

An aerial photograph of a coastal region featuring numerous islands and a town. The water is a deep blue, and the land is covered in dense green forests. A small town with buildings and a red sports field is visible on the right side. A bridge crosses a narrow waterway in the lower right. The text 'KAAVOITUSOHJELMA 2026-2029' is overlaid in the center.

KAAVOITUSOHJELMA 2026-2029

Maltillinen kasvu

NAANTALI 2026

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

NÄIN ME TOIMIMME

- Tuemme muuttovoittoa harkitulla maankäytöllä ja suunnittelulla. Toteutamme aktiivista maapolitiikkaa.
 - Tiedennysrakennetaan keskusta-aluetta kerrostalorakentamisella.
 - Kaavoituksellinen tavoite asetetaan 150 asukkaaseen (150 asuntoa vuodessa).
 - Edistetään merellisten asuinalueiden syntyä taajamien yhteyteen.
 - Huomioidaan maankäytön suunnittelussa kävelyn ja pyöräilyn edistäminen.
 - Huomioidaan maankäytön suunnittelussa palvelujen kysynnän muutokset.
 - Panostetaan saavutettavuuteen.
 - Huolehditaan asumisen ja yrittämisen mahdollisuuksista aktiivisella maa- ja tonttipolitiikalla sekä kaavoituksella.
 - Maapolitiikassa ensisijaisesti ostetaan ja tarvittaessa pakkolunastetaan alueita kaupungille.
- Houkuttelemme etätyöläisiä joustavilla asumisratkaisilla ja niiden markkinoinnilla.
 - Suhtaudutaan myönteisesti vapaa-ajan asuntojen muuttamiseksi vakituksi asunnoiksi.
 - Toteutetaan mielikuvamarkkinointia ja lisätään tietoisuutta Naantalissa ajallisesta saavutettavuudesta.



Saaristokaupunki

NAANTALI 2026

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

NÄIN ME TOIMIMME

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



Kaavoitusohjelma 2026-2029

Kaavoitusohjelmassa määritellään ohjelmakauden aikana valmisteilla olevat ja vuoden 2026 kaavoituskatsauksessa vireille tulevat kaavatyöt. Yleis- ja asemakaavan laatiminen voidaan käynnistää hyväksytyn kaavoitusohjelman perusteella. Kaavoitusohjelma sisältää myös kaavahankkeita, joiden ennakoidaan tulevan vireille ohjelmakaudella. Kaavoitusohjelman sisältöä arvioidaan vuosittain tarkentuvista tavoitteista, joita johdetaan mm. asunto- ja maapoliittisesta ohjelmasta ja palveluverkkosuunnitelmasta. Investointiohjelma vaikuttaa kaavoituksen ohjelmointiin ja tavoiteaikatauluihin. Ohjelmavalmisteluun yhteydessä käsitellään yksityisiltä maanomistajilta ja yrityksiltä saapuvat kaavoitusanomukset.

Kaavoituksen painopisteitä ja strategisia tavoitteita ohjaa kaupunkistrategia 2026.

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

Kaupungin kasvutavoite 150 asukasta vuodessa tavoittelee kestävää kasvua. Muuttovoittoa tuetaan harkitulla maankäytöllä ja suunnittelulla siten, että eri kaupunginosien kasvumahdollisuuksia kehitetään palveluverkon lähtökohdista.

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

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

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

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

Naantalissa kaupungin strategia 2030

Kaupungin strategisena tavoitteena on olla elinvoimainen, vastuullinen, hyvien palveluiden ja hyvän työyhteisön Naantali.

Strategia 2030:n kaavoitusta ohjaavia toimenpiteitä:

- Varmistetaan riittävä tonttitarjonta asumiseen ja yritystoimintaan.
- Vahvistetaan Naantalissa elinvoimaisuutta matkailun toimintaympäristöä kehittämällä.
- Huomioidaan ekologinen, sosiaalinen ja taloudellinen vastuullisuus kaupungin toiminnassa.
- Tuotetaan monipuolisia terveyttä ja hyvinvointia tukevia vapaa-ajanpalveluja ja paikkoja.
- Mahdollistetaan monipuolinen luonnossa liikkuminen.

Sisällysluettelo

4. Suunnittelun painopisteet ja kaupunkikehittämisen laadulliset tavoitteet 25-29
5. Yleiskaavoitus
6. Vireillä oleva yleiskaavatyö
7. Ohjelmakauden aikana käynnistyvä yleiskaavatyö
8. Asemakaavoitus ja kaupunkikehittäminen
9. Strategisesti merkittävät asemakaavat
10. Strategisesti merkittävät asemakaavat
11. Muut asemakaavat
12. Muut asemakaavat
13. Ranta-asemakaavat
14. Katsaus ohjelmakauden 2026-29 tuleviin hankkeisiin

Suunnittelun painopisteet ja kaupunkikehittämisen laadulliset tavoitteet 26-29 ⁴

Manner-Naantalin väestöpohja vahvistuu ja palvelut monipuolistuvat

- Keskustaa kehitetään elinvoimaisena ja ainutlaatuisena siten, että se tarjoaa monipuolisia, helposti saavutettavia palveluita ja miellyttävää keskusta-asumista.
- Keskustaa elävöittävät kivijalkaliikkeet, viihtyisät oleskelualueet ja kulkureitit. Uusi kylpylähotelli luo edellytyksiä ympärivuotiselle Vanhakaupungille. Kirkkopuistoa kehitetään paikan erityisyys ja historiallinen kehitys huomioiden.
- Edellytykset asemanseudun kehittämiseksi paranevat.
- Naantalin saavutettavuus ja satamayhteyden sujuvuus paranevat Luolalan Viestitien suunnittelun jatkuessa.
- Karvetin, Luolalan ja Vantontien alueet vahvistuvat kaupan ja työpaikkojen alueina.
- Taimoon ja Ruonaan sekä Aurinkotien hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle syntyy uutta asuntotarjontaa.
- Kuparivuoren koulun kortteli tarjoaa uusia mahdollisuuksia keskusta-asumiselle.
- Sataman ympäristöt tarjoavat alustaa enenevästi vihreän siirtymän yritystoiminnalle.

