

An aerial photograph of a town and its surroundings. In the foreground, there are several multi-story apartment buildings with grey roofs and balconies. To the right, a large commercial building with a dark roof and a parking lot is visible. A road with a roundabout and a bridge crosses the scene. In the background, a railway line runs parallel to a road, and a large body of water is visible under a clear sky. The text 'KAAVOITUSOHJELMA 2024-2027' is overlaid in the center of the image.

KAAVOITUSOHJELMA 2024-2027

NAANTALI 2026

- Naantali on elinvoimainen kaupunki.
- Eri kaupunginosia on kehitetty kasvumahdollisuudet ja palveluverkko huomioiden.
- Etätyöntekijät 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-alueetta 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 etätyöläisiä joustavilla asumisratkaisuille ja niiden markkinoinnilla.
 - Suhtaudutaan myönteisesti vapaa-ajan asuntojen muuttamiseksi vakituiseksi asunnoiksi.
 - Toteutetaan mielikuvamarkkinointia ja lisää tietoisuutta Naantalin ajallisesta saavutettavuudesta.



Saaristokaupunki

NAANTALI 2026

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

NÄIN ME TOIMIMME

- Tuemme saariston asumisen ja matkailun 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 24-27

Kaavoitusohjelmassa määritellään ohjelmakauden aikana valmisteilla olevat ja vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa vireille tulevat kaavatyöt. Yleis- ja asemakaavan laatiminen voidaan käynnistää hyväksytyyn kaavoitusohjelman perusteella. Kaavoitusohjelma sisältää myös kaavahankkeita, joiden ennakoidaan 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 kaupunkistrategia 2026.

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

Kaupungin kasvutavoite 150-250 asukasta vuodessa tavoittelee kestäväää kasvua. 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 kestäväää elämäntapaa.

Toimintasuunnitelmassa 2024-2027 on määritelty strategiset toimenpiteet:

Edistetään kaupungin strategisesti merkittäviä kaupunkikehityshankkeita.

Huolehditaan, että kaavoitusohjelmassa on tasapainoisesti eri kaupunginosien kehittämiseen, niiden ominaispiirteet huomioivalla tavalla tähtääviä hankkeita.

Ympäristövastuullinen Naantali toimii ilmastoystävällisesti ja kantaa vastuunsa omalta osaltaan ilmastomuutoksen hillitsemiseksi ja siihen varautumiseksi. Kaikkiin kaavoihin sisältyy ilmastovaikutusten arviointi.

Sisällysluettelo

4. Suunnittelun painopisteet ja kaupunkikehittämisen laadulliset tavoitteet 24-27
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 24-27 tuleviin hankkeisiin

Suunnittelun painopisteet ja kaupunkikehittämisen laadulliset tavoitteet 24-27

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. Rannan palvelutarjontaa ja ilmettä parantavat uudet ympäristöön sopivat kioskit. Uusi kylpylä luo edellytyksiä ympärivuotiselle Vanhallekaupungille.
- Edellytykset asemanseudun kehittämiselle paranevat.
- Naantalin saavutettavuus ja satamayhteyden sujuvuus paranevat Luolalan Viestitien suunnittelun jatkuessa.
- Karvetin, Luolalan ja Vanton alueet vahvistuvat kaupan ja työpaikkojen alueina. Karvetin ja Ruonan yhdistien merkitys arjen asiointialueena ja kaupungin sisääntulona edellyttää vahvaa kaupunkikuvallista identiteettiä ja vetovoimaista kaupunkikuvaa.
- Taimonranta mahdollistaa merenläheistä asumista ja kehittyvän rantareitin päätteeksi syntyy uusi vetovoimainen rantapuisto.
- Aurinkotien hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle syntyy uutta asuntotarjontaa.
- Kuparivuoren koulun kortteli tarjoaa uusia mahdollisuuksia keskusta-asumiselle.

Luonnonmaa tarjoaa luonnonläheistä asumista ja virkistäytymistä

- Perhetalon palveluihin tukeutuvaa asumisen kehittämistä jatketaan Rymättylätien 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 vihreään siirtymän yritystoiminnalle.

Saaristo tarjoaa vaihtoehdon asumiselle ja työnteolle

- Merimaskussa Hellemaalla perhearki on sujuvaa puutarhamaisessa, vehreässä 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 tarkoittaa 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 väljyyskasvu 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 Rymättyläntiehen tukeutuvilla alueilla. Määrällisesti varantoa on eniten Rymättyläntien 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.



