

Naantalin Vanhankaupungin rannan elinvoimaselvitys

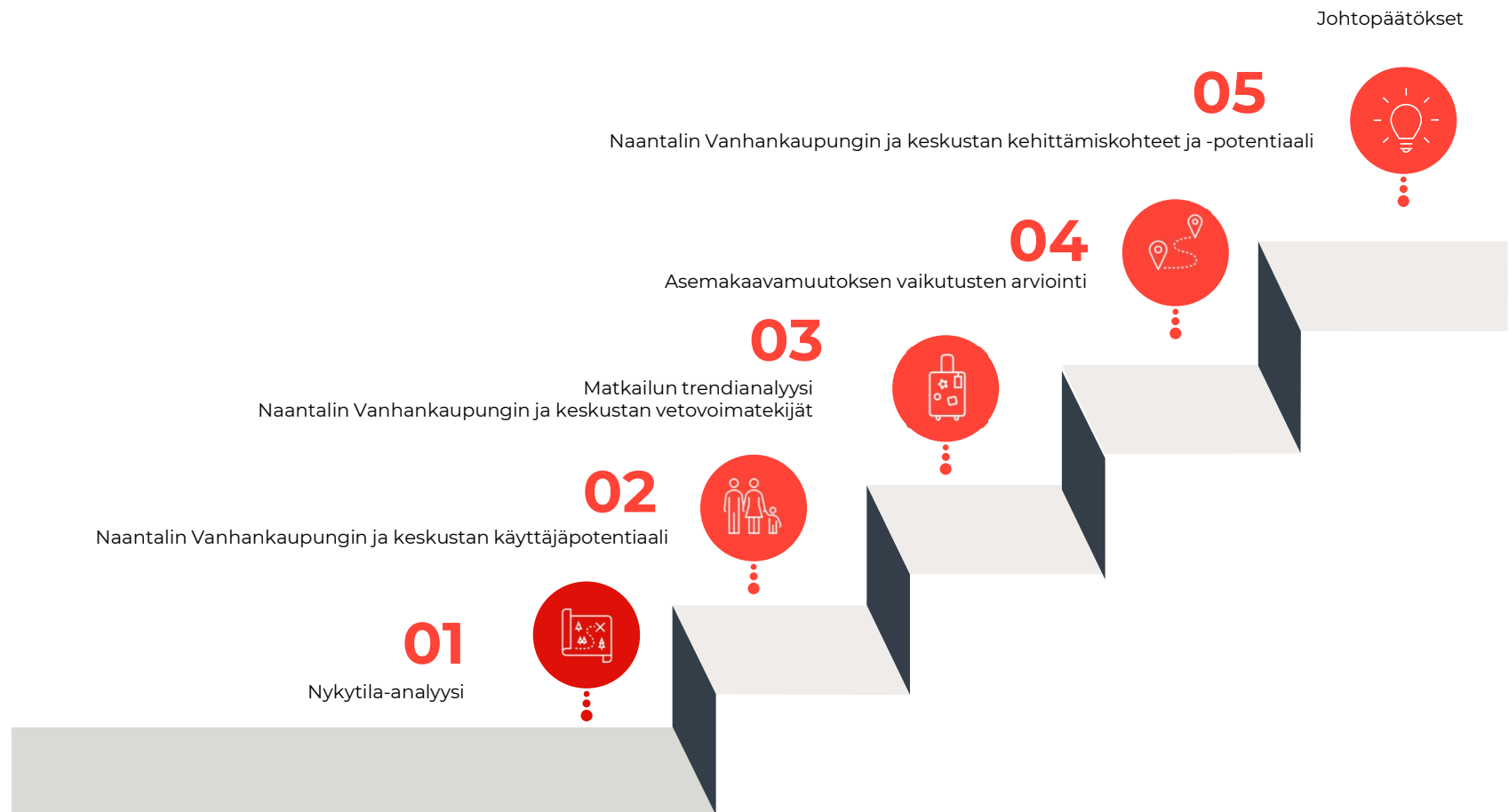
26.3.2025

WSP Finland Oy

Katja Koskela, Petra Niskanen



Työn sisältö



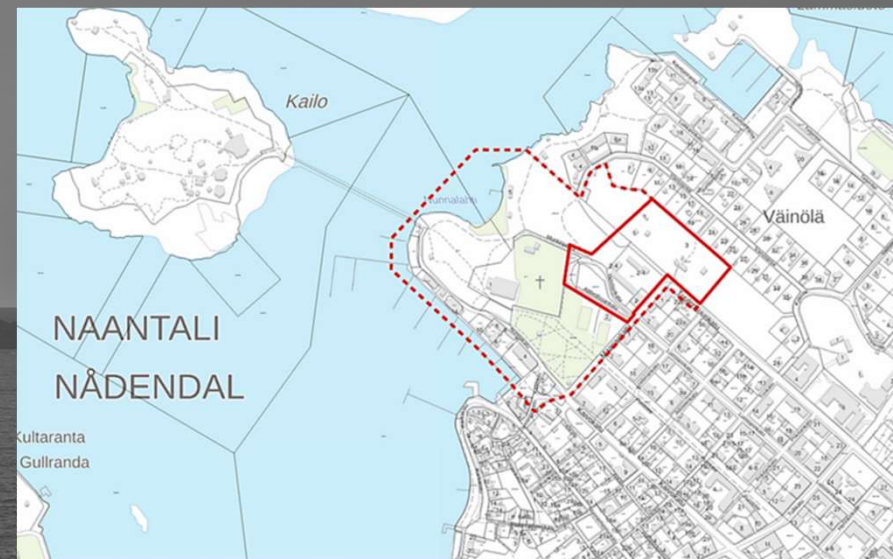
Johdanto

Naantalissa on vireillä Maarianrinteen asemakaavamuutos, joka mahdollistaa Boutique Spa ja Hotelli -tyyppisen matkailupalvelujen keskittymän ja maanalaisten pysäköintitilojen rakentumisen Naantalin Vanhaankaupunkiin.

Kaupungin kehityksen kannalta merkittävä asemakaavamuutoksen tavoite on Vanhankaupungin rannan ympäristön ympärivuotisen palvelutarjonnan ja matkailun vahvistaminen sekä keskustan elävöittäminen alueen kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottaen. Alueen mahdollisen rakentumisen voidaan nähdä edistävän Naantalin kaupungin strategian mukaisia ympärivuotisten matkailupalvelujen, matkailuelinkeinon sekä työpaikkojen lisäämisen tavoitteita.

