

## **Kaavoitusohjelma 2023-2026 ja kaavoituskatsaus 2023**

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 06.03.2023 § 13

180/10.02.03/2023

Valmistelija

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö

Kaavoitus on laatinut kaavoitusohjelman ohjelmakaudelle 23-26. Ohjelman perusteella laaditaan ja julkaistaan kaavoituskatsaus 2023.

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 keväällä. Vuoden 2023 kaavoituskatsaus kuulutetaan kaupungin kotisivuilla ja Rannikkoseudussa ja siitä tiedotetaan kaupungin kotisivuilla ja Nasta-lehdessä. Kaavoituskatsauksessa esitellään kaavoitusta ohjaavat suunnitelmat sekä kerrotaan ajankohtaisista maakunta-, yleis-, asema- ja ranta-asemakaavahankkeista. Kaavoituskatsaukseen sisällytetään tietoa myös kaavavarannosta ja kaupungin tonttitarjonnasta sekä muista kaupunkikehityshankkeista.

Kaavoitusohjelmassa määritellään ohjelmakauden aikana valmisteilla olevat ja vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa vireille tulevat kaavatyöt. Yleis- ja asemakaavan laatiminen voidaan käynnistää hyväksytyin kaavoitusohjelman perusteella ja kaava voidaan kuuluttaa vireille tarvittaessa myös erillisellä kuulutuksella. Kaavoitusohjelma sisältää myös kaavahankkeita, joiden ennakoidaan tulevan vireille ohjelmakaudella. Kaavoitusohjelman sisältöä arvioidaan vuosittain ja uutta ohjelmakautta valmisteltaessa voidaan hankkeita harkitusti keskeyttää tai siirtää alkamaan myöhemmillä ohjelmakausilla, mikäli kaavoituksen painopisteet ja muuttuneet tavoitteet sitä edellyttävät.

Ohjelmointiin ja hankkeiden tavoitteellisiin valmisteluaikatauluihin/priorisointiin vaikuttavat kaupungin strategiat ja ohjelmat, mutta myös ulkoiset tekijät, mm. valtion liikennehankesuunnitelmien asettamat aikataulut. Asunto—ja maapoliittisesta ohjelmasta johdetaan asuntotuotantotavoitteita ja investointiohjelma sekä yhdyskuntatekniikan toteuttamisohjelma vaikuttavat niiden ohjelmoitavien kaavahankkeiden valmisteluaikatauluihin, joihin sisältyy merkittäviä rakentamisinvestointeja. Kaavoitusohjelmaan vaikuttavat myös palveluverkkosuunnitelman tavoitteet vapautuvien tilojen osalta ja käyttötarkoitusten muutoksista johtuvat mahdolliset kaavamuutostarpeet. Yksityisiltä maanomistajilta ja yrityksiltä saapuvat kaavoitusanomukset käsitellään ohjelmavalmistelun yhteydessä, jolloin arvioidaan niiden sisällyttäminen ohjelmaan. Kaavoitusohjelma 23-26 on liitteenä.

Liite 1, KHJ 6.3.2023

### **Kaavoitusohjelma 23-26**

Kaavoituksen painopisteitä ja strategisia tavoitteita ohjaa kaupungin strategia. Kaupungin strategisena päämääränä on, että Naantali on elinvoimainen, vahvan talouden saaristokaupunki, joka houkuttelee

asukkaita, yrityksiä ja matkailijoita. Muuttovoittoa tuetaan harkitulla maankäytöllä ja suunnittelulla siten, että eri kaupunginosien kasvumahdollisuuksia kehitetään palveluverkon lähtökohdista. Asumisympäristöistä suunnitellaan houkuttelevia ja tarjolla on monipuolisia, myös merellisiä asumismuotoja. Keskustaa täydennetään Naantalille ominaisella kerrostalorakentamisella ja varmistetaan edellytykset hyvälle palvelutasolle vahvistamalla väestöpohjaa. Yritysten toimintaedellytyksiä edistetään ja luodaan edellytyksiä uusien työpaikka-alueiden syntymiselle. Rakentamista ohjataan kaavoituksella siten, että lähiympäristö ja luonto otetaan huomioon ja varmistetaan kestävä elämäntapa.

Kaavoitusohjelmassa 23-26 on vireillä yhteensä 19 asemakaavahanketta, joista kolme on uutta ja kolme hankkeista ei etene aktiivisesti. Yleiskaavahankkeita on kaksi, joista yksi on vireillä. Kaavoitusohjelmaan esitetään nostettavaksi neljä uutta kaavoitushanketta, joista kolmea esitetään vireille tuleviksi. Kaavoitusohjelmasta esitetään keskeytettäväksi kolme vireillä olevaa hanketta.