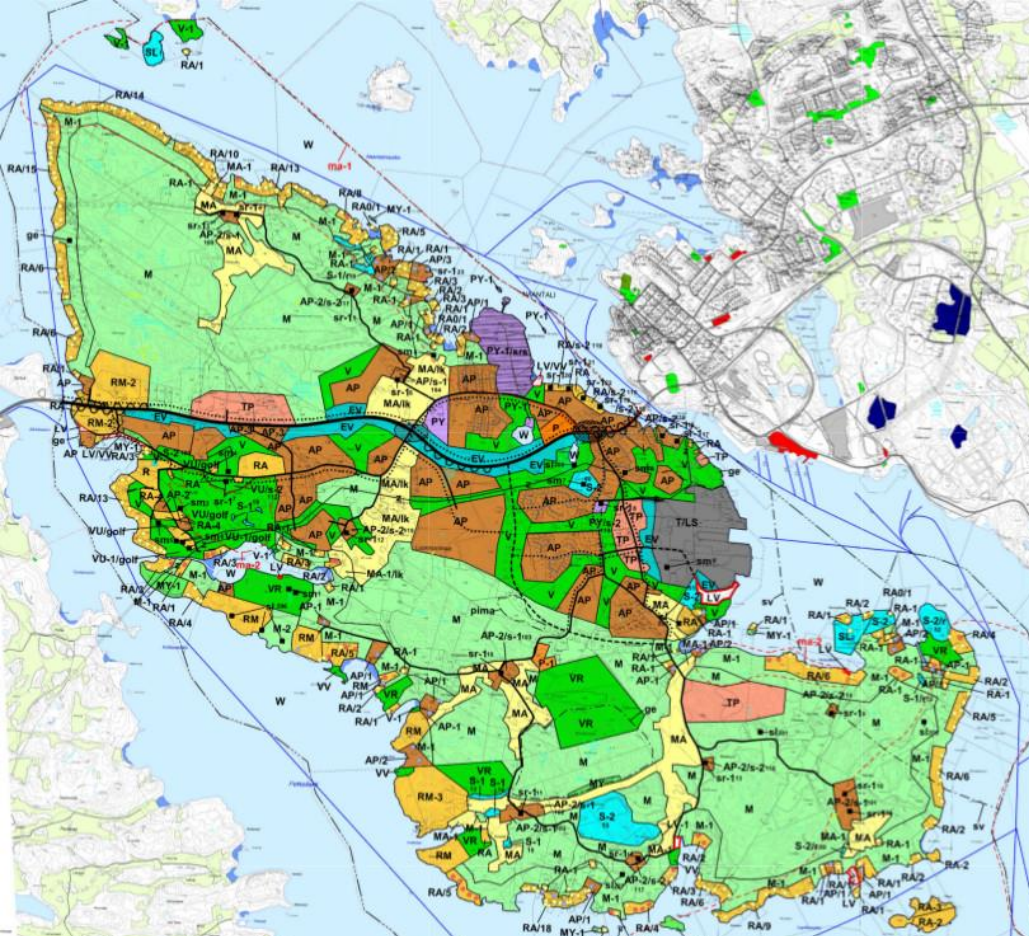
Vireillä oleva yleiskaavatyö

Luonnonmaan osayleiskaava

Yleiskaavoituksessa painopiste on Luonnonmaan yleiskaavan tavoitteiden tarkentamisessa, yleispiirteisen kehityskuvan laatimisessa sekä tarvittavien selvitysten käynnistämisessä. 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 siirryttyä 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 kyläarkkitehtuurille. 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 2026-2027.

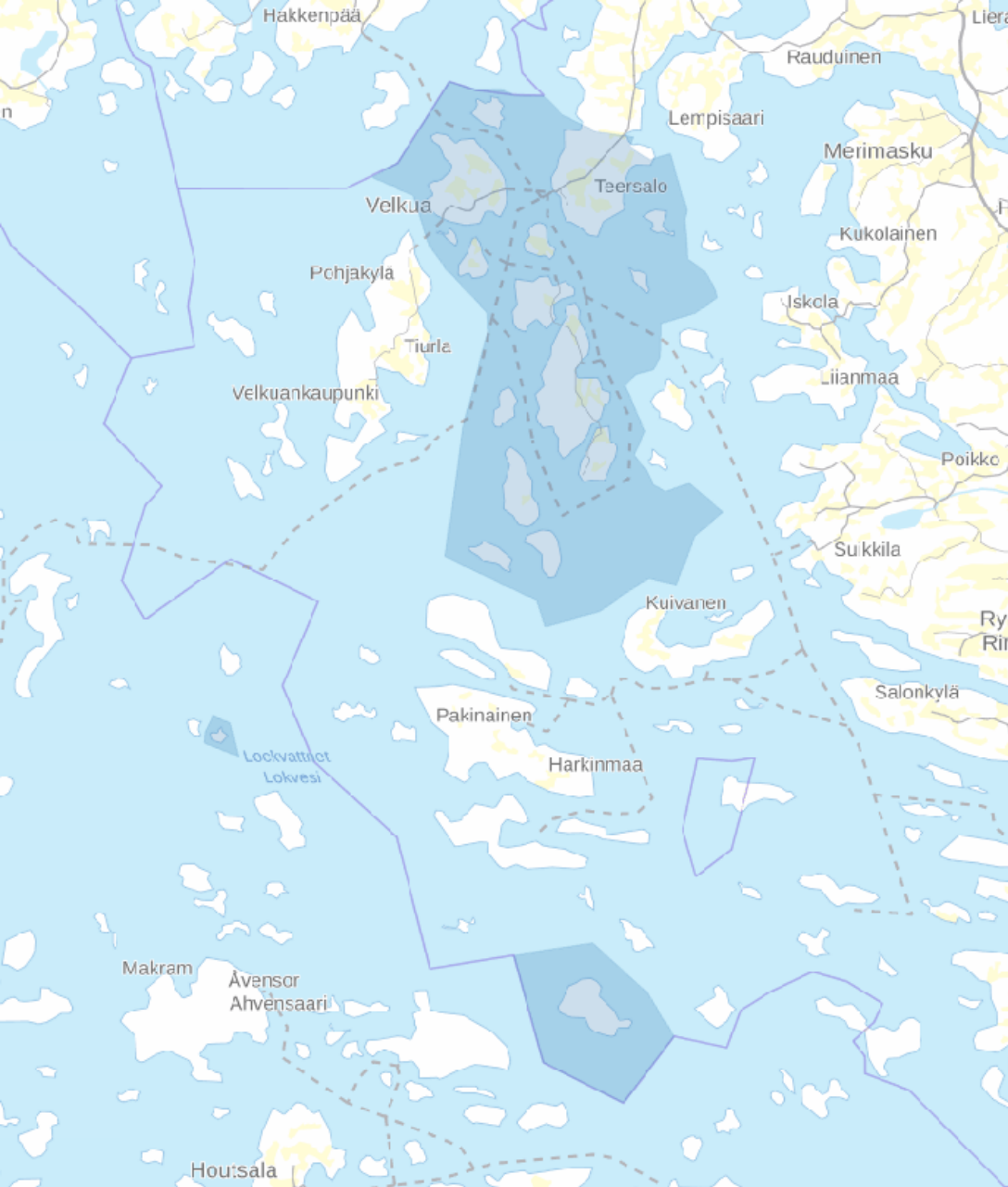
Ohjelmakauden aikana käynnistyvä yleiskaavatyö

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 mitoituseriaaotteita noudattaen kuin mitä Velkuanmaan osayleiskaavaa laadittaessakin on noudatettu. Työ laaditaan konsulttityönä.

