

## **Kaavoitusohjelma 2024-2027 ja kaavoituskatsaus 2024**

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 06.11.2023 § 64

1001/10.02.03/2023

Valmistelija Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö

Kaavoitus on laatinut kaavoitusohjelman ohjelmakaudelle 24-27. Ohjelman perusteella laaditaan ja julkaistaan kaavoituskatsaus 2024.

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 2024 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 2024 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 valmisteluaikeisiin/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 valmisteluaikeisiin, 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 2024-2027 on liitteenä.

Liite 1, KHJ 6.11.2023

### **Kaavoitusohjelma 24-27**

Kaavoituksen painopisteitä ja strategisia tavoitteita ohjaa kaupungin strategia 2026. Kaavoitusohjelma jatkaa edellisen ohjelman 23-26

toteuttamista eikä siihen esitetä nostettavaksi uusia kaavoitushankkeita. Ohjelmassa esitetään kaavahankkeiden tarkentuneet aikataulut.

Kaavoitusohjelmassa 24-27 on vireillä yhteensä 17 asemakaavahanketta, joista kaksi on uutta ja kaksi hankkeista ei etene aktiivisesti. Yksi hanke, Maarianrinteen asemakaavamuutos on kuulutettu vireille erikseen vuoden aikana ja lisätään ohjelmaan. Yleiskaavahankkeita on kaksi, joista yksi on vireillä. Kaavoitusohjelmasta esitetään keskeytettäväksi kolme vireillä olevaa hanketta.

Vuoden 2023 aikana ei ole saapunut kaavoitusaloitteita.

Kuparivuoren alueen suunnittelua esitetään jaettavaksi kaksiosaiseksi siten, että Kuparivuoren koulun korttelin suunnittelu etenisi ensimmäisessä vaiheessa käyttötarkoituksen muutoksen ratkaisemiseksi. Kuparivuoren rinteen ratkaisua tutkittaisiin toisessa vaiheessa, jolloin tarkasteluun tulisi asumisen, pysäköinnin ja virkistystoimintojen yhteensovittaminen.

Oleelliset muutokset edelliseen ohjelmaan / katsaukseen on kuvattu alla:

### **Asemakaavat**

Vuoden 2023 kaavoituskatsauksesta on hyväksytty seuraavat asemakaavat:

- Röölään asemakaava (KV 9.10.2023)

Kaavoitusohjelmasta 24-27 poistuvat asemakaavat, tavoitteena hyväksymiskäsittely vuonna 2023:

- Birgitan talon asemakaavamuutos Ak-350  
- E18 Turun kehätien asemakaava ja asemakaavamuutos Ak-370

Kaavoitusohjelmaan lisättävät, vuoden aikana erikseen vireille tulleet hankkeet:

- Maarianrinteen asemakaavamuutos Ak-381

Vireille tulevat uudet kaavahankkeet:

Kreivinniitty, asuntorakentamista. Keskusta-alueen kaavoitusta jatketaan keskustaa täydentävällä asuntorakentamisella. Tavoitteena on käytöstä poistuneen Kreivinniityn päiväkodin, 1960-luvulla rakennetun Alatalon korvaaminen asuinrakennuksilla. Kaavamuutosvalmistelu ajoitetaan siten, että valmius rakentamiseen on, kun rakennus vapautuu sille tällä hetkellä osoitetusta käytöstä. Kaavahanke on sisältynyt jo kaavoitusohjelmaan 23-26. *Kaavaa esitetään uudeksi vireille tulevaksi kaavahankkeeksi kaavoitusohjelmaan.*

Kuparivuoren koulun kortteli, asuntorakentamista. Kuparivuoren koulun toiminta päättyy ja kortteli tarjoaa uusia mahdollisuuksia keskusta-asumiselle. Tutkitaan tontin käyttöä ja käyttötarkoituksen muuttamista asumiseen. Kohde on sisältynyt Kuparivuorenrinteen kanssa samaan kokonaisuuteen ja se on nyt tarkoitus muodostaa itsenäiseksi hankkeeksi. *Kaavaa esitetään uudeksi vireille tulevaksi kaavahankkeeksi kaavoitusohjelmaan.*

Uudet asemakaavahankkeet kuulutetaan vireille kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Kaavoitusohjelmasta 24-27 poistuvat vireillä olevat kaavat:

Tammistontien eteläpuolen asemakaavamuutos on tullut vireille vuoden 2016 kaavoituskatsauksessa. Kaavoitus ei ole käynnistynyt ja vuonna 2023 kiinteistöille on haettu rakennuslupaa voimassa olevan kaavan perustella. *Kaavoitusohjelmassa olevaa hanketta esitetäänkin keskeytettäväksi ja poistettavaksi kaavoitusohjelmasta.*