Vuoden 2022 aikana on kaavoitukseen saapunut kaksi kaavoitusaloitetta. Lisäksi vuoden 2022 kaavoitusohjelmassa on todettu kahden aloitteen edellyttävän lisätarkastelua ennen asiasta päättämistä. Tehdyt aloitteet käsitellään osana kaavoitusohjelman valmistelua.

## **Asemakaavat**

### Vuoden 2022 ohjelmasta on hyväksytty seuraavat asemakaavat:

- Porhonkallio-Virpin asemakaava ja asemakaavamuutos (KV 6.6.2022)
- Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava, osa II (KV 12.12.2022)

### Vireille tulevat uudet kaavahankkeet:

- Rautakadun asemakaavamuutos, kaupan kehittämishanke. Kaavoitukseen on saapunut kaavoitusaloite asemakaavan muuttamiseksi kiinteistöllä 529-14-1-13. Tavoitteena on rakentaa kiinteistölle vähittäiskaupan suuryksikkö (max. 10 000 k-m<sup>2</sup>), josta päivittäistavarakauppaa olisi 3500k-m<sup>2</sup>. Nykyiset kaavat, yleis- ja asemakaava eivät mahdollista rakentamista ja hanke edellyttää asemakaavamuutosta, jossa tutkitaan myös yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen ja arvioidaan hankkeen vaikutukset kaupan painopisteen muuttuessa. Hankkeeseen sisältyy kaavoitus- ja maankäyttösopimukset. Kaavaa esitetään uudeksi vireille tulevaksi kaavahankkeeksi kaavoitusohjelmaan.
- Aholankadun asemakaavamuutos, liikennejärjestelyt. Kaavoitukseen on saapunut kaavoitusaloite asemakaavan muuttamiseksi kiinteistöllä 529-8-10-10. Tavoitteena on muuttaa kiinteistöön rajautuva Aholankatu osaksi kiinteistöä, jolloin yrityksen toimintaedellytykset alueella parantuisivat. Hankkeeseen sisältyy kaavoitus- ja maankäyttösopimukset. Kaavaa esitetään uudeksi vireille tulevaksi kaavahankkeeksi kaavoitusohjelmaan.
- Vanton työpaikka-alue, uusi työpaikka-alue. Alue rajattiin pois E18 Kehätien asemakaavasta alueen tavoitteiden tarkentamiseksi. Vanton alueen profiili on tulevaisuudessa vahvemmin työpaikka- ja toimitila- aluetta, mikäli Ruonan asema kaupan painopisteenä vahvistuu. Logistisesti alue sijoittuu hyvin ja on kiinnostava E18 Turun kehätien kehityshankkeen parantaessa Kehätien ympäristön toimintaedellytyksiä. Alue sijaitsee Naantalin ja Raision rajalla ja edellyttää katuyhteyttä Raision puolelta.

*Kaavaa esitetään uudeksi vireille tulevaksi kaavahankkeeksi kaavoitusohjelmaan.*

Uudet asemakaavahankkeet kuulutetaan vireille kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Kaavoitusohjelmaan nostettavat muut uudet kaavahankkeet kaudelle 23-26:

- Kreivinniitty, asuntorakentamista. Keskusta-alueen kaavoitusta jatketaan keskustaa täydentävällä asuntorakentamisella. Tavoitteena on käytöstä poistuneen Kreivinniityn päiväkodin, 1960-luvulla rakennetun Alatalon korvaaminen asuinrakennuksilla. Kaavamuuosvalmistelu ajoitetaan siten, että valmius rakentamiseen on, kun rakennus vapautuu sille tällä hetkellä osoitetusta käytöstä.

- Pyöli-Inttilä, uusi asuinalue Asuntomessualueen pohjoispuolella. Luonnonmaan asemakaavoitusta on tarkoitus jatkaa Rymättylätien eteläpuolella. Alueen maanomistajien kanssa on käyty alustavia neuvotteluita asiasta. Tavoitteena on yhdyskuntarakenteellisesti ja ympäristöllisesti kestävä asumisen lisääminen Luonnonmaalle. Alueella on sekä kaupungin, että yksityisen maanomistusta. Edellyttää kaavoitusanomusta sekä kaavoitus- ja maankäyttösopimuksia. (Sisältynyt ohjelmaan 2022 osittain: Asuntomessualueen pohjoispuoli)

Kaavoitusohjelmasta ohjelmakaudelta 23-26 poistettavat hankkeet:

Kaavoitusohjelmaa on tarkoituksenmukaista lyhentää. Kaavoitusohjelmaan on sisältynyt useita kaavahankkeita, jotka on ohjelmoitu edellisellä ohjelmakaudella alkamaan vuosina 2023-2025. Monet hankkeista ovat asuntotuotantoon tähtääviä kaavoja ja sijoittuvat yleiskaavan osoittamille täydennysrakentamisalueille. Hankkeet ovatkin luontevia ohjelmaan nostettavia kohteita. Hankkeiden ohjelmoinnin siirtäminen myöhemmille ohjelmakausille on kuitenkin mahdollista mm. asuntotuotantotavoitteiden näkökulmasta. Asuntotuotantohankkeiden ajankohtaisuutta arvioidaan asunto-ohjelman seurannan ja uuden ohjelmakauden valmistelun yhteydessä.