Tavoitteellinen aikataulu:

- valmistelu ajoitetaan alkamaan Luonnonmaan OYK:n luonnosvaiheen jälkeen
- työ aloitetaan kantatilaselvityksellä



Asemakaavoitus ja kaupunkikehittäminen

Elävän kaupunkikeskustan kehittäminen on jatkuvaa työtä, joka on ensiarvoisen tärkeää kaupan painopisteiden tasapainon säilyttämiseksi ja keskustan elinvoimaisuuden vahvistamiseksi Ruonan yhdystien kaupan alueen vahvistuessa. Keskustan toimivuutta ja houkuttelevuutta sekä palveluiden kehittymistä tukee erityisesti kiinnostava ja käveltävä kaupunkiympäristö, joka on täynnä herätteitä ja toisaalta riittävän turvallinen ja esteetön erilaisille käyttäjäryhmille. Elinvoimaisuutta ja ympärivuotista elävyyttä tukevat Vanhankaupungin ympäristön kaupunkikehityshankkeet.

Asemanseudun asemakaavalla luodaan edellytyksiä alueen tulevalle kehittämiselle ja matkustajaliikenteen käynnistämiseksi. Kehittyvällä asemanseudulla on iso merkitys koko Naantalissa kehittämiseksi. Sujuvat kävely-yhteydet keskustaan ja liiketoimitilojen edellyttäminen katutasoon vahvistaa keskustan palvelutasoa ja luo viihtyisää kävely-ympäristöä. Asemakaavaa laaditaan yhtäaikaaisesti ratasuunnitelman kanssa.

Työpaikka-alueita lisätään ja kaupan palveluita monipuolistetaan. Yritysten sijoittumista pyritään edistämään ja työpaikkaomavaraisuutta kasvattamaan monipuolistamalla ja lisäämällä yritystonttitarjontaa Manner-Naantalissa. *Karvetin, Luolalan ja Vanton* alueita vahvistetaan kaupan ja työpaikkojen alueina. *Ruonan yhdystien vartta* kehitetään arjen asiointivyöhykkeenä, jossa sijaitsee erityisesti päivittäistavara- ja erikoistavara-kaupan toimintoja sekä täydentävää erikoistavara-kaupan tarjontaa. Karvetin alue muuttuu palvelupainotteiseksi ja muodostaa uuden kaupungin sisääntulon, jolla tulee olla vahva uusi identiteetti.

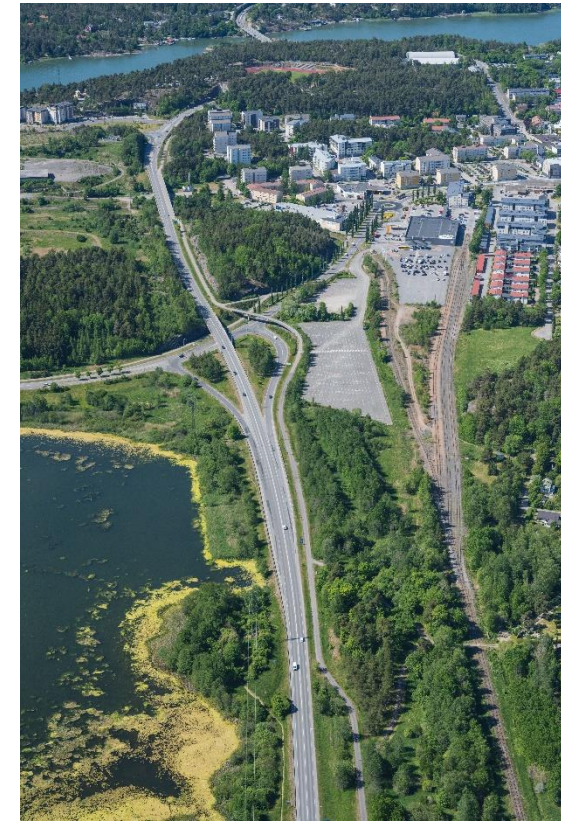
Kehätien suunnittelun painopiste siirtyy Luolalan Viestitielle. Hyvin saavutettavat teollisuuden ja satamatoimintojen alueet sekä Kehätien ympäristö tarjoavat mahdollisuuksia elinkeinoelämän kehittämiselle liikenneyhteyksien edellytysten parantuessa. Luolalan - Viestitien suunnittelussa yhteensovitetaan nykyisen maankäytön ja yritystoiminnan tarpeita ja maantieluokan edellytyksiä.

Asumiseen tarjotaan monipuolisia mahdollisuuksia. Asuntotuotannon kannalta on tärkeää huolehtia siitä, että kaavoitusohjelma sisältää monipuolisia asuinaluehankkeita, joilla vahvistetaan kaupungin tonttitarjontaa tasapainoisesti ja vastataan asumismielityksiin.

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. Naantalissa pohjoisosien täydentävällä rakentamisella turvataan palveluverkon kestävyttä ja merkittävimpien rakennusten säilymistä käyttötarkoituksen mukaisessa käytössä.

Ohjelmakauden merkittävimmät kaavahankkeet Manner-Naantalissa ovat Taimon alueella, keskustan kerrostalotarjontaa täydentävät hankkeet Aurinkotien varrella sekä Kuparivuoren koulun korttelin muutos asumiseen.