Merimaskun Särkäsalmen lossitien valmistelu on pysähtynyt maankäyttösopimusneuvotteluihin. Prosessin voidaan katsoa keskeytyneen. Kaava on tullut vireille vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa. *Kaavoitusohjelmassa olevaa hanketta esitetäänkin keskeytettäväksi ja poistettavaksi kaavoitusohjelmasta.*

Kuparivuorenrinne on sisältynyt kaavoitusohjelmaan vuodesta 2016, eikä hanke ole käynnistynyt. Hanke on asuntotuotantoon tähtäävä, sijoittuu yleiskaavan C-alueelle ja siihen liittyy pysäköintiluolan selvitystarve. Hankkeeseen kytkeytynyt Kuparivuoren koulun kortteli on irrotettu omaksi hankkeekseen. Hankkeen ohjelmoinnin siirtäminen myöhemmille ohjelmakausille onkin mahdollista mm. asuntotuotantotavoitteiden ja ohjelmaan jo sisältyvien asuinrakentamishankkeiden näkökulmasta. Asuntotuotantohankkeiden ajankohtaisuutta arvioidaan asunto-ohjelman seurannan ja uuden ohjelmakauden valmistelun yhteydessä. *Kaavoitusohjelmassa olevaa hanketta esitetäänkin keskeytettäväksi ja siirrettäväksi myöhemmille ohjelmakausille.*

## **Yleiskaavat**

Kaavoitusohjelmaan sisältyvät seuraavat yleiskaavat:

- Luonnonmaan osayleiskaava, vireillä. Tavoitteellista aikataulua tarkistetaan ehdotus- ja hyväksymisen osalta vuosiin 2026-2027.
- Velkuan yleiskaavan tarkistaminen entisen Velkuan kunnan Velkuanmaan osayleiskaavan ulkopuolelle jäävällä alueella.

## **Ranta-asemakaavat**

- Vuonna 2023 hyväksyttiin ohjelmassa 23-26 ollut ranta-asemakaava.
- Patarauta-Nimetön-Renko ranta-asemakaavan muutos 2 (KV 18.9.2023)
- Vuonna 2023 on vireillä ranta-asemakaavahanke:
- Livonsaaren ranta-asemakaavan I 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.

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö esittelee asiaa kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää esittää liitteen mukaisen kaavoitusohjelman 2024-2027 hyväksymistä kaupunginhallitukselle.

Kehitys- ja henkilöstöjaosto esittää kaupunginhallituksen päättävän samalla seuraavaa:

- Kaavoitusohjelman perusteella laaditaan kaavoituskatsaus

2024, joka julkaistaan kaupungin www-sivuilla ja kevään Nasta-lehdessä.

- Kaavoituskatsauksessa vireille tulevat uudet kaavat ovat
  - Kreivinniityn asemakaavamuutos
  - Kuparivuoren koulun korttelin asemakaavamuutos
- Kaavoituskatsaus toimii laatimisen käynnistymisilmoituksena edellä mainituille kaavoille.
- Kaavoitusprosessi keskeytetään seuraavien vireillä olleiden kaavahankkeiden osalta:
  - Merimaskun Särkänsalmen lossitie
  - Tammistontien eteläpuolen asemakaavamuutos
- Kaavoitusohjelmasta poistetaan ja siirretään myöhemmille ohjelmakausille ohjelmassa 23-26 alkamaan ajoitettu, asuntotuotantoon ja pysäköintiluolan rakentamiseen tähtäävä Kuparivuorenrinne -kaavahanke. Asuntotuotantohankkeiden ajankohtaisuutta arvioidaan asunto-ohjelman seurannan ja uuden ohjelmakauden valmistelun yhteydessä.
- Kaavoituskatsauksesta ja käynnistyneistä kaavahankkeista ilmoitetaan kuulutuksella.
- Kaavoituksen yhteydessä laaditaan tarvittavat kaavoitus- ja maankäyttösopimukset maanomistajien ja kaupungin välille.
- Hyväksytty kaavoitusohjelma viedään tiedoksi tekniselle lautakunnalle sekä niille maanomistajille, joita päätös koskee.
- Kaupunginhallitus valtuuttaa kaupunginarkkitehdin laatimaan kaavoituskatsauksen hyväksytyn kaavoitusohjelman perusteella ja sisällyttämään siihen katsauksessa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät asiat (MRL 7§).

Kokouskäsittely

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö oli paikalla asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.