

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 92	11.11.2013
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 103	09.12.2013
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 11	14.01.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 19	10.02.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 37	07.04.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 48	12.05.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 52	16.06.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 66	08.09.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 80	13.10.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 82	27.10.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 93	15.12.2014
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 1	12.01.2015
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 5	19.01.2015
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 20	09.03.2015
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 23	07.04.2015
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 32	11.05.2015
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 39	25.05.2015
Kaupunginhallitus	§ 211	25.05.2015
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 50	17.08.2015
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 58	07.09.2015
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 70	09.11.2015
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 77	14.12.2015
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 2	01.02.2016
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 12	15.02.2016
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 24	04.04.2016
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 28	19.04.2016
Kaupunginhallitus	§ 143	09.05.2016
Kaupunginhallitus	§ 160	16.05.2016
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 44	19.09.2016
KH - Kaupunkisuunnittelujaosto	§ 46	10.10.2016

Manner-Naantalin osayleiskaava

1106/10.03.00/2013

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 11.11.2013 § 92

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen 5.11.2013:

Taustaa

Naantalin kaupungin yleiskaavallinen tilanne on hyvä. Lähes koko saaristossa on voimassa oikeusvaikutteiset yleiskaavat. Jonkinlaisen vaikeuden toki aiheuttaa se, että saaristossa on kaikkiaan kymmenen eri osayleiskaavaa.

Kanta Naantali jakautuu alueellisesti selvästi kahteen osaan: mantereeseen ja Luonnonmaahan. Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan tarkistus on hyväksytty valtuustossa 5.10.2009 § 70. Se tuli voimaan 31.8.2012. Se on MRL mukainen oikeusvaikutteinen osayleiskaava.

Pääosalla Manner-Naantalin aluetta ainoa yleiskaavallinen suunnitelma on 1982 laadittu yleiskaava, joka on vanhentunut. Se on monessa kohdassa, mm. Luolalassa, ristiriidassa toteutuneen ja/tai suunnitteilla olevan maankäytön kanssa. Yleispiirteisten suunnitelmien laatimistapa sekä selvityksissä painottuvat asiat ovat kolmessakymmenessä vuodessa myös muuttuneet. Pohjoisosassa Kanta-Naantalia voimassa oleva Pohjoisten alueiden osayleiskaava on sekin noin 20 vuotta vanha. Esimerkiksi Immasen ja Vengan asuntoalueiden tieverkko on osayleiskaavassa vanhentunut. Humaliston osayleiskaava on tullut voimaan 2003, mutta senkin osalta on syytä tehdä uudelleenarviointia.

Kun laaditaan asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavan yhteydessä joudutaan tekemään yleiskaavallisia selvityksiä. Myös valitusmahdollisuudet asemakaavasta ovat suuremmat alueella, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Koko Manner- Naantalin alueelle on siten tarpeen laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava.

Strategisten suunnitelmien mukaiset tavoitteet Manner-Naantalin osayleiskaavalle

Osayleiskaavatyötä ohjaavat ylemmän tason kaavat ja seudulliset suunnitelmat:

- Varsinais-Suomen liiton laatima Turun kaupunkiseudun maakunta-kaava on vahvistettu 23.8.2004. <http://www.varsinais-suomi.fi/fi/tehtaevaet-ja-toiminta/suunnittelu-ja-kaavoitus/maakuntakaava/ajantasakaava/77-tehtaevaet-ja-toiminta/suunnittelu-ja-kaavoitus/218-turun-kaupunkiseudun-kaava-asiakirjat>
- Turun seudun rakennemalli 2035, joka on Turun seudulle kuntien yhteistyössä laatima ei-oikeusvaikutteinen maankäytön suunnitelma, on hyväksytty Naantalin kaupungin valtuustossa 7.5.2012 § 23. Myös muut seudun kunnat ovat hyväksyneet sen. Rakennemallissa on koko Turun seudulle asetettu tavoitteeksi 75 000 uutta asukasta ja 20 000 uutta työpaikkaa. Naantalin osuus väestötavoitteesta on + 5 500 asukasta, mikä väljyyden kasvu huomioon ottaen tarkoittaa uutta asuntorakentamista + 9 900 asukasta varten. www.turku.fi/rakennemalli2035

Naantalin kaupungin omat Manner-Naantalin osayleiskaavatyötä ohjaavat suunnitelmat

- Naantalin kaupungin valtuusto hyväksyi Naantalin kehityskuvan 2035 13.2.2012 (§ 1) ja päätti, että maankäytön kehityskuva on lähtökohta ja ohje maankäyttö- ja rakennuslain mukaiselle yleiskaavoitukselle ja muulle suunnittelulle sekä alueiden käyttöönnotolle. Naantalin Kehityskuvassa tavoitellaan samoin kuin Turun kaupunkiseudun rakennemallissakin 5 500-6 000 asukkaan väestönlisäystä Naantaliin vuoteen 2035 mennessä. Se jakautuu kaupungin eri osa-alueiden kesken

seuraavasti: Manner-Naantali 2 700, Luonnonmaa 1 900 ja saariston keskukset 900 asukasta.

http://www.naantali.fi/kaavoitus_ja_mittaus/strateginen_yleiskaava/fi_FI/strateginen_yleiskaava/

- Keskustan rakennemalli, joka ei ole oikeusvaikutteinen suunnitelma, on hyväksytty valtuustossa 22.4.2013 § 36. Keskustan rakennemallityöllä on ollut tarkoitus luoda edellytyksiä keskustan lisärakentamiselle, tarjota ratkaisuja liikenteen toimivuuden ja pysäköintijärjestelyjen parantamiseksi sekä kehittää kaupunkikuvaa.

Keskustan rakennemallilla on osoitettu tonttikohtaiset käyttötarkoitukset. Siinä ei määritellä rakennusoikeuksia, mutta esitetään kaupunkikuvallisia rajoituksia kuten kerroslukuja. Rakennemallityön tarkoituksena on ollut luoda suuntaviivat asemakaavoitukselle keskustassa. Rakennemalli on asemakaavoihin liittyvä yleiskaavallinen tarkastelu, mutta sillä ei ole mitään oikeusvaikutuksia ja siksi on tarve jatkaa työtä keskustan osayleiskaavana, vaikka osayleiskaava ei määräyksiltään ole tarkoitus olla yhtä yksityiskohdainen.

http://www.naantali.fi/kaavoitus_ja_mittaus/keskustankehitys/fi_FI/Keskustan_kehittaminen_rakennemalli/

Näiden strategisten suunnitelmien toteutuminen edellyttää Manner-Naantalin jo rakennettujen asuntoalueiden ja keskusta merkittävää tiivistämistä.

Manner-Naantalin yleiskaavassa käsiteltäviä suunnittelukysymyksiä

Vaikka Manner-Naantalin yleiskaavat ovat suurelta osin vanhentuneita, mantereella on kuitenkin lähes koko alueella voimassa asemakaavat. Voidaan ajatella, että asemakaavat ohjaavat maankäyttöä tarkoituksenmukaisesti pitkälläkin aikavälillä. Joiltakin välialueilta asemakaava vielä kuitenkin puuttuu. Lisäksi maankäytön yhteensovittaminen Maskun ja Raision suunnitelmiin rajalla vaatii selkeyttämistä. Edelleen jatkuvasti syntyy pieniä tarpeita muuttaa asemakaavaa. Virkistysalueverkosto on asemakaavoissa melko hyvä, mutta sitä voitaisiin varmasti toiminnallisten syiden perusteella jäsentää paremmin. Virkistysalueiden riittävyys pitää tutkia. Edelleen on tarvetta tarkastella kevyen liikenteen reitistöä kokonaisuutena.

Vanhentuneisuuden ohella yleiskaavojen toinen puute mantereella on pirstaleisuus. Keskustan rakennemalli ja Humaliston osayleiskaava käsittelevät maankäyttöä kumpikin omalla puolellaan E18 väylää, mutta kumpikaan ei kattavasti ole ratkaissut keskustan liittymiä E 18:lta. Erityisesti saariston alueen yhteydet market-alueelle ovat epätydyttävät. Keskustan sisäinen liikennejärjestelmä, liikenne Muumimaailmaan ja rantaan sekä pysäköintijärjestelyt ovat asioita, jotka tulisi ratkaista. Niitä on pohdittu eri suunnitelmien yhteydessä, mutta yleiskaavan yhteydessä voidaan asia käsitellä osana laajempaa liikenneverkkoa. Edelleen keskustan pysäköinnin kehittämiseen pitkällä tähtäimellä olisi hyvä saada ratkaisu.

Keskustan lisäksi Luolalan alueen liittyminen E 18:lle ja Humaliston alueen tulevan maankäytön ratkaiseminen edellyttää yleissuunnitelmatasoista tarkastelua. Yleissuunnitelmatasolla tulisi selkeästi ottaa kantaa myös Viestitien merkitykseen satamayhteytenä ja ratayhteysvarauksen säilyttämiseen kaavoissa.

Tulevaisuudessa kestävän kehityksen periaatteita ja taloudellista yhdyskuntarakennetta toteuttavana yleisenä tavoitteena on Manner-Naantalin asuntoalueiden ja rakenteen tiivistäminen. Strategisissa suunnitelmissa hyväksytyjen väestötavoitteiden toteutuminen edellyttää myös tiivistämistä. Se on osayleiskaavatyön keskeinen sisältö.

Kokouksessa esitellään Manner-Naantalin osayleiskaavan alustavaa työohjelmaa.

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen esittelee asiaa kokouksessa.

VS. KAUPUNGINJOHTAJA:

Merkitään maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoisen esittely asiasta tiedoksi ja annetaan ohjeet jatkovalmisteluun.

KOKOUSKÄSITTELY:

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen esitteli asiaa kokouksessa.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Vs. kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 09.12.2013 § 103

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen:

Manner-Naantalin osayleiskaavatyöstä on laadittu tarjouspyyntö ja siihen liittyvä työohjelma kaupunkisuunnittelujaoston ohjeiden mukaisesti. Suunnittelualueen raja, tarjouspyyntö ja työohjelma ovat esityslistan (KSJ 9.12.2013) liitteenä.

