

## **Kaavoitusohjelma 2025**

Rakennus- ja ympäristölautakunta 11.12.2024 § 164

### **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 2025 tulee olemaan kaavoitukselle poikkeuksellinen. Uusi rakentamislaki (1.1.2025) edellyttää aktiivisia toimenpiteitä ja sopeutumiskykyä uuteen lainsäädäntöön, uusiin asetuksiin, sääntöihin, työtapoihin ja tulkintoihin. Myös alueidenkäytön lainsäädännön uudistaminen on parhaillaan käynnissä, mikä edellyttää ennakoivaa työtä kunnissa sekä Paraisten osalta myös edunvalvontaa sen varmistamiseksi, että lainsäätäjät muistavat ja huomioivat mm. saariston erityisolosuhteet.

Kaavoituksen kautta ohjataan kaupungin kehitystä ja elinvoimaa, kasvua ja toivottua tulomuuttoa, elinkeinoelämän kehitystä ja maan arvoa. Yhdyskuntarakenteesta riippuvaisia kustannuksia säädellessään määrätietoisella maa- ja kaavoituspolitiikalla.

Kaupungin talouden tasapainottamisohjelmassa ja talousarviotyössä on yhdeksi kärkihankkeeksi nostettu erillisen asunto-ohjelman laatiminen. Asunto-ohjelman tavoitteena on ensisijaisesti lisätä ja monipuolistaa asuntotarjontaa. Asumisen aito ja tehokas kehittäminen edellyttää, että kaavoituksessa on riittävästi resursseja ja että voimavarat ohjataan oikein. Tästä syystä kaavoitusohjelmassa korostuvat asumista kehittävät ja lisäävät hankkeet sekä asukkaiden käyttämiä palveluja ja yleistä viihtyisyyttä lisäävät hankkeet.

### **Kaavoitusohjelma 2025**

Vuonna 2025 kaavoituksessa jatketaan käynnissä olevien hankkeiden edistämistä, jotka ovat tonttutuotannon lisäämisen, kaupungin vetovoiman kehittämisen ja elinkeinoelämän tarpeiden kannalta tärkeä saattaa loppuun. Kaavoihin sisältyy useita hankkeita, joiden avulla kaupunki pyrkii monipuolistamaan asuntotuotantoa.

Uuden Paraistenväylän rakentamisen, eli mt 180 välillä Kurkela-Kuusisto, rahoitus varmistui Turun kaupunkiseudun MAL-sopimuksen myötä syksyllä 2024. Tämän päätöksen johdosta Kirjalan ja siellä erityisesti maakuntakaavassa osoitetun Saaristotiehen tukeutuvan kehittämisalueen suunnittelu on priorisoitava kaavoitustyössä. Kirjalaan on tarpeen laatia yleiskaavallisia selvityksiä, päivittää nykyistä yleiskaavaa ja laatia alueelle asemakaavoja kestävän alueidenkäytön

turvaamiseksi, väestön ja asumisen lisäämiseksi ja olemassa olevien palvelujen turvaamiseksi ja kehittämiseksi.

Paraisten keskustan kehittämisessä korostuvat niin ikään asumisen ratkaisut. Keskustaa on tiivistettävä ja asumismahdollisuuksia on lisättävä väestökehityksen kääntämiseksi jälleen myönteiseksi. Keskustan kehittämisessä korostuvat aiemmin mainitun asunto-ohjelman laatiminen sekä keskustan läpi kulkevan kanavan, Suntin, yleissuunnittelu. Yleissuunnitelma on tarkoitus laatia korostuneen vuorovaikutteisena ja tavoitteena on eräänlainen kehittämiskohteiden helminauha aina Norrbystä Munkvikeniin saakka.

Paraisten keskustan tuntumassa jatketaan myös asuinalueiden kehittämistä sekä Valoniemessä että Lehtiniemessä. Tavoitteena on myös asunto-osakeyhtiömuotoisen rakentamisen kehittäminen mm. Kirkkosalmenrannassa. Ikäihmisten asumiseen ja palvelutalojen tarpeellisuuteen kiinnitetään myös erityistä huomiota varautumalla asemakaavoituksessa uusien kohteiden rakentamiseen.

Yritystoiminnan ja yhteiskuntatoimintojen kehittämisen kannalta tärkeitä kaavahankkeita edistetään niin ikään mm. Vapparintien varressa mm. kaupallisia toimintoja varten ja Saaristotien ja Hietapellonkadun risteyksessä, johon suunnitellaan uutta pelastusasemaa.