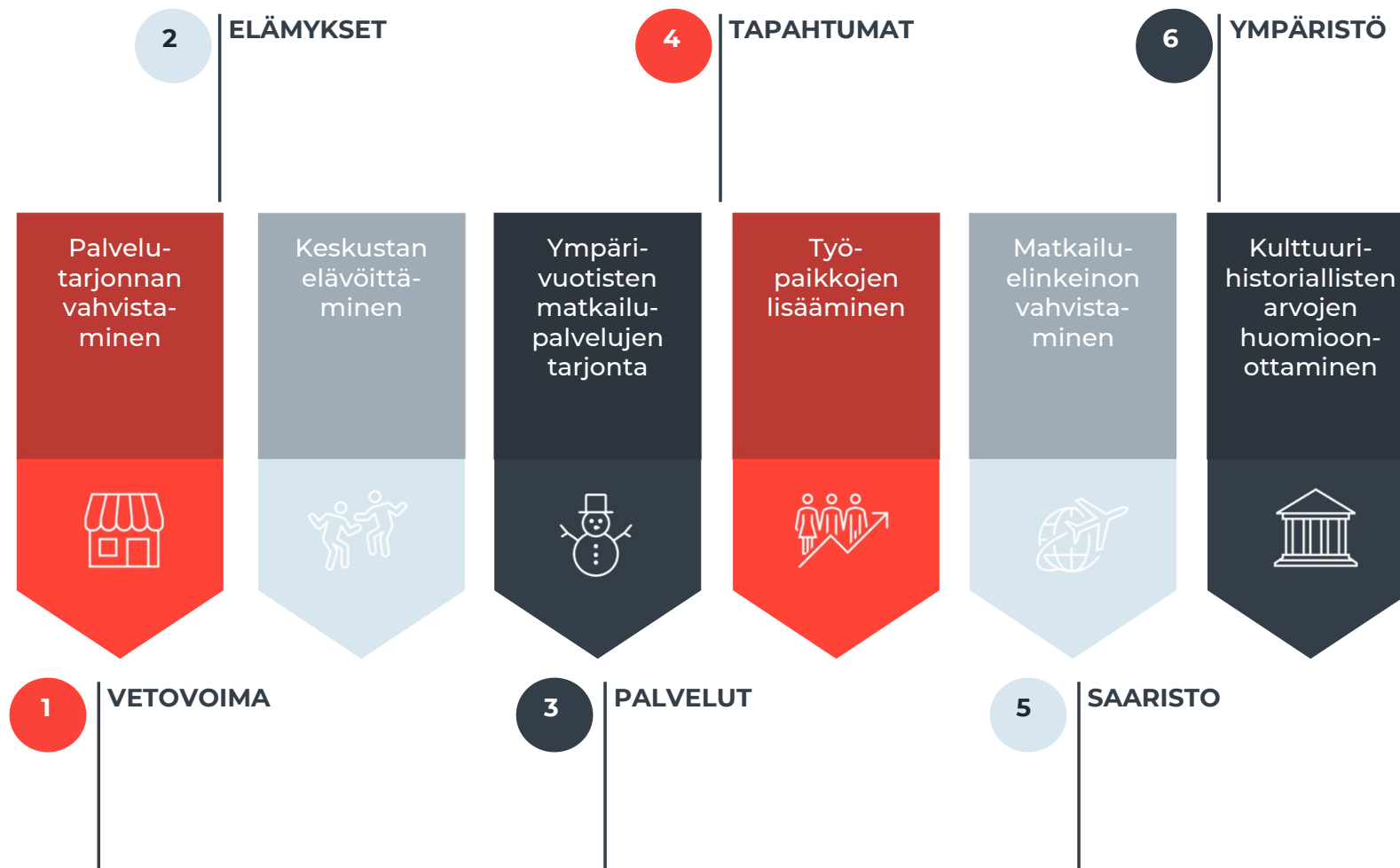
Tämän työn tavoitteena oli selvittää, miten suunniteltu asemakaavan muutos ja sen mahdollistama uusi kylpylähotelli vaikuttaa Naantalin keskustan nykytilaan ja tulevaan vetovoimaan. Työn lähtötietoina on käytetty Naantalin elinvoimalaskennan tuloksia vuodelta 2024 (Voittajakaupungit - Winning Cities Oy Ltd), Boutique Spa-Hotel Kestimaarian viitesuunnitelmaa (Kurland/ Sigge Arkkitehdit), VisitNaantali Oy:n ja Visit Turku Archipelago-yhtiöiden haastatteluja, WSP:n selvitystä Naantalin matkailun organisoitumisesta (2023) sekä Naantalin kaupallista selvitystä vuodelta 2023 (Ramboll Oy).

Työn tilaajana on Naantalin kaupungin Tekniset palvelut ja työn ohjausryhmässä ovat olleet elinkeinopäällikkö Lassi Rosala ja kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö. Työstä vastasivat WSP Finland Oy:ssä kestävän matkailun asiantuntija Petra Niskanen ja palveluiden asiantuntija Katja Koskela.



Maarianrinteen asemakaavamuutoksen suunnittelualue

Vanhankaupungin rannan asemakaavamuutoksen tavoitteet



Asemakaavan pohjaksi tehty viitesuunnitelma

Kuvaus hotellihankkeen viitesuunnitelmasta



KURLAND KESTIMAARIAN LINJAUSTA SIGGE ARKKITEHDIT



KURLAND KESTIMAARIAN LINJAUSTA SIGGE ARKKITEHDIT



Nykytila-analyysi

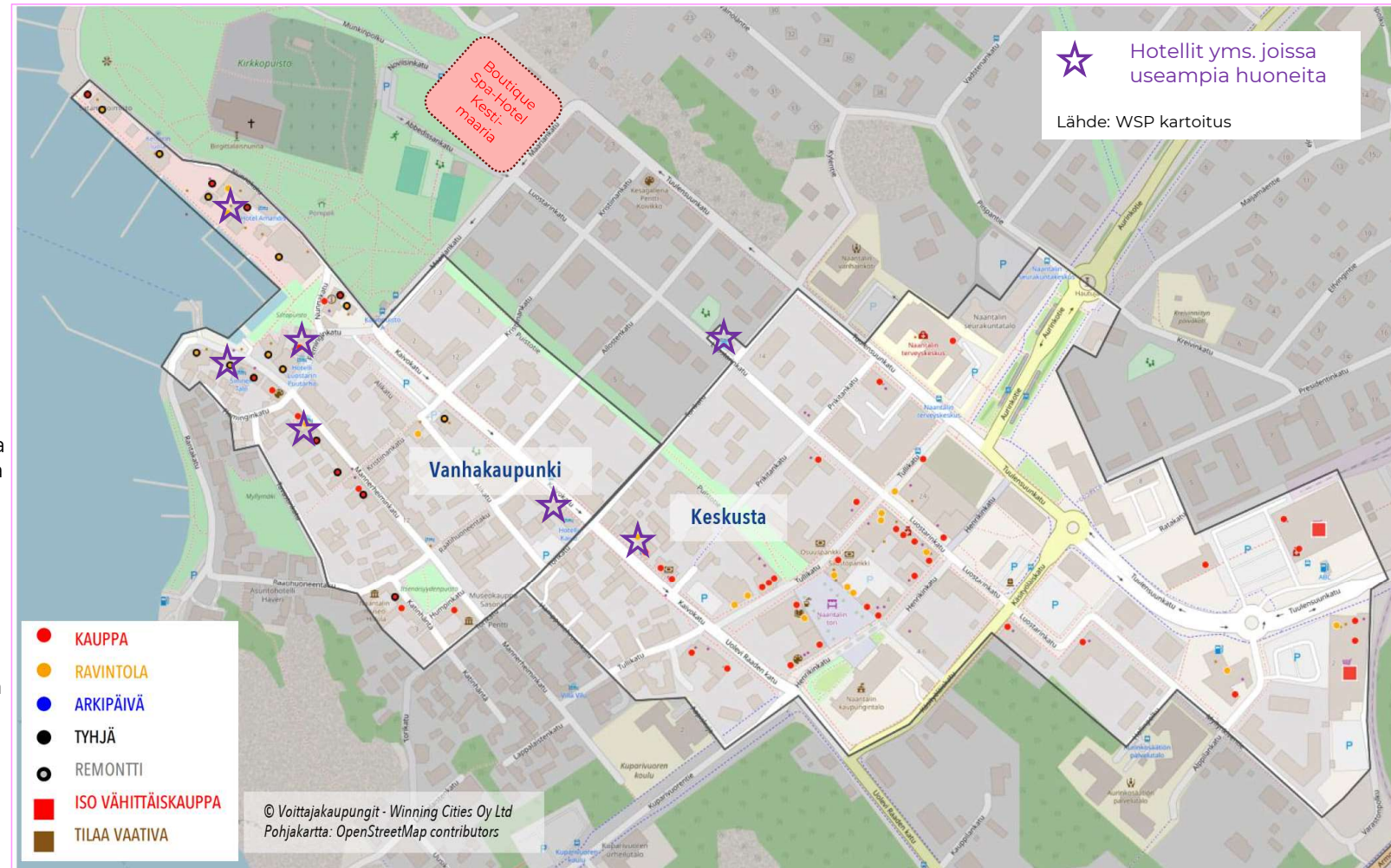
Palveluiden nykytila Naantalin keskustassa

Kaupan ja palveluiden nykytilaa tarkastellaan Elinvoimalaskennan (Voittajakaupungit Oy 2024) sekä kenttäkäynnin pohjalta. Naantalin keskustassa palvelut sijoittuvat pääosin kolmeen profiililtaan erilaiseen keskittymään.

Keskustan itäisimpiin osiin ovat keskittyneet suuret päivittäistavarakaupat ja niiden yhteyteen jonkin verran aktiivisia asukaspalveluita (Alko, apteekki, R-kioski, Kotipizza). Alueella on myös muuta autolla asioivia palvelevaa toimintaa, kuten huoltamoita.

Ydinkeskusta on tiivis Tullikadun ympäristöön keskittynyt kokonaisuus, jossa on arjen asukaspalveluita, mm. kauneus- ja hyvinvointipalveluita, pankki, lähikauppa, kirjasto sekä ravintola- ja kahvilapalveluita.

Vanhakaupungin rantaan on sijoittunut matkailijoita ja vapaa-ajan asukkaita palveleva keskittymä, jossa on mm. ravintolapalveluita, muutamia erikoisliikkeitä sekä majoitustoimintaa. Vanhakaupungin rannan palvelutoiminta painottuu kesäaikaan. Alueella on lukuisia kausipalveluita, ja muina aikoina keskittymä on hyvin hiljainen.