Työohjelman mukaan osayleiskaavan tavoiteaikataulu olisi seuraava:

tarjousaika	15.1.2014 mennessä
konsultin valinta	10.2.2014 mennessä
OAS	1.4.2014 mennessä
perusselvitykset valmiit	1.6.2014 mennessä
(lukuun ottamatta lisäselvityksiä, jotka on tehtävä kesän tai syksyn aikana)	
esitys tavoitteiksi	1.8.2014 mennessä
tavoitteet hyväksytty	15.9.2014 mennessä

vaihtoehtosuunnitelmat, osayleiskaavaluonnos ja tarkemmat tarkastelut maankäytön muutosalueilta sekä	
--	--

vertailut ja selvitykset mahdollisista vaihtoehtoisista aluevarauksista.	
kaupunkisuunnittelujaosto hyväksyy	15.12.2014 mennessä
luonnosvaiheen kuuleminen	tammikuu 2015
lausuntojen ja palautteen käsittely	maaliskuu 2015
muutokset ja tarkennukset	huhtikuu 2015

osayleiskaavaehdotus ja tarkentuneet selvitykset maankäytön muutosalueilta, havainnekuvat	
kaupunginhallitus hyväksyy	1.6.2015 mennessä
ehdotus nähtävillä	elokuu 2015
lausuntojen ja palautteen käsittely	lokakuu 2015
muutokset	marraskuu 2015
osayleiskaavan hyväksyminen (kv)	30.12.2015 mennessä

Tarjouspyynnössä noudatetaan avointa menettelyä eli tarjouspyyntö viedään Hilmaan.

Tarjousten vertailussa laadun osuus on 65 % ja hinnan osuus 35 %. Tätä käytettiin myös Luonnonmaan osayleiskaavan tarjousten vertailussa.

VS: KAUPUNGINJOHTAJA:

Hyväksytään tarjouspyyntö Manner-Naantalin osayleiskaavan laatimisesta liitteen mukaisena ja siihen liittyvä työohjelma.

KOKOUSKÄSITTELY:

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen esitteli asiaa kokouksessa.

Vs. kaupunginjohtaja tarkensi ehdotustaan siten, että työohjelman ensimmäisellä sivulla kohta Työn ohjaus muutetaan kuulumaan seuraavasti: Työtä ohjaa Naantalin kaupunginhallituksen kaupunkisuunnittelujaosto ja työtä valmistelee yhdessä valittavan konsultin kanssa virkamiestyöryhmä.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunkisuunnittelujaosto hyväksyi tarjouspyynnön, työohjelman ja suunnittelualan rajauksen Manner-Naantalin osayleiskaavan laatimisesta oheisen liitteen mukaisena.

LIITE B4, KSJ 9.12.2013

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 14.01.2014 § 11

Tarjoukset jätetään 15.1.2014 mennessä ja kaupunkisuunnittelujaosto päättää suunnittelijan valinnasta 10.2.2014.

LIITE B1, 14.1.2014 Aluerajaus (säilytetään erillisessä kaavakansiossa).

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen selostaa asiaa kokouksessa.

KESKUSTAN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

Keskustan täydennysrakentamisen asemaakaavallisista mahdollisuuksista Elise Lehtikainen ja Kirsti Junttila ovat antaneet kaupunginhallitukselle seuraavan selostuksen:

Yleisiä yleiskaavoituksen ja asemakaavoituksen suhdetta koskevia säännöksiä

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi. (MRL § 35)

Pääsääntö hierarkisessa kaavoitusjärjestelmässä on, että ylempitasoinen kaava ohjaa alemman tasoista kaavaa. Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa (MRL § 42).

Yleiskaavan juridiseen merkitykseen vaikuttaa se, miten se on laadittu: Vain oikeusvaikutteisella yleiskaavalla on MRL:n mukaisia oikeusvaikutuksia.

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon. (MRL § 54)

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. (MRL § 54 4 mom.)

Oikeusvaikutteinen yleiskaava vaikuttaa myös siihen, minkälainen ELY-keskuksen rooli on asemakaava-prosessissa. Jos asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaan, ELY-keskuksen rooli on vähäisempi. Edelleen asemakaavaa koskeva valitusoikeus hallinto-oikeuden päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen on suppeampi, jos valituksessa on kyse oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella olevasta sitä noudattavasta asemakaavasta. Jos asemakaavaa koskeva valitus hallinto-oikeuteen on jätetty tutkimatta tai jos valituksen kohteena ollut viranomaisen päätöstä ei ole muutettu, saa hallinto-oikeuden päätöksestä valittaa vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. (MRL § 188)

Manner-Naantalin tilanne

Pääosalla Manner-Naantalin aluetta on ainoastaan oikeusvaikutukseton valtuuston 1982 hyväksymä yleiskaava. Se on monelta osin vanhentunut. Huomalistossa on oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Lisäksi valtuusto on hyväksynyt Naantalin kehityskuvan ja Keskustan rakennemallin, jotka eivät ole yleiskaavoja. Ne korvaavat strategisina suunnitelmina ja kaupunkikuvallisina tarkasteluina kuitenkin osittain yleiskaavallisia selvityksiä.

Viime aikoina Naantalin keskustassa on tehty asemakaavamuutoksia (Humaliston lisäksi) alueilla, joilla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa Unikeon korttelissa, Aurinkosäätiön alueella ja keskustakortteleissa. Lammassuodan alueelta on päätökset asemakaavan käynnistämisestä olemassa. Unikeon korttelissa ja keskustakortteleissa alueet ovat vuoden 1982 yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta, Aurinkosäätiön alue on teollisuusaluetta ja Lammassuodan alue on vesiliikenteen aluetta ja virkistysaluetta. Unikeon korttelin, Aurinkosäätiön alueen ja keskustakorttelien tulevaa maankäyttöä on käsitelty Keskustan rakennemallissa. Lammassuodan aluetta on käsitelty Naantalin kehityskuvassa.

Keskustan tiivistämisessä on toistaiseksi edetty ilman oikeusvaikutteisen yleiskaavan laatimista ja ajan tasalle saattamista. Asemakaavan laatiminen alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, ei sinänsä ole kielletty. Tällöin maakuntakaava ja oikeusvaikutuksettomat yleiskaavalliset suunnitelmat toimivat ohjaavina suunnitelmina ja lisäksi asemakaavan yhteydessä tulee laatia tarpeellisia lisäselvityksiä. Oikeusvaikutteisen yleiskaavan laatiminen on kaavajärjestelmän toimivuuden, kokonaisvaltaisen suunnittelullisen näkemyksen toteutumisen ja osallisten oikeusturvan kannalta kuitenkin tavoiteltavaa. Yksittäisten hankkeiden eteenpäinvieminen johtaa satumanvaraisuuden lisääntymiseen. Kun maankäyttö kokonaan muuttuu, kuten esim. saariston matkailuhankkeiden (Vaihele, Herrankukkaro) kohdalla, yleiskaavallisen tarkastelun puuttuminen lisää riskiä asemakaavan kumoutumisesta valitusten perusteella.

EHDOTUS:

Merkitään annetut selostukset ja käyty keskustelu tiedoksi.

PÄÄTÖS:

Merkittiin annetut selostukset ja käyty keskustelu tiedoksi.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 10.02.2014 § 19

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehtikainen:

Manner-Naantalin osayleiskaavan laatimista koskevaan tarjouspyyntöön jätettiin määräaikaan 15.1.2014 klo 15.00 mennessä kuusi tarjousta. Tarjouksen jättivät:

- Pöyry Finland Oy
- AIRIX Ympäristö Oy
- Ramboll Finland Oy
- Ympäristösuunnittelu Oy
- FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
- Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy.

Kaikki tarjoukset jätettiin Claudiaan sähköiseen tarjouspalveluun.

Tarjouspyynnössä oli määritelty käytettävän kahden kirjekuoren menetelmää. Kahden kirjekuoren menetelmän mukaan tarjousten laatuvertailu ja -pisteytys tehdään ennen hintatiedot sisältävän kirjekuoren aukaisemista sekä hinta- ja yhteispisteiden laskemista. Ohjelman oli tarkoitus toimia niin, että ensin avautuvat arvosteltaviksi vain tarjousten laatutekijät, jotka arvioidaan. Sitten vasta avataan kokonaisvertailu, joka käsittää myös hinnat. Ohjelma avasi kuitenkin kaikki tarjoustiedot yhtä aikaa näkyviin.

Tarjouskilpailua ei tämän seikan vuoksi kuitenkaan keskeytetty, vaan laadun arviointi ja pisteytys tehtiin, noudattaen tarjouspyynnössä mainittua arviointia erikseen laadun ja erikseen hinnan osalta.

Hankintalaissa ei ole mainintaa ns. kahden kuoren menettelystä eikä laki edellytä ko. menettelyn käyttämistä. Kahden kuoren menettely on vain yksi tapa suorittaa tarjousten vertailua. Kahden kuoren menetelmän tarkoituksena on turvata tarjousten objektiivinen ja tasapuolinen arviointi ilman, että hintatiedot vaikuttaisivat tarjousten laatuvertailuun.

Hankintamenettelyn keskeyttäminen edellyttää lain 73a §:n mukaisesti todellisen ja perustellun syyn, jollaisena oikeuskäytännössä on edellytetty mm. siten epäonnistunutta tarjouspyyntöä, että sen perusteella on ollut mahdollonta suorittaa vertailua.

Nyt vertailu on tehty hankintalain edellyttämällä tavalla eli kohdellen hankintamenettelyn osallistujia tasapuolisesti ja syrjimättä sekä toimien avoimesti ja suhteellisuuden vaatimukset huomioon ottaen.

