

An aerial photograph of a town and its infrastructure. A railway line runs diagonally from the top left towards the center. To the right, a multi-lane highway interchange is visible, with a bridge crossing over a road. The town features several multi-story apartment buildings, a large parking lot with many cars, and a commercial building with a 'MARKET' sign. The surrounding area is lush with green trees and grass, with a body of water visible in the upper right corner. The text 'KAAVOITUSOHJELMA 2025-2028' is overlaid in the center of the image.

# KAAVOITUSOHJELMA 2025-2028

## NAANTALI 2026

- Naantali on elinvoimainen kaupunki.
- Eri kaupunginosia on kehitetty kasvumahdollisuudet ja palveluverkko huomioiden.
- Etätuontekijät 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 maapoliittikkaa.
  - Täydennysrakennetaan keskusta-alueelta 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 kaavotuksella.
  - Maapoliitikassa ensisijaisesti ostetaan ja tarvittaessa pakkolunastetaan alueita kaupungille.
- Houkuttelemme etätuonteilaisia joustavilla asumisratkaisuille ja niiden markkinoinnilla.
  - Suhtaudutaan myönteisesti vapaa-ajan asuntojen muuttamiseksi vakituiseksi asunnoiksi.
  - Toteutetaan mielikuvamarkkinointia ja lisätään tietoisuutta Naantalissa ajallisesta saavutettavuudesta.



# Kaavoitusohjelma 25-28

Kaavoitusohjelmassa määritellään ohjelmakauden aikana valmisteilla olevat ja vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa vireille tulevat kaavatyöt. Yleis- ja asemakaavan laatiminen voidaan käynnistää hyväksytyyn kaavoitusohjelman perusteella. Kaavoitusohjelma sisältää myös kaavahankkeita, joiden ennakkoidaan 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 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.

## Toimintasuunnitelmassa 2025-2028 on määritelty strategiset toimenpiteet:

Edistetään kaupungin strategisesti merkittäviä kaupunkikehityshankkeita.

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

Lisätään ilmastokestävyyttä kaavoituksen, maankäytön ja rakentamisen avulla. Kaikkiin kaavoihin sisältyy ilmastovaikutusten arviointi.

## Saaristokaupunki

### NAANTALI 2026

- Naantalissa on elinvoimaista saaristoasumista.
- Saaristo on elävä ja yhteisöllinen.
- Naantalissa on vetovoimaista saaristomatkailla.
  - Saaristomatkailla ja Naantalissa saariston tunnettuus on kasvanut.
  - Saaristo on laajasti ja vahvasti brändätty.
  - Naantalissa 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.



# Sisällysluettelo

4. Suunnittelun painopisteet ja kaupunkikehittämisen laadulliset tavoitteet 25-28
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 25-28 tuleviin hankkeisiin

# Suunnittelun painopisteet ja kaupunkikehittämisen laadulliset tavoitteet 25-28<sub>4</sub>

## 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 Vanhakaupungille. Kirkkopuistoa kehitetään paikan erityisyys ja historiallinen kehitys huomioiden.
- Edellytykset asemanseudun kehittämiseksi paranevat.
- Naantalin saavutettavuus ja satamayhteyden sujuvuus paranevat Luolalan Viestitien suunnittelun jatkuessa.
- Karvetin, Luolalan ja Vanton alueet vahvistuvat kaupan ja työpaikkojen alueina.
- Taimoon ja Ruonaan sekä 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 Rymättyläntien 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, joita vahvistetaan kehittämällä uutta Resort-hotellialuetta.
- Satamien ympäristöt tarjoavat alustaa enenevästi vihreän siirtymän yritystoiminnalle.

## Saaristo tarjoaa vaihtoehdon asumiselle ja työnteolle

- Merimaskussa Hellemaalla perhearki on sujuvaa puutarhamaisessa, vehreässä asuinympäristössä.



# Yleiskaavoitus

**Yleiskaavoituksessa on tehty Luonnonmaan ja Manner-Naantalın yleiskaavavarantoseelvitys, 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.