Luonnonmaa tarjoaa luonnonläheistä asumista ja virkistäytymistä

- Perhetalon palveluihin tukeutuvaa asumisen kehittämistä jatketaan Rymättylängtien eteläpuolella. Samalla joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen kehittämiseksi syntyy paremmat edellytykset.
- Saarelle leimallinen luonto ja maiseman ominaispiirteet ovat lähtökohtana uusien alueiden suunnittelussa.
- Matkailua vahvistetaan kehittämällä uutta Kultaranta Resort hotellialuetta.
- Virkistäytyminen on alueen vetovoimatekijä, jota vahvistetaan kehittämällä uusia ulkoilu- ja retkeilyreittejä.
- Sataman ympäristöt tarjoavat alustaa enenevästi vihreän siirtymän yritystoiminnalle.

Saaristo tarjoaa vaihtoehtoon asumiselle ja työnteolle

- Merimaskussa Hellemaalla perhearki on sujuvaa puutarhamaisessa, vehreässä asuinympäristössä.



Yleiskaavoitus

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

Keskeisten yleiskaavojen mitoitustarkasteluissa on huomioitu väestötavoitteet vuoteen 2035. Yleiskaavavaranto asumisen osalta Manner-Naantalissa, Luonnonmaalla ja saaristossa yhteensä on varanto- ja sen mukaiset asuntotavoitteet huomioiden hyvä. Asemakaavoituksella voidaan vaikuttaa vielä merkittävästi mm. rakentamisen tehokkuuteen ja vastaavasti rakentamattomaksi turvattavien viheralueiden määrään

Manner-Naantalissa yleiskaavavarantoa on tasaisesti eri osissa kaupunkia ja yleiskaavassa on huomioitu myös väljyyskasvu eli vaihtoehtoisten alueiden asemakaavoittaminen. Määrällisesti varantoa on eniten keskusta-alueella ja Aurinkotien varrella, mutta lähtökohtaisesti täydennysrakentamismahdollisuuksia on tasapainoisesti myös pohjoisissa osissa ja Karvetissa. Tämä mahdollistaa asumisen ja kasvun tasapainoisen kehittämisen.

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

Saariston osayleiskaavoissa on runsaasti mitoitusta uutta rakentamista varten. Naantalin kehityskuva 2035:ssä on asetettu tavoitteet saarten kehittämiseksi ja mitoitukselle. Saarille asetettu kasvutavoite on ollut 900 asukasta eli n. 16 % rakennemallissa asetetusta väestökasvutavoitteesta. Väestön kehitystrendi on kuitenkin ollut laskeva viimeisen kymmenen vuoden aikana (n. -90as/vuosi), mikä selittyy luontaisella väestönvähennyksellä sekä muuttoliikkeellä. Taajamien ja kylien kehittäminen onkin tärkeä keino ylläpitää saarten väestöpohjaa ja elinvoimaa.



