

An aerial photograph of a city area. On the left, a multi-lane highway runs vertically. To its right is a large, mostly empty parking lot. Further right, there are several large, modern buildings with flat roofs, interspersed with green trees. The right side of the image shows a residential neighborhood with houses and smaller buildings. The overall scene is a mix of urban infrastructure and greenery.

KAAVOITUSOHJELMA 2023-2026

Hyväksytty kaupunginhallituksessa 6.3.2023

Maltillinen kasvu

NAANTALI 2026

- Naantali on elinvoimainen kaupunki.
- Eri kaupunginosia on kehitetty kasvumahdollisuudet ja palveluverkko huomioiden.
- Etätönteijät ja monipaikkainen työ ovat lisäneet kaupungin vetovoimaa ja tuoneet Naantaliin vireyttä ja kaupallista ostovoimaa.

NÄIN ME TOIMIMME

- Tuemme muuttovoittoa harkitulla maankäytöllä ja suunnittelulla. Toteutamme aktiivista maapoliitiikkaa.
 - Täydennysrakennetaan keskusta-alueita kerrostalorakentamisella.
 - Kaavoituksellinen tavoite asetetaan 150-250 asukkaaseen (150 asuntoa vuodessa).
 - Edistetään merellisten asuinalueiden syntymistä taajamien yhteyteen.
 - Huomioidaan maankäytön suunnittelussa kävelyn ja pyöräilyn edistäminen.
 - Huomioidaan maankäytön suunnittelussa palvelujen kysynnän muutokset.
 - Panostetaan saavutettavuuteen.
 - Huolehditaan asumisen ja yrittämisen mahdollisuuksista aktiivisella maa- ja tonttipolitiikalla sekä kaavoituksella.
 - Maapoliitikassa ensisijaisesti ostetaan ja tarvittaessa pakkolunastetaan alueita kaupungille.
- Houkuttelemme etätöläisiä joustavilla asumisratkaisulla ja niiden markkinoinnilla.
 - Suhtaudutaan myönteisesti vapaa-ajan asuntojen muuttamiseksi vakituiseksi asunnoiksi.
 - Toteutetaan mielikuvamarkkinointia ja lisätään tietoisuutta Naantalín ajallisesta saavutettavuudesta.



Saaristokaupunki

NAANTALI 2026

- Naantalissa on elinvoimaista saaristoasumista.
- Saaristo on elävä ja yhteisöllinen.
- Naantalissa on vetovoimaista saaristomatkaailua.
 - Saaristomatkailu ja Naantalín saariston tunnettuus on kasvanut.
 - Saaristo on laajasti ja vahvasti brändätty.
 - Naantalín Matkailu Oy toimii tuloksekkaasti matkailektorilla.
 - Visit Turku Archipelago Oy toimii tuloksekkaasti kansainvälisessä ja kansallisessa yhteismarkkinoinnissa.

NÄIN ME TOIMIMME

- Tuemme saariston asumisen ja matkailemisen edellytyksiä investoimalla alueen infrastruktuuriin.
 - Varaudutaan saariston liikenneväylien kehittämiseen.
 - Uusia merellisiä asuinalueita suunnitellaan ja kaavoitetaan. Maanhankinta on aktiivista.
 - Kehitetään saariston julkista liikennettä, etsitään uusia ratkaisuja.
 - Edistetään monipaikkaisuutta.
 - Tutkitaan vuokra-asumisen lisäämistä saaristoon.
- Toteutamme vahvaa saaristobrändäystä asumisessa ja matkailussa.
 - Toteutetaan koko kaupungin vahva brändäys saaristona: saaristo alkaa heti kaupungin keskustasta.
 - Korostetaan merellistä asumista markkinoinnissa.
 - Kehitetään ranta-alueita.
 - Markkinoidaan Saariston Rengasteitä.



Kaavoitusohjelma 23-26

Kaavoitusohjelmassa määritellään ohjelmakauden aikana valmisteilla olevat ja vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa vireille tulevat kaavatyöt. Yleis- ja asemakaavan laatiminen voidaan käynnistää hyväksytyin kaavoitusohjelman perusteella. Kaavoitusohjelma sisältää myös kaavahankkeita, joiden ennakoita tulevan vireille ohjelmakaudella. Kaavoitusohjelman sisältöä arvioidaan vuosittain tarkentuvista tavoitteista, joita johdetaan mm. asunto- ja maapoliittisesta ohjelmasta ja palveluverkkosuunnitelmasta. Investointiohjelma vaikuttaa kaavoituksen ohjelmointiin ja tavoiteaikatauluihin. Ohjelmavalmistelun yhteydessä käsitellään yksityisiltä maanomistajilta ja yrityksiltä saapuvat kaavoitusanomukset.

Kaavoituksen painopisteitä ja strategisia tavoitteita ohjaa kaupungin strategia.

Kaupungin strategisena päämääränä on, että Naantali on elinvoimainen, vahvan talouden saaristokaupunki, joka houkuttelee asukkaita, yrityksiä ja matkailijoita.

Kaupungin kasvutavoite 150-250 asukasta vuodessa tavoittelee kestävästä kasvusta. Muuttovoittoa tuetaan harkitulla maankäytöllä ja suunnittelulla siten, että eri kaupunginosien kasvumahdollisuuksia kehitetään palveluverkon lähtökohdista.

Asumisympäristöistä suunnitellaan houkuttelevia ja tarjolla on monipuolisia, myös merellisiä asumismuotoja. Keskustaa täydennetään Naantalille ominaisella kerrostalorakentamisella ja varmistetaan edellytykset hyvälle ja monipuoliselle palvelutasolle vahvistamalla väestöpohjaa riittävällä asuntotuotannolla.

Maankäytön suunnittelulla luodaan edellytykset joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edistämiseksi ja palvelujen hyvälle saavutettavuudelle.

Yritysten toimintaedellytyksiä edistetään ja luodaan edellytyksiä uusien työpaikka-alueiden syntymiselle.

Rakentamista ohjataan kaavoituksella siten, että lähiympäristö ja luonto otetaan huomioon ja vahvistetaan kestävästä elämäntapaa.

Sisällysluettelo

4. Suunnittelun painopisteet ja kaupunkikehittämisen laadulliset tavoitteet 23-26
5. Yleiskaavoitus
6. Vireillä oleva yleiskaavatyö
7. Ohjelmakauden aikana käynnistyvä yleiskaavatyö
8. Asemakaavoitus ja kaupunkikehittäminen
9. Strategisesti merkittävät asemakaavat
10. Strategisesti merkittävät asemakaavat
11. Muut asemakaavat
12. Ranta-asemakaavat
13. Katsaus ohjelmakauden 23-26 tuleviin hankkeisiin

Suunnittelun painopisteet ja kaupunkikehittämisen laadulliset tavoitteet 23-26

Manner-Naantalin väestöpohja vahvistuu ja palvelut monipuolistuvat

- Keskustaa kehitetään elinvoimaisena ja ainutlaatuisena siten, että se tarjoaa monipuolisia, helposti saavutettavia palveluita ja miellyttävää keskusta-asumista.
- Keskustaa elävöittävät kivijalkaliikkeet, viihtyisät oleskelualueet ja kulkureitit sekä ympärivuotinen Vanhakaupunki.
- Edellytykset asemanseudun kehittämiseksi paranevat.
- Kehätien ja Viestitien suunnittelulla Naantalin saavutettavuus ja satamayhteyden sujuvuus paranevat.
- Ruonan, Luolalan ja Vanton alueet vahvistuvat kaupan ja työpaikkojen alueina.
- Taimonranta mahdollistaa merenläheistä asumista ja kehittyvän rantareitin päätteeksi syntyy uusi vetovoimainen rantapuisto.
- Aurinkotien hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle syntyy uutta asuntotarjontaa.

