

2023-2026

NAANTALIN ASUNTO- JA MAAPOLIITTINEN OHJELMA



Hyväksytty Naantalin kaupunginhallituksessa xx.xx.2023

Sisällysluettelo

JOHDANTO	3
KAUPUNGIN TAHTOTILA	4
YLEISTÄ / LÄHTÖKOHDAT	6
Strategiat	6
Väestökehitys ja ikärakenne	8
Väestö	8
Muuttoliike.....	8
Ikärakenne	9
Asuntotilannetarkastelu	10
Asuntotilanne talotyypeittäin	10
Asuntotilanne hallintamuodoittain	11
Uudistuotanto	13
Kaavoitus	14
Asemakaavat	15
Yleiskaavat	14
Tontit ja kaavavarannot	17
Tontti- ja asemakaavavaranto.....	17
Yleiskaavavaranto	18
Hetu luovutuskelpoiset tontit	18
ASUNTO- JA TONTTITUOTANNON TARVE JA KEHITYSNÄKYMÄT	19
Väestö	19
Asuntokuntien koko	21
Työssäkäynti ja työllisyys	22
Asuntotarpeen määrä ja laatu	23
Vuokra-asuminen	24
Tonttitarpeen määrä ja laatu	25
TAVOITTEET JA TOIMENPITEET	26
Asuntotuotannon määrälliset ja laadulliset tavoitteet.....	26
Talotyypit	26
Hallintamuodot	27

Asunto- ja väestömäärä	28
Maapolitiikan tavoitteet.....	29
Kaavoitus.....	29
Raakamaan hankinta.....	29
Maankäyttösopimukset	29
Tontinluovutus	30
Linjaukset	30
Maanhankinta ja luovutus	30
Palvelut	33
Rakentamisen laatu.....	33
Asumismuodot	34
Kaavoitus.....	34
Ekologinen kestävyys	35
Erityisryhmät.....	36
Esteettömyys.....	37
Korjaus- ja täydennysrakentaminen	37
TAVOITTEIDEN TOTEUTUMISEN SEURANTA.....	39
LÄHTEET:	40
LIITTEET:	41

JOHDANTO

Naantalın asunto- ja maapoliittisen ohjelman 2023–2026 keskeiset tavoitteet pohjautuvat valtuuston 29.8.2022 päättämään Naantalın kaupunkistrategiaan 2026, valtuustokauden tavoitteisiin sekä erityisesti maankäytön ja kaavoituksen operatiivisessa toiminnassa viime vuosina tunnistettuihin tarpeisiin.

Turun kaupunkiseudun yhteinen asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022–2025 kaupunkistrategian ohella luo perustan kaupungin asunto- maapoliittiselle ohjelmalle. Seudullinen ohjelma on laadittu maankäytön suunnittelun ja asuntopoliittikan yhteistyön sekä positiivisen rakennemuutoksen edistämiseksi ja myös seudun maa- ja asuntopoliittisten toimenpiteiden tehostamiseksi. Edellä mainitut ohjelmat ovat osa ohjelmakokonaisuutta, jolla toteutetaan MAL-sopimuksessa 2020–2031 sovittuja toimenpiteitä. Asunto- ja maapoliittista ohjelmaa tullaan käyttämään apuna MAL-sopimuskauden 2024–2027 Naantalia koskevien tavoitteiden asettelussa.

Uudistettuun ohjelmaan on edellisestä ohjelmakaudesta 2019–2022 poiketen sisällytetty selkeämpi maapolitiikan osuus, sillä kaupungin maapolitiikkaa ei ole aiemmin dokumentoitu kootusti ohjelmatasolla. Lisäksi ohjelman elinkeinopoliittista näkökulmaa on viime ohjelmakauteen nähden korostettu.

Asunto- ja maapoliittisella ohjelmalla pyritään varmistamaan määrällisesti riittävä ja laadullisesti korkeatasoinen, monipuolinen ja hinnaltaan kohtuullinen asunto- sekä tonttutuotanto, eri käyttäjäryhmien tarpeet huomioiden, jotta kaupungin asumista, elinkeinoja, palveluja ja ympäristöä koskevat tavoitteet on mahdollista saavuttaa. Maapolitiikalla ja kaavoituksella kaupunki ohjaa ja luo edellytykset kestävän yhdyskuntarakenteen muodostamiseksi huolehtien, että tontteja on saatavissa eri käyttötarkoituksia varten, sopivilta sijainneilta ja sopivina ajankohdina. Asuntotuotannossa huomioidaan kaupungistumisesta, ikärakenteen muutoksesta ja kehityksestä aiheutuvat asuntojen kokoa koskevat muutostarpeet sekä kunnan omistuksen ja ohjauksen piiriin kuuluvan asuntorakentamisen, palveluasumisen ja erityisryhmien tarpeet.

Kaupungilla on vastuu maankäytön ja asumisen kokonaisuudesta (maankäyttö-asuminen-liikenne-palvelut-elinkeinot), erityistarpeiden huomioimisesta, asuinalueiden elinvoimaisuudesta sekä asukkaiden osallisuuden ja aktiivisuuden tukemisesta. Onnistumisen kannalta tärkeää on kaupungin asukkaiden omaehtoinen toiminta sekä yhteisöjen aktiivinen osallistuminen. Myös yritysyhteistyö on kiinteä osa onnistunutta asunto- ja maapolitiikkaa, joka yhdessä aktiivisen elinkeinopoliittikan kanssa edistää kaupungin kasvua ja elinvoimaisuutta. Vuorovaikutus asukkaiden, yritysten, yhteisöjen ja kiinteistönomistajien kanssa kannustaa toimimaan paremman asuin- ja toimintaympäristön puolesta.

Asunto- ja maapoliittista ohjelmaa toteutetaan hyvän hallintotavan ja kaupungin arvojen mukaisesti: avoimesti, asiakaslähtöisesti, oikeudenmukaisesti ja yhdenvertaisesti. Kaupungin ohjelmaa toteuttavilla organisaatioilla on selkeät vastuut ja tehtävät.

Asunto- ja maapolitiikan ohjelmaan ei ole sisällytetty kaupunkisuunnittelua, rakennusvalvontaa, joukkoliikennettä ja kaupungin tarjoamia palveluja koskevia asioita, vaikka näillä asioilla on yhteys asunto- ja maapolitiikkaan.

Keskeiset tavoitteet



Kuvio 1: Asunto- ja maapoliittisen ohjelman 2023–2026 keskeiset tavoitteet

KAUPUNGIN TAHTOTILA

Naantalın kaupungin vetovoiman perustana ovat monipuoliset asumisen mahdollisuudet, riittävä tonttitarjonta, sujuvat liikenneyhteydet, laadukkaat viheralueet, rannat ja saaristo sekä asema matkailu- ja saaristokaupunkina. Asunto- ja maapoliittinen ohjelma osaltaan tukee kaupunkistrategian tavoitteita kaupungin kasvusta, kaupunkimaisuuden ja saaristokaupunki-identiteetin vahvistamisesta sekä kaupungin ja kaupunkikonsernin aktiivisesta ja osaavasta toiminnasta asukkaiden ja yritysten hyväksi.

Tavoitteena tasapainoisesti kasvava kaupunki

Naantalın tavoitteena on olla elinvoimainen, uudistumiskykyinen ja kestävästi kasvava kaupunki, jossa eri kaupunginosia kehitetään niiden kasvumahdollisuudet ja palveluverkkotarpeet huomioiden siten, että kaupungin ja alueiden vetovoimasta sekä vireydestä pidetään huolta.

Kaupungin tavoitteena on tarjota eri elämäntilanteisiin sopivia asumisratkaisuja ja viihtyisää asuinympäristöä. Kaupunkilaisten palvelutarpeisiin eri sektoreilla pyritään vastaamaan resursiivisaasti, palveluverkkoa koskevat tavoitteet huomioiden, kaupunkilaisten kokonaisvaltaista hyvinvointia lisäten. Asuntojen tarve erityisesti erityisryhmille kasvaa johtuen

ikäntymiskehityksestä sekä palveluiden keskittymisestä johtuvasta muutoksesta, kun taas muutos työmarkkinoilla lisää työvoiman liikkuvuutta ja tarvetta erityisesti vuokra-asunnoille.

Keskustasta viihtyisyyden ja vetovoimaisuuden kannalta keskeisinä tavoitteina ovat keskustan kehittäminen asukasmäärää ja asuntotuotantoa lisäämällä sekä parantamalla keskustan viihtyisyyttä torialuetta ja keskeisiä katualueita kehittämällä. Asukasmäärää ja asuntotuotantoa pyritään yleensäkin lisäämään alueille, joissa palvelut ovat hyvin saavutettavissa, esimerkiksi Luonnonmaalle Rymättyläntien eteläpuolelle.

Tavoitteena on lisäksi vahvistaa kaupungin saaristoidentiteettiä sekä tukea saaristoasumisen mahdollisuuksia ja saaristomatkailua. Saaristoalueilla tavoitteena on positiivinen väestökehitys, kylien tiivistäminen ja asumisen, elinkeino- ja vapaa-ajan toimintojen onnistunut sijoittaminen.

Kaupungin työpaikkaomavaraisuutta pyritään parantamaan ja uusille yritysalueille houkuttelemaan monipuolisesti erityisesti kestävästä energiantuotannosta, puhtaasta teknologian ja kiertotalouden yrityksiä. Onnistunut yritys yhteistyö edellyttää kaupungilta yhä nopeampaa kykyä reagoida yrittäjien tarpeisiin muuttuvassa ympäristössä.

Toimenpiteet kasvulle ja uudistumiselle

Naantali tehostaa toimenpiteitä, joilla edistetään asunto- ja maapolitiittisen ohjelman sekä edelleen kaupunkistrategian tavoitteita. Lista toimenpiteistä on esitetty liitteessä 1.

Kaupungin muuttovoittoa ja osaltaan nykyistä suurempaa väestönkasvua tuetaan harkitulla maankäytöllä ja suunnittelulla, ja maapolitiikkaa toteutetaan aktiivisesti riittävä ja kyllin monipuolinen asunto- ja tonttivaranto turvaten. Asumisratkaisuilla ja niiden markkinoinnilla houkuttelee erilaisia kohderyhmiä ratkaisujen vastatessa erilaisiin ja muuttuviin tarpeisiin.

Palveluverkkosuunnitelman 2018–2030 mukaisen nykyisen ja tulevan palveluverkon sijoittaminen ja toimivuuden säilyminen huomioidaan osana kokonaisuutta. Asuntotuotantoa uusien asuntojen osalta sijoitetaan seudun kokonaisuuden kannalta yhteisvastuullisesti, tuottaen monipuolista ja houkuttelevaa kaupunkirakennetta ja -ympäristöä.

Kaupunki toteuttaa keskustan kehittämissuunnitelman mukaista täydennysrakentamista keskustan alueen väestömäärän sekä palveluiden kysynnän lisäämiseksi, mikä luo paremmat edellytykset palveluiden ja monipuolisten erikoiskauppojen sijoittumiselle. Kaupungin kasvua suunnataan maankäytön painopistealueista myös Luonnonmaalle, jonka vetovoimatekijöitä asuinpaikkana määrätietoisesti vahvistetaan sekä saariston osalta entisten kuntakeskusten alueille. Saariston asumisen ja matkailun edellytyksiä tuetaan infrastruktuuri-investoinneilla. Vahvaa saaristobrändäystä toteutetaan sekä asumisen että matkailun osalta.

Työpaikkojen syntymistä kaupungin yritysalueilla Luolalassa, Naviressa ja Isosuolla tuetaan aktiivisella maanhankinnalla ja investoinneilla. Kaupan ja yritystoimintojen sijoittamista tutkitaan Turun kehätien (E18) parantamisen yhteydessä Ruonan ja Vanton liittymien alueilla. Yritysklustereiden syntymistä edesautetaan ja elinvoimaa parantavia hankkeita toteutetaan paitsi toimijoiden kesken paikallisesti myös alueellisessa yhteistyössä.

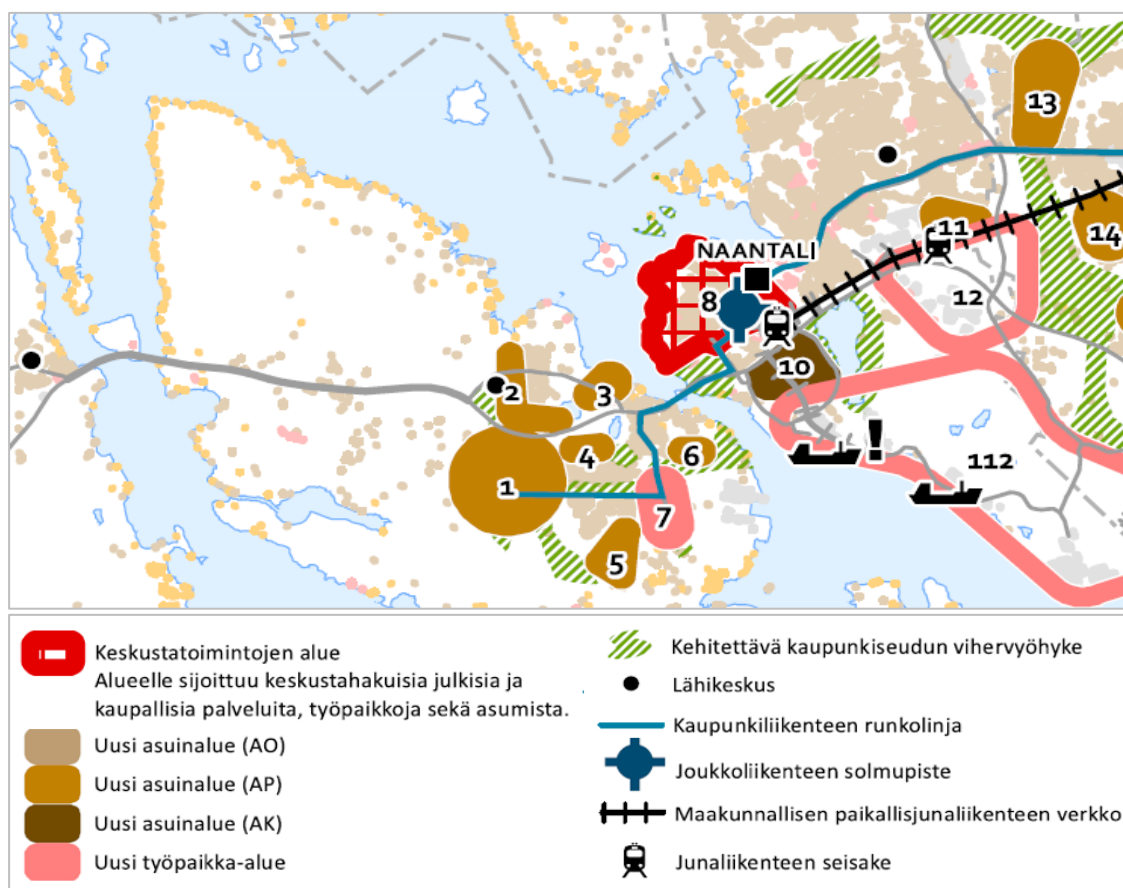
YLEISTÄ / LÄHTÖKOHDAT

Strategiat

Lähtökohtana tämän asunto- ja maapoliittisen ohjelman laatimisessa on käytetty paikallisia ja seudullisia strategioita, suunnitelmia, ohjelmia sekä sopimuksia, joista keskeisimpiä ovat seuraavat:

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

Turun kaupunkiseudun rakennemallin avulla osoitetaan yhdyskuntarakenteen tavoiteltu kehittyminen pitkällä aikavälillä. Rakennemallityössä on pyritty tunnistamaan seudullisesti merkittävät kysymykset ja kuntien yhteistoiminnan kannalta tärkeät ratkaistavat asiat.



Kuvio 2: Ydinkaupunkialueen maankäytön muutosalueet. Lähde: Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

Turun kaupunkiseudun MAL-sopimus 2020–2031

Turun kaupunkiseudun MAL-sopimus on alueen toimivuuteen, kilpailukyvyyn parantamiseen sekä kuntien tasapuoliseen kehittämiseen tähtäävä maankäytön, liikenteen ja asumisen sopimus. Sopijaosapuolia ovat Suomen valtio ja Turun kaupunkiseudun kunnat Aura, Kaarina, Lieto,

Masku, Mynämäki, Naantali, Nousiainen, Paimio, Parainen, Raisio, Rusko, Sauvo ja Turku. Sopimuksen tavoitteena on tukea kaupunkiseudun kuntien sekä kuntien ja valtion yhteistyötä yhdyskuntarakenteen ohjauksessa sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamisessa.

Turun kaupunkiseudun MAL-sopimuksen lähtökohtana ovat vuonna 2012 hyväksytyt rakennemalli 2035 ja sen toteuttamiseksi kunnissa hyväksytyt kuntakohtaiset kaavoitusohjelmat liitteenään muun muassa seudullinen asunto- ja maapoliittinen ohjelma. MAL-sopimuksen toimenpiteet määritellään 4-vuotis kausittain. Kauden 2024–2027 toimenpiteiden valmistelu on aloitettu vuoden 2022 aikana.

Naantalın maankäytön kehityskuva 2035

Kaupunginvaltuuston vuonna 2012 hyväksymässä Naantalın maankäytön kehityskuvassa määritellään yleispiirteisesti alueidenkäytön kehittämisen periaatteita sekä lähtökohdat tulevalle kaavoitukselle ja konkreettiselle aluevaraussuunnittelulle. Suunnitelmassa käsitellään muun muassa yhdyskunnan rakenteellisia kysymyksiä: toimivuutta, lisärakentamisen sijoittumisperiaatteita, keskus- ja palveluverkkoasioita, liikenteen järjestelyjä ja yhdyskunnan viherrakenteen kehittämistä. Asiakirjan tavoitteet ja toimenpiteet ovat linjassa Turun kaupunkiseudun rakennemallin kanssa.

Yleiskaavat

Yleiskaava on kunnan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Sen tehtävänä on yhdyskunnan eri toimintojen, kuten asutuksen, palvelujen ja työpaikkojen sekä virkistysalueiden sijoittamisen yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavoituksella ratkaistaan tavoitellun kehityksen periaatteet, ja yleiskaava ohjaa alueen asemakaavojen laatimista. Lisäksi niiden perusteella voidaan tietyin edellytyksin myöntää rakennuslupia asemakaavan ulkopuolisille alueille. Nykyistä asunto- ja maapoliittista ohjelmaa laadittaessa suurin painoarvo on Luonnonmaan, Lapilan ym. saarien osayleiskaavalla ja Manner-Naantalın osayleiskaavalla, joiden mitoitus toimii pohjana asumisen ja rakentamisen tavoitelukuja määriteltäessä.

Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022–2025

Kaupunkiseudun yhteinen asunto- ja maapoliittinen ohjelma on laadittu maankäytön suunnittelun ja asuntopolitiikan yhteistyön sekä positiivisen rakennemuutoksen edistämiseksi ja seudun maa- ja asuntopoliittisten toimenpiteiden tehostamiseksi. Se on osa ohjelmakokonaisuutta, jolla toteutetaan MAL-sopimuksessa sovittuja toimenpiteitä. Ohjelman tavoitteena on, että yhdyskuntarakennetta eheyttävällä maankäytönsuunnittelulla tuetaan kansallista ilmestopolitiikkaa, ja että uusi asuntotuotanto sijoitetaan seudun kokonaisuuden kannalta yhteisvastuullisesti – monipuolista ja houkuttelevaa kaupunkirakennetta tuottaen.

Naantalın kaupunkistrategia 2026

Kuntastrategia on kuntalain mukainen lakisääteinen suunnitelma, jossa valtuusto päättää kunnan toiminnan ja talouden pitkän aikavälin tavoitteista. 29.8.2022 kaupunginvaltuustossa hyväksytyt Naantalın kaupunkistrategian tarkastelujakso ylittää vuoteen 2026 asti. Asuminen eri näkökulmista tarkasteltuna on yksi strategian johtavia teemoja. Osana uusien asukkaiden sekä muiden toimijoiden houkuttelua ja muuttovoiton tukemista strategian toimenpiteissä on korostettu mm. harkittua maankäytön suunnittelua ja aktiivista maapolitiikkaa.

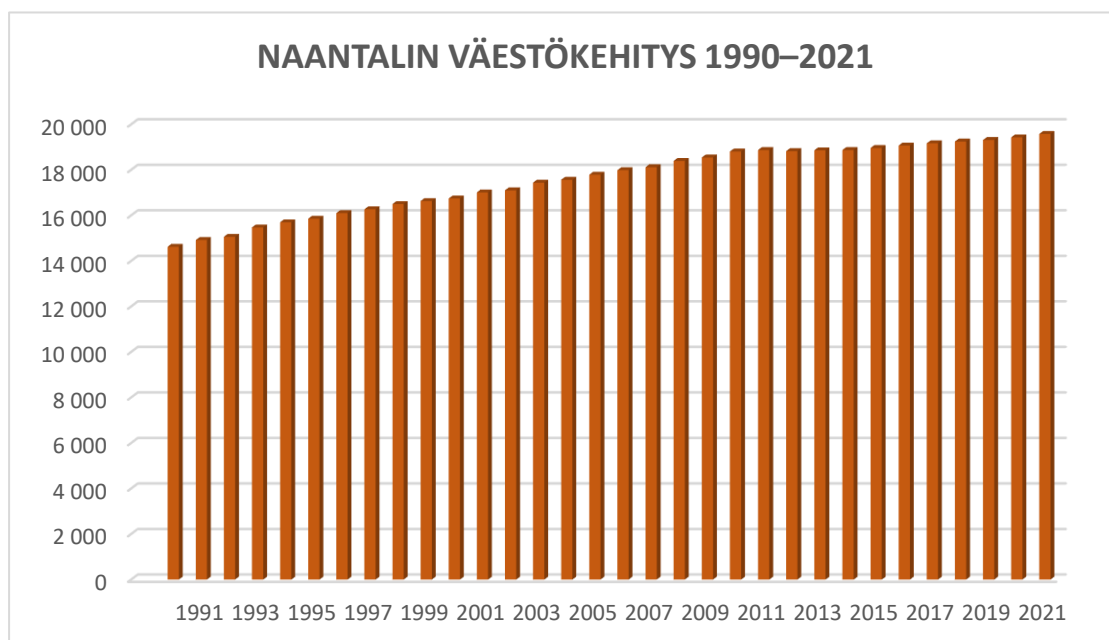
Muut ohjelmat ja suunnitelmat

Kaupungilla on myös lukuisia muita ohjelmia ja suunnitelmia, joista mainittakoon esimerkiksi Ikäystävällinen Naantali -ohjelma vuosille 2021–2024, Naantalin kaupungin ympäristöohjelma vuosille 2022–2024, Suunnitelma Naantalin kaupungin koulu- ja päiväkotiverkon kehittämiseksi 2018–2030 sekä elinvoimaohjelma, jonka uusinta versiota on laadittu vuoden 2022 aikana.

Väestökehitys ja ikärakenne

Väestö

Naantalin kaupungin asukasluku vuoden 2021 lopussa oli 19 579 henkeä. Väestökasvua edelliseen vuoteen 2020 nähden oli 152 henkeä. Naantalin väestökehitys on ollut pitkällä aikavälillä 1990-luvun alusta lähtien maltillisen positiivista.



