

Kaavoitusohjelma ja kaavoituskatsaus 2017–2020

749/10.03/2016

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 16.01.2017 § 3

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen ja kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa 9.1.2017:

Kaupunginvaltuuston hyväksymän hallintosäännön mukaan kaupunginhallituksen ratkaisultaan kuuluu kaavoitusohjelman ja -katsauksen hyväksyminen. Hyväksytty kaavoitusohjelma viedään tiedoksi kaavoitus- ja ympäristölautakunnalle.

Luonnos kaavoitusohjelmaksi valmistellaan yhdessä budjetin laatimisen kanssa, koska se on pohjana talousarvioesityksille. Lopullinen kaavoitusohjelma hyväksytään vasta talousarvion pohjalta. Kaavoitusohjelman perusteella laaditaan kaavoituskatsaus, johon otetaan kaavahankkeina mukaan kuitenkin vain vuonna 2017 työn alla olevat tai käynnistettäväksi suunnitellut hankkeet.

Kaupungin on annettava kaavoituskatsaus vuosittain. Sen tarkoitus on informoida kuntalaisia ja muita osallisia vireillä olevista ja suunnitelmien mukaan vireille tulevista kaavoitustöistä. Naantalissa on ollut tapana tiedottaa kaavoituksesta alkuvuodesta. Vuoden 2017 kaavoituskatsaus tiedotetaan ja kuulutetaan helmikuussa 2017.

Kaavoitusohjelma 2017–2020 on valmisteltu ympäristöviraston ja keskuhallinnon kanssa yhteistyössä. Kaavoitusohjelma sekä siihen liittyvät kartat ovat liitteenä.

LIITE B1, KSJ 16.1.2017

Yleiskaavat

Vuoden 2016 päätyö yleiskaavoituksessa on ollut Manner-Naantalin osayleiskaava 2035. Luonnos osayleiskaavaksi oli nähtävillä 28.5.–29.6.2015. Siitä saatiin runsaasti palautetta ja lausuntoja. Palautteen ja lisäselvitysten perusteella valmisteltiin Manner-Naantalin osayleiskaavaehdotusta. Se oli nähtävillä 24.5.–22.6.2016. Kaavaehdotuksesta jätettiin 61 muistutusta ja 19 lausuntoa. Niiden perusteella ehdotusta on vielä korjattu ja korjausten johdosta on toteutettu erillinen kuuleminen. Tavoitteena on saada osayleiskaava valtuuston käsittelyyn vuoden 2017 alussa.

Luonnonmaan ja Lapilan ym. osayleiskaavan muutos on myös ollut vireillä vuoden 2016 aikana. Siinä käsitellään viittä eri aluetta Luonnonmaalla. Yk-

sityisten maanomistajien esitysten perusteella muutoskohteita voidaan vielä lisätä. Luonnonmaan eteläosassa Puolimatkan maanomistajat ovat suunnitelleet rakennushanketta, joka sinänsä on ympäristön laadun kannalta hyväksyttävä, mutta se edellyttää osayleiskaavan muutosta. Tavoitteena on saada Luonnonmaan ja Lapilan ym. osayleiskaavan muutos valtuuston käsittelyyn vuoden 2017 lopulla.

Seuraavaksi esitetään käynnistettäväksi Luonnonmaan ja Lapilan ym. osayleiskaavan muutos Villan tilan alueella ja sen ympäristössä. Kaupunki on saanut Villan tilan ja sen ympäristön lopullisesti omistukseensa 2016, kun etuostoa koskevat valitukset kokonaan hylättiin. Alueen kokonaispinta-ala on noin 55 ha ja kaupunki omistaa alueella ennestäänkin maata. Alueen tuleva maankäyttö ja sen liittyminen Luonnonmaan kaupunkirakenteeseen tutkitaan osayleiskaavamuutoksella. Muutos on tarkoitus käynnistää 2018.

Merimaskun taajaman osayleiskaavan käynnistämistä esitetään kaavoitusohjelmassa siirrettäväksi vuodelle 2019. Se laaditaan Naantalín maankäytön kehityskuvassa määriteltyjen tavoitteiden pohjalta.

Velkuan osayleiskaavan päivittäminen alueilla, jotka eivät olleet mukana Velkuanmaan osayleiskaavassa, on siirretty käynnistyyväksi vuonna 2020.