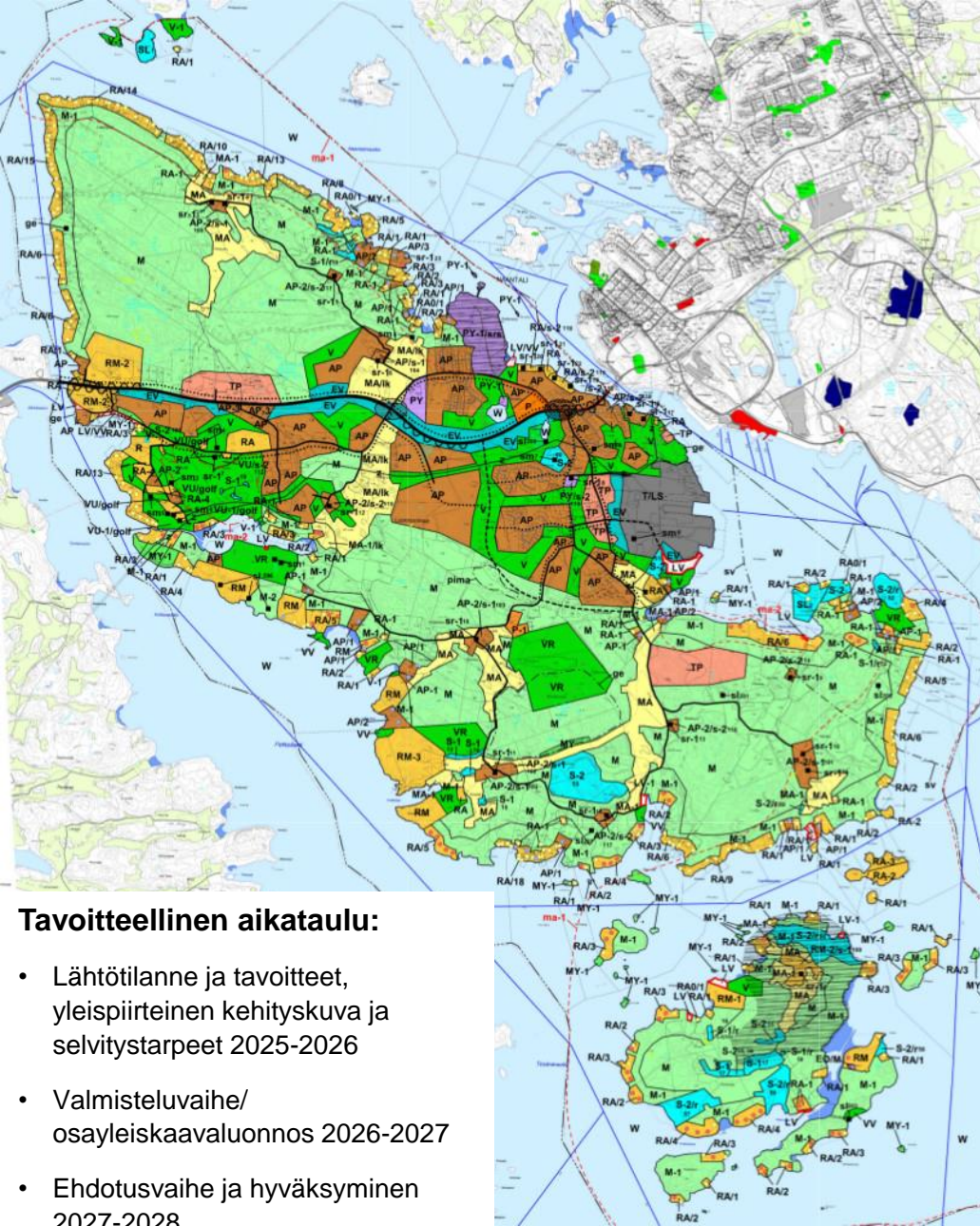
# Vireillä oleva yleiskaavatyö

## 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 maankäyttölinen asema on kuitenkin vahvistunut ja yleiskaavan päivityksessä tullaan tarkentamaan Luonnonmaan väestötavoitteita ja merkitystä kaupungin kasvun suuntana.

Palveluiden painopisteen jo siirrettyä Rymättyläntien 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 2025-2026
- Valmisteluvaihe/ osayleiskaavaluonnos 2026-2027
- Ehdotusvaihe ja hyväksyminen 2027-2028.

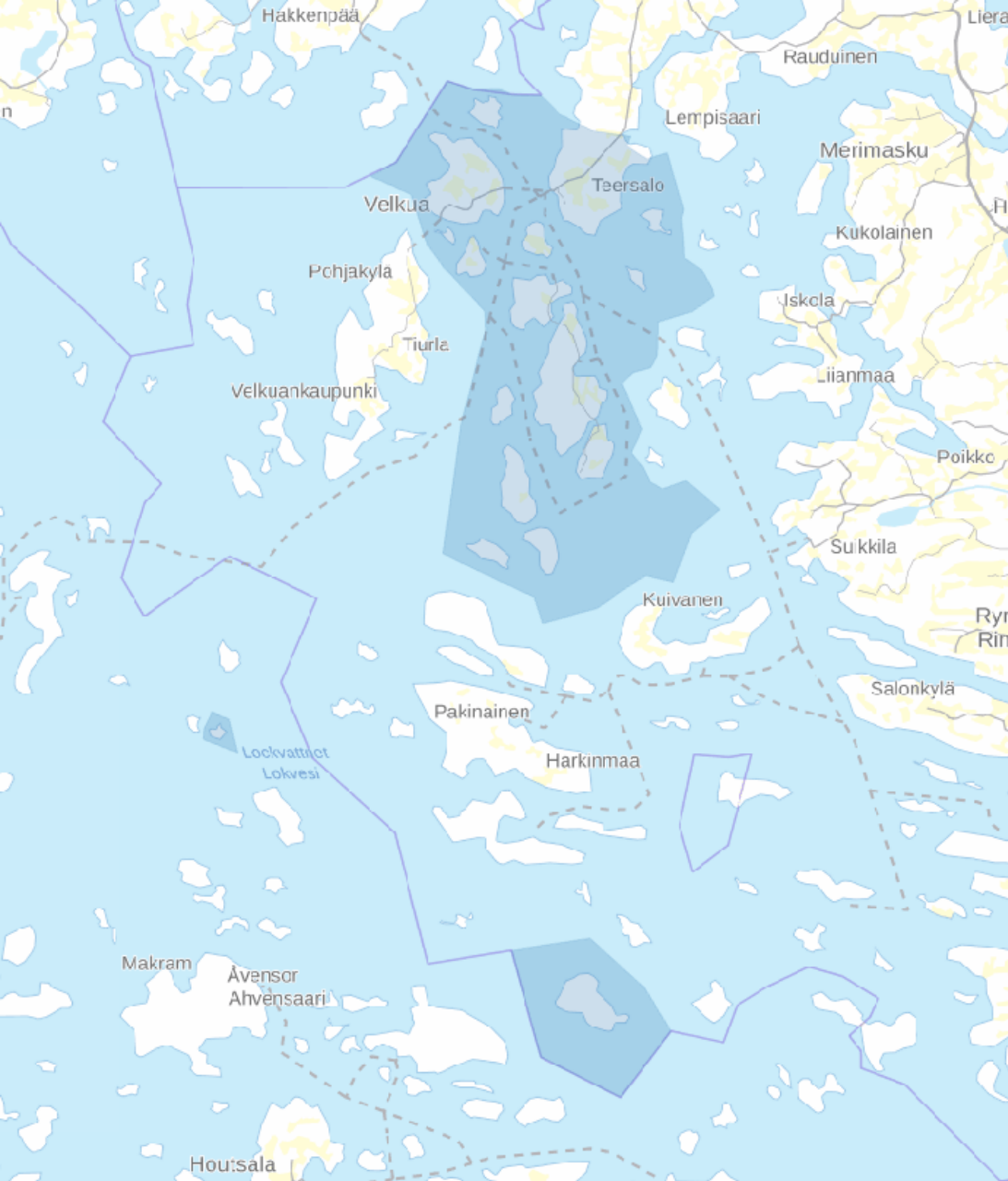
# Ohjelmakauden aikana käynnistyvä yleiskaavatyö