Kuvio 3: Naantalin väestökehitys 1990–2021

Lähde: Tilastokeskus 2022

Muuttoliike

Tilastokeskuksen tuoreimpien väestömuutostietojen perusteella Turun seudun muuttoliik-
keessä on tapahtunut viime vuosina selkeitä muutoksia. Siinä missä 2010-luvulla muuttoliike
keskuskaupungin suuntaan oli voimakasta, on se nyt suuntautunut enenevässä määrin kehys-
kuntiin. Vuoden 2021 osalta kasvu on ollut vahvaa erityisesti Kaarinassa, Raisiossa ja Paimiossa,
jotka ovat kaikki pärjänneet hyvin kuntien välisessä nettomuutossa; Kaarina myös luonnollisen
väestönlisäyksen osalta. Turussa vuonna 2021 väkiluvun kasvu sen sijaan hidastui ja kuntien
välinen nettomuutto oli negatiivinen ensimmäistä kertaa sitten vuoden 2009. Nettomaahan-
muuton osuus väestönkasvusta on kuitenkin edelleen ollut Turussa seudun kunnista merkittä-
vin. Vuoden 2022 ennakkotietojen osalta on nähtävissä, että Turun väestönkasvu on jälleen pa-
lautunut vahvemmalle uralle ja myös entuudestaan vahvassa kasvussa olleet kehyskunnat ovat
säilyttäneet asemansa.

Naantalissa muuttoliike on ollut edelleen voitollista. Huolimatta heikosta luonnollisesta väestönkasvusta, kaupunki on hyötynyt erityisesti kuntien välisestä nettomuutosta ja jonkin verran myös nettomaahanmuutosta asukasmäärän ollessa nousujohteinen.

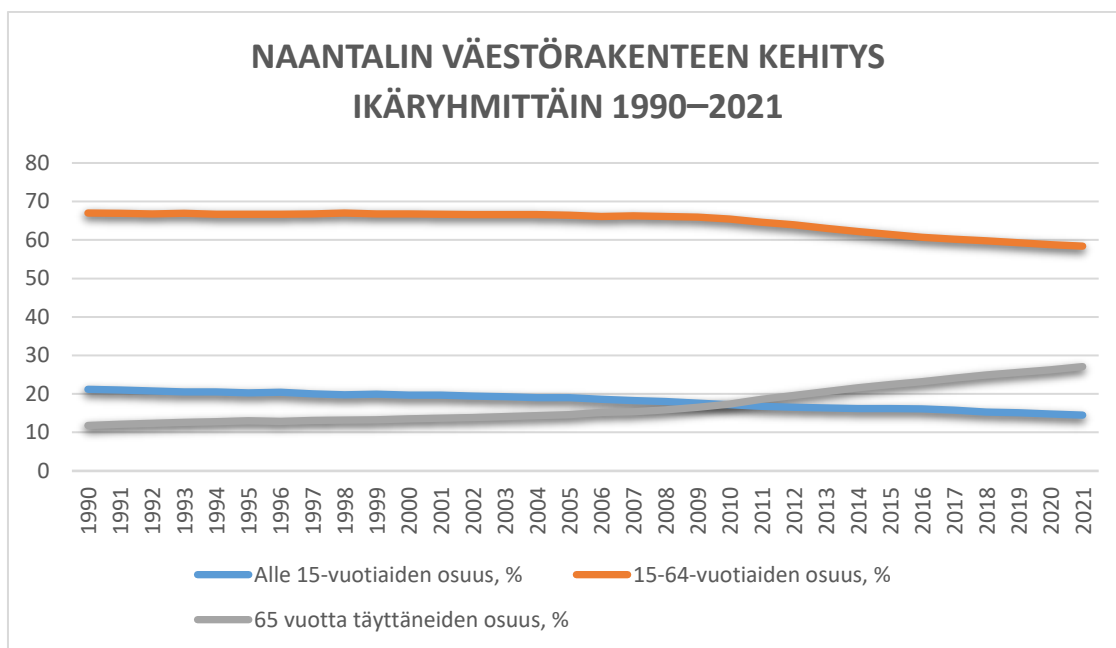


Kuvio 4: Naantali, väestömuutokset 2017–2021

Lähde: Tilastokeskus 2022

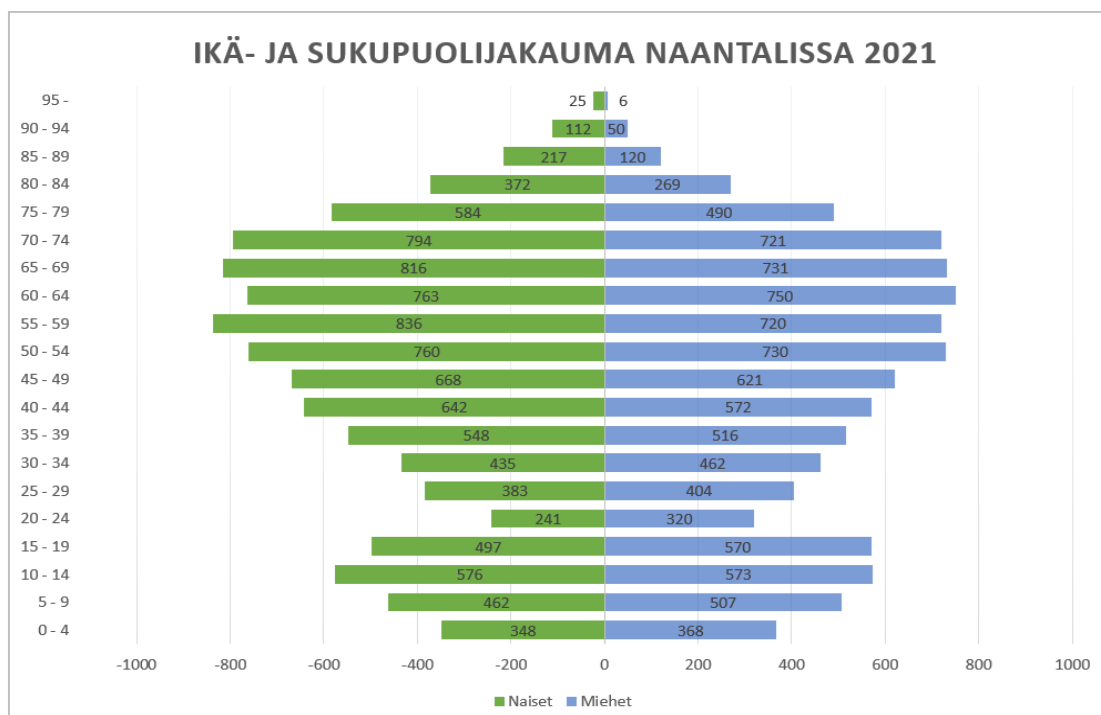
Ikärakenne

Naantalin ikärakenteessa vanhemmat ikäluokat korostuvat. Väestörakenteen ikääntyminen näkyy muun muassa työkäisten määrän vähenemisenä. Vuonna 2010 yli 64-vuotiaiden osuus naantalilaisista ohitti alle 15-vuotiaiden osuuden.



Kuvio 5: Ikäryhmäjakauma Naantalissa 1990–2021 (%)

Lähde: Tilastokeskus 2022

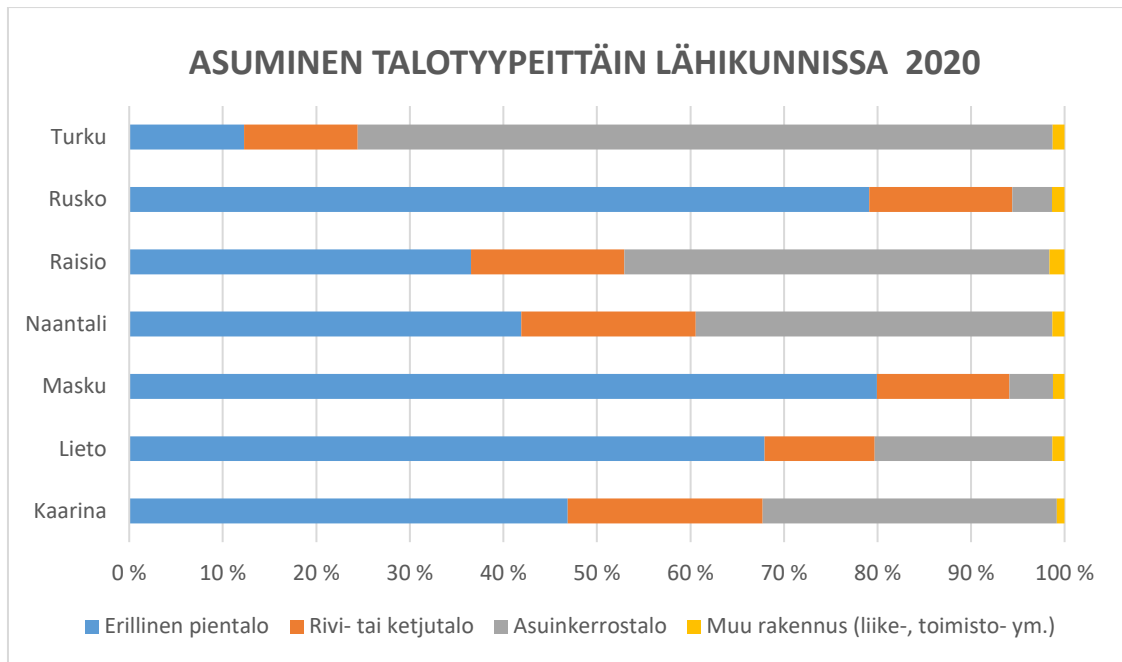


Kuvio 6: Ikä- / sukupuolijakauma Naantalissa 2021 (lkm) Lähde: Tilastokeskus 2022

Asuntotilannetarkastelu

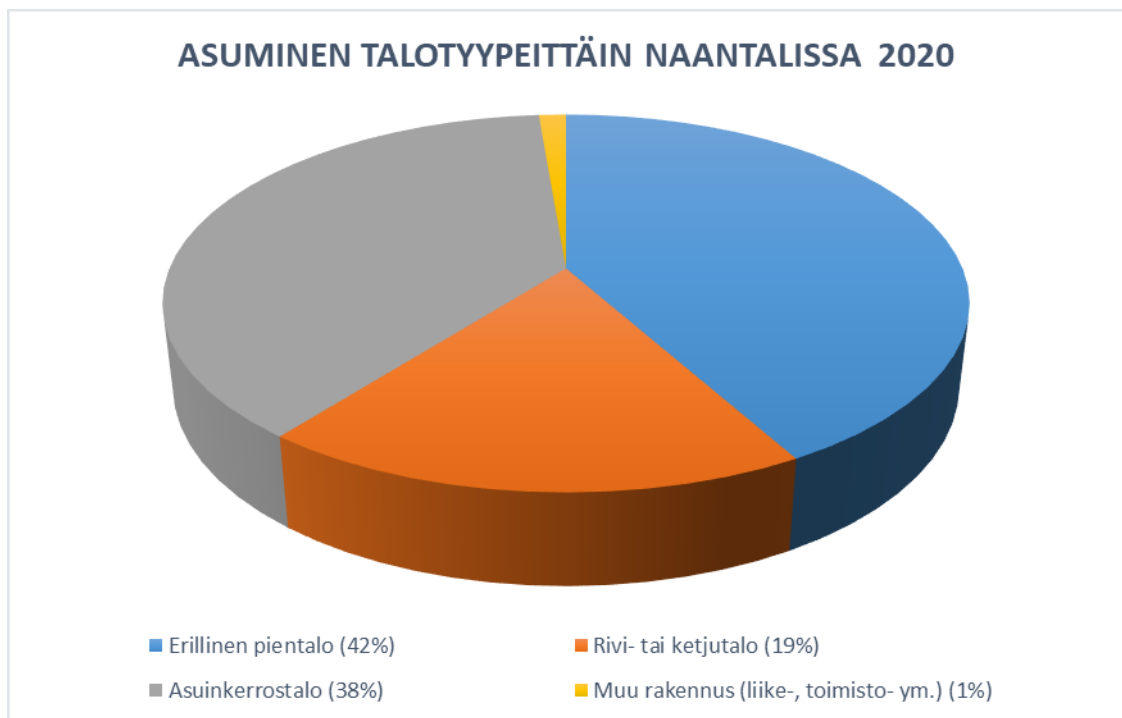
Asuntotilanne talotyypeittäin

Turun kaupunkiseudulla 55 % asutokunnista asui kerrostaloissa vuonna 2020. Seutukunnan lukua nostaa kerrostalojen suuri määrä Turussa. Naantalissa asuminen on pientalovaltaisempaa, sillä 60 % Naantalin asutokunnista asui omakoti- tai rivitalossa ja 39 % kerrostaloissa. Kerrostalot sijaitsevat pääosin Manner-Naantalin alueella. Rakennusten sijoittuminen Naantalissa talotyypeittäin (tilanne 12/2021) on esitetty erillisessä liitteessä 2.



Kuvio 7: Asuminen talotyypeittäin lähikunnissa 2020

Lähde: Tilastokeskus 2022

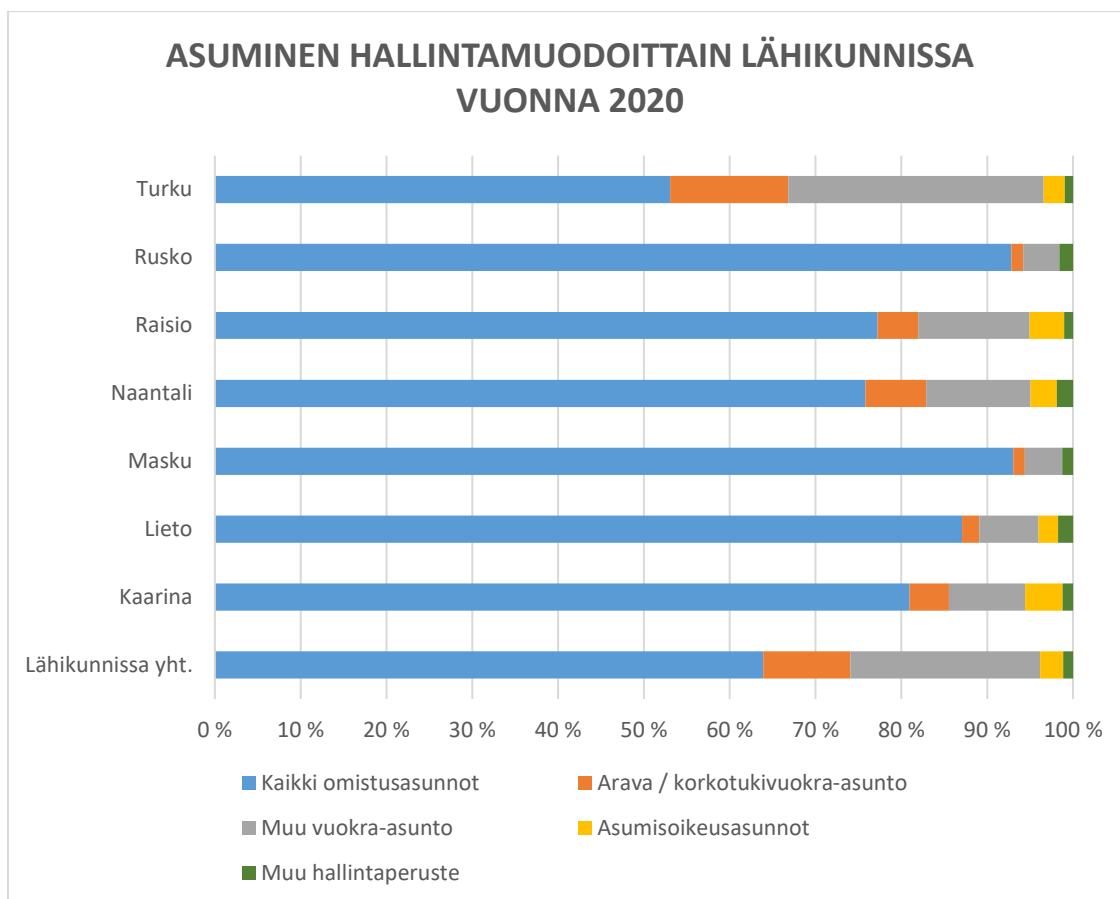


Kuvio 8: Asuminen talotyypeittäin Naantalissa 2020

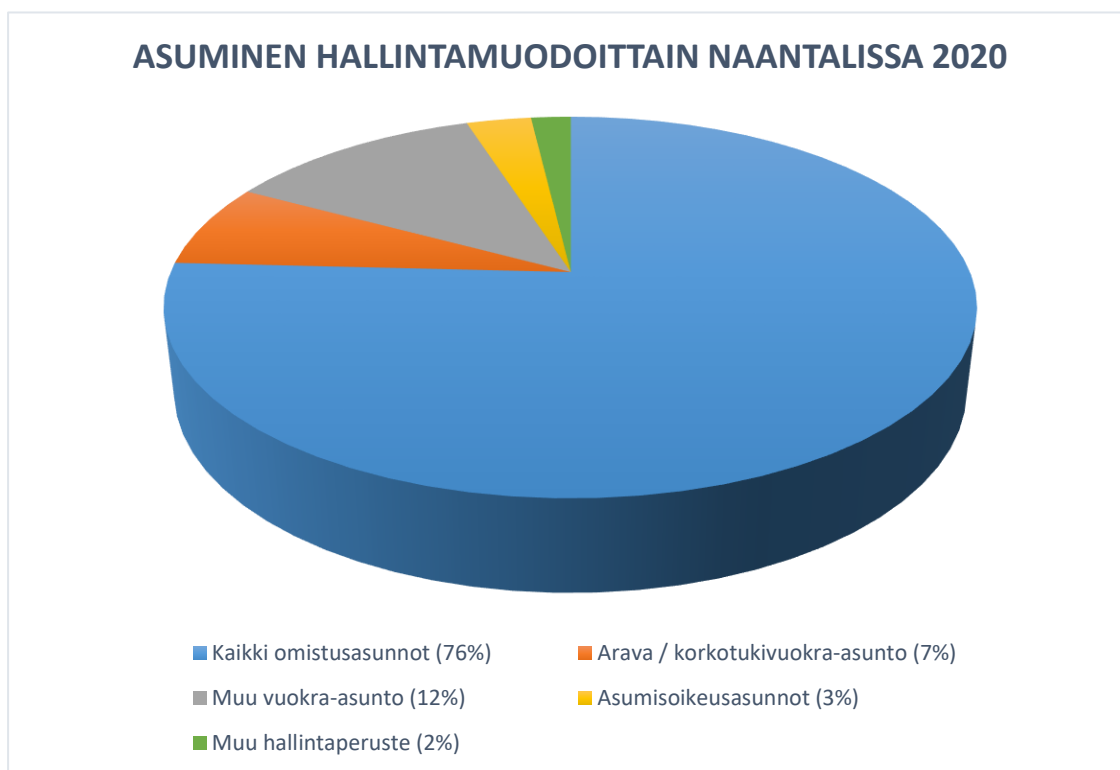
Lähde: Tilastokeskus 2022

Asuntotilanne hallintamuodoittain

Turun kaupunkiseudulla on ominaista, että asuminen painottuu omistusasumiseen, ja Turku lukuun ottamatta esimerkiksi vuokra-asumisen osuus kunnissa on varsin pieni. Naantalissa vuokra-asuntojen osuus koko asuntokannasta oli vuonna 2020 noin 19 %. ARA-vuokra-asuntojen osuus on seudun kunnista korkeimpia heti Turun jälkeen.



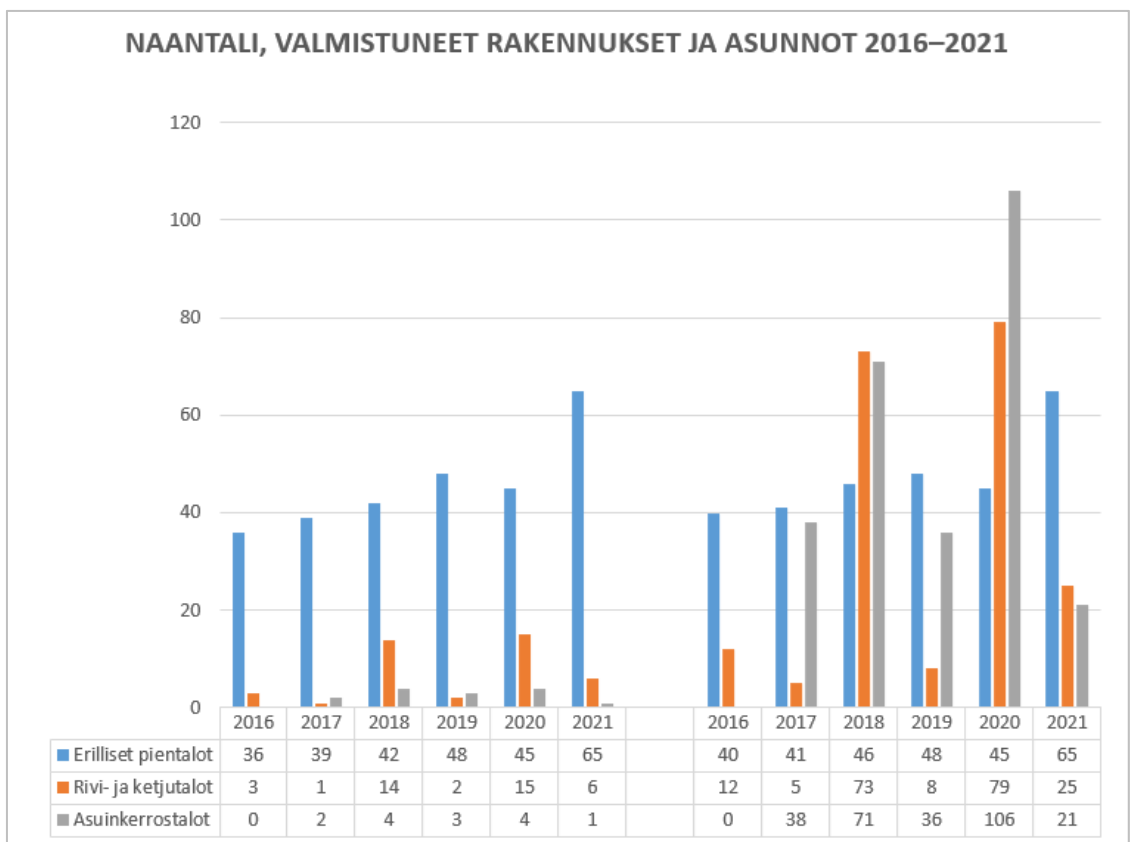
Kuvio 9: Asuminen hallintamuodoittain lähikunnissa 2020 Lähde: Tilastokeskus 2022



Kuvio 10: Asuminen hallintamuodoittain Naantalissa 2020 Lähde: Tilastokeskus 2022

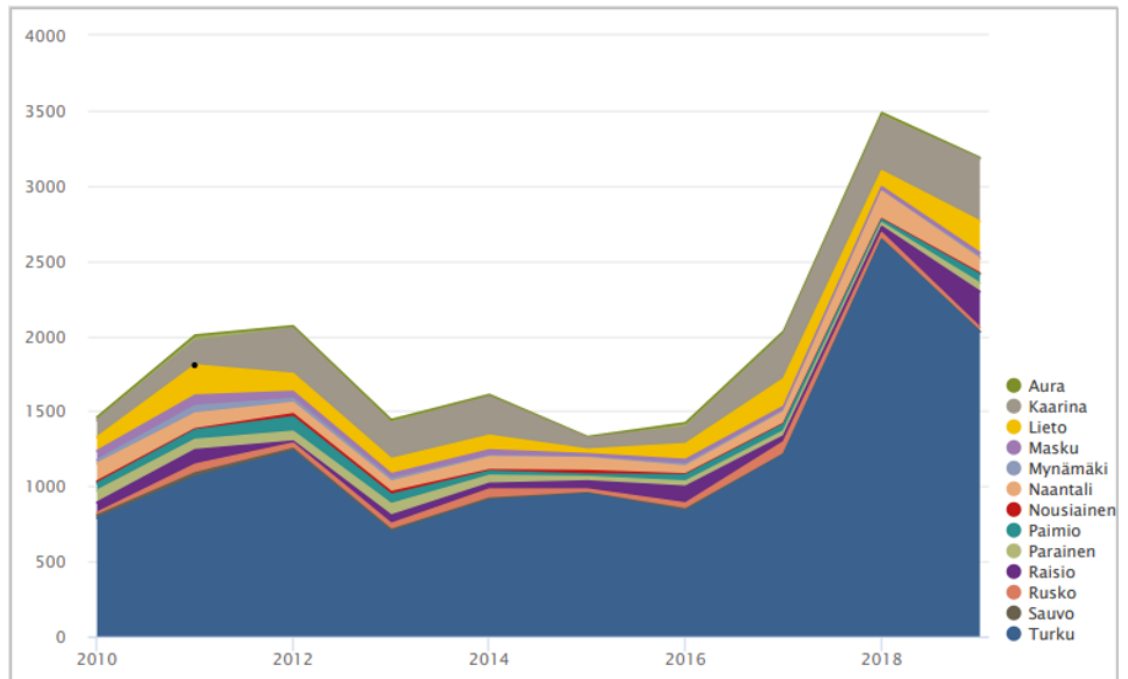
Uudistuotanto

Vuosina 2016–2021 Naantalissa on valmistunut keskimäärin noin 55 asuinrakennusta / noin 127 asuntoa vuodessa. Vertailtaessa tarkastelujaksoa edeltävään aikaan vuodesta 2012 alkaen, tilanne on selvästi parantunut aiemmasta, erityisesti aivan viime vuosina. Vuonna 2021 uusia asuntoja valmistui hieman kaupungin kasvutavoitetta (150 asuntoa/vuosi) vähemmän, 111 kpl, kun taas esimerkiksi tätä edeltävänä vuonna 2020 asuntojen määrä, 230 asuntoa, ylitti tavoitteen selvästi. Aiemman ohjelmakauden ja sitä edeltävänä aikana pientaloja on rakennettu ensisijaisesti uusille asemakaava-alueille Naantalın pohjoisosaan sekä Luonnonmaalle kerrostalojen sijoituksessa kaupungin keskusta-alueelle ja Humalistoön. Manner-Naantali ja kasvavassa määrin Luonnonmaa ovat ohjelmakaudella keskeisiä maankäytön painopistealueita. Naantalissa 2017–2021 valmistuneet asuinrakennukset on esitetty liitteessä 3.