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



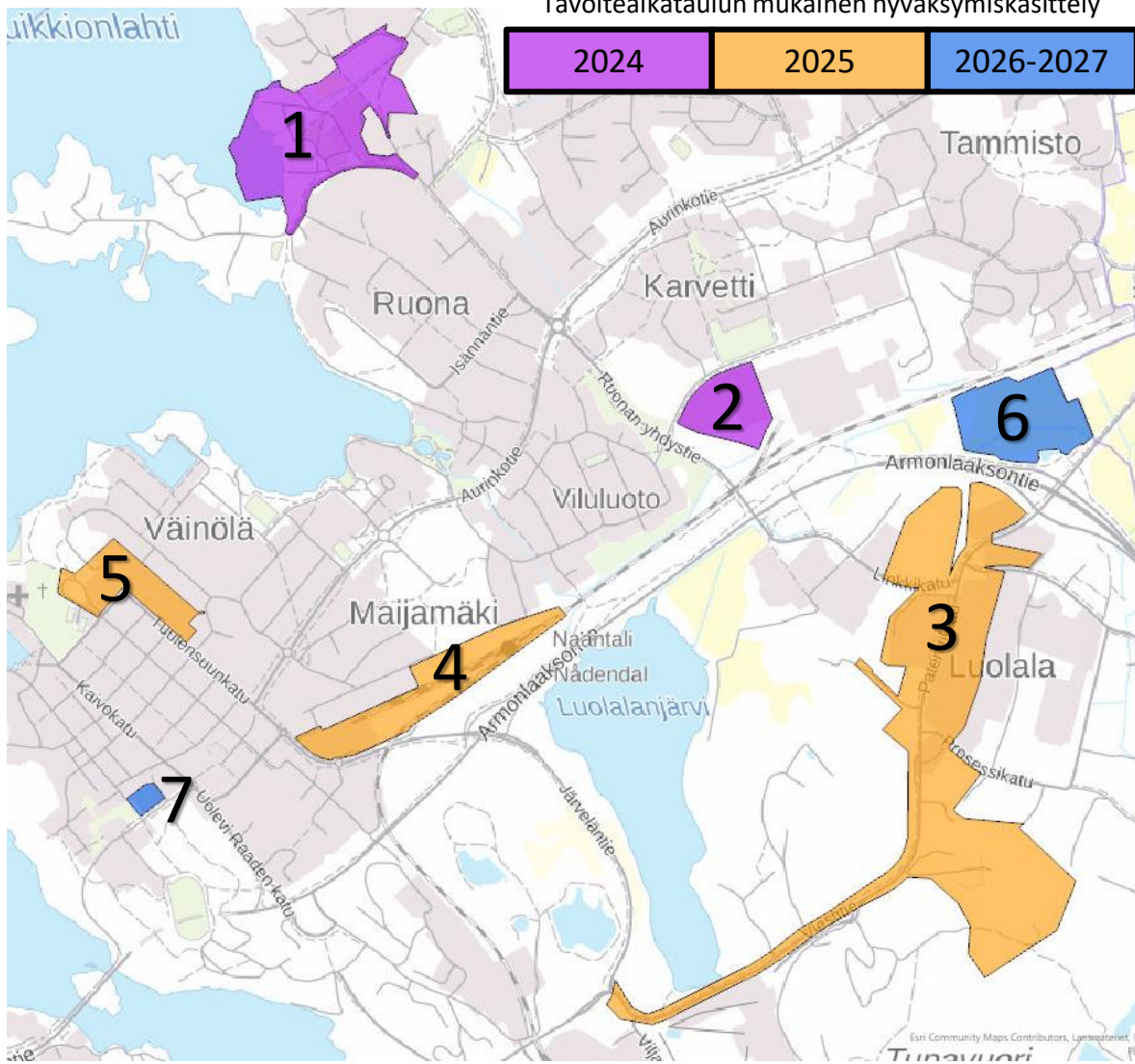
Strategisesti merkittävät asemakaavat

Tavoiteaikataulun mukainen hyväksymiskäsittely

2024

2025

2026-2027



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 2024:

1. Taimonrannan asemakaava, ehdotusvaiheessa

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

2. Rautakadun asemakaavamuutos, kaupan kehittämishanke, luonnosvaiheessa

Karvettiä ja 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.

Strategisesti merkittävät asemakaavat

Tavoiteaikataulun mukainen hyväksymiskäsittely

2024

2025

2026-2027

Tavoitteena hyväksymiskäsittely 2025:

3. Luolalan - Viestitien asemakaavamuutos, luonnosvaiheessa

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

4. Asemanseutu, käynnistämisen-/luonnosvaiheessa

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

5. Maarianrinne, luonnosvaiheessa

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan kylpylähankkeen ja maanalaisen pysäköintitilan rakentaminen. Tavoitteena on vahvistaa Vanhankaupungin rannan ympäristön ympärivuotista palvelutarjontaa ja matkailua sekä elävöittää keskustan aluetta kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottaen.

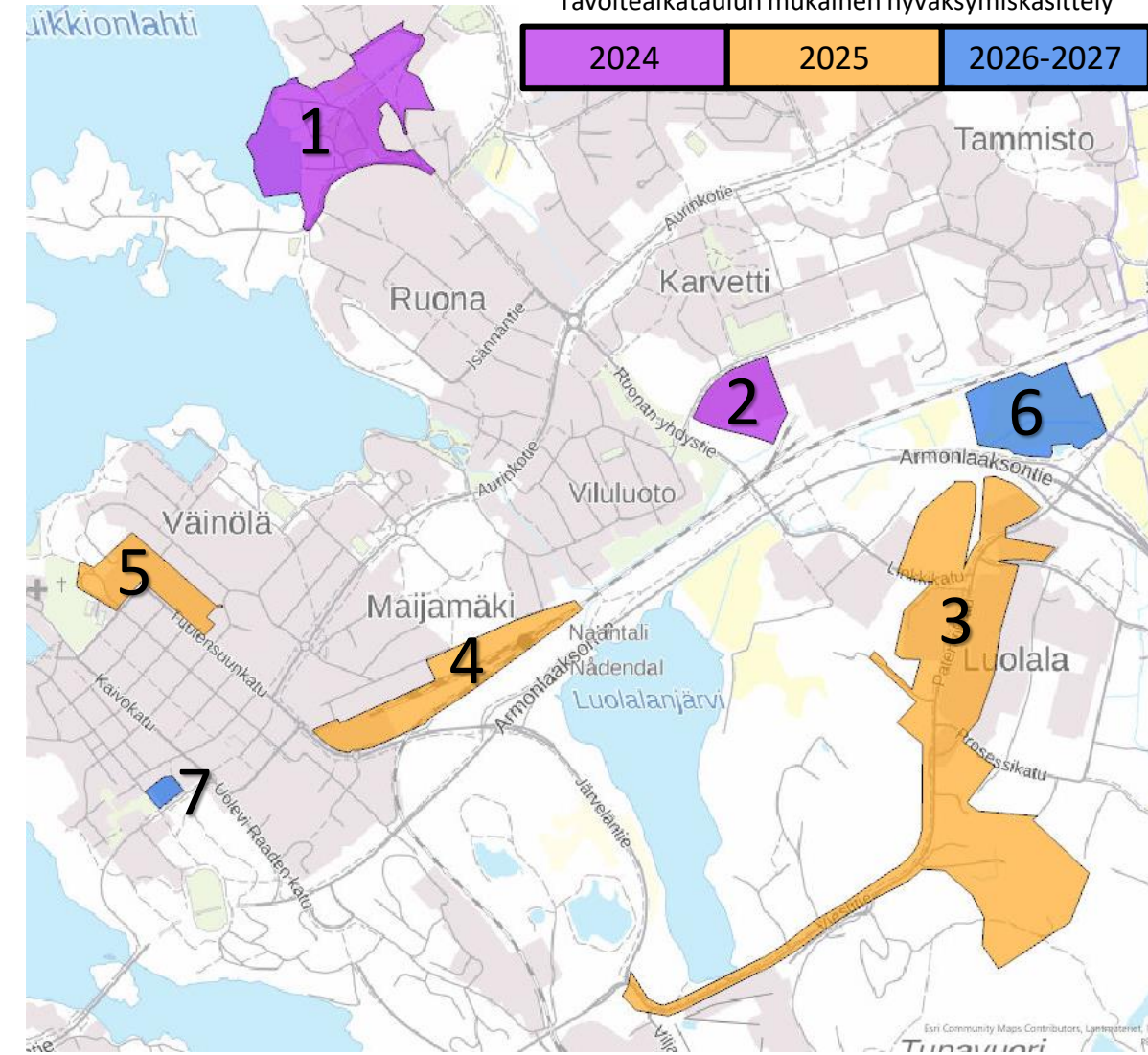
Tavoitteena hyväksymiskäsittely 2026-2027:

6. Vanton työpaikka-alue, käynnistämisenvaiheessa

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. Laaditaan yhteistyössä Raision kaupungin kanssa.

7. Kuparivuoren koulun kortteli, käynnistämisenvaiheessa

Kuparivuoren koulun toiminta päättyy ja kortteli tarjoaa uusia mahdollisuuksia keskusta-asumiselle. Tutkitaan tontin käyttöä ja käyttötarkoituksen muuttamista asumiseen. Tavoitteet tarkentuvat. UUSI



Muut asemakaavat

Tavoitteena hyväksymiskäsittely 2024:

8. Herrankukkaron asemakaavamuutos: matkailupalvelujen lisärakentamista. Ehdotusvaiheessa, kaavoitus- ja maankäytösopimus, KUMPPANUUSKAAVA
9. Puhdistamontien asemakaavamuutos: teollisuutta, Jungmannipuiston ja vanhan puhdistamon käyttötarkoitus, virkistysalueita, osittainen kaavan kumoaminen. Luonnosvaiheessa, kaavoitus- ja maankäytösopimus.
10. Hallinpolun palveluasumisen asemakaavamuutos: Tehostetun palveluasumisen ja/tai palveluasumisen lisärakentaminen Hallinpolun ympäristöön. Luonnosvaiheessa

Tavoitteena hyväksymiskäsittely 2025:

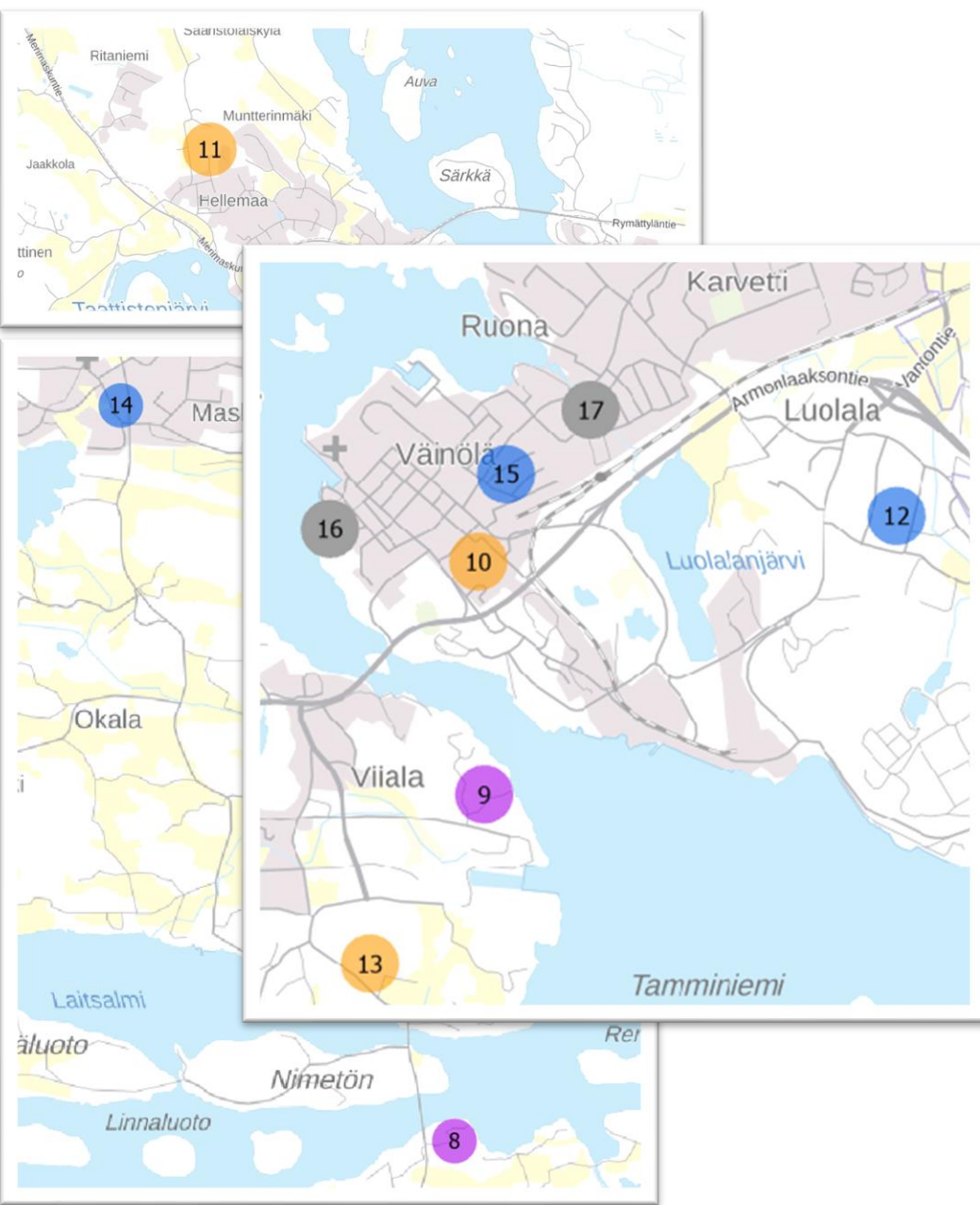
11. Muurilan ja Hellemaan asemakaava: pientalorakentamista. Luonnosvaiheessa, kaavoitus- ja maankäytösopimus laaditaan tarvittaessa.
12. Aholankadun asemakaavamuutos: katualueen muuttaminen korttelialueeksi, logistiikkayrityksen toimintaedellytysten parantaminen alueella. Käynnistämisvaiheessa, kaavoitus- ja maankäytösopimus
13. Luonnonmaa, Ahjotien asemakaava: asuinrakentamista. Käynnistämisvaiheessa, kaavoitus- ja maankäytösopimus