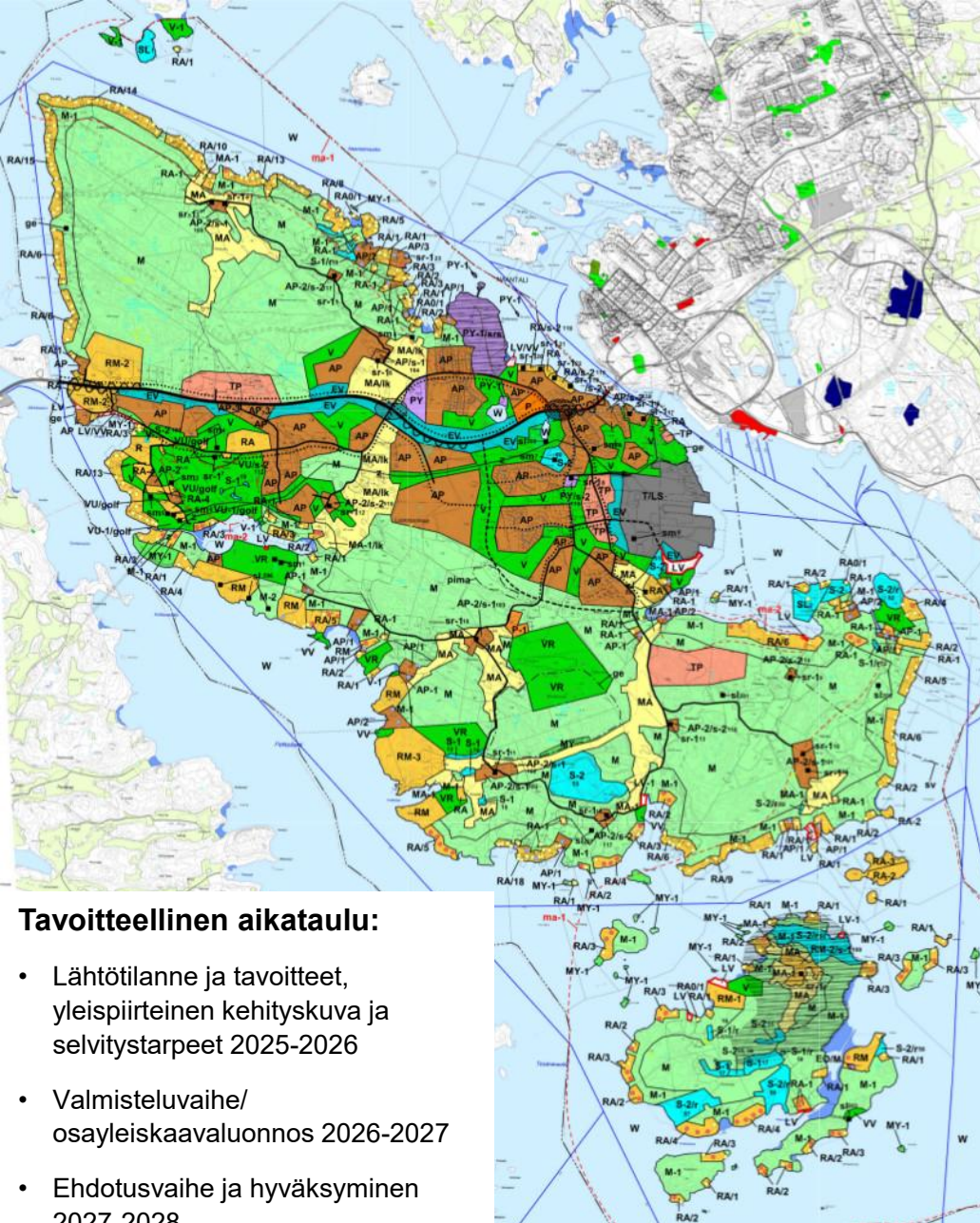
Vireillä oleva yleiskaavatyö

Luonnonmaan osayleiskaava

Yleiskaavoituksessa painopiste on Luonnonmaan yleiskaavan yleispiirteisen kehityskuvan laatimisessa ja tarvittavien selvitysten sekä yleiskaavatyön käynnistämisessä. Osayleiskaavatyössä tarkastellaan mm. Luonnonmaan vetovoimatekijöitä, keskeisten osien maankäyttöä ja rakennettavien alueiden suhdetta viheralueisiin, palveluverkkoa ja joukkoliikenteen kehittämismahdollisuuksia. Luonnonmaan taajamarakenteen kehittämisedellytyksiä ja asumismuotojen monipuolistamista arvioidaan ja asetetaan tavoitteita käynnissä olevalle Turun kaupunkiseutusuunnitelmalle, joka on käynnistynyt 2025.

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

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



Tavoitteellinen aikataulu:

- Lähtötilanne ja tavoitteet, yleispiirteinen kehityskuva ja selvitystarpeet 2025-2026
- Valmisteluvaihe/ osayleiskaavaluonnos 2026-2027
- Ehdotusvaihe ja hyväksyminen 2027-2028.

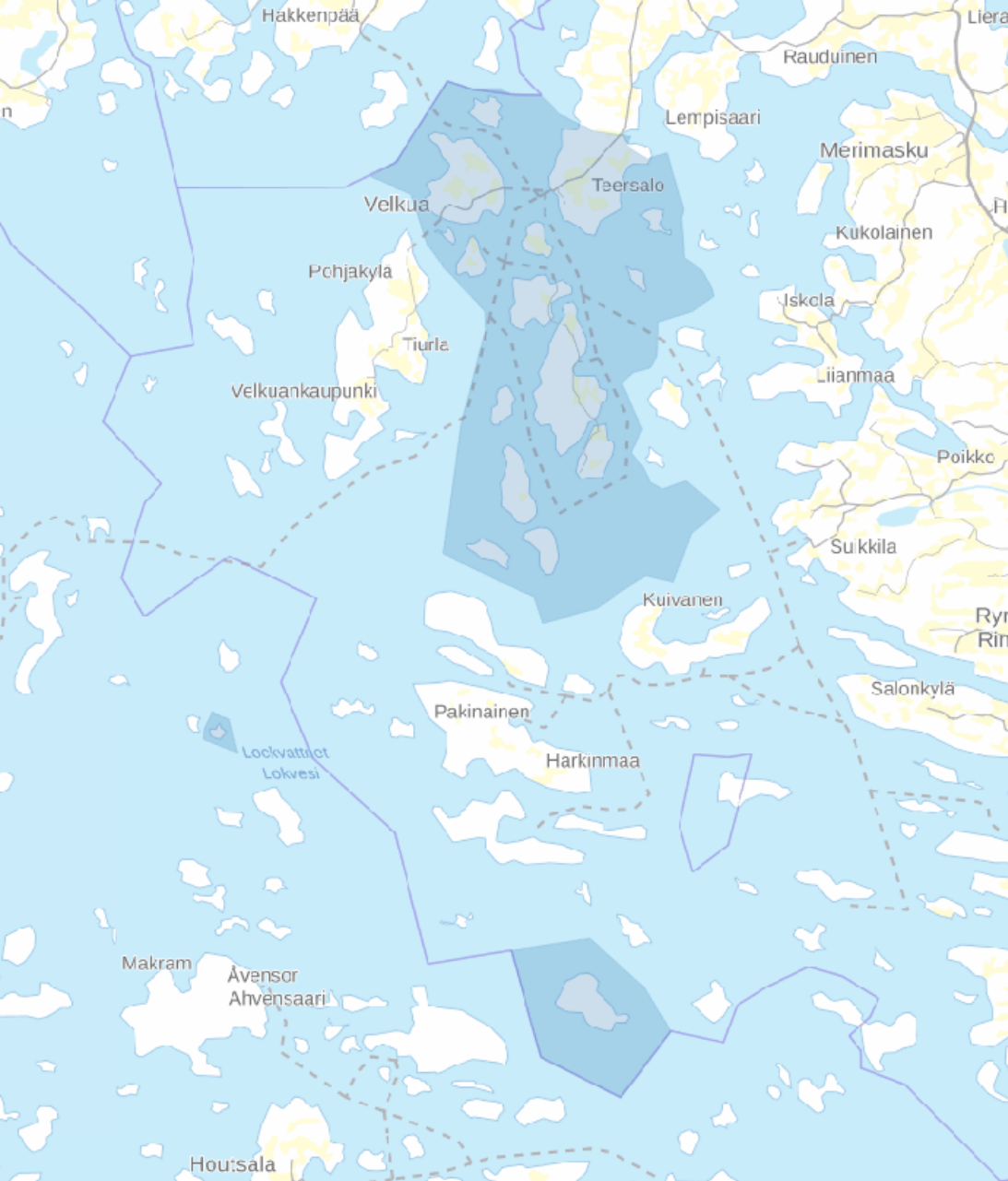
Ohjelmakauden aikana käynnistyvä yleiskaavatyö

Saarten yleiskaavoista Velkuan yleiskaavan tarkistaminen edellyttää päivittämistä.