Hankintalain 62 §:n "Tarjouksen valinta" mukaisesti käytettäessä valintaperusteena kokonaistaloudellista edullisuutta vertailuperusteet ja niiden suhteellinen painotus on ilmoitettava hankintailmoituksessa tai tarjouspyyntöasiakirjoissa.

Manner-Naantalin osayleiskaavan tarjouspyynnössä oli määritelty laadun painotus 65 % ja hinnan painotus 35 %. Laatutekijöiden arvioinnin perusteet oli määritelty erikseen esityslistassa (KSJ 10.2.2014) olevassa liitteessä.

Osa pisteistä määräytyi ohjelmassa suoraan tarjousten tekijöiden antamien tietojen mukaan. Niitä ei muutettu. Ainoastaan niiden tarjoajien pisteisiin, jotka eivät ilmoittaneet käyttävänsä alikonsultteja tehtiin kokonaispisteisiin tarjouspyynnön mukainen siirto. Osa pisteistä: työsuunnitelman sisällön arviointiin, aikatauluun, työmääräarvion, lähestymistapaan ja vastaavuuteen tilaajan tarpeisiin määritellyt pisteet edellyttivät tilaajan arviointia. Aikataulusta voi saada 2 pistettä. Se edellytti, että tarjouksessa sitouduttiin noudattamaan tilaajan aikataulua. Työmääräarvion pisteet määräytyivät niin, että tarjoaja, joka oli ilmoittanut suurimman työmääräarvion, sai 7 pistettä (maksimi) ja tarjoaja, joka oli ilmoittanut pienimmän työmääräarvion (minimi), sai 0 pistettä. Muiden tarjoajien pisteet määräytyivät suhteessa näihin. Eli kunkin tarjoajan työmääräarviosta vähennettiin minimityömäärä. Saatu erotus kerrottiin 7:llä ja jaettiin maksimityömääräarvion ja minimityömääräarvion erotuksella. Lähestymistapa (maks. 2 pistettä) ja tarjouksen

vastaavuus tilaajan tarpeeseen (maks. 2 pistettä) arvioitiin tarjouksen monipuolisuuden ja kattavuuden sekä henkilöstön ammattitaidon perusteella. Työohjelman maksimipisteet olivat 10. Työohjelmia arvioitaessa selvitysten ja tavoitteiden osuus tästä oli 2 pistettä, luonnosvaiheen ja vaihtoehtojen 5 pistettä, vaikutusten arvioinnin 1 piste ja osallistumisen ja kuulemisen 2 pistettä.

Pisteytys tehtiin näiden arviointikriteerien perusteella avoimesti ja perustellusti.

Ramboll Finland Oy:n ja Ympäristösuunnittelu Oy:n tarjoukset hylättiin. Rambolin tarjouksesta puuttui kokonaishinta.

Ympäristösuunnittelun työohjelma oli suppea. Työohjelmassa oli mainittu liikennesuunnittelutehtäviä, mutta tarjouksen mukaan työhön ei osoitettu henkilöitä, joilla olisi koulutus ja ammattitaito liikennesuunnitelmien tekemiseen. Myöskään alikonsulttia tähän työosuuteen ei osoitettu. Tältä osin tarjouksen kokonaishinta ei siis voi kattaa kaikkia työstä aiheutuvia kustannuksia, eikä ole siten vertailukelpoinen muiden tarjoajien kokonaishinnan kanssa.

Ympäristösuunnittelun kokonaishinta oli myös poikkeuksellisen alhainen. Tämän johdosta Ympäristösuunnittelu Oy:ltä pyydettiin hankintalain 63 §:n mukaisesti erikseen kirjallinen selvitys tarjouksen perusteista. Heidän antamansa selvitys on esityslistan (KSJ 10.2.2013) liitteenä. Selvityksestä ei ilmene perusteltua syytä tarjoushinnalle.

Hylätyt tarjoukset poistettiin kokonaisvertailusta. Muiden tarjoajien kokonaispisteet olivat:

Pöyry Finland Oy	82,783
AIRIX Ympäristö Oy	79,70
FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy	83,973
Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy	83,519

Manner-Naantalin osayleiskaavatyön tekijäksi ehdotetaan valittavaksi kokonaistaloudellisesti edullisimpana FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy.

Vs. kaupunginjohtaja Martti Sipponen:

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen esittelee asiaa kokouksessa.

Tarjoukset ja tarjousten yhteenvedo oheistetaan

Oheismateriaali

– tarjoukset ja tarjousten yhteenvedo

Kaupunkisuunnittelujaoston käyttösuunnitelmassa vuodelle 2014 yleiskaavan tarkistamiseen on varattu 80 000 euroa. Tarvittava määräraha vuodelle 2015 tulee ottaa huomioon talousarvion 2015 valmistelun yhteydessä.

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n tarjous on hinnaltaan edullisin hyväksyttäviksi esitettävistä tarjouksista. FCG:n tarjous on 130 000 euroa.

VS. KAUPUNGINJOHTAJA:

Hyväksytään FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n tarjous, hinta 130 000 euroa.

KOKOUSKÄSITTELY:

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehtikainen esitteli asiaa kokouksessa.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAAOSTO:

Vs. kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 07.04.2014 § 37

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehtikainen:

FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy on valittu konsultiksi laatimaan Manner-Naantalin osayleiskaavaa. Työ on käynnistetty. Ensimmäisessä ohjausryhmän kokouksessa käsiteltiin yhdessä konsultin kanssa työohjelman täydentämistä. Siihen päätettiin esittää osallistumiskeinona mukaan avointa nettikyselyä. Kysely olisi lisätyö. Karttakysely viritetään keräämään positiivisella tavalla asukkaiden tavoitteita ja toiveita. Kysely toimisi positiivisena avauksena ja julkisena ulostulona hankkeelle ja antaisi samalla myös taustaa sille, miten rakennemallissa esitetyt tiivistetyt alueet osuvat yhteen ihmisten odotusten ja toiveiden kanssa. Karttakysely on erillinen työvaihe, jonka kokonaiskustannus on 3 000 €. Kaupunki tekee karttakyselyn tilaamisesta erillisen päätöksen.

Liitteenä on täydennetty työohjelma. Konsultin toivomuksen mukaan työohjelma kuuluu liikesalaisuuden piiriin.

LIITE AA1(salainen), KSJ 7.4.2014

Ensimmäinen vaihe osayleiskaavatyössä on osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen ja asettaminen nähtäville. Konsultti on laatinut esityksen Manner-Naantalin osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaksi. Sitä täydennetään kaavaprosessin aikana tarpeen mukaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oheistetaan.

LIITE A1, KSJ 7.4.2014 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Arkkitehti Arja Sippola FCG:ltä esittelee osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöä. Samalla käydään lähetekeskustelu osayleiskaavatyön lähtökohdista ja siinä ratkaistavista kysymyksistä.

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehtikainen on läsnä kokouksessa.

VS. KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto hyväksyy Manner-Naantalin osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päättää asettaa sen nähtäville.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaava-prosessin aikana tarpeen mukaan.

Karttakyselyyn sekä kuntalaisten ja yrittäjien kuulemiseen palataan seuraavassa kaupunkisuunnittelujaoston kokouksessa.

KOKOUSKÄSITTELY:

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen ja arkkitehti Arja Sipola FCG:ltä esittelivät asiaa kokouksessa.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Vs. kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 12.05.2014 § 48

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen:

Konsultti on edellisen kokouksen käsittelyn perusteella laatinut Power-Point esityksen, joka käsittää konsultin esittelyn, alustavat tavoitteet, lähtötiedot ja laadittavat selvitykset, osayleiskaavan tarkennetun aikataulun sekä mitoitustarkastelua suhteessa Naantalin kehityskuvaan ja Turun seudun kaavoitus- ja toimenpideohjelmaan.

Lisäksi konsultti on laatinut alustavan kyselylistan nettikyselyä varten.

Power-Point esitys ja esitys nettikyselyn kysymyksiksi oheistetaan.

LIITTEET A1–A2, KSJ 12.5.2014

Yleiskaavatyö etenee niin, että keväällä 2014 valmistuvat alustavat perusselvitykset ja syksyllä 2014 hyväksytään tavoitteet: luonnos osayleiskaavaksi valmistuu vuoden 2014 lopulla. Se on nähtävillä keväällä 2015. Kaa-vaehdotus valmistuu kesällä 2015 ja osayleiskaava hyväksytään vuoden 2015 joulukuussa.

Kevään 2014 työsuunnitelmaa on täsmennetty niin, että 12.5. kaupunkisuunnittelujaostossa tapahtuvan käsittelyn jälkeen toukokuussa on työseminaari ja virkamiestyöryhmän kokous sekä 23.5. viranomaisneuvottelu.

Kaupunkisuunnittelujaostossa on 16.6 laaditut perusselvitykset tiedoksi. Selvityksiä täydennetään kesän aikan. Syksyllä toteutetaan osallisten nettikysely ja pidetään luottamushenkilöiden tavoiteseminaari. Tavoitteet hyväksytään lopullisesti lokakuussa 2014.

Arkkitehti Arja Sippola esittelee liiteaineistoa.

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen ja tekninen johtaja Kimmo Suonpää ovat läsnä kokouksessa.

VS. KAUPUNGINJOHTAJA:

Merkitään esittely tiedoksi ja annetaan ohjeet jatkovalmistelulle.

KOKOUSKÄSITTELY:

Arkkitehti Arja Sippola esitteli asiaa kokouksessa.

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen ja tekninen johtaja Kimmo Suonpää olivat läsnä kokouksessa.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Vs. kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 16.06.2014 § 52

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen:

Olemassa oleva Manner-Naantalin perusselvitysaineisto on esityslistan (KSJ 16.6.2014) liitteenä.

Esityslistan (KSJ 16.6.2014) liitteenä on myös suunnitellun nettikyselyn kysymyspatteristo.