Tavoitteena hyväksymiskäsittely 2026-2027:

14. Rymättylän paloaseman asemakaavamuutos (MVA), käynnistämisvaiheessa
15. 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

Kaavatyo ei etene aktiivisesti, ei aikataulutavoitetta:

16. Villa Randala alueen asemakaavamuutos, edellyttää Vanhankaupungin lähtötilannekartoitusta käynnistämisvaiheessa, maankäytösopimus
17. Kylpylän kerrostalot, kerrostaloja. Ehdotusvaiheessa, maankäytösopimus.

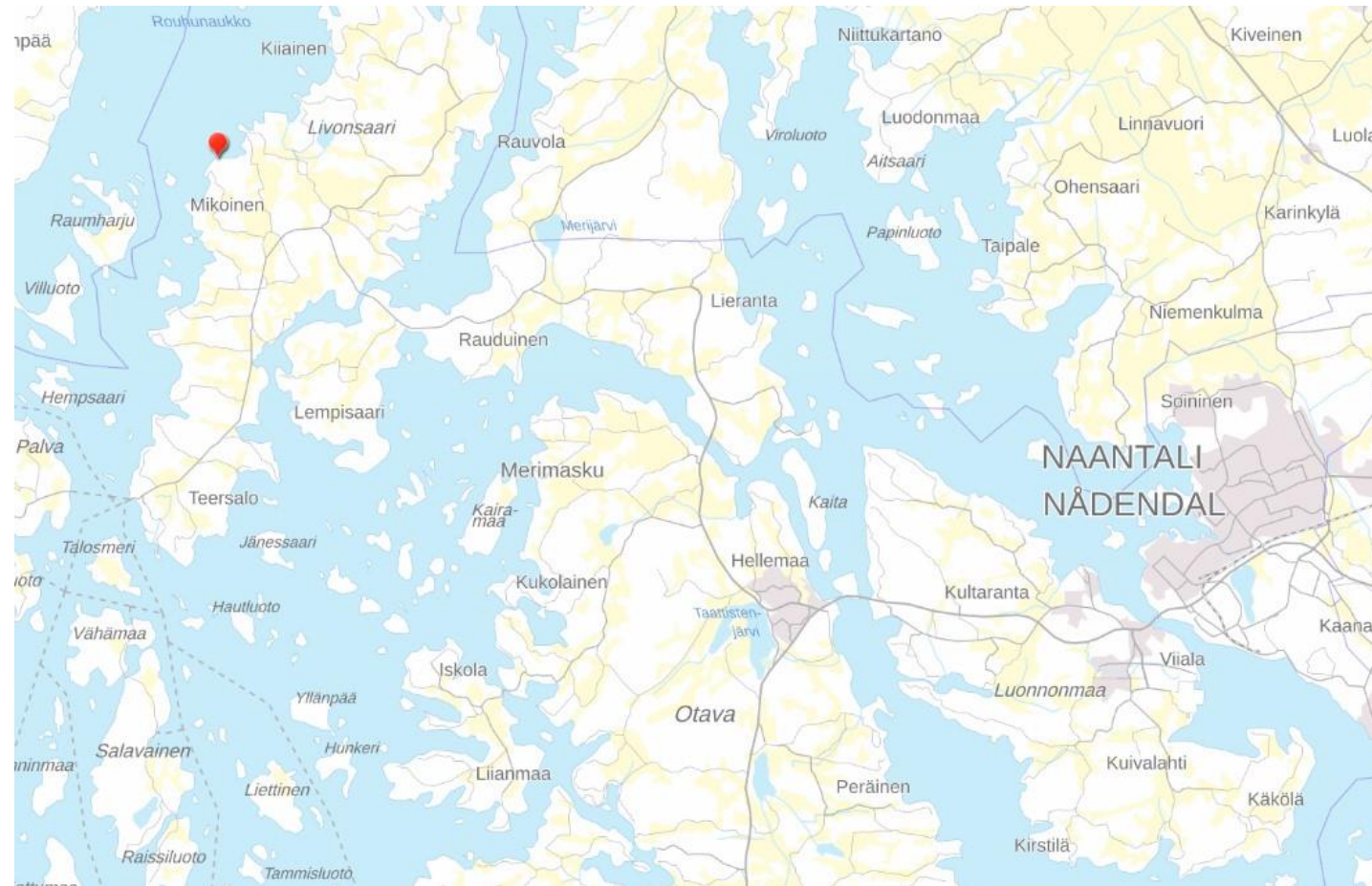
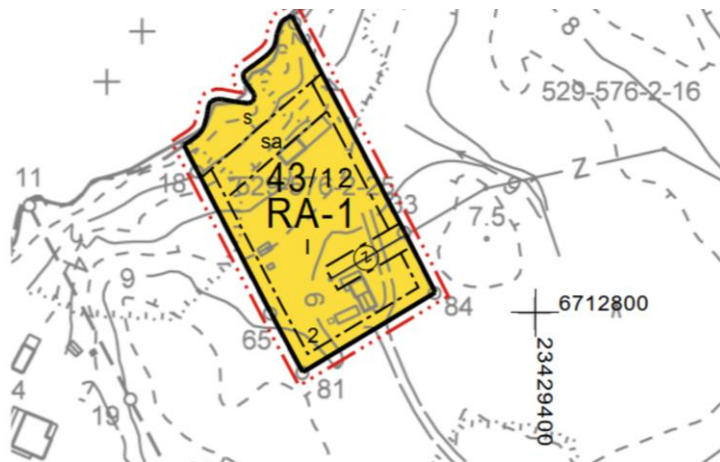