Luonnonmaa tarjoaa luonnonläheistä asumista ja virkistäytymistä

- Perhetalon palveluihin tukeutuvaa asumisen kehittämistä jatketaan Rymättylängtien eteläpuolella. Samalla joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen kehittämiseksi syntyy paremmat edellytykset.
- Saarelle leimallinen luonto ja ominaispiirteet ovat lähtökohtana uusien alueiden suunnittelussa.
- Matkailu ja virkistäytyminen ovat alueen vetovoimatekijät.
- Satamien ympäristöt tarjoavat alustaa enenevästi vihreän siirtymän yritystoiminnalle.

Saaristo tarjoaa vaihtoehdon asumiselle ja työnteolle

- Merimaskussa Muurila-Hellemaalla perhearkki on sujuvaa saaristohenkisessä asuinympäristössä.



Yleiskaavoitus

Yleiskaavoituksessa on tehty Luonnonmaan ja Manner-Naantalın yleiskaavavarantoselvitys, jonka pohjalta on arvioitu yleiskaavojen ajantasaisuutta väestönkehityksen ja kasvutavoitteiden kannalta. Lähtökohtana olivat Rakennemallissa 2035 ja Kehityskuvassa 2035 suunnittelulle asetetut mitoitukselliset tavoitteet. Yleiskaavavaranto kuvaa asemakaavoitettaviksi tarkoitettujen alueiden riittävyttä asemakaavoitukselle asetetuille tavoitteille. Selvitys on osa Luonnonmaan yleiskaavatyön lähtötilannetarkastelua sekä Kaavoitus- ja Asunto- ja maapoliittisen ohjelmien valmistelua. Se tarkentaa myös lähtötietoja tulevaa seudullista rakennemallipäivitystä varten. Työn johtopäätöksenä myös Naantalın kehityskuvan 2035 tavoitteita tulisi tarkistaa.

Keskeisten yleiskaavojen mitoitustarkasteluissa on huomioitu väestötavoitteet vuoteen 2035. 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. Tämä mahdollistaa asumisen ja kasvun tasapainoisen kehittämisen.

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

Saariston osayleiskaavoissa on runsaasti mitoitusta uutta rakentamista varten. Naantalın 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 kylien kehittäminen onkin tärkeä keino ylläpitää saarten väestöpohjaa ja elinvoimaa.



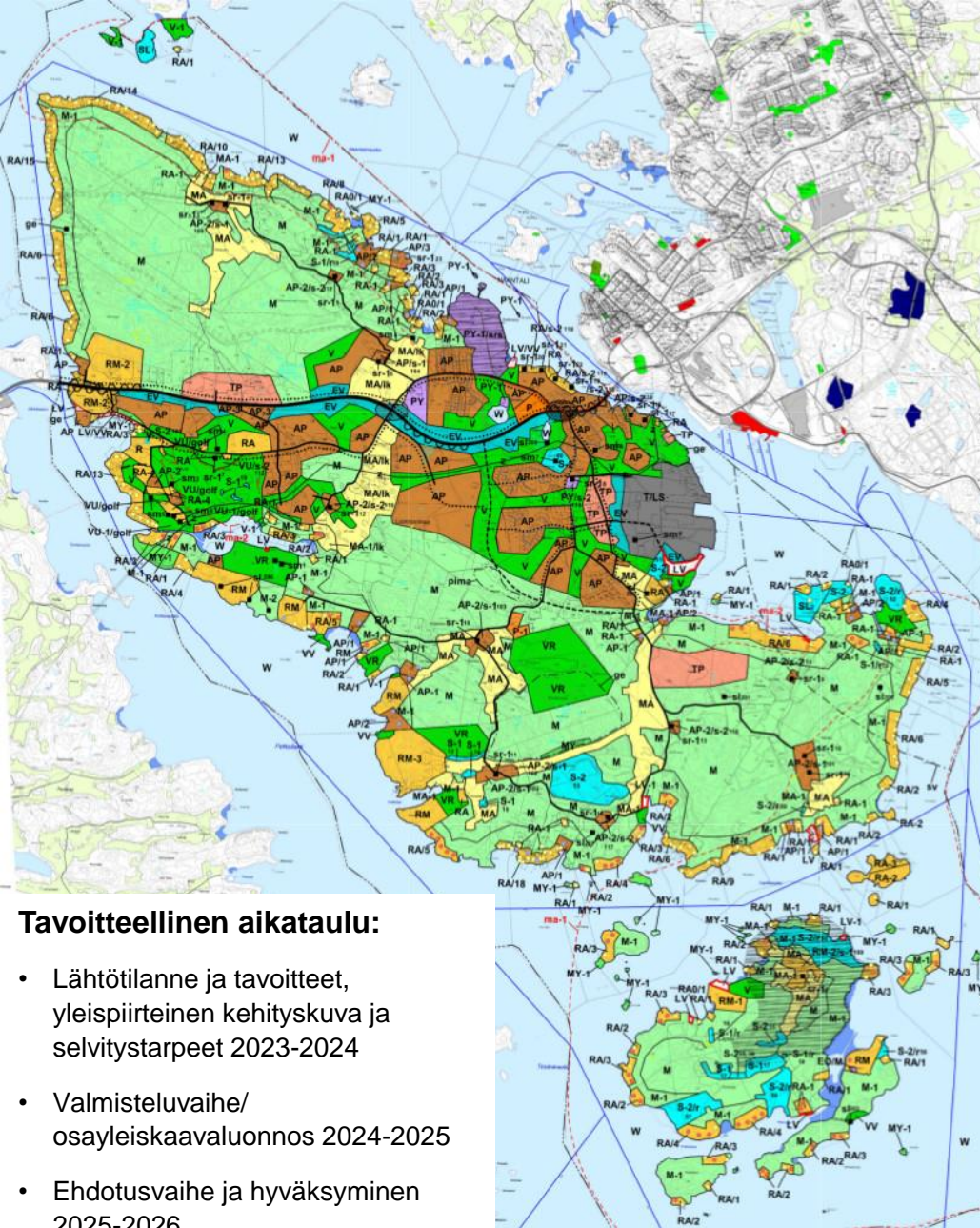
Vireillä oleva yleiskaavatyö

Luonnonmaan osayleiskaava

Yleiskaavoituksessa painopiste on Luonnonmaan yleiskaavan tavoitteiden tarkentamisessa, yleispiirteisen kehityskuvan laatimisessa sekä tarvittavien selvitysten käynnistämässä. Osayleiskaavatyössä tarkastellaan mm. Luonnonmaan vetovoimatekijöitä, keskeisten osien maankäyttöä ja rakennettavien alueiden suhdetta viheralueisiin, palveluverkkoa ja joukkoliikenteen kehittämismahdollisuuksia. Luonnonmaan taajamarakenteen kehittämisedellytyksiä ja asumismuotojen monipuolistamista arvioidaan ja asetetaan tavoitteita tulevalle kaupunkiseudun rakennemallityölle, joka käynnistyy seuraavalla kaupunkiseudun ohjelmakaudella.

Lähtötilannetarkastelun perusteella Luonnonmaan voimassaolevien yleiskaavojen varanto asemakaavoittamiseen on laskennallisesti hyvä ja vastaa kehityskuvan ja rakennemallin väestökasvutavoitteisiin vuoteen 2035 asti. Yhdyskuntarakenteen johdonmukainen kehittäminen on mahdollista. Luonnonmaan maankäyttölinja on kuitenkin vahvistunut ja yleiskaavan päivityksessä tullaan tarkentamaan Luonnonmaan väestötavoitteita ja merkitystä kaupungin kasvun suuntana.

Palveluiden painopisteen jo siirrettyä Rymättylätien eteläpuolelle, on pohjoispuolisten alueiden maankäytön tarkistaminen ajankohtaista. Tarkistettavia tavoitteita on johdettavissa myös Luonnonmaan visiotyöstä, joka hyödyntää alueen erityispiirteitä ja rakentuu olemassa oleville vahvuuksille: luonnonkauneudelle, merellisyydelle ja kylä rakenteelle. Tavoitteita asettaa myös Ympäristöohjelma: luonnon- ja lähivirkistysarvot, saaristomaiseman säilyttäminen, puisto- ja viheralueverkoston ylläpitäminen ja kehittäminen, viisas liikkuminen ja yhdyskuntarakenne sekä hiilinielujen sekä luonnon monimuotoisuuden turvaaminen.



