

Kaavoitusohjelma 2025-2028 ja kaavoituskatsaus 2025

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 25.11.2024

1068/10.02.03/2024

Valmistelija

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö

Kaavoitus on laatinut kaavoitusohjelman ohjelmakaudelle 2025–2028. Ohjelman perusteella laaditaan ja julkaistaan kaavoituskatsaus 2025.

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 2025 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 2025 kaavoituskatsauksessa vireille tulevat kaavatyöt. Yleis- ja asemakaavan laatiminen voidaan käynnistää hyväksytyt kaavoitusohjelman perusteella ja kaava voidaan kuuluttaa vireille tarvittaessa myös erillisellä kuulutuksella. Kaavoitusohjelma sisältää myös kaavahankkeita, joiden ennakoitaan 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.

Ohjelman käsittelyn yhteydessä päätetään kaavan merkittävyydestä (strategisesti merkittävät ja vaikutukseltaan vähäiset asemakaavat).

Kaavoitusohjelma 2025–2028 on liitteenä.

Liite 1, KHJ 25.11.2024

Kaavoitusohjelma 2025–2028

Kaavoituksen painopisteitä ja strategisia tavoitteita ohjaa kaupungin strategia 2026. Kaavoitusohjelma jatkaa edellisen ohjelman 2024–2027 toteuttamista, minkä lisäksi ohjelmaan esitetään lisättäväksi neljä uutta kaavahanketta. Ohjelmassa esitetään kaavahankkeiden tarkentuneet aikataulut.

Kaavoitusohjelmassa 2025–2028 on vireillä yhteensä 19 asemakaavahanketta, joista neljä on uutta ja kolme hankkeista ei etene aktiivisesti. Ohjelmaan jo sisältynyt Kultaranta Resort Hotelli asemakaavamuutos on kuulutettu vireille erikseen vuoden aikana. Yleiskaavahankkeita on kaksi, joista yksi on vireillä. Kaavoitusohjelmasta ei esitetä keskeytettäväksi yhtään hanketta.

Vuoden 2024 aikana on saapunut kaksi kaavoitusaloitteita. Tehdyt aloitteet käsitellään osana kaavoitusohjelman valmistelua.

Oleelliset muutokset edelliseen ohjelmaan / katsaukseen on kuvattu alla:

Asemakaavat

Vuoden 2024 kaavoituskatsauksesta on hyväksytty seuraavat asemakaavat:

- E18 Turun kehätien asemakaava ja asemakaavamuutos Ak-370 (KV 13.11.2023)
- Birgitan talon asemakaavamuutos Ak-350 (KV 29.1.2024)
- Rautakadun asemakaavamuutos Ak-380 (KV 10.6.2024)
- Herrankukkaron asemakaavamuutos Ak-372 (KV 2.9.2024)

Kaavoitusohjelmasta 2025–2028 poistuvat asemakaavat, tavoitteena hyväksymiskäsittely vuonna 2024:

- Taimonrannan asemakaavamuutos ja laajennus Ak-366

Kaavoitusohjelman vuoden aikana erikseen vireille tulleet hankkeet:

- Kultaranta Resort Hotelli asemakaavamuutos Ak-383, sisältynyt jo vuoden 2024–2027 ohjelmaan.

Kaavoitushakemukset vuonna 2024 ja vireille esitettävät uudet kaavahankkeet:

- Taimontien varren/Rakennuspuun alueen asemakaavamuutos: Kaavoitukseen on saapunut kaavoitusaloite asemakaavan

muuttamiseksi kiinteistöllä 529–12–28–2. Rautakaupan toiminnan loppuminen mahdollistaa kiinteistön ja sen lähiympäristön käyttötarkoituksen tarkastelun. Hanke mahdollistaa Taimon täydennysrakentamisen ja asuntotarjonnan tasapainoisen lisäämisen Manner-Naantalissa. Kaavaan sisältyy kaavoitus- ja maankäyttösopimus. Kaavahanke on sisällytetty jo kaavoitusohjelmaan 2024–2027. *Kaavaa esitetään uudeksi vireille tulevaksi kaavahankkeeksi kaavoitusohjelmaan.*

