

NAANTALIN ASUNTO-OHJELMA

Hyväksytty Naantalin kaupunginhallituksessa 14.1.2019

Sisällysluettelo

JOHDANTO	3
KAUPUNGIN TAHTOTILA	4
YLEISTÄ / LÄHTÖKOHDAT.....	5
Strategiat	5
Väestökehitys ja ikärakenne	7
Muuttoliike.....	7
Ikärakenne.....	8
Asuntotilannetarkastelu	9
Asuntotilanne talotyypeittäin.....	9
Asuntotilanne hallintamuodoittain.....	10
Uudistuotanto	11
Tontit	12
Kaavoitus	12
Asemakaavat	12
Yleiskaavat.....	14
ASUNTOTUOTANNON TARVE JA KEHITYSNÄKYMÄT.....	16
Väestö	16
Perheiden koko.....	17
Työssäkäynti ja työllisyys.....	18
Asuntotarpeen määrä ja laatu	18
Vuokra-asuminen.....	19
ASUNTOTUOTANNON TAVOITTEET JA TOIMENPITEET	20
Määrälliset ja laadulliset tavoitteet	20

Talotyytit	20
Hallintamuodot.....	21
Asunto- ja väestömäärä	22
Kaavoitus	22
Linjaukset asuinalueiden suunnittelussa	22
Maanhankinta ja luovutus.....	23
Palvelut	24
Rakentamisen laatu	24
Asumismuodot	24
Kaavoitus.....	25
Ekologinen kestävyys	25
Erityisryhmät	26
Esteettömyys.....	26
Korjaus- ja täydennysrakentaminen	26
TAVOITTEIDEN TOTEUTUMISEN SEURANTA.....	28
LÄHTEET:	29
KUVIOT:.....	30
LIITTEET:	31

JOHDANTO

Asunto-ohjelman keskeiset tavoitteet pohjautuvat valtuuston 11.6.2018 päättämään Naantalin kaupunkistrategiaan 2022 ja valtuustokauden tavoitteisiin. Kaupungin visio ulottuu vuoteen 2030 näyttäen suuntaviivat kaupungin toimintaan yhteisten tavoitteiden saavuttamiseksi ja luoden perustan myös asunto-ohjelmalle.

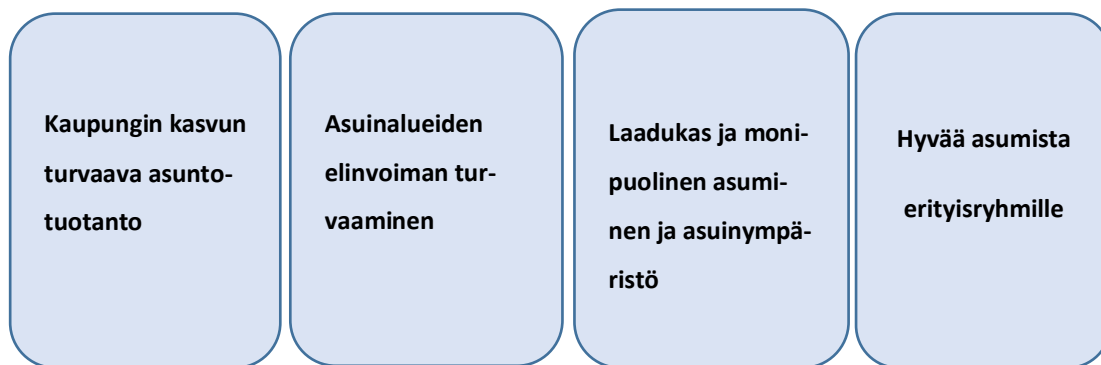
Asunto-ohjelmalla varmistetaan määrällisesti riittävä ja laadullisesti korkeatasoinen, monipuolinen ja hinnaltaan kohtuullinen asuntotuotanto. Asuntotuotannossa huomioidaan kaupungistumisesta, ikärakenteen muutoksesta ja kehityksestä aiheutuvat asuntojen kokoa koskevat muutostarpeet sekä kunnan omistuksen ja ohjauksen piiriin kuuluvan asuntorakentamisen, palveluasumisen ja erityisryhmien tarpeet.

Kaupungilla on vastuu asumisen kokonaisuudesta (maankäyttö-asuminen-liikenne-palvelut-elinkeinot), erityistarpeiden huomioimisesta, asuinalueiden elinvoimaisuudesta sekä asukkaiden osallisuuden ja aktiivisuuden tukemisesta. Kaupungin asunto-ohjelmaa toteuttavilla organisaatioilla on selkeät vastuut ja tehtävät. Yritysyhteistyö on kiinteä osa onnistunutta asuntopolitiikkaa.

Kaupungin asukkaiden omaehtoinen toiminta ja yhteisöjen aktiivinen osallistuminen ovat tärkeä osa onnistunutta asuntopolitiikkaa. Vuorovaikutus asukkaiden, yhteisöjen ja kiinteistönomistajien kanssa kannustaa toiminaan paremman asuinympäristön puolesta.

Asunto-ohjelmaa toteutetaan hyvän hallintotavan ja kaupungin arvojen mukaisesti – avoimesti, asiakaslähtöisesti, oikeudenmukaisesti ja yhdenvertaisesti.

Keskeiset tavoitteet



Kuvio 1: Keskeiset tavoitteet

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

Onnistunut asunto- ja elinkeinopolitiikka edistävät kaupungin kasvua ja elinvoimaisuutta.

KAUPUNGIN TAHTOTILA

Naantalın kaupungin vetovoiman perustana ovat monipuoliset asumisen mahdollisuudet, sujuvat liikenne yhteydet, laadukkaat viheralueet, rannat ja saaristo sekä asema matkailu- ja saaristokaupunkina.

Tulevaisuudessa uusi rakentaminen toteutetaan keskusta-alueelle nykyistä tehokkaampana, tehokkuudella lisätään alueen väestömäärää sekä palveluiden kysyntää. Tämä luo myös paremmat edellytykset palveluiden ja monipuolisten erikoiskauppojen sijoittumiselle keskusta-alueelle.

Tavoitteena kasvava kaupunki

Naantalın tavoitteena on olla kasvava ja uudistumiskykyinen kaupunki, joka tarjoaa eri elämäntilanteisiin sopivia asumisratkaisuja ja viihtyisän asuinympäristön.

Asuntojen tarve erityisryhmille kasvaa Naantalissa johtuen ikääntymiskehityksestä sekä palveluiden keskittymisestä johtuvasta muutoksesta.

Muutos työmarkkinoilla lisää työvoiman liikkuvuutta ja tarvetta erityisesti vuokra-asunnoille.

Asunto-ohjelma tukee kaupunkistrategian tavoitteita kaupungin kasvusta, kaupunkimaisuuden vahvistamisesta sekä kaupungin ja kaupunkikonsernin aktiivisesta ja osaavasta toiminnasta asukkaiden ja yritysten hyväksi.

Toimenpiteet kasvulle ja uudistumiselle

Naantali tehostaa toimenpiteitä, joilla edistetään väkiluvun kasvua, väestörakenteen elinvoimaisuutta ja asumisen laatua (LIITE 1).

Naantalın keskustasta halutaan viihtyisä ja vetovoimainen ja siksi keskeisenä tavoitteena onkin keskustan kehittäminen asukasmäärää ja asuntotuotantoa lisäämällä sekä parantamalla keskustan viihtyisyyttä torialuetta ja Tullikatua kehittämällä. Keskustan lisäksi asuntotuotantoa ohjataan myös alueille, joissa työpaikat ja palvelut ovat hyvin saavutettavissa.

Asunto-ohjelma huomioi nykyisen palveluverkon sijoittumisen ja toimivuuden säilymisen. Asuntotuotantoa uusien asuntojen osalta sijoitetaan seudun kokonaisuuden kannalta yhteisvastuullisesti, tuottaen monipuolista ja houkuttelevaa kaupunkirakennetta.

Mahdollistetaan nykyistä suurempi väestönkasvu ja monipuolinen, erityisesti lapsiperheille soveltuva tontti- ja asuntotarjonta.

Saaristoalueilla ja läheisillä maaseutumaisilla alueilla tavoitteena on positiivinen väestökehitys, kylien tiivistäminen ja asumisen, elinkeino- ja vapaa-ajan toimintojen onnistunut sijoittaminen.

Luonnonmaan vetovoimatekijät vahvistuvat asuinpaikkana. Luonnonmaa on määritelty merelliseksi kaupunginosaksi ja se toimii porttina saaristoon. Saarella on satamateollisuutta ja sinne on rakentumassa uusi Naviren yritysalue.

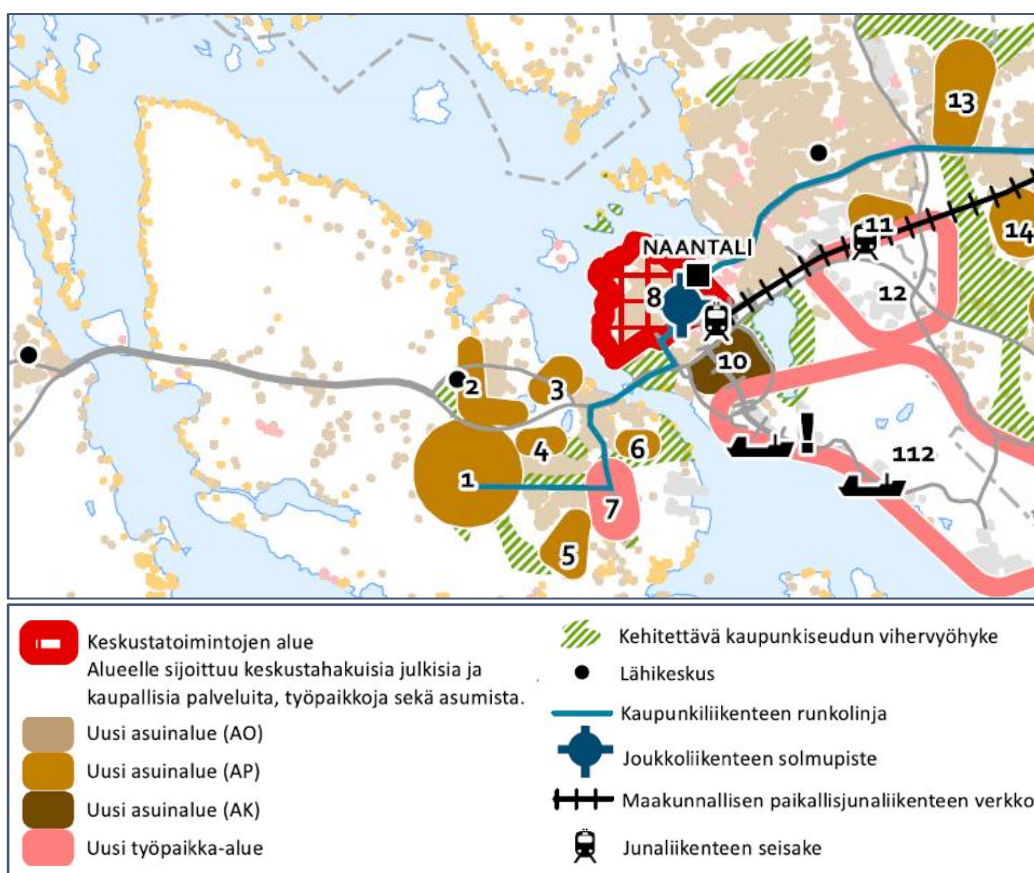
YLEISTÄ / LÄHTÖKOHDAT

Strategiat

Lähtökohtana tämän asunto-ohjelman laatimisessa on käytetty paikallisia ja seudullisia strategioita, joista seuraavat suunnitelmat ovat keskeisimpiä:

- Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

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



Kuvio 2: Ydinkaupunkialueen maankäytön muutosalueet.

Lähde: Turun kaupunkiseudun rakennemalli

- Turun kaupunkiseudun MAL-sopimus

Turun kaupunkiseudun MAL- sopimus on alueen toimivuuteen, kilpailukyvyn parantamiseen sekä kuntien tasapuoliseen kehittämiseen tähtäävä maankäytön, liikenteen ja asumisen sopimus. Sopijaosapuolia ovat valtio ja Turun kaupunkiseudun kunnat Aura, Kaarina, Lieto, Masku, Mynämäki, Naantali, Nousiainen, Paimio, Parainen, Raisio, Rusko, Sauvo ja Turku. Sopimuksen tavoitteena on tukea kaupunkiseudun kuntien sekä kuntien

ja valtion yhteistyötä yhdyskuntarakenteen ohjauksessa sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamisessa.

Turun kaupunkiseudun MAL-sopimuksen lähtökohtana ovat vuonna 2012 hyväksytty rakennemalli 2035 ja sen toteuttamiseksi kunnissa hyväksytyt kuntakohtaiset kaavoitusohjelmat liitteenään muun muassa seudullinen asunto- ja maapoliittinen ohjelma.

- **Naantalin maankäytön kehityskuva 2035**

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

- **Yleiskaavat**

Yleiskaavoilla ohjataan kunnan yhdyskuntarakennetta ja maankäyttöä yleispiirteisesti. Lisäksi niiden perusteella voidaan tietyin edellytyksin myöntää rakennuslupia asemakaavan ulkopuolisille alueille. Asunto-ohjelmaa laadittaessa suurin painoarvo on Luonnonmaan, Lapilan ym. saarien osayleiskaavalla ja Manner-Naantalin osayleiskaavalla, joista kerättyä tietoa on käytetty lähinnä asumisen ja rakentamisen tavoitelukuja määriteltäessä.

- **Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2018 – 2021**

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

- **Naantalin kaupunkistrategia**

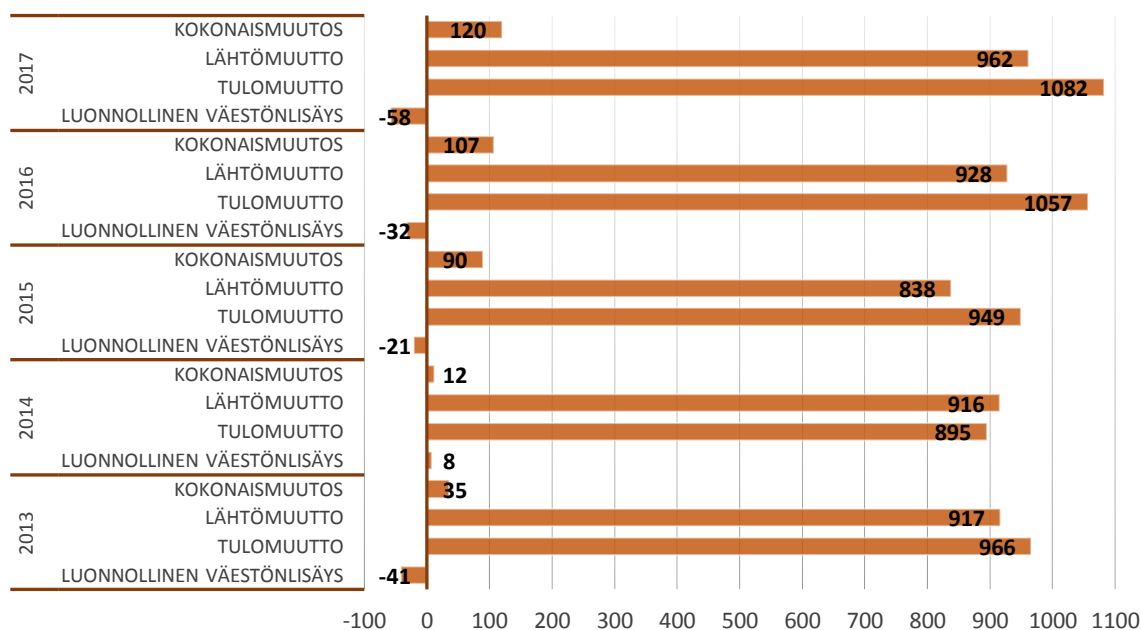
Kuntastrategia on uuden kuntalain mukainen lakisääteinen suunnitelma, jossa valtuusto päättää kunnan toiminnan ja talouden pitkän aikavälin tavoitteista. 11.6.2018 kaupunginvaltuustossa hyväksytyn Naantalin kaupunkistrategian tarkastelujakso yltyy vuoteen 2022 asti. Asuminen eri näkökulmista tarkasteltuna on yksi strategian johtavia teemoja.

