä osaltaan kertoo, että rakennusalan heikko suhdanne yhtiömuotoisen rakentamisen puolella odottaa yhä käännettä parempaan.

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 2025 lopussa, huomioiden myös yksityisen varannon osuus, (yhteensä 1 485 asuntoa), täytti ohjelman mukaisen tavoitteen erittäin hyvin. Asemakaavavaranto vuoden 2025 lopussa, huomioiden myös yksityisen varannon osuus, (yhteensä 522 asuntoa), jäi ohjelman mukaisesta tavoitteesta vajaaksi. Edeltävään vuoteen 2024 nähden tonttivaranto – joka tarkastelussa edustaa laskennallista asuntomäärä heti luovutuskelpoisilla tonteilla – kasvoi asemakaavavarannon pienentyessä. Muutoksen takana on aiemmin asemakaavoitettujen alueiden (esim. Luonnonmaan Virpi-Porho ja Perhetalo II) kunnallistekniikan rakentaminen edistymisen ja uusien asuin-kaavojen (Taimonranta) lainvoimaistuminen vuoden aikana, jolloin aiemmin kaavavarannossa olleita tontteja on siirretty tonttivarannon puolelle. Koska uusia kaupungin omistamalle maalle kohdistuvia asuinpainotteisia kaavoja ei vastaavasti ole tullut vireille, on tämä merkinnyt asemakaavavarannossa olevien tonttien lukumäärän pienenemistä.

Edellä mainituista syistä johtuen tonttivarannossa olevien heti luovutuskelpoisten omakotitonttien määrä vuonna 2025 on kasvanut edeltäviin vuosiin 2023 ja 2024 verrattuna. Tilanne on tavoitteiden mukainen sekä kaupungin omistamien tonttien että kokonaisvarannon osalta. Alueellisen painottumisen ja tontti-/asuntotyyppien jakauman osalta tonttivaranto täyttää asetetut tavoitteet kaikilta osin hyvin. Tilanne on säilynyt jakaumien osalta stabiilina vuoteen 2024 nähden, joskin erityisesti rivitalotonttien- ja –asuntojen osalta Luonnonmaan varannossa on nähtävissä selvää kasvua. Tätä ilmiötä selittää valitettavasti se, että yhtiömuotisen asumisen kysyntä oli viime vuonna yhä heikkoa, eikä tontteja saatu luovutetuksi siinä määrin kuin olisi toivottu.

Asemakaavavaranto on pienentynyt vuosiin 2023 ja 2024 verrattuna, ja vuoden 2025 asemakaavavaranto jää tavoitteesta jo selvästi. Asemakaavavarannon alueellisen painottumisen osalta Manner-Naantalin ja erityisesti Luonnonmaan osuus varannoista eivät täytä ohjelman mukaisia tavoitteita. Erityisesti asemakaavavarannossa olevien omakotitonttien määrä jäi tavoitteista selvästi. Tähän on tulevana vuosina kiinnitettävä erityistä huomiota, jotta tonttivaranto säilyy hyvällä tasolla myös tulevaisuudessa. Monipuolisen asuntotuotannon mahdollistavien kaavojen laadintaa kaupungin omistamalle maalle on jatkettava niin uusien alueiden kuin myös täydennysrakentamisen mahdollistavien kaavojen osalta. Jotta tämä olisi mahdollista, tulee myös aktiivista maanhankintaa erityisesti maankäytön painopistealueilla jatkaa raakamaavarannon ja tätä kautta asemakaavavarannon turvaamiseksi.

Raakamaavarannon tulisi olla viisin- ja yleiskaavavarannon kymmenkertainen rakentamistavoitteeseen nähden. Yleiskaavavaranto vuoden 2025 lopussa on arvioitu riittäväksi.