Tavoitteellinen aikataulu:

- Lähtötilanne ja tavoitteet, yleispiirteinen kehityskuva ja selvitystarpeet 2023-2024
- Valmisteluvaihe/ osayleiskaavaluonnos 2024-2025
- Ehdotusvaihe ja hyväksyminen 2025-2026.

Konsulttityö

Ohjelmakauden aikana käynnistyvä yleiskaavatyö

Saarten yleiskaavoista Velkuan yleiskaavan tarkistaminen edellyttää päivittämistä.

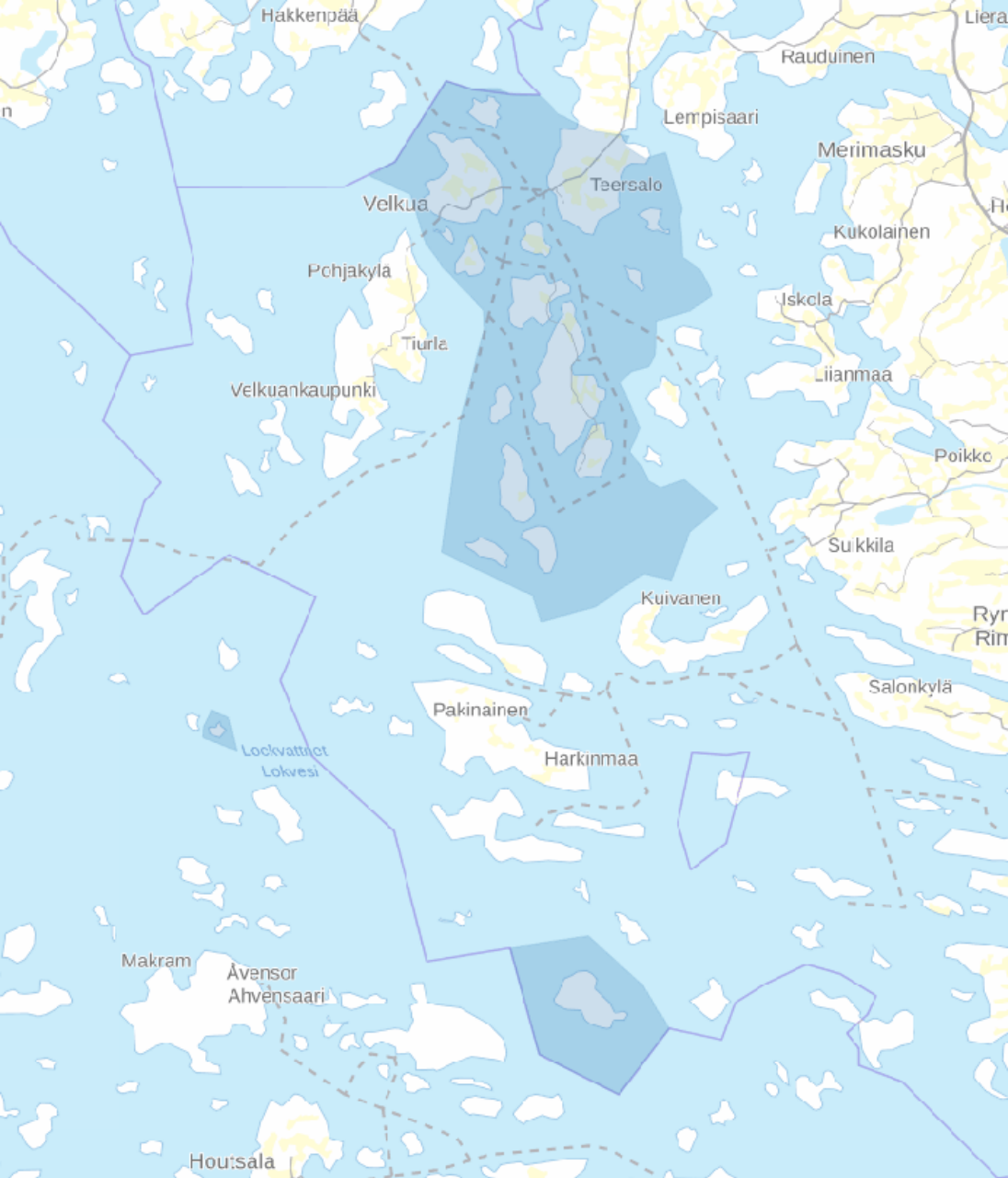
Alueen voimassa oleva rantayleiskaava on vanhentunut. Sen rakennusoikeudet ovat muihin Velkuan ja Naantalin alueisiin verrattuna pienet, lisäksi rakennuspaikkojen sijainti on epätarkka. Muutos tehdään samoja mitoituseriaa noudattaen kuin mitä Velkuanmaan osayleiskaavaa laadittaessakin on noudatettu. Työ laaditaan konsulttityönä.

Tavoitteellinen aikataulu:

- valmistelu ajoitetaan alkamaan Luonnonmaan OYK:n luonnosvaiheen jälkeen

Merimaskun taajaman osayleiskaavatyö esitetään poistettavaksi kaavoitusohjelmasta ohjelmakaudelta 23-26.

Väestökehitystarkastelun perusteella kasvutavoitteita ja saaren kehittämistä voidaan ohjelmakaudella edistää asemakaavoituksella.



Asemakaavoitus ja kaupunkikehittäminen

Työpaikka-alueet ja kaupan palvelut Yritysten sijoittumista pyritään edistämään ja työpaikkaomavaraisuutta kasvattamaan monipuolistamalla ja lisäämällä yritystonttitarjontaa Manner-Naantalissa. Ruonan, Luolalan ja Vanton alueita vahvistetaan kaupan ja työpaikkojen alueina.

E18 Kehätien ja Viestitien asemakaavat ovat edellytyksenä tiesuunnitelmien hyväksymiselle. Hyvin saavutettavat teollisuuden ja satamatoimintojen alueet sekä Kehätien ympäristö tarjoavat mahdollisuuksia elinkeinoelämän kehittämiseksi liikenneyhteyksien edellytysten parantuessa ja tonttitarjonnan lisääntyessä. Luolalan - Viestitien suunnittelussa yhteensovitaan nykyisen maankäytön ja yritystoiminnan tarpeita ja maantieluokan edellytyksiä. Kaupungin sisääntuloissa ympäristöratkaisulla on iso kaupunkikuvallinen merkitys.

Asemanseudun asemakaavalla luodaan edellytyksiä alueen tulevalle kehittämiselle ja matkustajaliikenteen käynnistämiseksi. Kehittyvästä asemanseudusta on mahdollista synnyttää mielenkiintoinen sekoittuneiden toimintojen kokonaisuus, jossa olisi sekä asumista että kaupallisia toimintoja. Sujuvat yhteydet keskustaan ja liiketoimintojen edellyttäminen katutasoon vahvistaa keskustan palvelutasoa ja luo viihtyisää kävely-ympäristöä. Asemakaavaa laaditaan yhtäaikaaisesti ratasuunnitelman kanssa.

Ruonan yhdystien vartta kehitetään arjen asiointivyöhykkeenä, jossa sijaitsee erityisesti päivittäistavarakaupan toimintoja sekä täydentävää erikoistavarakaupan tarjontaa.