Väestökehitys ja ikärakenne

Muuttoliike

Turun seudun muuttoliikkeessä on tapahtunut selkeä muutos. Aikaisemmin muuttoliike suuntautui pääosin kehyskuntiin, mutta 2010-luvulla muuttoliike keskustaajungin suuntaan on vahvistunut. Kaarina ja Lieto ovat säilyttäneet vetovoimansa mutta Maskun, Naantalissa ja Raisiossa tilanne on jonkin verran heikentynyt. Naantalissa muuttoliike on ollut edelleen pääasiassa voitollinen, ja huolimatta heikentyneestä luonnollisesta väestönkasvusta, pitemmällä aikavälillä tarkasteltuna Naantalissa asukasmäärä on ollut nousujohteinen.

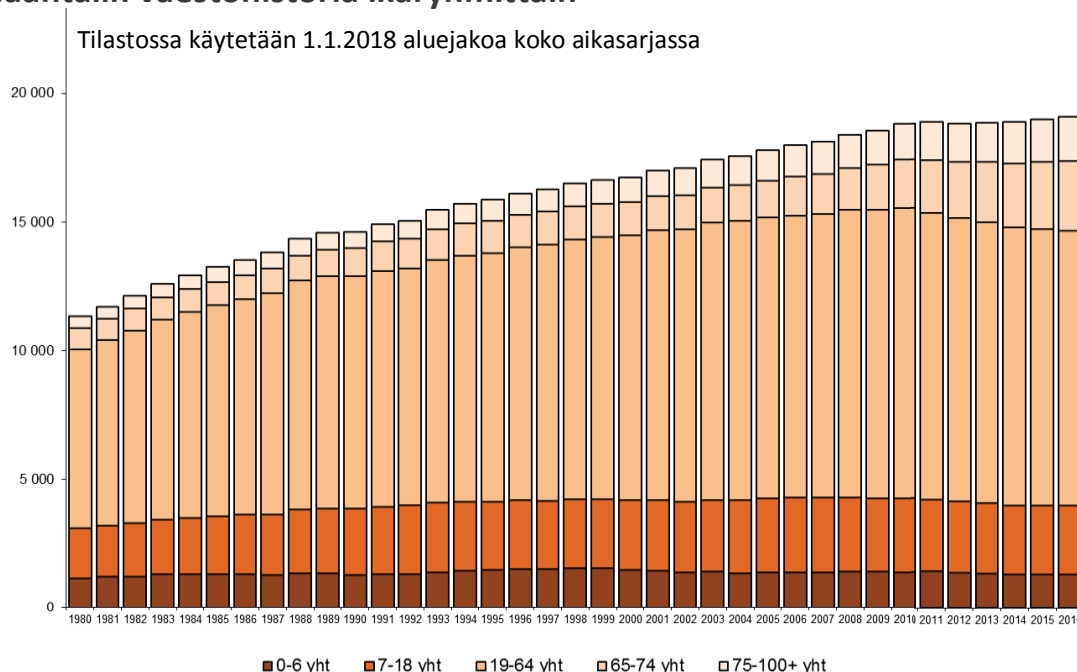
Naantali, väestömuutokset 2013 - 2017



Kuvio 3: Naantali, väestömuutokset 2013 - 2017

Lähde: Tilastokeskus

Naantalissa väestöhistoria ikäryhmittäin

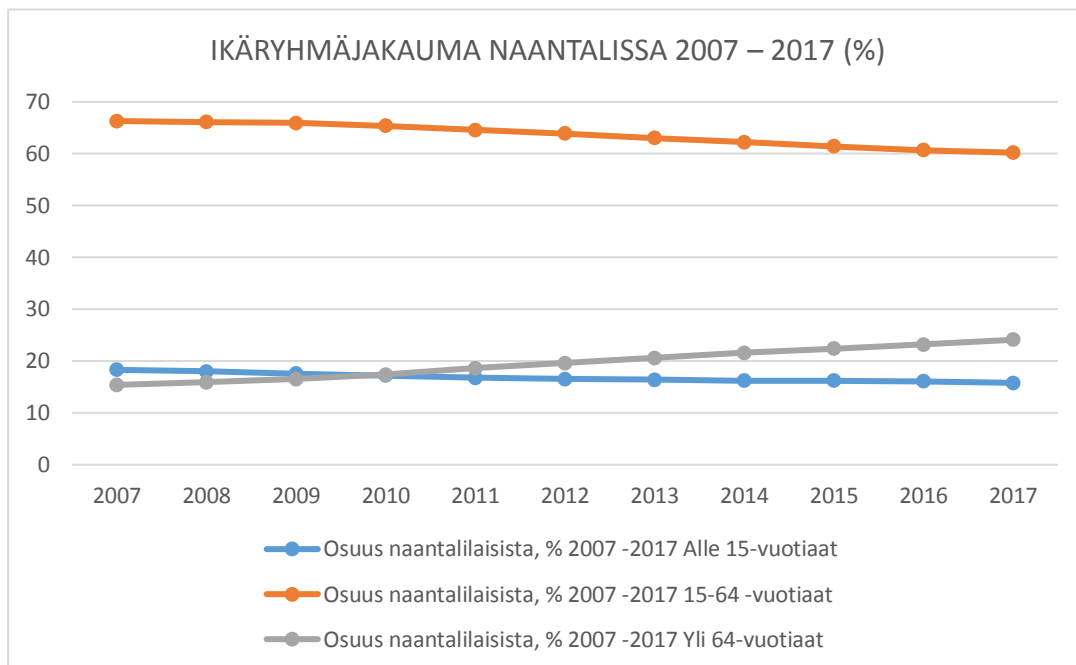


Kuvio 4: Naantalissa väestöhistoria ikäryhmittäin

Lähde: Naantalissa talousarvio 2018

Ikärakenne

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

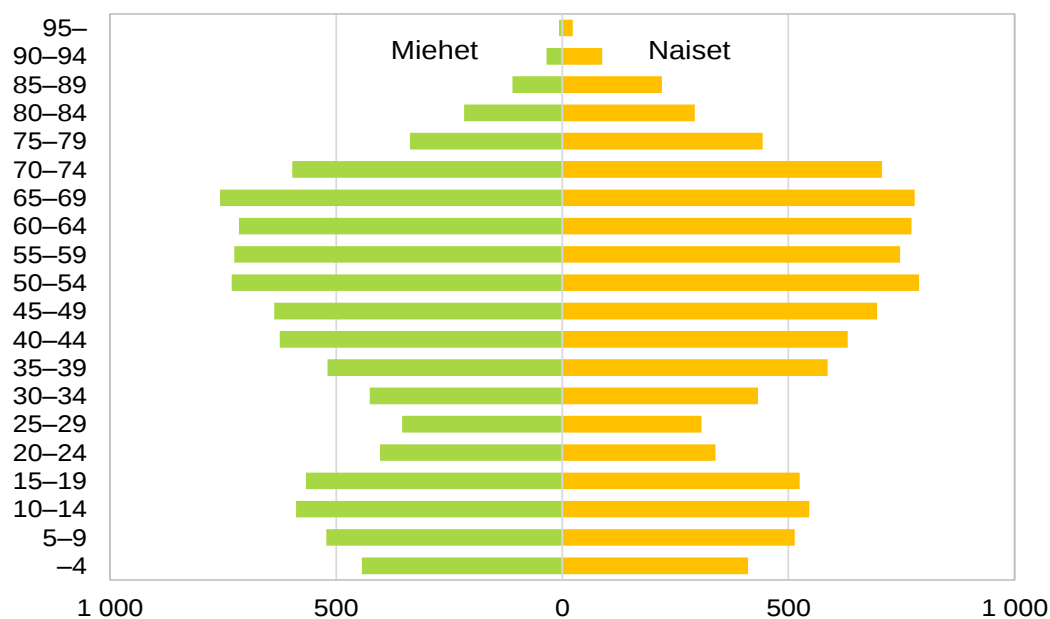


Tilastossa on käytetty 1.1.2018 aluejakoa koko aikasarjassa

Kuvio 5: Ikäryhmäjakauma Naantalissa 2007 – 2017 (%)

Lähde: Tilastokeskus

IKÄ- / SUKUPUOLIJAKAUMA NAANTALISSA 2017 (lkm)



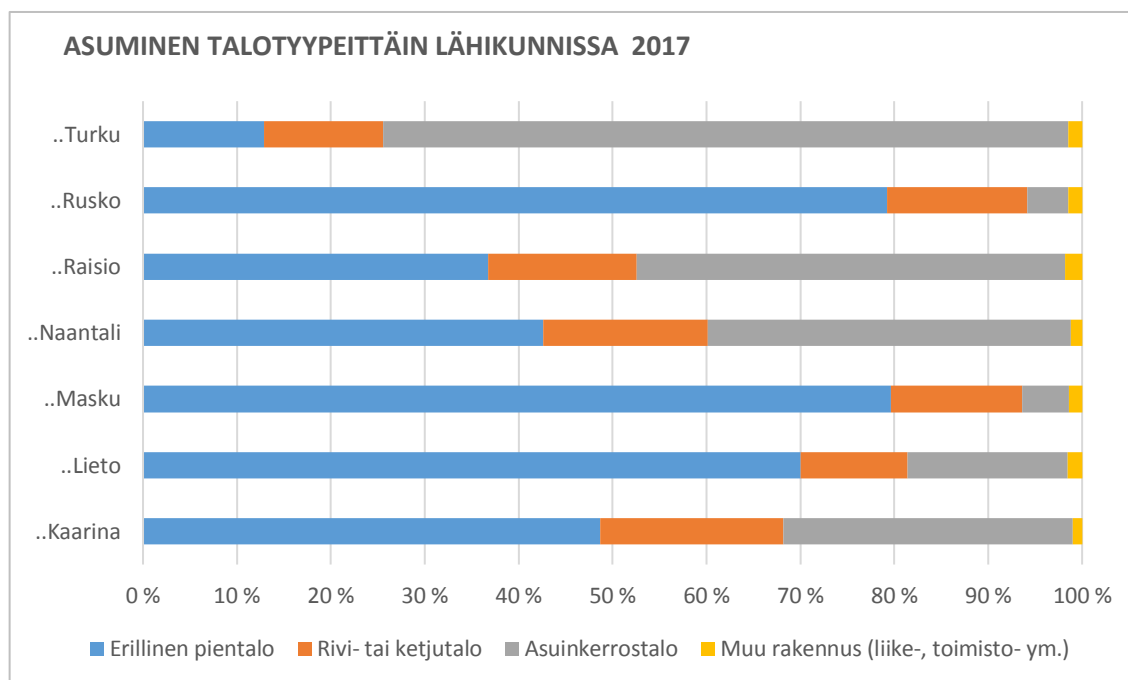
Kuvio 6: Ikä- / sukupuolijakauma Naantalissa 2017 (lkm)

Lähde: Turku Science Park / Tilastokeskus

Asuntotilannetarkastelu

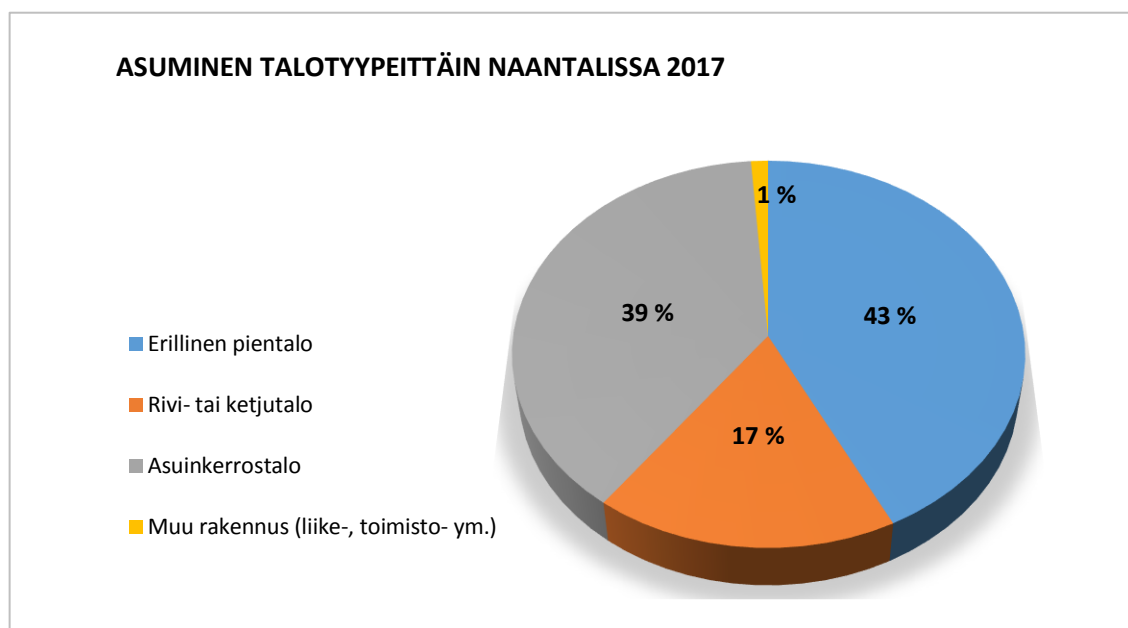
Asuntotilanne talotyypeittäin

Turun seutukunnalla 56 % asutokunnista asui kerrostaloissa vuonna 2017. Seutukunnan lukua nostaa kerrostalojen suuri määrä Turussa. Naantalissa asuminen on pientalovaltaisempaa, sillä 60 % Naantalin asutokunnista asui omakoti- tai rivitalossa ja 39 % kerrostaloissa. Kerrostalot sijaitsevat pääosin manner-Naantal alueella. Rakennusten sijoittuminen Naantalissa talotyypeittäin on esitetty erillisessä liitteessä. (LIITE 2)