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 täytti määrällisesti asetetun 20 ARA-asunnon vuotuisen tavoitteen koko ohjelmakauden osalta. Uusin kohde, 35 asunnon kerrostalo, valmistui syksyllä 2025 keskustakortteleiden alueelle Presidentinkadulle. Uusimmat asumisoikeuskohteet - rivitaloja, joissa yhteensä 34 asuntoa - valmistuivat Tammiston alueelle Juhoniemenkadulle ja Torpparintielle keväällä 2025. Perhetalon alueelle Vuokseen valmistui vuonna 2024 TA-Asumisoikeus Oy:n asumisoikeuskerrostalo, 38 asuntoa, joten ohjelmakauden tavoitteet kohteiden määrästä ovat täyttyneet.

Kevennetty kaavaprosessi:

Vanton eritasoliittymän alueella yleisen tien alueen tekninen korjaus merkitykseltään vähäisenä asemakaavana oli määrä valmistella nopeutetulla prosessilla. Kyseinen asemakaavamuutos tuli lainvoimaiseksi marraskuussa 2025.

Laadulliset tavoitteet:

Kaupungin rakennushankkeista merkittävin oli vuonna 2025 uusi Kalevanniemen liikuntahalli, jonka elinkaarimallissa on pyritty vähähiilisyyteen. Olemassa olevien rakennusten suhteen monissa rakennuksissa taloautomaatiojärjestelmiä päivitettiin energiataloudellisuutta ja tilojen käytettävyyttä parantaen. Velkuan koululle toteutettiin aurinkovoimala.

Perinnebiotooppien hoitoon ja uuselinympäristön perustamiseen liittyviä toimenpiteitä toteutettiin mm. Soinisissa, Luolalassa ja Velkuanmaalla. Kaupungin omistamilla alueilla sijaitsevista perinnebiotoopeista koostettiin yhteenvedonomainen julkaisu. Saaristomeren tilan parantamiseen liittyvistä toimenpiteistä voidaan uutena mainita teetetyt vedenalaiset luontokartoitukset kaupungin omistuksessa olevilta vesialueilta Rymättylän Korvenmaa-Pakinainen-Pähkinäisten seudulla paikallisesti ekologisesti merkittävien merialueiden (PEMMA) määrittelytyön tueksi. Naantalin merenlahdet -hankkeessa valmistui vuonna 2025 kymmenen kunnostussuunnitelmaa pienille merenlahdille.

Kävelyn ja pyöräilyn edistämishankkeiden toimenpiteitä vietiin eteenpäin vuoden 2025 aikana: mm. Kaivokadun pyörätie on rakenteilla. Saariston matkailuun merkittävästi vaikuttava Rymättylätien kevyen liikenteen väylän toteuttaminen eteni vuoden 2025 aikana tiiviissä yhteistyössä tienpitäjäviranomaisen kanssa.

Vihreä siirtymän hankkeita on edistetty vuoden 2025 aikana. Green North Energyn Tupavuoren vety- ja ammoniakkilaitoksen tontista laadittiin maanvuokrauksen esisopimus. Alueella suoritettiin esirakentamistoimenpiteitä; mm. puuston poistamista ja tieyhteyden rakentamista loppuvuonna 2025. Gasgridin kansallisen vedynsiirtoverkoston suunnittelu on edennyt: YVA-prosessi ja siihen liittyvät neuvottelut Naantalin putkihaarasta ovat käynnissä.

Naantalin kaupungin 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. Määräyksistä ja ohjeista on jouduttu myös joustamaan hankkeiden muiden reunaehtojen

vuoksi, esimerkkinä Perhetalon alueen Kerrostalotonttien puurunkovaatimus.

Huomioita

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

Tontti- ja kaavavarantojen osalta arviot asuntojen määristä 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 tullessa päätökseen vuoden 2026 lopussa.

Liitteenä Asunto- ja maapoliittisen ohjelman mittarien toteutuminen 2025.

Liite 1, elinvoimajaosto 16.3.2026

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto merkitsee asunto- ja maapoliittisen ohjelman seurantaraportin vuodelta 2025 tiedokseen ja lähettää sen tiedoksi edelleen kaupunginhallitukselle.

Päätös