- Kurkelankatu 4 (Kiinteistö Oy Ruonan liiketalo): Kaavoituksen on saapunut kaavoitusaloite asemakaavan muuttamiseksi kiinteistöllä 529–12–5–2. Hakijan tavoitteena on mahdollistaa liiketalon tontille nykyisiä tarpeita paremmin vastaavia toimintoja. Asemakaavamuutoksella tutkitaan täydennysrakentamista asuinkerrostalo- ja liikerakentamisena nykyisen pelkän liikerakentamisen tilalle. Kaavaan sisältyy kaavoitus- ja maankäyttösopimus. *Kaavaa esitetään uudeksi vireille tulevaksi kaavahankkeeksi kaavoitusohjelmaan.*
- Poikon päiväkot: Käyttötarkoituksen muutos asumiseen Rymättylässä. Tavoitteena on käytöstä poistuvan Poikon päiväkodin ja kiinteistön muuttaminen asumisen mahdollistavaksi. Kiinteistö sisältyy vapautuvien tilojen ohjelmaan. *Kaavaa esitetään uudeksi vireille tulevaksi kaavahankkeeksi kaavoitusohjelmaan.*
- Vanton eritasoliittymän alue: Yleisen tien alueen tekninen korjaus, vaikutukseltaan vähäinen asemakaava. *Kaavaa esitetään uudeksi vireille tulevaksi kaavahankkeeksi kaavoitusohjelmaan.*

Uudet asemakaavahankkeet kuulutetaan vireille kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Kaavoitusohjelmasta poistuvat vireillä olevat kaavat:

- Villa Randalan alueen asemakaavamuutos: Hanke on tullut vireille vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa yksityisen hakemuksesta. Kyseessä on matkailupalveluja ja lisärakentamista Vanhakaupunkiin tavoitteleva hanke, johon liittyy myös Kuparivuorenrannan kävelyreitti. Hanke kytkeytyy Vanhakaupungin asemakaavaan ja edellyttää Vanhakaupungin lähtötilannekartoitusta. Kaavoitukseen liittyvien myöhemmin tarkentuvien tavoitteiden vuoksi hanketta esitetään siirrettäväksi myöhemmille ohjelmakausille ja kuulutettavaksi sitten uudelleen vireille.

Kaavoitusohjelmakaudelle 2025–2028 esitettävät uudet kaavahankkeet:

- Isotalontie ja Alitalontie, Yleiskaavan mukaista pienimuotoista täydennysrakentamista. Hanke mahdollistaa asuntotarjonnan tasapainoisen lisäämisen Manner-Naantalissa.
- Haijaisten toimintakeskusalueen kehittäminen, käyttötarkoituksen tarkastelu asumiseen soveltuvaksi. Kiinteistö sisältyy vapautuvien tilojen ohjelmaan.

Yleiskaavat

Kaavoitusohjelmaan sisältyvät seuraavat yleiskaavatyöt:

- Luonnonmaan osayleiskaava, vireillä. Tavoitteellista aikataulua tarkistetaan ehdotus- ja hyväksymisen osalta vuosiin 2027–2028.
- Velkuan yleiskaavan tarkistaminen entisen Velkuan kunnan Velkuanmaan osayleiskaavan ulkopuolelle jäävällä alueella.

Ranta-asemakaavat

Ohjelman valmistelun aikana ei ole vireillä olevia hankkeita. Ranta-asemakaava laaditaan pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ja se laaditaan yleensä maanomistajan toimesta. Ranta-asemakaavahankkeiden käynnistämisen käsittelee kaupunginhallitus yksittäin ja kaavoitushankkeita voi käynnistyä vuoden aikana.

Kaavahankkeista on enemmän tietoa kaavoitusohjelmassa, joka on liitteenä.

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö on läsnä kokouksessa asiantuntijana.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää esittää liitteen mukaisen kaavoitusohjelman 2025–2028 hyväksymistä kaupunginhallitukselle.

Kehitys- ja henkilöstöjaosto esittää kaupunginhallituksen päättävän samalla seuraavaa:

- Kaavoitusohjelman perusteella laaditaan kaavoituskatsaus 2025, joka julkaistaan kaupungin www-sivuilla ja kevään Nasta-lehdessä.
- Kaavoituskatsauksessa vireille tulevat uudet kaavat ovat:
 - Taimontien varren/Rakennuspuun alueen asemakaavamuutos
 - Kurkelankatu 4 (Kiinteistö Oy Ruonan liiketalo)
 - Poikon päiväkodin asemakaavamuutos
 - Vanton eritasoliittymän asemakaavamuutos, joka on vaikutukseltaan vähäinen
- Kaavoitusprosessi keskeytetään seuraavan vireillä olevan kaavahankkeen osalta:
 - Villa Randalan alueen asemakaavamuutos
- Kaavoituskatsaus toimii laatimisen käynnistymisilmoituksena edellä mainituille kaavoille.
- Kaavoituskatsauksesta ja käynnistyneistä kaavahankkeista ilmoitetaan kuulutuksella.
- Kaavoituksen yhteydessä laaditaan tarvittavat kaavoitus- ja maankäyttö sopimukset 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§).

Päätös