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

### Tavoitteellinen aikataulu:

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



# Asemakaavoitus ja kaupunkikehittäminen

**Elävän kaupunkikeskustan kehittäminen on jatkuvaa työtä**, joka on ensiarvoisen tärkeää kaupan painopisteiden tasapainon säilyttämiseksi ja keskustan elinvoimaisuuden vahvistamiseksi Ruonan yhdyntien 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 Vanhakaupungin ympäristön kaupunkikehityshankkeet.

**Asemanseudun asemakaavalla luodaan edellytyksiä alueen tulevalle kehittämiselle ja matkustajaliikenteen käynnistämiseksi.** Kehittyvällä asemanseudulla on iso merkitys koko Naantalın 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.

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

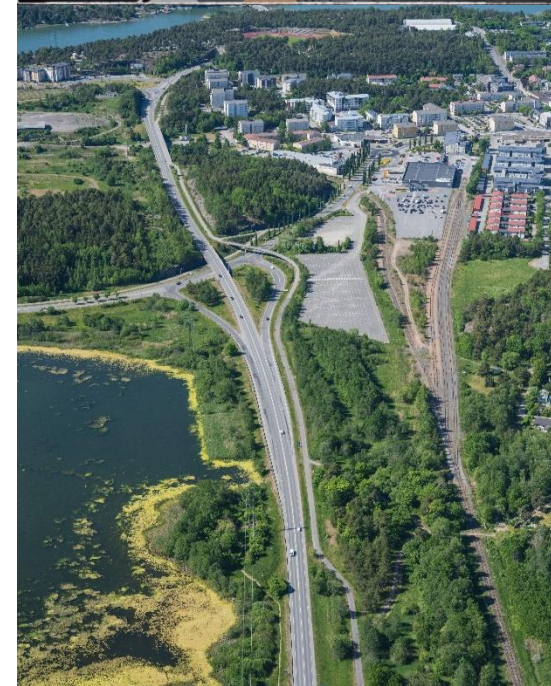
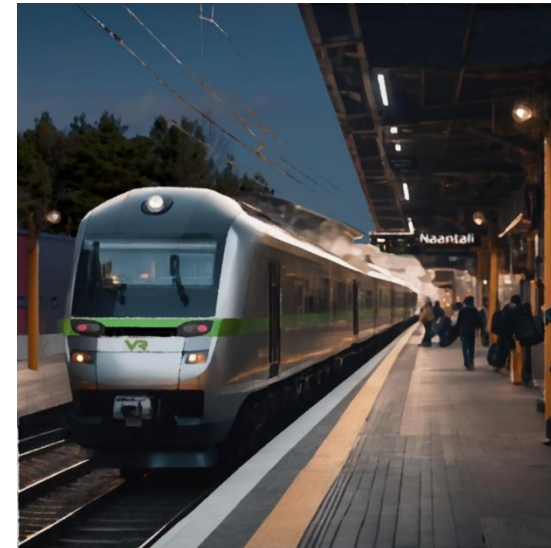
**Asumiseen tarjotaan monipuolisia mahdollisuuksia.**

Asuntotuotannon kannalta on tärkeää huolehtia siitä, että kaavoitusohjelma sisältää monipuolisia asuinaluehankkeita, joilla vahvistetaan kaupungin tonttitarjontaa tasapainoisesti ja vastataan 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. Naantalın pohjoisosien täydentävällä rakentamisella turvataan palveluverkon kestävyttä ja merkittävimpien rakennusten säilymistä käyttötarkoituksen mukaisessa käytössä.