Kuvio 11: Asuinrakennusten uudistuotanto (vas.) ja uudet asunnot (oik.) Naantalissa 2016–2021
Lähde: Naantalın kaupunki, rakennusvalvonta, Factan tilastotiedot 2022

UUDISASUNNOT TURUN SEUDULLA 2010–2019



Kuvio 12: Uusien asuntojen määrä Turun seudulla 2010–2019 Lähde: Lounaistieto 2022

Kaavoitus

Yleiskaavat

Asunto- ja maapoliittista ohjelmaa laadittaessa suurin painoarvo on Luonnonmaan, Lapilan ym. saarien osayleiskaavalla ja Manner-Naantalin osayleiskaavalla, joiden mitoitus toimii pohjana asumisen ja rakentamisen tavoitelukuja määriteltäessä.

Manner-Naantali

Naantalin kaupunginvaltuuston 2017 hyväksymä Manner-Naantalin osayleiskaava ohjaa asemakaavoitusta mahdollistaen Naantalin maankäytön kehityskuvassa 2035 ja Turun kaupunkiseudun rakennemallissa 2035 asetettujen väestötavoitteiden (mitoitusväkiluvun lisäys yhteensä 5 500) toteutumisen. 2013 laadittu keskustan rakennemalli täydentää yleiskaavaa Naantalin ydinkeskustan alueella.

Manner-Naantalin osayleiskaavalle asetettu väestökasvutavoite on 2 500–3 000 asukasta, joka on n. 34–55 % rakennemallissa Naantalille vuoteen 2035 asetetusta väestötavoitteesta. Kokonaisväestötavoite on n. 14 000–14 500 asukasta (31.12.2021 Manner-Naantalissa asui 12 946 asukasta).

Voimassa olevassa yleiskaavassa on huomioitu rakennemallissa asetetun kasvutavoitteen edellyttämä väljyykasvu (mitoitus 5000–6000 asukkaan kasvulle). Manner-Naantalissa kasvua tavoitellaan erityisesti keskusta-alueelle, Aurinkotien varrelle ja Taimoon. Myös Naantalin pohjoisosissa on asemakaavoittamattomia, asumiseen osoitettuja alueita.

Luonnonmaa

Luonnonmaan, Lapilan ym. saarien osayleiskaava on vahvistunut 2012. Sen mukainen Luonnonmaan väestökasvutavoite on 1600–2100 asukasta, joka on n. 29–38 % rakennemallissa Naantalille asetetusta väestökasvutavoitteesta. Kokonaistavoite on noin 3 300–3 800 asukasta (31.12.2021 Luonnonmaalla asui 1977 asukasta).

Voimassa oleva yleiskaava mahdollistaa lähtökohtaisesti myös väljyyskasvu huomioiden vuoteen 2035 asetetut kasvutavoitteet (mitoitus 3300 asukkaalle).

Luonnonmaan ja Lapilan saarten osayleiskaavaan on tullut voimaan yleiskaavamuutos vuonna 2021. Kaavan tavoitteena oli mm. Virpi-Porhonkallion alueen asukasmäärän lisääminen n. 360 asukkaalla, joista 60 olisi vakituisia.

Saaristo

Saariston osayleiskaavoissa on runsaasti mitoitusta uutta rakentamista varten. Naantalin kehityskuva 2035:ssä on asetettu tavoitteet saarten kehittämiseksi ja mitoitukselle. Saarille asetettu kasvutavoite on ollut 900 asukasta eli n. 16 % rakennemallissa asetetusta väestökasvutavoitteesta. Väestön kehitystrendi on kuitenkin ollut laskeva viimeisen kymmenen vuoden aikana (n. -90as/vuosi), mikä selittyy luontaisella väestönvähennyksellä sekä muuttoliikkeellä. Taajamien ja kyläkehittäminen onkin tärkeä keino ylläpitää saarten väestöpohjaa ja elinvoimaa. Saariston yleiskaavoja päivitetään tarvittavilta osin siten, että ne tukevat nykyistä paremmin kyläkeskusten elinvoiman parantamista ja merellisten asuinpaikkojen rakentamista.

Asemakaavat

Asemakaavassa määritellään alueen tuleva käyttö, rakentamisen tapa ja määrä, suojelutarpeet sekä rakentamisen suhde lähivirkistysalueisiin ja muuhun alueeseen liittyvään ympäristöön.

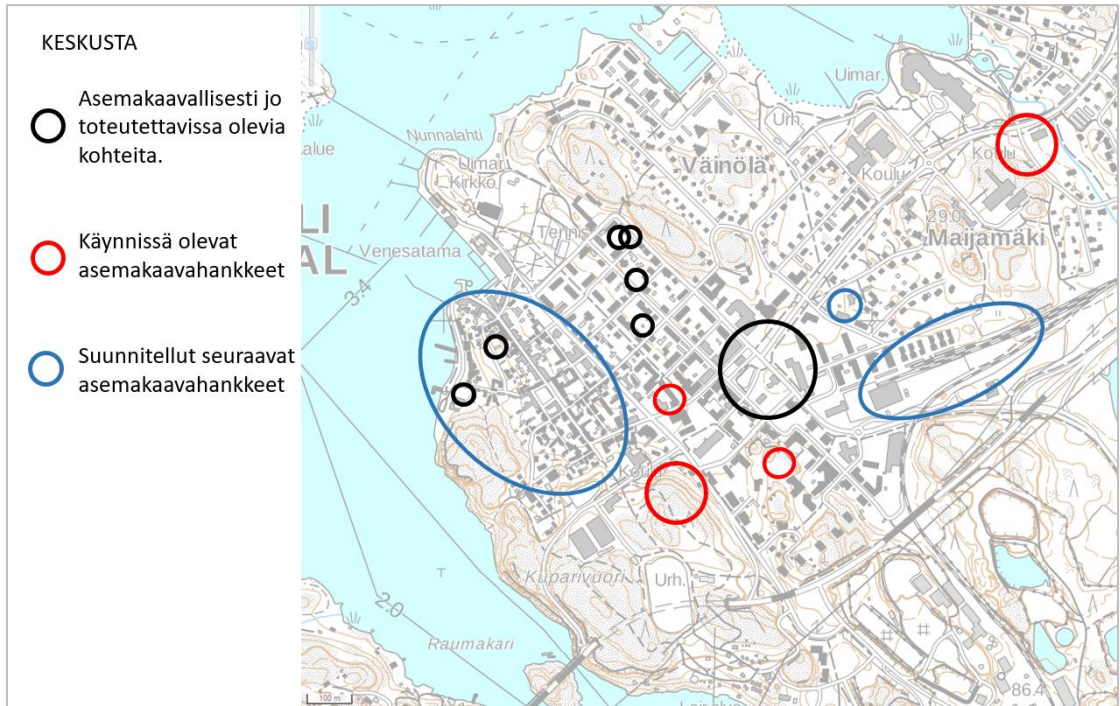
Asemakaavoituksen avulla luodaan monipuolisesti mahdollisuuksia erityyppisille rakentamisen malleille ja toteutustavoille, kuten erillis- ja ryhmärakentaminen, yhtiömuotoiset pientalot, ARA-kohteet jne.

Asuntotuotannon kannalta on tärkeää huolehtia siitä, että kaavoitusohjelma sisältää monipuolisia asuinaluekaavahankkeita, joilla vahvistetaan kaupungin tonttitarjontaa tasapainoisesti. Keskustan ja Naantalin pohjoisosien kaavoitus on pääsääntöisesti täydennysrakentamiseen tähtävä ja tiivistävää. Ohjelmakauden merkittävimmät kaavahankkeet ovat Taimonrannan asemakaava ja keskustan kerrostalotarjontaa täydentävät hankkeet Aurinkotien varrella. Luonnonmaan ja Merimaskun asemakaavoituksessa taajamarakennetta laajennetaan johdonmukaisesti tavoitteena myös joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantaminen. Ohjelmakaudella jatketaan Luonnonmaan asemakaavoittamista Rymättylän tien eteläpuolella ja Merimaskun taajamassa.

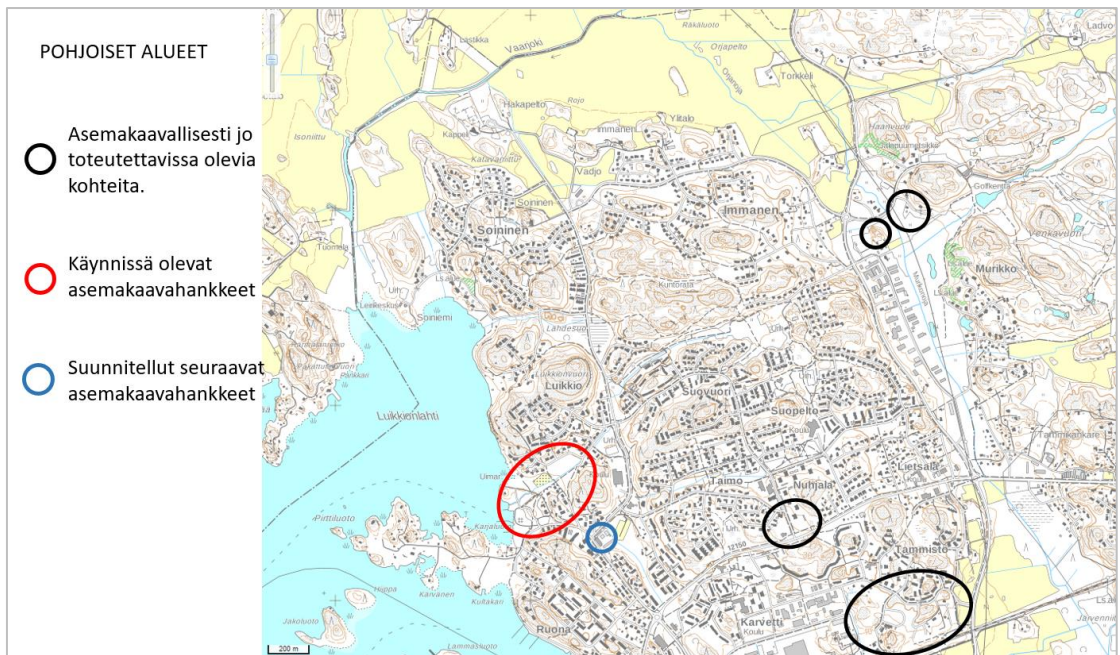
Pieniä, vaikutukseltaan vähäisiä asemakaavamuutoksia on mahdollista valmistella nopeutetulla prosessilla.

Vahvistuneet ja ohjelmakaudella vahvistuvat (arvio) asemakaavat mahdollistavat asuntojen rakentamista yhteensä noin 3194 asukkaalle. Tästä Keskustan osuus on n. 25% (790 asukasta), Pohjoisten alueiden 28% (900), Luonnonmaan 37% (1185) ja Saarten 10% (311). Keskustan ja pohjoisten alueiden osuutta kasvattaa jo rakentumassa tai käynnistymässä olevat kerrostalohankkeet, jotka valmistuvat ohjelmakaudella.

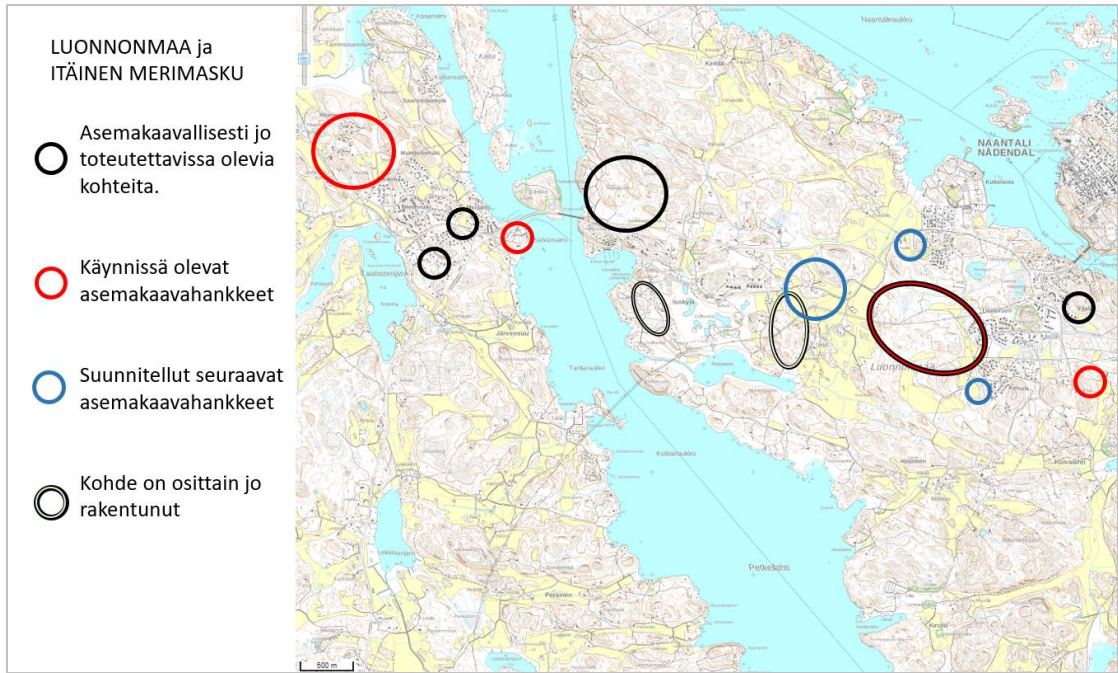
Asemakaavapotentialiaali on kuvattu seuraavilla kartoilla.



Kuvio 13: Asemakaavapotentiaali, Naantalin keskusta-alue Lähde: Naantalin kaupunki, kaavoitus



Kuvio 14: Asemakaavapotentiaali, Naantalin pohjoisosat Lähde: Naantalin kaupunki, kaavoitus



Kuvio 15: Asemakaavapotentiali, Luonnonmaa ja Merimasku Lähde: Naantalin kaupunki, kaavoitus

Asukasluvun kasvun painopistealueet on esitetty kartalla liitteessä 4.

Tontit ja kaavavarannot

Naantalin kaupunki luovuttaa vuosittain noin 30 asuinrakennustonttia. Valtaosa luovutetuista asuinrakennustonteista, noin 20–25 kpl, on omakotitontteja, minkä lisäksi vuosittain luovutetaan noin 4–5 kpl pari-/rivitalotontteja. Asuinkerrostalotontteja luovutetaan keskimäärin vuosittain 1–2 kpl; liike- ja teollisuustontteja muutamia. Edeltävissä luovutusmäärissä ei ole huomioitu vuokratonttien omaksi lunastuksia, joita on viime vuosina toteutunut noin 20 kpl / vuosi.

Tontti- ja asemakaavavaranto

Asunto-ohjelman seurantaraportin 2021 tarkastelun perusteella Naantalin kaupungilla oli vuoden 2022 alussa olemassa olevaa asumisen tontti- ja asemakaavavarantoa alla esitetyn taulukon mukaisesti. Tonttivarannossa olevista asuintonteista osa on heti luovutus- ja rakentamiskelpoisia, kun taas osa vaatii ennen luovutusta toimenpiteitä, esimerkiksi kunnallistekniikan osalta. Tarkastelussa on huomioitu myös yksityinen varanto sekä varantojen mukainen asuntojen lukumäärä.

Kaupungin ja yksityisen tontti- ja kaavavaranto							
	AO	Asuntoa	AP	Asuntoa	AK*	Asuntoa	Asuntoja yht.
Tonttivaranto, kaupunki	64	64	22	66	17	340	470
Kaavavaranto, kaupunki	142	142	26	78	27	540	760
Tonttivaranto, yksityiset	66	66	27	116	5	200	382
Kaavavaranto, yksityinen	43	43	10	33			76

*rakennuspaikkoja

Tonttivarannossa asuntoja yht.	852
Kaavavarannossa asuntoja yht.	836

Tonttivarannossa olevien asuntojen sijoittuminen				
	Kaupunki	Yksityinen	Yhteensä	%-osuus
Manner-Naantali	125	251	376	44 %
Luonnonmaa	319	59	378	44 %
Saaristo	26	72	98	12 %

Kaavavarannossa olevien asuntojen sijoittuminen				
	Kaupunki	Yksityinen	Yhteensä	%-osuus
Maanner-Naantali	544	23	567	68 %
Luonnonmaa ja saaristo	216	53	269	32 %

Kuvio 16: Kaupungin tontti- ja asemakaavavaranto 2/2022 Lähde: Naantalin kaupunki, maankäyttöosasto, Asunto-ohjelman seurantaraportti 2021

Yritystonttien osalta tuorein selvitys varannoista ajoittuu syksyille 2022. Kaupungilla on asemakaavoitettuna yhteensä 36 yritystonttia, joiden joukossa on niin liike- ja toimistorakentamisen kuin myös teollisuusrakentamisen mahdollistavia tontteja, mutta myös erinäisiä käyttötarkoituksmerkinnältään eri toimintoja yhdistäviä muita tontteja. Näistä yritystonteista osa on heti luovutus- ja rakentamiskelpoisia, kun taas osa vaatii ennen luovutusta toimenpiteitä, esimerkiksi kunnallistekniikan osalta. Naantalin yritystonttialueista löytyy tarkempaa tietoa liitteessä 5.

Asumisen osalta asemakaava- ja tonttivarantoa Manner-Naantalissa, Luonnonmaalla ja saaristossa yhteensä voidaan pitää varanto- ja sen mukaiset asuntotavoitteet huomioiden hyvänä (ks. myös *Asemakaavat*), joskin alueellisesti ja tonttityypeittäin ilmenee huomattavaa vaihtelua, erityisesti tonttivarannon ja heti luovutettavissa olevien, rakentamiskelpoisten tonttien suhteen. Vastaava pätee asumisen ohella myös yritystontteihin. (Ks. myös *Tonttitarpeen määrä ja laatu*).

Yleiskaavavaranto

Keskeisten yleiskaavojen mitoitustarkasteluissa on huomioitu väestötavoitteet vuoteen 2035 (ks. *Yleiskaavat*). Asunto-ohjelman seurantaraportin 2021 tarkastelun perusteella yleiskaavavaranto asumisen osalta Manner-Naantalissa, Luonnonmaalla ja saaristossa yhteensä on varanto- ja sen mukaiset asuntotavoitteet huomioiden hyvä. Asemakaavoituksella voidaan vaikuttaa vielä merkittävästi mm. rakentamisen tehokkuuteen ja vastaavasti rakentamattomaksi turvattavien viheralueiden määrään.

Manner-Naantalissa yleiskaavavarantoa on tasaisesti eri osissa kaupunkia ja yleiskaavassa on huomioitu myös väljyykasvu eli vaihtoehtoisten alueiden asemakaavoittaminen. Määrällisesti varantoa on eniten keskusta-alueella ja Aurinkotien varrella, mutta lähtökohtaisesti täydennysrakentamismahdollisuuksia on tasapainoisesti myös pohjoisissa osissa ja Karvetissa.

Luonnonmaan yleiskaavavaranto mahdollistaa asemakaavoittamisen jatkamisen Rymättylän-tiehen tukeutuvilla alueilla. Määrällisesti varantoa on eniten Rymättylän-tien eteläpuolella. Pohjoispuolella pidemmän aikavälin maankäytön suunnittelun mahdollistaa Virpi-Porhonkallion yleiskaavassa asumiseen osoitettu reservialue. Yleiskaavavaranto ja kaavaan sisällytetty väljyysmitoitus mahdollistaa tarvittaessa tavoitellun Luonnonmaan maankäytön tehostamisen.

Heti luovutuskelpoiset tontit

Alla olevassa taulukossa on esitetty ajankohtainen tilanne syksyiltä 2022 kaupungin tonttivarannossa olevista heti luovutus- ja rakentamiskelpoisista tonteista. Tarkastelussa ovat asuintonttien lisäksi mukana yritystontit. Tarkastelu ei käsitä asemakaava-alueilla sijaitsevia yksityisille luovutettuja tontteja taikka tontteja, joiden osalta on jo laadittu luovutus- tai

suunnitteluvarauspäättös; ei myöskään kaupungin omistuksessa ja hallinnassa olevia kaavatontteja, jotka vaativat ennen luovuttamista kunnallistekniikkaan liittyviä taikka muita toimenpiteitä.