Nettikyselyyn on avointen lisärakentamista ym. koskevien kysymysten lisäksi sisällytetty Naantalin kehityskuvan täydennysrakentamisalueet ja niistä pyydetään erikseen palautetta. Ohjausryhmässä pohdittiin pitkään onko näitä alueita ollenkaan tarpeen esittää kyselyssä. Johtaako se liikaa vastaajien ajatuksia. Toisaalta voi ajatella, että jos osayleiskaavatyötä ohjaavassa valtuuston hyväksymässä suunnitelmassa on jo esitetty joitakin ratkaisuja, ne tulisi avoimesti ilmaista.

VS. KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto merkitsee perusselvitysaineiston tietoonsa saatetuksi ja päättää, että Manner-Naantalin yleiskaavaprosessiin liittyen tehdään kansalaisille suunnattu nettikysely. Se toteutetaan oheisen kysymyspatteriston mukaisena.

KOKOUSKÄSITTELY:

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen esitteli asiaa kokouksessa. Tekninen johtaja Kimmo Suonpää oli läsnä kokouksessa.

Kysymyspatteriston taustatiedot asuinpaikan osalta tarkentui-
vat kokouks käsittelyssä.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunkisuunnittelujaosto merkitsi perusselvitysaineiston tie-
toonsa saatetuksi ja päätti, että Manner-Naantalin yleiskaava-
prosessiin liittyen tehdään kansalaisille suunnattu nettikysely
oheisen kysymyspatteriston mukaisena.

LIITE A3, KSJ 16.6.2014

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 08.09.2014 § 66

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen:

Manner-Naantalin osayleiskaavatyötä on jatkettu työohjelman ja kaupunki-
suunnittelujaoston päätösten mukaisesti. Nettikysely on meneillään. Se
päättyy 8.9.2014.

Konsultti on jatkanut selvitysten tekemistä ja laatinut ensimmäiset esityk-
sensä tiivistettävistä alueista. Niitä on tarkoitus käsitellä yhdessä tavoittei-
den kanssa luottamushenkilöseminaarissa.

Oheen on liitetty tarkennettu työaikataulu.

LIITE A2, KSJ 8.9.2014

Hiukkasselvityksen tarvetta, melu- ja hajuselvitystä on käsitelty yhdessä
Ely:n viranomaisten kanssa. Hiukkasselvityksen tekemisestä päätettiin luo-
pua. Yritysten melumallinnus on tavoitteena tehdä Elyn ohjaamana syys-
marraskuussa 2014, jolloin sen tulokset voidaan liittää FCG:n tekemän
liikennemelumallinnuksen kanssa yhteen ja tarkastella kokonaisuutta. Ilma-
tieteenlaitoksen tekemä hajuselvitys on luonnosvaiheessa ja se saadaan osa-
yleiskaavatyöhönkin käyttöön syyskuussa.

Konsultti tekee maisema- ja luontoselvitystä.

Rakennusinventointia ei katsottu mahdolliseksi ryhtyä päivittämään syste-
maattisesti. Suunnittelun yhteydessä voidaan joutua selvittämään ainakin
joidenkin kohteiden tietoja ja suojeluarvoja.

Osayleiskaavan nykyvaihetta ja aineistoja on käsitelty ohjausryhmässä
25.8.2014. Muistio sen kokouksesta oheistetaan.

LIITE A3, KSJ 8.9.2014

Työaikataulun mukaan osayleiskaavatyöstä pidetään seuraavaksi puolen
päivän mittainen luottamushenkilöseminaari, johon kutsutaan kaupunki-
suunnittelujaoston, kaupunginhallituksen ja kaavoitus- ja ympäristölauta-
kunnan jäsenet. Konsultti on varautunut siihen, että seminaari voidaan pitää
22–25.9.2014, mikäli se sopii luottamushenkilöille.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto merkitsee liitteenä olevan Manner-Naantalin osayleiskaavatyön aineiston tiedoksi ja päättää luottamushenkilöseminaarin pitoajankohdasta.

KOKOUSKÄSITTELY:

Luottamushenkilöseminaarin vaihtoehtoisiksi ajankohdiksi päätettiin 11.11., 13.11. tai 18.11. Seminaari järjestetään kello 16.30–20.00.

Seminaariin kutsutaan valtuutetut sekä ne kaavoitus- ja ympäristölautakunnan jäsenet, jotka eivät ole valtuutettuja.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 13.10.2014 § 80

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen:

Kaupunkisuunnittelujaoston päätöksen perusteella ensimmäinen luottamushenkilöseminaari Manner-Naantalin osayleiskaavasta pidetään 11.11.2014 klo 16.30-20.00. Oheismateriaalina on seminaarin alustava ohjelma.

Oheismateriaali

- seminaarin alustava ohjelma

Osayleiskaavaa varten tehtiin nettikysely, joka päättyi 8.9.2014. Siihen saatiin noin 2 100 vastausta. Oheismateriaalina on yhteenveto nettikyselyn tuloksista.

Oheismateriaali

- esitys nettikyselyn tuloksista

Nettikyselyn tulokset esitellään kaupunkisuunnittelujaoston kokouksessa 27.10.2014.

Tarkoitus on, että kyselystä tehdään juttu marraskuun 13. päivä ilmestyvään Nastaan ja siitä laaditaan lehdistötiedote sekä, että kyselyn tulokset esitellään kaikille avoimessa tilaisuudessa torstaina 30.10.2014 klo 17.30 lähtien.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto merkitsee luottamushenkilöseminaarin ohjelman tiedoksi ja hyväksyy nettikyselyn tulosten julkistamismenettelyn.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 27.10.2014 § 82

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehtikainen:

Oheismateriaalina ovat konsultin laatimat karttaesitykset tiivistettävistä alueista, PowerPoint esitys nettikyselyn tuloksista ja erillisselvitykset.

Oheismateriaalit (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

- tiivistettävien alueiden karttaesitykset
- esitys nettikyselyn tuloksista
- erillisselvitykset

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehtikainen esittelee yleiskaavatyön vaihetta ja nettikyselyn tuloksia. Käydään läpi myös konsultin esitykset tiivistettäväksi alueiksi. Aineistoa työstetään luottamushenkilöseminaarissa 11.11.2014.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto merkitsee Manner-Naantalin osa-yleiskaavatyöaineiston tiedoksi.

KOKOUSKÄSITTELY:

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehtikainen esitteli asiaa ja konsultin laatimia alustavia karttaluonnoksia, erillisselvityksiä ja nettikyselyn tuloksia kokouksessa.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 15.12.2014 § 93

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehtikainen 4.12.2014:

Manner-Naantalin osayleiskaavasta järjestettiin 11.11.2014 luottamushenkilöseminaari. Arkkitehti Arja Sippola on laatinut seminaarista yhteenvedon. Ilmatieteenlaitoksen hajuselvitys on valmistunut. Konsultti on laatinut liikennemelun ja teollisuusmelun sekä hajuselvityksen yhteisvaikutuksista raportin.

Konsultti on laatinut osayleiskaavatyöstä uuden aikatauluesityksen. Työ on jonkin verran viivästynyt alkuperäisestä aikataulusta, mutta tavoitteena pidetään edelleen, että osayleiskaava saataisiin valtuuston käsittelyyn vuoden 2015 lopussa.

LIITTEET A3-A6, KSJ 15.12.2014 (säilytetään erillään kaavakansiossa)

- Luottamushenkilöseminaarin 11.11.2014 muistio
- Naantalin ja Raision seudun hajupäästöjen leviämismallilaskelmat
- Manner-Naantalin liikennemeluselvitys & yhteenveto yhteismelusta ja hajuista Humaliston alueella
- Aikataulu

Manner-Naantalin osayleiskaavan tavoitteet on valmisteltu ohjausryhmässä konsultin laatiman esityksen pohjalta. Tavoitteet perustuvat työohjelmaan ja luottamushenkilöseminaarin johtopäätöksiin. Esitys tavoitteiksi on esityslistan liitteenä.

LIITE A7, KSJ 15.12.2014

Yleiskaavatyön kokonaispalkkiosta on käytetty noin 73 200 euroa. 52 % kokonaispalkkiosta on vielä käyttämättä. Tänä vuonna syntyy laskuja vielä arviolta noin 10 000 euron edestä.

Arkkitehti Arja Sippola esittelee erillisselvitysten sisällön ja luottamushenkilöseminaarin johtopäätökset sekä osayleiskaavatyön vaiheen. Esitellään osayleiskaavatyön tavoitteet.

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehtikainen on kokouksessa läsnä.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto hyväksyy Manner-Naantalin osayleiskaavatyön tavoitteet ja merkitsee muut selvitykset tietoonsa saatetuksi.

KOKOUSKÄSITTELY:

FCG:n arkkitehti Arja Sippola esitteli osayleiskaavatyön tavoitteita. Maankäyttöpäällikkö Elise Lehtikainen oli läsnä kokouksessa.

Kaupunginjohtajan muutettu päätösesitys:

Kaupunkisuunnittelujaosto merkitsee melu- ja hajuselvitykset tietoonsa saatetuksi ja siirtää Manner-Naantalin osayleiskaavatyön tavoitteet käsiteltäväksi seuraavaan kokoukseen.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan muutettu päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 12.01.2015 § 1

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen 18.12.2014:

Tarkistettu ehdotus Manner-Naantalin osayleiskaavan tavoitteiksi on esityslistan liitteenä. Liitteenä on myös Ilmatieteen laitoksen laatima korjattu versio raportista: Naantalin ja Raision seudun hajupäästöjen leviämismallilaskelmat sekä FCG:n tekemät liikennemelun mallinnuskartat päivällä ja yöllä sekä edelleen Manner-Naantalin liikennemeluselvitys & yhteenveto yhteismelusta ja hajuista Humaliston alueella.

LIITTEET A1-A5, KSJ 12.1.2015 (säilytetään erillään kaavakansiossa)

Oheismateriaalina on 19.12.2014 päivitetty versio täydennysrakentamisalueista: kartta ja kaksi ortokarttakuvaa.