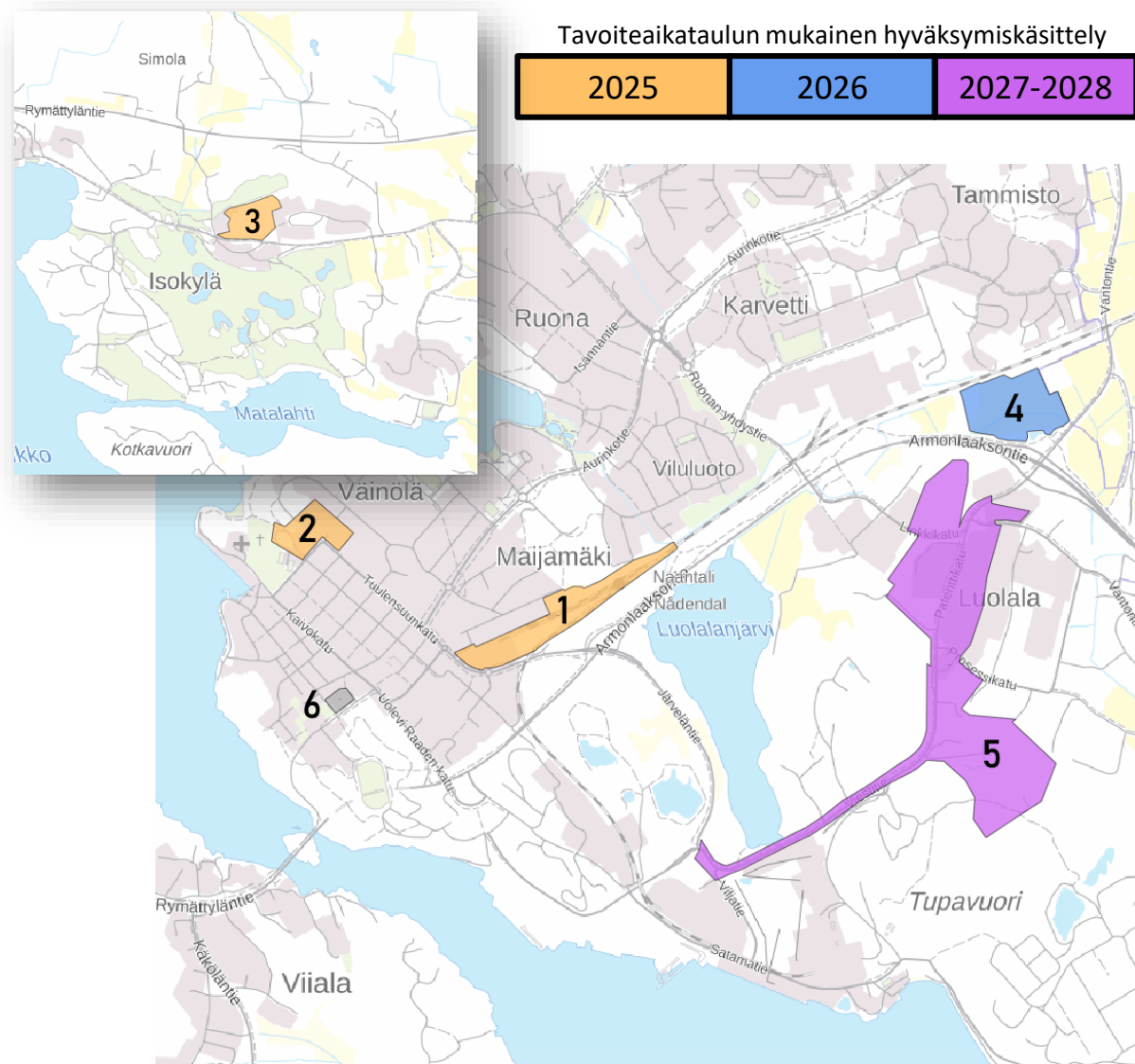
Ohjelmakauden merkittävimmät asumisen kaavahankkeet Manner-Naantalissa ovat Taimon ja Ruonan alueella, keskustan kerrostalotarjontaa täydentävät hankkeet Aurinkotien varrella sekä Kuparivuoren koulun korttelin muutos asumiseen.

Luonnonmaan ja Merimaskun asemakaavoituksessa taajamarakennetta laajennetaan johdonmukaisesti siten, että joukkoliikenteen toimintaedellytykset paranevat. Ohjelmakaudella Luonnonmaan asemakaavoittamista Rymättylätien 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 2025:

### 1. Asemanseutu, ehdotusvaiheessa

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.

### 2. 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.

### 3. Kultaranta Resort –hotelli, luonnosvaiheessa

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan hotellin ja mahdollisesti muiden toimintojen sijoittuminen alueelle. Hankkeella on mahdollisia vaikutuksia Luonnonmaan osayleiskaavan mitoitustarkasteluun. Kaavaan sisältyy kaavoitus- ja maankäyttösopimus. Kaava on tullut vireille erillisellä kuulutuksella 20.9.2024, KUMPPANUUSKAAVA