Tonttivarannossa olevat heti luovutuskelpoiset tontit										
	OK valmis	k-m2	RT valmis	k-m2	KT valmis	k-m2	L valmis	k-m2	T valmis	k-m2
Manner-Naantali	1	300	3	2 950			3	14 719	10	57 141
Luonnonmaa	9	1 700	8	7 695	3	12 250			17	61 459
Merimasku	8	2 400	5	2 900			5	3 360		
Rymättylä	6	2 280	1	1 200					9	20 906
Velkua	4	1 804	2	1 800						
YHT kpl / k-m2	28	8 484	19	16 545	3	12 250	8	18 079	36	139 506

Kuvio 17: Kaupungin heti luovutuskelpoiset tontit 11/2022 Lähde: Naantali, maankäyttöosasto / hallintopalvelut ja elinkeinotoimi 2022

Poikkeama tarkastelun rajaukseen koskee yritystonteista teollisuusrakentamisen mahdollistavia tontteja, joista osa edellyttää kunnallistekniikan toteuttamista. Mainitun kaltaisia yritystontteja on luovutettu yksityisille toimijoille mm. louhittavaksi tai muutoin esirakennettavaksi. Tonttien rakennettavuus saattaa olla tapauskohtaisesti riippuvaista hankkeen laajuudesta.

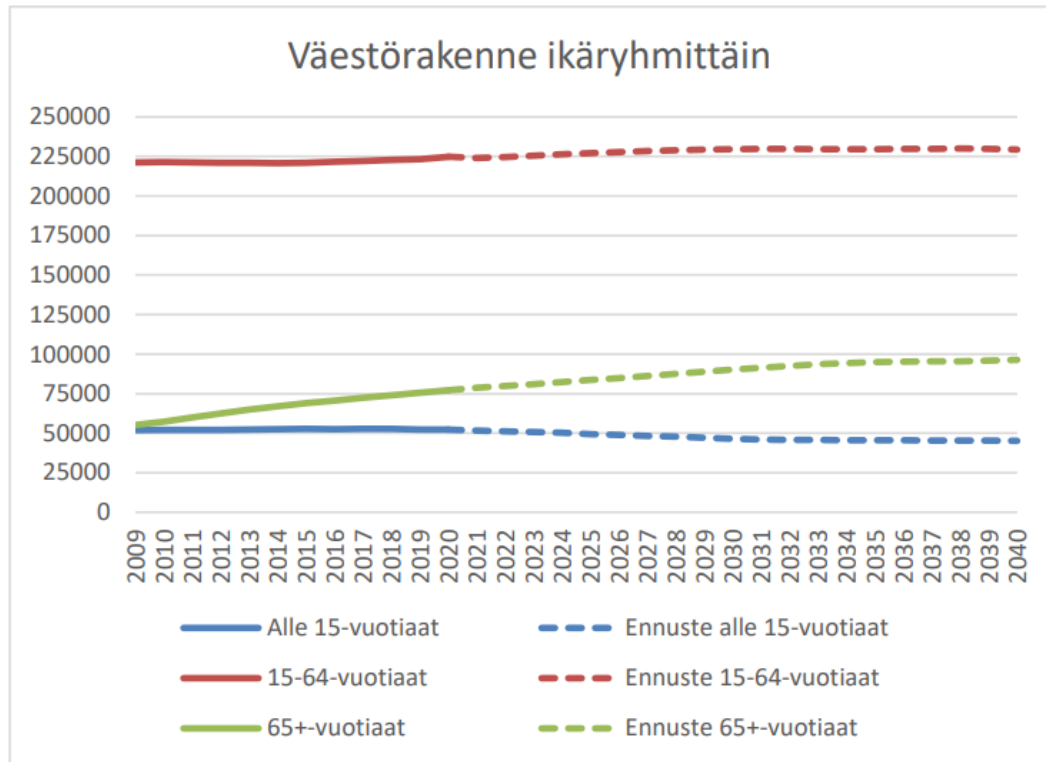
ASUNTO- JA TONTTITUOTANNON TARVE JA KEHITYSNÄKYMÄT

Varsinais-Suomen maakunnan kasvu- ja kehitysmahdollisuudet vaikuttavat hyviltä. Myös Naantalilla on realistiset mahdollisuudet tavoitella asukas- ja työpaikkamäärältään kasvavalla Turun seudulla osuuksiaan valmistuvien asuntojen, uusien työpaikkojen ja väestönkasvun kokonaisuudesta. Väestörakenteen ja kotitalouksien rakenteen muuttuminen, väestön kansainvälistyminen sekä vaatimukset yhdyskuntarakenteen energiatehokkuuden ja ekologisuuden lisäämiseksi asettavat haasteita tulevaisuuden asuntotuotannolle. Kaupungin tavoitteena on tontti-tarjonnan lisääminen ja asuntorakentamisen monipuolistaminen siten, että tarjonta vastaa kaupungissa asuvien ja Naantaliin muuttavien toiveita.

Väestö

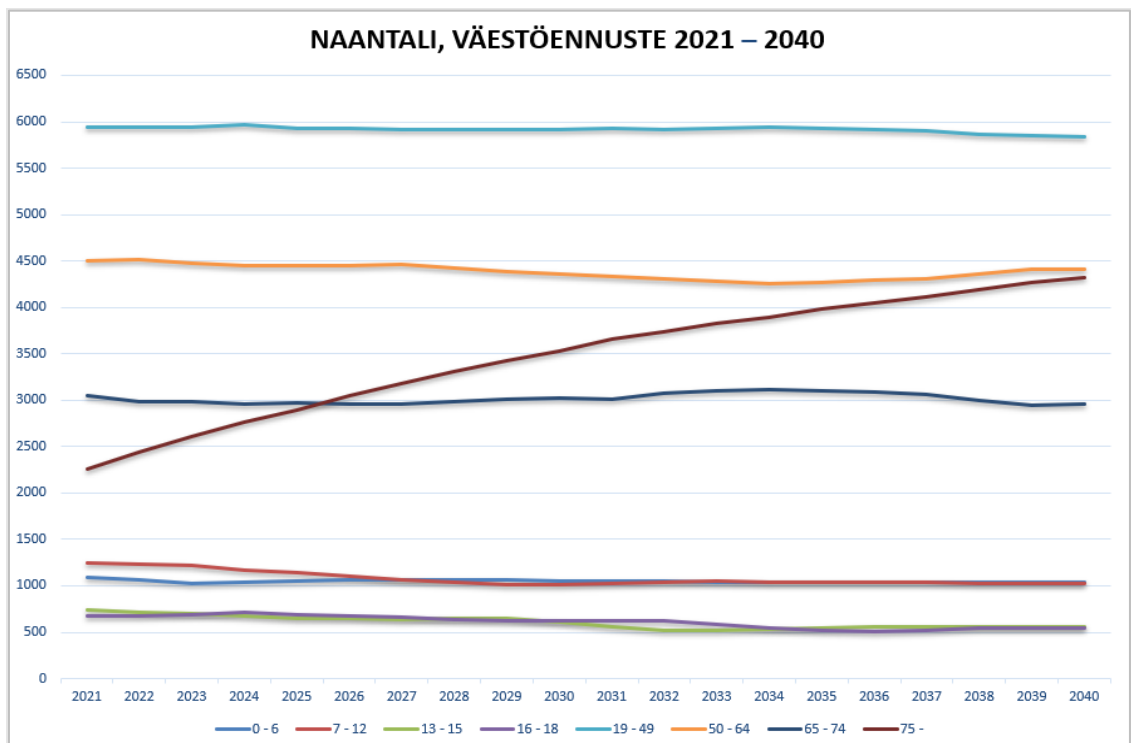
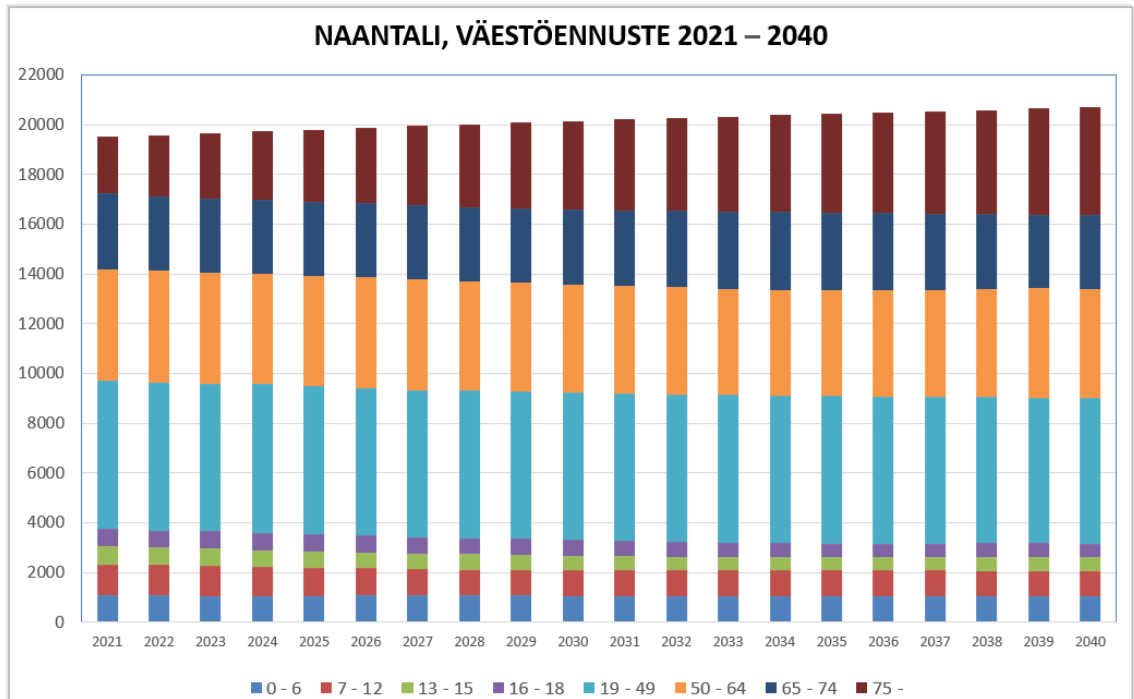
Turun kaupunkiseudun rakennemallissa 2035 asetettiin tavoitteeksi, että tulevaisuudessa Turun kaupunkiseudun kehitys väestön ja työllisyyden osalta olisi Suomen kärkeä. Viime vuosina tapahtuneen positiivisen rakennemuutoksen seurauksena maakunta ja Turun seutu ovat nostaneet asemaansa ja säilyttäneet sen suhteessa Suomen muihin kasvukeskuksiin.

Alla olevassa kuvaajassa Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisesta ohjelmasta 2022–2025 on esitetty toteuma Turun kaupunkiseudun MAL-kuntien väestön ikärakenteen muutoksesta vuosina 2009–2020 sekä Tilastokeskuksen väestöennusteeseen perustuva väestörakenteen ennakoitu muutos vuosina 2021–2040.



Kuvio 18: Väestötilasto ja -ennuste Turun kaupunkiseudulla ikäryhmittäin 2009–2040 Lähde: Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022–2025

Naantalin kaupungin väkiluku ei ole kehittynyt tavoitteiden mukaisesti. Tilastokeskuksen ennusteessa Naantalin väkimäärän kasvun ennakoidaan jatkuvan entisenlaisena, mutta Naantalin kaupungin tavoitteena on asukasmäärän lisääminen tarkastelujakson aikana keskimäärin 150 asukkaalla / vuosi. Vahvistuvan muuttoliikkeen odotetaan tuovan kaupunkiin myös lapsiperheitä. Nuorempiin ikäluokkiin kuuluvien määrän kasvu tasapainottaa väestörakennetta, joka kaikesta huolimatta vanhenee varsin nopeasti lähivuosina ja vuosikymmeninä.

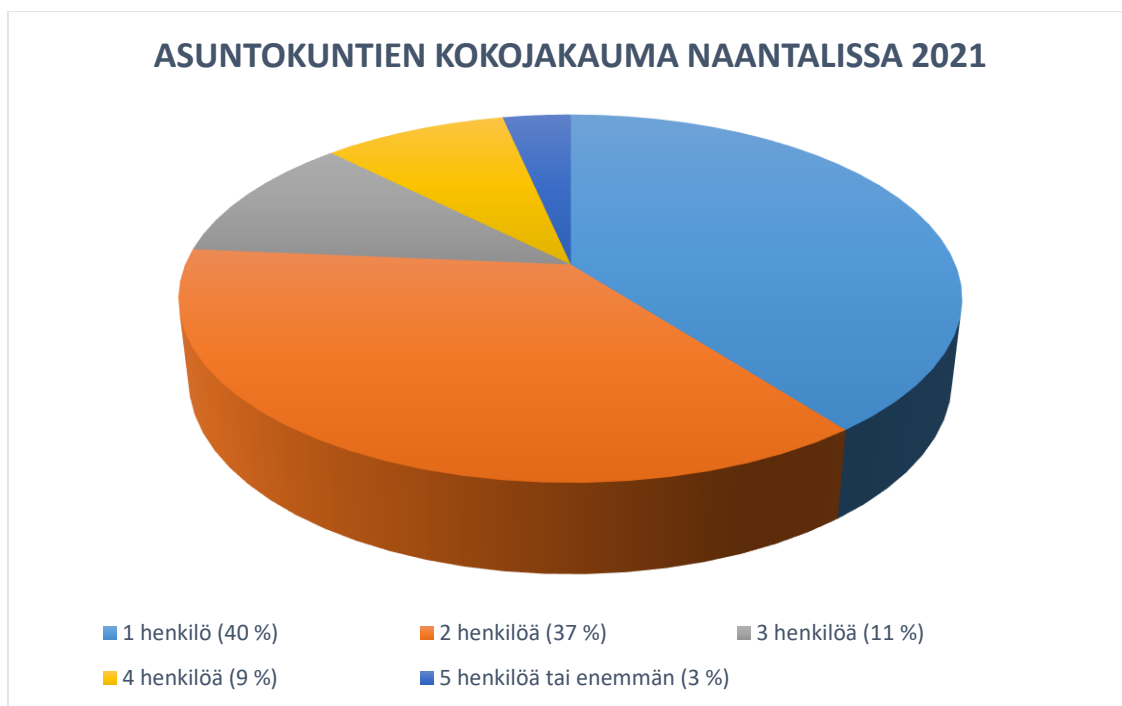


Kuvio 19: Naantali, väestöennuste 2021–2040

Lähde: Tilastokeskus 2022

Asutokuntien koko

Naantalissa on noin 9 500 asutokuntaa. Niiden määrä ja kokojakauma on viime vuodet pysynyt varsin vakaana. Asutokunnista lähes noin ¾ -osaa on 1–2 hengen talouksia, viiden tai useamman henkilön talouksia on vain noin 3 %. Vähintään kolmen hengen talouksissa asuu kuitenkin noin 8 400 asukasta, eli noin 44 % naantalilaisista. Lisää asutokuntien ja -väestön jakautumisesta liitteessä 6.



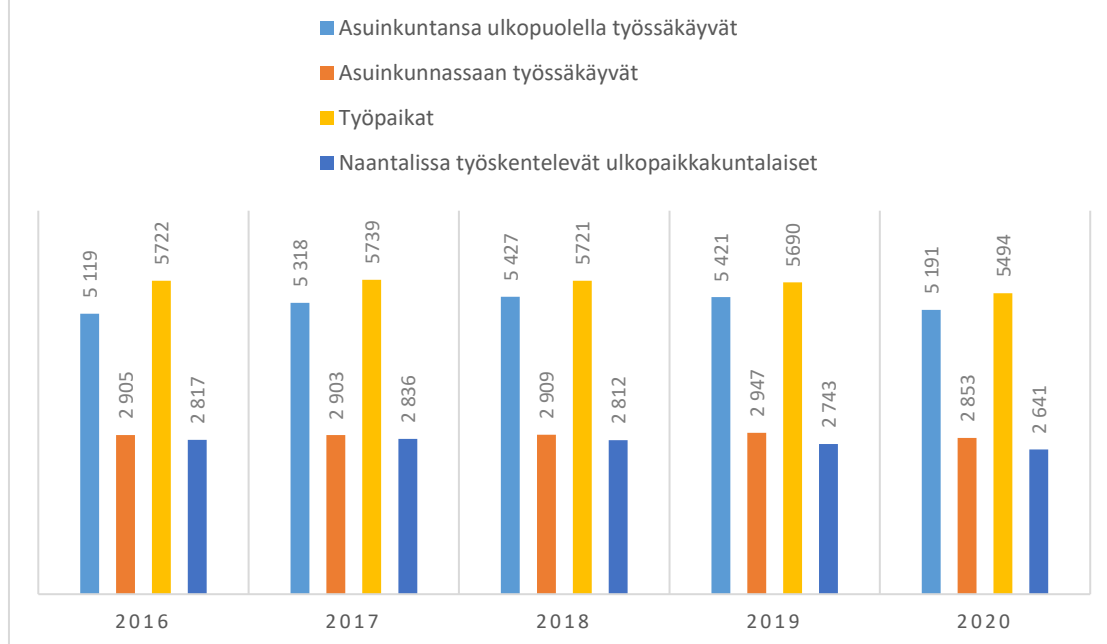
Kuvio 20: Asuntokuntien kokojakauma Naantalissa 2021 Lähde: Tilastokeskus 2022

Työssäkäynti ja työllisyys

Naantali kuuluu Turun työssäkäyntialueeseen. Noin 5 000 naantalilaisista työskentelee muualla kuin Naantalissa ja muualta käydään Naantalissa töissä hieman alle 3 000 henkilön voimin. Asuinkunnassaan työskenteleviä naantalilaisia on noin 3 000. Vuonna 2020 Naantalissa oli työpaikkoja noin 5 500 kpl eli hieman vähemmän kuin aiempina vuosina. Työpaikkojen vähentymistä lukuun ottamatta työssäkäynnin tunnusluvut ovat viime vuosina pysyneet verrattain stabiileina.

Naantalin tavoitteena on kasvattaa viime vuosina heikentynyttä työpaikkaomavaraisuuttaan (71,3 % vuonna 2016 ja 68,0 % vuonna 2019) harjoittamalla aktiivista elinkeinopolitiikkaa ja turvaamalla yritysten hyvät toimintaedellytykset.

NAANTALILAISTEN TYÖSSÄKÄYNTI JA NAANTALIN TYÖPAIKAT 2016-2020



Kuvio 21: Naantali, työssäkäynti ja työpaikat 2016–2020 Lähde: Tilastokeskus 2022

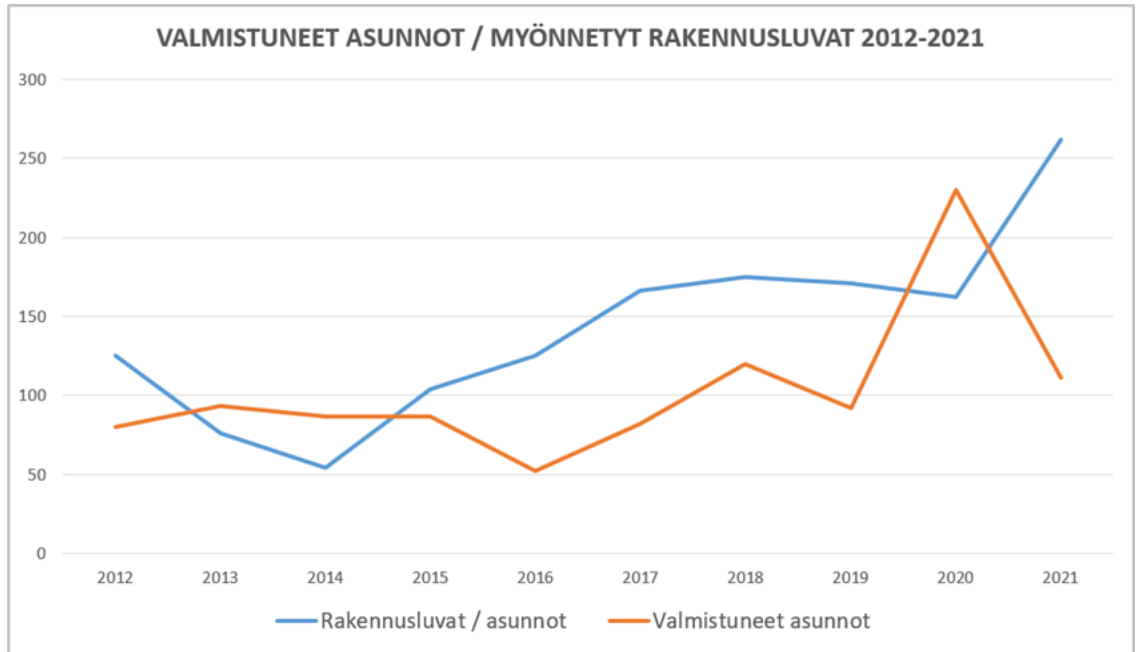
Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI:n Tilastokeskuksen aineistoista 2022 tarkasteleman perusteella kaupungin työllisyystilanne on heikentynyt vuodesta 2018 lähtien ja kehitys on jatkunut samansuuntaisena edelleen. Myös työttömien osuus työvoimasta on kasvanut vuodesta 2020 alkaen työllisyysasteen vastaavasti heikentyessä. Muutokset ovat seuranneet maakunnallisia ja valtakunnallisia trendejä.

Asuntotarpeen määrä ja laatu

Naantaliin kohdistunut muuttohalukkuus ja kaupungin sisällä tapahtuva muuttoliike aiheuttavat asuntojen lisätuotantotarvetta. Osaltaan sitä kasvattavat myös asutokuntien keskikoon pieneneminen ja toisaalta asumisväljyyden kasvu. Asuntojen vuosittaista tuotantotarvetta arvioitaessa lähtökohtana on pyritty pitämään Naantalın kaupungin tonttien luovutusta sekä yleisten ja Naantalın asuntomarkkinoiden kehitystä. Lisäksi on tarpeen mukaan arvioitu asuntorahaston rahoitusta. Asetetun 150 asukkaan vuositavoitteen saavuttamiseksi tarvitaan samassa ajassa 150–200 uutta asuntoa niiden koosta riippuen.

Tulevaisuudessa valmistuvien asuntojen määrän arvioidaan olevan noin 150 asuntoa vuodessa. Vuosittain on myönnetty keskimäärin noin 13 poikkeamispäätöstä loma-asuntojen muuttamiseksi ympärivuotiseen asumiseen, minkä lisäksi vakainaista asumista synnyttävät yksittäiset suunnittelutarveratkaisut (v. 2010–2021 yht. 159 päätöstä, joiden perusteella 115 kpl myönnettyjä rakennuslupia ja 60 kpl katselmoituja kohteita; yht. 88 asukasta). Vuosien 2018–2022 tarkastelun perusteella kaupungin rakennusvalvonta myöntää vuosittain keskimäärin noin kymmenkunta purkulupaa. Purkulupia myönnetään eri tyyppisille rakennuksille ja ne kohdistuvat valtaosin yksittäisiin rakennuksiin. Asuntojen poistumaksi on ohjelmakaudella arvioitu noin alle 10 asuntoa vuodessa.

Monipaikkaisuus ja etätyöläisten määrän kasvu pyritään huomioimaan asunto- ja maapolitiikassa mahdollistamalla joustavien asumisratkaisujen toteuttaminen.