Kuvio 7: Asuminen talotyypeittäin lähikunnissa 2017

Lähde: Tilastokeskus

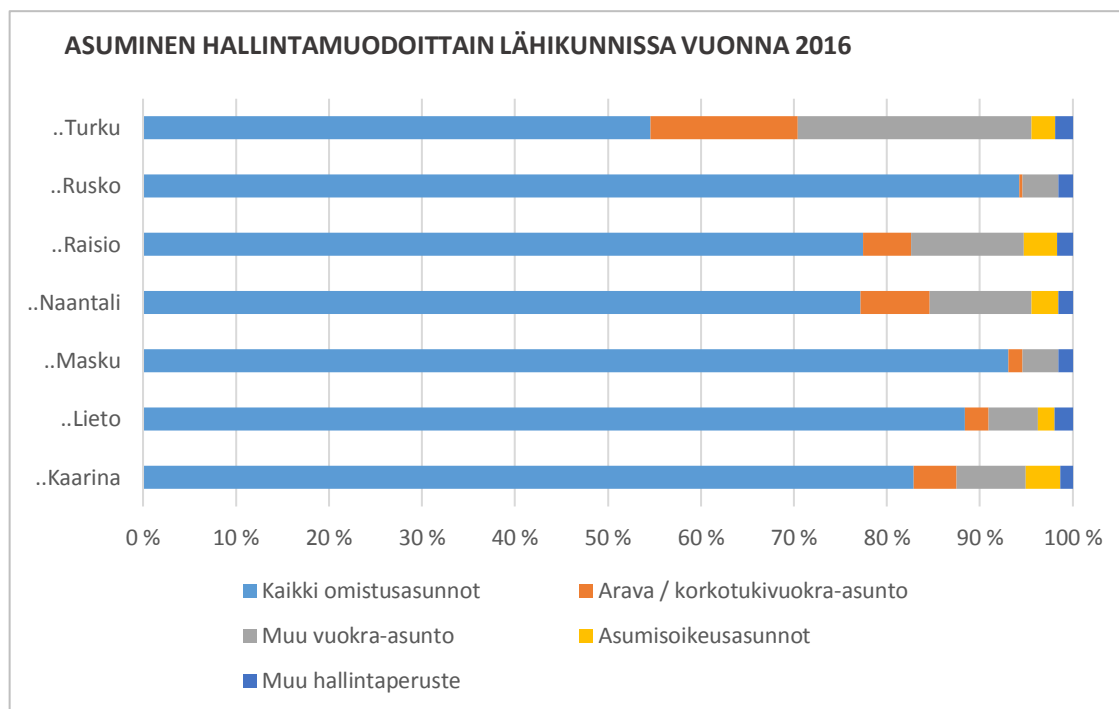


Kuvio 8: Asuminen talotyypeittäin Naantalissa 2017

Lähde: Tilastokeskus

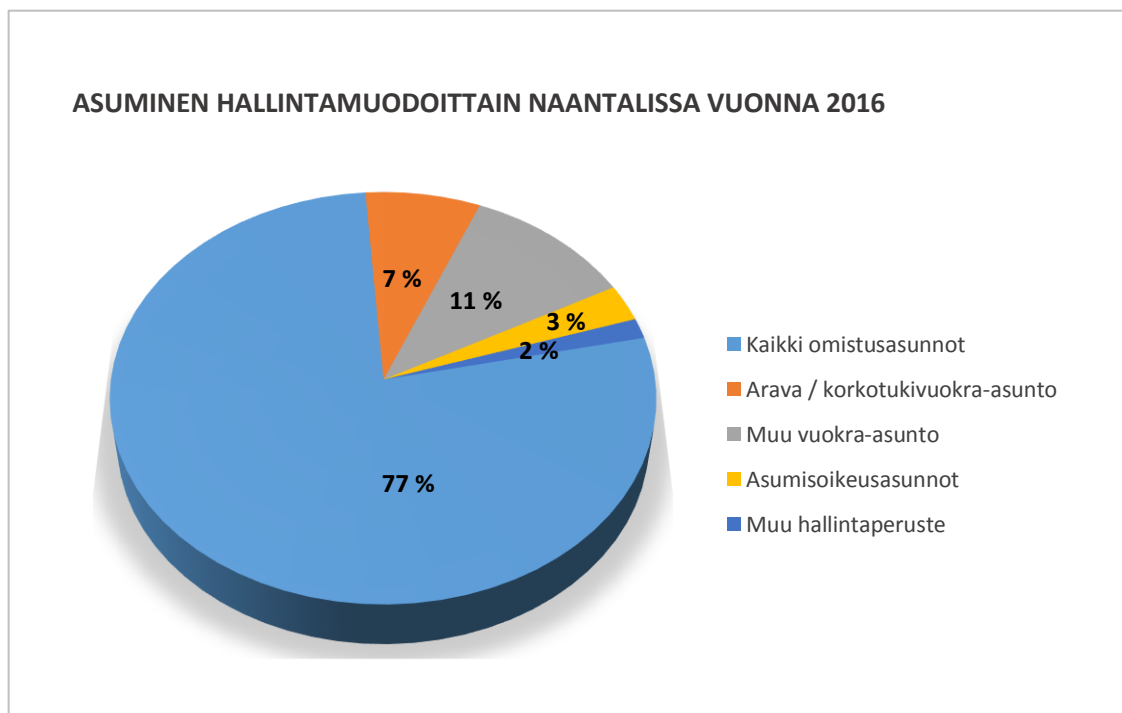
Asuntotilanne hallintamuodoittain

Turun seutukunnalle on ominaista, että asuminen painottuu omistusasumiseen, ja Turkua lukuun ottamatta esimerkiksi vuokra-asumisen osuus kunnissa on varsin pieni. Naantalissa vuokra-asuntojen osuus koko asuntokannasta on noin 18 %. Niistä ARA-asuntojen osuus on seudun kunnista toiseksi korkein heti Turun jälkeen.



Kuvio 9: Asuminen hallintamuodoittain lähikunnissa 2017

Lähde: Tilastokeskus

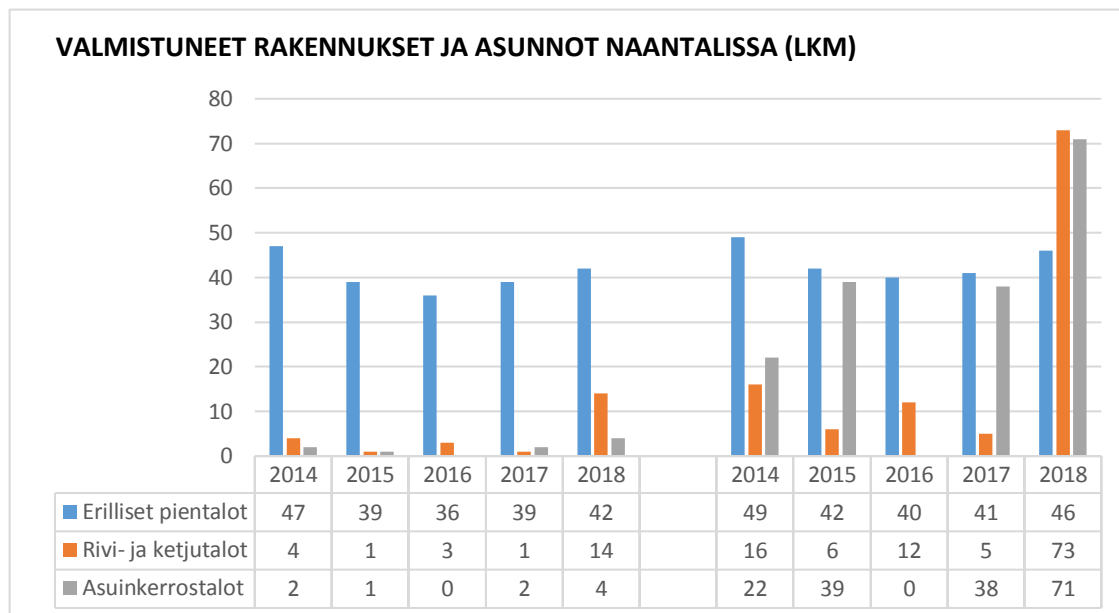


Kuvio 10: Asuminen hallintamuodoittain Naantalissa 2017

Lähde: Tilastokeskus

Uudistuotanto

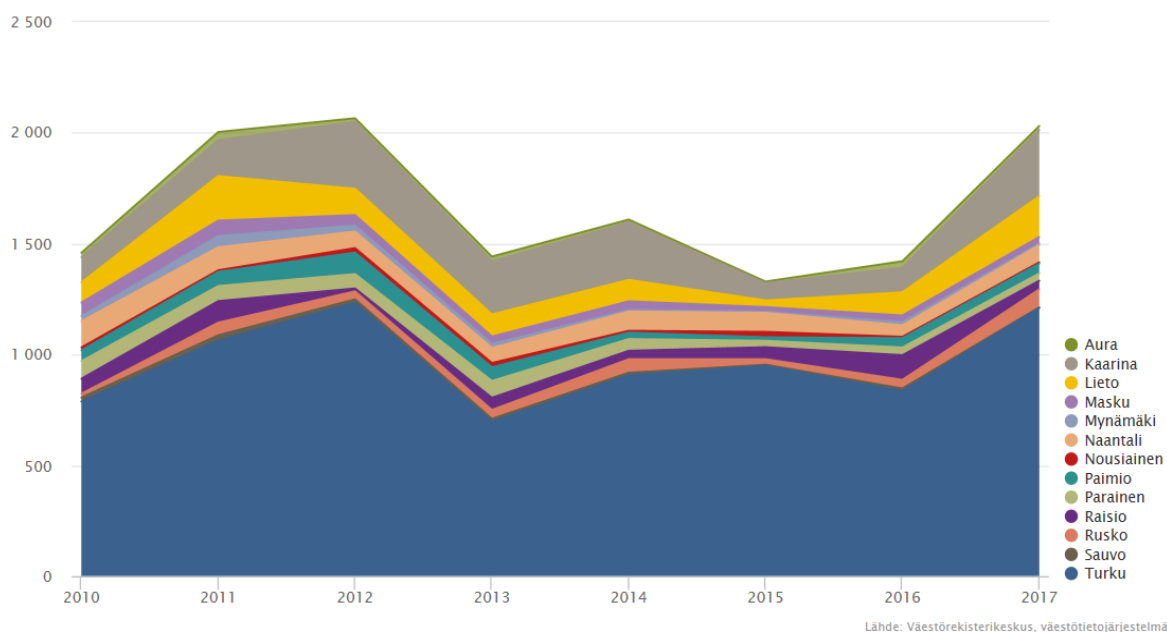
Vuosina 2013 - 2017 Naantalissa on valmistunut keskimäärin noin 46 asuinrakennusta / 78 asuntoa vuodessa. Vuonna 2018 uusia asuntoja valmistui kaupungin kasvutavoitteiden mukaisesti 190 kpl. Uusia pientaloja on rakennettu ensisijaisesti uusille asemakaava-alueille Naantalissa pohjoisosaan sekä Luonnonmaalle, kerrostalojen sijoittuessa kaupungin keskusta-alueelle ja Humalistoon. (LIITE 3)



Kuvio 11: Asuinrakennusten uudistuotanto Naantalissa 2014 – 2018

Lähde: Naantali, Facta

UUSIEN ASUNTOJEN MÄÄRÄ VUOSITTAIN TURUN SEUDULLA



Kuvio 12: Uusien asuntojen määrä Turun seudulla 2010 - 2017

Lähde: Lounaistieto

Tontit

Naantalin kaupunki luovuttaa vuosittain noin 30 asuinrakennustonttia. Tonttien luovutusmuotona käytetään myyntiä tai vuokrausta. Kaupunginhallitus päättää tonttien luovutustavan, luovutuksensaajan valintatavan ja luovutusehdot. Luovutusehdoissa varmistetaan tonttien nopea rakentuminen.

Vuonna 2018 Naantalin kaupungilla on olemassa olevaa tonttivarantoa alla olevan taulukon mukaisesti. Tonteista 87 on heti rakentamiskelpoisia, loput 65 vaativat ennen luovutusta toimenpiteitä esimerkiksi kunnallistekniikan osalta.

Kaupungin tonttivaranto 2018							
	OK valmis	OK varanto	RT valmis	RT varanto	RT k-m ²	KT varanto	KT k-m ²
Manner-Naantali	10	8	1	2	6508	5	11550
Luonnonmaa	39		5	4	8284		
Merimasku	18		1		815		
Rymättylä	8	29					
Velkua	4	17	1		1720		
	79	54	8	6		5	
OK YHT.		133					
RT YHT.				14	17327		
KT YHT.						5	11550

Kuvio 13: Kaupungin tonttivaranto 2018

Kaavoitus

Asemakaavat

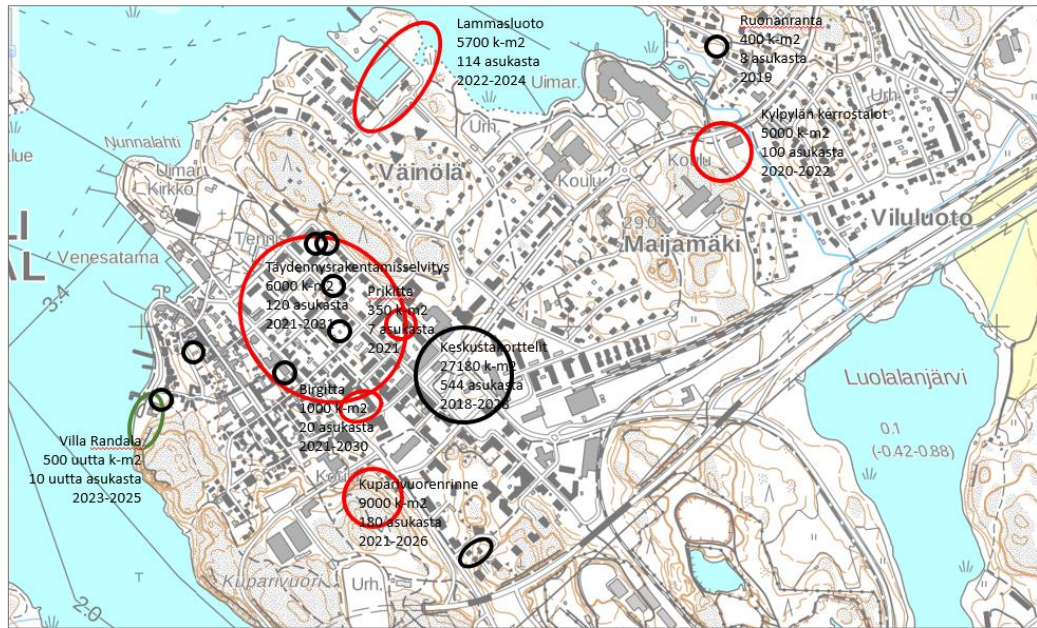
Asemakaavoituksella ohjataan maankäyttöä, osoitetaan alueiden käyttötarkoituksia ja määritellään korttelialueiden rakennusoikeudet.

Kaavahankkeita priorisoidaan niiden osalta, jotka vaikuttavat merkittävästi tonttitarjontaan. Esimerkkeinä asuntomessujen alue, Luonnonmaan perhetalon alue, Taimonranta, joukkoliikennereitin varren kerrostalohankkeet.

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

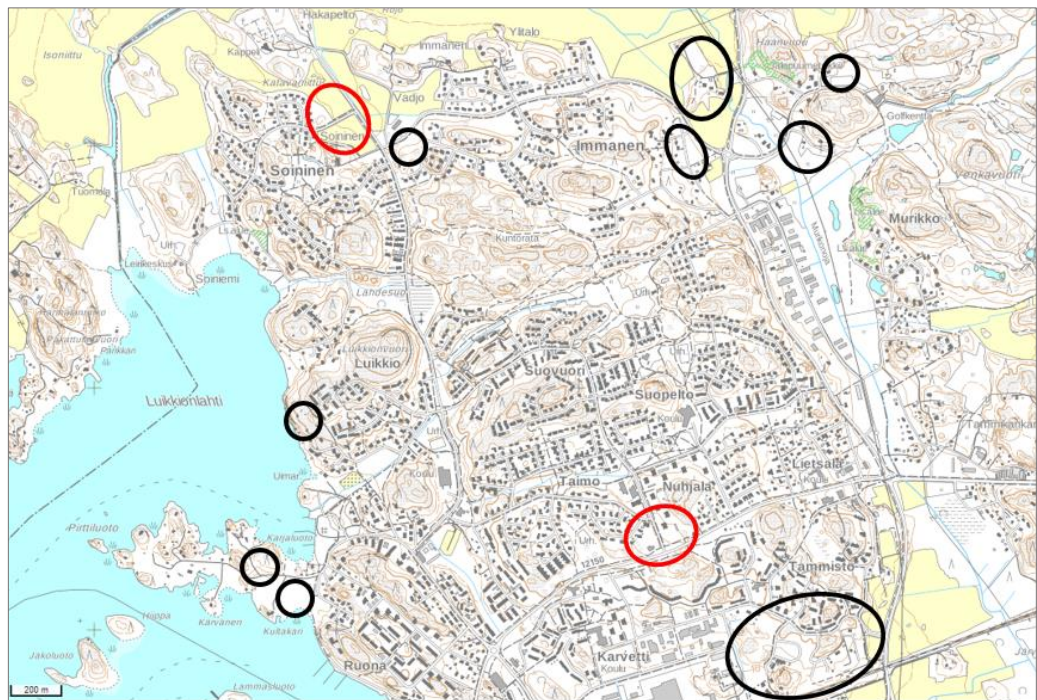
Asemakaavoituksen prosesseja nopeutetaan vähämerkityksellisten asemakaavojen osalta.