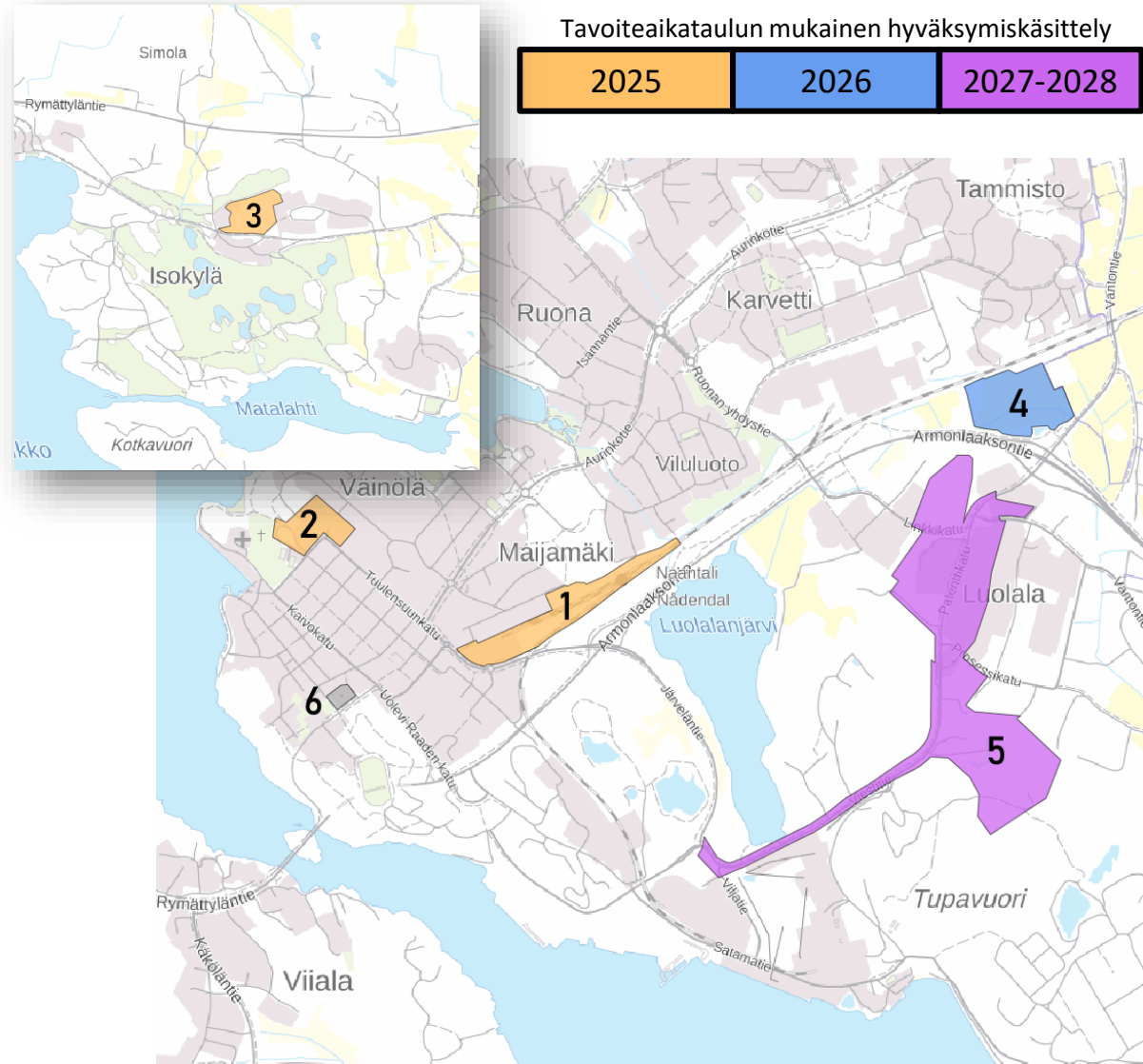
# Strategisesti merkittävät asemakaavat

Tavoiteaikataulun mukainen hyväksymiskäsittely

2025

2026

2027-2028



## Tavoitteena hyväksymiskäsittely 2026:

### 4. 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. Laaditaan yhteistyössä Raision kaupungin kanssa.

## Tavoitteena hyväksymiskäsittely 2027-2028:

### 5. Luolalan - Viestitien asemakaavamuutos, luonnosvaiheessa

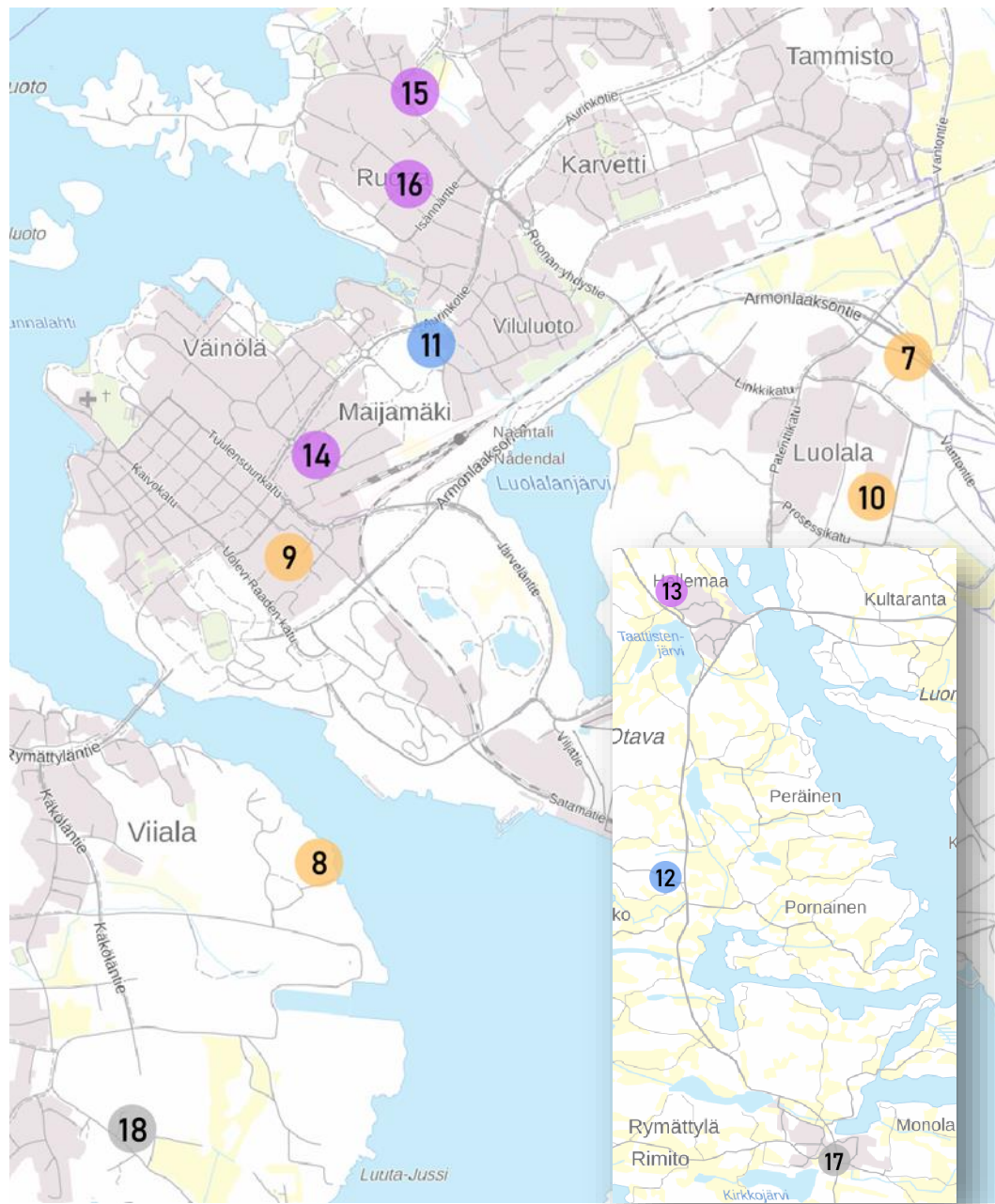
Luolalan - Viestitien asemakaavamuutos, jolla mahdollistetaan katualan muuttaminen maantiekseksi. Kaavatyö liittyy Turun Kehätien ja ympäristön suunnitteluun ja aikatauluun. Liikenneteknistä selvitystä on jatkettu vaihtoehtoja tutkivalla suunnittelulla.

## Kaavatyö käynnistyy ohjelmakaudella

### 6. Kuparivuoren koulun kortteli, käynnistämisvaiheessa

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

# Muut asemakaavat



## Tavoitteena hyväksymiskäsittely 2025:

7. Vanton eritasoliittymän alue: Yleisen tien alueen tekninen korjaus (VVA)\*, UUSI
8. Puhdistamontien asemakaavamuutos: Työpaikka-alue, Jungmanninpuiston ja vanhan puhdistamon käyttötarkoitus, virkistysalueita, osittainen kaavan kumoaminen. Ehdotusvaiheessa, kaavoitus- ja maankäyttösopimus.
9. Hallinpolun palveluasumisen asemakaavamuutos: Tehostetun palveluasumisen ja/tai palveluasumisen lisärakentaminen Hallinpolun ympäristöön. Luonnosvaiheessa