Lähde: Naantalin elinvoimalaskennan tulokset 2024; Voittajakaupungit - Winning Cities Oy Ltd ja WSP kartoitus (hotellit)

Palvelutarjonnan ja liiketilojen kokonaisuus ja piirteet

Naantalin nykyinen kaupan ja palveluiden tarjonta painottuu päivittäistavarakauppaan, pieniin erikoisliikkeisiin (mm. apteekki, kukkakauppa, optikko, eläinkauppa) sekä kaupallisiin palveluihin, joita ovat mm. kauneudenhoito- ja hyvinvointipalvelut sekä muut arjen palvelut kuten pesula, eläinlääkäri ja huoltopalvelut. Lisäksi kaupungissa on matkailua palvelevia erikoisliikkeitä ja palveluita.

Keskustaan on sijoittunut pieneen keskustaan tyypillisesti kuuluvia liikkeitä, jotka palvelevat lähialueen asukkaita. Keskustassa on mm. päivittäistavarakauppaa, joitakin erikoisliikkeitä, ravintoloita ja kahviloita sekä kaupallisia palveluita.

Vanhassakaupungissa korostuu putiikkimainen idyllinen palvelutarjonta, jonka kohderyhmänä on pääosin matkailijat ja vapaa-ajan viettäjät. Alueella on mm. ravintola- ja kahvilapalveluita, sisustus- ja lahjatavaraliikkeitä sekä majoitus- ja vierasvenepalveluita. Matkailun kausiluonteisuudesta johtuen Vanhakaupungin palvelut ovat suurelta osin auki vain kesäaikaan.

Tällä hetkellä Naantalissa ei ole lainkaan tavarataloja tai suuria erikoisliikkeitä. Keskustan ulkopuolelle Rautakadun uuteen liikekeskukseen on tulossa uuden S-marketin lisäksi muita liikkeitä. Lähialueella Ruonan Yhdystien varrella on jo tällä hetkellä pari suurta päivittäistavarakauppaa. Erikoiskauppojen ostokset hoidetaan tyypillisesti Raisiossa, Turussa tai verkossa.



Päivittäistavarakauppa

* Keskusta 5 kpl
* Vanhakaupunki 0 kpl

- Suuret päivittäistavarakaupat keskittyvät keskustan itäisiin osiin sekä Ruonan Yhdystien varrelle.
- Ydinkeskustassa on pieni lähikauppa.



Erikoisliikkeet

* Keskusta 20 kpl
* Vanhakaupunki 7 kpl

- Erikoiskauppoja on Naantalissa vähän.
- Erikoiskaupoista osa on profiloitunut palvelemaan matkailijoita, kuten sisustus-, käsityö- ja lahjatavaraliikkeitä. Ne sijoittuvat pääosin Vanhaankaupunkiin
- Asukkaita palvelevia erikoisliikkeitä on keskustassa mm. optikot, kukkakauppa, apteekit sekä eläinkauppa.



Hyvinvointipalvelut

* Keskusta 31 kpl
* Vanhakaupunki 1 kpl

- Hyvinvointi- ja kauneudenhoitopalvelut sijoittuvat keskustaan ja palvelevat nykyisin lähinnä asukkaita.
- Vanhassakaupungissa on vain yksi hyvinvointipalvelu (parturi-kampaamo).
- Matkailijoille suunnattuja hyvinvointipalveluita on mm. Naantalin Kylpylän yhteydessä.



Ravintolapalvelut

* Keskusta 13 kpl
* Vanhakaupunki 14 kpl

- Ravintoloiden lukumäärä on vilkkaasta matkailusta johtuen korkea kaupungin kokoon nähden.
- Suuri osa ravintoloista palvelee vain kesäaikaan.
- Keskustassa ja Vanhassakaupungissa ravintoloiden ja kahviloiden määrä on lähes yhtä suuri, mutta keskustassa on enemmän ympärivuotista ravintola- ja kahvilatarjontaa.



Majoitustoiminta

* Keskusta 2 kpl
* Vanhakaupunki 8 kpl

- Keskustassa ja Vanhassakaupungissa on sekä pieniä hotelleja että pieniä muita majoitusliikkeitä.
- Alueella on myös lukuisia yksityisiä majoittajia (airbnb).
- Majoituksen painopiste kaupungissa on vuodemäärällä mitattuna keskustan ja Vanhakaupungin ulkopuolella.



Elämyspalvelut

* Keskusta 1 kpl
* Vanhakaupunki 4 kpl

- Elämyspalvelut Naantalissa ovat lähinnä matkailupalveluita.
- Vanhassakaupungissa on portti Muumimaalimaan, keskustassa ei ole varsinaisia elämyspalveluita.
- Vapaa-ajan palveluita ovat museot ja taidegalleriat, joita löytyy Vanhassakaupungista sekä keskustasta.
- Muualla kaupungissa elämyspalveluiksi voidaan lukea mm. Naantalin kylpylä ja Kultaranta.

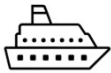
Lähteet: WSP kartointu ja

* Naantalin elinvoimalaskennan tulokset 2024; Voittajakaupungit - Winning Cities Oy Ltd

Matkailun nykytila ja matkailijamäärät



Naantalin käyntikohteita ovat Pieni Rengastie (noin 58 700 kävijää rengasteillä yhteensä), Vanhakaupunki, Vanhankaupungin ranta sekä Kultarannan puutarha (ennuste ensi kesälle 30 000 kävijää). Muumimaailma houkuttelee noin 125 000–200 000 kävijää kesässä.



Kaupallisista palveluista vetovoimaisia ovat Muumimaailma, Naantalin kylpylä, Kultaranta Resort golfkenttineen, Vanhankaupungin rannan vierassatama ja Finnlinesin risteilyt sekä yhteys Ruotsiin. Alueella on myös lukuisia ravintolapalveluita.



Naantalissa käy noin 600 000 kävijää vuosittain, yöpyjiä on vuosittain noin 250 000 (virallista majoitustilastotietoa ei saatavilla) ja lisäksi kaupunkiin tutustuu noin 350 000 matkailijaa päiväkäynneillä.



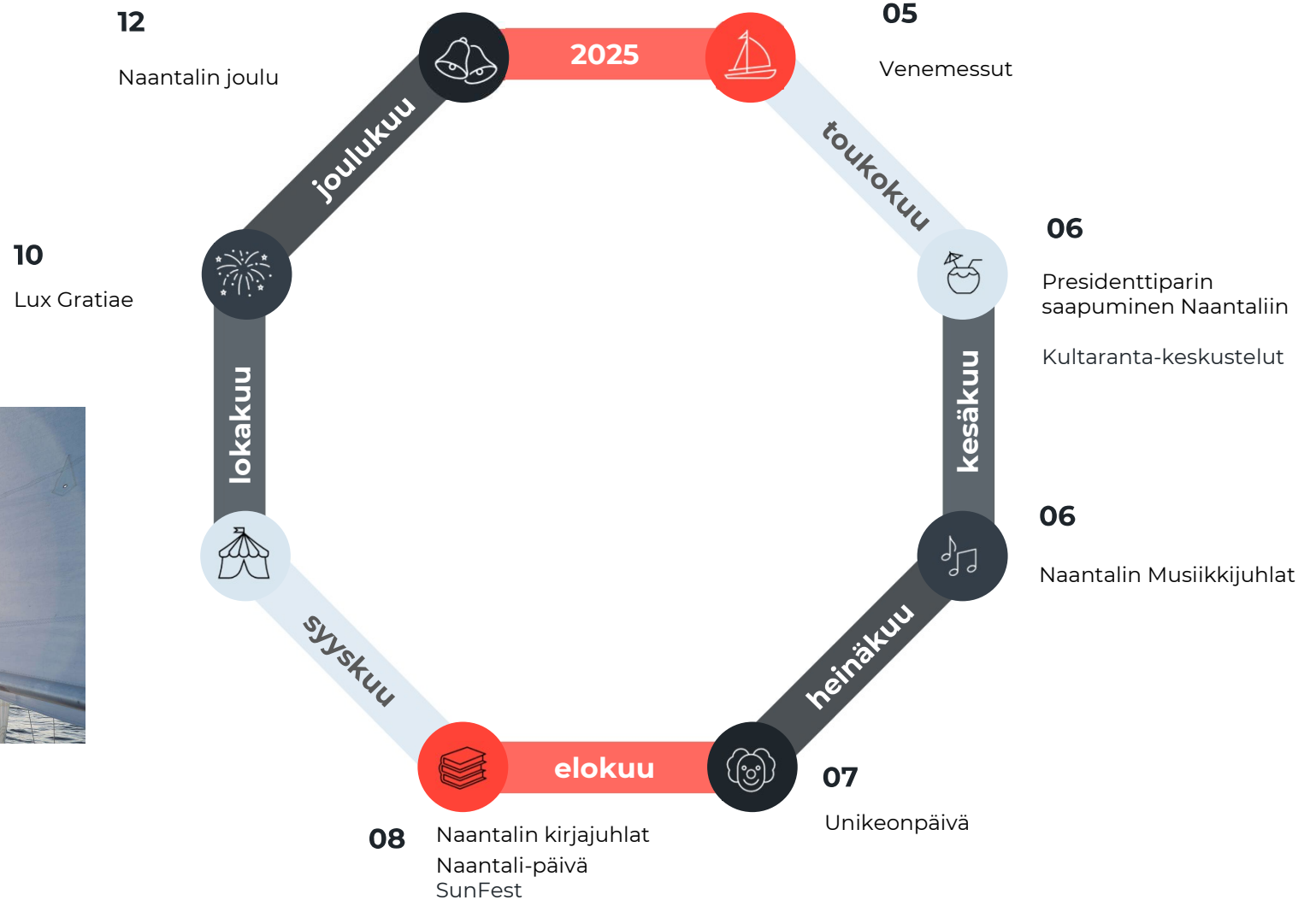
Majoituskapasiteetti on vähäistä, ja kapasiteetin hajautuminen pieniin, eri tasoihin yksiköihin on haasteellinen kansainvälisen matkailu- tai kokousten, yritystapahtumien ja ryhmien myynnin näkökulmasta. Isommat majoituskohteet sijaitsevat keskustan ulkopuolella, eikä majoituskohteiden sijainti keskustan ulkopuolella tuota aina liikevaihtoa keskustan palveluihin.