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

Tavoitteellinen aikataulu:

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



Asemakaavoitus ja kaupunkikehittäminen

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

Asemanseudun asemakaavalla on luotu edellytyksiä alueen tulevalle kehittämiselle sekä matkustaja- ja tavaraliikenteen käynnistämiseksi. Kehittyvällä asemanseudulla on iso merkitys koko Naantalın kehittämiselle. Sujuvat kävely-yhteydet keskustaan ja liiketoimintojen edellyttäminen katutasoon vahvistaa keskustan palvelutasoa ja luo viihtyisää kävely-ympäristöä. Asemakaavaa laadittiin yhtäaikaaisesti Väyläviraston ratasuunnittelun kanssa.

Työpaikka-alueita lisätään ja kaupan palveluita monipuolistetaan. Yritysten sijoittumista pyritään edistämään ja työpaikkaomavaraisuutta kasvattamaan monipuolistamalla ja lisäämällä yritystonttitarjontaa Manner-Naantalissa. *Luolalan ja Vantontien* alueita vahvistetaan kaupan ja työpaikkojen alueina.

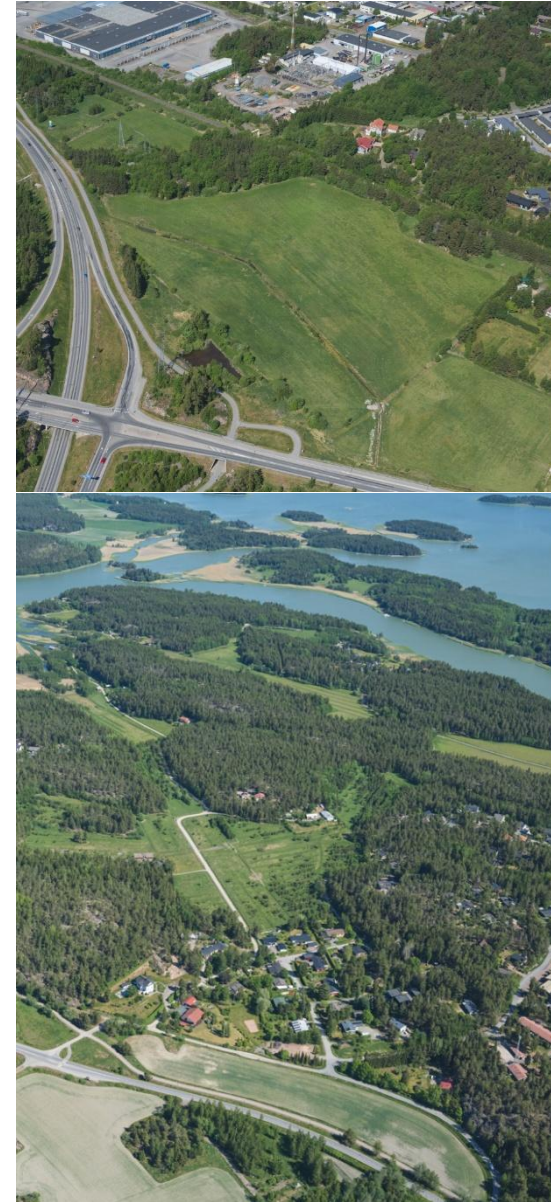
Kehätien suunnittelun painopiste siirtyy Luolalan Viestitielle. Hyvin saavutettavat teollisuuden ja satamatoimintojen alueet sekä Kehätien ympäristö tarjoavat mahdollisuuksia elinkeinoelämän kehittämiselle liikenneyhteyksien edellytysten parantuessa. Luolalan - Viestitien suunnittelussa yhteensovitetaan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

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

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

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

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



Strategisesti merkittävät asemakaavat



Tavoiteaikataulun mukainen hyväksymiskäsittely

2026	2027	2028-2029
------	------	-----------

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

Tavoitteena hyväksymiskäsittely 2026:

1. Kultaranta Resort –hotelli, hyväksymisvaiheessa

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

Strategisesti merkittävät asemakaavat



Tavoiteaikataulun mukainen hyväksymiskäsittely

2026	2027	2028-2029
------	------	-----------

Tavoitteena hyväksymiskäsittely 2027:

2. Luolalan - Viestitien asemakaavamuutos, luonnosvaiheessa.

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

3. Vantontien työpaikka-alue, luonnosvaiheessa

Vantontien alueen profiili on tulevaisuudessa vahvemmin työpaikka- ja toimitila-alueita. Logistisesti alue sijoittuu hyvin ja on kiinnostava E18 Turun kehätien kehityshankkeen parantaessa Kehätien ympäristön toimintaedellytyksiä. Laaditaan yhteistyössä Raision kaupungin kanssa.

Kaavatyö käynnistyy ohjelmakaudella 2026-2029:

4. Kuparivuoren koulun kortteli, käynnistämisvaiheessa

Kuparivuoren koulun toiminta päättyy. Tutkitaan koulun tontin ja lähialueen sekä Kuparivuorentien ja Uolevi Raaden kadun alueiden käyttötarkoituksen muuttamista asumiseen. Kaupunkikuvallisesti merkittävä. Osittain RKY-alueita. Tavoitteet tarkentuvat.