10. Aholankadun asemakaavamuutos: katualueen muuttaminen korttelialueeksi, logistiikkayrityksen toimintaedellytysten parantaminen alueella. Käynnistämismuutoksen vaiheessa, kaavoitus- ja maankäyttösopimus

## Tavoitteena hyväksymiskäsittely 2026:

11. Kylpylän kerrostalot, kerrostaloja. Ehdotusvaiheessa, maankäyttösopimus.
12. Poikon päiväkoti: Käyttötarkoituksen muutos asumiseen, erillispientaloja. Kaupungin vapautuvat tilat, UUSI

\* (VVA), vaikutukseltaan vähäinen asemakaava

# Muut asemakaavat

## Tavoitteena hyväksymiskäsittely 2027-2028:

13. Helteenahon (Muurila Hellemaa) asemakaava: pientalorakentamista. Luonnosvaiheessa, kaavoitus- ja maankäyttösopimus laaditaan tarvittaessa.
14. 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. Kaupungin vapautuvat tilat. Käynnistämisvaiheessa.
15. Taimontien varren/Rakennuspuun alueen asemakaavamuutos: Käyttötarkoitukseltaan muuttuva alue. Hanke mahdollistaa Taimon täydennysrakentamisen ja asuntotarjonnan tasapainoisen lisäämisen Manner-Naantalissa. Kaavaan sisältyy kaavoitus- ja maankäyttösopimus. UUSI
16. Kurkelankatu 4 (Kiinteistö Oy Ruonan liiketalo): Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan täydennysrakentaminen asuin- ja liikerakentamisena nykyisen pelkän liikerakentamisen tilalle. Kaavaan sisältyy kaavoitus- ja maankäyttösopimus. UUSI