Matkailusezonki on Naantalissa lyhyt, ajoittuen juhannuksesta heinäkuun lopulle. Palvelutarjonta painottuu näin ollen myös kesäkauteen. Kansainvälisen matkailun osuus kokonaismatkailijamäärästä on pieni.

Naantalin tapahtumien vuosikello

Naantalissa on vuoden aikana yhteensä noin 50 tapahtumaa. Vuosikellossa on kuvattu niistä tärkeimmät.



Kuva: VisitFinland/
Aku Pöllänen

Majoituskapasiteetti ja sen kehitys Naantalissa

Rekisteröityjä majoitusliikkeitä on Naantalissa yhteensä 10, joista neljä on hotelleja ja viisi muuta majoitusliikettä, lisäksi Naantalissa on yksi leirintäalue. Majoitusliikkeiden lukumäärä on pysynyt vakiona viimeiset kymmenen vuotta.

Suurin hotelli Naantalissa on Naantalin kylpylä. Keskustassa ja Vanhassakaupungissa olevat hotellit ja majoitusliikkeet ovat pääosin pieniä. Majoitustoimintaa on myös Kultaranta Resortissa, johon suunnitellaan mittavaa laajennusta.

Naantalın majoitusliikkeissä on huoneita tällä hetkellä yhteensä 431, joista valtaosa on hotelleissa. Vuoteita majoitusliikkeissä on yhteensä 1227. Hotellien huoneiden ja vuoteiden määrä on laskenut 2010 luvulta, mutta muiden majoitusliikkeiden huoneiden ja vuoteiden määrä on kasvanut.

Kokonaisuudessaan huonekapasiteetti on pienempi kuin 2010 luvun alussa, jolloin kylpylällä oli rannassa hotellilaiva. Vuodekapasiteetti on kokonaisuudessaan kuitenkin nykyään hieman suurempi johtuen muiden majoitusliikkeiden kehityksestä.

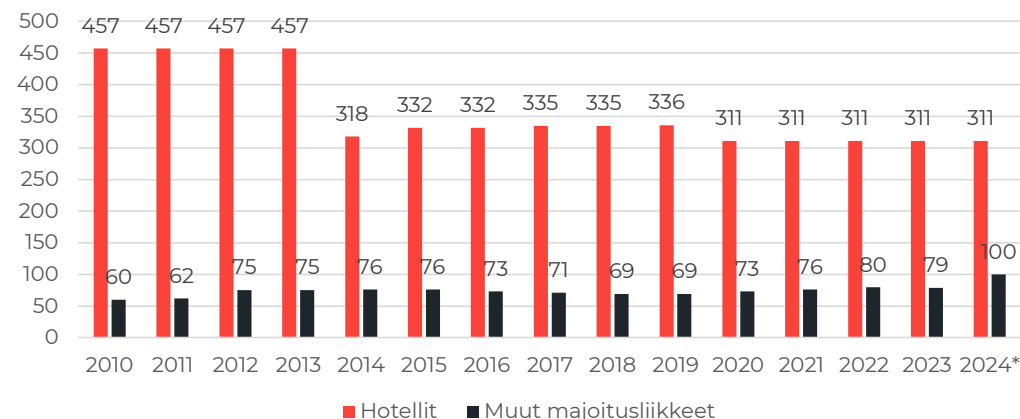
Hotellien majoituskapasiteetista valtaosa sijoittuu keskustan ulkopuolelle (Naantalın Kylpylä ja Kultaranta Resort). Pienistä majoitusliikkeistä osa sijoittuu keskustaan, osa saaristoon. Kaupungin majoituskapasiteetista on karkean arvion mukaan noin viidennes Naantalın keskusta-alueella.

Rekisteröityjen majoitusliikkeiden ohella yksityiset lyhyt vuokraavat asuntojaan erityisesti vilkkaana kesäsesonkina. Airbnb-palvelussa on tällä hetkellä tarjolla 27 majoituspaikkaa Naantalın keskustassa tai sen tuntumassa. Lukumäärä kasvaa tyypillisesti kesäkaudella. Airbnb vastaa noin 30 % majoituksista Naantalissa. Tarjonta ja kysyntä on kasvussa.

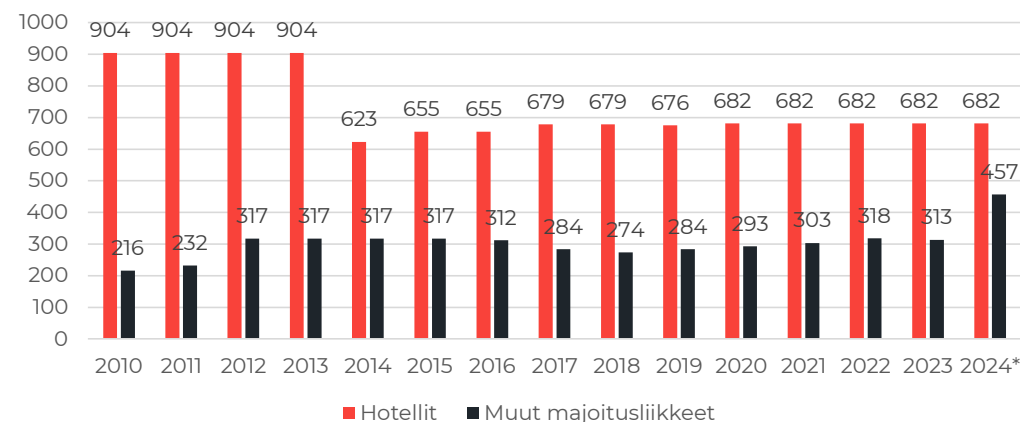
Yöpymiset Naantalissa painottuvat kesään. Osa majoituspaikoista onkin auki vain kesäaikaan. Heinäkuussa majoituksen käyttöaste Naantalissa on yli 90 %. Naantalın Kylpylän käyttöaste on arvion mukaan noin 60 % ympäri vuoden.



Huoneiden lukumäärä majoitusliikkeissä Naantalissa



Vuoteiden lukumäärä majoitusliikkeissä Naantalissa



Lähde: Tilastokeskus, majoitustilasto

Naantalin Vanhankaupungin ja keskustan käyttäjäpotentiaali

Palveluiden käyttäjäpotentiaali

Naantalien kaupan ja palveluiden markkina-alueeseen kuuluu pääosin Naantalien kaupunki.

Asukkaiden ohella keskustassa ja Vanhassakaupungissa asioivat lähialueen kesäasukkaat sekä matkailijat. Matkailijoiksi voidaan tässä yhteydessä lukea myös Vanhassakaupungissa asioivat lähikuntien asukkaat, jotka tulevat viettämään vapaa-aikaa Naantalissa.