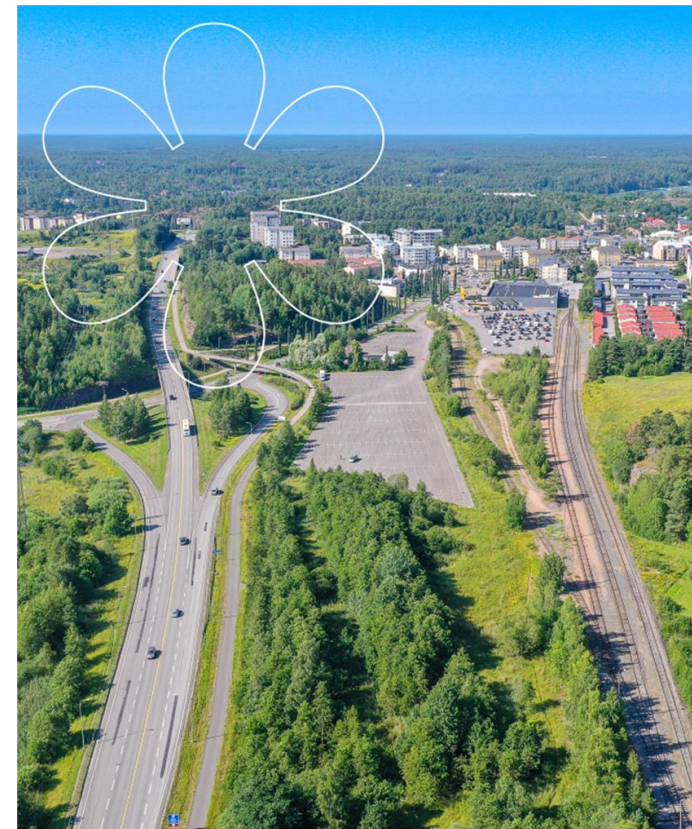
Keskustan kehittämistä on ensiarvoisen tärkeää jatkaa kaupan painopisteiden tasapainon säilyttämiseksi ja keskustan elinvoimaisuuden vahvistamiseksi Ruonan yhdystien kaupan alueen vahvistuessa. Keskustan kehittämisen näkökulmasta keskeistä on keskustan toiminnallisen rakenteen tiivistäminen. Palveluiden kehittämistä tukee erityisesti kiinnostava ja käveltävä kaupunkiympäristö, joka on täynnä herätteitä ja toisaalta riittävän turvallinen ja esteetön erilaisille käyttäjärühmille.

Asuminen Asuntotuotannon kannalta on tärkeää huolehtia siitä, että kaavoitusohjelma sisältää monipuolisia asuinaluehankkeita, joilla vahvistetaan kaupungin tonttitarjontaa tasapainoisesti ja vastataan asumismieltymyksiin.

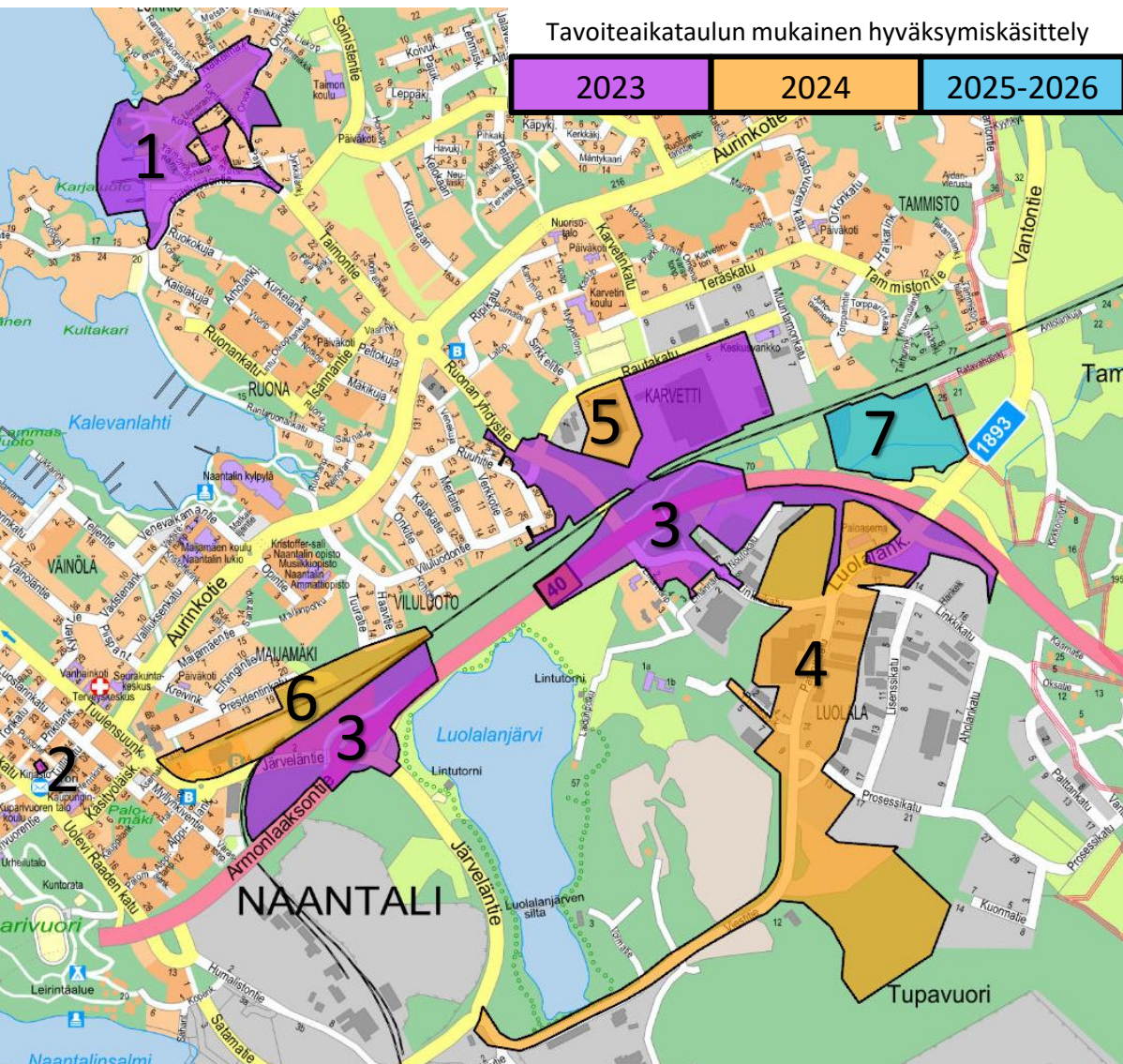
Naantalille ominaisella täydentävällä kerrostalorakentamisella Keskusta pidetään ympärivuotisesti elinvoimaisena ja elävänä, kun väestöpohjan vahvistuminen varmistaa edellytykset hyvälle palvelutasolle. Asuntokokojen monipuolisuudella pitää pyrkiä varmistamaan myös keskustan tasapainoinen ikärakenne. Naantalin pohjoisosien täydentävällä rakentamisella turvataan palveluverkon kestävyttä ja merkittävimpien rakennusten säilymistä käyttötarkoituksen mukaisessa käytössä.

Ohjelmakauden merkittävimmät kaavahankkeet ovat Taimonrannan asemakaava ja keskustan kerrostalotarjontaa täydentävät hankkeet Aurinkotien varrella. Tullikadun Birgitantalo on kaupunkikuvallisesti ja -tilallisesti erittäin tärkeä.

Luonnonmaan ja Merimaskun asemakaavoituksessa taajamarakennetta laajennetaan johdonmukaisesti siten, että joukkoliikenteen toimintaedellytykset paranevat. Ohjelmakaudella Luonnonmaan asemakaavoittamista Rymättylängtien eteläpuolella ja Merimaskun taajamassa jatketaan.



Strategisesti merkittävät asemakaavat



Kaavoitusohjelmassa on osoitettu strategisesti merkittäviksi kaavahankkeiksi sellaiset hankkeet, joilla on erityinen merkitys kaupungin strategian edistämiseksi, ne ovat kaupunkikuvallisesti merkityksellisiä tai niiden suunnitteluperiaatteita voidaan hyödyntää laajemminkin kaupungin suunnittelussa.

Tavoitteena hyväksymiskäsittely 2023:

1. Taimonrannan asemakaava, ehdotusvaiheessa

Asumisen täydennysrakentamista ja yhdyskuntarakenteen kehittämistä Manner-Naantalin osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Kaava lisää ja monipuolistaa kaupungin tonttitarjontaa. Maankäyttösopimus laaditaan tarvittaessa.