Kuvio 22: Valmistuneet asunnot / asumiseen myönnettyt rakennusluvut, Naantali
Lähde: Naantali, rakennusvalvonta, Factan tilastotiedot 2022

Vuokra-asuminen

Naantalin Vuokratalot Oy:n omistajapolitiikka on huolehtia hyvin hoidettujen, kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen riittävästä tarjonnasta kaupungissa. Vuokra-asuntojen rakentaminen on ollut riippuvaista paitsi asuntojen kysynnästä, myös valtion lainoituksesta ja korkotuesta.

Naantalin Vuokratalot Oy on rakennuttanut uusia asuntoja seuraavasti:

Vuosi	2007	2010	2014	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Yht. 2007-2021
Asuntojen lkm	22	23	26	33	0	0	0	11	84	104

Kuvio 23: Valmistuneet vuokra-asunnot 2007–2021 sekä valmistuvat asunnot 2022–2023, Naantali Lähde: Naantalin Vuokratalot Oy 2022

Naantalin kaupungin noin 970 huoneistoa käsittävää vuokra-asuntokantaa hallinnoivan Naantalin Vuokratalot Oy:n tavoitteena ovat hyvä käyttöaste ja vähäiset vuokrasaavat. Erityisesti on seurattu asuntojen käyttöastetta ja vuokraajonjoja. Huoneistojen käyttöaste on pysynyt hyvänä ollen vuoden 2021 lopussa 98,58 %.

Tonttitarpeen määrä ja laatu

Kaupungin tavoitteena on turvata väestö- ja työpaikkatavoitteiden edellyttämä tonttituotanto.

Asumisen osalta kaupungin kaava- ja tonttivarannot ovat tällä hetkellä kokonaisuutena tarkastellen hyvät mahdollistaen väestönkasvutavoitteiden mukaisten asuntotuotantotavoitteiden saavuttamisen. Tarjonta ei kuitenkaan sijoitu kaikkien tonttityyppien osalta alueellisesti yksittäisinä vuosina kysyntää vastaavasti, mikä pätee erityisesti tonttivarantoon ja sen luovutuskelpoisiin, heti rakennettavissa oleviin tontteihin. Tämän vuoksi kaavoitusta ja maanhankinnan mahdollisuuksien kartoittamista toteutetaan aktiivisesti kasvun painopistealueilla.

Manner-Naantaliin keskustaan sekä Luonnonmaalle Aurinkotuulen alueelle kaavoitetut lukuisat kerrostalotontit mahdollistavat tuleville vuosille merkittävän määrän asuntotuotantoa. Toisaalta heti luovutuskelpoisten erillis- ja asuinpientalotonttien (ja rivitalo- ym. kytkettyjen asuinrakennustonttien) riittävyden suhteen kriittistä tulevien vuosien kannalta on strategisesti merkittävien asemakaavojen (kuten Perhetalo II ja Taimonranta) lainvoimaistuminen oletetussa aikataulussa. Luovutuskelpoisten pientalotonttien varanto on vähentynyt Luonnonmaan saarella erityisesti Aurinkotuulen ja asuntomessujen alueiden vilkkaan tontinluovutuksen vuoksi. Vuoden 2022 loppupuolella kaupungilla ei myöskään ole juuri luovutettavissa olevia erillis- ja asuinpientalotontteja Manner-Naantalissa.

Kaupungin onkin asumistarpeet ja vuotuiset tontinluovutustavoitteet huomioiden syytä jatkaa aktiivista ja etupainotteista maanhankintaa sekä jatkaa aktiivisesti vireillä olevien kaavahankkeiden osalta maanomistajaneuvotteluita maankäytön keskeisillä painopistealueilla, erityisesti Manner-Naantalissa ja Luonnonmaalla, mutta myös saaristossa entisten kuntakeskusten alueilla. Tärkeä seurattava asia on kaava- ja tonttivarantojen pidemmän aikavälin alueellinen painottuminen suhteessa rakennemallin, yleiskaavojen ja asunto- ja maapoliittisen ohjelman tavoitteisiin. Erityisesti Luonnonmaan saaren painoarvo varantotarkastelussa suhteessa keskustaan on kasvanut.

Kaupungin alueella elinkeinojen toimintamahdollisuudet ovat verrattain hyvät. Kaupungilla on varannossa kaavoitettuja yritystontteja (liike-, toimisto-, teollisuus- sekä varastorakentaminen) Luolalan, Luonnonmaan Naviren, Isosuon sekä yksittäisillä muilla alueilla. Uusien alueiden osalta Naviren esirakentaminen jatkuu ja ensimmäiset yritykset ovat jo sijoittuneet alueelle. Vastaavaa kehitystä pyritään edistämään myös Isosuolla.

Isosuolla ja osin myös Naviressa rakentamaton kunnallistekniikka kuitenkin rajaa alueille sijoittumista harkitsevien toimijoiden määrää. Naviren yritysalueen sijoittuminen asutuksen lähellä rajaa alueelle sijoitettavia toimintoja. Toisaalta Isosuon alueelle pystytään sijoittamaan toimintaa, josta voi koitua ympäristöhäiriöitä. Luolalassa tontit ovat olleet haluttuja ja erityisesti merkittävämpien toimijoiden hankkeet ovat johtaneet alueen tonttivarannon ja heti luovutuskelpoisten tonttien määrän vähentymiseen. Haasteita yritystonttien osalta luovat paitsi tonttitarjonnan maantieteellinen sijoittuminen myös tontinluovutusehdot, jotka eivät aina vastaa erityisesti pienempien yritysten tarpeisiin ja markkinoilla olevaan kysyntään ongelmien liittyessä tyypillisesti esimerkiksi rakentamisvelvoitteen täyttämiseen taikka muihin tontinluovutusehtoihin.

Luolalassa entisen öljyjalostamon alueella neuvotteluja maa-alueiden luovuttamiseksi kaupungille mahdollista tulevaa teollisuustonttikäyttöä ajatellen tulee jatkaa. Lisäksi esimerkiksi Turun kehätien (E18) vireillä oleva asemakaavanmuutos tarjoaa mahdollisuuden tarkastella uusien teollisuus- ja työpaikkatonttien kaavoittamista Manner-Naantaliin, kehätien TEN-T-status ja sen mukanaan tuomat mahdollisuudet huomioiden.

TAVOITTEET JA TOIMENPITEET

Asuntotuotannon määrälliset ja laadulliset tavoitteet

Naantalın kaupungin asuntotuotannon määrälliset ja laadulliset tavoitteet mukailevat Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittista ohjelmaa. Rakentamisen osalta Naantalın tavoitteena toteutuneiden asuntojen määräksi on 150 asuntoa vuodessa (tot. 2021 110 as ja tot. ka 2019–2021 147 as) jakautuen siten, että ohjelmakauden loppupuolella 50–60 % uusista asunnoista sijaitsee mantereella, 40–50 % Luonnonmaalla ja 5 % saaristossa. Määrän saavuttamiseksi myönnettyjen rakennuslupien määrän tulisi olla 170 asuntoa / vuosi (tot. 2021 263 kpl ja tot. ka 2019–2021 n. 201 kpl).

Talotyypit

Turun kaupunkiseudulla asuntotarjontaa pyritään monipuolistamaan siten, että erilaisten hallintamuotojen ja talotyyppien tarjonta on riittävää eri puolilla kaupunkiseutua. Pyrkimyksenä on, että samalla alueella on tarjolla monipuolisesti erilaisiin elämäntilanteisiin soveltuvia asunumuotoja, jolloin asukkaat voivat halutessaan pysyä samalla alueella elämänmuutoksista huolimatta. Myös asuntojen muunneltavuus on tärkeää niin sanotun elinkaariasumisen mahdollistamiseksi. Sekä uusilla että täydennysrakennettavilla alueilla pyritään harjoittamaan talotyyppjä sekoittavaa kaavoittamista.

Seudullisessa ohjelmassa Naantalın tavoitteeksi on kirjattu, että vuoteen 2025 mennessä uusista asunnoista on erillisiä pientaloja 47 % (tot. 2020 42 %), rivi- tai ketjutaloja 16 % (tot. 2020 19 %) ja asuinkerrostaloja 36 % (tot. 2020 38 %).

Vuosien 2022–2025 osalta tavoitteena on, että vuodessa uusista asunnoista noin 60 on omakotitaloja (tot. 2021 64 ja tot. 2019–2021 ka n. 54), noin 30 rivitaloasuntoja (tot. 2021 25 ja tot. ka 2019–2021 n. 38) ja noin 60 kerrostaloasuntoja (tot. 2021 21 ja tot. ka 2019–2021 n. 54). Asunnoista yli puolet tulisi olla perheasuntoja eli kaksiota suurempia (tot. 2021 36 % ja ka 2019–2021 n. 45 %).

Taulukko 5. Kuntien asuntotuotantotavoite talotyypeittäin Turun kaupunkiseudulla 2014–2025

	Erillinen pientalo		Rivi- tai ketjutalo		Asuinkerrostalo		Yhteensä	
	%	kpl	%	kpl	%	kpl	%	kpl
Aura	40	130	45	150	15	50	100	330
Kaarina	23	1 180	30	1 520	47	2 370	100	5 070
Lieto	43	980	33	760	24	550	100	2 290
Masku	63	450	20	150	17	120	100	720
Mynämäki	85	410	10	50	5	20	100	480
Naantali	47	1 050	16	360	36	810	100	2 220
Nousiainen	75	250	15	50	10	30	100	330
Paimio	53	690	23	300	24	310	100	1 300
Parainen	50	590	25	290	25	290	100	1 170
Raisio	25	640	15	390	60	1 550	100	2 580
Rusko	74	360	14	70	11	50	100	480
Sauvo	65	100	35	50	0	0	100	150
Turku	3	680	9	1 770	88	17 950	100	20 400
Yhteensä	20	7 510	16	5 910	64	24 100	100	37 520

Kuvio 24. Lähde: Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022–2025

Hallintamuodot

Seudullisena pyrkimyksenä on monipuolistaa asumismahdollisuuksia lisäämällä erilaisten hallintamuotojen tarjontaa erilaisissa talotyypeissä sekä toteuttamalla suurempi osa uudistuotannosta kohtuuhintaisena valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. Kuntien vastuulla on varmistaa, että myös vuokra-asuntotuotantoa varten tontteja on riittävästi.

Ohjelmassa Naantalin tavoitteeksi on kirjattu, että vuoteen 2025 mennessä uusista asunnoista on vapaarahoitteisia omistusasuntoja 75 % (tot. 2020 76 %), arava- ja korkotukivuokra-asuntoja 11 % (tot. 2020 7 %), muita vuokra-asuntoja 12 % (tot. 2020 12 %) sekä asumisoikeus- ja osamistusasuntoja yhteensä 2 % (tot. 5 %). Asetetuissa asuntotuotannon tavoitteissa on huomioitu kuntien olemassa olevan asuntokannan hallintamuodot sekä kunnan sijainti kaupunkiseudulla.

Taulukko 3. Kuntien asuntotuotantotavoite hallintamuodoittain Turun kaupunkiseudulla 2014–2025

	Omistaa talon tai asunnon osakkeet		Arava- ja korkotuki-vuokra-asunto		Muu vuokra-asunto		Asumisoikeus-asunto		Yhteensä	
	%	kpl	%	kpl	%	kpl	%	kpl	%	kpl
Aura	83	270	3	10	14	50	0	0	100	330
Kaarina	73	3 700	12	610	13	660	2	100	100	5 070
Lieto	84	1 920	6	140	7	160	3	70	100	2 290
Masku	90	650	3	20	7	50	0	0	100	720
Mynämäki	85	410	7	30	8	40	0	0	100	480
Naantali	75	1 670	11	230	12	280	2	40	100	2 220
Nousiainen	85	280	6	20	9	30	0	0	100	330
Paimio	83	1 080	9	120	4	50	4	50	100	1 300
Parainen	85	990	10	120	5	60	0	0	100	1 170
Raisio	72	1 870	6	150	18	450	4	110	100	2 580
Rusko	90	430	4	20	5	25	1	5	100	480
Sauvo	79	120	0	0	21	30	0	0	100	150
Turku	49	9 960	22	4 500	26	5 280	3	660	100	20 400
Yhteensä	62	23 350	16	5 970	19	7 170	3	1 030	100	37 520

Kuvio 25. Lähde: Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022–2025

Naantalin omana tavoitteena hallintamuotojen osalta ohjelmakauden aikana on omistusasuntojen lisäksi vähintään kaksi uutta asumisoikeusasuntokohtetta, ja Naantalin Vuokratalot Oy:n uusien asuntokohteiden määräksi tavoitellaan keskimäärin 20 asuntoa / vuosi.

Vuokra-asunnot

Naantalin Vuokratalot Oy:n tavoitteena on lisätä vuokra-asuntotuotantoa niin, että ohjelmakauden aikana rakennetaan vuosittain keskimäärin 20 uutta asuntoa. Lisäksi tavoitteena on siirtää painopistettä vuokra-asuntotuotannossa enemmän perheasuntojen suuntaan ja sijoittaa rakennettavat kohteet nuoria perheitä houkutteleville alueille kuten asuntomessualueelle ja Luonnonmaan perhetalon läheisyyteen.

Naantalin Vuokratalot Oy:n kohteista osa on vapaarahoitteisia, mutta pääosin asuntokanta on toteutettu valtion tukemana asuntotuotantona (ARA). Tästä syystä suurimmassa osassa kohteiden asukasvalinnoista noudatetaan ARA-ohjeita, mikä osaltaan edesauttaa Turun kaupunkiseudun työssäkäyntialueelle muualta tulevien muuttamista Naantaliin.

Asunto- ja väestömäärä

Naantalin kaupungin tavoitteena on väkimäärän kasvu hallitusti. Tämä tarkoittaa asukasmäärän kasvua vuosittain noin 150 asukkaalla, jolloin asuntotuotannon tarpeisiin käytettävä laskennallinen mitoitusluku on noin 200 asukasta vuodessa (tot. 2021 152 as ja tot. ka 2019–2021 n. 111 as). Alla olevassa taulukossa on seudullisessa asunto- ja maapoliittisessa ohjelmassa esitetyt tavoitteet asunto- ja väestömäärän kasvulle. Tavoitteet kohdistuvat rakennemallissa ydinkaupunkialueelle ja ydinkaupunkialueen ulkopuolisiin keskuksiin. Toteuma on esitetty koko kunnan alueelta. Vuoden 2021 toteumaa ei ole vielä ohjelmaa laadittaessa ollut saatavilla.

Taulukko 2. Asunto- ja väestömäärän kasvun tavoitteet 2010–2025 sekä toteuma 2010–2020.

	Tavoite 2010–2013		Toteuma 2010–2013		Tavoite 2014–2017		Toteuma 2014–2017	
	Asun	Asuk	Asun	Asuk	Asun	Asuk	Asun	Asuk
Aura	110	90	105	122	110	90	85	29
Kaarina	1 690	1 650	832	1 038	1 690	1 650	773	1 301
Lieto	570	500	585	1 147	570	500	514	468
Masku	260	210	262	213	260	210	176	-73
Mynämäki	160	130	136	-89	160	130	63	-112
Naantali	810	810	415	315	810	810	377	308
Nousiainen	110	90	106	48	110	90	63	-59
Paimio	340	280	282	256	340	280	140	140
Parainen	390	320	329	17	390	320	185	-222
Raisio	860	860	402	374	860	860	287	-331
Rusko	180	150	180	173	180	150	218	268
Sauvo	50	40	87	-8	50	40	51	-25
Turku	4 590	4 630	3 795	5 985	4 590	4 630	3 833	7 597
Yhteensä	10 110	9 740	7 516	9 591	10 110	9 740	6 746	9 289

	Tavoite 2018–2021		Toteuma 2018–2020*		Tavoite 2010–2020		Toteuma 2010–2020		Tavoite 2022–2025	
	Asun	Asuk	Asun	Asuk	Asun	Asuk	Asun	Asuk	Asun	Asuk
Aura	110	90	40	-32	300	250	230	119	110	90
Kaarina	1 690	1 650	1 175	1 568	4 650	4 540	2 780	3 907	1 690	2 310
Lieto	1 000	880	518	550	1 890	1 660	1 617	2 165	720	720
Masku	260	210	84	-113	720	580	522	27	200	150
Mynämäki	160	130	28	-193	440	360	227	-394	160	130
Naantali	810	810	499	260	2 230	2 230	1 291	883	600	600
Nousiainen	110	90	19	-120	300	250	188	-131	110	90
Paimio	410	330	135	192	990	810	557	588	550	450
Parainen	390	320	75	-180	1 070	880	589	-385	390	320
Raisio	860	860	527	173	2 370	2 370	1 216	216	860	860
Rusko	180	150	84	91	500	410	482	532	120	150
Sauvo	50	40	13	-57	140	110	151	-90	50	40
Turku	7 410	9 970	6 397	4 722	14 740	16 740	14 025	18 304	8 400	9 970
Yhteensä	13 440	15 530	9 594	6 861	30 340	31 190	23 856	25 741	13 960	15 880

Kuvio 26. Lähde: Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022–2025

Maapolitiikan tavoitteet

Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisen ohjelman mukaisesti tärkeä osa seudun kilpailukyvyyn kehittämistä on asuntopolitiikan ohella yhteinen ja onnistunut maapolitiikka. Yhteisten periaatteet luovat seudulliset edellytykset maankäytön aluevarausten ja suunnitelmien hallitulle toteuttamiselle sekä varmistavat niiden oikea-aikaisen toteutumisen. Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen osaltaan tukee kansallista ilmastopolitiikkaa. Naantalın kaupungin harjoittama maapolitiikka mukaillee asuntopolitiikan tavoin seudullista ohjelmaa.

Kaavoitus

Seudullisen ohjelman mukaan monipuolista asemakaavareserviä tulisi ylläpitää 3 vuoden tarpeeseen ja yleiskaavavarantoa vähintään 10 vuoden päähän.

Naantalissa tavoitteena on, että rakentamistavoitteeseen (150 asuntoa / vuosi) nähden tontti-varanto olisi kolminkertainen eli 450 asukkaalle (2021 noin 470 asuntoa + yksityisillä 382 asuntoa), asemakaavavaranto olisi viisinkertainen eli 750 asukkaalle (2021 noin 760 asuntoa + yksityisillä 76 asuntoa), yleiskaavavaranto kymmenkertainen eli 1 500 asukkaalle (2021 noin > 1 500 nähden) ja raakamaavaranto viisinkertainen eli 750 asukkaalle.

Raakamaan hankinta

Turun kaupunkiseudun kunnat harjoittavat aktiivista maanhankintaa keskeisiltä rakennemallin mukaisilta kasvualueilta ennen asemakaavoitusta pääosin vapaaehtoisin kaupoin, rakennemallissa esitetty vaiheistus huomioiden, pyrkien pitämään raakamaan hinnan kohtuullisena. Tarvittaessa kunnat voivat käyttää myös lain suomia pakkokeinoja, kuten etuosto-oikeutta ja lunastusmenettelyä raakamaan hankkimiseksi. Kunnat kaavoittavat ensisijaisesti omistamilleen maille rakennemallin tavoitteita toteuttaen, mutta toissijaisesti voidaan kaavoittaa myös muiden maanomistajien omistamia alueita. Seudullisia raakamaan hinnoittelun periaatteita pyritään yhdenmukaistamaan ja kuntien vuosittaista raakamaan hankintaa seurataan.

Seudullisen ohjelman mukaan kuntien tavoitteena on ylläpitää asumisen ja elinkeinotoiminnan tarpeisiin raakamaavarantoa vähintään 3 vuoden tarvetta vastaavasti.

Maankäyttösopimukset

Jos asemakaavasta aiheutuu asemakaavoitettavan alueen maanomistajalle merkittävää hyötyä, on maanomistajalla maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvussa säädetyllä tavalla velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Ensisijainen keino velvollisuuden täyttämiseksi on laatia maanomistajan kanssa maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukainen maankäyttösopimus, mutta tarvittaessa kunta voi käyttää 91 c §:n mukaista kehittämiskorvausta, mikäli maanomistajan kanssa ei päästä sopimukseen. Maankäyttösopimuksia laaditaan niiden ollessa tarkoituksenmukaisia kunnalle, pääsääntöisesti asemakaavamuutosten yhteydessä, mutta myös ensikertaisen kaavoituksen yhteydessä. Seudullisen ohjelman mukaisesti maankäyttösopimus tehdään, jos asemakaavassa osoitetaan yksittäiselle maanomistajalle vähintään 500 k-m² lisää rakennusoikeutta eli korvauksetta voi toteuttaa enintään 500 k-m² rakennusoikeutta. Maankäyttösopimuksissa voidaan sopia toteuttamisaikataulusta ja mahdollisista sanktioista sekä vakuuksista, mutta ei suoraan kaavan sisällöstä.

Maankäyttösopimuksin maanomistajalta peritään kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannukset 100-prosenttisesti taikka vaihtoehtoisesti sopimuskorvauksen vähimmäismäärä on 50 % asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisen tontin arvonnousta. Mikäli maanomistajia on useampia, kustannukset jaetaan saatavan hyödyn suhteessa.

Naantalissa on maankäyttösopimuksissa sopimuskorvauksena toistaiseksi peritty korkeintaan 40 % arvonnoususta.

Kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksina otetaan maankäyttö- ja rakennuslain 91 d §:n mukaisesti huomioon myös muun muassa sekä kaava-alueella että sen ulkopuolella sijaitsevien kaava-alueita merkittävässä määrin palvelevien katujen, puistojen sekä muiden yleisten alueiden hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannukset.

Tontinluovutus

Seudullisen ohjelman mukaisesti tonttien luovutus tapahtuu joko myymällä tai vuokraamalla. Luovutusehdot ja luovutuksensaajan valintatapa ratkaistaan kuntien omassa päätöksenteossa. Luovutusehdoilla pyritään varmistamaan tonttien nopea rakentuminen.

Tonttien hinnoittelu, jota seurataan vuosittain, perustuu pääasiassa markkinahintaan. Maapoliittisena tavoitteena on pitää tonttien markkinahintataso kohtuullisena. Kunnat päättävät itsenäisesti asunto- ja elinkeinotonttien luovutuksessa käytettävästä vuokraprosentista pois lukien kohtuuhintainen valtion tukema vuokra-asuntotuotanto, jonka suhteen noudatetaan ARA-tonttihinnoittelua.

Linjaukset

Naantalissa asunto- ja maapoliittisen ohjelman laatimisen taustalla on ollut tarve nähdä kokonaisvaltaisesti, kuinka kaupunkia kehitetään tulevaisuudessa. Ohjelmalla varmistetaan määrällisesti riittävä ja laadullisesti korkeatasoinen, monipuolinen ja hinnaltaan kohtuullinen asunto- sekä tonttituotanto, eri käyttäjäryhmien tarpeet huomioiden, jotta kaupungin asumista, elinkeinoja, palveluja ja ympäristöä koskevat tavoitteet on mahdollista saavuttaa. Ohjelma ottaa kantaa keinoihin, joita kaupungilla on käytössään hyvän ja laadukkaan kaupunki- ja toimintaympäristön luomiseksi, maankäytön ja asuntotuotannon ohjaamiseksi sekä halutun yhdyskuntarakenteen muodostamiseksi – nyt ja tulevaisuudessa.

