

Kaavoitusohjelma 2024

Rakennus- ja ympäristölautakunta 31.01.2024 § 8
41/10.00.03/2024

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kaupunki laatii yleiskaavoja ja asemakaavoja alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi. Yleiskaavassa osoitetaan pääasiallinen alueidenkäyttö, ja asemakaavoissa osoitetaan osa-alueen käyttö ja rakentaminen. Kaupungin strategiaa toteutetaan kaavojen avulla.

Hallintosäännön §:n 23 mukaan rakennus- ja ympäristölautakunta valmistelee ehdotuksen kaavoitusohjelmaksi ja §:n 18 kohdan 8 g mukaan kaupunginhallitus hyväksyy ohjelman. Kaavoitusohjelmassa ilmoitetaan, mitkä asema- ja yleiskaavat kaupunki pyrkii kyseisenä vuonna toteuttamaan ja hyväksymään, sekä työn alustava aikataulu.

Vuosi 2024 tulee olemaan kaavoitukselle poikkeuksellinen. Uusi rakentamislaki (1.1.2025) edellyttää aktiivisia toimenpiteitä ja sopeutumiskykyä uuteen lainsäädäntöön, uusiin asetuksiin, sääntöihin ja työtapoihin. Myös uusia tulkintoja on työstettävä ja kehitettävä vuoden aikana. Myös alueidenkäytön lainsäädännön uudistaminen on parhaillaan käynnissä, mikä vaatii ennakoivaa työtä kunnissa sekä Paraisten osalta myös edunvalvontaa sen varmistamiseksi, että lainsäätäjät muistavat ja huomioivat saariston erityisolosuhteet.

Hallitusohjelma

Hallitusohjelma sisältää useita kaavoitusprosessien ja maankäytön suunnittelun sujuvoittamispyrkimyksiä koskevia kirjauksia. Otteita hallitusohjelmasta:

”Hallituksen tavoitteena on sujuvoittaa ja nopeuttaa kaavoitus-, lupa- ja valitusprosesseja. Tavoitteen toteuttamiseksi hallitus uudistaa maankäytön ja rakentamisen sääntelyä sekä purkaa normeja. Hallitus käynnistää maankäytön ja rakentamisen sääntelyn keventämisen, joka koskee koko Suomen rakentamismääräyskokoelmaa (lait, asetukset ja ohjeet).”

”Sujuvoitetaan kaavoitus- ja lupaprosesseja ja kevennetään niihin liittyvää menettelyä.”

”Digitalisoidaan kaavoitus- ja lupaprosessit. Selvitetään mahdollisuutta perustaa valtakunnallinen lupapalvelu, joka toimisi rakentamiseen liittyvien lupien palvelukanavana yhden luukun periaatteella.”

”Alueidenkäyttölakiin kirjataan maanomistajan aloiteoikeus yleis- ja asemakaavalle. Asetetaan kunnille velvollisuus käsitellä aloite laissa säädetyssä määräajassa. Kunnan on annettava ratkaisu kaavoitusaloitteeseen monijäsenisen toimielimen päätöksellä.”

”Alueidenkäyttölakiin kirjataan prosessi kumppanuuskaavoituksesta, jossa kunta antaa maanomistajalle

mahdollisuuden kehittää yleis- tai asemakaavaa kunnan ohjauksessa kunnan kaavoitusmonopolia rikkomatta.”

”Selkeytetään maankäyttösopimuksia koskevaa lainsäädäntöä.”

Hallitusohjelman toteutuminen käytännössä ja sen vaikutukset kuntien kaavoitukseen jäävät nähtäväksi, mutta on tärkeää, että kaupunki seuraa kehitystä aktiivisesti ja sopeutuu uusiin haasteisiin ennakoivasti.

Kaupungin talouden tasapainottamisohjelma ja talousarviotyö

Kuntien talous on tiukoilla ja kaupunki on parhaillaan aloittamassa talouden tasapainottamisohjelman laatimisen painottaen palvelupolkuja. Kaavoituksella on keskeinen rooli kaupungin talouspalapelin kokonaisuudessa. Kaavoituksen kautta ohjataan muun muassa kaupungin kehitystä ja elinvoimaa, kasvua ja toivottua tulomuuttoa ja elinkeinoelämän kehitystä ja maan arvoa sekä vaikutetaan näihin. Yhdyskuntarakenteesta riippuvaisia kustannuksia säädellään määrätietoisella kaavoituspolitiikalla.

Jotta kaavoitusohjelma nivoutuisi entistä paremmin yhteen kaupungin talousarviotyön kanssa ja tarjoaisi näin paremmin tietoa esimerkiksi suunnitellusta tonttutuotannosta, uusista yrityksistä ja tulevista investointitarpeista, kaavoitusohjelman laatimisaikataulua on tarkoituksenmukaista tarkistaa niin, että se laadittaisiin jatkossa syksyisin ja käsiteltäisiin samalla aikataululla kuin kaupungin talousarvio, investointiohjelma ja taloussuunnitelma. Kaavoitusohjelman laatimisaikataulun muuttaminen voi johtaa myös uusiin talouden tasapainottamisohjelmaan mukaan saataviin toimenpide-ehdotuksiin, jotka parhaassa tapauksessa voidaan panna täytäntöön jo syksyllä.