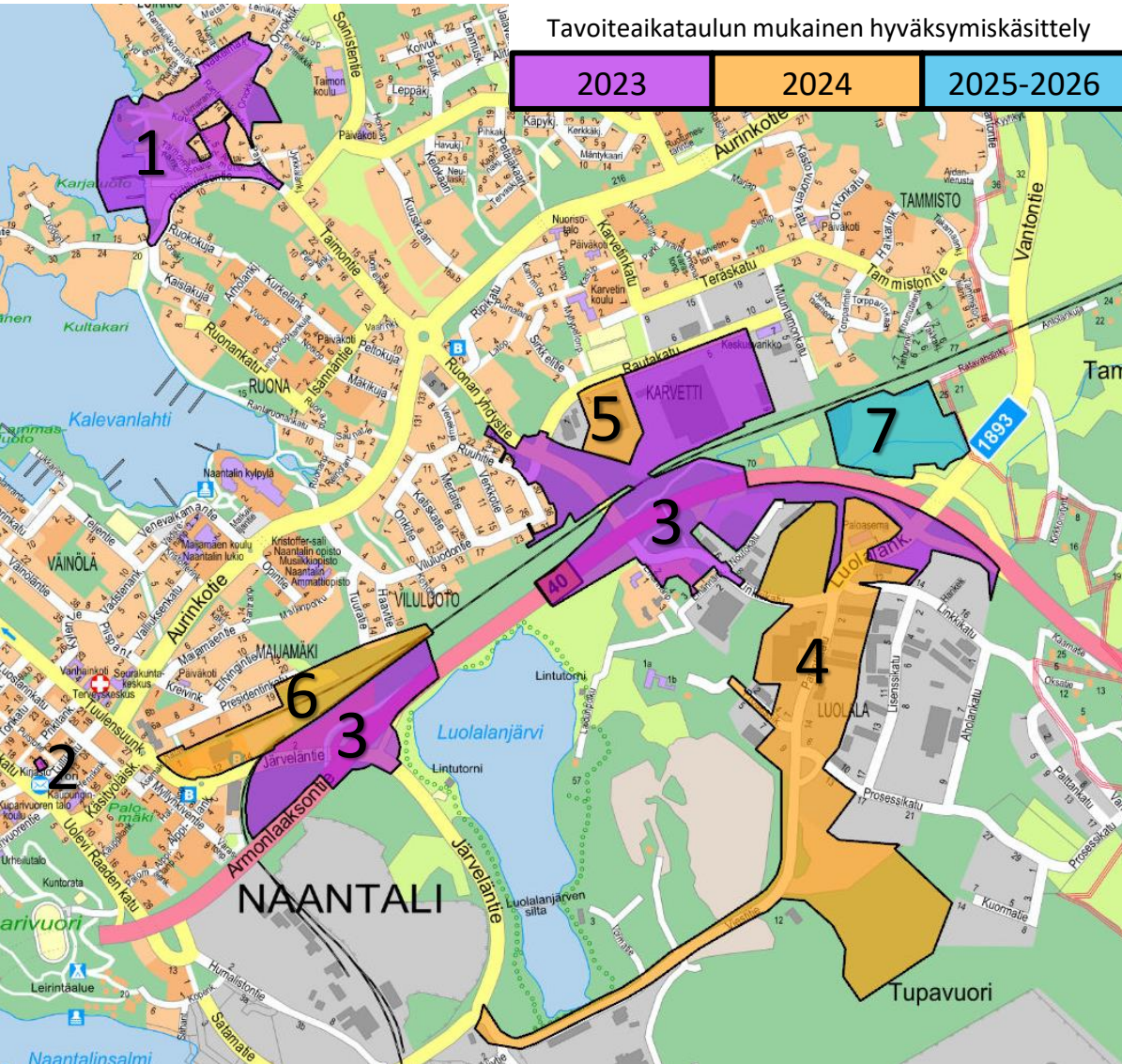
2. Tullikatu 10 (Birgitantalo), kerrostalo, ehdotusvaiheessa

Kaupunkikuvallisesti merkittävä kerrostalohanke, jolla määritellään Tullikadun, Torin ja Puistotien ympäristön kaupunkikuvaa ja –tilaa. Maankäyttösopimus

3. E18: Turun Kehätien eritasoliittymät ja niiden ympäristö, ehdotusvaiheessa

Alueen liikennejärjestelyt sekä niiden ympärillä olevat maankäytön ratkaisut osayleiskaavan mukaisesti. Kaavamuutos luo edellytykset Kehätien liikennejärjestelyjen parantamiselle sekä kaupungin kaupallisten palveluiden monipuolistamiselle. Pääosin kaupungin omistamaa aluetta. Maankäyttösopimus laaditaan tarvittaessa.

Strategisesti merkittävät asemakaavat



Tavoitteena hyväksymiskäsittely 2024:

4. Viestitien asemakaavamuutos, luonnosvaiheessa

Viestitien asemakaavamuutos, jolla mahdollistetaan katualueen muuttaminen maantiekiksi. Kaavatyö liittyy Turun Kehätien ja ympäristön suunnitteluun ja aikatauluun. Liikenneteknistä selvitystä on jatkettu vaihtoehtoja tutkivalla suunnittelulla.

5. Rautakadun asemakaavamuutos, kaupan kehittämishanke, käynnistämisvaiheessa

Ruonan yhdystien vartta kehitetään arjen asiointivyöhykkeenä, jossa sijaitsee päivittäistavarakaupan toimintoja sekä täydentävää erikoistavarakaupan tarjontaa. Tutkitaan yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioidaan kaupan muutoksen vaikutukset. Kaavoitus- ja maankäyttösopimukset. UUSI ASEMAKAAVA kuulutetaan vireille

6. Asemanseutu ja keskustan market -alueen laajennus, käynnistämisvaiheessa

Asemanseudun asemakaavalla luodaan edellytyksiä alueen tulevalle kehittämiselle ja matkustajaliikenteen käynnistämiseksi. Asemakaavaa laaditaan yhtäaikaaisesti ratasuunnitelman kanssa. Kaava-alueen rajaus ja tavoitteet ovat tarkentuneet. Maankäyttösopimus laaditaan tarvittaessa.

Tavoitteena hyväksymiskäsittely 2025-2026:

7. Vanton työpaikka-alue , käynnistämisvaiheessa

Vanton alueen profiili on tulevaisuudessa vahvemmin työpaikka- ja toimitila-alueita. Logistisesti alue sijoittuu hyvin ja on kiinnostava E18 Turun kehätien kehityshankkeen parantaessa Kehätien ympäristön toimintaedellytyksiä. UUSI ASEMAKAAVA kuulutetaan vireille

Muut asemakaavat

Tavoitteena hyväksymiskäsittely 2023:

8. Röölään alue, rannan järjestelyitä, Hyväksymisvaiheessa
9. Herrankukkaron asemakaavamuuotos: matkailupalvelujen lisärakentamista. Luonnosvaiheessa, kaavoitus- ja maankäyttösopimus, KUMPPANUUSKAAVA

Tavoitteena hyväksymiskäsittely 2024:

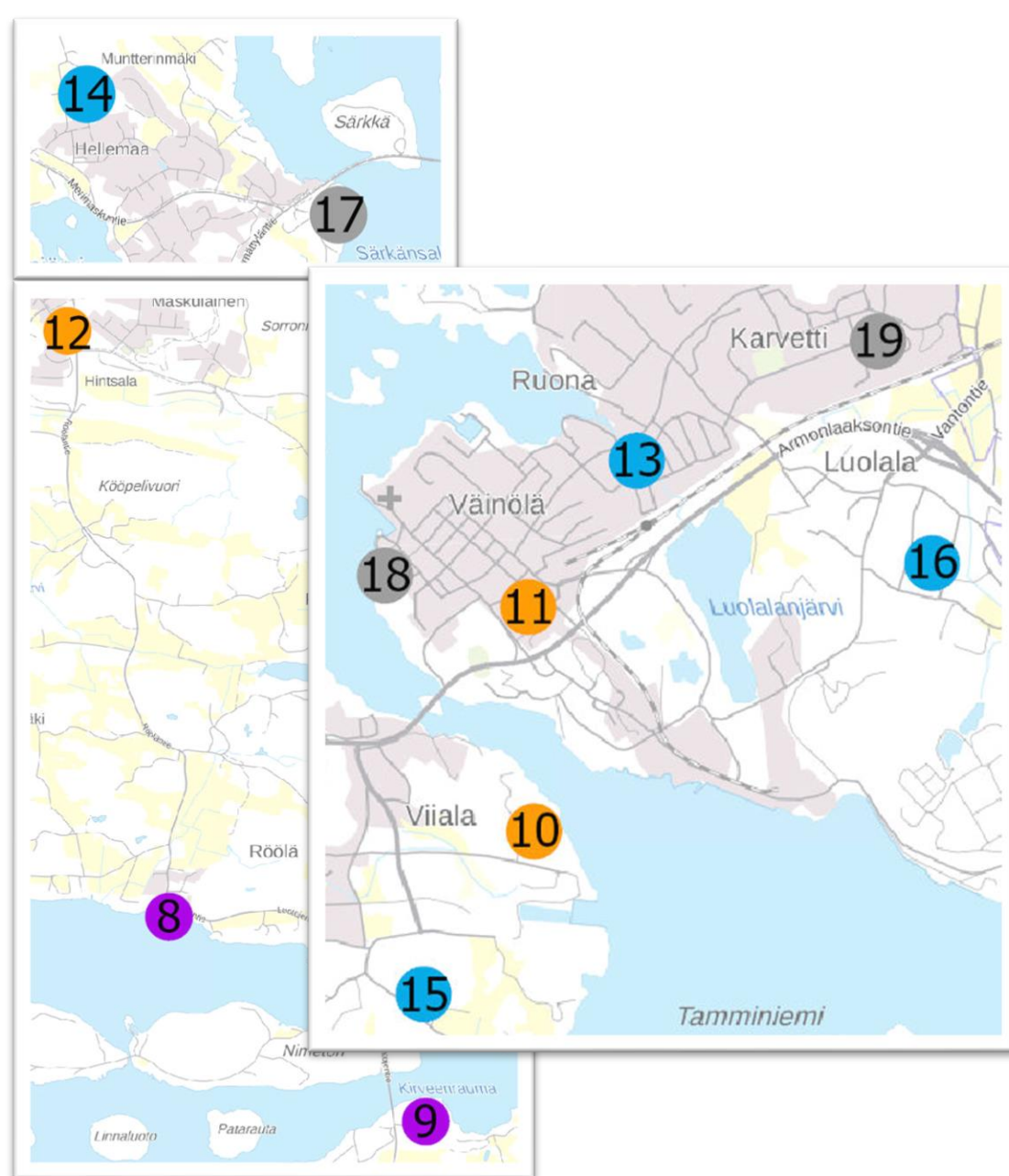
10. Puhdistamontien asemakaavamuuotos: teollisuutta, Jungmannipuiston ja vanhan puhdistamon käyttötarkoitusta, virkistysalueita. Käynnistämisvaiheessa, kaavoitus- ja maankäyttösopimus.
11. Hallinpolun palveluasumisen asemakaavamuuotos: Tehostetun palveluasumisen ja/tai palveluasumisen lisärakentaminen Hallinpolun ympäristöön. Luonnosvaiheessa
12. Rymättylän paloaseman asemakaavamuuotos (MVA), käynnistämisvaiheessa

Tavoitteena hyväksymiskäsittely 2025-2026:

13. Kylpylän kerrostalot, kerrostaloja. Ehdotusvaiheessa, maankäyttösopimus.
14. Muurilan ja Hellemaan asemakaava, pientalorakentamista. Käynnistämisvaiheessa, kaavoitus- ja maankäyttösopimus laaditaan tarvittaessa.
15. Luonnonmaa, Ahjotien asemakaava, asuinrakentamista. Luonnosvaiheessa, kaavoitus- ja maankäyttösopimus
16. Aholankadun asemakaavamuuotos, katualueen muuttaminen korttelialueeksi, logistiikkayrityksen toimintaedellytysten parantaminen alueella. Kaavoitus- ja maankäyttösopimus UUSI ASEMAKAAVA kuulutetaan vireille

Kaavatyö ei etene aktiivisesti, ei aikataulutavoitetta:

17. Merimaskun Särkäsalmien lossitie, pientalorakentamista. Ehdotusvaiheessa, maankäyttösopimus
18. Villa Randala alueen asemakaavamuuotos, käynnistämisvaiheessa, maankäyttösopimus
19. Tammistontien eteläpuolen asemakaavamuuotos, käynnistämisvaiheessa, maankäyttösopimus

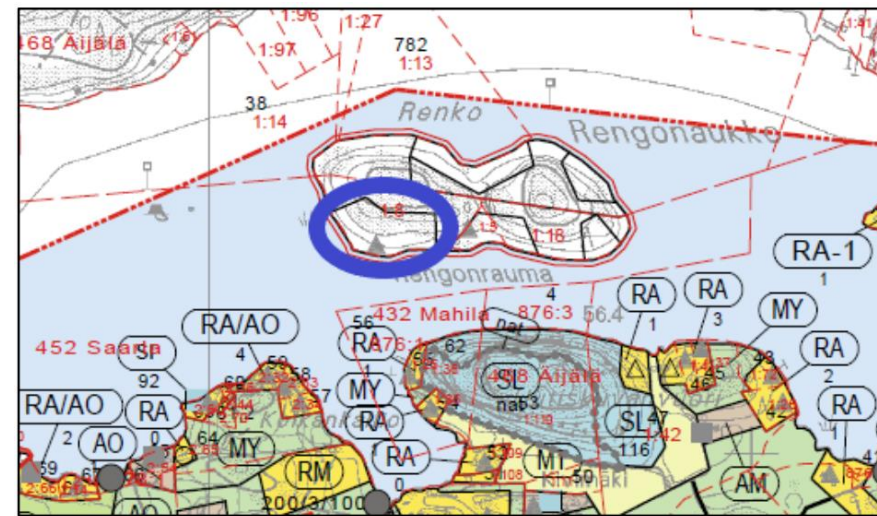


Ranta-asemakaavat

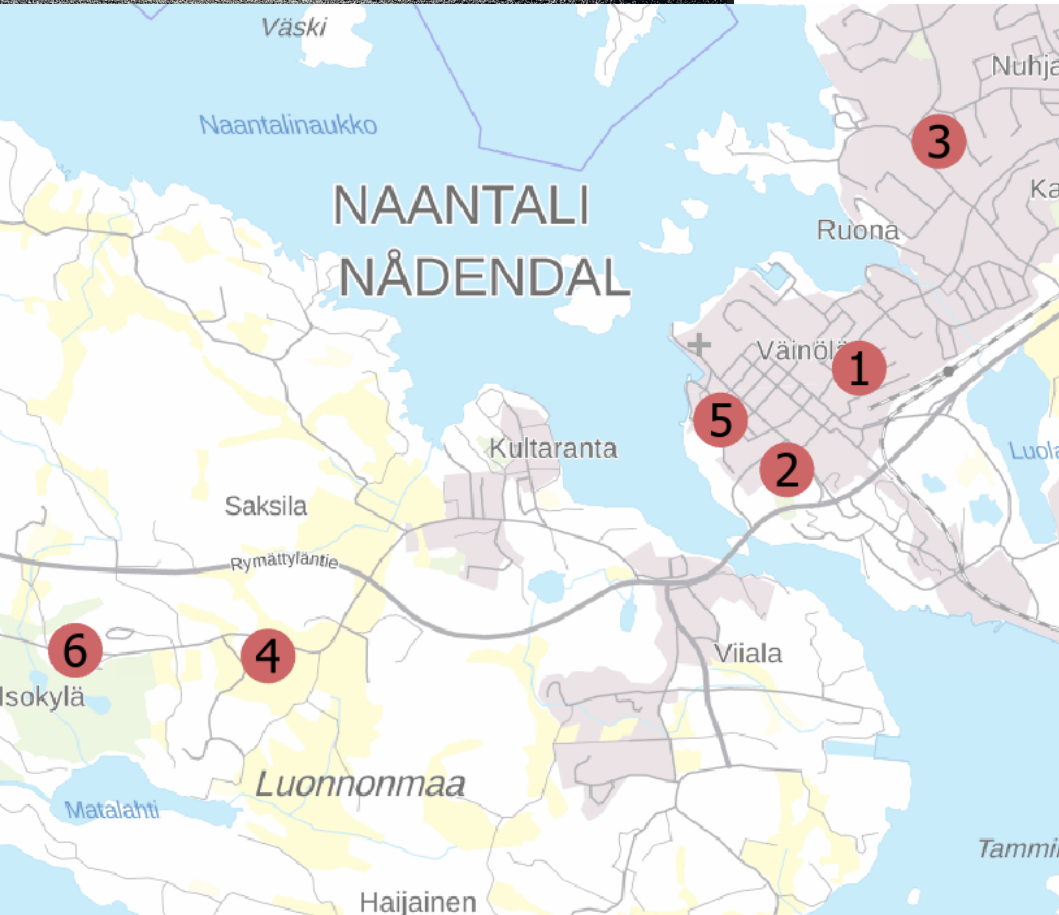
Ranta-asemakaava laaditaan pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ja se laaditaan yleensä maanomistajan toimesta. Ranta-asemakaavat tulee laatia osayleiskaavan periaatteiden ja mitoituksen mukaisesti. Ranta-asemakaavahankkeiden käynnistämisen käsittelee kaupunginhallitus ja kaavoitushankkeita voi käynnistyä lisää kuluva vuoden aikana.