Maanhankinta ja luovutus

Maanhankinta

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 § asettaa kunnalle velvollisuuden asemakaavojen laatimiseen ja ajan tasalla pitämiseen kunnan kehittymisen ja maankäytön ohjaustarpeen edellyttämällä tavalla. Erityisesti kunnalta edellytetään asuntotuotannon tarpeeseen vastaamista. Käytännössä tämä asettaa kunnalle yleisen velvollisuuden tuottaa tontteja kuntalaisille tai tuleville kuntalaisille. Toisaalta kunta voi itse harkita tarpeelliset toimenpiteet ja aikataulun.

Riittävä ja yhdyskuntarakenteeseen tarkoituksenmukaisesti sijoittuva tonttivaranto on onnistuneen asuntotuotannon perusedellytys. Naantalissa tavoite on pitää tonttivaranto kolminkertaisena rakentamistavoitteeseen nähden; 450 asuntoa, joista 50–60 % mantereella, 40–50 % Luonnonmaalla ja 5 % saaristossa.

Tonttituotanto koostuu maanhankinnasta ja yhdyskuntarakentamisen korvauksista, alueiden suunnittelusta ja tonttien luovutuksesta. Naantalissa kaupungin strategisen suunnittelun onnistuminen varmistetaan maapolitiikan, yleiskaavoituksen, asunto- ja elinkeinopolitiikan sekä muun kuntasuunnittelun vuorovaikutuksella.

Naantalissa pyritään pitämään tonttien markkinahintataso kohtuullisena, ostamalla vapaaehtoisin kauppoin perustuen maa-alueet hyvissä ajoin ja suurina erinä, jolloin voidaan helpottaa tulevaa kaavoitusta, pitää hintataso kohtuullisena sekä edistää maanomistajien tasapuolista

kohtelua. Tarvittaessa voidaan perustellusta syystä käyttää vapaaehtoisten maapoliittisten keinojen lisäksi myös lakisääteisiä muita keinoja, kuten esimerkiksi etuostolain mukaista kunnan etuosto-oikeutta kiinteistökaupoissa sekä maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n mukaista Ympäristöministeriön lupaan perustuvaa raakamaan lunastusta.

Maankäytön kehittämiseen tähtäävät keinot

Kaupungin vapaaehtoinen maahankinta on tehokkain maapoliittinen keino yhdyskuntarakenteen eheyttämiseksi ja kehittämiseksi, toisena ovat maankäyttösopimukset. Aktiivinen maanhankinta on selvästi merkittävin keino, kun arvioidaan vaikutusta raakamaan saatavuuteen. Etuostolla on myös merkityksensä, samoin kuin raakamaan lunastuksella. Naantalissa kaupunki käyttää vapaaehtoista maanhankintaa ostaen ja vaihtaen kiinteistöjä. Lisäksi käytössä ovat maankäyttösopimukset, etuosto-oikeus sekä asemakaava-alueilla rakentamattomien rakennuspaikkojen korotettu kiinteistövero, jonka suuruudesta kunta päättää vuosittain.

Naantalissa kaupunki pyrkii maankäyttösopimukseen, kun asemakaavaa laaditaan yksityisen omistuksessa olevalle maalle tai yksityisen maanomistajan rakennusoikeutta lisätään. Maankäyttösopimuksilla sovitaan yksityisten maanomistajien omistamien alueiden käytöstä ja kehittämisestä. Yhteinen tahto sitoutua alueen kehittämiseen ja vapaa sopimusoikeus ovat maankäyttösopimusten keskeisiä sopimuselementtejä.

Maankäyttösopimuksin kaupunki perii maanomistajalta kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannukset 100-prosenttisesti taikka vaihtoehtoisesti sopimuskorvauksen vähimmäismäärä on ollut 40 % asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisen tontin arvonnoususta. Mikäli maanomistajia on useampia, kustannukset jaetaan saatavan hyödyn suhteessa. Laskelmien kerrosneliömetrihintoja määriteltäessä tavoitellaan markkinoilla toteutuvaa hintatasoa ja sopimuskorvaus on mahdollista suorittaa rahassa taikka alueluovutuksin.

Maankäyttösopimus laaditaan, mikäli asemakaavoituksesta maanomistajalle aiheutuva hyöty on merkittävä. Maankäyttösopimusta ei laadita, mikäli asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen eikä lisärakennusoikeus johda kokonaisrakennusoikeuden osalta yli 500 k-m²:iin eikä käyttötarkoituksen muutoksesta aiheudu arvonnousua. Maankäyttösopimuskorvausta peritään 500 k-m²:n ylittävältä osalta.

Ohjelmakauden tärkeimpiä toimenpiteitä on sopimuskorvauksen osuuden nostaminen aiemmin käytössä olleesta 40 %:sta 50 %:iin seudullisen ohjelman suosituksen mukaan. Uudet maankäyttösopimusperiaatteet muutoksia koskevine siirtymäaikoineen tullaan valmistelemaan vahvistettaviksi erillisellä päätöksellä.

Tonttien ja muiden maa-alueiden luovutus

Naantalissa kaupunki toteuttaa omia asunto- ja elinkeinopoliittisia tavoitteitaan luovuttamalla tontteja. Tontinluovutusperiaatteilla kaupunki houkuttelee uusia asukaita ja ohjaa väestönkasvua. Oikein harjoitettuna tontinluovutuksen kautta kaupunki saa myös perittyä takaisin yhdyskuntarakentamiseen panostamansa kustannukset. Luovutusehdoilla kaupunki voi tarvittaessa hyvinkin yksityiskohtaisesti ohjata tontilla tapahtuvaa rakentamista.

Tonttien luovutusmuotona kaupunki käyttää myyntiä tai vuokrausta. Luovutusmenettelyä sekä hinnoittelua harkitaan tapauskohtaisesti, kuitenkin huomioiden kuntalain 130 §:ssä kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittelystä säädetty, kun luovutuksen saaja toimii markkinoilla kilpailutilanteessa. Vuokran hinnoittelu sopimuskaudella laadittavissa maanvuokrasopimuksissa määräytyy kohteen käyttötarkoituksen mukaan siten, että asumisen osalta vuosivuokrana peritään 5,7 % ja muiden kuin asumistoimintojen osalta 6,2 % kohteen pääoma-arvosta. Valtion tukeman asuntotuotannon osalta luovutuksissa noudatetaan ARAn vuosittain Turun seudun osalta vahvistamaa

enimmäistonttihinnoittelua (sis. myös vuokratonteille toteutettavan asuntotuotannon osalta vuosivuokran enimmäisvuokraprosentin).

Asuntotuotannon ja asuntokoon ohjausta toteutetaan perustuen ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin. Keskipinta-alatavoitetta pyritään ohjaamaan tontinluovutuksella ottaen huomioon kulloinkin huoneistotyyppikysyntä ja toteuttamisedellytykset. Kaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta voidaan kuitenkin käyttää poikkeustapauksissa.

Perheasuntotuotantoa edistetään muun muassa painottamalla perheasuntojen merkitystä tontinluovutusehdoissa ja tontinluovutuskilpailujen ohjelmissa, sekä huolehtimalla tonttien koh- tuuhintaisesta hinnoittelusta. Perheasuntotuotannon lisäämiseksi käytetään tontinluovutuseh- toihin tai asemakaavamääräyksiin perustuvia kannustimia.

Luovutuskirjoihin kirjataan rakentamisvelvoite rakennustyön aloittamiselle ja loppukatselmuk- selle. Rakentamisvelvoitteella ostaja sitoutetaan rakentamaan kohde tietyn määräajan (esim. kolmen (3) vuoden) kuluessa siitä, kun rakentamisen tontilla saa aloittaa, siihen valmiusastee- seen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa rakennuksen/rakennusten käyttöön- oton edellyttämän loppukatselmuksen hyväksytyksi. Rakentamisvelvoitteita seurataan.

Koska riittävän raakamaavarannon turvaaminen ja maanomistuksen yhtenäisyys luovat pohjan pitkäjänteisen maapolitiikan toteuttamiselle, lähtökohtana on, että kaupunki ei myy omistami- aan asemakaava-alueiden ulkopuolisia maa- tai vesialueita yksityisille. Käytännöstä voidaan pe- rustellusta syystä poiketa, esimerkiksi elinkeinopoliittisista syistä, taikka silloin, kun luovutus selkeyttää olevaa kiinteistöjaotusta/tilusrakennetta, tukee maanomistajan oikeuksien toteutu- mista tai on maanomistajan harjoittamien toimintojen taikka kaupungin laajempien maapoliit- tisten tavoitteiden edistämisen kannalta tarkoituksenmukaista. Kaupungin maaomistukset on esitetty kartalla liitteessä 7.

Tonttien luovutusta edistetään monipuolisella markkinoinnilla ja tarvittaessa kohteiden kehittämisellä. Ohjelmakauden tärkeimpinä markkinointikohteina ovat Luonnonmaan Aurinkotuu- len asuinalueen eli tulevan perhetalon alueen (vaiheet I ja II) sekä Manner-Naantalın Murikon ja Taimonrannan tontit.

Työpaikkaomavaraisuuden kasvattaminen on kaupunkistrategian keskeisiä tavoitteita. Yritys- ten sijoittumista Naantaliin pyritään edistämään mm. joustavalla tontinmuodostuksella ja kil- pailukykyisellä hinnoittelulla. Yritysten sijoittumista on pyritty edistämään myös soveltamalla kaupunginhallituksen konsernijaoston kesäkuussa 2018 tekemää linjausta rakennusvelvoitteen määrästä kaupungin yritystonttialueilla. Linjauksen mukaan tontille vaadittavan rakentamisen on asetettava tonttitehokkuusluvulla laskettuna vähimmäistasoon $e=0,2$.

Ohjelmakauden toimenpiteitä ovat muun muassa sähköisen kiinteistönvaihdannan palvelun käyttöönotto sekä vyöhykehinnittelun laadittaminen ainakin kaupungin yritystonttialuei- den, mutta mahdollisesti myös asumisen osalta. Lisäksi mahdollisuuksia tontinluovutusehtojen tarkistamiseksi vastaamaan paremmin yritysten tarpeita selvitetään.

Perittävät maksut

Ennen yritystontin tai merkittävemmän muun tonttikohteen luovutusta kaupunki voi hakemuk- sesta myöntää suunnitteluvarauksen. Voimassa olevan käytännön mukaan kolmea (3) kuu- kautta pidemmästä varausajasta varausmaksu veloitetaan vuosivuokran tason perusteella, ja maksu hyvitetään luovutuksen saajalle, mikäli kiinteistökauppa / maanvuokrasopimus laadi- taan varausajan kuluessa. Mikäli luovutus ei varaajasta johtuvista syistä toteudu, varausmaksu jää kaupungille.

Kaupunki perii pien- ja rivitalotonttien tarjouksen/varauksen hyväksymisen yhteydessä varaus- maksun, joka hyvitetään luovutuksen saajalle, mikäli kiinteistökauppa tai maanvuokrasopimus

laaditaan. Mikäli luovutus ei varaajasta johtuvista syistä toteudu, varausmaksu jää kaupungille. Varausmaksut ovat nykyisellään suuruudeltaan 500 € omakotiasunnosta tarjoaville ja 3 000 € yhtiömuotoisille tarjoajille.

Lohkomismaksut, joiden suuruudesta kaupunki päättää vuosittain, peritään tontinluovutuksen yhteydessä ja niistä otetaan maininta luovutuskirjaan. Lisäksi luovutuskirjojen ja maankäyttö-sopimusten yhteyteen kirjataan periaatteet kaupungin vesihuoltolaitoksen perimistä liittymismaksuista, jotka suoritetaan liittymisajankohtana voimassa olevan taksan mukaan laskettuna.

Ohjelmakauden toimenpiteenä on luopua aiemmasta käytännöstä periä liittymismaksujen ennakko-osuus (50 % oletetuista lopullisista liittymismaksuista). Toimenpiteen yhteydessä taksoitusta pyritään yksinkertaistamaan ja uudistamaan. Ennakkoliittymismaksuista luopuminen siirtymäaikaan sekä uudistettu taksa tullaan valmistelemaan vahvistettavaksi erillisellä päätöksellä.

Ohjelmakaudella tullaan myös tarkastelemaan olevia suunnitteluvaraus- ja varausmaksukäytäntöjä, jotta käytäntöihin voidaan tarvittaessa tehdä muutoksia.

Palvelut

Yhdyskuntarakennetta eheytetään, liikennejärjestelmiä kehitetään ja palveluiden saavutettavuutta parannetaan. Asumisen aluevaraukset tukeutuvat julkiseen liikenteeseen, kevytliikenteeseen, ulkoilureitteihin ja elämänlaatuun vaikuttaviin lähipalveluihin. Kaupunkirakennetta tiivistämällä ja asuntotuotantoa alueellisesti lisäämällä tuetaan paitsi toimivaa lähipalveluverkkoa ja palveluiden saavutettavuutta myös vahvistetaan, tuetaan ja turvataan palveluiden toimintaedellytyksiä.

Keskustan rakennemallin ja Manner-Naantalinnon osayleiskaavan tavoitteiden mukaan keskustaa vahvistetaan kaupan palveluilla. Uusi rakentaminen toteutetaan keskusta-alueelle nykyistä tehokkaampana, millä lisätään alueen väestömäärää sekä palveluiden kysyntää. Tämä luo myös paremmat edellytykset palveluiden ja monipuolisten erikoiskauppojen sijoittumiselle keskusta-alueelle.

Palveluverkkosuunnitelman tavoitteiden mukaisesti Luonnonmaan perhetalokokonaisuus palveluineen toteutetaan loppuun ohjelmakauden aikana. Kalevanniemen kampusalueen liikuntahallin rakentaminen ja oppimiskylien toteutus sekä peruskorjaustoimenpiteet ajoittuvat niinkin ohjelmakaudelle.

Rantoja kehitetään parantamalla virkistysarvoja, venesatama-alueita sekä lähivesien laatua.

Rakentamisen ja rakennetun ympäristön laatu

Maisemallisesti ja virkistyksellisesti arvokkaita ranta- ja kallioalueita sekä viheralueita vaalitaan osana Naantalinnon puutarhakaupunkia. Merellisen ympäristön hyödyntämisessä huolehditaan merialueen hyvästä tilasta. Virkistysalueiden riittävyys ja luonnon monimuotoisuus turvataan. Virkistys- ja ulkoilureitistöjen jatkuvuus ja ekologiset käytävät varmistetaan.

Uudisrakentamisella edistetään Naantalille tyypillistä kaupunkikuvaa, korkeatasoista ilmettä sekä hyvää rakentamisen ja rakennetun ympäristön laatua ja ekologista kestävyttä. Ympäristöohjelman 2022–2024 laatimisen yhteydessä on määritelty ekologiset tavoitteet rakentamiselle.

Huomioidaan nykyisten ja uusien asukkaiden tarpeet eri ikäryhmissä ja elämäntilanteissa.

Rakennusvalvonnan vaikuttavuutta parannetaan lisäarvoa tuottavilla rakennuslupaprosesseilla, riittävällä ja oikea-aikaisella ohjauksella ja rakennusaikaisella valvonnalla.

Asumismuodot

Kohtuuhintainen asuntotuotanto mahdollistetaan monipuolisella tonttitarjonnalla ja kohdentamalla asuntotuotantoa kysyntää vastaavasti siten, että kaupungin oman tavoitteenasetannan lisäksi myös seudullinen ARA-tuotanto-osuus voi toteutua.

Naantalin Vuokratalot Oy rakentaa laadukkaita monipuolisia vuokrakohteita eri puolille Naantalia huomioiden erityisesti lapsiperheiden tarpeet.

Kaavoitus

Yleiskaavoitus

Luonnonmaan tulevassa osayleiskaavatyössä tarkastellaan mm. Luonnonmaan vetovoimatekijöitä, keskeisten osien maankäyttöä ja rakennettavien alueiden suhdetta viheralueisiin, palveluverkkoa ja joukkoliikenteen kehittämismahdollisuuksia.

Asuntomessualueen ja Perhetaloalueen kaavoituksen ja rakentamisen myötä kasvu tulee voimistumaan ohjelmakauden aikana ja Luonnonmaa nähdäänkin Naantalin tärkeänä tulevaisuuden kasvun painopisteenä. Luonnonmaalle on laadittu Luonnonmaan visio 2070, jossa luodaan tulevaisuuden tavoitetilaa Luonnonmaan kehittämiseksi pitkällä aikavälillä. Luonnonmaan taajamarakenteen kehittämisedellytyksiä ja asumismuotojen monipuolistamista onkin tarpeen arvioida ja asettaa tavoitteita tulevalle kaupunkiseudun rakennemallityölle, joka käynnistyy seuraavalla kaupunkiseudun ohjelmakaudella.

Taajamien ja kylien kehittäminen on tärkeä keino ylläpitää saarten väestöpohjaa ja elinvoimaa. Saariston yleiskaavoja päivitetään tarvittavilta osin siten, että ne tukevat nykyistä paremmin kyläkeskusten elinvoiman parantamista ja merellisten asuinpaikkojen rakentamista.

Asemakaavoitus

Ohjelmakauden merkittävimmät kaavahankkeet Manner-Naantalissa ovat Taimonrannan asemakaava ja keskustan kerrostalotarjontaa täydentävät hankkeet Aurinkotien varrella. Luonnonmaan ja Merimaskun asemakaavoituksessa taajamarakennetta laajennetaan johdonmukaisesti tavoitteena myös joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantaminen. Ohjelmakaudella jatketaan Luonnonmaan asemakaavoittamista Rymättylätien eteläpuolella ja Merimaskun taajamassa.

Pieniä, vaikutukseltaan vähäisiä asemakaavamuutoksia on mahdollista valmistella nopeutetulla prosessilla.

Kaavoituksen käynnistämissopimukset

Jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset (MRL 59§).

Kaavoitussopimus laaditaan kaavan vireille tulon yhteydessä/aloitusvaiheessa. Sopimuksessa määritellään periaatteet kaavan laatimisesta sekä kaavoituksesta syntyvien kustannusten ja kautumisesta ja korvausten maksamisesta.

Kaavoituskustannusten määräytyminen riippuu kaavan laajuudesta ja kaavan laadintaan arvioidusta/käytettävästä työajasta sekä selvitysten ja kaavaan sisältyvien suunnitelmien määrästä ja laajuudesta.

Kaupunkikehityshankkeet

Koko kaupungin sekä yksittäisten alueiden ja kohteiden vetovoimaisuutta kehitetään erilaisilla kaupunkikehityshankkeilla ja projekteilla. Esimerkkeinä mainittakoon kehittyvä keskustakortteleiden alue uusine liikennejärjestelyineen, Vanhankaupungin rannan kehittäminen, rantaraitti ja muut liikuntareitit sekä matkailua palvelevien virkistysaluekohteiden, kuten esimerkiksi Luonnonmaan Villan tilan kehittäminen. Viihtyisyyttä lisätään valaistusratkaisuilla ja kaupunkitaideprojekteilla, muun muassa julkisen taiteen kilpailut Perhetalon alueella ja Kalevanniemessä.

Kaupunki on aktiivinen uusien hankkeiden ja niiden tuomien mahdollisuuksien osalta. Esimerkiksi mahdollinen henkilöjunaliikenteen jatkaminen Naantaliin tulisi vaikuttamaan merkittäväällä tavalla Market-alueen ja koko Naantalin keskustan kehittymiseen ja maankäytön suunnitteluun. Ratasuunnitelman laadinnan rinnalla suunniteltaisiin Asemanseudun kehittämismahdollisuuksia. Turun kehätien asemakaavatyön yhteydessä tutkitaan eritasoliittymien ympäristöön liittyviä maankäytöllisiä ratkaisuja sekä mahdollisuuksia kaupungin kaupallisten palveluiden lisäämiseen ja monipuolistamiseen. Yhteyksiä Turkuun ja pääkaupunkiseudulle nopeuttava kehätien parannus avaa uusia mahdollisuuksia kohentaen satama- ja työmatkaliikennettä, huoltovarmuutta sekä Naantalın asumismahdollisuuksien houkuttelevuutta.

Valmisteilla olevan uuden elinvoimaohjelman yhteydessä tutkitaan saariston väkiluvun kasvuun ja elinvoiman parantamiseen liittyviä keinoja.

Ekologinen kestävyys

Kestävän kehityksen edistäminen

Kaupungin toimintaa kehitetään ympäristöohjelman mukaisesti ympäristövastuulliseksi luonnonympäristön kauneutta, terveellisyttä ja monimuotoisuutta vaalien. Ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi pyritään sekä päästöjen vähentämiseen että hiilinielujen ylläpitoon ja kasvattamiseen.

Kaupunkiympäristöä rakennetaan viisaasti luonnon monimuotoisuutta ylläpitävin ratkaisuin ja luonnonmukaisia prosesseja hyödyntäen. Virkistysalueiden riittävyys ja luonnon monimuotoisuus turvataan, perinnebiotooppeja vaalitaan ja virkistys- ja ulkoilureitistöjen jatkuvuus varmistetaan. Maisemallisesti ja virkistyksellisesti arvokkaita ranta- ja kallioalueita sekä viheralueita varjellaan osana Naantalın saaristo- ja puutarhakaupunkia. Merellisen ympäristön hyödyntämisessä huolehditaan merialueen hyvästä tilasta.

Kaupunki on Hinku-kuntana sitoutunut suunnitelmallisesti vähentämään kasvihuonekaasupäästöjään erinäisin toimenpitein. Vähennystavoite on 80 % vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta.

Ekologinen rakentaminen, energiantuotantotavat ja älykkäät ratkaisut

Rakentamisen ja rakennusten käytön aikaisia haittavaikutuksia ympäristölle vältetään ja ennaltaehkäistään hyvällä suunnittelulla.

Rakentamisen haittavaikutusten minimoimiseksi kiinnitetään huomiota luonnon ekologisiin yhteyksiin ja elinpiireihin sekä rakentamisvaiheen maaperä- ja vesistövaikutuksiin. Rakennusten käytön aikaisten vaikutusten osalta ympäristön turmeltumista ja päästöjä pyritään minimoimaan, rakennusten lämmityksessä siirrytään fossiilisista polttoaineista uusiutuviin

energiälähteisiin ja energiankulutusta tehostetaan ja vähennetään. Paikallista ilmanlaatua parantavia lämmitysratkaisuja suosien. Maankäytön liikennevaikutukset huomioidaan osana suunnittelua ja ekologisten asumismuotojen kehittymistä edesautetaan.

Erityisesti asuntomessualueella on energian säästämiseksi kehitetty ja kokeiltu uudentyyppisiä innovatiivisia energiaratkaisuja, joita mahdollisuuksien mukaan sovelletaan uusia asuinalueita suunniteltaessa. Maisemasuunnittelussa hyödynnetään hulevesiä parantaen samalla hulevesien hallintaa.

Ilmastonmuutokseen varautuminen

Kaupunki ottaa huomioon alueelliset hulevesi- ja viheraluevaraustarpeet yleis- ja asemakaavoituksessa ja muussa maankäytön suunnittelussa. Paikallisilmaston ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta olennaista on tontilla oleva puusto ja kasvillisuus sekä asfaltoimaton, sadevesien imeyttämiseen sovelias maa-ala, jolloin sään ääri-ilmiöiden (esim. kasvavat sademäärät) negatiiviset vaikutukset elämisen laatuun voidaan minimoida. Ympäristöolosuhteet ja ympäristöhaittojen vaikutukset kuten meri- ja maatulvariskit ja muut ympäristöhäiriöalueet otetaan huomioon rakentamisen sijoittamisessa. Mahdollisuuksien mukaan hulevesien luontaisia reittejä uusilla rakentamisalueilla varjellaan.