Paikalliset asukkaat

- Naantalien kaupungin asukkaita on tällä hetkellä 20 000.
- Tilastokeskuksen ennusteen mukaan asukasluku kasvaa vuoteen 2040 mennessä 22 700 asukkaaseen. Vuosittain asukasmäärä kasvaa noin 150–190 asukkaalla.
- Turun kaupunkiseudun väestöennusteen mukaan Naantalien asukasmäärä kasvaa vuoteen 2040 mennessä noin 2 300–3 000 asukkaalla eli 11–15 prosentilla.

Lähde: Tilastokeskus ja Popula AI

Vapaa-ajan asukkaat

- Naantalissa on kesämökkejä yhteensä 4854. Kesämökeistä ulkopaikkakuntalaisten omistuksessa on arvon mukaan noin 2/3 eli 3200.
- Toistuvasti kesämökkiä käyttäviä on keskimäärin 4,7 henkilöä, joten ulkopaikkakuntalaisia kesäasukkaita on Naantalissa noin 15 000.
- Kesämökkien määrä on kasvanut 2010–2021, mutta parina viime vuotena määrässä on tapahtunut pientä laskua.
- Kesämökkien ohella osa keskustan asunnoista on kakkosasuntona, niiden lukumäärästä ei ole tilastoja.
- Vapaa-ajan asuntojen käyttö on kasvussa etätöiden ja vapaa-ajan lisääntymisen sekä niiden yhdistämisen myötä.

Lähde: Tilastokeskus ja Kesämökkibarometri 2021, Saaristoasiain neuvottelukunta

Lähikuntien asukkaat

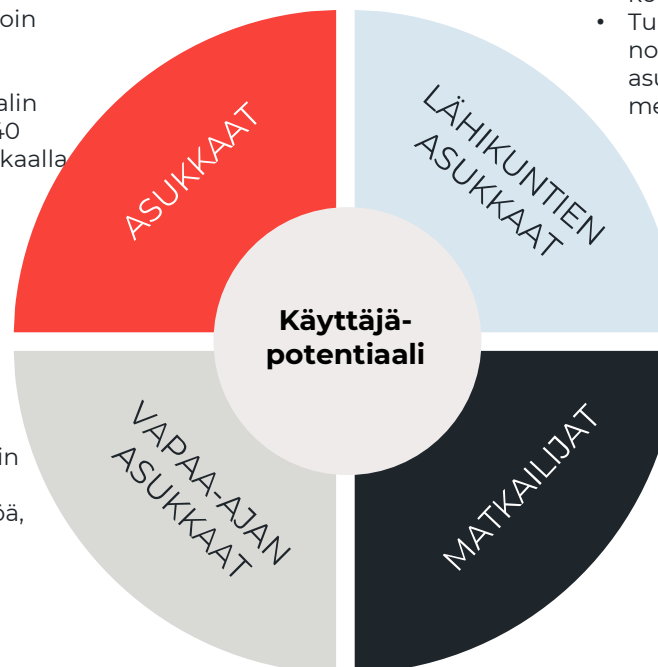
- Lähikuntien asukkaat asioivat pääosin omassa kunnassaan tai seudun suurissa kaupan keskuksissa Raisiossa ja Turussa.
- Lähikuntien asukkaat ovat kuitenkin lähimatkailun/ vapaa-ajan ja virkistystyksen kohderyhmää.
- Turun seudulla on asukkaita yhteensä noin 330 000 (pl. Naantali) ja asukasmäärä kasvaa vuoteen 2040 mennessä noin 378 000 asukkaaseen.

Lähde: Tilastokeskus

Matkailijat

- Kotimaanmatkailijat
- Kv-matkailijat
- Päiväkävijät
- Yöpyjät
- Vierasveneilijät
- Pyöräilijät rengastiellä
- Naantalien sataman kautta Suomeen saapuvat
- Matkailijamäärä yht. noin 600 000, josta noin 250 000 on yöpyjää ja 350 000 päiväkävijää.

Lähde: Visit Naantali



Naantalin Vanhankaupungin ja keskustan vetovoimatekijät

Naantalın Vanhankaupungin rannan ja keskustan vetovoimatekijät

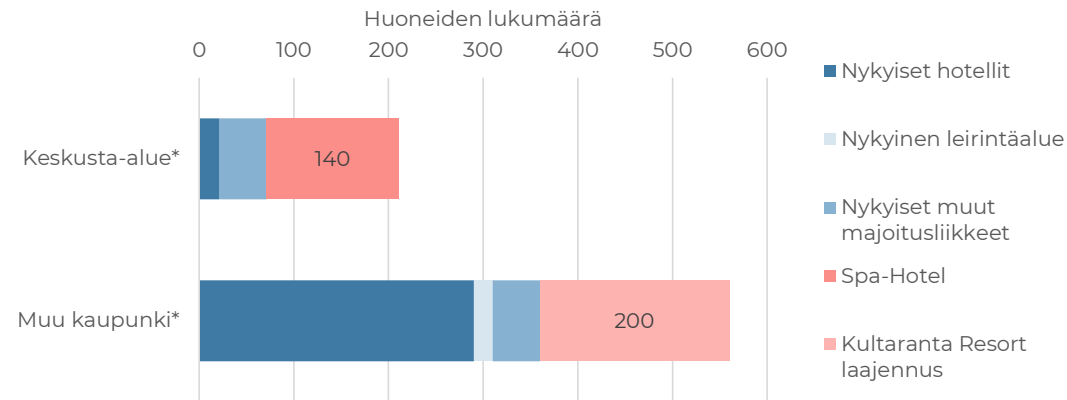
Sijainti ja saavutettavuus	Palvelutarjonta	Kaupunkirakenne	Imago ja arvot
Sijainti keskellä saaristoa – Vanhassakaupungissa ollaan jo saaristossa Sijainti lähellä Etelä-Suomen kasvukeskuksia Finnlinesin risteilyt sekä yhteys Ruotsiin Lähialueen maaseutu Urbaani alue asukkaineen lähtöalueena kulman takana	Ylivertainen saariston matkailupalveluiden keskittymä Muumimaaailma Ravintola- ja kahvilapalvelut Veneilijän palvelut Tunnetut tapahtumat Vilkas kesäsesonki Monipuoliset päivittäistavarakaupat Kultaranta lähellä	Idyllinen Vanhakaupunki Historiallinen miljö Ranta-alueen vetovoima Pienvenesatama Kaupungin pienuus ja pienimittakaavaisuus Turvallisuus Puistoalueet ja luonnonläheisyys	Tunnettuus kylpyläkaupunkina Historialliset arvot ja kerroksellisuus Arvokas sijainti kirkkopuistossa Puukaupunki Luonto, meri ja saaristo Yrittäjäystävällisyys ja Naantalın kaupungin investoinnit matkailuun ja toimitiloihin Omaleimaisuus

Asemakaavam muutoksen vaikutusten arviointi

Asemakaavamuutoksen vaikutukset majoituskapasiteettiin

- ❖ Asemakaavamuutoksen myötä majoituskapasiteetti Naantalissa kasvaa Spa-Hotel -hankkeen tavoitteen mukaan 140 huoneella eli kolmanneksella kaupungin nykyiseen majoituskapasiteettiin nähden. Tarkastelussa ei ole mukana yksittäisiä majoitushuoneita.
- ❖ Naantalissa on vireillä myös toinen hotellihanke Kultaranta Resortissa, johon suunnitellaan noin 200 uutta huonetta. Molemmat hankkeet mukaan lukien Naantalien majoituskapasiteetti kasvaa 80 % nykyisestä (noin 430 huoneesta).
- ❖ Majoituskapasiteetin kasvu kohdistuu Spa-Hotel -hankkeen myötä keskustaan. Keskustassa hotellien ja muiden majoitusliikkeiden huoneiden määrä noin kolminkertaistuu nykyisestä, ja keskustan osuus kaupungin majoitustarjonnassa kasvaa. Tällä hetkellä keskustassa on hyvin vähän majoituskapasiteettia. Suurin hotellikapasiteetti on keskustan ulkopuolella Naantalien kylpylässä ja Kultaranta Resortissa, jossa majoituskapasiteetti tulee suunnitelmien myötä myös kasvamaan.
- ❖ Majoituskapasiteetin kasvu kohdistuu hotellimajoitukseen ja hotellien osuus majoituksen kokonaistarjonnasta vahvistuu merkittävästi.
- ❖ Mielenkiintoisen tarjonnan kasvu lisää kysyntää ja kiinnostusta Naantalia kohtaan. Uuden hankkeen myötä kaupunkiin saadaan uudentyypistä majoitustarjontaa. Kokonaisuudessaan yöpymisten ja matkailijoiden määrä kaupungissa kasvaa.
- ❖ Keskustan painoarvo kaupungin yöpymisissä kasvaa merkittävästi. Tällä hetkellä valtaosa yöpymisistä kohdistuu keskustan ulkopuolelle. Yöpymisten määrä kasvaa myös keskustan ulkopuolella Kultaranta Resortin hankkeen myötä.