Patarauta-Nimetön-Renko ranta-asemakaavan muutos 2

- Ranta-asemakaavan muutoksen alue sijaitsee Rymättylässä Rengon saarella Airismaan saaren pohjoispuolella noin 5 km Rymättylän taajamakeskuksesta kaakkoon.
- Kaava on käynnistynyt kaupunginhallituksen päätöksellä 7.3.2022 §85. Konsulttina Nosto Consulting Oy.



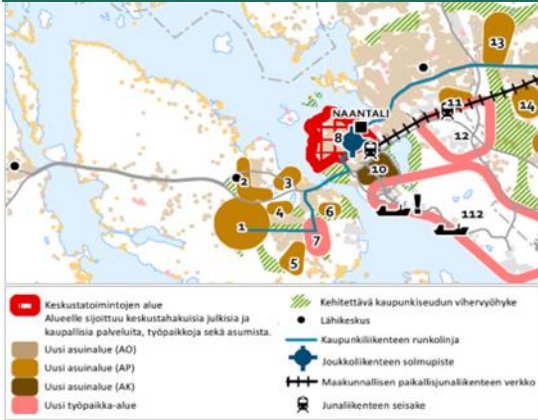
Katsaus ohjelmakauden 23-26 tuleviin hankkeisiin



1. **Kreivinniitty** Kaavoitusta jatketaan keskustaa täydentävällä asuntorakentamisella. Tavoitteena on Kreivinniityn päiväkodin 1960-luvulla rakennetun Alatalon korvaaminen asuinrakennuksilla. 1800-luvun lopulla rakennettu Ylätalo on osa ympäristöllistä kokonaisuutta. UUSI
2. **Kuparivuorenrinne ja Kuparivuoren koulun tontti** Kuparivuoren aluetta on kaavailtu asumiseen ja luolapysäköinnille. Kuparivuorenrinteen rinnalle on nostettu mahdollisuus korvata koulurakennus asuinrakentamisella. Alueen maisemalliset erityispiirteet kaupunkikuvassa ovat lähtökohta suunnittelulle. Tavoitteiden tarkentamiseksi tarvitaan arviointiselvitykset sekä pysäköinnin että koulurakennuksen osalta.
3. **Taimontien varren/Rakennuspuun alueen asemakaavamuutos** Käyttötarkoitukseltaan muuttuva alue. Hanke mahdollistaa Taimon täydennysrakentamisen ja asuntotarjonnan tasapainoisen lisäämisen Manner-Naantalissa. Hankkeen käynnistyminen edellyttää rautakaupan sijoittumisratkaisua. Kaavaan sisältyy kaavoitus- ja maankäyttösopimus.
4. **Pyöli-Inttilä** Luonnonmaan kaavoitusta jatketaan Rymättyläntien eteläpuolella. Tavoitteena on yhdyskuntarakenteellisesti ja ympäristöllisesti kestävänsä asumisen lisääminen Luonnonmaalle. Alueella on sekä kaupungin, että yksityisen maanomistusta ja kaavaan sisältyy kaavoitus- ja maankäyttösopimus. UUSI
5. **Vanhankaupungin suojeluasemakaavan päivittäminen** on aloitettu tiedonkeruulla ja nykytilan kartoituksella. Työn tavoitteet tarkentuvat lähtötilannekartoituksen aikana. Lähtökohtana on suojelumerkintöjen päivittäminen. Valmistelutyöstä vastaa erillinen työryhmä.
6. **Kultaranta Resort –alueen kehittäminen** sisältää hotellin ja mahdollisesti muita lisätoimintoja alueella. Hankkeella on mahdollisia vaikutuksia Luonnonmaan osayleiskaavan mitoitustarkasteluun. Kaavaan sisältyy kaavoitus- ja maankäyttösopimus.

Kaavoitusta ohjaavat suunnitelmat ja ohjelmat

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035



Naantalın kaupungin asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2023-2026

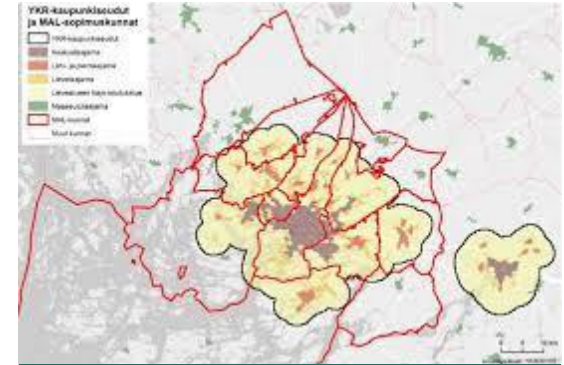
Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035, on kuntien yhteistyönä on laadittu. Sen avulla osoitetaan yhdyskuntarakenteen tavoiteltu kehittyminen pitkällä aikavälillä.

Rakennemallityössä on pyritty tunnistamaan seudullisesti merkittävät kysymykset ja kuntien yhteistoiminnan kannalta tärkeät ratkaistavat asiat. Siinä on suunniteltu uusien asuin- ja työpaikka-alueiden sijoittumista vuoteen 2035 mennessä. Rakennemallia toteutetaan maakuntakaavan ja kuntien yleis- ja asemakaavojen avulla. Rakennemallin päivitystyö käynnistyy seuraavalla MAL-sopimuskaudella.

Turun kaupunkiseudun MAL-sopimus 2020–2031 on alueen toimivuuteen, kilpailukyvyyn parantamiseen sekä kuntien tasapuoliseen kehittämiseen tähtäävä maankäytön, liikenteen ja asumisen sopimus. Sopijaosapuolia ovat Suomen valtio ja Turun kaupunkiseudun kunnat. Turun kaupunkiseudun MAL-sopimuksen lähtökohtana ovat rakennemalli 2035 ja sen toteuttamiseksi kunnissa hyväksytyt kuntakohtaiset kaavoitusohjelmat ja seudullinen asunto- ja maapoliittinen ohjelma.

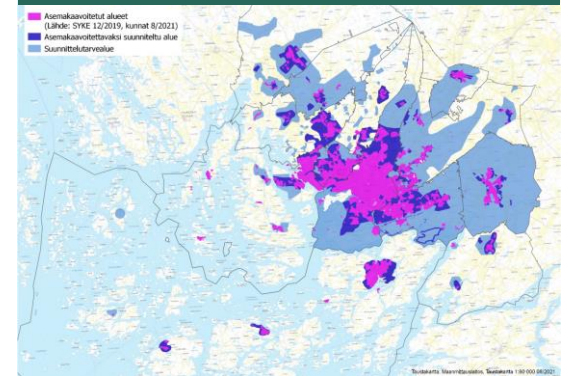
Kaupunkiseudun yhteinen asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022–2025 on laadittu maankäytön suunnittelun ja asuntopolitiikan yhteistyön sekä seudun maa- ja asuntopoliittisten toimenpiteiden tehostamiseksi. Sillä osaltaan toteutetaan MAL-sopimuksessa sovittuja toimenpiteitä. Ohjelman tavoitteena on, että yhdyskuntarakennetta ehdyttävällä maankäytönsuunnittelulla tuetaan kansallista ilmastopolitiikkaa, ja että uusi asuntotuotanto sijoitetaan seudun kokonaisuuden kannalta yhteisvastuullisesti ja siten, että syntyy monipuolista ja houkuttelevaa kaupunkirakennetta.

