

Kaavoitusohjelma 2026

Kaupunkikehityslautakunta 10.12.2025 § 59
1008/10.00.03/2025

Valmistelija

Kaavoituspäälikkö Pasi Hyvärilä, puh 040 488 5918
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 31 mukaan kaupunkikehityslautakunta valmistelee ehdotuksen kaavoitusohjelmaksi ja §:n 26 kohdan 7 g mukaan kaupunginhallitus hyväksyy ohjelman. Kaavoitusohjelmassa ilmoitetaan, mitkä asema- ja yleiskaavat kaupunki pyrkii kyseisenä vuonna toteuttamaan ja hyväksymään, sekä työn alustava aikataulu.

Vuosi 2026 tulee olemaan kaavoitukselle poikkeuksellinen. 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 säädellään määrätietoisella maa- ja kaavoituspolitiikalla.

Kaupunki on hyväksynyt vuonna 2025 asunto-ohjelman vuosille 2025 - 2029 ja strategian vuosille 2026 - 2029. Tavoitteena on lisätä kasvua 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 2026

Vuonna 2026 kaavoituksessa keskitytään kaupungin strategian mukaisesti kasvuun joka näkyy ja tuntuu siten että keskusta-alueita tiivistetään siellä missä on olemassa olevaa infrastruktuuria. Kiireellisin ja keskeisin kehitettävä alue on vierasvenesatama lähialueineen. Lisäksi jatketaan käynnissä olevien hankkeiden edistämistä, jotka ovat tonttituotannon lisäämisen, kaupungin vetovoiman kehittämisen ja elinkeinoelämän tarpeiden kannalta tärkeä saattaa loppuun. Kaavoihin sisältyy useita hankkeita, joiden avulla kaupunki pyrkii monipuolistamaan asuntotuotantoa.

Paraisten keskustan kehittämisessä korostuvat asumisen ratkaisut hyvien palvelujen läheisyydessä. Keskustaa on tiivistettävä ja asumismahdollisuuksia on lisättävä väestökehityksen kääntämiseksi jälleen myönteiseksi. Keskustan kehittämisessä korostuvat aiemmin mainitun asunto-ohjelman toteuttaminen sekä keskustan läpi kulkevan vesistön, Suntin, yleissuunnittelu (Mereltä merelle). Yleissuunnitelma on tarkoitus laatia korostuneen vuorovaikutteisena ja

tavoitteena on eräänlainen kehittämiskohteiden helminauha aina Norrbystä Munkvikeniin saakka.

Paraisten keskustan tuntumassa jatketaan myös muiden asuinalueiden kehittämistä mm. Skräbbölessä ja Valoniemessä. Tavoitteena on myös asunto-osakeyhtiömuotoisen rakentamisen kehittäminen mm. Kirkkosalmenrannassa. Ikäihmisten asumiseen ja palvelutalojen tarpeellisuuteen kiinnitetään myös erityistä huomiota varautumalla asemakaavoituksessa uusien kohteiden rakentamiseen. Kirkkoesplanadin varrella vanhojen huonokuntoisten palvelurivtaloasuntojen korttelialuetta kehitetään.

Yritystoiminnan kehittämisen kannalta tärkeitä kaavahankkeita edistetään niin ikään mm. Saaristotien varrella mm. kaupallisia toimintoja varten.

Uusi Paraistenväylä eli mt 180 välillä Kurkela Kuusisto rakennetaan 2026-2027. Tämän johdosta Kirjalan ja siellä erityisesti maakuntakaavassa osoitetun Saaristotiehen tukeutuvan kehittämisalueen suunnittelu on priorisoitava kaavoitustyössä. Kirjalaan on tarpeen laatia yleiskaavallisia selvityksiä, muuttaa yleiskaavaa ja laatia alueelle asemakaavoja kestävän alueidenkäytön turvaamiseksi, väestön ja asumisen lisäämiseksi ja olemassa olevien palvelujen turvaamiseksi ja kehittämiseksi.