Majoituskapasiteetti Naantalissa hotellihankkeiden myötä



Lähde: Tilastokeskus ja hankkeiden tavoitteet

*Karkea arvio nykyisen majoituksen sijainnista keskustassa ja muilla alueilla. Keskusta-alueeseen sisältyy keskusta, Vanhakaupunki ja Vanhakaupungin ranta. Tarkastelussa ei ole mukana yksittäisiä majoitushuoneita (mm. Airbnb).

- ❖ Tällä hetkellä kesäsesonki on lähes täyteen varattu ja suurempi tarjonta sesonkina lievittää matkailijoiden siirtymistä muihin kohteisiin. Tarjonnan kasvun myötä matkailijamäärät kasvavat. Yöpymisten arvioidaan kasvavan myös sesongin ulkopuolella uuden, kiinnostavan majoitustarjonnan myötä.
- ❖ Majoitustoiminnan kilpailu kaupungissa lisääntyy ja kysyntä jakautuu uusien ja vanhojen majoituskohteiden välillä. Toisaalta Spa-Hotel – hankkeen myötä voi kaupunkiin houkutella uusia kohderyhmiä. Näin ollen kysyntä kokonaisuudessaan kasvaa.
- ❖ Kilpailun kasvu edistää nykyisen majoitustarjonnan kehittämistä ja markkinointia.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset asukkaisiin ja matkailijoihin

Aukkaat

- ❖ Matkailijoiden määrä keskustassa kasvaa ja heinäkuun kasvava ruuhkaisuus voi heikentää asukkaiden suhtautumista matkailuun.
- ❖ Majoituskapasiteetin kasvu kohdistuu hotellimajoitukseen ja hotellien osuus kokonaistarjonnasta vahvistuu. Hotellimatkailu on tyypillisesti hyväksyttävämpää ja vähemmän asukkaita häiritsevää kuin majoitustoiminta asuintaloissa tai asutuksen keskellä.
- ❖ Asemakaavan muutos mahdollistaa hotellin rakentamisen nykyiseen asuinkortteliin, ja edellyttää korvaavan asumisen järjestämistä kaupungissa nykyisille Maarianrinteen asukkaille. Heille on kaavailtu yhteistyössä Naantalin Vuokratalot Oy:n kanssa uudiskohdetta Naantalin keskustasta keskustakortteleiden alueelta.
- ❖ Hankkeen myötä kehittyvä ympärivuotinen palvelutarjonta Naantalissa hyödyttää myös paikallisia asukkaita. Span myötä paikallisille asukkaille on uusia hyvinvointipalveluita tarjolla, mikäli spa-palveluita tarjotaan uudessa hotellissa myös muille kuin yöpyville.

Matkailijat

- ❖ Matkailun kehittämiseksi ja kansainväliselle kasvulle luodaan mahdollisuuksia kapasiteetin kasvaessa ja monipuolistuessa. Majoituskapasiteetin avulla saadaan lisättyä myös muuta tuloa alueelle, sillä kasvu ja viipymän pidentyminen lisää yleensä kysyntää myös kaupan palveluille ja ravintolapalveluille.
- ❖ Majoitustoiminnan uudistuminen ja laadukas kasvu lisää kansainvälisten matkailijoiden kiinnostusta ja valinnanvaraa myös ympärivuotisesti ja pidentää viipymää, mikäli elämystarjontaa saadaan samanaikaisesti lisättyä.
- ❖ Osa matkailijoista preferoi keskustayöpymistä, jolloin mm. laajempi ravintolatarjonta on kävelyetäisyydellä.
- ❖ Ravintoloiden kannattavuuden ja aukipitämisen näkökulmasta uusi majoituskohde keskustassa on merkittävä etenkin sesongin ulkopuolella.
- ❖ Majoitustoiminnan kasvu mahdollistaa sesonkina myös päiväkävijöiden houkuttelemisen yöpymään Naantalissa.
- ❖ Uusi majoituskohde luo nykyistä paremmin mahdollisuuksia markkinoida saaristoa laajemmalle ja vaativammalle kohderyhmälle ja uusille kohderyhmille, kuten yritysryhmille. Saariston saarten puutteellista majoituskapasiteetin tarjontaa täydennetään Naantalin ja Turun majoituskohteilla, joista voidaan tehdä päiväretkiä saaristoon. Samalla kaupunki pyrkii parantamaan myös saariston yrittäjien edellytyksiä.

Naantalin Vanhankaupungin ja keskustan kehittämiskohteet ja - potentiaali

Kaupan ja palveluiden kehityspotentiaali ja kehityskohteet

Naantalın Vanhankaupungin kehittäminen Suomen vetovoimaisimmaksi puukaupungiksi ja saariston palvelukeskukseksi on mahdollista.

Selvityksen tulosten perusteella seuraaviin kehitystä mahdollisesti rajoittaviin asioihin tulee kiinnittää huomiota tulevassa kehittämistyössä:

- liikkumisen palvelumuotoilu: helppo saapuminen kohteeseen lähikaupungeista, satamista ja liikenteen solmukohdista sekä saavutettavuus Helsingistä
- palvelun ja tarjonnan laatu ja saatavuus Naantalın kohderyhmiä ajatellen
- ruuhkaisuuden tai kapasiteetin loppuunmyynnin vaikutus asiakaskokemukseen ja vetovoimaan heinäkuussa
- uusien, vetovoimaisten kasvuyritysten saaminen elämysliiketoimintaan ja matkailutarjonnan palvelumuotoilu
- vetovoiman kasvattamiseksi tarvitaan lisää liiketiloja ja uusia yrityksiä Vanhaan kaupunkiin sekä tapahtumia hiljaiselle sesongille
- yritystoiminnan jatkuvuuden varmistaminen esim. sukupolvenvaihdon yhteydessä
- historiallisten rakennusten arvojen mukainen korjaaminen vastaamaan tämän päivän vaatimuksia.
- työvoiman saanti

Kehittämispotentiaalia tuovina ja kehityskohteina selvityksessä tunnistettiin mm.:

Saavutettavuus

- ❖ Kansainvälisen sataman sijainti Naantalissa.
- ❖ Turun ja Naantalın satamien hyödyntäminen, kansainvälisten ryhmämatkojen välietappina toimiminen.
- ❖ Turun läheisyys ja Turun saavutettavuus muualta Suomesta hyvien julkisten liikenneyhteyksien ansiosta.
- ❖ Saavutettavuuden kehittäminen julkisella liikenteellä, esim. pyörämatkailijoille.
- ❖ Kehittyvän junaliikenteen tuomat mahdollisuudet ja vetovoiman lisäys.
- ❖ Helppo saapuminen vesiteitse palveluihin, laituri- ja paikkojen varmistaminen ostospysähdykselle.
- ❖ Vesibussiliikenteen hyödyntäminen matkailun vetovoimatekijänä.
- ❖ Yhteyksien kehittäminen Turusta Naantaliin ja Naantalista eteenpäin saaristoon.
- ❖ Yhteyden kehittäminen Muumiparkista Vanhaankaupunkiin.
- ❖ Sähköpyöräilyn lisääntymisen huomiointi tuotteistuksessa.

Kaupan ja palveluiden kehityspotentiaali ja kehityskohteet

Tuotteistaminen ja palvelutarjonta

- ❖ Pyörämatkailun tuotteistus, pyörämatkailijan palvelut, erilaiset pyörämatkailun kohderyhmät.
- ❖ Tapahtumien kehittäminen hiljaiselle sesongille ja uusille kohderyhmille.
- ❖ Hyvinvointikohteen sisällöt osittain olemassa, brändäys hyvinvointikohteena on mahdollisuus.
- ❖ Saariston retkien myynti, erityisesti laivalla tehtävät retket.
- ❖ Autenttisten suomalaisen kulttuurin kokemusten tuotteistaminen.