Ranta-asemakaavat

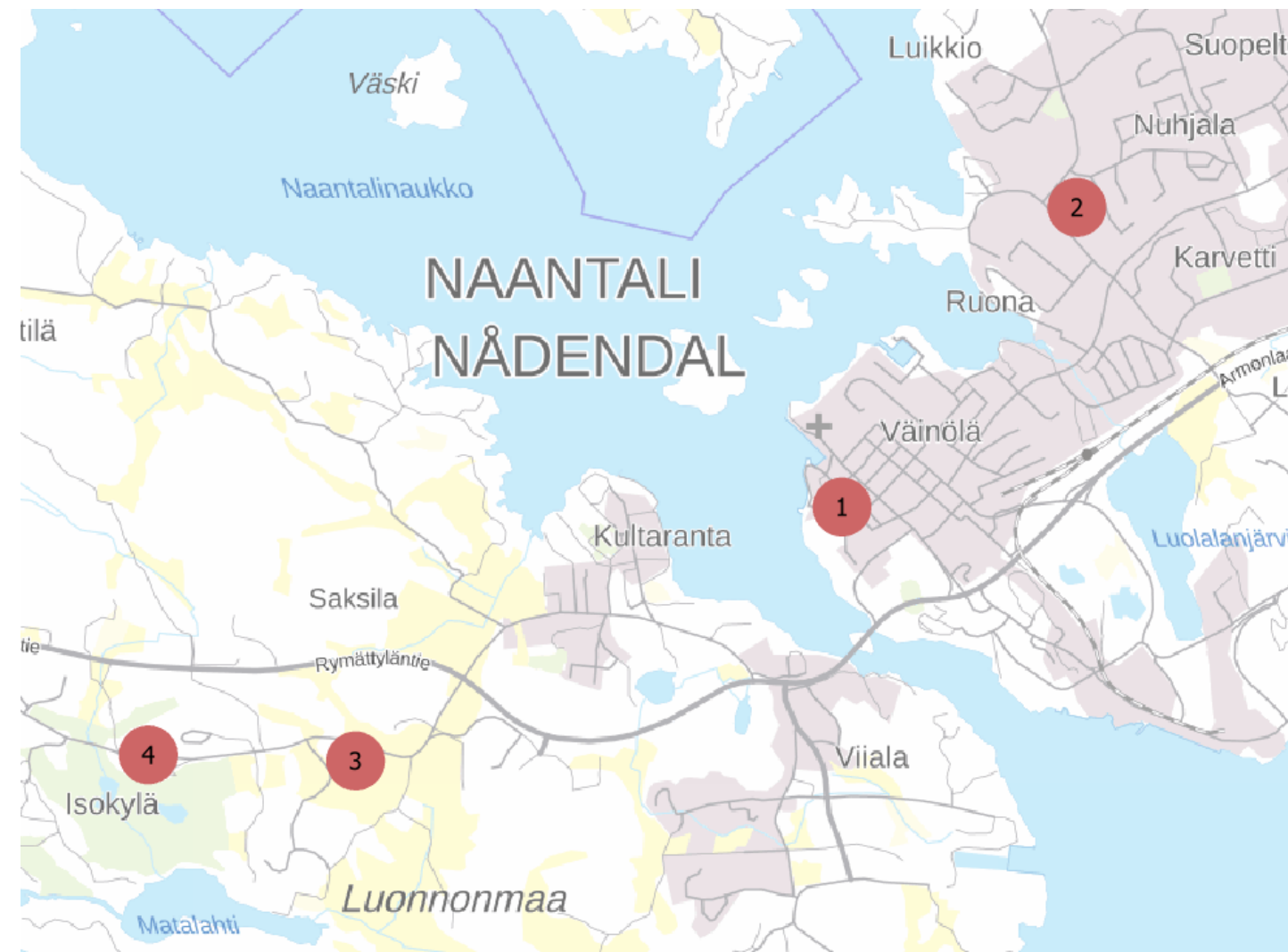
Ranta-asemakaava laaditaan pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ja se laaditaan yleensä maanomistajan toimesta. Ranta-asemakaavat tulee laatia osayleiskaavan periaatteiden ja mitoituksen mukaisesti. Ranta-asemakaavahankkeiden käynnistämisen käsittelee kaupunginhallitus ja kaavoitushankkeita voi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

Livonsaaren ranta-asemakaavan I muutos 2

- Ranta-asemakaavan muutoksen alue sijaitsee Naantalin Livonsaarella noin 30 km (maantietä) Naantalin keskustasta luoteeseen
- Kaava on käynnistynyt kaupunginhallituksen päätöksellä 25.9.2023. Konsulttina Nosto Consulting Oy.