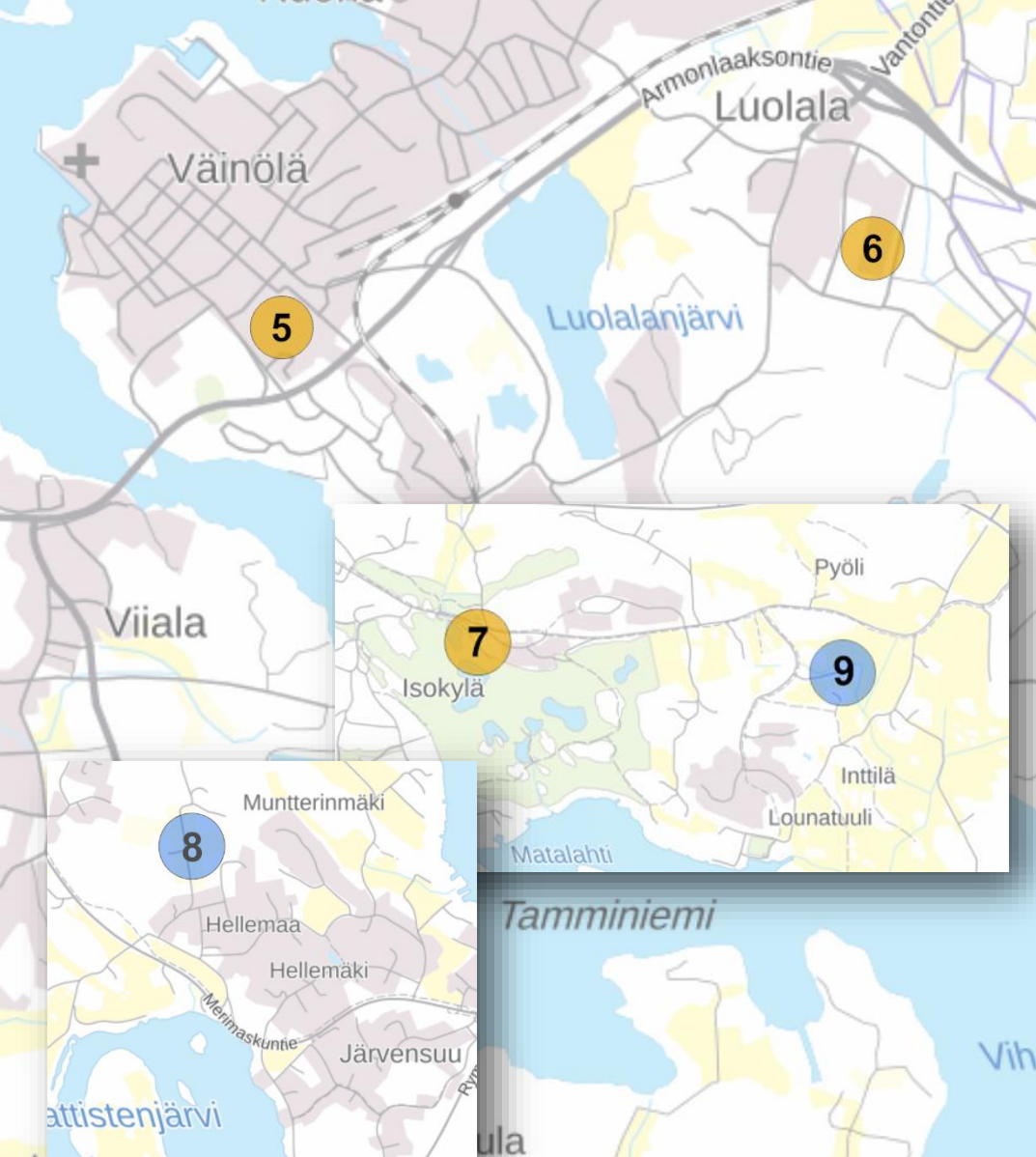
Muut asemakaavat

Tavoitteena hyväksymiskäsittely 2026:

- 5. Hallinpolun palveluasumisen asemakaavamuuotos:** Ehdotusvaiheessa. Tehostetun palveluasumisen ja/tai palveluasumisen lisärakentaminen Hallinpolun ympäristöön.
- 6. Aholankadun asemakaavamuuotos:** Ehdotusvaiheessa. Katualueen muuttaminen korttelialueeksi, logistiikkayrityksen toimintaedellytysten parantaminen alueella. Kaavoitus- ja maankäyttösopimus
- 7. Kultaranta Resort –asuinkerrostalot:** Ehdotusvaiheessa. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan asuinkerrostalojen sijoittuminen alueelle. Hankkeella on mahdollisia vaikutuksia Luonnonmaan osayleiskaavan mitoitustarkasteluun. Kaavaan sisältyy kaavoitus- ja maankäyttösopimus. Kaava on tullut vireille erillisellä kuulutuksella 20.9.2024, KUMPPANUUSKAAVA

Tavoitteena hyväksymiskäsittely 2027:

- 8. Helteenahon (Muurila Hellemaa) asemakaava:** Luonnosvaiheessa. Asuinrakentamista. Kaavoitus- ja maankäyttösopimus laaditaan tarvittaessa.
- 9. Lounatuulen asemakaava ja asemakaavamuuotos:** Asumista asunomessualueen pohjoispuolelle. Kaava-alueella on sekä kaupungin, että vähäisessä määrin yksityisen maanomistusta ja kaavaan sisältyy tarvittaessa kaavoitus- ja maankäyttösopimus. UUSI Käynnistämismuutoksella.



Muut asemakaavat

Tavoitteena hyväksymiskäsittely 2028-29:

10. Kreivinniityn asemakaavamuutos: Kaavoitusta jatketaan keskustaa täydentävällä asuntorakentamisella. Tavoitteena on Kreivinniityn päiväkodin 1960-luvulla rakennetun Alatalon korvaaminen asuinrakennuksilla, jonka ympäristölliseen kokonaisuuteen kuuluu myös 1800-luvun lopulla rakennettu Ylätalo (Kaupungin vapautuvat tilat). Samassa yhteydessä tutkitaan myös Seurakuntakeskuksen vanhan osan käyttötarkoituksen muutos. Kiinteistöt muodostavat yhdessä kaupunkikuvallisesti merkittävän kokonaisuuden. Kaavaan sisältyy kaavoitus- ja maankäyttösopimus. Käynnistämismuutoksessa.

11. Taimonkulman asemakaavamuutos (Rakennuspuun ympäristö): Käyttötarkoitukseltaan muuttuva alue. Hanke mahdollistaa Taimon asuntotarjonnan tasapainoisen lisäämisen Manner-Naantalissa. Kaavaan sisältyy kaavoitus- ja maankäyttösopimus. Käynnistämismuutoksessa.