Nykyiset vahvistuneet asemakaavat mahdollistavat asuntojen rakentamisen yhteensä noin 1250 asukkaalle (vastaa kokonaisuutena noin 6 vuoden tarvetta) ja parhaillaan käynnissä olevat asemakaavahankkeet tulevat toteutuessaan mahdollistamaan lisäksi asuntojen rakentamisen yhteensä noin 2210 asukkaalle (vastaa kokonaisuutena noin 11 vuoden tarvetta). Asemakaavapotentiaali on kuvattu seuraavilla kartoilla (kuviot 14-16):



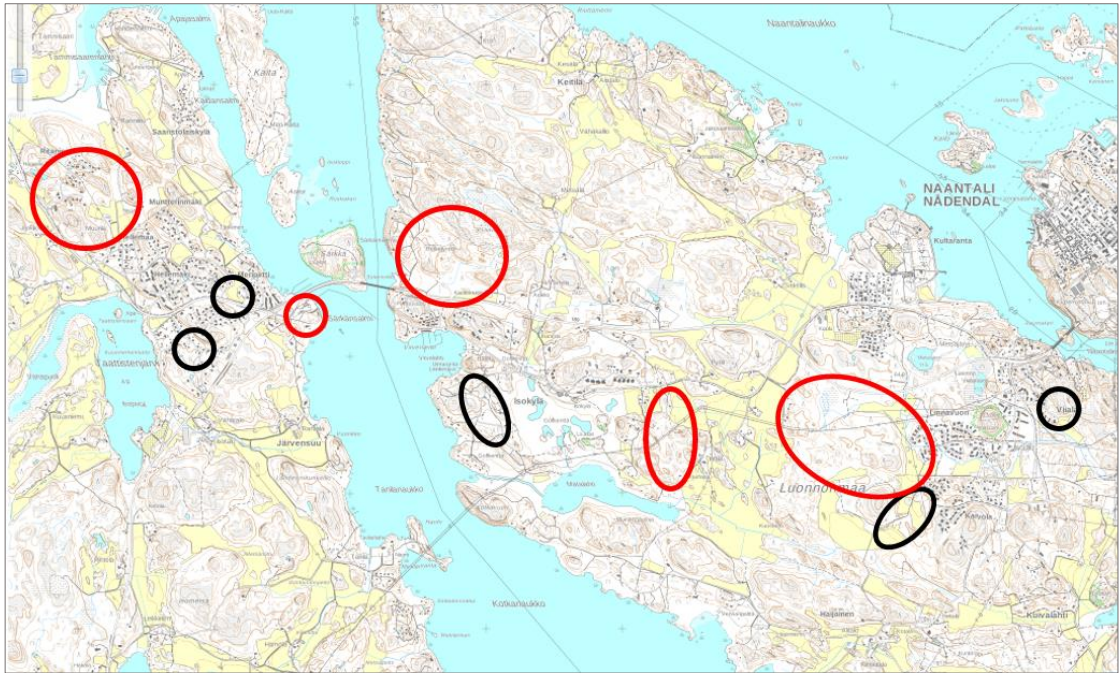
Kuvio 14: Asemakaavapotentiaali, Naantalin keskusta-alue

- Nykyiset vahvistuneet asemakaavat 650 uudelle asukkaalle keskusta-alueella (pääosin kerrostaloissa)
- Parhaillaan käynnissä olevat asemakaavahankkeet 440 uudelle asukkaalle keskusta-alueella (pääosin kerrostaloissa)



Kuvio 15: Asemakaavapotentiaali, Naantalin pohjoisosat

- Asemakaavallisesti jo toteuttavissa olevia kohteita 300 uudelle asukkaalle muualla Manner-Naantalissa (pääosin pientaloissa)
- Parhaillaan käynnissä olevat asemakaavahankkeet 270 uudelle asukkaalle muualla Manner-Naantalissa (pääosin kerrostaloissa)



Kuvio 16: Asemakaavapotentiaali, Naantalin pohjoisosat

- Asemakaavallisesti jo toteuttavissa olevia kohteita 300 uudelle asukkaalle Luonnonmaalla ja saaristossa (pientaloissa)
- Parhaillaan käynnissä olevat asemakaavahankkeet 1500 uudelle asukkaalle Luonnonmaalla ja saaristossa (pientaloissa)

Yleiskaavat

Yleiskaavat ohjaavat asemakaavoitusta ja rakentamista ja luovat sitä kautta pohjan kaupungin asuntotuotannon ohjaamiselle.

Manner-Naantali

Naantalin kaupunginvaltuuston 2017 hyväksymä Manner-Naantalin osayleiskaava ohjaa asemakaavoitusta mahdollistaen Naantalin maankäytön kehityskuvassa 2035 ja Turun kaupunkiseudun rakennemallissa 2035 asetettujen väestötavoitteiden (mitoitusväkiluvun lisäys yhteensä 5 600) toteutumisen. 2013 laadittu keskustan rakennemalli täydentää yleiskaavaa Naantalin ydinkeskustan alueella.

Luonnonmaa

Luonnonmaan, Lapilan ym. saarien osayleiskaava on vahvistunut 2012. Sen mukainen Luonnonmaan kokonaisväkilukutavoite on noin 3 300- 3 800 asukasta. Sitä on osittain toteutettu.

Turun kaupunkiseudun rakennemallissa Luonnonmaalle on sijoitettu yli 40 %:a Naantalin väestönkasvusta. Luonnonmaa on uusi merellinen kaupunginosa Turun ydinkaupunkialueella. Mitoitusväkiluvun kasvutavoite on vuoteen 2035 mennessä noin 4 300. (jolloin todellinen väestönkasvu olisi noin 2 000 asukasta). Tähän voimassa oleva yleiskaava ei luo edellytyksiä.

Asemakaavoitetuilla alueilla on Luonnonmaalla saavutettu noin puolet kaupunkiseudun rakennemallissa tavoitellusta tehokkuudesta.

Luonnonmaan yleiskaava pitää päivittää. Työ on jo aloitettu. Luonnonmaalle ollaan laatimassa visiota vuodelle 2070. Tavoitteena Luonnonmaan yleiskaavan päivityksessä on tehostaa keskeisten osien maankäyttöä, osoittaa palvelujen alueet, kehittää joukkoliikennettä sekä parantaa Luonnonmaan vetovoimaa entisestään.

Saaristo

Saariston osayleiskaavoissa on runsaasti mitoitusta uutta rakentamista varten. Merimaskun yleiskaava vaatii tarkistamista, jotta se ohjaisi asemakaavoitusta taajamien alueella. Saariston yleiskaavoja päivitetään tarvittavilta osin siten, että ne tukevat nykyistä paremmin kyläkeskusten elinvoiman parantamista ja houkuttelevien ranta-alueiden rakentamista asuinkäyttöön.

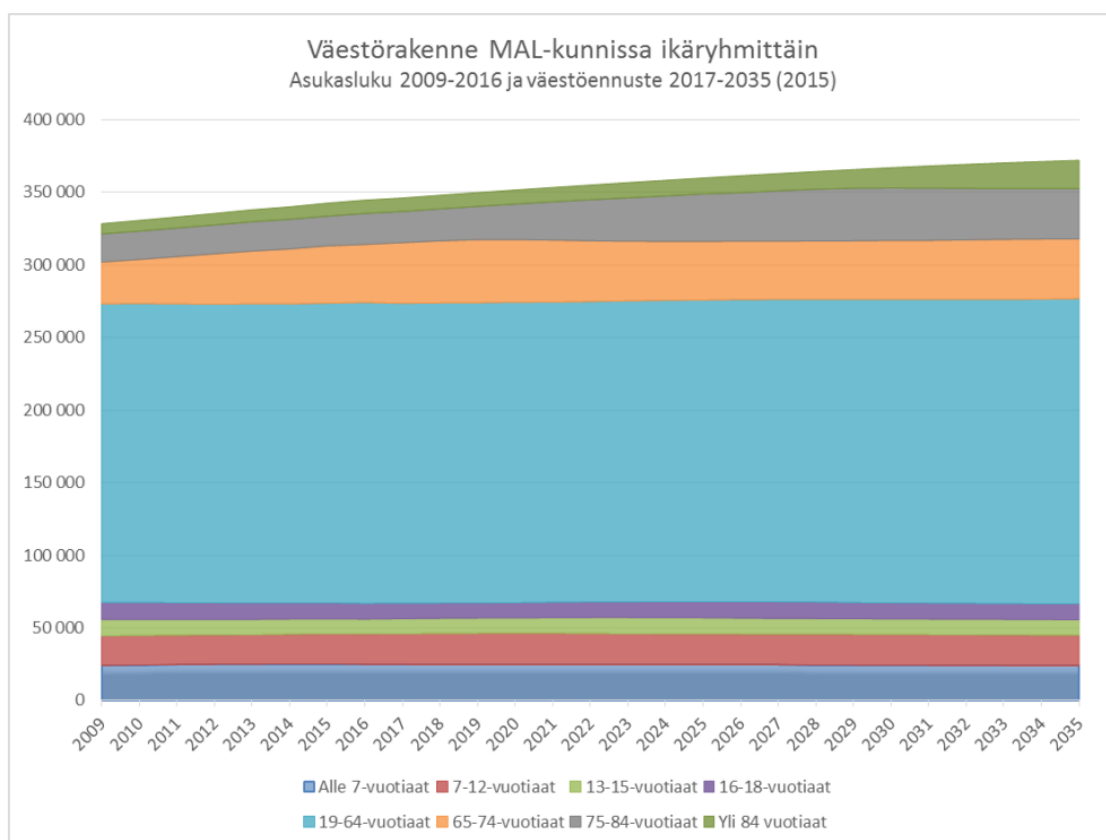
ASUNTOTUOTANNON TARVE JA KEHITYSNÄKYMÄT

Varsinais-Suomen maakunnan kasvu- ja kehittymismahdollisuudet vaikuttavat poikkeuksellisen hyviltä. Myös Naantalilla on realistiset mahdollisuudet tavoitella asukas- ja työpaikkamäärältään kasvavalla Turun seudulla suurempia valmistuvien asuntojen, uusien työpaikkojen ja väestönkasvun määriä kuin mitä on viime vuosina totuttu pitämään mahdollisena. Väestörakenteen ja kotitalouksien rakenteen muuttuminen, väestön kansainvälistyminen sekä vaatimukset yhdyskuntarakenteen energiatehokkuuden ja ekologisuuden lisäämiseksi asettavat haasteita tulevaisuuden asuntotuotannolle. Kaupungin tavoitteena on tonttitarjonnan lisääminen ja asuntorakentamisen monipuolistaminen siten, että tarjonta vastaa kaupungin asukkaiden ja Naantaliin muuttavien toiveita.

Väestö

Turun kaupunkiseudun rakennemallissa 2035 asetettiin tavoitteeksi, että tulevaisuudessa Turun kaupunkiseudun kehitys väestön ja työllisyyden osalta olisi Suomen kärkeä. Viime vuosina tapahtuneen positiivisen rakennemuutoksen seurauksena maakunta ja Turun seutu ovat nautaneet asemaansa suhteessa Suomen muihin kasvukeskuksiin jopa odotettua nopeammin. Vuonna 2016 aktiivi-ikäisten määrä oli jo Tilastokeskuksen väestöennusteen vuosien 2022–2023 tasolla.

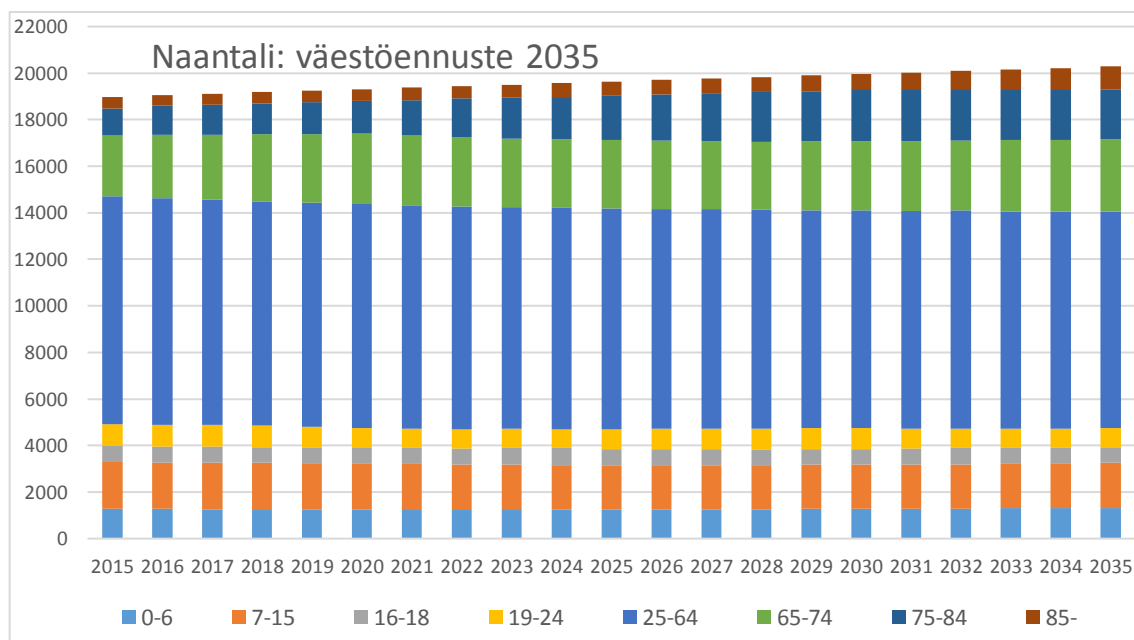
Alla olevassa kuvassa on esitetty Turun kaupunkiseudun MAL-kuntien toteutunut väestörakenteen muutos vuosina 2009–2016 sekä Tilastokeskuksen väestöennusteen mukainen väestörakenteen muutos vuosille 2017–2035.