Kuva: VisitNaantali

Elämyksellisyyden, viihtyisyyden ja kaupallisen potentiaalin kehittäminen

- ❖ Vanhankaupungin liiketilojen ja palveluiden kehittäminen.
- ❖ Uusien kohderyhmien houkuttelu mm. uusilla tapahtumilla.
- ❖ Kysynnän jakaminen laajemmalle alueelle ja ruuhkaisuuden vähentäminen etenkin heinäkuussa.
- ❖ Keskustan ja Vanhankaupungin rannan yhteyden vahvistaminen ja niiden välissä olevien palveluiden tai muiden hotspottien kehittäminen. Rannasta keskustan palveluihin siirtymisen helpottaminen.
- ❖ Muumituotteen muokkaus ympärivuotiseksi ja "Muumi-sesongin" pidentäminen.
- ❖ Muumien parempi näkyvyys keskustassa tai Vanhassakaupungissa, esim. taiteen tai elämysten keinoin.
- ❖ Muumiparkin ja Vanhankaupungin rannan välisen yhteyden kehittäminen elämykselliseksi esimerkiksi kestävien liikkumismuotojen avulla sekä ympäristöä elävöittämällä.
- ❖ Brändin ytimen määrittely ja visiotyö

Keinot koskien toimintaympäristöä ja liiketiloja

Elämyksellisyyden, viihtyisyyden ja kaupallisen potentiaalin lisääminen

- ❖ Kevytrakenteisten mökkien hyödyntäminen palvelutarjonnan kehittämisessä. Mökeissä voidaan myydä mm. paikallisia ruokatuotteita sekä kestävästi tuotettuja sisustustuotteita ja käsitöitä – auki kesällä ja tapahtuma-aikoina. Mökkien yhtenäisessä ilmeessä voidaan korostaa Naantalin brändiä.
- ❖ Liiketilojen avaamisen ja/tai rakentamisen mahdollistaminen Vanhassakaupungissa.
- ❖ Pop up –palveluiden ja pienimuotoisten tapahtumien mahdollistaminen oikeissa sijainneissa muunneltavilla rakenteilla. Edellyttää myös teknisen valmiuden kehittämistä (sähkö, vesi).
- ❖ Keskustan ja Vanhankaupungin välisen yhteyden kehittäminen mm. uusilla palvelupisteillä tai muilla mielenkiinnon kohteilla. Opastuksen kehittäminen ja kulkureittien korostaminen.
- ❖ Merellisten aktiviteettien lisääminen Vanhankaupungin ydinalueella.
- ❖ Retket saaristoon Vanhankaupungin ydinalueelta alkaen.
- ❖ Naantalin saarihyppelyn tuotteistus laivalla, autolla ja pyörällä ja merialueen hyödyntäminen laajemmin tuotekehityksessä.
- ❖ Pyöräilyn palveluiden parantaminen, virkistyspalveluiden ja kulttuurihistorian opastuksen parantaminen ja niiden markkinointi.
- ❖ Urbanin kokemuksen, maaseutukokemuksen ja luontokokemuksen yhdistäminen alueellisena yhteistyönä.
- ❖ Tapahtumastrategian luonti matkailualueelle.
- ❖ Medianäkyvyyden hyödyntäminen matkailun markkinoinnissa ja tuotteistamisessa vuosittaisten, tunnettujen tapahtumien kautta
 - *Tasavallan presidentin saapuminen Kultarantaan*
 - *Kultaranta-keskustelut*
 - *Unikeonpäivä.*

Palveluprofiilin kehittäminen

Naantalin palveluista on osa suunnattu pääosin asukkaille, osa matkailijoille, ja niiden palveluprofiilit eroavat toisistaan.

Asemakaavamuutos mahdollistaa erityisesti matkailupalveluiden kehittämisen kaupungissa, mistä voivat hyötyä myös asukkaat. Oheisessa kaaviossa on korostettu Naantalin palveluprofiilin kehittämistä matkailun näkökulmasta.

Historiallinen keskusta on ylivertainen saariston matkailukeskittymä palveluineen. Saaristossa ei ole toista aitoa paikalliskulttuuria tarjoavaa, yhtä helposti saavutettavaa ja yhtä monipuolista palvelukokonaisuutta.

Uuden hotellihankkeen myötä kaupungissa korostuu laadukkaan matkailupalvelu- ja saaristoelämyksen tarjoaminen, mikä heijastuu myös palveluprofiilin kehittämiseen.

Kasvua on mahdollista saada kansainvälisiltä markkinoilta, joten erityisesti tavoitellaan kansainvälistä kohderyhmää.

Päivittäistavarakauppa

Kehittyvänä kohderyhmänä ruokamatkailijat, paikallisten tuotteiden korostaminen ja esiintuominen.



Erikoisliikkeet

Tulokulmana laadukas, kestävä paikallisuutta ja saaristoa korostava palvelutarjonta.



Majoitus

Majoituksen myynnin yhteydessä esille myös ohjelmapalvelut ja majoituskohteissa aktiviteettien tarjonnan varmistaminen ympärivuotisesti.



Ravintolapalvelut

Laatutason ja paikallisuuden nostaminen kohderyhmät huomioiden.



Elämyspalvelut

Kansainvälisen matkailijan vieminen laadukkaasti saaristoon oheispalveluineen.



Hyvinvointipalvelut

Erityisesti kansainväliselle matkailijalle suunnattuna luontolukitus ja muut hyvinvointia lisäävät tuotteistetut palvelut luonnossa. Kylpyläpalvelut spa-palveluineen keskustassa.



Potentiaaliset kohderyhmät, ulkomaa

Naantalin keskustan palveluille on useita potentiaalisia kansainvälisen matkailun kohderyhmiä paikallisten asukkaiden ohella.

Jokaiselle kohderyhmälle tulee räätälöidä omat sisällöt, tuotteet ja palvelut. Segmenttejä yhdistää kiinnostus mm. **paikalliseen ruokaan** ja **keskiyön aurinkoon** sekä **luontoon**, ja osaa myös kiinnostus **kulttuuriin**.



Lifestyle traveller

- paikallinen elämäntapa, luonto, kulttuuri, uudet paikat, ei turistikohdeet
- Espanja 14 % / Hollanti 14 % / Yhdysvallat 13 % / Saksa 13 % / Ranska 13 % / Iso-Britannia 12 % / Ruotsi 11 % / Italia 10 %



Outdoor explorer

- luonto ja omien rajojen hakeminen
- osin perheitä
- Saksa 17 % / Yhdysvallat 16 % / Hollanti 14 % / Espanja 12 % / Ranska 12 % / Italia 12 % / Iso-Britannia 10 % / Ruotsi 8 %



Nature lover

- luonnon ihmeet, ei niinkään urheilu
- Hollanti 14 % / Iso-Britannia 14 % / Ranska 13 % / Saksa 13 % / Espanja 12 % / Yhdysvallat 12 % / Italia 12 % / Ruotsi 11 %



Group traveller

- nähtävyydet, kulttuuri, shoppailu, historiakohteet
- budjettitietoisia
- Italia 19 % / Yhdysvallat 17 % / Espanja 16 % / Ranska 13 % / Iso-Britannia 11 % / Saksa 9 % / Hollanti 8 % / Ruotsi 7 %



Culture traveller

- historia, muotoilu, taiteet, arkkitehtuuri
- korkea ostovoima
- Espanja 18 % / Italia 15 % / Yhdysvallat 14 % / Ruotsi 12 % / Iso-Britannia 11 % / Ranska 11 % / Hollanti 11 % / Saksa 10 %



Active hobbyist

- vesiurheilulajit, yöelämä
- vahva ostovoima, kiinnostus maksaa laadusta
- Yhdysvallat 18 % / Iso-Britannia 15 % / Ranska 13 % / Saksa 12 % / Espanja 11 % / Italia 11 % / Hollanti 10 % / Ruotsi 9 %

Potentiaaliset kohderyhmät, kotimaa

Kotimaan matkailijaa kiinnostavat samat tuotteet kuin kansainvälistä matkailijaa, mutta tuotteistus tulee tehdä kohderyhmän tietotason pohjalta eri tavalla kuin esimerkiksi ensimmäistä kertaa Suomessa vieraileville. 40 % kotimaan matkailijoista kokee matkailun ilmastovaikutukset huolenaiheeksi, haluavat tukea paikallista yrittäjää ja heitä kiinnostaa lähimatkailu sen vastuullisuuden vuoksi.

Kotimaan saaristokohde voi vastata näihin huoliin tarjoamalla ulkomaanmatkan tilalle tasokasta palvelua lyhyen matkan päässä kotoa.