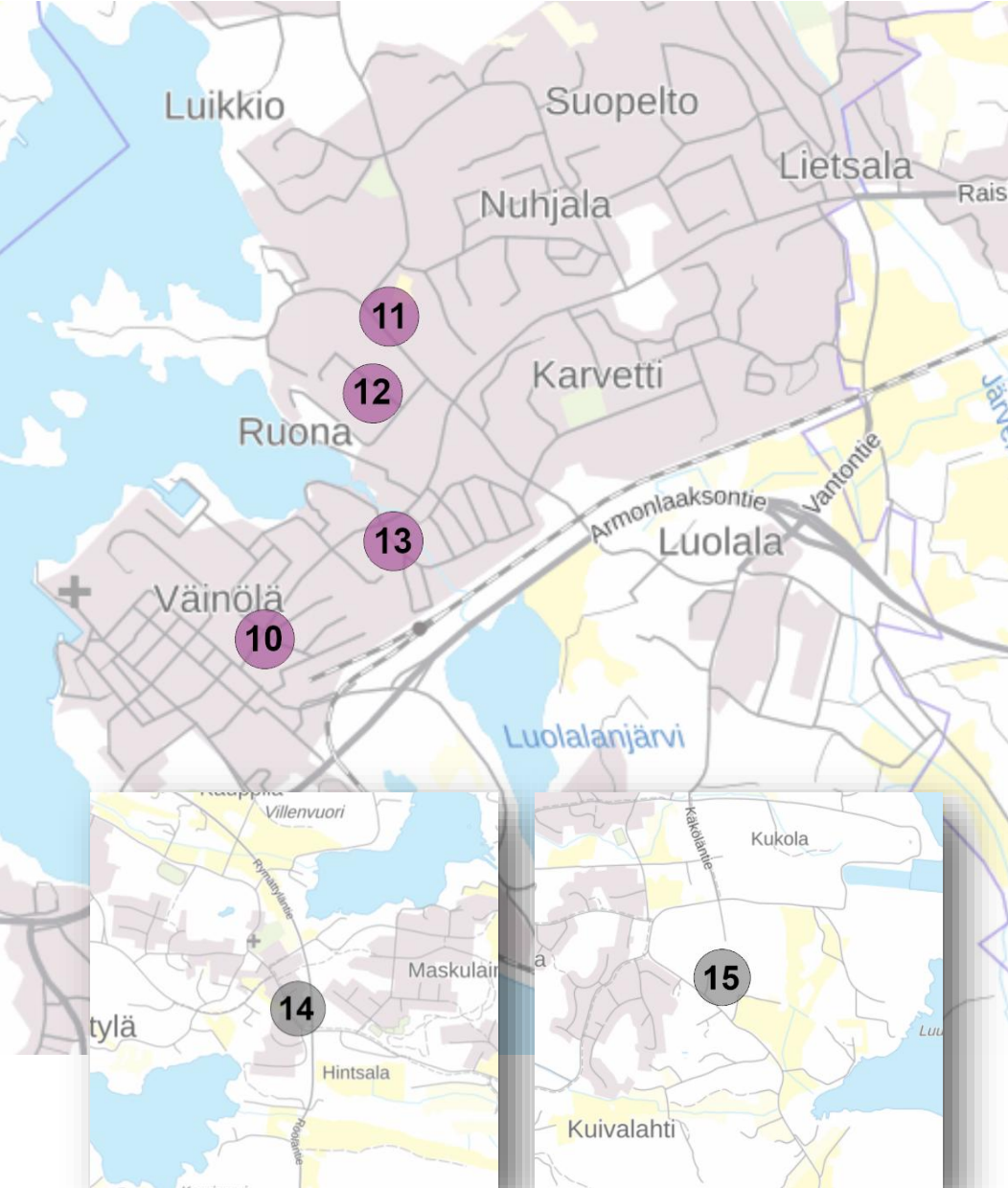
12. Ruonan liiketalon asemakaavamuutos: Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan täydennysrakentaminen asuin- ja liikerakentamisena nykyisen pelkän liikerakentamisen tilalle. Kaavaan sisältyy kaavoitus- ja maankäyttösopimus. Käynnistämismuutoksessa.

13. Kylpylän kerrostalot: Asuinkerrostaloja. Ehdotusvaiheessa, maankäyttösopimus.

Kaavatyö ei etene aktiivisesti, ei aikataulutavoitetta:

14. Rymättylän paloaseman asemakaavamuutos (VVA), käynnistämismuutoksessa

15. Luonnonmaa, Ahjotien asemakaava: asuinrakentamista. Käynnistämismuutoksessa, kaavoitus- ja maankäyttösopimus

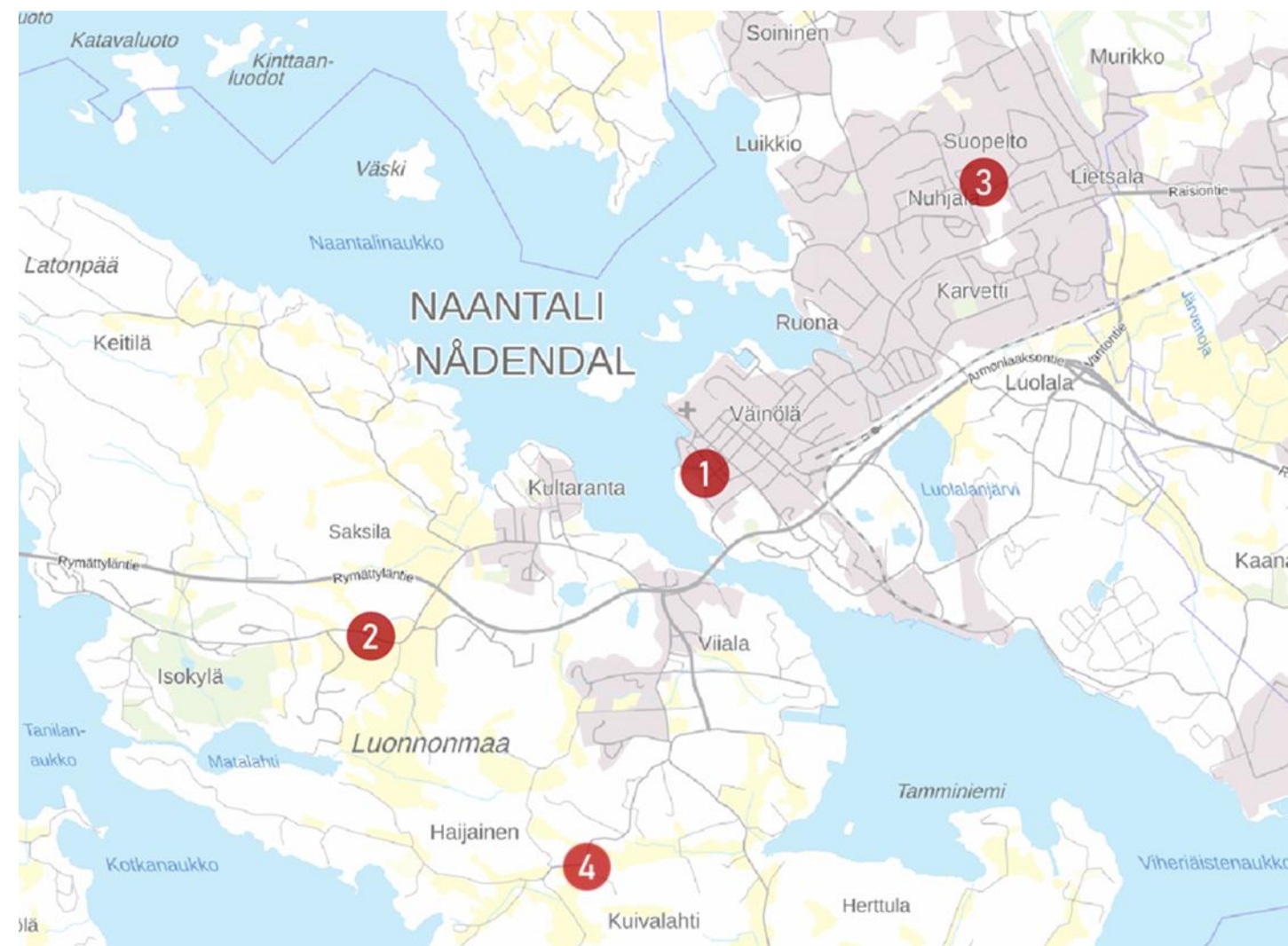


Ranta-asemakaavat

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

Ohjelman laadintahetkellä ei ole vireillä ranta-asemakaavoja.

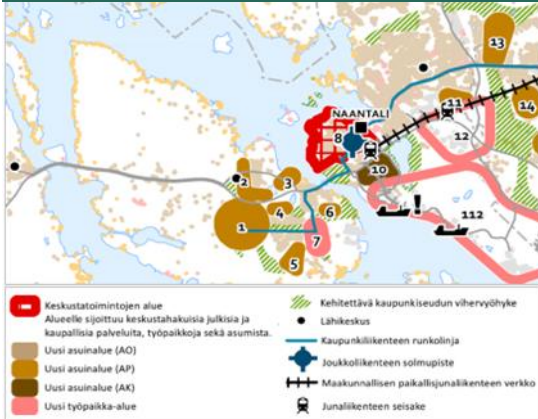
Katsaus ohjelmakauden 2026-29 tuleviin hankkeisiin



1. **Vanhankaupungin suojeluasemakaavan päivittäminen** on aloitettu tiedonkeruulla ja nykytilan kartoituksella. Lähtökohtana on kaupunginosan elävänä pitäminen ja erityispiirteiden turvaaminen. Työn tavoitteet tarkentuvat lähtötilannekartoituksen aikana. Valmistelutyöstä vastaa erillinen työryhmä.
2. **Pyölin ja Inttilän alue.** Luonnonmaan kaavoitusta jatketaan Rymättylätien eteläpuolella. Lounatuulen asemakaavatyö käynnistyy asuntomessualueen pohjoispuolella. Tavoitteena on yhdyskuntarakenteellisesti ja ympäristöllisesti kestävän asumisen sijoittamien Luonnonmaan kulttuurimaisemaan. Alueella on sekä kaupungin, että yksityisen maanomistusta ja kaavaan sisältyy tarvittaessa kaavoitus- ja maankäyttösopimus.
3. **Isotalontie ja Alitalontie** Yleiskaavan mukaista pienimuotoista täydennysrakentamista.
4. **Haijaisten toimintakeskus** Toimintakeskusalueen kehittäminen.

Kaavoitusta ohjaavat suunnitelmat ja ohjelmat

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035



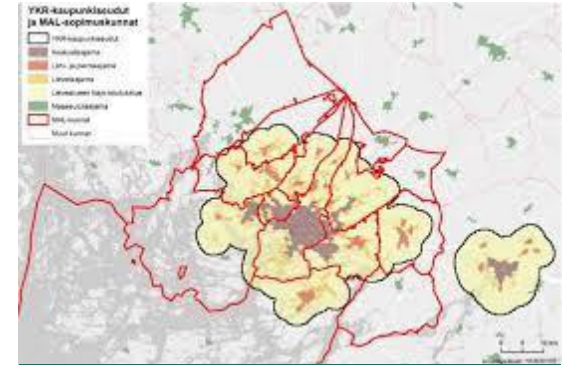
Naantalin kaupungin asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2023-2026

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035, on kuntien yhteistyönä laadittu. Sen avulla osoitetaan yhdyskuntarakenteen tavoiteltu kehittyminen pitkällä aikavälillä. Rakennemallityössä on pyritty tunnistamaan seudullisesti merkittävät kysymykset ja kuntien yhteistoiminnan kannalta tärkeät ratkaistavat asiat. Siinä on suunniteltu uusien asuin- ja työpaikka-alueiden sijoittumista vuoteen 2035 mennessä. Rakennemallia toteutetaan maakuntakaavan ja kuntien yleis- ja asemakaavojen avulla. Rakennemallin korvaavan Turun kaupunkiseutusuunnitelman valmistelu on käynnistynyt 2025 ja uuden suunnitelman tavoitevuosi on 2050.

Turun kaupunkiseudun MAL-sopimus 2024–2035 on alueen toimivuuteen, kilpailukyyn parantamiseen sekä kuntien tasapuoliseen kehittämiseen tähtäävä maankäytön, liikenteen ja asumisen sopimus. Sopijaosapuolia ovat Suomen valtio ja Turun kaupunkiseudun kunnat. Turun kaupunkiseudun MAL-sopimuksen lähtökohtana ovat rakennemalli 2035 ja sen toteuttamiseksi kunnissa hyväksytyt kuntakohtaiset kaavoitusohjelmat ja seudullinen asunto- ja maapoliittinen ohjelma. Vuonna 2024 alkoi uusi sopimus ja 2025 aloitettiin MAL-kuntien kesken uuden Turun kaupunkiseutusuunnitelman laatiminen.