Kuvio 17: Väestörakenne MAL-kunnissa ikäryhmittäin

Lähde: Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2018-2021

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

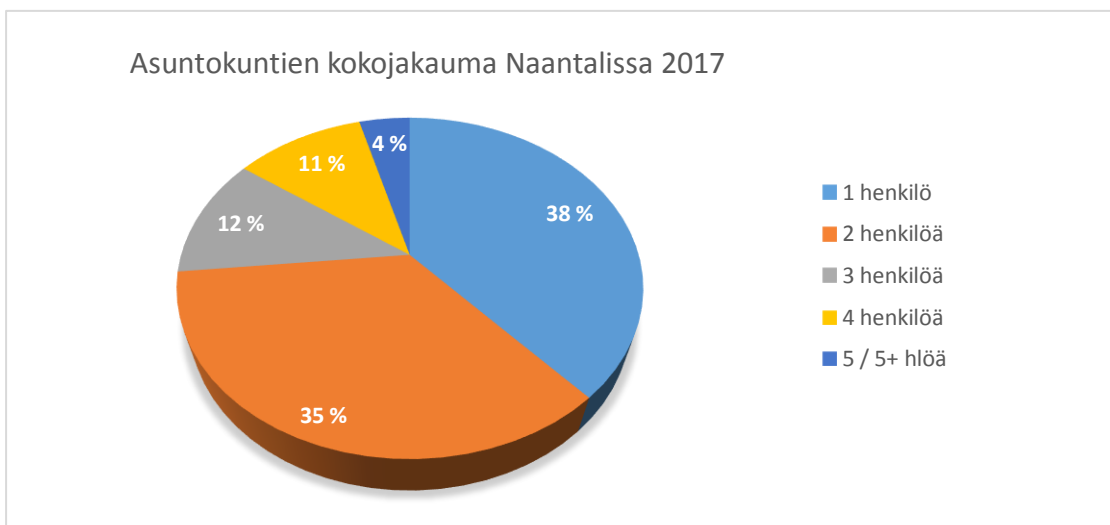


Kuvio 18: Naantali, väestöennuste 2035

Lähde: Tilastokeskus

Perheiden koko

Naantalissa on noin 9000 asutokuntaa. Niiden määrä ja kokojakauma on viime vuodet pysynyt
varsin vakaana. Asutokunnista lähes ¾ -osaa on 1-2 hengen talouksia, viiden tai useamman
henkilön talouksia on vain 4 %. Vähintään kolmen hengen talouksissa asuu kuitenkin noin 9000
asukasta, eli noin 48 % naantalilaisista. Lisää asuntojen jakautumisesta asukkaiden osalta [liit-
teessä 4](#).

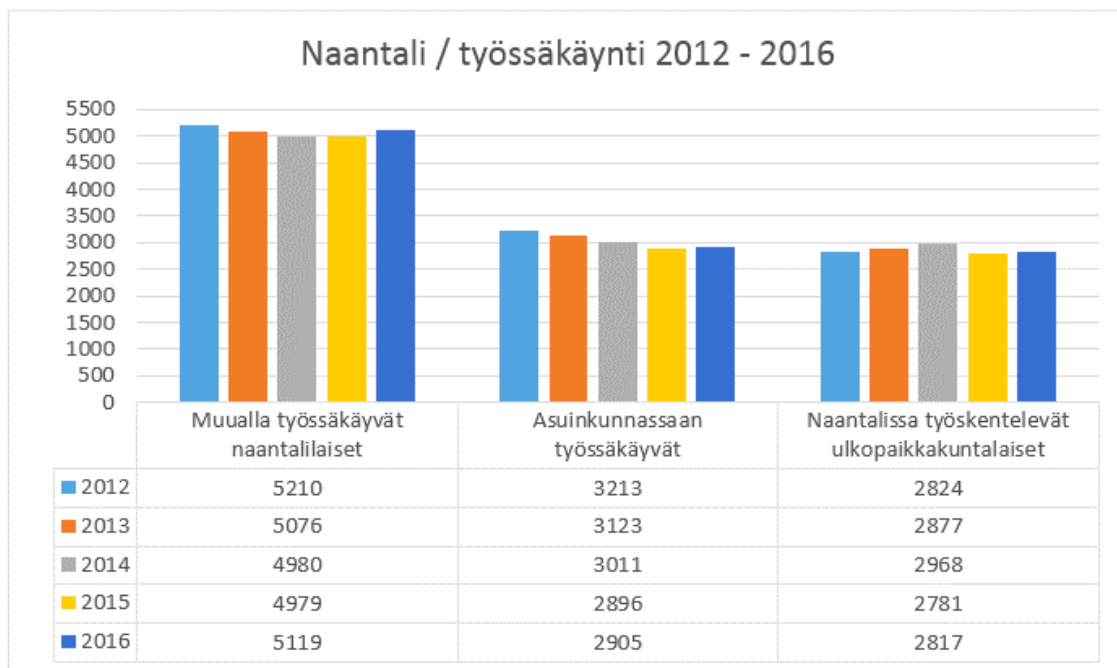


Kuvio 19: Asutokuntien kokojakauma Naantalissa 2017

Lähde: Tilastokeskus

Työssäkäynti ja työllisyys

Naantali kuuluu Turun työssäkäyntialueeseen. Noin 5000 naantalilaisista työskentelee muualla kuin Naantalissa ja muualta käydään Naantalissa töissä hieman alle 3000 henkilön voimin. Asuinkunnassaan työskenteleviä naantalilaisia on noin 3000, ja määrä on jonkin verran vähene-
mään päin. Naantalin tavoitteena on kasvattaa työpaikkaomavaraisuuttaan (71,3 % vuonna 2016) harjoittamalla aktiivista elinkeinopolitiikkaa ja turvaamalla yritysten hyvät toimintaedellytykset.



Kuvio 20: Naantali, työssäkäynti 2012 - 2016

Lähde: Tilastokeskus

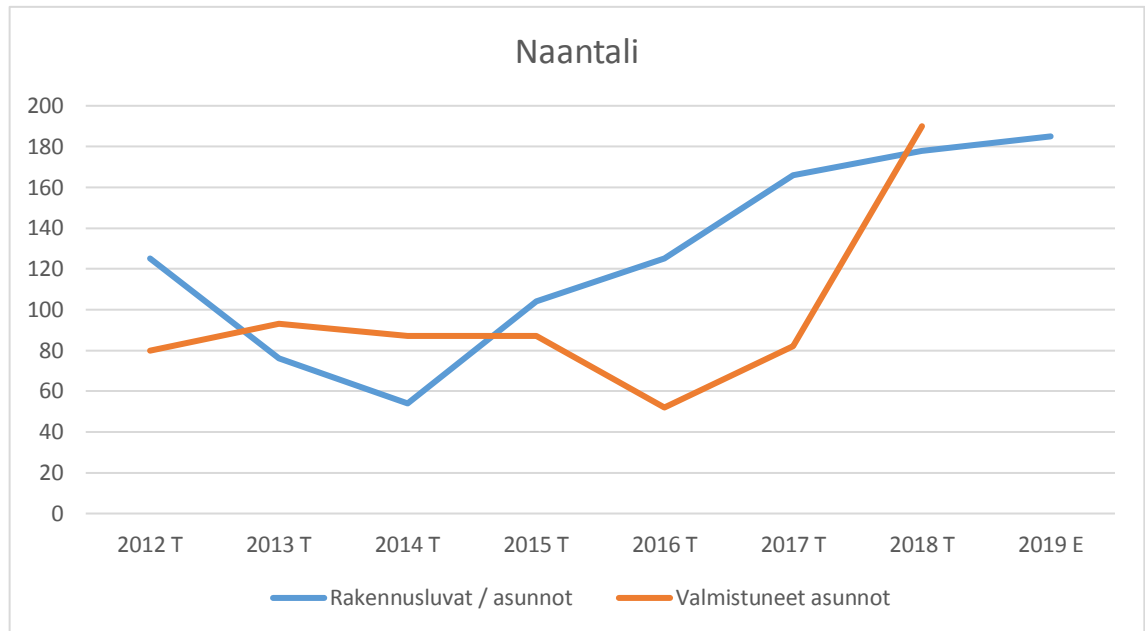
Kaupungin työllisyystilanne on parantunut syksystä 2015 alkaen ja kehitys on jatkunut samansuuntaisena edelleen. Erityisen myönteistä on pitkään vaikeana pysyneen pitkäaikaistyöttömyyden kääntyminen laskuun.

Asuntotarpeen määrä ja laatu

Naantaliin kohdistunut muuttohalukkuus, kaupungin sisällä tapahtuva muuttoliike ja lisääntyneet työpaikat seudulla aiheuttavat asuntojen lisätuotantotarvetta. Osaltaan sitä kasvattavat myös asuntokuntien keskikoon pieneneminen ja toisaalta asumisväljyyden kasvu. Asuntojen vuosittaista tuotanto-ohjelmaa arvioitaessa lähtökohtana on pyritty pitämään Naantalin kaupungin tonttien luovutusta sekä yleisten ja Naantalin asuntomarkkinoitten kehitystä. Lisäksi on tarpeen mukaan arvioitu asuntorahaston rahoitusta. Asetetun 150 asukkaan vuositavoitteen saavuttamiseksi tarvitaan samassa ajassa 150 – 200 uutta asuntoa niiden koosta riippuen.

Tulevaisuudessa valmistuvien asuntojen määrän arvioidaan olevan noin 150 asuntoa vuodessa, lisäksi kymmenkunta loma-asuntoa muutetaan vuosittain ympärivuotiseen asumiseen. Asuntojen poistumaksi on ohjelmakaudella arvioitu noin 5 asuntoa vuodessa.

Vuoteen 2018 asti käyrät perustuvat toteutuneisiin lukuihin. Vuoden 2019 ennuste perustuu rakennusvalvonnan arvioon rakennuslupien määrästä.



Kuvio 21: Valmistuneet asunnot / asumiseen myönnetty rakennusluvut, Naantali Lähde: Naantali, Facta

Vuokra-asuminen

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

Naantalin Vuokratalot Oy on rakennuttanut uusia asuntoja seuraavasti:

Vuosi	2007	2010	2014	2018	YHT. 2007-2018
Asuntojen lkm	22	23	26	33	104

Kuvio 22: Valmistuneet vuokra-asunnot, Naantali Oy

Lähde: Naantalin Vuokratalot

Naantalin kaupungin yli 900 huoneistoa käsittävää vuokra-asuntokantaa hallinnoivan Naantalin Vuokratalot Oy:n tavoitteena ovat hyvä käyttöaste ja vähäiset vuokrasaavat. Erityisesti on seurattu asuntojen käyttöastetta ja vuokraajonoja. Huoneistojen käyttöaste vuonna 2017 oli 98,87 %.

ASUNTOTUOTANNON TAVOITTEET JA TOIMENPITEET

Määrälliset ja laadulliset tavoitteet

Rakentamisen osalta Naantalin tavoitteena toteutuneiden asuntojen määräksi on 150 asuntoa vuodessa jakautuen siten, että ohjelmakauden loppupuolessa 60-70 % uusista asunnoista sijaitsee mantereella ja 30-40 % Luonnonmaalla ja saaristossa. Määrän saavuttamiseksi myönnettyjen rakennuslupien määrän tulisi olla 170 asuntoa / vuosi.

Talotyytit

Turun kaupunkiseudulla asuntotarjontaa pyritään monipuolistamaan siten, että erilaisten hallintamuotojen ja talotyyppien tarjonta on riittävää eri puolilla kaupunkiseutua. Pyrkimyksenä on, että samalla alueella on tarjolla monipuolisesti erilaisiin elämäntilanteisiin soveltuvia asunumuotoja, jolloin asukkaat voivat halutessaan pysyä samalla alueella elämänmuutoksista huolimatta. Myös asuntojen muunneltavuus on tärkeää ns. elinkaariasumisen mahdollistamiseksi.

Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittiseen ohjelmaan Naantalin tavoitteeksi on kirjattu että vuoteen 2025 mennessä uusista asunnoista on erillisiä pientaloja 50 %, rivi- tai ketjutaloja 15 % ja asuinkerrostaloja 35 %.

Tavoitteena on, että vuodessa uusista asunnoista noin 60 on omakotitaloja (tot. ka 60), rivitaloasuntoja noin 30 (tot. ka 15) ja kerrostaloasuntoja noin 60 (tot. ka 30). Asunnoista yli puolet tulisi olla perheasuntoja eli kaksiota suurempia.

Kuntien asuntotuotantotavoite talotyypeittäin Turun kaupunkiseudulla 2014–2025

	Erillinen pientalo		Rivi- tai ketjutalo		Asuinkerrostalo		Yhteensä	
	%	kpl	%	kpl	%	kpl	%	kpl
Aura	40 %	130	45 %	150	15 %	50	100 %	330
Kaarina	20 %	1 010	30 %	1 520	50 %	2 540	100 %	5 070
Lieto	43 %	1 100	34 %	860	24 %	610	100 %	2 570
Masku	60 %	470	20 %	160	20 %	160	100 %	780
Mynämäki	85 %	410	10 %	50	5 %	20	100 %	480
Naantali	50 %	1 220	15 %	370	35 %	850	100 %	2 440
Nousiainen	75 %	240	15 %	50	10 %	30	100 %	320
Paimio	50 %	650	21 %	280	29 %	370	100 %	1 300
Parainen	50 %	590	25 %	300	25 %	300	100 %	1 180
Raisio	25 %	640	15 %	390	60 %	1 540	100 %	2 570
Rusko	70 %	380	15 %	80	15 %	80	100 %	540
Sauvo	65 %	100	35 %	50	0 %	0	100 %	150
Turku	4 %	700	9 %	1 710	88 %	17 200	100 %	19 600
MAL-kunnat yhteensä	20 %	7 640	16 %	5 960	64 %	23 750	100 %	37 350

Kuvio 23.

Lähde: Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2018-2021

Seudullisena pyrkimyksenä on monipuolistaa asumismahdollisuuksia lisäämällä erilaisten hallintamutojen tarjontaa erilaisissa talotyypeissä sekä toteuttamalla suurempi osa uudistuotannosta kohtuuhintaisena valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. Kuntien vastuulla on varmistaa että myös vuokra-asuntotuotantoa varten tontteja on riittävästi. Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittiseen ohjelmaan Naantalin tavoitteeksi on kirjattu, että vuoteen 2025 mennessä uusista asunnoista on vapaarahoitteisia omistusasuntoja 75 %, arava- ja korkotuki-vuokra-asuntoja 10 %, muita vuokra-asuntoja 13 % sekä asumisoikeus- ja osaomistusasuntoja yhteensä 2 %. Asetetuissa asuntotuotannon tavoitteissa on huomioitu kuntien olemassa olevan asuntokannan hallintamuodot sekä kunnan sijainti kaupunkiseudulla.

Kuntien asuntotuotantotavoite hallintamuodoittain Turun kaupunkiseudulla 2014–2025

	Omistaa talon tai asunnon osakkeet		Arava- ja korkotukivuokra-asunto		Muu vuokra-asunto		Asumisoikeus-asunto		Yhteensä	
	%	kpl	%	kpl	%	kpl	%	kpl	%	kpl
Aura	83 %	270	4 %	10	13 %	40	0 %	0	100 %	330
Kaarina	73 %	3 700	12 %	610	13 %	660	2 %	100	100 %	5 070
Lieto	84 %	2 160	6 %	150	7 %	180	3 %	80	100 %	2 570
Masku	90 %	700	3 %	20	7 %	60	0 %	0	100 %	780
Mynämäki	85 %	410	7 %	30	8 %	40	0 %	0	100 %	480
Naantali	75 %	1 830	10 %	250	13 %	310	2 %	50	100 %	2 440
Nousiainen	87 %	280	4 %	10	9 %	30	0 %	0	100 %	320
Paimio	83 %	1 080	9 %	120	4 %	50	4 %	50	100 %	1 300
Parainen	85 %	1 000	10 %	120	5 %	60	0 %	0	100 %	1 180
Raisio	72 %	1 860	6 %	150	18 %	450	4 %	110	100 %	2 570
Rusko	90 %	490	4 %	20	5 %	30	1 %	10	100 %	540
Sauvo	79 %	120	0 %	0	21 %	30	0 %	0	100 %	150
Turku	48 %	9 410	20 %	3 920	30 %	5 880	2 %	390	100 %	19 600
MAL-kunnat yhteensä	62 %	23 310	15 %	5 420	21 %	7 820	2 %	790	100 %	37 340

Kuvio 24.

Lähde: Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2018-2021

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

Vuokra-asunnot

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

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

Asunto- ja väestömäärä

Naantalien kaupungin tavoitteena on väkimäärän kasvu vuosittain noin 150 asukkaalla, jolloin asuntotuotannon tarpeisiin käytettävä laskennallinen mitoitusluku on noin 200 asukasta vuodessa. Alla olevassa taulukossa on Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisessa ohjelmassa esitetyt tavoitteet asunto- ja väestömäärän kasvulle.