Aktiivilomailijat

- 19 % suomalaisista
- kiinnostus luontoaktiviteettien lisäksi kylpylöihin, nähtävyyksiin, kulttuuriin ja erityisesti tapahtumiin
- osin lapsiperheitä



Nautiskelijat

- 20 % suomalaisista
- Nähtävyyksien katselu, huvi- ja teemapuistot, mökillä käynti, vuokramökit
- 76 % naisia
- osin lapsiperheitä



Kulttuurista ja luonnosta nauttivat

- 24 % suomalaisista
- tapahtumat, mökillä käyminen, sukulaisten ja ystävien mökillä vierailu
- 55 % naisia



KEHITTÄMISPOTENTIAALI MATKOJEN TUOTTEISTUKSESSA

- työn ja matkailun yhdistäminen
- matkailupalveluiden tarjoaminen kohderyhmälle kyläilijät ja mökkeilijät
- matkojen paketointi kotimaisille matkailijoille (erityisesti aktiivilomailijat ja nautiskelijat)
- lähilomailu (staycation)

Johtopäätökset

Johtopäätökset

Asemakaavamuutoksen myötä Vanhaankaupunkiin muodostuu selkeä **uusi matkailun vetovoimakortteli**, jossa laadukas majoitus yhdistyy muuhun kaupungin keskeiseen matkailutarjontaan, eli lähelle tärkeitä matkailun palveluita ja ravintoloita.

Majoitustarjonnan kasvu Vanhassakaupungissa korostaa Vanhankaupungin asemaa matkailun keskuksena Naantalissa. Kasvavan vetovoiman arvioidaan **lisäävän matkailijamääriä sekä kaupan ja palveluiden liikevaihtoa kaupungissa**.

Muutos mahdollistaa yhtenäisemmän alueen kehittymisen saariston ydinalueelle, ja Naantalista saariston keskuksen. Tämä edellyttää Naantalin keskustan ja Vanhankaupungin tunnistamista **saaristokokemuksen alkupisteeksi**.

Muutos mahdollistaa **uudenlaista matkailun tuotteistamista** kulttuurihistoriallisesta kontekstista käsin ja matkailupalveluiden tarjonnan kehittämistä Naantalissa.

Kansainvälinen ja myös vaativampi suomalainen kohderyhmä edellyttää lisäksi laadukkaiden ostospaikkojen, eli ympärivuotisten liiketilojen ja **kaupallisten toimintojen kehittämistä**. Kehittämällä laadukkaita palveluita asukkailla kehitetään myös matkailun vetovoimaa.

Naantalin keskustan ainutlaatuinen myyntiväittämä muodostuu uuden hotellin ja muun palvelutarjonnan kehittämisen jälkeen **saariston hyvin saavutettavasta ytimestä moderneine palveluineen**.

Saavutettavuutta tulee kehittää edelleen julkisin yhteyksin.

Esimerkiksi kotimaan matkailua koskevassa selvityksessä (TEM 2021) nousi esiin, että jos julkinen liikenne olisi toimivampaa ja esimerkiksi raideyhteydet parempia, niin junamatkustukselle olisi enemmänkin kysyntää. Kansainväliselle yksilömatkailulle toimivat yhteydet ovat sitäkin tärkeitä.

Uuden palvelukokonaisuuden tulee linkittyä saavutettavuuteen, opastamiseen ja digitaaliseen markkinointiin sekä ohjelmapalveluiden varauspalveluihin. **Ruoka- ja hyvinvointimatkailua** voidaan kehittää uudella tavalla kulttuurihistoriallisesta kontekstista käsin.

Kestävyyšnäkökulmasta asemakaavamuutos ja matkailun palveluiden keskittyminen vähentää autoilun tarvetta.

Ympärivuotisuuden kehittyminen, sesongin ja viiptymän piteneminen **lisää yritysten kannattavuutta** ja mahdollistaa liikevaihdon kasvun.

SWOT-analyysi asemakaavamuutoksen vaikutuksista

Vahvuudet

- Alueellinen elinvoima kasvaa Naantalin keskustassa.
- Majoituskapasiteetti kasvaa keskustassa.
- Vastaa lisääntyneeseen majoituskysyntään erityisesti sesonkina.
- Keskeinen sijainti Naantalin matkailun näkökulmasta; hotellista pääsee kävellen palveluihin ja ranta-alueelle.
- Kestävyysnäkökulma: hyvä saavutettavuus, kompakti rakentaminen, rakenteen tiivistyminen, viiptymän kasvu.
- Kiinnostavan volyymin kasvu lisää kysyntää, mikä on edellytys matkailun vetovoiman kasvulle Naantalissa.
- Lisää ympärivuotista matkailupalvelutarjontaa Naantalissa ja tätä kautta muiden palveluiden kysyntää.
- Kasvattaa kansainväliselle kohderyhmälle suunnattua tarjontaa.

Heikkoudet

- Suunnittelualueen etäisyys keskustan palveluihin on pitkä ja sisällöllinen yhteys puutteellinen.
- Naantalın ja saariston tunnettuus kansainvälisillä markkinoilla on heikko.
- Hotelli sijoittuu nykyiseen asuinkortteliin ja edellyttää korvaavan asumisen järjestämistä nykyisille asukkaille.
- Liikennemäärät kasvavat ja keskustan ruuhka sesonkina kasvaa.

Mahdollisuudet

- Vahvistaa Naantalın asemaa saariston palvelukeskittymänä ja tarjoaa Naantalille ainutlaatuisen arvolutauksen asiakaskokemuksesta saaristossa. Nostaa Naantalın saariston yhdeksi kärkituotteeksi.
- Kasvava volyymi lisää Naantalın matkailun kiinnostavuutta.
- Houkuttelee uusia kohderyhmiä.
- Kasvattaa viiptymää.
- Kasvattaa liikevaihtoa myös muissa matkailupalveluissa.
- Matkailun kasvun tulevaisuuden elinehto on kansainvälisiltä markkinoilta tuleva kasvu.
- Kilpailun kasvu edistää nykyisen majoitustarjonnan kehittämistä ja markkinointia.
- Matkailijamäärien kasvu mahdollistaa matkailupalveluiden kehittämisen ja uusien yritysten saamisen kaupunkiin.

Uhat

- Majoituskapasiteettiin saattaa tulla liikatarjontaa sesongin ulkopuolella.
- Majoitustoiminnan kilpailu kaupungissa lisääntyy ja kysyntä jakautuu uusien ja vanhojen majoituskohteiden välillä.
- Kotimaan kysynnän taantuma voi heikentää matkailua.
- Matkailijoiden määrä keskustassa kasvaa ja heinäkuun kasvava ruuhkaisuus voi heikentää asukkaiden suhtautumista matkailuun.
- Suuri rakennusmassa voi heikentää alueen historiallisia arvoja.

Liitteet

1. Matkailun trendianalyysi Naantalin Vanhaankaupunkiin

Lähteet

Boutique Spa-Hotel Kestimaaria 2024. Kurland & Sigge Arkkitehdit.

Kehätien ympäristön kaupallinen selvitys 2023. Ramboll Oy.

Kesämökkibarometri 2021. Saaristoasiain neuvottelukunta.

Kotimaanmatkailun nykytila ja potentiaali – selvitys kohderyhmistä ja kehittämistoimista. Työ- ja elinkeinoministeriö 2021. <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/162882>. Luettu 7.1.2025.

Matkailu lukuina. Työ- ja elinkeinoministeriö 2024. <https://tem.fi/matkailu-lukuina>. Luettu 12.12.2024.

Matkailun ennusteet. VisitFinland 2023. <https://www.visitfinland.fi/suomen-matkailudata/matkailun-ennusteet>. Luettu 12.12.2024.

Matkailun segmentointimalli 2023. VisitFinland. Luettu 12.12.2024.

Naantalin elinvoimalaskennan tulokset 2024. Voittajakaupungit - Winning Cities Oy Ltd.

Naantalin matkailun organisoituminen 2023. WSP Finland Oy.

Suomen matkailudata, tilastopalvelu Rudolf. VisitFinland 2024. <https://www.visitfinland.fi/suomen-matkailudata/tilastopalvelu-rudolf>. Luettu 12.12.2024.

Tilastokeskus 2024. Majoitustilasto.

Tilastokeskus 2024. Väestörakenne ja väestöennuste.

Tilastokeskus 2024. Rakennukset, kesämökit.

Travel Trends Report 2025. Forbes 2024. <https://www.forbes.com/sites/angelinavillaclarke/2024/11/12/travel-trends-report-2025-soft-travel/>. Luettu 12.12.2024.

Turun kaupunkiseudun väestöennuste 2024. Popula AI.

Haastattelut:

VisitNaantali Oy ja Visit Turku Archipelago-yhtiöt. Toimitusjohtaja Tarja Rautiainen, toimitusjohtaja Kristiina Kukkohovi.