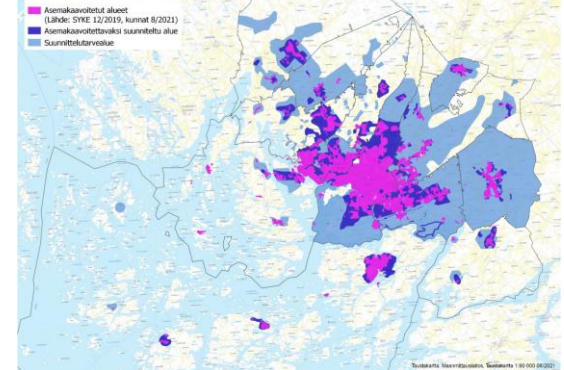
Kaupunkiseudun yhteinen asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022–2025 on laadittu maankäytön suunnittelun ja asuntopoliittikan yhteistyön sekä seudun maa- ja asuntopoliittisten toimenpiteiden tehostamiseksi. Sillä osaltaan toteutetaan MAL-sopimuksessa sovittuja toimenpiteitä. Ohjelman tavoitteena on, että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

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



Turun kaupunkiseudun MAL-sopimus 2020–2031

Kaupunkiseudun yhteinen asunto- ja maapoliittinen ohjelma 2022–2025



Kaavoitusta ohjaavat suunnitelmat ja ohjelmat

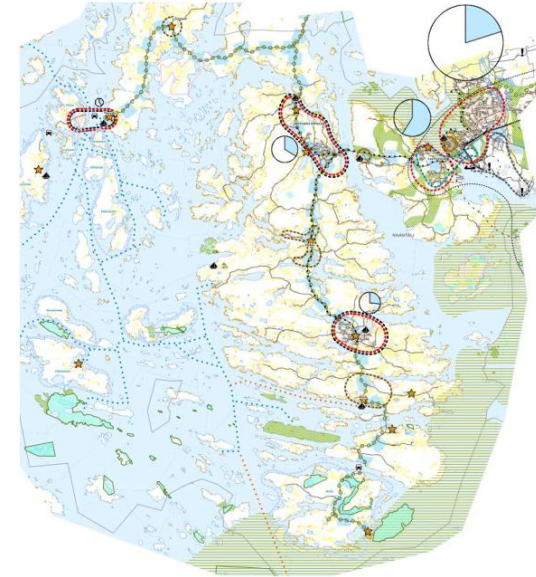


Ympäristöohjelma

Naantalin ympäristö- ja ilmasto-ohjelman 2024-2030 tavoitteiden saavuttamista edistetään kaikilla kaavatasoilla. Ohjelmassa on kaavoitukseen ja maankäyttöön liittyviä tavoitteita erityisesti yhdyskuntarakenteen, virkistysalueiden ja –yhteyksien, luonto- ja maisema-arvojen, rakentamisen laadun, viisaan liikkumisen, energia- ja jätejärjestelmien sekä hulevesien hallinnan osalta. Vuosittain päivitettävä toimenpideohjelma sisältää konkreettiset seurattavat toimenpiteet, joilla pyritään ohjelmassa asetettuihin tavoitteisiin. Toimenpideohjelma ja edellisen vuoden toteuma päivitetään vuosittain Naantalin kaupungin sivuille.

Naantalin maankäytön kehityskuvassa 2035 määritellään yleispiirteisesti alueidenkäytön kehittämisen periaatteita sekä lähtökohdat tulevalle kaavoitukselle ja konkreettiselle aluevaraussuunnittelulle. Suunnitelmassa käsitellään muun muassa yhdyskunnan rakenteellisia kysymyksiä: toimivuutta, lisärakentamisen sijoittumisperiaatteita, keskus- ja palveluverkkoasioita, liikenteen järjestelyjä ja yhdyskunnan viherrakenteen kehittämistä. Asiakirjan tavoitteet ja toimenpiteet ovat linjassa Turun kaupunkiseudun rakennemallin kanssa. Kehityskuvan päivittämistä jatketaan seuraavalla ohjelmakaudella.

Maakuntakaava on kuntien yleiskaavoitusta ohjaava kaava, jonka laatimisesta vastaa Varsinais-Suomen liitto. Varsinais-Suomessa on voimassa kokonaismaakuntakaava, jota täydennetään teemakohtaisilla vaihemaakuntakaavoilla. Koko Naantalin alueella ovat voimassa Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (2021), Taajamien, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava, jonka lähtökohtana on ollut rakennemalli (2018), sekä Tuulivoimavaihemaakuntakaava (2014). Kanta-Naantalin alueella on vain osin voimassa oleva Turun kaupunkiseudun maakuntakaava (2004) ja Saariston alueella vain osin voimassa oleva Turun seudun kehyskuntien maakuntakaava (2013). Maakuntakaavat löytyvät Varsinais-Suomen liiton sivuilta



Maakuntakaava

Yleiskaava on kunnan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jonka laatimista maakuntakaava ohjaa. Sen tehtävänä on yhdyskunnan eri toimintojen, kuten asutuksen, palvelujen ja työpaikkojen sekä virkistysalueiden sijoittamisen yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavoituksella ratkaistaan tavoitellun kehityksen periaatteet, ja yleiskaava ohjaa alueen asemakaavojen laatimista. Lisäksi niiden perusteella voidaan tietyn edellytyksin myöntää rakennuslupia asemakaavan ulkopuolisille alueille. (AKL 35 §).

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaupunginhallitus päättää asemakaavan tai asemakaavamuutoksen merkittävyydestä kaavan käynnistämisen yhteydessä.

Vaikutukseltaan vähäiset kaavat poikkeavat päätöksenteossa muista kaavoista siten, että:

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

Vaikutukseltaan vähäiset asemakaavahankkeet on merkitty kirjainyhdistelmällä (VVA).