Metsien merkitys hiilinieluna eli ilmakehän hiilidioksidin poistajina tunnustetaan, ja maankäytössä menetettyjä hiilinielut voidaan kompensoida toisaalla kunnan sisällä tehtävin suojelu- aluerajauspäätöksin tai metsityksin. Arvokkaiden luontokohteiden hävittämistä pyritään välttämään aina.

Liikkuminen

Naantalın kaupungilla on käynnissä toimenpiteitä, jotka parantavat Manner-Naantalın ja saariston saavutettavuutta ja sisäisiä yhteyksiä.

Paikallisjoukkoliikenteen kehittämiseksi kaupunki tavoittelee Fölin bussiyhteyksien pysyvää parantamista ja laajentamista muun muassa Luonnonmaalla. Lisäksi kaupunki toimii aktiivisena osapuolena seudullisen ja valtakunnallisen joukkoliikenteen kehittämiseksi Naantaliin mahdollisesti jatkettavan henkilöjunaliikenteen kehittämistä koskevaa suunnittelua edistäen. Teyhteyksien osalta Turun kehätien asemakaavatyön yhteydessä selvitetään Turun kehätien Naantalın osuuden liikennejärjestelyitä sekä tutkitaan rata-alueen kehittämistarpeita liityntäpysäköintialueineen. Myös saariston rengastien kehittämisen työtä jatketaan ja toimenpiteitä edistetään.

Kaupunkirakennetta tiivistämällä tuetaan joukkoliikenteen sekä kevyen liikenteen reitistön kehittämistä. Maankäyttöratkaisuilla kehitetään yhtenäistä merenrannan ulkoilureittiiä. Kaavoituksessa huomioidaan riittävät lähimetsät tai muut luonnonmukaiset viheralueet, jotta virkistäytyminen luonnossa on mahdollista myös autottomille lyhyen kävelymatkan etäisyydellä. Sähköautojen latauspisteitä lisätään. Kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelmaa laaditaan. Neuvotteluita Fölin kaupunkipyörien kokeilukäytöstä kesäkaudella 2023 jatketaan.

Erityisryhmät

Erityisryhmien asumisen järjestämisellä tarkoitetaan asumista, johon liittyy tukipalveluita. Erityisasumisen piirissä olevia ryhmiä ovat Naantalissa erityisesti ikääntyvä väestö, vammaiset, asunnottomat, päihdeongelmaiset, ja mielenterveyskuntoutujat. Erityisasumisen tarpeet suunnitellaan hyvissä ajoin etukäteen uusien asuntoalueiden suunnittelun yhteydessä.

Erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja toteutetaan osana muuta asuntorakentamista ensisijaisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja kaupallisten palveluiden ääreen. Erityisryhmien

asuntojen rakentamistarve otetaan huomioon kaavoituksessa ja maankäytön suunnittelussa. Erityisryhmien asumista tukevia palveluja tuotetaan sekä kaupungin omana toimintana että palveluntuottajilta ostettuna palveluna.

Kaupunki on laatinut Naantalın Ikäystävällinen Naantali -ohjelman vuosille 2021–2024, jossa ikääntyneiden naantalilaisten asumispalvelujen järjestämisen linjaukset on kuvattu.

Esteettömyys

Lähtökohtana on hyvä kaavoitus, jossa asuinrakennusten, julkisten rakennusten, koulujen ja päiväkotien, liikenneväylien sekä viheralueiden sijoittamisessa otetaan huomioon edellä mainitut, erityisryhmiin liittyvät näkökohdat. Lisäksi myös liikenne- ja energiapolitiisella päätöksenteolla voidaan vaikuttaa elinympäristöön. Esteettömyyttä säätelevät lait, asetukset ja määräykset.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA myöntää hissi- ja esteettömyysavustuksia asuinrakennuksen omistaville yhteisöille liikkumisesteiden poistamiseksi.

Korjaus- ja täydennysrakentaminen

Valtakunnalliseen hiilineutraaliustavoitteeseen pääseminen vaatii merkittäviä muutoksia uudisrakentamisessa ja erityisesti myös vanhan rakennuskannan energiatehokkuuden parantamisessa. Naantalın erityispiirteenä on vanhan arvokkaan rakennuskannan ylläpito. Vanhakaupungin arvoraakennuksiin kohdistuvien toimenpiteiden osalta tulee ottaa huomioon asetusten, vaatimusten sekä arkkitehtonisten, museaalisten ja kulttuurihistoriallisten ominaisuuksien yhteensovittaminen. Olemassa olevan vanhan asuntokannan energiatehokkuuteen liittyvät korjaukset ovat keskeisiä asumisen ekologisen kestävyuden lisäämisessä. Kaupunki tarjoaa neuvontaa korjaamiseen ja energiatehokkuuteen liittyvissä hankkeissa.

Rakennuskannan korjaaminen

Asukkaiden viihtyvyyteen ja ikääntyvien asukkaiden mahdollisuuksiin asua kotona vaikuttaa asuintalon ja asunnon kunto.

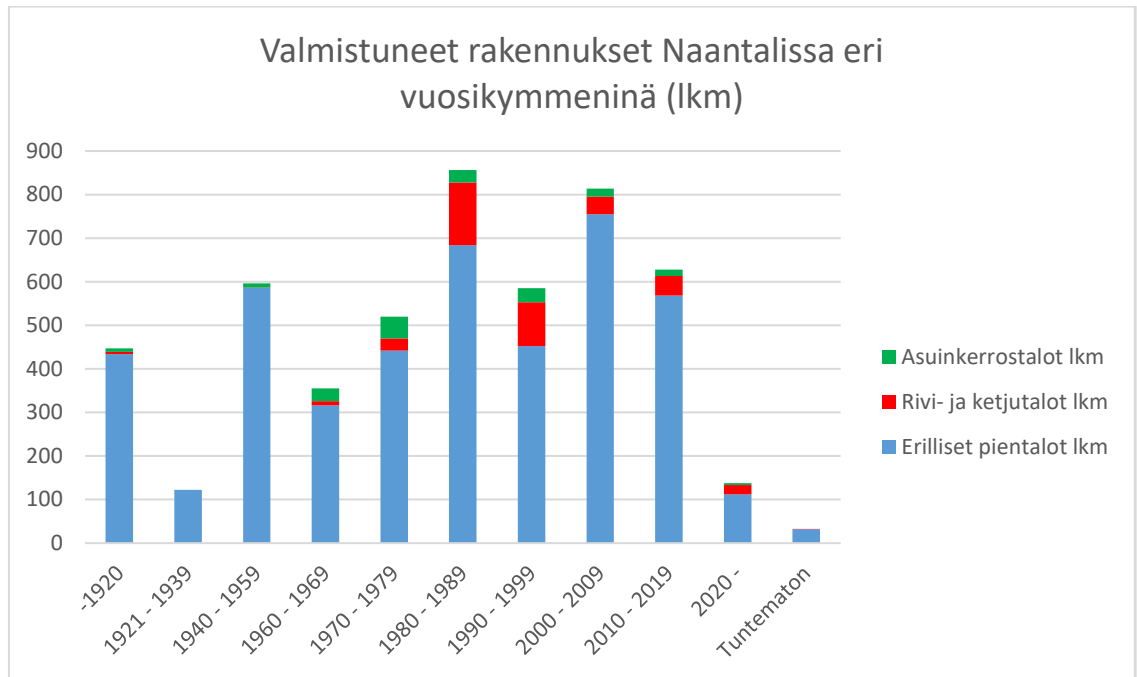
Keinoja asuntokannan korjaamisen edistämiseksi on järjestää esim. Kiinteistöliiton kanssa erilaisia tilaisuuksia isännöitsijöille, taloyhtiöiden hallituksen jäsenille ja asukkaille sekä kehittää kaupungin antamaa taloyhtiöneuvontaa. Kaupunki edistää hissien rakentamista vanhoihin, hissittömiin kerrostaloihin, myöntämällä hissiavustuksia.

Naantalissa suurin osa asuinkerrostaloista (40 %) on valmistunut 1960–1970-luvuilla sekä 1980–1990-luvuilla (n. 31 %).

Ajanjakso	Erilliset pientalot lkm	Rivi- ja ketjutilat lkm	Asuinkerrostalot lkm
-1920	434	5	8
1921 - 1939	122	0	0
1940 - 1959	586	1	9
1960 - 1969	316	10	29
1970 - 1979	442	28	50
1980 - 1989	684	144	28
1990 - 1999	452	101	32
2000 - 2009	755	40	19
2010 - 2019	568	45	15
2020 -	112	21	5
Tuntematon	32	1	0

Kuvio 27: Valmistuneet rakennukset Naantalissa eri vuosikymmeninä (lkm) Lähde: Tilastokeskus 2022

Korjaustarpeet asuinkerrostalojen osalta koskevat lähinnä julkisivuja ja taloteknisiä järjestelmiä, mutta myös pihoja ja pysäköintiratkaisuja. Hissien modernisoinnin tai jälkiasennushissien rakentamisen lisäksi tehdään muitakin esteettömyyteen vaikuttavia pienempiä parannustoimia. Sähköautojen latausmahdollisuus on noussut myös Naantalissa keskustelunaiheeksi taloyhtiön pysäköintiä kehitettäessä. Naantalın Vuokratalot Oy peruskorjaa lukuisia asuinkerrostalokohteita ohjelmakauden aikana ja sitä seuraavina vuosina.



Kuvio 28: Valmistuneet rakennukset Naantalissa eri vuosikymmeninä (lkm) Lähde: Tilastokeskus 2022

Asuin ympäristöjen parantaminen

Asukkaat ovat yleisesti ottaen tyytyväisiä asuin ympäristöönsä. Asuin alueiden tärkeimmät viihtyvyytekijät ovat sijainti ja hyvät liikenne yhteydet, luonnon ympäristö sekä rauhallisuus. Sijainti ja liikenne yhteydet nousevat tärkeimmiksi tekijöiksi.

Vanhat kerrostalovaltaiset asuntoalueet rakennuksineen ja lähiympäristöineen tarvitsevat konkreettisia uudistus- ja kehittämistoimia. Vanhojen asuntoalueiden ongelmana on väestön ikääntyminen ja väheneminen sekä siitä johtuvat muutokset palvelujen kysynnässä. Monipuolinen ja -arvoinen yhteisö sekä ikärakenteeltaan että sosioekonomiselta taustaltaan ehkäisee parhaiten ongelmien syntymistä ja kasaantumista, ja alueiden eriytymistä.

Tavoitteena on toimiva, turvallinen ja esteetön asuin ympäristö. Laatuun ja kiinnostavuuteen vaikuttaa asuin alueen identiteetti, omaleimaisuus ja yhteisöllisyys.

Täydennysrakentamisen edistäminen

Rakentaminen olemassa olevien rakennusten yhteyteen tai niiden lähistölle on täydennysrakentamista. Käyttöön otetaan kaavoissa olevia rakentamattomia tontteja tai käyttämätöntä kerrosalaa, tehdään tonteille kaavamuutoksia rakennusoikeuden lisäämiseksi tai kaavoitetaan olemassa olevan asuin alueen sisällä olevia maa-alueita.

Kaupunkirakenteen toiminnallista eheyttä tuetaan asuntoalueiden täydennysrakentamisella ja samalla parannetaan vanhojen asuntoalueiden elinvoimaisuutta sekä edesautetaan palvelujen säilymistä. Maankäyttösopimuksissa voidaan huomioida purkamiskustannukset.

Alueen asuntokanta ja väestörakenne tasapainottuu sekä elinkaariasuminen mahdollistuu omalla asuntoalueella.

Jottei väkiluvun kasvu jää tavoiteltua vähäisemmäksi, tarvitaan kaupungin aktiivisia toimenpiteitä kaupungin vetovoiman nostamiseksi ja sen profiloimiseksi korkeatasoisten kunnallisten palveluiden ja viihtyisän asumisen kaupunkina.

TAVOITTEIDEN TOTEUTUMISEN SEURANTA

Tavoitteiden asettelu edellyttää myös toteutumisen seuranta. Asetettujen tavoitteiden toteutumista seurataan vuosittain siten, että vuodenvaihteen jälkeen laaditaan raportti seurattavista mittareista. Tunnuksien säännöllinen tarkastelu antaa mahdollisuuden reagoida muuttuviin olosuhteisiin kaavoitusohjelmaa laadittaessa, maankäyttöosaston ja asemakaavoituksen toiminnan vuotuisessa tavoitteidenasettelussa, sekä talousarvion laatimisen yhteydessä. Asuntoohjelman mittarit on koottu erilliseen liitteeseen 8.

LÄHTEET:

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) ajantasaiset ohjeet 2022
Asunto-ohjelman seurantaraportti 2021
Etuostolaki (618/1977)
Ikäystävällinen Naantali -ohjelma vuosille 2021–2024
Kuntalaki (410/2015)
Lastensuojelulaki (417/2017)
Lounaistieto, Väestörekisterikeskuksen aineistot 2022
Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)
Naantalin Asunto-ohjelma 2019–2022
Naantalin Kaavoituskatsaus 2022
Naantalin kaupungin Hyvinvointisuunnitelma 2017–2021
Naantalin kaupungin maankäyttöosaston, kaavoituksen ja rakennusvalvonnan aineistot 2022
Naantalin kaupungin vireillä ja voimassa olevat yleiskaavat
Naantalin kaupungin ympäristöohjelma vuosille 2022–2024
Naantalin kaupunkistrategia 2026
Naantalin Kuntakortti (MDI, Tilastokeskus) 2022
Naantalin maankäytön kehityskuva (Pöyry) 2035
Naantalin Vuokratalot Oy:n aineistot 2022
Perustuslaki (731/1999)
Sosiaalihuoltolaki (1301/2014)
Suomen Kuntaliitto, Esitys maapoliittisen ohjelman valmistelusta, Holopainen M. 2019
Suunnitelma Naantalin kaupungin koulu- ja päiväkotiverkon kehittämiseksi 2018–2030
Tilastokeskus, StatFin-tilastotietokannan aineistot 2022
Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022–2025
Turun kaupunkiseudun MAL-sopimus 2020–2031
Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035
Turun kaupungin asunto- ja maapolitiikan periaatteet 2020 sekä tarkistusluonnos 2022
Vammaispalvelulaki (380/1987)

LIITTEET:

LIITE 1	Toimenpiteet
LIITE 2	Naantalın kaikki asuinrakennukset talotyypeittäin 12/2021
LIITE 3	Naantalissa vuosina 2017–2021 valmistuneet asuinrakennukset
LIITE 4	Asemakaavavarantoon perustuvat kasvun painopisteet 2023-2026
LIITE 5	Naantalın yritystonttialueet 2022
LIITE 6	Asuminen Naantalissa 2021
LIITE 7	Kaupungin maaomistukset kartalla 11/2022
LIITE 8	Mittarit asunto- ja maapoliittisessa ohjelmassa asetetuille tavoitteille

TOIMENPITEET OHJELMAKAUDELLE

Asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2023–2026

Yleiskaavoitus

- Luonnonmaan osayleiskaavan päivityksessä tarkastellaan mm. Luonnonmaan vetovoimatekijöitä, keskeisten osien maankäyttöä, palveluverkkoa ja joukkoliikenteen kehittämismahdollisuuksia. Mitoitus asettaa tavoitteita tulevalle kaupunkiseudun rakennemallityölle, joka käynnistyy seuraavalla kaupunkiseudun ohjelmakaudella.
- Päivitetään saariston yleiskaavoja tarvittavilta osin niin, että ne tukevat nykyistä paremmin taajamien ja kyläkeskusten elinvoiman parantamista ja houkuttelevien ranta-alueiden rakentamista asuinkäyttöön.

Asemakaavoitus

- Huolehditaan siitä, että kaavoitusohjelma sisältää monipuolisia asuinaluekaavahankkeita, joilla vahvistetaan kaupungin tonttitarjontaa tasapainoisesti.
- Ohjelmakauden merkittävimmät Manner-Naantalin tonttitarjontaa lisäävät kaavahankkeet ovat Taimonrannan asemakaava ja keskustan kerrostalotarjontaa täydentävät hankkeet Aurinkotien varrella.
- Ohjelmakaudella jatketaan Luonnonmaan asemakaavoittamista Rymättyläntien eteläpuolella ja Merimaskun taajamassa.
- Luodaan monipuolisesti mahdollisuuksia erityyppisille rakentamisen malleille ja toteutustavoille, esim. yhtiömuotoiset pientalot, ARA-kohteet jne.
- Pieniä, vaikutukseltaan vähäisiä asemakaavamuutoksia valmistellaan nopeutetulla prosessilla.
- Yritysten sijoittumista pyritään edistämään ja työpaikkaomavaraisuutta kasvattamaan monipuolismalla ja lisäämällä yritystonttitarjontaa Manner-Naantalissa. Potentiaalisia kohteita ovat Luolalan laajeneminen kaakkoon sekä Vanton eritasoliittymän alue.

Muut kaupunkikehityshankkeet

- Kehitetään hankkeilla koko kaupungin, alueiden ja kohteiden vetovoimaisuutta, esim. keskustakortteleiden alueen ja Vanhankaupungin rannan kehittäminen, rantaraittien ja muiden liikuntareittien ml. virkistysaluekohteiden, kuten Villan tila, kehittäminen.
- Toimitaan aktiivisena osapuolena uusissa hankkeissa, mm. Turun kehätien parannus ja henkilöjunaliikenteen mahdollinen jatkaminen Naantalisiin.
- Uuden elinvoimaohjelman yhteydessä tutkitaan saariston väkiluvun kasvuun ja elinvoiman parantamiseen keinoja.

Maanhankinta ja luovutus

- Harjoitetaan aktiivista maapolitiikkaa ja huolehditaan kaava- ja raakamaavarannosta sekä monipuolisesta tonttitarjonnasta niin asunto- kuin yritystonttien osalta. Edistetään tontinluovutusta monipuolisella markkinoinnilla ja tarvittaessa kohteiden jalostamisella.
- Ohjelmakauden tärkeimpiä markkinointikohteita: Luonnonmaan Aurinkotuulen/perhetalon alueen (vaiheet I ja II) sekä Manner-Naantalin Murikon ja Taimonrannan tontit.
- Uudistetaan maankäyttö Sopimusperiaatteita seudullisten suositusten mukaisesti.
- Yksinkertaistetaan liittymismaksukäytäntöjä ja tarkastellaan varausmaksukäytäntöjä.
- Teetetään yritysalueista ja asuinalueista vyöhykehinnointelu ja otetaan käyttöön sähköisen kiinteistönvaihdon palvelu.

Palvelut

- Tuetaan asumisen aluevaraukset julkiseen ja kevytliikenteeseen, ulkoilureitteihin ja elämänlaatuun vaikuttaviin lähipalveluihin.
- Eheytetään yhdyskuntarakennetta, mm. keskusta-aluetta tiivistämällä, jolloin parannetaan edellytyksiä palveluiden ja monipuolisten erikoiskauppojen sijoittumiselle, sekä kehitetään liikennejärjestelmiä ja parannetaan palveluiden saavutettavuutta toimivaa lähipalveluverkkoa tukien.
- Toteutetaan palveluverkkoa kokonaispalveluineen, kohteina esim. Luonnonmaan perhetalokokonaisuus ja Kalevanniemen kampusalue.
- Parannetaan rantoja: niiden virkistysarvoja, venesatama-alueita sekä lähivesien laatua.

Rakentamisen laatu

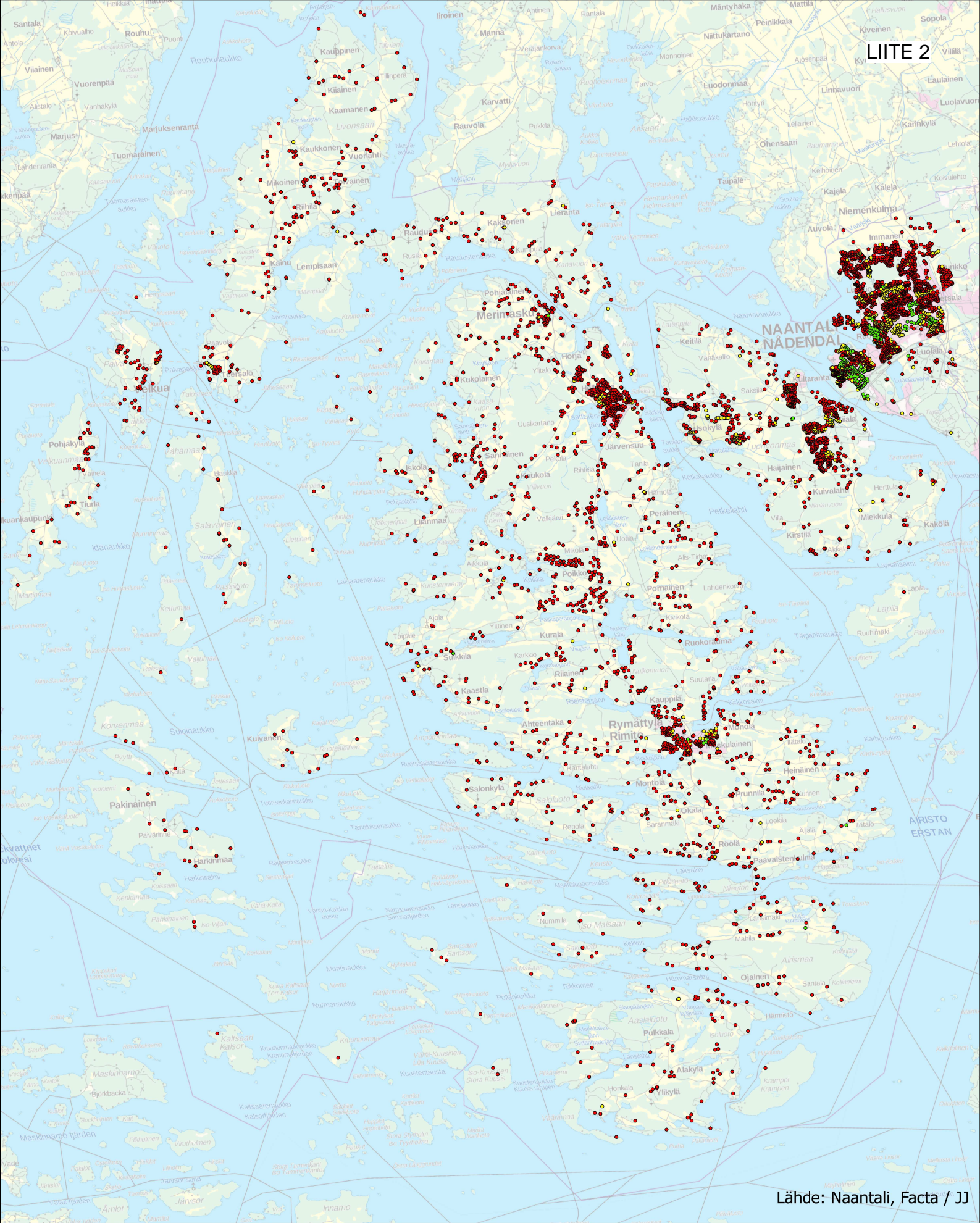
- Edistetään uudisrakentamisessa Naantalille ominaista kaupunkikuvaa, korkeatasoista ilmettä sekä hyvää rakentamisen laatua.
- Edistetään ympäristöohjelman mukaisten ekologisten tavoitteiden toteutumista rakentamisessa.
- Vaalitaan maisemallisesti ja virkistyksellisesti arvokkaita ranta- ja kallioalueita sekä viheralueita ja huolehditaan merialueen hyvästä tilasta.
- Huomioidaan nykyisten ja uusien asukkaiden tarpeet eri ikäryhmissä ja elämäntilanteissa, ml. erityisryhmät ja esteettömyys.
- Rakennusvalvonnan vaikuttavuutta lisätään mm. lisäarvoa tuottavilla rakennuslupaprosesseilla, riittävällä ja oikea-aikaisella ohjauksella ja rakennusaikaisen valvonnan keinoin.