## Kaavatyö ei etene aktiivisesti, ei aikataulutavoitetta:

17. Rymättylän paloaseman asemakaavamuutos (VVA), käynnistämisvaiheessa
18. Luonnonmaa, Ahjotien asemakaava: asuinrakentamista. Käynnistämisvaiheessa, kaavoitus- ja maankäyttösopimus

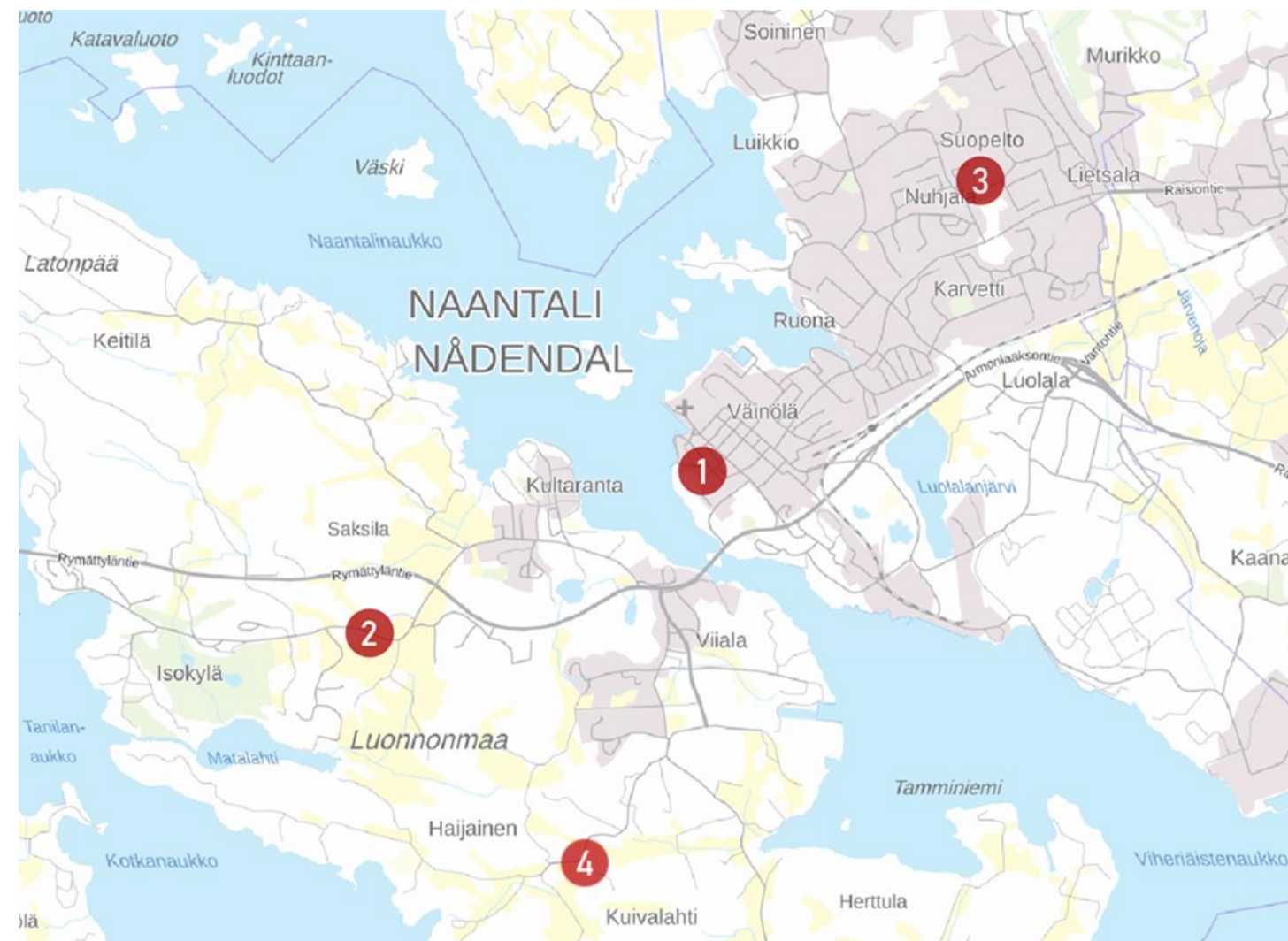
\* (VVA), vaikutukseltaan vähäinen asemakaava

# 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.

Ohjelman laadintahetkellä ei ole vireillä ranta-asemakaavoja.

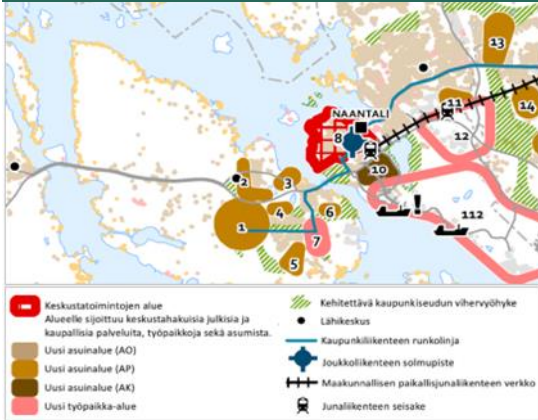
# Katsaus ohjelmakauden 25-28 tuleviin hankkeisiin