Naantalın kaupungin asunto- ja maapoliittisessa ohjelmassa 2023-2026 on asetettu ohjeellisia tavoitteita asuntorakentamiselle, kaavoitukselle ja tonttivarannolle. Kaavoituksella ja muilla kaupunkikehityshankkeilla pyritään näiden tavoitteiden saavuttamiseen. Ohjelman toteutumista seurataan vuosittain.



Turun kaupunkiseudun MAL-sopimus 2020–2031

Kaupunkiseudun yhteinen asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022–2025



Kaavoitusta ohjaavat suunnitelmat ja ohjelmat

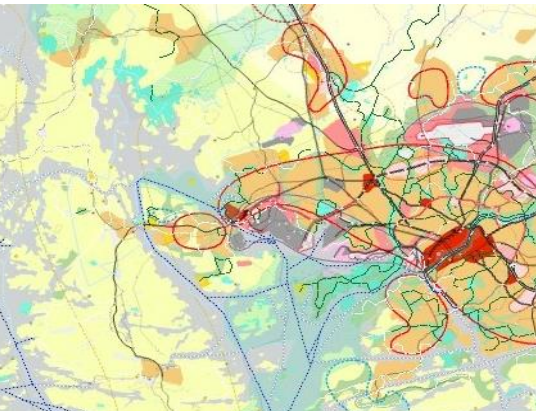
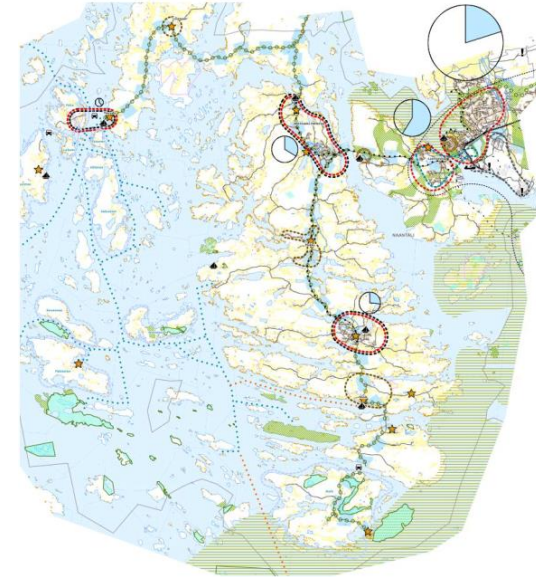


Ympäristöohjelma

Naantalin ympäristöohjelman 2020-2024 strategisia tavoitteita edistetään kaikilla kaavatasoilla. Ohjelmassa on kaavoitukseen ja maankäyttöön liittyviä tavoitteita erityisesti yhdyskuntarakenteen, virkistysalueiden ja –yhteyksien, luonto- ja maisema-arvojen, rakentamisen laadun, viisaan liikkumisen, energia- ja jätejärjestelmien sekä hulevesien hallinnan osalta. Ohjelman toteutumista seurataan vuosittain.

Naantalin maankäytön kehityskuvassa 2035 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. Kehityskuvan päivittäminen aloitetaan ohjelmakaudella 23-26.

Maakuntakaava on kuntien yleiskaavoitusta ohjaava kaava, jonka laatimisesta vastaa Varsinais-Suomen liitto. Varsinais-Suomessa on voimassa kokonaismaakuntakaava, jota täydennetään teemakohtaisilla vaihemaakuntakaavoilla. Koko Naantalin alueella ovat voimassa Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (määrätty voimaan 31.9.2021, HO/4 valitusta), Taajamien, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava, jonka lähtökohtana on ollut rakennemalli (2018), sekä Tuulivoimavaihemaakuntakaava (2014). Kanta-Naantalin alueella on vain osin voimassa oleva Turun kaupunkiseudun maakuntakaava (2004) ja Saariston alueella vain osin voimassa oleva Turun seudun kehyskuntien maakuntakaava (2013). Maakuntakaavat löytyvät Varsinais-Suomen liiton sivuilta



Maakuntakaava

Kuntakaavat

Yleiskaava on kunnan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jonka laatimista maakuntakaava ohjaa. 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 tietyn edellytyksin myöntää rakennuslupia asemakaavan ulkopuolisille alueille. (MRL 35 §).

Kun yleiskaava kattaa vain osan kunnan alueesta, sitä kutsutaan osayleiskaavaksi. Ranta-alueilla yleiskaava laaditaan yleensä niin, että siinä osoitetaan rantarakennusoikeus mitoitukseen perustuen. Tällöin yleiskaava ohjaa suoraan rakentamista. Myös kyläalueella, johon kohdistuu vain vähän rakentamispaineita, rakennuslupa voidaan myöntää tietyn edellytyksin suoraan yleiskaavan perusteella (MRL 44§).

Naantalın kaupungin alueella voimassa olevien yleiskaavojen sisällöstä saa tietoa asiakaspalvelupisteestä, sekä kaupungin kotisivuilta.

Asemakaava on yksityiskohtainen suunnitelma alueiden käytön järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten.

Kaupunkia rakennetaan pääsääntöisesti voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Asemakaavoilla määritellään mihin sijoitetaan katuja, virkistysalueita ja rakentamista sekä muita toimintoja.

Asemakaavalla osoitetaan rakennusoikeutta ja siinä voidaan asettaa myös yksityiskohtaisia määräyksiä rakentamistavasta liittyen esimerkiksi rakentamisen sijaintiin, korkeuteen ja ulkonäköön. Asemakaavalla voidaan myös suojella rakennuksia ja ympäristöjä.

Ranta-asemakaava laaditaan pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ja se laaditaan yleensä maanomistajan toimesta. Ranta-asemakaavat tulee laatia osayleiskaavan periaatteiden ja mitoituksen mukaisesti.

Ranta-asemakaavahankkeiden käynnistämisen käsittelee kaupunginhallitus ja kaavoitushankkeita voi käynnistyä lisää kuluvan vuoden aikana.

Merkitykseltään vähäinen asemakaava Kaavoituksen sujuvoittamiseksi on otettu käyttöön sujuvampi kaavaprosessi niiden kaavojen osalta jotka ovat merkitykseltään vähäisiä.

Kaupunginhallitus päättää asemakaavan tai asemakaavamuutoksen merkittävydestä kaavan käynnistämisen yhteydessä.

Merkityksen arvioinnissa voidaan tarkastella esimerkiksi: Asemakaavan laajuutta, Yleiskaavan mukaisuutta, Kustannusvaikutusta kaupungille, Kaavan vaikutusta virkistysalueisiin, Muita erityisiä syitä

Valtuuston päätöstekstissä on todettu, että merkitykseltään vähäisessä asemakaavassa muuttuvan kerrosneliömäärän pinta-alaraja on 3 000 m².

Merkitykseltään vähäiset kaavat poikkeavat päätöksenteossa muista kaavoista siten, että:

- kaupunginarkkitehti päättää kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville
- Tekninen lautakunta päättää kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville
- Kaupunginhallitus päättää lopullisen asemakaavan hyväksymisestä ja siihen mahdollisesti liittyvistä maankäyttösopimuksista.

Merkitykseltään vähäiset asemakaavahankkeet on merkitty kirjainyhdistelmällä (MVA).

Naantalin Asunto- ja maapoliittisen ohjelmakauden asemakaavavarantoon perustuvat kasvun painopisteet LIITE 3

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

1000 m