Asunto- ja väestömäärän kasvun tavoitteet 2010–2025 sekä toteuma 2010–2016.

	Rakennemallin tavoite 2010–2013*		Toteuma 2010–2013**		Rakennemallin tavoite 2014–2017*		Toteuma 2014–2016**		Rakennemallin tavoite 2018–2021*		Rakennemallin tavoite 2022–2025*	
	Asun	Asuk	Asun	Asuk	Asun	Asuk	Asun	Asuk	Asun	Asuk	Asun	Asuk
Aura	110	90	105	122	110	90	63	22	110	90	110	90
Kaarina	1 690	1 650	832	1 038	1 690	1 650	464	940	1 690	1 650	1 690	1 650
Lieto	570	500	585	1 147	570	500	316	290	1 000	880	1 000	880
Masku	260	210	262	213	260	210	121	-54	260	210	260	210
Mynämäki	160	130	136	-89	160	130	52	-108	160	130	160	130
Naantali	810	810	415	315	810	810	285	209	810	810	810	810
Nousiainen	110	90	106	48	110	90	51	-57	110	90	110	90
Paimio	340	280	282	256	340	280	90	123	410	330	550	450
Parainen	390	320	329	17	390	320	132	-109	390	320	390	320
Raisio	860	860	402	374	860	860	251	-282	860	860	860	860
Rusko	180	150	180	173	180	150	142	142	180	150	180	150
Sauvo	50	40	87	-8	50	40	38	15	50	40	50	40
Turku	4 590	4 630	3 795	5 985	4 590	4 630	2 605	5 532	7 410	9 970	7 600	9 970
Yhteensä	10 110	9 740	7 516	9 591	10 110	9 740	4 591	6 663	13 440	15 530	13 770	15 650

*Tavoitteet kohdistuvat rakennemallissa ydinkaupunkialueelle ja ydinkaupunkialueen ulkopuolisiin keskuksiin.

**Toteuma on esitetty koko kunnan alueelta

Kuvio 25.

Lähde: Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2018–2021

Kaavoitus

Turun kaupunkiseudun yhteisen asunto- ja maapoliittisen ohjelman mukaan kuntien tavoitteena on ylläpitää asemakaavareserviä 3 vuoden ja yleiskaavavarantoa vähintään 10 vuoden tarpeita vastaavana. Naantalissa tavoitteena on, että rakentamistavoitteeseen nähden asemakaavavaranto olisi viisinkertainen eli 750 asukkaalle (nyt 1150) ja yleiskaavavaranto kymmenkertainen. Kaavoituksen osalta tavoitteeksi on asetettu myös asemakaavoituksen prosessien nopeuttaminen. (LIITE 5)

Linjaukset asuinalueiden suunnittelussa

Asunto-ohjelman laatimisen taustalla on ollut tarve nähdä kokonaisvaltaisesti, kuinka Naantalia kehitetään tulevaisuudessa. Kaupungin tavoitteena on olla tasa-arvoinen, esteetön, viihtyisä ja monia erilaisia asumisen tarpeita palveleva asuinkaupunki, jossa arvostetaan asukkaita ja kestävää kehitystä.

Asunto-ohjelma ottaa kantaa niihin keinoihin, joita kaupungilla on käytössään hyvän ja laadukkaan kaupunkiympäristön luomisessa nyt ja tulevaisuudessa. Asunto-ohjelman tavoitteena on tarkastella kaupungin asuntorakentamista sekä edellytyksiä ja lähtökohtia kaupungin toimenpiteille asuntotuotannon edistämiseksi.

Maanhankinta

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

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

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

Maankäyttösopimuksilla sovitaan yksityisten maanomistajien omistamien alueiden käytöstä ja kehittämisestä. Yhteinen tahto sitoutua alueen kehittämiseen ja vapaa sopimusoikeus ovat sopimuskumppaneiden keskeisiä elementtejä. Naantalın kaupunki pyrkii maankäyttösopimukseen, kun kaavaa laaditaan yksityisen omistuksessa olevalle maalle tai rakennusoikeutta lisätään.

Asuntotuotannon perusedellytyksenä on riittävä ja yhdyskuntarakenteeseen tarkoituksenmukaisesti sijoittuva tonttivaranto. Naantalın tavoite on pitää tonttivaranto kolminkertaisena rakentamistavoitteeseen nähden: 450 asuntoa joista 60 % mantereella ja 35 % Luonnonmaalla ja 5 % saaristossa.

Kaupungin vapaaehtoinen maanhankinta on tehokkain maapoliittinen keino yhdyskuntarakenteen eheyttämiseksi ja kehittämiseksi, toisena ovat maankäyttösopimukset. Aktiivinen maanhankinta on selvästi merkittävin keino, kun arvioidaan vaikutusta raakamaan saatavuuteen. Etuostolla on myös merkityksensä, samoin kuin raakamaan lunastuksella. Naantalın kaupunki käyttää vapaaehtoista maanhankintaa ostaen ja vaihtaen kiinteistöjä. Lisäksi käytössä on maankäyttösopimukset, etuosto-oikeus sekä korotettu kiinteistövero 3 %.

Tontinluovutus

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

Tonttien luovutusmuotona käytetään myyntiä tai vuokrausta ja niiden hinnoittelu harkitaan tilanteen mukaan kohdekohtaisesti. Tonttien luovutusta edistetään monipuolisella markkinoinnilla ja tarvittaessa kohteiden kehittämisellä.

Asuntotuotannon ja asuntokoon ohjausta kehitetään siten, että se perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin. Keskipinta-alatavoitetta ohjataan ensisijaisesti tontinluovutuksella ottaen huomioon kulloinenkin huoneistotyyppikysyntä ja toteuttamisedellytykset. Kaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta käytetään vain poikkeustapauksissa.

Perheasuntotuotantoa edistetään muun muassa painottamalla perheasuntojen merkitystä tontinluovutusehdoissa ja -kilpailujen ohjelmissa, sekä huolehtimalla tonttien kohtuuhintaisesta

hinnoittelusta. Perheasuntotuotannon lisäämiseksi käytetään asemakaavamääräyksiin tai tontinluovutusehtoihin perustuvia kannustimia.

Luovutuskirjoihin kirjataan rakentamisvelvoite rakennustyön aloittamiselle ja loppukatselmukselle. Rakentamisvelvoitteella ostaja sitoutuu rakentamaan määräjän (esim. kolmen (3) vuoden) kuluessa siitä, kun rakentamisen tontilla saa aloittaa, siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän loppukatselmuksen hyväksytty. Rakentamisvelvoitteita seurataan.

Ohjelmakauden tärkeimpinä markkinointikohteina ovat Kukolanvainio, Soinisten uudet tontit, Asuntomessualue, Luonnonmaan perhetalon alue sekä kaikki rivi- ja kerrostalotontit.

Palvelut

Uusi rakentaminen toteutetaan keskusta-alueelle nykyistä tehokkaampana, millä lisätään alueen väestömäärää sekä palveluiden kysyntää. Tämä luo myös paremmat edellytykset palveluiden ja monipuolisten erikoiskauppojen sijoittumiselle keskusta-alueelle.

Asumisen aluevaraukset tukeutuvat julkiseen liikenteeseen, kevytliikenteeseen, ulkoilureitteihin ja elämänlaatuun vaikuttaviin lähipalveluihin. Keskustan rakennemallin tavoitteiden mukaan keskustaa vahvistetaan kaupan palveluilla. Kaupunkirakennetta tiivistämällä tuetaan toimivaa lähipalveluverkkoa ja palveluiden saavutettavuutta.

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

Luonnonmaan perhetalokokonaisuus palveluineen toteutetaan ohjelmakauden aikana.

Yhdyskuntarakennetta eheytetään, kehitetään liikennejärjestelmiä ja parannetaan palveluiden saavutettavuutta.

Rakentamisen laatu

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

Uudisrakentamisella edistetään Naantalille tyypillistä kaupunkikuvaa, korkeatasoista ilmettä sekä hyvää rakentamisen laatua ja ekologista kestävyyttä.

Ympäristöohjelman laatimisen yhteydessä määritellään ekologiset tavoitteet rakentamiselle.

Huomioidaan nykyisten ja uusien asukkaiden tarpeet eri ikäryhmissä ja elämäntilanteissa.

Rakennusvalvonnan vaikuttavuutta parannetaan rakennuslupaprosesseilla, ennakko-ohjauksella ja rakennusaikaisella valvonnalla.

Asumismuodot

Kohtuuhintainen asuntotuotanto mahdollistetaan monipuolisella tonttitarjonnalla ja kohdentamalla asuntotuotantoa kysyntää vastaavasti.

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

Yleiskaavoituksen osalla tehtäviä toimenpiteitä ovat

- Luonnonmaan osayleiskaavan päivittäminen alueen keskeisten osien maankäytön tehostamiseksi, palvelujen alueiden osoittamiseksi, sekä Luonnonmaan vetovoiman parantamiseksi entisestään.
- Muun saariston yleiskaavojen päivittäminen tarvittavilta osin niin, että ne tukevat nykyistä paremmin kyläkeskusten elinvoiman parantamista ja houkuttelevien rantakohdeiden rakentamista asuinkäyttöön. Ensimmäisenä kohteena on Merimaskun kirkonkylän osayleiskaavan päivittäminen.

Asemakaavoitukselle asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi kehitetään asemakaavoituksen prosesseja kaavoituksen nopeuttamiseksi ja priorisoidaan niitä kaavahankkeita, jotka vaikuttavat merkittävästi tonttitarjontaan: esimerkkeinä: asuntomessujen alue, Luonnonmaan perhetalon alue, Taimonranta, joukkoliikennereitin varren kerrostalohankkeet. Lisäksi luodaan monipuolisesti mahdollisuuksia erityyppisille rakentamisen malleille ja toteutustavoille, kuten ryhmärakentaminen, yhtiömuotoiset pientalot, ARA-kohteet jne.

Kaupunkikehityshankkeet

Koko kaupungin, alueiden ja kohteiden vetovoimaisuutta kehitetään erilaisilla kaupunkikehityshankkeilla. Esimerkkeinä uusi keskusta-alue, Vanhakaupungin ranta, asuntomessujen ja perhetalon alueen uudet ratkaisut, rantaraitti ja muut liikuntareitit, kaupunkitaide, valaistusratkaisut jne. Elinvoimaohjelman yhteydessä tarkastellaan saariston väkiluvun kasvuun ja elinvoiman parantamiseen liittyviä keinoja.

Ekologinen kestävyys

Kestävän kehityksen edistäminen

Maisemallisesti ja virkistysellisesti arvokkaita ranta- ja kallioalueita sekä viheralueita vaalitaan osana Naantalin puutarhakaupunkia. Merellisen ympäristön hyödyntämisessä huolehditaan merialueen hyvästä tilasta. Virkistysalueiden riittävyys ja luonnon monimuotoisuus turvataan ja virkistys- ja ulkoilureitistöjen jatkuvuus sekä ekologiset käytävät varmistetaan. Ympäristöolosuhteet ja ympäristöhaittojen vaikutukset kuten meri- ja maatulvariskit ja muut ympäristöhäiriöalueet otetaan huomioon rakentamisen sijoittamisessa. Hulevesien luontaisia reittejä ei tule estää uusilla rakentamisalueilla. Ekologiset painotukset kuten ilmastoon liittyvät kysymykset, määritellään tarkemmin vuoden 2019 aikana laadittavassa kaupungin ympäristöohjelmassa.

Energiantuotantotavat ja älykkäät ratkaisut

Keskeisiä haasteita ovat energiatehokas ja ekologinen rakentaminen. Energiatehokkaassa yhteiskunnassa energiaa ensisijaisesti säästetään niin rakenteellisin kuin teknisin ratkaisuin.

Naantalissa asuntorakentamisessa noudatetaan matalaenergiarakentamisen periaatteita. Erittäin asuntomessualueella kehitetään ja kokeillaan uudentyyppisiä innovatiivisia energiaratkaisuja. Maisemasuunnittelussa hyödynnetään hulevesiä.

Liikkuminen

Naantali käynnistää toimenpiteitä, jotka parantavat Manner-Naantalina ja saariston saavutettavuutta ja sisäisiä yhteyksiä.

Kaupunkirakennetta tiivistämällä tuetaan joukkoliikenteen sekä kevyen liikenteen reitistön kehittämistä. Sähköautojen latauspisteitä lisätään. Maankäyttöratkaisulla kehitetään yhtenäistä merenrannan ulkoilureittiä.

Erityisryhmät

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

Erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja toteutetaan osana muuta asuntorakentamista ensisijaisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja kaupallisten palveluiden ääreen. Erityisryhmien asuntojen rakentamistarve otetaan huomioon kaavoituksessa ja maankäytön suunnittelussa. Erityisryhmien asumista tukevia palveluja tuotetaan sekä kaupungin omana toimintana että palveluntuottajilta ostettuna palveluna.

Kaupunki on laatinut Naantalın ikääntymispoliittisen suunnitelman 2020, jossa ikääntyneiden naantalilaisten asumispalvelujen järjestämisen linjaukset on kuvattu.

Esteettömyys

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

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

Korjaus- ja täydennysrakentaminen

Valtakunnalliseen hiilineutraaliustavoitteeseen pääseminen vaatii merkittäviä muutoksia uudisrakentamisessa ja erityisesti myös vanhan rakennuskannan energiatehokkuuden parantamisessa. Naantalın erityispiirteenä on vanhan arvokkaan rakennuskannan ylläpito. Olemassa olevan vanhan asutokannan energiatehokkuuteen liittyvät korjaukset ovat keskeisiä asumisen ekologisen kestävyuden lisäämisessä. Kaupunki tarjoaa neuvontaa korjaamiseen ja energiatehokkuuteen liittyvissä hankkeissa.

Rakennuskannan korjaaminen

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

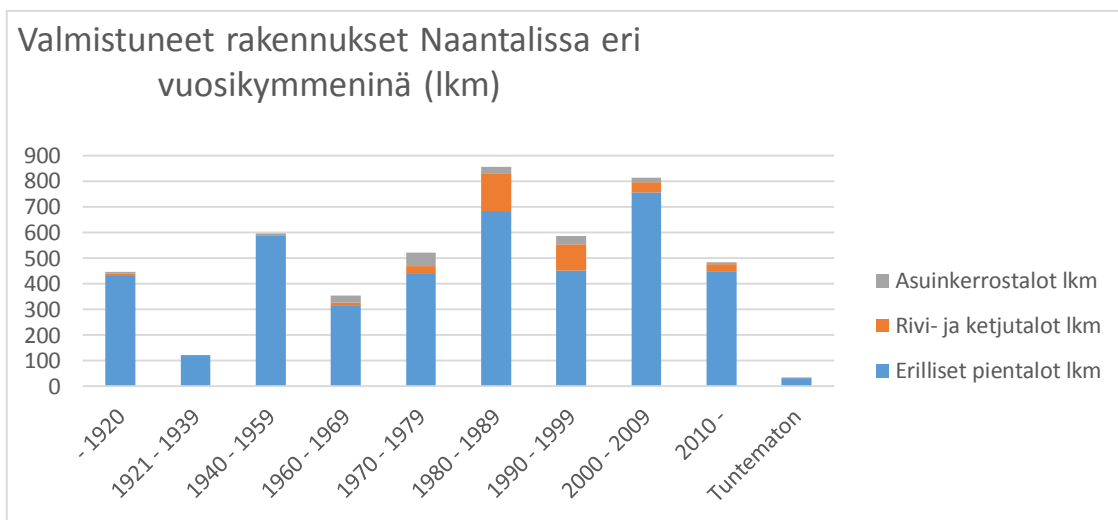
Keinoja asutokannan korjaamisen edistämiseksi on järjestää esim. Kiinteistöliiton kanssa erilaisia tilaisuuksia isännöitsijöille, taloyhtiöiden hallituksen jäsenille ja asukkaille sekä kehittää kaupungin antamaa taloyhtiöneuvontaa. Kaupunki edistää hissien rakentamista vanhoihin, hissittömiin kerrostaloihin,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

Naantalissa suurin osa asuinkerrostaloista (43 %) on valmistunut 1960 -1970 -luvulla.