Oheismateriaali

– kartta ja kaksi ortokarttakuvaa

Ympäristöpäällikkö Marjut Taipaleenmäki 18.12.2014:

Naantalin kaupunki, Raision kaupunki, Naantalin satama, Finnfeeds Finland Oy, Neste Oil Oyj Naantalin jalostamo ja Raisio-konserni ovat tilanneet Ilmatieteen laitokselta hajupäästöjen leviämismallilaskelman. Selvityksessä "Naantalin ja Raision seudun hajupäästöjen leviämismallilaskelmat" arvioidaan hajuja aiheuttavien laitosten hajupäästöjen vaikutuksia ja leviämistä.

Hajuhaittojen laskennallinen mallintaminen

Hajuhaitan muodostumiseen vaikuttavat hajun esiintymistiheys (frekvenssi) ja hajutilanteen kesto (% kokonaisajasta) sekä hajun miellyttävyys ja voimakkuus. Hajuhaittoja voidaan arvioida asiantuntija-arvioina päästötietojen perusteella, aistinvaraisesti joko kenttähavainnointien tai asukaspaneelin avulla sekä laskennallisella mallintamisella.

Hajuyhdisteiden laskennallisilla leviämismalleilla (ns. hajumalleilla) tutkitaan haisevien yhdisteiden kulkeutumista ilmakehässä sekä tutkimusalueella esiintyvän hajun määrää ja esiintymistiheyttä.

Tässä selvityksessä hajupäästöjen leviämislaskelmat on tehty Ilmatieteen laitoksella kehitetyllä hajuyhdisteiden leviämismallilla. Laskelmissa on tarkasteltu lyhytaikaisen (30 s) ja pitkäaikaisen (1 h) hajun esiintymistä nykytilanteessa. Leviämismallilaskelmissa on määritetty hajutilanteiden esiintyminen tarkastellulla alueella eli ns. hajutuntien määrä vuoden aikana (% vuoden tunneista). Leviämislaskelmat on tehty kolmella erilaisella hajukynnyksen arvolla (1, 3, ja 5 hajuyksikköä/m³), joilla on pyritty kuvaamaan hajun voimakkuutta. Hajukynnyksellä 1 hy/m³ tarkoitetaan tilannetta, jossa puolet ihmisistä aistii hajua, mutta hajun aiheuttaja ei välttämättä ole tunnistettavissa. Kolminkertaisilla ja viisinkertaisilla hajukynnyksillä (3 ja 5 hy/m³) haju on selkeää ja sen aiheuttaja tunnistettavissa. Asukkaiden

hajuhaitan kuvaamiseksi suositellaan käytettäväksi selkeästi tunnistettavia lyhytkestoisia hajutilanteita (3 hy/m³, 30 s).

Leviämismallilaskentojen tuloksena saadaan aluejakautumat hajuyhdisteiden pitoisuuksista sekä hajun esiintyvyydestä. Hajuyhdisteiden leviämismalleja hyödynnetään mm. laitosten hajupäästöjen käsittelyn suunnittelussa, ympäristölupakäsittelyissä sekä kaavoituksessa.

Hajujen ohjearvosuosituksia

Suomen lainsäädännössä ei ole ulkoilman hajupitoisuuksia koskevia rajoitushajuarvoja eikä viihtyisyys Haitalle ole olemassa selvää kriteeriä. Tutkimuksessa on tuloksia verrattu VTT:n esittämään ohjearvosuositukseen hajujen esiintyvyydestä. Suosituksen mukaan hajuja saa esiintyä 3-9 % vuoden tunneista hajun miellyttävyysasteesta riippuen. Kotimainen hajujen ohjearvosuositus epämiellyttävän hajun esiintymiselle on 3 % vuoden tunneista.

Suomen nykyisessä lainsäädännössä käsitellään ulkoilman pilaantumista (ml. hajut) mm. seuraavasti: Ympäristönsuojelulain (527/2014 7 §) mukaan toiminnanharjoittajan on järjestettävä toimintansa niin, että ympäristön pilaantuminen voidaan ennalta ehkäistä tai se on rajoitettava mahdollisimman vähäiseksi. Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999 54 §) mukaan asemakaava on laadittava siten, että viihtyisyyden ja terveellisuuden edellytykset täyttyvät. Naapuruussuhdelain (26/1920 3 §) mukaan kiinteistöstä tai rakennuksesta ei saa aiheutua lähistöllä asuvalle kohtuutonta rasitusta.

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehtikainen:

Melumallinnus on tehty osayleiskaavatyöhön liittyen liikennemelusta. Sen on tehnyt FCG. Teollisuusmelusta on olemassa yritys teettämä selvitys, jota FCG on käyttänyt laatiessaan yhteenvetoa melusta ja hajusta Humaliston alueella.

Tutkija Jatta Salmi Ilmatieteen laitokselta esittelee hajuselvitystä kokouksessa.

DI Matti Manninen esittelee melumallinnusta ja FCG:n laatimaa johtopäätösraporttia Humalistosta kokouksessa.

Kokouksessa ovat läsnä ympäristöpäällikkö Marjut Taipaleenmäki ja maankäyttöpäällikkö Elise Lehtikainen

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto merkitsee Ilmatieteen laitoksen tekemän selvityksen (18.12.2014) "Naantalin ja Raision seudun hajupäästöjen leviämismallilaskelmat" sekä FCG:n laatimat liikennemelun mallinnuskartat päivällä ja yöllä sekä edelleen "Manner-Naantalin liikennemeluselvitys & yhteenveto yhteismelusta ja hajuista Humaliston alueella" tiedoksi. Selvityksiä käytetään Manner-Naantalin osayleiskaavatyön

perusselvityksinä ja ne otetaan huomioon osayleiskaavan jatkosuunnittelussa.

Suunnittelujaosto käsittelee seuraavassa kokouksessa Manner-Naantalin osayleiskaavan tavoitteet.

KOKOUSKÄSITTELY:

Kokouksessa olivat läsnä tämän pykälän käsittelyn aikana Ilmatieteenlaitokselta tutkija Jatta Salmi (hajuselvityksen esittely), FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ltä DI Matti Manninen (meluselvityksen esittely), maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen ja ympäristöpäällikkö Marjut Taipaleenmäki.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 19.01.2015 § 5

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen 13.1.2015:

Ehdotus Manner-Naantalin osayleiskaavan tavoitteiksi on esityslistan (KSJ 19.1.2015) liitteenä.

Oheismateriaaliksi toimitetaan torstaina 15.1.2015 luonnos Manner-Naantalin osayleiskaavasta.

Oheismateriaali

- luonnos Manner-Naantalin osayleiskaavasta

Luonnos on ensimmäinen versio ja sen työstämistä jatketaan vielä ennen kuin se tuodaan luottamushenkilöiden käsittelyyn. Samoin oheismateriaalina on aikaisemmin toimitettu 19.12.2014 päivitetty versio täydennysrakentamisalueista: kartta ja kaksi ortokarttakuvaa.

Oheismateriaali

- kartta ja kaksi ortokarttakuvaa

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen on läsnä kokouksessa.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto hyväksyy Manner-Naantalin osayleiskaavatyön tavoitteet oheisen liitteen mukaisesti.

KOKOUSKÄSITTELY:

Kaupunginjohtajan muutti ehdotustaan seuraavasti:

Kaupunginsuunnittelujaosto hyväksyy Manner-Naantalin osayleiskaavatyön tavoitteet oheisen liitteen mukaisesti seuraavin muutoksin:

- Kohdan "Asuminen" ensimmäinen lause muutetaan kuulumaan: "Luodaan edellytykset kasvun toteutumiseksi suunnittelualueella noin 2 500–3 000 asukkaalle"
- Kohdan "Asuminen" kolmas kohta muutetaan kuulumaan: "Naantalin pikkukaupunkimaisuus rakentamisen mittakaavassa otetaan huomioon."
- Kohdan "Elinkeinot" työpaikkatavoitetta muutetaan siten, että se on 1 500–1 700.

Kokouksessa oheisin korjauksin päivitetty Manner-Naantalin osayleiskaavan tavoitteet oheistetaan.

LIITE A1, KSJ 19.1.2015 (säilytetään erillään kaavakansiossa).

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 09.03.2015 § 20

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen 3.3.2015:

Konsultti on hyväksyttyjen tavoitteiden perusteella ohjausryhmän ohjauksessa laatinut Manner-Naantalin osayleiskaavasta kaavaluonnoksen.

Kaavaluonnoskarttaa, sen keskeistä sisältöä sekä liitekarttoja esiteltiin kaupunkisuunnittelujaoston, kaavoitus- ja ympäristölautakunnan sekä Vanhan kaupungintoimikunnan jäsenille 26.2.2015. Esittelyn jälkeen aineistoon on vielä tehty pieniä korjauksia ja täsmennyksiä. Kaavaselistuksesta on myös valmistunut ensimmäinen luonnos.

Viimeinen versio luonnoksesta kaavakartaksi sekä kaavaluonnoksen liitekartat ovat esityslistan (KSJ 9.3.2015) liitteenä. Alustava kaavaseloitus ja päivitetty aikataulu ovat oheismateriaalina.

Oheismateriaali

- Manner-Naantalin alustava kaavaseloitus
- päivitetty käsittelyaikataulu

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen oli läsnä kokouksessa.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto käy keskustelun Manner-Naantalin osayleiskaavaluonnoksen viimeisen version sisällöstä ja antaa ohjeita sen työstämiseksi edelleen.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 07.04.2015 § 23

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen 30.3.2015:

Esityslistan liitteinä ovat luonnos Manner- Naantalin osayleiskaavan kaavakartaksi sekä siihen liittyvät liitekartat (KSJ 7.4.2015).

Oheismateriaali:

- Manner-Naantalin alustava kaavaselostus
- Päivitetty käsittelyaikataulu
- Vaikutusten arviointi 20.3.2015, kasvihuonepäästöt
- Vaikutusten arviointi 20.3.2015, infrakustannukset

Perjantaina 27.3.2015 pidettiin osayleiskaavaluonnoksesta viranomaisneuvottelu. Neuvottelun muistio liitetään oheismateriaaliksi, kun se valmistuu ja sen sisältöä käydään läpi kokouksessa.