Asemakaavat

Vuoden 2016 aikana ovat valmistuneet seuraavat asemakaavat:

- Herrankukkaro (kv 8.2.2016).

Lisäksi Keskustakorttelien asemakaavamuutos ja Naantalín Hovi ovat saaneet lainvoiman.

Kesken ovat seuraavat asemakaavat:

- Kukolan teollisuusalue II
- Kukolan teollisuusalue III
- Porhonkallio-Virpi
- Lammasluoto
- Kuparivuorentie/Uolevi Raaden katu
- Luolalan teollisuusalue, Sallisen laajennus
- 2. kaupunginosa, kortteli 31, Birgitan talo (torin varsi)
- 3. kaupunginosa, As Oy Prikitta
- Naantalín Aurinkoinen
- Lehdon kauppa.

Näiden suunnittelu on käynnistynyt. Jotkut kuten Kukola II ja III, Porhonkallio-Virpi ja Luolalan teollisuusalueella Sallisen laajennusta käsittelevä muutos ovat jo pitkällä. Joidenkin prosessi on vasta käynnistynyt. Muutos-

hankkeita viedään eteenpäin 2017.

Kokonaan on käynnistämättä:

- Luolalan Viestitie, Katualueen asemakaavan laatiminen on kytköksissä Manner-Naantalin osayleiskaavaan ja raskaan liikenteen ohjaamiseen satamaan. Yhteyden kaavoittamista maantienä harkitaan.
- Suovuori (liittyy kaupungin kiinteistön myyntiin). Otetaan mukaan kaavoitusohjelmaan, mutta käynnistetään vasta, kun alueelle on löytynyt ostaja/ostajia.
- Muurila-Hellemaa, alueelta on olemassa vanha kaavaluonnos. Tämä alue esitetään siirrettäväksi kaavoitusohjelmassa vuoden 2018 hankkeeksi.
- Tammistontien eteläpuolinen asuntoalue. Alueen asemakaavaa on tarkoitus muuttaa ja edistää siten alueen toteutumista. Alueen kunnallistekniikka on rakennettu.

Uusina hankkeina kaavoitusohjelmaan ja –katsaukseen esitetään otettavaksi:

- Yli-Kaivola, alue, jonka kaupunki hankki etuostoa käyttämällä Kukolanvainion pohjoispuolelta.
- Kylpylän kerrostalot. Aurinkotien varressa oleva alue, jonka Naantalin kylpylän pääosin omistaa. Kylpylä suunnittelee toteuttavansa alueelle kerrostaloja. Nykyisin alueella on huoltorakennus ja työntekijöiden pysäköintialue.
- Asuntomessualue. Matalahden rannassa oleva toistaiseksi täysin yksityisessä omistuksessa oleva alue, jolle on suunniteltu asuntomessuja.
- Ruonantien varsi, joka Manner-Naantalin osayleiskaavassa on varattu liikerakentamiseen. Alueelle kaavoitetaan tontti kaupalle.
- Isosuontien alue. Kaupunki on hankkimassa alueen omistukseensa. Se on Manner-Naantalin osayleiskaavassa teollisuusaluetta. Sinne on tarkoitus osoittaa sijoitusmahdollisuuksia elinkeinotoiminnalle.
- Särkänsalmen kalasataman alue. Asemakaavan laatiminen alueelle sen ottamiseksi asutuskäyttöön käynnistetään aikaisemman kaavoitusohjelman mukaan. Kohde on ollut mukana viimevuotisessa kaavoitusohjelmassa tälle vuodelle.
- Röölän alue. Asemakaavan laatiminen Röölän kylän sataman alueelle ja sen ympäristöön. Asemakaavalla edistetään sataman ja kylän kehittämistä.
- Merimaskun ranta/entinen kauppa. Yksityisen maanomistajan hankkeeseen perustuva kaavamuutos, jolla mahdollistetaan alueen ottaminen pelkästään asutuskäyttöön.

Edelleen vuoroaan odottavia 2018-20 alkavia hankkeita ovat:

- Viialan ranta-alue

- Rymättylätien eteläpuolinen asuntoalue (kaupungin maata) Alueen asemakaavan laatiminen on osittain vaihtoehtoinen asuntomessualue-hankkeen kanssa.
- Murikon teollisuusalueen pohjoispuoli
- Luolalan teollisuusalueen laajennus kaakkoon
- Vanhan kaupungin suojeluasemakaavan päivittäminen.