		Rakennuksia (lkm)		
		Erilliset pientalot	Rivi- ja ketjutilat	Asuinkerrostalot
Naantali	- 1920	434	5	8
	1921 - 1939	122	0	0
	1940 - 1959	586	1	9
	1960 - 1969	316	10	29
	1970 - 1979	442	28	50
	1980 - 1989	684	144	28
	1990 - 1999	452	101	32
	2000 - 2009	755	40	19
	2010 -	450	25	8
	Tuntematon	32	1	0

Kuvio 26: Valmistuneet rakennukset Naantalissa eri vuosikymmeninä (lkm) Lähde: Tilastokeskus
Tilastossa käytetään 1.1.2018 aluejakoa koko aikasarjassa.

Korjaustarpeet asuinkerrostalojen osalta koskevat lähinnä julkisivuja ja taloteknisiä järjestelmiä, mutta myös pihoja ja pysäköintiratkaisuja. Hissien modernisoinnin tai jälkiasennushissien rakentamisen lisäksi tehdään muitakin esteettömyyteen vaikuttavia pienempiä parannustoimia. Sähköautojen latausmahdollisuus on noussut myös Naantalissa keskustelunaiheeksi taloyhtiön pysäköintiä kehitettäessä. Naantalin Vuokratalot Oy:n asuinkerrostalojen peruskorjaukset ovat vastikään käynnistyneet Nuhjalan alueella.



Kuvio 27: Valmistuneet rakennukset Naantalissa eri vuosikymmeninä (lkm) Lähde: Tilastokeskus
Tilastossa käytetään 1.1.2018 aluejakoa koko aikasarjassa.

Asuin ympäristöjen parantaminen

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

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

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

Täydennysrakentamisen edistäminen

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

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

Alueen asuntokanta ja väestörakenne tasapainottuu sekä elinkaariasuminen mahdollistuu omalla asuntoalueella.

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

TAVOITTEIDEN TOTEUTUMISEN SEURANTA

Tavoitteiden asettelu edellyttää myös toteutumisen seurantaa. Asetettujen tavoitteiden toteutumista seurataan vuosittain siten, että vuodenvaihteen jälkeen laaditaan raportti seurattavista mittareista. Tunnuslukujen säännöllinen tarkastelu antaa mahdollisuuden reagoida muuttuviin olosuhteisiin kaavoitusohjelmaa laadittaessa, maankäyttöosaston ja asemakaavoituksen toiminnan vuotuisessa tavoitteidenasettelussa, sekä talousarvion laatimisen yhteydessä. Asunto-ohjelman mittarit on koottu erilliseen liitteeseen ([LIITE 6](#)).

LÄHTEET:

<http://aleksis.naantali.fi/poytakirjat/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20182879-10>

<http://aleksis.naantali.fi/poytakirjat/kokous/20182947-1-1.PDF>

<http://aleksis.naantali.fi/poytakirjat/kokous/20182947-2-1.PDF>

Hyvinvointikertomus 2013-2016 ja –suunnitelma 2017-2021

Ikääntymispoliittinen suunnitelma 2020

KV 11.6.2018 kokouskäsitteilyn pöytäkirja

Laki asunto-olojen kehittämisestä 29.11.1985/919

Lastensuojelulaki 35 §

Lounaistieto. <http://www.lounaistieto.fi/tietopalvelut/mal/monipuolinen-asuntotuotanto/>
(Viitattu 15.10.2018)

Maakuntavaltuusto 11.6.2018. Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

MAL-ohjelma

Manner-Naantalin oyk

Naantalin kaupunki, Facta 19.10.2018

Naantalin kaupunkistrategia 2022

Naantalin Palveluverkkoselvitys

Naantalin talousarvio 2018

Perustuslaki 19.4 §

Sosiaalihuoltolaki 14 §

Tilastokeskus (Viitattu 21.09.2018, 08.10.2018)

Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2018-2021

Vammaispalvelulaki 8.2 §

Vastaus Varsinais-Suomen maakuntahallituksen lausuntopyyntöön koskien Naantalin kaupungin tahtotilaa ja valmiutta osallistua kunnan hiilineutraaliuden tavoitteluun (KH 5.2.2018 §40)

KUVIOT:

KUVIO 1: KESKEISET TAVOITTEET	3
KUVIO 2: YDINKAUPUNKIALUEEN MAANKÄYTÖN MUUTOSALUEET.	5
KUVIO 3: NAANTALI, VÄESTÖMUUTOKSET 2013 - 2017	7
KUVIO 4: NAANTALIN VÄESTÖHISTORIA IKÄRYHMITÄIN	7
KUVIO 5: IKÄRYHMÄJAKAUMA NAANTALISSA 2007 – 2017 (%)	8
KUVIO 6: IKÄ- / SUKUPUOLIJAKAUMA NAANTALISSA 2017 (LKM)	8
KUVIO 7: ASUMINEN TALOTYPEITTÄIN LÄHIKUNNISSA 2017	9
KUVIO 8: ASUMINEN TALOTYPEITTÄIN NAANTALISSA 2017	9
KUVIO 9: ASUMINEN HALLINTAMUODOITTAIN LÄHIKUNNISSA 2017	10
KUVIO 10: ASUMINEN HALLINTAMUODOITTAIN NAANTALISSA 2017	10
KUVIO 11: ASUINRAKENNUSTEN UUDISTUOTANTO NAANTALISSA 2014 – 2018	11
KUVIO 12: UUSIEN ASUNTOJEN MÄÄRÄ TURUN SEUDULLA 2010 - 2017	11
KUVIO 13: KAUPUNGIN TONTTIVARANTO 2018	12
KUVIO 14: ASEMAKAAVAPOTENTIAALI, NAANTALIN KESKUSTA-ALUE	13
KUVIO 15: ASEMAKAAVAPOTENTIAALI, NAANTALIN POHJOISOSAT	13
KUVIO 16: ASEMAKAAVAPOTENTIAALI, NAANTALIN POHJOISOSAT	14
KUVIO 17: VÄESTÖRAKENNE MAL-KUNNISSA IKÄRYHMITÄIN	16
KUVIO 18: NAANTALI, VÄESTÖENNUSTE 2035	17
KUVIO 19: ASUNTOKUNTIEN KOKOJAKAUMA NAANTALISSA 2017	17
KUVIO 20: NAANTALI, TYÖSSÄKÄYNTI 2012 - 2016	18
KUVIO 21: VALMISTUNEET ASUNNOT / ASUMISEEN MYÖNNETYT RAKENNUSLUVAT, NAANTALI	19
KUVIO 22: VALMISTUNEET VUOKRA-ASUNNOT, NAANTALI	19
KUVIO 23: ASUNTOTUOTANTOTAVOITTEET TALOTYPEITTÄIN TURUN KAUPUNKISEUDULLA 2014-2025	20
KUVIO 24: ASUNTOTUOTANTOTAVOITTEET HALLINTAMUODOITTAIN TURUN KAUPUNKISEUDULLA 2014-2025	21
KUVIO 25: ASUNTO- JA VÄESTÖMÄÄRÄN KASVUN TAVOITTEET 2010-2025 SEKÄ TOTEUMA 2010-2016	22
KUVIO 26: VALMISTUNEET RAKENNUKSET NAANTALISSA ERI VUOSIKYMMENINÄ (LKM)	27
KUVIO 27: VALMISTUNEET RAKENNUKSET NAANTALISSA ERI VUOSIKYMMENINÄ (LKM)	27
	30

LIITTEET:

LIITE 1	Toimenpiteet
LIITE 2	Naantalın kaikki asuinrakennukset talotyypeittäin 10/2018 asti
LIITE 3	Naantalissa 2012 – 2018 valmistuneet asuinrakennukset
LIITE 4	Asukasjakauma huoneistokoottain
LIITE 5	Asukasluvun kasvun painopistealueet kartalla
LIITE 6	Mittarit asunto-ohjelmassa asetetuille tavoitteille

Yleiskaavoitus

- Päivitetään Luonnonmaan yleiskaava, tavoitteena tehostaa keskeisten osien maankäyttöä, kehittää joukkoliikennettä, osoittaa palvelujen alueet sekä parantaa Luonnonmaan vetovoimaa entisestään.
- Päivitetään saariston yleiskaavoja tarvittavilta osin niin, että ne tukevat nykyistä paremmin kyläkeskusten elinvoiman parantamista ja houkuttelevien ranta-alueiden rakentumista asuinkäyttöön.

Mittari: Luonnonmaan osayleiskaavan ja Merimaskun kirkonkylän osayleiskaavojen päivittäminen.

Asemakaavoitus

- Priorisoidaan niitä kaavahankkeita, jotka vaikuttavat merkittävästi tonttitarjontaan: Esimerkkeinä: asuntomessujen alue, Luonnonmaan perhetalon alue, Taimonranta, joukkoliikennereitin varren kerrostalohankkeet.
- Luodaan monipuolisesti mahdollisuuksia erityyppisille rakentamisen malleille ja toteutustavoille, kuten ryhmärakentaminen, yhtiömuotoiset pientalot, ARA-kohteet jne.
- Nopeutetaan asemakaavoituksen prosesseja vähämerkityksellisten asemakaavojen osalta.

Mittari: Kaavavarannon ja monipuolisen tonttitarjonnan turvaaminen.

Muut kaupunkikehityshankkeet

- Kehitetään hankkeilla koko kaupungin, alueiden ja kohteiden vetovoimaisuutta. Esimerkkeinä uusi keskusta-alue, Vanhankaupungin ranta, asuntomessujen ja perhetalon alueen uudet ratkaisut, rantaraitti ja muut liikuntareitit, kaupunkitaide, valaistusratkaisut jne.
- Kehitetään elinvoimaohjelman yhteydessä saariston väkiluvun kasvuun ja elinvoiman parantamiseen liittyviä keinoja.

Tonttien luovutus

- Edistetään tonttien vuokrausta ja myyntiä monipuolisella markkinoinnilla ja tarvittaessa kohteiden jalostamisella.
- Ohjelmakauden tärkeimmät tontinmyyntikohteet ovat: Kukolanvainio, Soinisten uudet tontit, Asuntomessualue, Luonnonmaan perhetalon alue sekä kaikki kerros- ja rivitalotontit.

Tavoite: Edistää tonttien myyntiä ja vuokrausta.

Palvelut

- Kehitetään perheystävällisiä toimintatapoja kaupungin kaikessa toiminnassa.
- Parannetaan rantoja: niiden virkistysarvoja, venesatama-alueita sekä lähivesien laatua.
- Palveluverkkoa kokonaispalveluineen toteutetaan ohjelmakauden aikana, esimerkkeinä Luonnonmaan perhetalokokonaisuus, Velkuan koulun perusparannus.
- Eheytetään yhdyskuntarakennetta, kehitetään liikennejärjestelmiä ja parannetaan palveluiden saavutettavuutta.