Nauvossa ja Korppoossa panostetaan myös keskustojen kehittämiseen. Nauvossa viimeistellään uutta panimoa koskeva asemakaavamuutos ja ryhdytään selkiyttämään ja kehittämään toimintoja koko keskustan alueella (Satamasta satamaan -hanke). Korppoon keskustassa mm. lisätään asuntotontteja, kehitetään liikerakentamisen tontteja ja selkiytetään liikenteellisiä ratkaisuja. Långvikenin yleiskaavatyö Korppoossa käynnistetään.

Kaavoitusresurssit on tarkoituksenmukaista priorisoida 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. Alueidenkäyttölain 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.

Kaavoitusohjelmassa on myös ennakoitu asemakaavan muutostarpeita suntin varrella sellaisilla alueilla, joilla keskustan yleiskaavan mukaisesti on tarkoitus kehittää keskustatoimintoja. Tällaisia alueita ovat mm. seurakunnan hallintokortteli, Kirkkopuistonranta ja Kirkkosalmenrannan alue.

Vastaanotetut kaavamuutosanomukset

Kaupunki on vastaanottanut syksyllä 2025 kaavamuutoshakemuksen entisen Merituulen päiväkotikorttelin ja tontin muuttamiseksi pientaloasumista varten. Hakemuksen mukainen muutos voidaan hyväksyä kaavoitusohjelmaan mukaan otettavaksi sellaisenaan, koska se on olemassa olevan infrastruktuurin

yhteydessä eikä kaupungilla ole lähivuosina budjetoitu varoja jo kaavoitettujen uusien asuinalueiden ja uusien katuverkostojen eikä infrastruktuurin rakentamista varten. Kaavamuutosanomus on ohessa erillisenä oheismateriaalina.

Kaupunki on lisäksi vastaanottanut aivan äskettäin kaavamuutoshakemuksen Suurteollisuuden ja Skräbbölen kaupunginosien asemakaavan muuttamista varten. Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa kaava vastaamaan muuttuneita maanomistusolosuhteita sekä vastata paremmin alueella olemassa olevan teollisuuden toiminnan kehittämistä. Tämäkin hakemuksen mukainen ehdotus voidaan hyväksyä kaavoitusohjelmaan mukaan otettavaksi sellaisenaan koska se edesauttaa ja parantaa entisestään työpaikkatarjontaa ja teollisuuden toimintaedellytyksiä. Hakemus on ohessa erillisenä oheismateriaalina.

Lisäksi kaavoitukseen on kuluneen vuoden aikana ottanut yhteyttä maanomistajia, jotka ovat olleet kiinnostuneita saamaan tai itse laadituttamaan yleiskaavoja omistamilleen alueilleen. Koska kaupungilla ei ole näillä alueilla omaa maanomistusta ja kaupungille kaavan laadinnasta tuleva hyöty tai mahdollisuudet vaikuttaa rakennuspaikkojen rakentumiseen ovat varsin rajallisia, ei näihin kaavoihin ryhtymistä voida pitää perusteltuna. Olisi kuitenkin hyvä pystyä edistämään kaavoitusta haja-asutusalueella, jonka takia 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 2026

Alueidenkäyttölain 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.

1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain myötä kaavoituskatsauksen asema ja merkitys muuttui jonkin verran. Kaavoituskatsaus on aikaisemmin laadittu informatiivisessa tarkoituksessa, mutta nyt sillä on juridinen ja hallinnollinen merkitys suunnittelutarvealueille sijoittamisen edellytyksiä ratkaistaessa (rakentamislaki 46 §). Sijoittamisen edellytyksenä suunnittelutarvealueella on muun muassa, että rakentaminen ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista. Tämä merkitsee sitä, että kaavoituskatsaus on laadittava erityisellä huolella siten, että se vastaa kaupungin alueidenkäytön lyhyen- ja pitkäjäntäimen tavoitteita.

Liite

Kaavoitusohjelma, taulukko
Kaavoitettavat alueet, sijaintikartta

Oheismateriaali

Kaavamuutoshakemus (2 kpl)

Esittelijä

Kaavoituspäälikkö Pasi Hyvärilä, puh 040 488 5918
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy kaupungin kaavoitusohjelman.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen:

Kaupunkikehitysosaston yksikköpäälliköt, kaupungin johtoryhmä