Merkittävimpiä Manner-Naantalin osayleiskaavan mukaisesti käynnistettäviä asemakaavamuutoksia 2018-20 ovat:

- Soinisten pientaloalue
- Taimonranta
- Aurinkotien varsi
- Marketalueen laajennus.

Vuoden 2017 hankkeena on lisäksi täydennysrakentamisohjeen laatiminen ruutukaava-alueella sekä mahdollisuuksien mukaan uudemman rakennuskannan inventoinnin jatkaminen laajemmalla alueella Manner-Naantalissa.

Kaavoitusohjelma on haasteellinen. Perusteena sen laajentamiseen on määrälläisen lisätyöntekijän palkkaaminen.

Kaavoitusohjelmaan on kirjattu myös vireillä olevat yksityisten ranta-asemakaavahankkeet, joita on yksi.

Kaavoitusohjelmaan ja -katsaukseen on lisäksi sisällytetty tarkastelu tonttitarjonnan riittävyydestä.

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen ja kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa esittelevät asiaa kokouksessa.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginsuunnittelujaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle oheisen liitteen mukaisen kaavoitusohjelman 2017–2020 hyväksymistä.

Siitä on laadittu suppeampi versio kaavoituskatsaukseksi. Kaavoituskatsaukseen kirjataan asemakaavoista vain ne, joita on tarkoitus suunnitella vuoden 2017 aikana. Seuraavien vuosien hankkeista ilmoitetaan erikseen suunnittelutyön varsinaisesti käynnistyessä.

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan tarvittavat maankäyttösopimukset maanomistajien ja kaupungin välille.

Kaavoituskatsauksesta ilmoitetaan kuulutuksella. Kaavoituskatsaus julkaistaan Nasta -lehdessä ja kaupungin www-sivuilla.

Kaavoituskatsaus toimii asemakaavan laatimisen käynnistymisilmoituksena seuraavien asemakaavojen kohdalla: Yli-Kaivola, Kylpylän kerrostalot, Asuntomessualue, Ruonantien varsi, Isosuontien alue, Särkänsalmen kalasataman alue, Röölään alue ja Merimaskun ranta/entinen kauppa.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen ja kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa esittelivät asiaa kokouksessa.

Merkittiin, että Markku Tuuna poistui kokouksesta esteellisenä käsiteltäessä asemakaavoituksen kohtia 6. Birgitan talo ja 17. Röölään alue.

Merkittiin, että Samuli Santalahti poistui kokouksesta esteellisenä käsiteltäessä ranta-asemakaavojen kohtaa 1. Matalahden-Kotkanaukon ranta-asemakaavan muutos Kotkan tilan 529-401-1-92 alueella.

Kaupunginjohtaja muutti päätösehdotustaan kuulumaan seuraavasti:

Kaupunginsuunnittelujaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle oheisen liitteen mukaisen kaavoitusohjelman 2017–2020 hyväksymistä siten, että kaavoitusohjelman kohde asuntomessualue aikaistetaan vuodelle 2018.

Siitä on laadittu suppeampi versio kaavoituskatsaukseksi. Kaavoituskatsaukseen kirjataan asemakaavoista vain ne, joita on tarkoitus suunnitella vuoden 2017 aikana. Seuraavien vuosien hankkeista ilmoitetaan erikseen suunnittelutyön varsinaisesti käynnistyessä.

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan tarvittavat maankäyttösopimukset maanomistajien ja kaupungin välille.

Kaavoituskatsauksesta ilmoitetaan kuulutuksella. Kaavoituskatsaus julkaistaan Nasta -lehdessä ja kaupungin www-sivuilla.

Kaavoituskatsaus toimii asemakaavan laatimisen käynnistymisilmoituksena seuraavien asemakaavojen kohdalla: Yli-Kai-

vola, Kylpylän kerrostalot, Asuntomessualue, Ruonantien
varsi, Isosuontien alue, Särkänsalmen kalasataman alue, Röö-
län alue ja Merimaskun ranta/entinen kauppa.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan muutettu ehdotus hyväksyttiin.