1. **Vanhankaupungin suojeleusasemakaavan 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. **Pyöli-Inttilä** Luonnonmaan kaavoitusta jatketaan Rymättylätien eteläpuolella. Tavoitteena on yhdyskuntarakenteellisesti ja ympäristöllisesti kestävä asumisen lisääminen Luonnonmaalle. Alueella on sekä kaupungin, että yksityisen maanomistusta ja kaavaan sisältyy kaavoitus- ja maankäyttösopimus.
3. **Isotalontie ja Alitalontie** Yleiskaavan mukaista pienimuotoista täydennysrakentamista.
4. **Haijaisten toimintakeskus** Toimintakeskusalueen kehittäminen

# Kaavoitusta ohjaavat suunnitelmat ja ohjelmat

## Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035



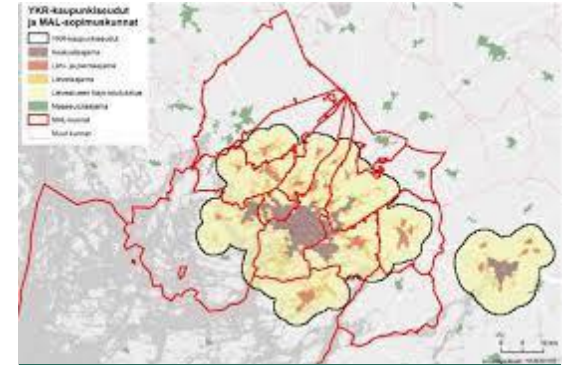
## Naantalın kaupungin asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2023-2026

**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 uudella MAL-sopimuskaudella 24-27 ja työ aloitetaan tilannekuva- ja toteutuma –arvioinnilla.

**Turun kaupunkiseudun MAL-sopimus 2024–2035** 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.

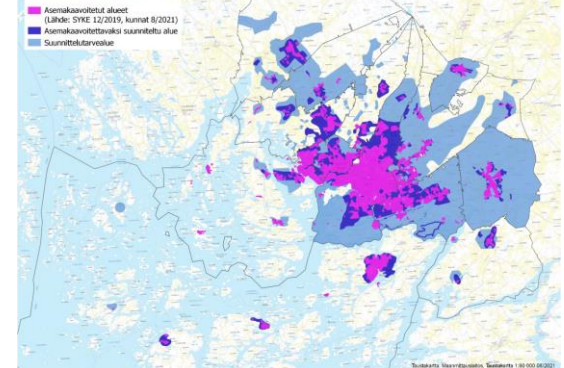
**Kaupunkiseudun yhteinen asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022–2025** on laadittu maankäytön suunnittelun ja asuntopoliittikan yhteistyön sekä seudun maa- ja asuntopoliittisten toimenpiteiden tehostamiseksi. Sillä osaltaan toteutetaan MAL-sopimuksessa sovittuja toimenpiteitä. Ohjelman tavoitteena on,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

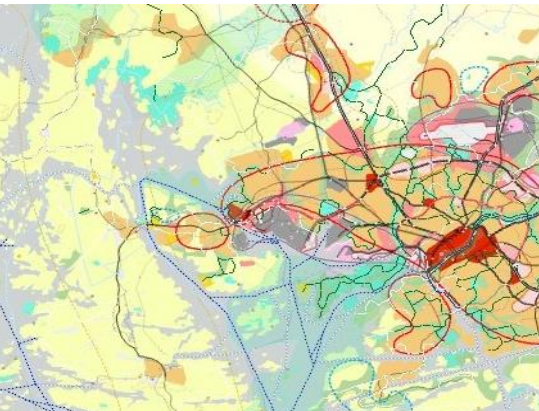
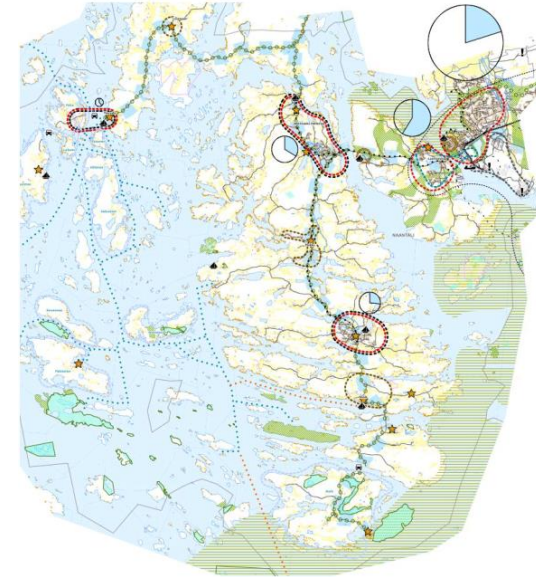


Ympäristöohjelma

**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 (2021), Taajamien, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava, jonka lähtökohdana 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



# 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.

**Vaikutukseltaan vähäinen asemakaava** Kaavoituksen sujuvoittamiseksi on otettu käyttöön sujuvampi kaavaprosessi niiden kaavojen osalta jotka ovat vaikutukseltaan vähäisiä.

Kaupunginhallitus päättää asemakaavan tai asemakaavamuutoksen merkittävyydestä kaavan käynnistämisen yhteydessä.

Vaikutukseltaan 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 maankäytösopimuksista.

Vaikutukseltaan vähäiset asemakaavahankkeet on merkitty kirjainyhdistelmällä (VVA).

# 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