Manner-Naantalin kokonaiskonsulttipalkkiosta, joka oli 130 000 euroa, on helmikuun loppuun 2015 mennessä käytetty noin 94 000 euroa. Jäljellä on siis 28 % kokonaishinnasta. Vuonna 2015 laskutettu osuus on 13 749,53 euroa. Vaikka pääosa selvityksistä, luonnos kaavakartaksi ja selostuksen ensimmäinen versio ovat valmistuneet, on odotettavissa, että kokonaislaskutus ylittyy, kun yhtään nähtävilläoloa ei vielä ole ollut. Konsultti antaa selvityksen määrärahojen käytöstä sekä arvionsa keskeneräisten töiden tulevista kustannuksista ja työn lopullisesta kokonaiskustannuksesta.

Osayleiskaavatyön päivitetty aikataulu ja selvitys suunnittelukustannuksista esitellään myös kokouksessa. Tavoitteena on saada luonnos nähtäville touko - kesäkuun vaihteessa 2015.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto käy keskustelun Manner-Naantalin osayleiskaavaluonnoksen viimeisen version sisällöstä ja antaa ohjeita sen työstämiseksi edelleen.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että konsultin edustaja arkkitehti Arja Sippola, yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi sekä maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen olivat läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 11.05.2015 § 32

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen 5.5.2015:

Oikeusvaikutteisena laadittavasta Manner-Naantalin osayleiskaavasta 2035 on valmistunut 5.5.2015 päivätty luonnos kaavakartaksi ja siihen liittyvä selostus. Aineistoon kuuluvat myös selostuksen liitekartat. Kaavakartta määräyksineen vahvistuu aikanaan. Muu aineisto on sitä selventävää ja havainnollistavaa materiaalia.

Kaavakarttaluonnos 5.5.2015 ja siihen liittyvä selostus liitteineen oheistetaan.

LIITTEET A1 - A2, KSJ 11.5.2015 (säilytetään erillään kaavakansiossa)

Liitekartoista on päivitetty mitoitusta selventävät 30.4.2015 päivätty Manner-Naantalin täydennysrakentamistarkastelu (liite 4 a) ja Manner-Naantalin täydennysrakentamistarkastelun alueittainen mitoitus (liite 4 b), kaavaluonnosta havainnollistava ortokuvan pohjalle laadittu 30.4.2015 päivätty Manner-Naantalin täydennysrakentaminen (liite 5) sekä 4.5.2015 päivätty liikenteellinen tavoiteverkko (liite 6).

Oheismateriaali:

- Ortokuvasta laaditut viistokuvat

Kaavaluonnos perustuu lähtökohdiltaan mm. väestötavoitteen osalta ylemmän tason suunnitelmiin ja kaupungin aikaisempiin strategisiin päätöksiin. Edelleen sen pohjaksi on erikseen laadittu perusselvitykset ja niitä täydentävät erillisselvitykset, joita ovat luontoselvitys, maisemaselvitys, hajuselvitys, meluselvitys, muinaismuistoseelvitysten täydennys, rakennussuojeluseelvitysten täydennys ja kaupan selvitykset. Kaavan tavoitteiden määrittelyn yhteydessä toteutettiin syksyllä 2014 kansalaiskysely, jonka tulokset olivat yhtenä lähtökohtana tavoitteiden asettamiselle. Luonnosvaiheen pohjaksi järjestettiin 11.11.2014 myös luottamushenkilöseminaari.

Kaupunkisuunnittelujaosto hyväksyi tavoitteet 19.1.2015. Työn tähtäin on vuosi 2035. Työn yleisiksi tavoitteiksi asetettiin suunnitelman kyky vastata joustavasti tulevaisuuden haasteisiin, Naantalin kehittymisen tukeminen ja korkea laatu. Asumisen tavoitteiksi asetettiin edellytysten luonti noin 2 500 - 3 000 uudelle asukkaalle, mikä väljyyden kasvu huomioon ottaen merkitsee, että suunnitelman pitäisi mahdollistaa ainakin noin 5 000 - 6 000 uuden asukkaan sijoittuminen alueelle. Vähittäiskaupalle asetettiin tavoitteeksi löytää uutta toteutettavaa tilaa vähintään 17 000 - 32 400 m². Osayleiskaavassa varaudutaan myös päivittäistavarakaupan suuryksiköiden ja tilaa vaativan kaupan sijoittumiseen Naantaliin. Uusia työpaikkoja tavoitellaan 1 500 - 1 700 lisää. Tavoitteet kokonaisuudessaan ilmenevät selostuksen sivuilta 47 - 51 kohdasta 5 "Osayleiskaavan tavoitteet".

Manner-Naantalin osayleiskaavaluonnoksessa on osoitettu asuntorakentamista uusille alueille yhteensä noin 7 000 asukasta varten. Sen lisäksi alueelle voi suunnitelmaan perustuen sijoittua noin 3 000 uutta asukasta jo kaavoitetuille ja suunnitetuille alueille. (Tästä 3 000:sta asukkaasta noin

1 840 asukkaan on arvioitu sijoittuvan keskustan rakennemallialueelle, josta on asemakaavoitettu vasta Unikeon ja keskustakorttelien alueet noin 600 asukasta varten.) Uudet asumisen asuntoalueet keskittyvät keskustan tuntumaan: Kuparivuoreen, Satamarantaan ja Humalistoon sekä Aurinkotien ja radan varteen. Mutta merkittäviä tiivistämisalueita ovat myös Kylpylänlahden reunat, Meri-Taimo ja Karvetin osa-alueet. Pientaloalueita on esitetty täydennettäväksi moneen kohtaan nykyisen asutuksen lomaan sekä uusia alueita Soinisten pohjoisosaan, Venkaan ja Löytäne - Ladvo -alueelle.

Osayleiskaavaluonnoksessa on keskustatoimintojen aluetta laajennettu. Siihen on sisällytetty Vanhankaupungin, nykyisen ruutukaava-alueen, linja-autoaseman seudun ja markettien alueen lisäksi keskustaan kiinteästi liittyvät kehittämisalueet, kuten Kesti-Maaria, Kuparivuori, satamaranta (leirintäalue) ja Humaliston keskustakorttelit.

Keskustatoimintojen alueelle (C) voi sijoittua kauppaa, jota ei ole rajoitettu. Sinne voi sijoittaa myös matkailua ja keskusta-asumista. Kaupan uutta kerrosalaa on osoitettu kaava-alueelle lisäksi ydinkeskustan tuntumaan Humalistoon (KM-1/TP), Ruonantien varteen (KM/TP) sekä Maskuntien varteen (PL). Keskustatoimintojen ulkopuolelle kauppaa on havainnekuvassa osoitettu yhteensä noin 48 000 k-m². Vähittäistavarakaupan suuryksikköjä voi sijoittua keskustaan ja sen välittömään tuntumaan Humalistoon. Paikallisia vähittäistavarakaupan suuryksikköjä voi sijoittua lisäksi Ruonantien varteen. Tilaa vaativaan kauppaan keskittyviä vähittäistavarakaupan paikallisia suuryksikköjä voi sijoittua Luolalaan.

Yritystoimintaan on osoitettu Luolalan reservialueiden lisäksi alueita Humalistosta, radan ja E-8 tien välialueelta sekä Isosuontien teollisuusalue pohjoisesta.

Matkailun hankkeita voidaan toteuttaa erilaisten kaavamääräysten kautta Humaliston rannassa, Ukko-Pekan sillan kupeessa (oranssi ympyrä pl), Lammasluodossa ja seurakunnan leirikeskuksen ympäristössä Soinisissa (A/rv). Kailon saari on varattu entistä laajemmin matkailukäyttöön. Samalla Jakoluodon ja edelleen Hiipan saariin on osoitettu kulkuyhteys ja ne on osoitettu aktiivisempaan virkistyskäyttöön.

E-18 väylän parantamiseen on varauduttu. Järveläntien ja Ruonantien risteysalueille on varattu tila eritasoliittymille.

Sekä asumisen että kaupan ja yritystoiminnan suhteen osayleiskaava vastaa mitoituksellisiin tavoitteisiin. Väljyyttä mitoituksessa kuitenkin tarvitaan, jotta tavoitteet pystytään tosiasiassa myös toteuttamaan, koska kaikki varaukset eivät ole helposti ja nopeasti käyttöön otettavissa.

Kaupunkisuunnittelujaoston edellisen käsittelyn perusteella ja jälkeen luonnokseen on tehty seuraavat muutokset ja korjaukset:

- Jäähallin siirto Kalevanniemen koulun viereen tehty mahdolliseksi laajentamalla PY-tonttia.
- Kokoojakatu S-marketin ja muumiparkkialueen läpi PY-tontille lisäty.

- Asuntoalue (AK) sijoitettu Luolalanjärven pohjoispuolelle entisten Karjatalouskoulun ja Emäntäkoulun välialueelle.
- Mahdollisuus rakentaa kävelysilta Kailosta Jakoluotoon ja sieltä Hiippaan lisätty. LV-alueen laajennus Kailon sillan pohjoispuolelle ja uuden kävelysillan eteläpuolelle. RM-alueen laajennus Kailon saaren pohjoisosiin. VR-1 kaavamääräys.
- Meri-Taimon sisäosiin merkitty kevyempää rakentamista.
- Taimon koulun takana olevan mäen etelärinteelle ja Rakennuspuun alueelle osoitettu lisärakentamista (AK).
- Murikon alueelle Putkikadun päässä ET-alueen, lähipalveluiden alueen (PL) ja asuntoalueen sijoittumista tarkistettu.
- Viljelypalstat osoitettu Soinisten peltoalueelle.
- Humaliston uusi yhteys radan ali keskustaan osoitettu.
- Kaupan aluevarauksia ja -määräyksiä täsmennetty.