Kaavoitusohjelmasta poistuvat vireillä olevat kaavat:

- Kultarannan vanhan koulun alue lähiympäristöineen asemakaavahanke on tullut vireille vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa. Kaavamuuos ja alueen maankäytön tarkistaminen on kytketty Luonnonmaan yleiskaavan päivittämiseen, jonka tavoitteellinen hyväksymiskäsittely on asetettu vuoteen 2026. Kultarannan koulun käyttötarkoitus koulukäytön päätyttyä tulee vielä tarkentumaan ohjelmakauden aikana. Ohjelmakaudella on tarkoitus lisäksi jatkaa Rymättylätien eteläpuolen asemakaavoittamista asuintarkoitukseen. Hankkeeseen liittyvien myöhemmin tarkentuvien tavoitteiden vuoksi hanketta esitetäänkin siirrettäväksi myöhemmille ohjelmakausille ja kuulutettavaksi sitten uudelleen vireille.

- Lammasluodon asemakaavamuutoksen valmistelu ei ole edennyt vuoden 2016 jälkeen ja prosessin voidaan katsoa keskeytyneen. Lammasluodon alueen käyttötarkoituksen uudelleenarviointi onkin tarpeen.

Kaavoitusohjelmassa tässä muodossa olevaa hanketta esitetäänkin keskeytettäväksi ja poistettavaksi kaavoitusohjelmasta.

- Merimaskun taajaman osayleiskaava on sisältynyt kaavoitusohjelmaan vuodesta 2012 alkaen ja tullut vireille 2020. Kaavatyö on ollut tarkoitus laatia Naantalalin maankäytön kehityskuvan 2035 (nk. strategisen yleiskaavan) mukaisten tavoitteiden pohjalta. Kehityskuvan 2035 tavoitteiden päivittäminen on lähivuosina ajankohtaista ja tehdyn väestökehitystarkastelun perusteella kasvutavoitteita ja saaren

kehittämistä voidaan ohjelmakaudella edistää asemakaavoituksella.  
*Merimaskun taajaman osayleiskaavatyötä esitetäänkin keskeytettäväksi ja poistettavaksi kaavoitusohjelmasta.*

Lisäksi esitetään Villan tilan kehittämishankkeen siirtämistä myöhemmille ohjelmakausille hankkeen ja siihen liittyvien matkailupalvelujen, lom asumisen ja virkistysalueiden kokonaisuuden tavoitteiden tarkentamiseksi.

### **Yleiskaavat**

Kaavoitusohjelmaan sisältyvät seuraavat yleiskaavatyöt:

- Luonnonmaan osayleiskaava, vireillä, Konsulttityö.
- Tavoitteellista aikataulua tarkistetaan seuraavasti:
- Lähtötilanne ja tavoitteet, yleispiirteinen kehityskuva ja selvitystarpeet 2023-2024
- Valmisteluvaihe/ osayleiskaavaluonnos 2024-2025
- Ehdotusvaihe ja hyväksyminen 2025-2026.
  
- Velkuan yleiskaavan tarkistaminen entisen Velkuan kunnan Velkuanmaan osayleiskaavan ulkopuolelle jäävällä alueella, Konsulttityö.
- Tavoitteellinen aikataulu: Valmistelu ajoitetaan alkamaan Luonnonmaan OYKn luonnosvaiheen jälkeen

### **Ranta-asemakaavat**

Vuonna 2023 hyväksyttiin ohjelmassa 2022 ollut ranta-asemakaava:

- Livonsaaren ranta-asemakaava I muutos (KV 30.1.2023)
- Vuoden 2023 alussa on vireillä ranta-asemakaavahanke:
- Patarauta-Nimetön-Renko ranta-asemakaavan muutos 2

Ranta-asemakaava laaditaan pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ja se laaditaan yleensä maanomistajan toimesta. Ranta-asemakaavahankkeiden käynnistämisen käsittelee kaupunginhallitus yksittäin ja kaavoitushankkeita voi käynnistyä lisää vuoden aikana.

Kaavahankkeista on enemmän tietoa kaavoitusohjelmassa, joka on liitteenä.