Kaavoitusohjelma 2024

Vuonna 2024 kaavoituksessa priorisoidaan käynnissä olevia hankkeita, jotka on tonttutuotannon lisäämisen, kaupungin vetovoiman kehittämisen ja elinkeinoelämän tarpeiden täyttämisen kannalta tärkeä saattaa loppuun. Kaavoihin sisältyy hankkeita, joiden avulla kaupunki pyrkii monipuolistamaan asuntotuotantoa.

Asemakaavojen osalta priorisoidaan seuraavat asuntotuotantoa suoraan edistävät hankkeet: Isoniitty II ja Kestikievarinkuja Paraisten keskustan tuntumassa. Ajankohtaisiin kaupunkikehittämishankkeisiin sisältyvät muun muassa Pargas Havis -hanke Norrbyssä, Vapparintie 4:n kiinteistöjen kehittäminen yhteistyössä Kesko Oy:n kanssa sekä Korppoon keskustan ja Verkanin kehittämistyö.

On tarkoituksenmukaista, että kaavoitusresurssit priorisoidaan niin, että ne ohjataan hankkeisiin, jotka edistävät tulomuuttoa, luovat työpaikkoja ja tukevat kaupungin elinvoiman kehittämistä. Tämä tarkoittaa sitä, että suunnittelutoimeksiannoille, jotka tuottavat vain rajallista yksityistä hyötyä, ei käytännössä ole tilaa. Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n mukaisesti maanomistajan toimesta laadittu ranta-asemakaava on kuitenkin kunnassa käsiteltävä ilman tarpeetonta viivytystä, mikä Paraisten kaltaisessa saaristokaupungissa vaatii merkittävää työpanosta.

Vastaanotetut kaavamuutoshakemukset

Kaupunki on syksyllä 2023 vastaanottanut yhden kaavamuutoshakemuksen. Yksityiset maanomistajat Nauvossa ovat hakeneet asemakaavan muuttamista Abrahaminpolulla niin, että lähivirkistysalueen (VL) ulkoilureitti muutettaisiin liikenteen kulkuväyläksi Koikarintielle asemakaavoitetun alueen pohjoispuolella sijaitseville kiinteistöille. Näin Koikarintien kiinteistöt voisivat jatkossa käyttää Abrahaminpolkua uuden liittymän ja Maanmittauslaitoksen tietoimituksessa Norrstrandintieltä viljeltyjen peltojen halki kulkevaksi suunnitellun uuden tien sijaan. Hakijat kirjoittavat hakemuksessaan (liitteenä), että asemakaavamuutoksella pystyttäisiin välttämään kaikki ne haitat, joita uuden tien rakentaminen aiheuttaisi Koikarintien osan sulkemisen vuoksi.

Kaavoituspäällikkö, kaupungingeodeetti, kaavoitusarkkitehti ja maankäyttöinsinööri ovat käyneet Abrahaminpolulla ja Koikarintiellä tutustumassa esitettyyn kaavamuutokseen. Käynnin yhteydessä voitiin todeta, että paikalliset asukkaat käyttävät Abrahaminpolkua ja Koikarintietä ulkoilureittinä ja että Abrahaminpolun asukkaat vastustavat esitettyä kaavamuutosta. Esitetty kaavamuutos aiheuttaisi haittaa Abrahaminpolun asukkaille ja lisäisi kaupungin investointeihin ja käyttötalouteen liittyviä velvoitteita. Kaupunki suhtautuu kuitenkin epäilevästi täysiin uuden, noin 350 metrin pituisen viljeltyjen peltojen halki kulkevan tielinjauksen tarkoituksenmukaisuuteen kulttuurimaiseman säilyttämisen ja muun muassa ilmasto vaikutusten hillitsemisen näkökulmasta.

Lisäksi, koska kaavoitusresurssien ohjaaminen pelkästään rajallista yksityistä hyötyä tuottavaan hankkeeseen ei ole tarkoituksenmukaista, kaupungin ehdotetaan jättävän tämän hankkeen pois kaavoitusohjelmasta.

Kaavoituskatsaus 2024

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia kaavoituskatsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista. Kaavoituskatsauksessa selostetaan lyhyesti vireillä olevien kaavojen tavoitteet ja käsittelyvaiheet. Kaavoitusohjelma esitellään kaavoituskatsauksessa.

Uuden rakentamislain (1.1.2025) myötä kaavoituskatsauksen asema ja merkitys muuttuvat jonkin verran. Kaavoituskatsaus on aikaisemmin laadittu informatiivisessa tarkoituksessa, mutta jatkossa sillä on juridinen ja hallinnollinen merkitys suunnittelutarvealueille sijoittamisen edellytyksiä ratkaistaessa (rakentamislain 46 § [1.1.2025]). Sijoittamisen edellytyksenä suunnittelutarvealueella on muun muassa, että rakentaminen 1) ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista. Tämä merkitsee sitä, että vuoden 2025 kaavoituskatsauksella on uusi tehtävä ja se on näin ollen laadittava aikaisempaa strategisemmin. Kaupungin on sopeuduttava uuteen tilanteeseen kuluvan vuoden aikana.

Liite

Kaavoitusohjelma 2024
Jätetty kaavoitusaloite

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa, että kaupunginhallitus hyväksyy vuoden 2024 kaavoitusohjelman.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Johtoryhmä, vastualueet: kaavoitus, mittaus, lupapalvelut