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen on kokouksessa läsnä asiaa käsiteltäessä.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy 5.5.2015 päivätyn luonnoksen Manner-Naantalin osayleiskaavaksi 2035 ja päättää asettaa sen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti oheisaineistoinen luonnosvaiheen kuulemista varten nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläoloaikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on mahdollisuus lausua kirjallisesti mielipiteensä asiasta. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla, nettisivuilla sekä Turun Sanomissa, Rannikkoseudussa ja Kaupunkiuutisissa.

Lisäksi seuraaville tahoille varataan mahdollisuus antaa lausunto osayleiskaavasta:

Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Liikennevirasto, Varsinais-Suomen maakuntamuseo / Turun museo, Museovirasto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Caruna Oy, Naantalin yrittäjäjärjestöt sekä kaavoitus- ja ympäristölautakunta, rakennuslautakunta, koulutuslautakunta, sosiaali- ja terveyslautakunta ja tekninen lautakunta.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen esitteli asiaa kokouksessa.

Keskustelun aikana kirjattiin seuraavat muutostarpeet käsiteltävänä olevaan aineistoon:

- Luolalan pohjoisosan AK merkintä muutetaan A merkinnäksi

- Humaliston alueen KM-1/TP merkintä muutetaan KM/TP merkinnäksi
- tarkistetaan KM/TP ja KM-tv/TP-kaavamerkintöjen sisältöä
- Kailon RM/s alue ulotetaan jatkumaan yhtenäisenä Kailon itäpuolella olevalle LV alueelle
- oheismateriaali päivitetään vastaamaan tehtyjä ja tehtäviä muutoksia

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kimmo Ahon ehdotuksesta Kaisa Sipposen kannattamana päätettiin jättää asia pöydälle. Samalla päätettiin, että asian käsittelyä jatketaan kaupunkisuunnittelujaoston ylimääräisessä kokouksessa 25.5.2015 ennen kaupunginhallituksen kokousta.

KH-kaupunkisuunnittelujaosto 25.05.2015 § 39

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen:

Osayleiskaava-aineistoon on tehty seuraavat muutokset ja korjaukset:

Muinaismuistonselvityksen perusteella kaavakarttaan on korjattu ja lisätty muinaismuistoalueiden ja muu kulttuuriperintökohde-alueiden rajaukset. Edelleen näiden merkintöjen johdosta Löytäneen alueelta ja Kartanontien alueelta Soinisista on poistettu asuntoja havainnekuvista ja mitoistusta on vastaavasti korjattu. Kaavakartan AP-alueiden rajauksiin ei kuitenkaan ole ainakaan tässä vaiheessa tehty muutoksia.

Edellisen kokouksen päätösten mukaisesti on tehty seuraavat muutokset:

- Luolalan pohjoisosan AK merkintä on muutettu A merkinnäksi.
- Humaliston alueen KM-1/TP merkintä on muutettu KM/TP merkinnäksi.
- KM/TP ja KM-tv/TP-kaavamerkintöjen sisältöä on hiukan täsmennetty.
- Kailon RM/s alue on ulotettu jatkumaan yhtenäisenä Kailon itäpuolella olevalle LV alueelle.

Oheismateriaali on päivitetty vastaamaan tehtyjä muutoksia. Meri-Taimon alue oli kevennetty havainnekuvaankin jo aikaisempaan materiaaliin siten, että kerrosluku oli AP-alueella laskettu kahteen ja vastaava korjaus mitoistustietoihin oli tehty. Rakennusten pohjat ja sijainti oli pidetty entisellään. Lammasluoto on päivitetty vastaamaan asemakaavatyössä todennäköisesti valittavaa vaihtoehtoa.

Näiden lisäksi on vielä harkittu ja toteutettu seuraavia muutoksia:

1. Kaavamerkintöjen jatkosuunnittelua ja rakentamista ohjaavia määräyksiä on tarkistettu: Asemakaavaa laadittaessa ja alueita rakennet-

taessa tulee varmistaa, että uudessa rakentamisessa etsitään soveltuvuutta paikallisiin olosuhteisiin, ekologista kestävyyttä ja korkeatasoista ilmettä. Määräyksen sisältöä voidaan vielä parantaa kuulemisen jälkeen.

2. Lammasluodon kaavamääräyksen sisältöä harkittiin myös, mutta muutosta ei esitetty, koska nykyinen määräys tukee hyvin NPS:n alueen käyttömahdollisuutta mutta mahdollistaa muunkinlaisen virkistys- ja matkailutoiminnan alueella. Havainnekuva on korjattu kaavoitus- ja ympäristölautakunnan asemakaavamuutoksen valmistelun mukaiseksi.
3. Kalevanniemen koulun ympäristön Y-tontin aluetta ja kylpylää varten varatun A/rv-korttelialueen kokoa on suurennettu ja pienet VP-alueet niiden läheisyydessä sulautettu näihin aluevarauksiin.
4. Nykyisen leirintäalueen C-aluevarausta on supistettu. Samoin jäähallin alue ja Kuparivuoren nykyinen pysäköintialue on jätetty C-alueen ulkopuolelle. VU-alueella mahdollistetaan urheilutoimintaan liittyvä rakentaminen. Uolevi Raaden kadun varrella C-aluetta on laajennettu.
5. Luolala-Ruonan yhdystie on kaavakartassa merkitty täydelliseksi eritasoliittymäksi. Ei muutoksia.
6. Viestitien lisäksi myös E-18 ja Järveläntie on merkitty raskaan liikenteen laatukäytäväksi.
7. Kailon saaren pohjoispuolen ranta on merkitty yhtenäisenä nauhana VR/s-alueena saaren länsikärkeen (AR-1/s-alueelle) asti.
8. Meri-Naantalissa AK-aluetta on laajennettu kaakkoon VP-aluetta supistaen ja havainnekuvaan on lisätty rakentamista.
9. Taimon rannassa AK-alueelle on mahdollistettu myös liike- ja palvelurakentamista.
10. Lietsalan koulun itäpuoli, myös Murikon teollisuusalueen alussa on laajasti varattu PL-alueeksi. Raision rajan puoleinen alue on sähkölinjan aluetta ja varausaluetta.
11. Humalistossa on kaupan ja työpaikkojen alueella mahdollistettu myös vapaa-ajan rakentaminen.
12. Väinölänniemen puistoalueen merenpuoleiseen osaan AP-alueen jatkoksi on esitetty lisärakentamista merkinnällä A.

Edelleen entisen Karjalouskoulun omistajan esityksestä on hänen alueensa liitetty kaupungin ympäristössä omistamaan A-alueeseen. Aikaisemmin alue oli KM-tv/TP kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen aluetta. Aurinkotien varressa, sen pohjoispuolella (Aurinkotie , keski) on

täydennysrakentamisalueita (AP ja AL) ja havainnekuvan rakennusten sijoittelua muutettu asukaspalautteen perusteella.

21.5.2015 päivätty edellä kerrotulla tavalla korjattu kaavakartta ja siihen liittyvä selostus liitteineen on esityslistan liitteenä.

LIITTEET A1-A2, KSJ 25.5.2015 (säilytetään erillään kaavakansiossa)

Oheismateriaali:

- Ortokuvasta laaditut viistokuvat

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen on läsnä kokouksessa.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy 21.5.2015 päivätyn luonnoksen Manner-Naantalin osayleiskaavaksi 2035 ja päättää asettaa sen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti oheisaineistoinen luonnosvaiheen kuulemista varten nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläoloaikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on mahdollisuus lausua kirjallisesti mielipiteensä asiasta. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla, nettisivuilla sekä Turun Sanomissa, Rannikkoseudussa ja Kaupunkiuutisissa.

Lisäksi seuraaville tahoille varataan mahdollisuus antaa lausunto osayleiskaavasta:

Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Liikennevirasto, Varsinais-Suomen maakunta-museo / Turun museokeskus, Museovirasto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Caruna Oy, Naantalin yrittäjäjärjestöt sekä kaavoitus- ja ympäristölautakunta, rakennuslautakunta, koulutuslautakunta, sosiaali- ja terveyslautakunta ja tekninen lautakunta.

KOKOUSKÄSITTELY:

Koska puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja eivät olleet paikalla, Hanna Gustafsson ehdotti ja Kaisa Sipponen kannatti, että Anita Saksi toimisi tilapäisenä puheenjohtajana. Päätettiin yksimielisesti, että Anita Saksi toimii tilapäisenä puheenjohtajana tämän käsittelyn ajan.

Merkittiin, että maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen esitteli asiaa kokouksessa.

Keskustelun aikana klo 17.25 päätettiin pitää neuvottelutauko, joka päättyi klo 17.32.

Kaupunginjohtaja muutti päätösehdotuksensa ensimmäisen kappaleen seuraavan sisältöiseksi:

Kaupunkisuunnittelujaosto esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy 21.5.2015 päivätyn luonnoksen Manner-Naantalin osayleiskaavaksi 2035 seuraavin muutoksin:

1. KM-1/TP kaavamerkinnän selitystä täydennetään siten, että merkinnän tulee olla saman sisältöinen KM/TP merkinnän selityksen kanssa ja sen lisäksi sen tulee sisältää lause: ”Alueelle saa sijoittaa myös vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia.”
2. Kalevanniemen kohdalla Aurinkotien eteläpuolella PY alueen osa muutetaan suunnitellun kulkuyhteysvarauksen luoteispuolella A/rv alueeksi.
3. Lammasluodon edustalle lisätään LV-varaus.

ja päättää asettaa näin muutetun luonnoksen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti oheisaineistoinen luonnosvaiheen kuulemista varten nähtäville 30 päivän ajaksi.

Lisäksi Lasse Valtonen ehdotti ja Hanna Gustafsson kannatti, että ”C-aluetta laajennetaan koskemaan Kuparivuoren jäähallien alueen ja parkkipaikan edellisessä kaupunkisuunnittelujaostossa käsitellyn kaavaluonnoksen mukaisesti.” Asiasta suoritettiin äänestys, jonka tuloksena kaupunginjohtajan pohjaehdotusta kannattivat Kaisa Sipponen ja Arja Savolainen. Muutosta kannattivat Hanna Gustafsson, Lasse Valtonen, Anita Saksi, Toni Forsblom ja Vilhelm Junnila. Muutosehdotus voitti äänin 5-2.