Ekologinen kestävyys

- Edistetään kestävästä kehitystä ympäristövastuullisesti ja hillitään ilmastonmuutosta päästöjä vähentämällä ja hiilinieluja ylläpitäen sekä kasvattaen, jotta päästövähennystavoitteet voidaan saavuttaa.
- Kiinnitetään huomiota rakentamisen ekologisuuteen kokonaisvaltaisesti, suositetaan kestäviä energiantuotantotapoja ja sovelletaan hyväksi havaittuja, älykkäitä ratkaisuja.
- Varaudutaan ilmastonmuutokseen kaavoituksen ja maankäytön suunnittelun keinoin, esim. hulevesi- ja viheraluevaraustarpeet, sään ääri-ilmiöihin varautuminen jne.
- Edistetään kestävästä liikkumisesta Manner-Naantalin ja saariston saavutettavuutta ja sisäisiä yhteyksiä parantavin toimenpitein. Toimitaan aktiivisena osapuolena seudullisen ja valtakunnallisen joukkoliikenteen hankkeissa ja uusien järjestelmien kokeilijana.
- Varataan uusien alueiden asemakaavoituksen yhteydessä alueet jätehuollon korttelikeräykselle. Suunnitellaan ja toteutetaan korttelikeräysalueet alueiden kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä ja kehitetään korttelikeräystä ja sen mukanaan tuomia mahdollisuuksia yhdessä Lounais-Suomen Jätehuolto Oy:n ja jätehuoltoviranomaisten kanssa. Selvitetään LSJH:n kanssa korttelikeräyksen lisäämismahdollisuuksia myös vanhoilla asuinalueilla.

Asumismuodot ja asuntojakauma

- Mahdollistetaan kohtuuhintaista asuntotuotantoa monipuolisella tonttitarjonnalla ja kohdentamalla asuntotuotantoa kysyntää vastaavasti.
- Huolehditaan riittävästä vuokra-, ARA- ja asumisoikeusasuntotuotannosta kaupungin omat ja seudulliset tavoitteet huomioiden; asuntojakaumaa ja hallintamuotoja koskevat tavoitteet huomioidaan tontinluovutuskilpailuissa.
- Naantalin Vuokratalot Oy rakentaa uudistuotantotavoitteidensa mukaisesti laadukkaita ja monipuolisia vuokraohteita eri puolille Naantalia huomioiden erityisesti lapsiperheiden tarpeita.



Lähde: Naantali, Facta / JJ

Naantalissa sijaitsevat asuinrakennukset talotyypeittäin (tilanne 12/2021)

- Yhden asunnon talot (4678)
- Rivitalot ja paritalot (695)
- Kerrostalot (206)



Lähde: Naantali, Facta / JJ

Naantalissa 2017-2021 valmistuneet rakennukset

- Kerrostalot (14)
- Rivitalot ja kahden asunnon talot (51)
- Yhden asunnon talot (232)

Naantalin ohjelmakauden asemakaavavaraan perustuvat kasvun painopisteet

LUONNONMAA
 Yhteensä n. 1180 asukasta

Perhetalo 1
 Lounatuuli ja Tilho
 Porhonkallio-Virpi

 Perhetalo 2

MANNER-NAANTALI / Pohjoiset alueet
 Yhteensä n. 900 asukasta

Haavuori
 Venka
 Murikko
 Nuhajalantien alku
 Tammisto

 Taimonranta

SAARET/MERIMASKU
 yhteensä n. 300 asukasta

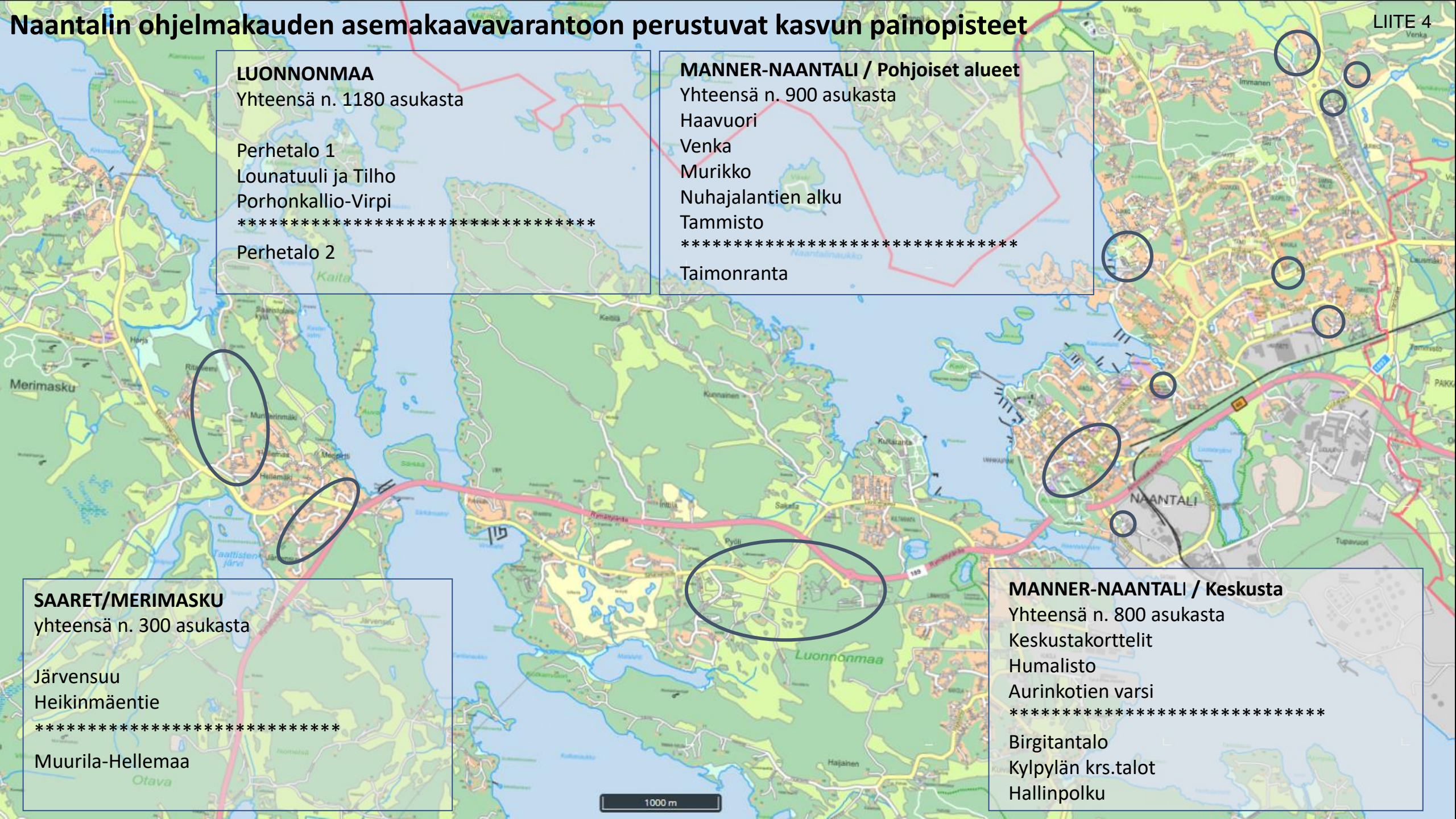
Järvensuu
 Heikinmäentie

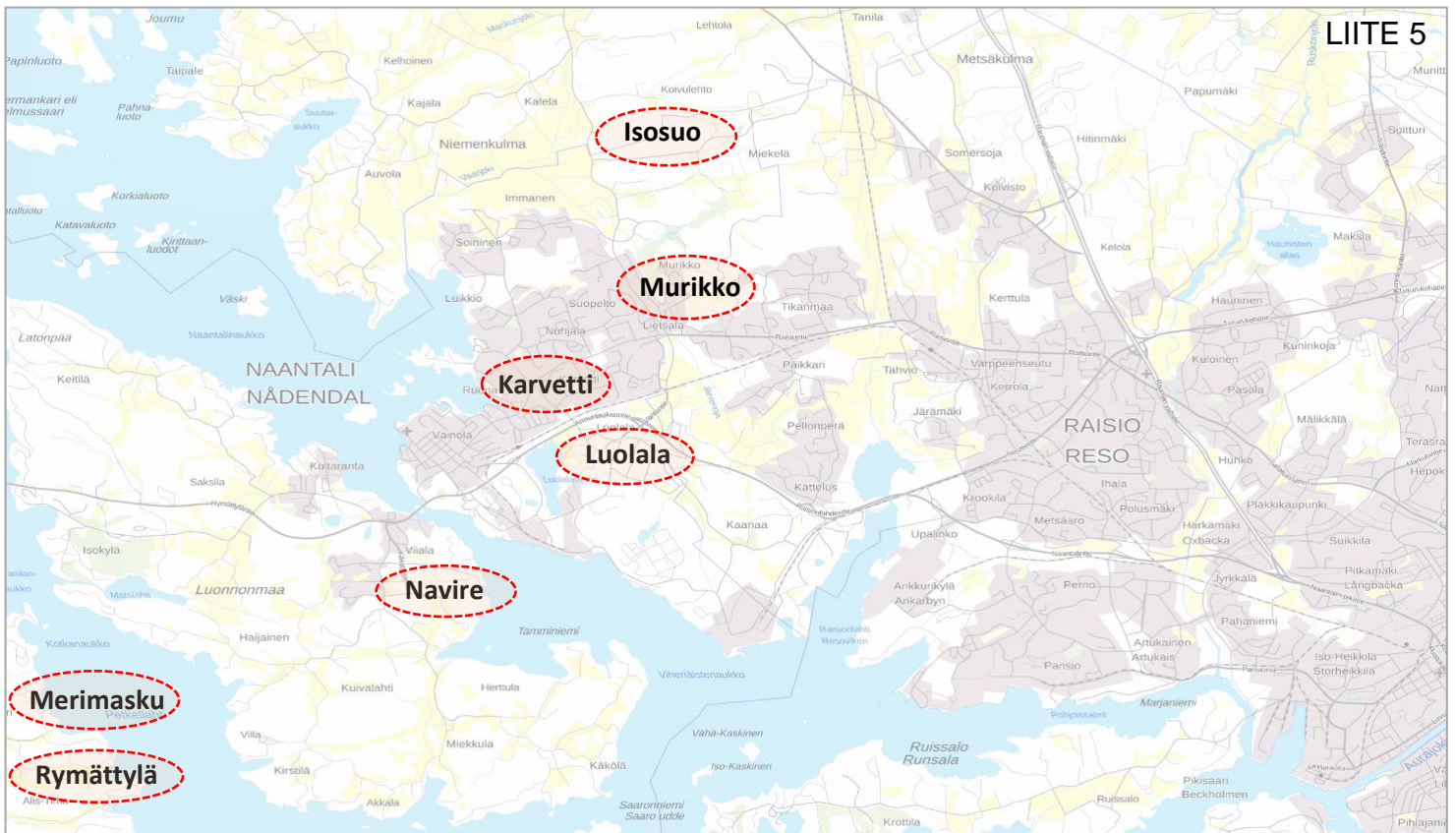
 Muurila-Hellemaa

MANNER-NAANTALI / Keskusta
 Yhteensä n. 800 asukasta

Keskustakorttelit
 Humalisto
 Aurinkotien varsi

 Birgitantalo
 Kylpylän krs.talot
 Hallinpolku





NAANTALIN YRITYSTONTTIALUEET

Katsaus 11/2022

Luolalan teollisuusalue

Luolalan teollisuusalue sijaitsee lähellä Kehätietä, satamaa ja voimalaa. Kadut ja kunnallistekniikka ovat valmiita. Osa vapaista tonteista on louhittu tasaiseksi, osa on pehmeää pelto-maata. Alueella on myynnissä myös yksityisiä teollisuustontteja. Alueella toimii useita kaupungin isoimpia työnantajia, kuten Mauste-Sallinen, Ahola Transport, Protopaja ja Condite. Lähes kaikki kaupungin vapaat yritystontit Luolalassa, ovat syksyllä 2022 varattuna. Kehätien kaavamuuutos lisää tonttitarjontaa.

Murikon teollisuusalue

Maskuntien varressa sijaitsevan Murikon teollisuusalueen rakentuminen on käynnistynyt 80-luvun alussa. Alue on sittemmin kasvanut kohti Kehätietä ja syksyllä 2021 alueelta saatiin tarjolle vielä kaksi uutta rakennuspaikkaa. Käytännössä alue on nyt muutamaa yksityisomistuksessa olevaa tonttia vaille täyteen rakennettu. Kaupungilla ei ole tällä hetkellä alueella vapaita tontteja. Yritystoiminnan luonteen muuttuessa teollisuuden rakennemuutoksen myötä alueelta voi kuitenkin avautua täydennysrakentamisen mahdollisuuksia.

Karvetin teollisuusalue

Kehätien pohjoispuolella sijaitsevan Karvetin teollisuusalueen ensimmäiset rakennukset ovat valmistuneet 70-luvulla. Alueella ei ole tällä hetkellä vapaita tontteja. Ruonan yhdystien kauppakesittymän ja teollisuuden rakennemuutoksen vuoksi alueella on kaavamuuospaineita erityisesti kaupan toimintoihin liittyen. Rakennemuutos avaa myös

täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Alueella toimivat mm. Naantali Steel Service Oy sekä Transmar.

Naviren teollisuusalue

Naviren asemakaava-alue sijaitsee Luonnonmaan saarella lähellä korjaustelakkaa ja merta. Pääosa kaduista on olemassa ja kunnallistekniikka valmistuu katujen myötä. Alueelle on sijoitunut jo muutamia toimijoita, kuten Turun korjaustelakka, Meriaura, Octomeca ja pienvenetelakka. Osa tonteista on myynnissä tontit esirakentaneen yksityisen kiinteistökehittäjän kautta.

Isosuon teollisuusalue

Isosuon teollisuusalue on Naantalin uusi yritysalue. Alue sijaitsee Maskuntien ja Kustavintien välisellä alueella lähellä Isosuon jäteasemaa. Isosuontien eteläpuolella asemakaava-alue, jossa T- ja TY-tontteja. Alueen pääkatu on olemassa, mutta vaatii parannuksia. Vesi- ja viemäriverkko puuttuvat ja vaativat suuria investointeja. Pohjoinen osa alueesta vaatii louhintaa, maanhankintaneuvottelut käynnissä LSJH:n kanssa. Osan tonteista voisi ottaa heti käyttöön, jos toimija ei tarvitse vettä / viemäriä. Alueella toimivia yrityksiä ovat mm. LSJH, Turun Seudun Energiantuotanto, J&T Pajunen, Ablemans (Masku)

Merimaskun ja Rymättylän yritystontit

Merimaskussa ja Rymättylässä on tarjolla asemakaavoitettuja yritystontteja. Merimaskussa AL- ja Y-tontteja sekä Rymättylässä KLT-, T- ja TY-tontteja.

ASUMINEN NAANTALISSA 2021

Asuntokuntien lkm (kpl)		
Huon. koko	Asuntokuntia	%
1 huone	757	8 %
2 huonetta	2584	27 %
3 huonetta	2354	25 %
4 huonetta	1876	20 %
5 ≤ huonetta	1949	20 %



Asuntokuntien lkm (kpl)		
Henk. taloudessa	Asuntokuntia	%
1 henkilö	3790	40 %
2 henkilöä	3523	37 %
3 henkilöä	1070	11 %
4 henkilöä	870	9 %
5 ≤ henkilöä	321	3 %







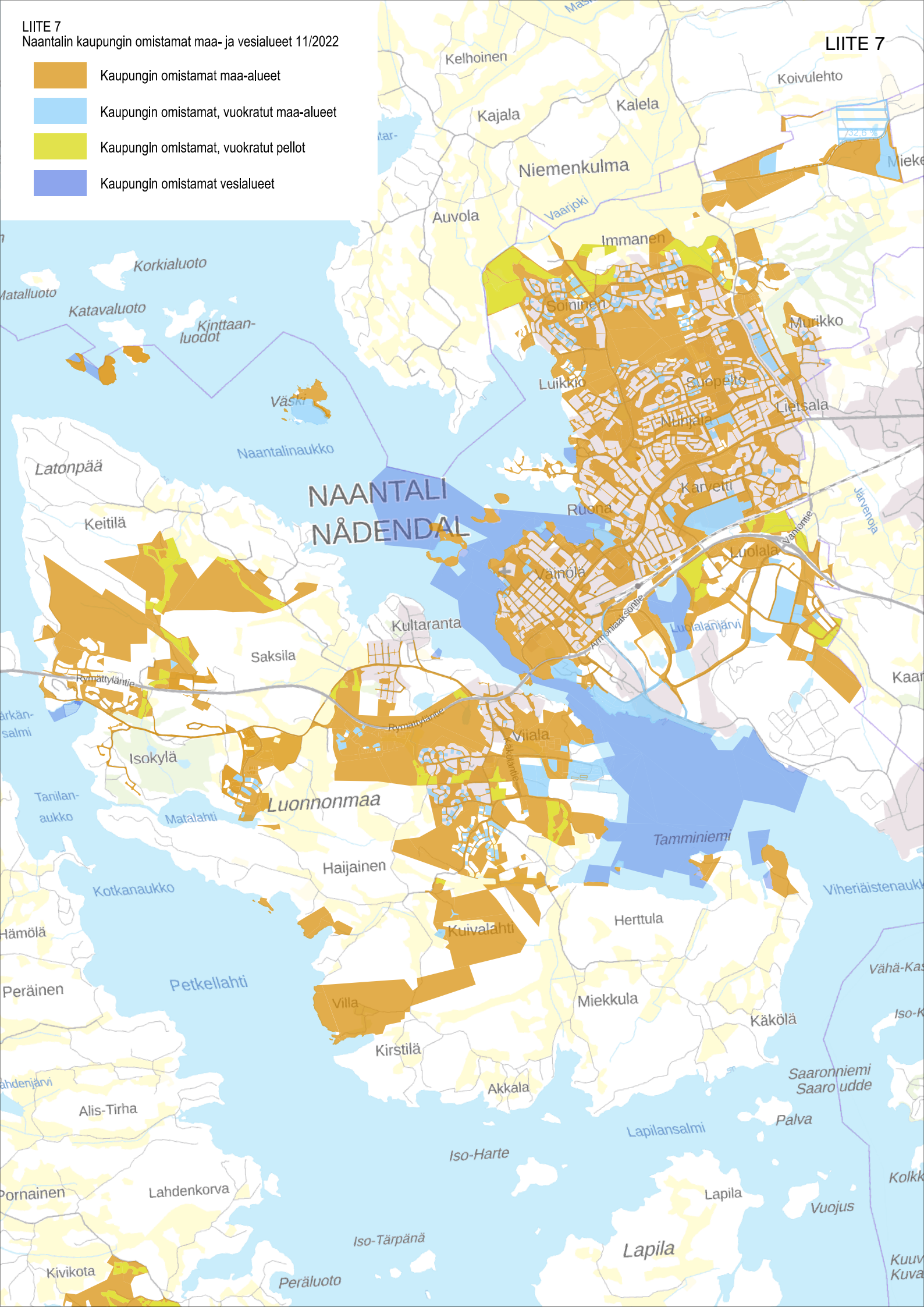
Asuntoväestön lkm (henk)		
Huon. koko	Väestöä	%
1 huone	911	5 %
2 huonetta	3532	18 %
3 huonetta	4733	25 %
4 huonetta	4598	24 %
5 ≤ huonetta	5374	28 %



Asuntoväestön lkm (henk)		
Henk. taloudessa	Väestöä	%
1 henkilö	3790	20 %
2 henkilöä	7046	37 %
3 henkilöä	3210	17 %
4 henkilöä	3480	18 %
5 ≤ henkilöä	1717	9 %



-  Kaupungin omistamat maa-alueet
-  Kaupungin omistamat, vuokratut maa-alueet
-  Kaupungin omistamat, vuokratut pellot
-  Kaupungin omistamat vesialueet





- Kaupungin omistamat maa-alueet
- Kaupungin omistamat, vuokratut maa-alueet
- Kaupungin omistamat, vuokratut pellot
- Kaupungin omistamat vesialueet

MITTARIT

Asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2023–2026

Väkiluvun kasvu:

- 150 henkilöä / vuosi, joista
 - 50-60 % Manner-Naantaliin
 - 40-50 % Luonnonmaalle
 - 5 % saaristoon

Rakentaminen

- Toteutuneiden asuntojen määrä: 150 asuntoa / vuosi, joista
 - 50-60 % Manner-Naantalissa
 - 40-50 % Luonnonmaalla
 - 5 % saaristossa
- Myönnettyjen rakennuslupien määrä: 170 asuntoa / vuosi, joista
 - 50-60 % Manner-Naantalissa
 - 40-50 % Luonnonmaalla ja saaristossa
- Uusien asuntojen määrä vuodessa keskimäärin:
 - 60 omakotitaloa
 - 30 rivitaloasuntoa
 - 60 kerrostaloasuntoa
- Asuntojakauma kerros- ja rivitaloissa: yli 50 % asunnoista suurempia kuin kaksio
- Naantalın Vuokratalot OY:n uusien kohteiden määrä: ohjelmakaudella keskimäärin 20 asuntoa / vuosi
- Keskimäärin 20 ARA-rahoitettua asuntoa vuodessa
- Vähintään kaksi uutta asumisoikeuskohdetta ohjelmakauden aikana

Tontti-, kaava- ja raakamaavaranto

- Tonttivaranto kolminkertainen rakentamistavoitteeseen nähden: tonttivaranto 450 asuntoa, josta
 - 50-60 % Manner-Naantalissa
 - 40-50 % Luonnonmaalla
 - 5 % saaristossa
- Asemakaavavaranto viisinkertainen rakentamistavoitteeseen nähden: kaavavaranto 750 asuntoa, josta
 - 50-60 % Manner-Naantalissa
 - 40-50 % Luonnonmaalla
 - 5 % saaristossa
- Yleiskaavavaranto kymmenkertainen rakentamistavoitteeseen nähden
- Raakamaavaranto viisinkertainen rakentamistavoitteeseen nähden

Asemakaavoituksen prosessien nopeuttaminen

- Uusi kevennetty kaavaprosessi

Laatutavoitteet

- Kaupunkikuvalliset tavoitteet
- Ekologiset tavoitteet
- Kestävät rakenne- ja materiaalivalinnat

2023-2026