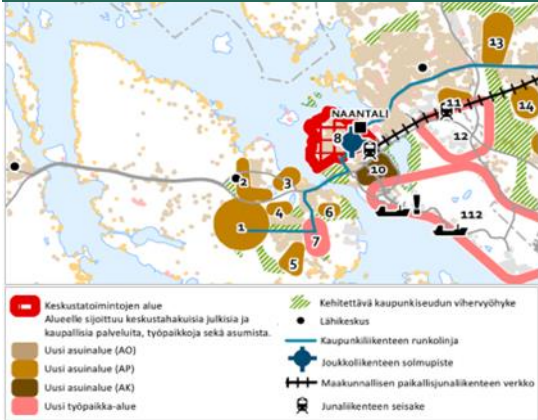
Katsaus ohjelmakauden 24-27 tuleviin hankkeisiin



1. **Vanhankaupungin suojeluasemakaavan päivittäminen** on aloitettu tiedonkeruulla ja nykytilan kartoituksella. Lähtökohtana on kaupunginosan elävänä pitäminen ja erityispiirteiden turvaaminen. Työn tavoitteet tarkentuvat lähtötilannekartoituksen aikana. Valmistelutyöstä vastaa erillinen työryhmä.
2. **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.
3. **Pyöli-Inttilä** Luonnonmaan kaavoitusta jatketaan Rymättyläntien eteläpuolella. Tavoitteena on yhdyskuntarakenteellisesti ja ympäristöllisesti kestävän asumisen lisääminen Luonnonmaalle. Alueella on sekä kaupungin, että yksityisen maanomistusta ja kaavaan sisältyy kaavoitus- ja maankäyttösopimus.
4. **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



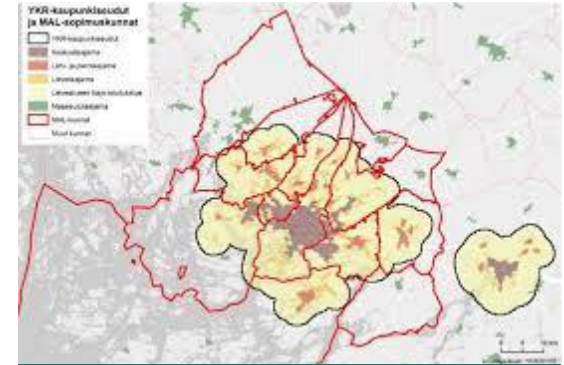
Naantalın kaupungin asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2023-2026

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035, on kuntien yhteistyönä 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. Vuonna 2024 alkaa uusi sopimus, jossa määritellään toimenpiteet vuosille 2024-2027.

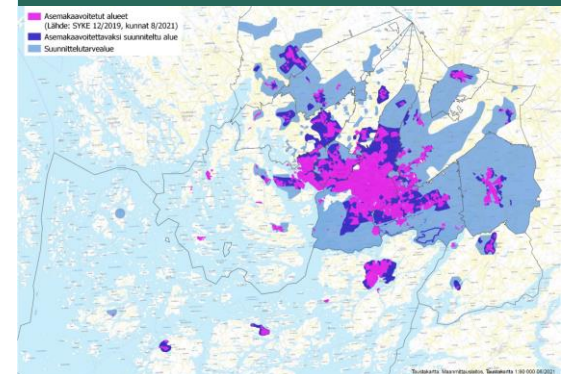
Kaupunkiseudun yhteinen asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022–2025 on laadittu maankäytön suunnittelun ja asuntopoliittikan yhteistyön sekä seudun maa- ja asuntopoliittisten toimenpiteiden tehostamiseksi. Sillä osaltaan toteutetaan MAL-sopimuksessa sovittuja toimenpiteitä. Ohjelman tavoitteena on, että yhdyskuntarakennetta eheyttävällä maankäytönsuunnittelulla tuetaan kansallista ilmastopoliittikkaa, 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

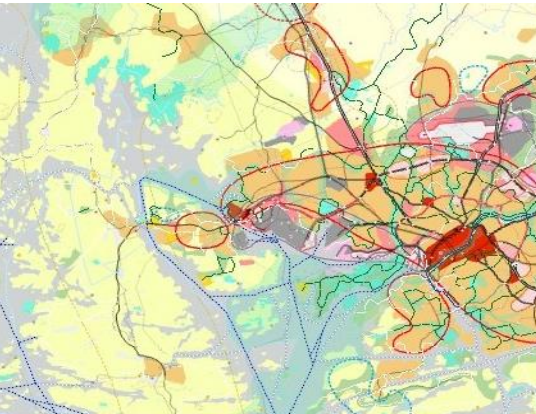
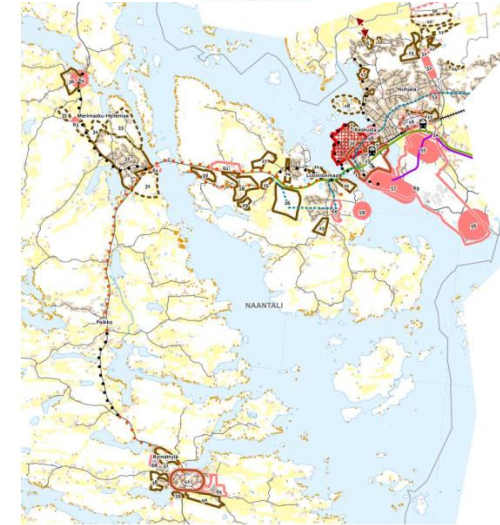
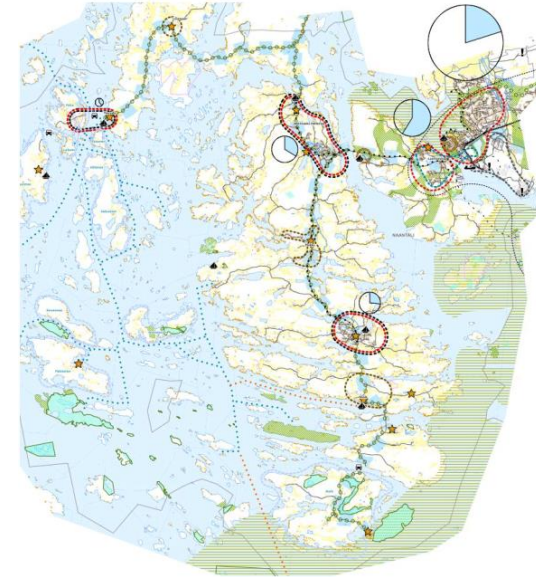


Ympäristöohjelma

Naantalın 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.

Naantalın 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 24-27.

Maakuntakaava on kuntien yleiskaavoitusta ohjaava kaava, jonka laatimisesta vastaa Varsinais-Suomen liitto. Varsinais-Suomessa on voimassa kokonaismaakuntakaava, jota täydennetään teemakohtaisilla vaihemaakuntakaavoilla. Koko Naantalın 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-Naantalın 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

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 tietyin 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 tietyin 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 merkittävyydestä 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