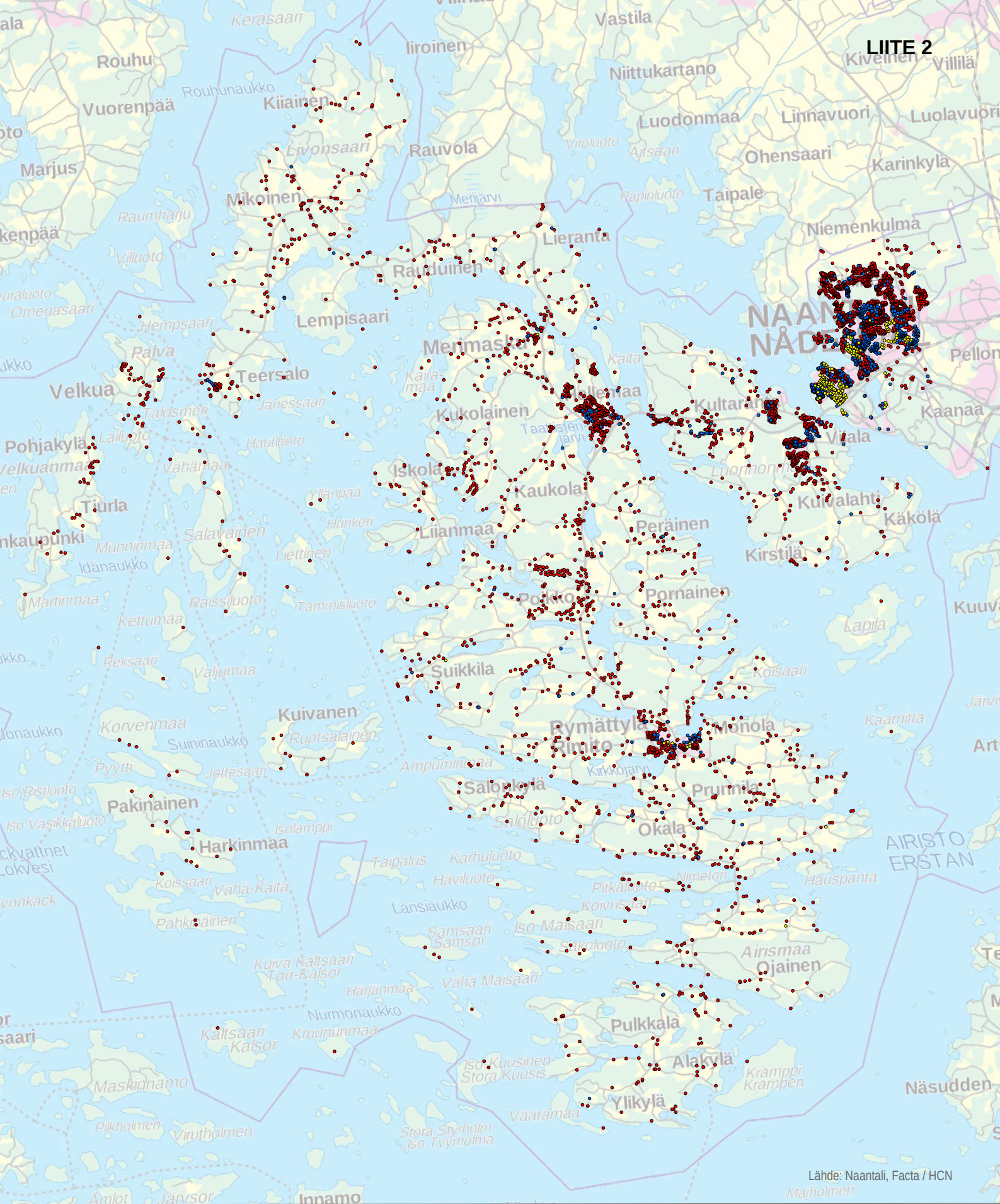
Rakentamisen laatu

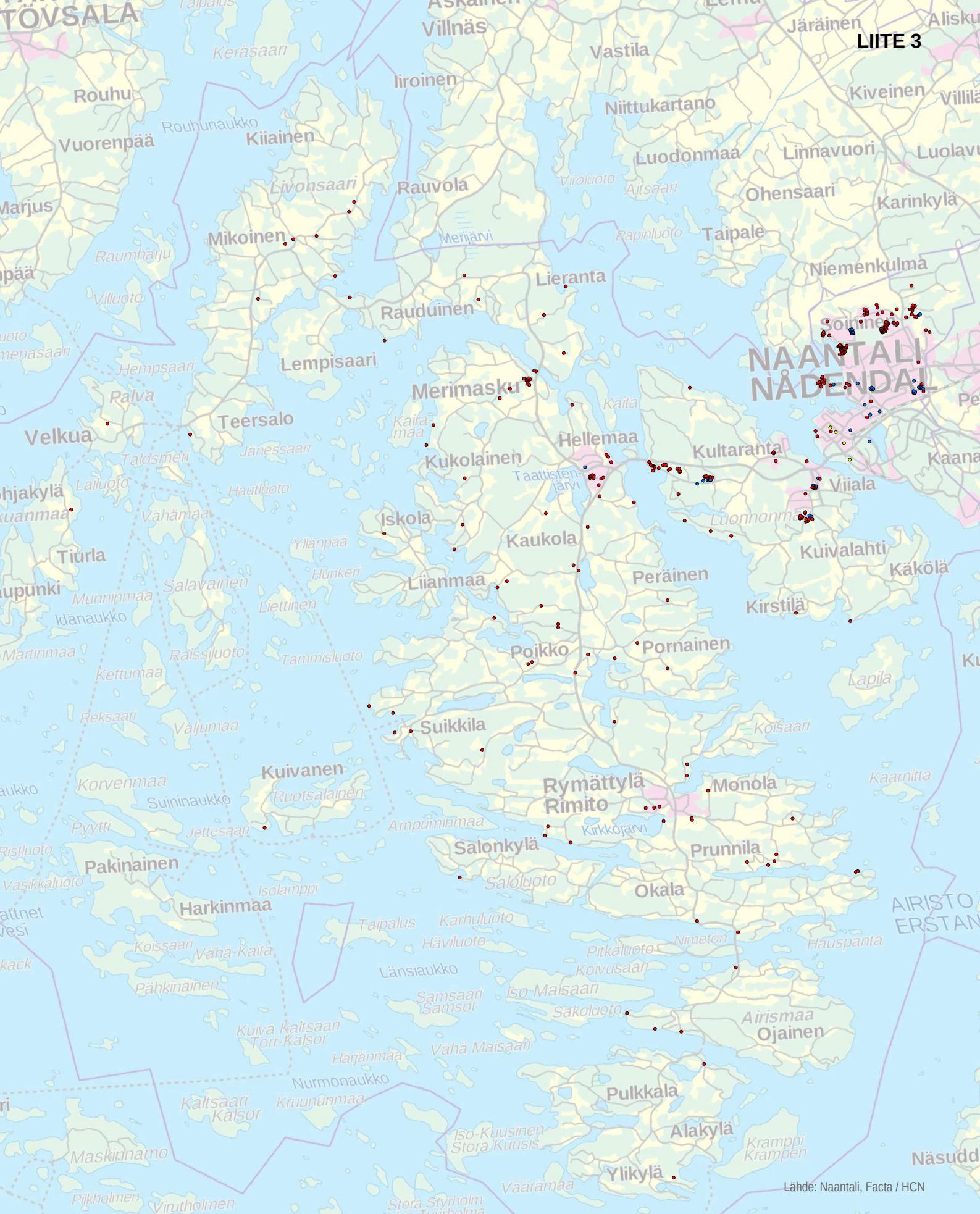
- Edistetään uudisrakentamisessa Naantalille ominaista kaupunkikuvaa, korkeatasoista ilmettä sekä hyvää rakentamisen laatua ja ekologista kestävyyttä.
- Määritellään ympäristöohjelman laatimisen yhteydessä ekologiset tavoitteet rakentamiselle.
- Huomioidaan nykyisten ja uusien asukkaiden tarpeet eri ikäryhmissä ja elämäntilanteissa
- Rakennusvalvonnan vaikuttavuutta lisätään mm sähköisen asioinnin, ennakko-ohjauksen ja rakentamisaikaisen valvonnan keinoin.

Asumismuodot

- Mahdollistetaan kohtuuhintaista asuntotuotantoa monipuolisella tonttitarjonnalla ja kohdentamalla asuntotuotantoa kysyntää vastaavasti.
- Naantalın Vuokratalot Oy rakentaa laadukkaita monipuolisia vuokrakohteita eri puolille Naantalia huomioiden erityisesti lapsiperheiden tarpeita.

Tavoite: Lisätä vuokra-, ARA- ja asumisoikeusasuntojen määrää. (Tavoitteet määritellään tarkemmin kohdassa "tavoitteet")





Naantalissa 2012 - 2018 valmistuneet rakennukset

- Kerrostalot
- Rivitalot ja paritalot
- Yhden asunnon talot

[Takaisin tekstiin](#)

Asuminen Naantalissa 2017

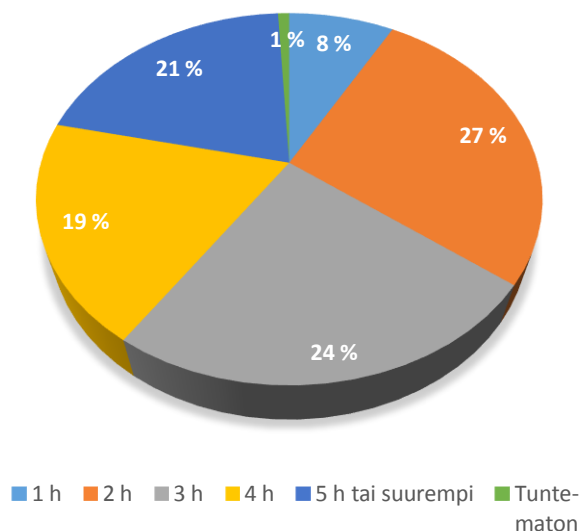
Seuraavissa taulukoissa tarkastellaan asumista Naantalissa 1) asuntokuntien määrään ja 2) asukkaiden määrään perustuen. Aineiston lähteenä on Tilastokeskus (2018).

1) Asuntokuntien määrä

Alla olevissa taulukossa ja kaaviossa tarkastellaan asuntokuntien määrää (alin rivi taulukossa) suhteutettuna asuntojen kokoon. Esimerkiksi yksiössä asuvia asuntokuntia on yhteensä noin 8 % (730 kpl) asuntokuntien kokonaismäärästä, kaksiossa asuvia asuntokuntia on n. 27 % (2448 kpl) jne.

Asuntokuntien lukumäärä asuntokoottain Naantalissa 2017							
Asuntokunnan	1 h	2 h	3 h	4 h	5 h tai suu maton	Tunte-	Asuntokuntien lkm
1 hlön ak	610	1655	619	298	231	39	3452
2 hlön ak	87	670	985	725	667	24	3158
3 hlön ak	16	87	317	284	327	9	1040
4 hlön ak	12	28	204	293	432	4	973
ak:ssa 5+ hlöä	5	8	48	121	197	2	381
Asuntokuntia	730	2448	2173	1721	1854	78	9004

Asuntokuntien lkm asuntokoottain 2017



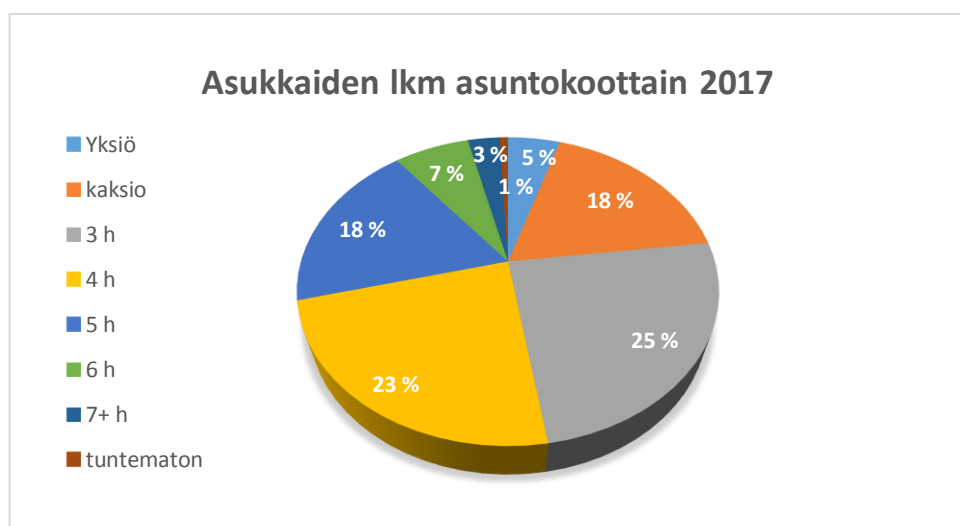
2) Asukkaiden määrä

Talouden koko	Yksiö	kaksio	3 h	4 h	5 h	6 h	7+ h	Asukkaita yht.
1 hlön talous	610	1655	619	298	153	59	19	3413
2 hlön talous	174	1340	1970	1450	900	310	124	6268
3 hlön talous	48	261	951	852	660	228	93	3093
4 hlön talous	48	112	816	1172	1148	412	168	3876
5 / 5+ hlön talous	26	45	260	647	590	294	156	2018
Yhteensä	906	3413	4616	4419	3451	1303	560	18668

Taulukon alimmalla rivillä on esitetty asukkaiden lukumäärä **yhteensä** asuntokokokohtaisesti jaoteltuna. Taulukon oikeasta laidasta ilmenee asukkaiden lukumäärä **yhteensä** talouden (=asutokunnan) koon mukaisesti jaoteltuina. Huoma! Taulukosta puuttuu 141 ihmisen tiedot, joiden osalta asumistiedot ovat puutteelliset.

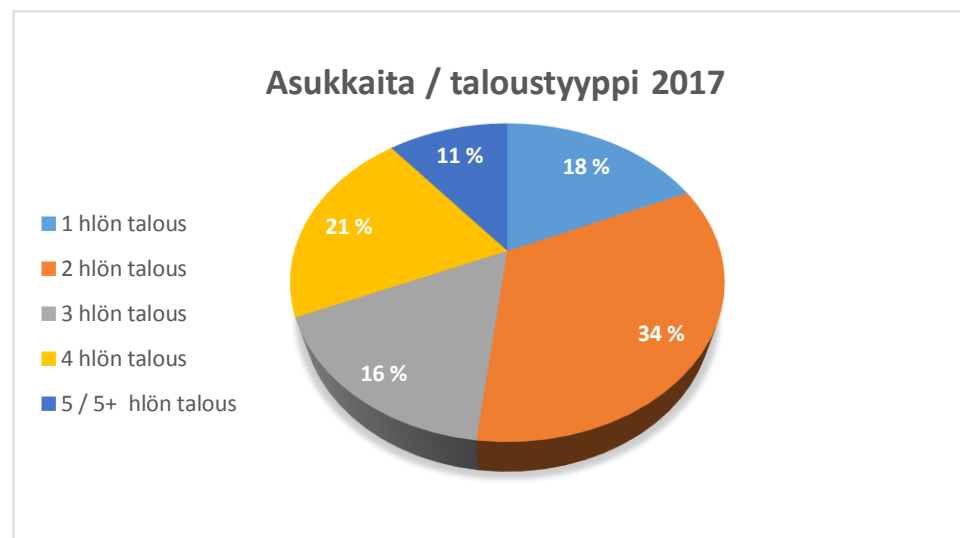
Kuva 1:

Esimerkiksi yksiöissä asuu n. 5 % (906 ihmistä) kaikista Naantalilaisista (viereisessä kuvassa vaaleampi sininen lohko). Vastaavasti kaksiossa asuu n. 18 % naantalilaisista (3413 ihmistä, kuvassa oranssi lohko) jne.



Kuva 2:

Naantalilaisista talouksista yhden hengen talouksia on 18 % (viereisessä kuvassa vaaleampi sininen lohko), kahden hengen talouksia 34 % jne.



SAARISTO		19-22	23-26
S1	Merimasku		
	Särkäsalmi	KR	R
	Kirkonkylä	R	R
	Muurila Hellemaa	K	R
S2	Rymättylä		
	Kirkonkylä	R	R
	Röölä	R	R
S3	Velkua		
	Teersalo	R	R

Luonnonmaa		19-22	23-26
L1	Asuntomessualue	KR	R
L2	Perhetalon alue	KR	R
L3	muu Luonnonmaa		
	Kukolanvainio	R	
	Yli-Kaivola	R	
	Viiala	R	KR
	Kultaranta	KR	R
	Muut kohteet	R	KR

Luonnonmaa	
2019-2022	280 asukasta
2023-2026	440 asukasta

L1	150
	100

L2	50
	280

L3	70
	30

L3	10
	30

M1	200
	160

M2	40
	40

M4	50
	30

M4	80
	30

M3	100
	50

Manner-Naantali	
2019-2022	520 asukasta
2023-2026	360 asukasta

Manner-Naantali		19-22	23-26
M1	Keskusta		
	keskustakorttelit	R	R
	Kuparivuorenrinne	K	R
	Opintien alue	K	R
	Lammasluoto	K	R
	Kylpylän kerrostalot	KR	R
M2	Humalisto	KR	KR
M3	Aurinkotien ympäristö		
	Nuhjalantie	KR	KR
	Karvetin kasvihuoneet		KR
M4	Muu Manner-Naantali		
	Soinistentie	KR	
	Venka	R	R
	Tammisto	KR	R
	Taimonranta	K	R
	Muut kohteet	R	KR

1. Väkiluvun kasvu:

- 150 henkilöä / vuosi
 - 60 % - 70 % Manner-Naantaliin
 - 30 % - 40 % Luonnonmaalle ja saaristoon

2. Rakentaminen:

- toteutuneiden asuntojen määrä: 150 asuntoa / vuosi, joista
 - 60 % - 70 % mantereella
 - 30 % - 40 % Luonnonmaalla ja saaristossa
- myönnettyjen rakennuslupien määrä: 170 asuntoa / vuosi josta
 - 60 % - 70 % mantereella
 - 30 % - 40 % Luonnonmaalla ja saaristossa
- uusien asuntojen määrä vuodessa keskimäärin
 - 60 omakotitaloa
 - 30 rivitaloasuntoa
 - 60 kerrostaloasuntoa
- asunt jakauma kerros- ja rivitaloissa: yli 50% asunnoista suurempia kuin kaksio
- Naantalin Vuokratalot oy:n uusien asuntokohteiden määrä: ohjelmakaudella keskimäärin 20 asuntoa / vuosi
- keskimäärin 20 ARA-rahoitettua asuntoa vuodessa
- vähintään kaksi uutta asumisoikeusasuntokohdetta ohjelmakauden 2019 – 2022 aikana

3. Tontti-, kaava- ja raakamaavaranto

- tonttivaranto kolminkertainen rakentamistavoitteeseen nähden:
tonttivaranto 450 asuntoa josta
 - 60% mantereella
 - 35% Luonnonmaalla
 - 5% saaristossa.
- asemakaavavaranto viisinkertainen rakentamistavoitteeseen nähden:
kaavavaranto 750 asuntoa josta
 - 65% mantereella
 - 35% Luonnonmaalla ja saaristossa
- yleiskaavavaranto kymmenkertainen rakentamistavoitteeseen nähden
- raakamaatavoite viisinkertainen rakentamistavoitteeseen nähden

4. Asemakaavoituksen prosessien nopeuttaminen:

- uusi kevennetty kaavaprosessi otettu käyttöön 2022

5. Laatuavoitteet: ei numeerisia mittareita, edetään suosituksilla

- kaupunkikuvalliset tavoitteet
- ekologiset tavoitteet (ilmasto, kiertotalous, energiankulutus, aurinkoenergia jne.) tarkennetaan ympäristöohjelman laatimisen yhteydessä
- puurakentaminen
- muuta

[Takaisin tekstiin](#)