### **Kaavoitusaloitteet, joiden lisääminen kaavoitusohjelmaan ei ole ajankohtaista**

- Lampuodintie Kaupungille on saapunut kaavoitusaloite asemakaavan laatimiseksi kiinteistöille 529-404-1-89 ja 529-404-1-90. Tavoitteena on uusien rakennuspaikkojen muodostaminen.

Vastaus aloitteeseen: Kaavoitusaloitteen mukainen kohde sijaitsee alueella, joka on yleiskaavassa osoitettu maatilojen talouskeskukseksi ja maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi. Se liittyy kiinteästi viereiseen pientalovaltaisiksi alueeksi osoitettuun alueeseen ja on siten osa laajempaa kokonaisuutta, jonka suunnittelu on tarkoituksenmukaista toteuttaa yhtenäisesti. Kaavoitusaloitteen mukaisilla kiinteistöillä ei ryhdytä toistaiseksi laatimaan asemakaavaa edellä esitetyin perusteluin.

- Livonsaaren osayleiskaavamuutos Kaupungille on saapunut kaavoitusaloite osayleiskaavan muuttamiseksi kiinteistölle 529-569-3-21. Tavoitteena on muuttaa maa- ja metsätalousaluetta asumisen alueeksi ja osoittaa alueelle merkittävä määrä uusia rakennuspaikkoja.

Vastaus aloitteeseen: Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan maankäytön ohjaaminen ja esittää tavoitellun kehityksen periaatteet.

Kaavoitettavan alueen rajauksen tulee sisältää tarkoituksenmukainen kokonaisuus alueen tavoitellun kehityksen suunnittelemiseksi ja arvioimiseksi. Ohjelmassa jo olevien yleiskaavatöiden vuoksi ei osayleiskaavan muutosta ole mahdollista sisällyttää ohjelmaan 23-26. Maanomistajan kanssa jatketaan vaihtoehtoisten ratkaisujen kartoittamista ja yleiskaavatyön käynnistämiseen sisältyvien reunaehtojen selvittämistä. Kaavoitusaloitteen mukaisella kiinteistöillä ei ryhdytä toistaiseksi laatimaan osayleiskaavamuutosta edellä esitetyin perusteluin.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää esittää liitteen mukaisen kaavoitusohjelman 2023-2026 hyväksymistä kaupunginhallitukselle.

Kehitys- ja henkilöstöjaosto esittää kaupunginhallituksen päättävän samalla seuraavaa:

- Kaavoitusohjelman perusteella laaditaan kaavoituskatsaus 2023, joka julkaistaan kaupungin www-sivuilla ja kevään Nasta-lehdessä.
- Kaavoituskatsauksessa vireille tulevat uudet kaavat ovat Rautakadun asemakaavamuutos, Aholankadun asemakaavamuutos ja Vanton työpaikka-alueen asemakaava
- Kaavoituskatsaus toimii laatimisen käynnistymisilmoituksena edellä mainituille kaavoille.
- Kaavoitusprosessi keskeytetään seuraavien vireillä olleiden kaavahankkeiden osalta:
  - Kultarannan vanhan koulun alue lähiympäristöineen
  - Lammaluodon asemakaavamuutos
  - Merimaskun taajaman osayleiskaava
- Kaavoitusohjelmaa lyhennetään siten, että ohjelmassa 22-25 vuodesta 2023 alkamaan ajoitettuja, pääasiassa asuntotuotantoon tähtäviä kaavahankkeita ja Villan tilan kehittämishanke siirretään myöhemmille ohjelmakausille. Asuntotuotantohankkeiden ajankohtaisuutta arvioidaan asunto-ohjelman seurannan ja uuden ohjelmakauden valmistelun yhteydessä.
- Kaavoitusohjelmaan ei esittelytekstin perusteluin lisätä muita kaavoitusaloitteita
- Kaavoituskatsauksesta ja käynnistyneistä kaavahankkeista ilmoitetaan kuulutuksella.
- Kaavoituksen yhteydessä laaditaan tarvittavat kaavoitus- ja maankäyttösopimukset maanomistajien ja kaupungin välille.
- Hyväksytty kaavoitusohjelma viedään tiedoksi tekniselle lautakunnalle sekä kaavoitusaloitteita tehneille.
- Kaupunginhallitus valtuuttaa kaupunginarkkitehdin laatimaan kaavoituskatsauksen hyväksytyn kaavoitusohjelman perusteella ja sisällyttämään siihen katsauksessa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät asiat (MRL 7§).

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti kokouksessa.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että kaavoitusarkkitehti Kaisa Äijö toimi asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Merkittiin, että pöytäkirja tämän asian osalta tarkastettiin heti kokouksessa.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.