Nauvossa ja Korppoossa panostetaan myös keskustojen kehittämiseen. Nauvossa viimeistellään uutta panimoa koskeva asemakaavamuutos ja ryhdytään selkiyttämään ja kehittämään toimintoja Eteläsataman alueella. Eteläsatamaan liittyen tutkitaan myös mahdollisen matkaparkin sijoittumismahdollisuuksia. Kaupungin hiljattain hankkiman Storskogshagenin alueella Nauvon keskustassa aloitetaan tarvittavien taustaselvitysten ohjelmointi. Korppoon keskustassa mm. lisätään asuntotontteja ja selkiytetään liikenteellisiä ratkaisuja. Myös Verkanin alueen kehittäminen on mukana kaavoitusohjelmassa. Pitkään vuoroaan odottanut Långvikenin yleiskaavatyö Korppoossa on myös tarkoitus vihdoin käynnistää.

On tarkoituksenmukaista, että kaavoitusresurssit priorisoidaan niin, että ne ohjataan hankkeisiin, jotka edistävät tulomuuttoa, luovat työpaikkoja ja tukevat kaupungin elinvoiman kehittämistä. Tämä tarkoittaa sitä, että suunnittelutehtäviin, jotka tuottavat vain rajallista yksityistä hyötyä, ei ryhdytä. 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.

Kaavoitusohjelma tulee nähdä kaavoitusyksikön työtä ohjaavana, mutta ohjelmaan on tarpeen, tilanteen niin vaatiessa, sallia muutoksia vuoden aikana. Parainen haluaa edelleen olla ketterä kaavoittaja, joka pystyy nopeasti ottamaan huomioon muuttuneet tilanteet. Kaupungin on säilytettävä mahdollisuus joustavuuteen kaavoituksessa ja tarpeen niin vaatiessa suunnata resurssit uudelleen.

### **Vastaanotetut kaavamuutosanomukset**

Kaupunki on vastaanottanut syksyllä 2024 kaksi kaavamuutoshakemusta (Hangslax, Nauvo ja Koikarintie, Nauvo). Nämä hakemukset käsitellään erikseen omina päätösasioina rakennus- ja ympäristölautakunnassa ja sen jälkeen kaupunginhallituksessa.

Lisäksi kaavoitukseen on kuluneen vuoden aikana ottanut yhteyttä maanomistajia, jotka ovat olleet kiinnostuneita saamaan tai itse laadittamaan yleiskaavoja omistamilleen alueilleen. Koska kaupungilla ei ole näillä alueilla omaa maanomistusta ja kaupungille kaavan laadinnasta tuleva hyöty tai mahdollisuudet vaikuttaa rakennuspaikkojen rakentamiseen ovat varsin rajallisia, ei näihin kaavoihin ryhtymistä voida pitää perusteltuna. Olisi kuitenkin hyvä pystyä edistämään kaavoitusta haja-asutusalueella, jonka takia vuonna 2025 olisi hyvä käynnistää selvitys siitä, olisiko haja-asutusalueen yleiskaavoja kaikkine selvityksineen ja vaikutusten arvioineen mahdollista, ja siinä tapauksessa millä edellytyksin, laatia ostopalveluna siten, että maanomistaja tai muu hyödyn saaja vastaa kokonaisuudessaan kaavan laadinnasta aiheutuvista kustannuksista.

## **Kaavoituskatsaus 2025**

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 ja tulevien kaavojen tavoitteet ja käsittelyvaiheet. Kaavoitusohjelma toimii kaavoituskatsauksen runkona.

Uuden rakentamislain (1.1.2025) myötä kaavoituskatsauksen asema ja merkitys muuttuu 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 erityisellä huolella siten, että se vastaa kaupungin alueidenkäytön lyhyen- ja pitkántähtäimen tavoitteita.

<b>Liite</b>	Kaavoitusohjelma, taulukko Kaavoitettavat alueet, sijaintikartta
<b>Esittelijä</b>	Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh 040 488 5888 etunimi.sukunimi@parainen.fi
<b>Päätösehdotus</b>	Rakennus- ja ympäristölautakunta esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy kaupungin kaavoitusohjelman.  Päätös tarkastetaan heti.
<b>Päätös</b>	Ehdotus hyväksyttiin. Päätös tarkastettiin välittömästi.
<b>Jakelu</b>	Kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen: - kaupunkikehitysosaston yksikköpäälliköt, kaupungin johtoryhmä

<b>Valmistelija</b>	Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888 etunimi.sukunimi@parainen.fi
<b>Liite</b>	Kaavoitusohjelma, taulukko Kaavoitettavat alueet, sijaintikartta
<b>Esittelijä</b>	Kaupunginjohtaja Tom Simola, puh. 050 558 2270 etunimi.sukunimi@parainen.fi
<b>Päätösehdotus</b>	Kaupunginhallitus hyväksyy kaupungin kaavoitusohjelman.  Päätös tarkastetaan välittömästi.
<b>Päätös</b>	Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin toimi asiantuntijana kokouksessa tämän pykälän käsittelyn ajan.  Ehdotus hyväksyttiin.  Päätös tarkastettiin välittömästi.
<b>Jakelu</b>	Kaupunkikehitysosaston yksikköpäälliköt, kaupungin johtoryhmä  _____