Kaisa Sipponen ehdotti ja Arja Savolainen kannatti, että Lammasluodon A/rv alue merkintä muutetaan VR-1 merkinnäksi. Asiasta suoritettiin äänestys, jonka tuloksena kaupunginjohtajan pohjaehdotusta kannattivat Hanna Gustafsson, Lasse Valtonen, Anita Saksi ja Toni Forsblom. Muutosta kannattivat Kaisa Sipponen, Arja Savolainen ja Vilhelm Junnila. Kaupunginjohtajan ehdotus voitti äänin 4-3.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunkisuunnittelujaosto päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy 21.5.2015 päivätyn luonnoksen Manner-Naantalin osayleiskaavaksi 2035 seuraavin muutoksin:

1. KM-1/TP kaavamerkinnän selitystä täydennetään siten, että merkinnän tulee olla saman sisältöinen KM/TP merkinnän selityksen kanssa ja sen lisäksi sen tulee sisältää lause: Alueelle saa sijoittaa myös vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia.

2. Kalevanniemen kohdalla Aurinkotien eteläpuolella PY alueen osa muutetaan suunnitellun kulkuyhteysvarauksen luoteispuolella A/rv alueeksi.
3. Lammassuodan edustalle lisätään LV-varaus.
4. C-aluetta laajennetaan koskemaan Kuparivuoren jäähallien alueen ja parkkipaikan 11.5.2015 § 32 kaupunkisuunnittelujaostossa käsitellyn kaavaluonnoksen mukaisesti.

ja päättää asettaa sen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti oheisaineistoinen luonnosvaiheen kuulemistä varten nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläoloaikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on mahdollisuus lausua kirjallisesti mielipiteensä asiasta. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla, nettisivuilla sekä Turun Sanomissa, Rannikkoseudussa ja Kaupunkiuutisissa.

Lisäksi seuraaville tahoille varataan mahdollisuus antaa lausunto osayleiskaavasta:

Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Liikennevirasto, Varsinais-Suomen maakunta-museo / Turun museokeskus, Museovirasto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Caruna Oy, Naantalin yrittäjäjärjestöt sekä kaavoitus- ja ympäristölautakunta, rakennuslautakunta, koulutuslautakunta, sosiaali- ja terveyslautakunta ja tekninen lautakunta.

Pöytäkirja tarkistettiin kokouksessa tämän asian osalta.

Kaupunginhallitus 25.05.2015 § 211

Manner-Naantalin osayleiskaavan 21.5.2015 päivätty kaavakartta ja kaavaselostus ovat esityslistan liitteinä (KH 25.5.2015).

Oheismateriaali:

- Ortokuvasta laaditut viistokuvat

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus hyväksyy 21.5.2015 päivätyn luonnoksen Manner-Naantalin osayleiskaavaksi 2035 seuraavin muutoksin:

- 1 KM-1/TP -kaavamerkinnän selitystä täydennetään siten, että merkinnän tulee olla saman sisältöinen KM/TP-merkinnän selityksen kanssa ja sen lisäksi sen tulee

sisältää lause: "Alueelle saa sijoittaa myös vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia."

- 2 Kalevanniemen kohdalla Aurinkotien eteläpuolella PY-alueen osa muutetaan suunnitellun kulkuyhteysvarauksen luoteispuolella A/rv-alueeksi.
- 3 Lammasluodon edustalle lisätään LV-varaus.
- 4 C-aluetta laajennetaan koskemaan Kuparivuoren jäähallien alueen ja parkkipaikan kaupunkisuunnittelujaostossa 11.5.2015 § 32 käsitellyn kaavaluonnoksen mukaisesti

Kaupunginhallitus päättää asettaa edellä selostetun mukaisesti muutetun luonnoksen Manner-Naantalin osayleiskaavaksi maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti oheisaineistoinen luonnosvaiheen kuulemista varten nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläoloaikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on mahdollisuus lausua kirjallisesti mielipiteensä asiasta. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla, nettisivuilla sekä Turun Sanomissa, Rannikkoseudussa ja Kaupunkiuutisissa.

Lisäksi seuraaville tahoille varataan mahdollisuus antaa lausunto osayleiskaavasta:

Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Liikennevirasto, Varsinais-Suomen maakunta-museo / Turun museokeskus, Museovirasto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Caruna Oy, Naantalin yrittäjäjärjestöt sekä kaavoitus- ja ympäristölautakunta, rakennuslautakunta, koulutuslautakunta, sosiaali- ja terveyslautakunta ja tekninen lautakunta.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että tekninen johtaja Kimmo Suonpää oli läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

Äänestykset

- 1 Hannu Aalto ehdotti Sirpa Hagsbergin kannattamana, että Lammasluodon A/rv-aluemerkintä muutetaan VR-1 -merkinnäksi.

Tämän jälkeen suoritetussa äänestyksessä kaupunginjohtajan ehdotusta kannattivat Toni Forsblom, Hanna Gustafsson, Anne Linja, Samuli Santalahti, Tero Tavio ja Markku Tuuna.

Aallon ehdotusta kannattivat Hannu Aalto, Sirpa Hagsberg, Vilhelm Junnila, Terhi Kärkkäinen ja Arja Savolainen.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella kaupunginhallituksen päättäneen hyväksyä kaupunginjohtajan ehdotuksen äänin 6 - 5.

- 2 Hannu Aalto ehdotti Sirpa Hagsbergin kannattamana, että Ku-parivuorella C-alueen lounaissivun raja merkitään Mannerheimkadun jatkeen suuntaisesti.

Tämän jälkeen suoritetussa äänestyksessä kaupunginjohtajan ehdotusta kannattivat Toni Forsblom, Hanna Gustafsson, Vilhelm Junnila, Anne Linja, Samuli Santalahti, Tero Tavio ja Markku Tuuna. Aallon ehdotusta kannattivat Hannu Aalto, Sirpa Hagsberg, Terhi Kärkkäinen ja Arja Savolainen.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella kaupunginhallituksen päättäneen hyväksyä kaupunginjohtajan ehdotuksen äänin 7 - 4.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen päätöksen mukainen 26.5.2015 päivätty Manner-Naantalin osayleiskaavaluonnoksen kaavakartta ja kaavaselostus oheistetaan.

LIITTEET A4 - A5, KH 25.5.2015 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 17.08.2015 § 50

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen 7.8.2015:

Luonnos Manner-Naantalin osayleiskaavaksi on ollut valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä 28.5. - 29.6.2015. Osayleiskaavaluonnoksesta on tähän mennessä saatu 80 palautetta, joista joissakin on useita allekirjoittajia.

Lausunnot saadaan elokuun aikana.

Konsultti on laatinut saapuneesta palautteesta karttaesityksen, joka oheistetaan. Yhdistelmästä puuttuu vielä joitakin palautteita.

LIITE A1, KSJ 17.8.2015 (säilytetään erillään kaavakansiossa)

Palautteen käsittelystä ja korjatun kaavaehdotuksen valmistelusta on tehty esitys aikatauluksi. Valmisteluun sisältyy valtuustoseminaari syys-lokuu-kuussa. Seminaarin tarkka ajankohta on hyvä sopia. Aikataulu tähtää siihen, että korjattu kaavaehdotus valmistuisi vuodenvaihteessa 2015-16, mutta se

on kaavaehdotuksen myöhempien käsittelyjen osalta viitteellinen. Esitys aikatauluksi oheistetaan.

LIITE A2, KSJ 17.8.2015 (säilytetään erillään kaavakansiossa)

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehtikainen on läsnä kokouksessa.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto merkitsee Manner-Naantalin osayleiskaavan aikataulun tietoonsa saatetuksi ja sopii valtuustoseminaarin päivämäärän.

KOKOUSKÄSITTELY:

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehtikainen oli läsnä kokouksessa tämän pykälän käsittelyn ajan.

Kaupunginjohtaja muutti päätösehdotustaan seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelujaosto merkitsee Manner-Naantalin osayleiskaavan aikataulun tietoonsa saatetuksi ja samalla päätetään, että 7.9.2015 pidetään ylimääräinen kaupunkisuunnittelujaoston kokous kaupunginhallituksen kokouksen jälkeen, jossa käsitellään luonnoksesta saadut palautteet.

Valtuustoseminaari pidetään 22.9.2015.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan muutettu ehdotus hyväksyttiin.

KH – Kaupunkisuunnittelujaosto 07.09.2015 § 58

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehtikainen 1.9.2015:

Manner-Naantalin osayleiskaavan palautteet kokonaisuudessaan ja saadut lausunnot oheistetaan.

Oheismateriaali:

- mielipiteet Manner-Naantalin osayleiskaava
- lausunnot, Manner-Naantalin osayleiskaava

Konsultti on päivittänyt karttaesityksen annetuista mielipiteistä, joita nyt on saatu kaikkiaan 82. Liitteenä on karttaesitys.

LIITE B1, KSJ 7.9.2015

Konsultti on laatinut palautteista yhteenvedon excel-taulukkona. Siinä palautteet on koottu yhteen aiheittain. Yhteenvedo oheistetaan ja se esitellään

kokouksessa. Taulukon kysymyksiä -saraketta täydennetään tarvittaessa keskustelun perusteella.

Oheismateriaali:

- yhteenvetotaulukko palautteista, Manner-Naantalin osayleiskaava

Kokouksessa asiaa esittelevät arkkitehti Arja Sippola ja maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto merkitsee Manner-Naantalin osayleiskaavan palautteen tietoonsa saatetuksi.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen ja arkkitehti Arja Sippola esittelivät asiaa kokouksessa.

Merkittiin, että Markku Tuuna poistui kokouksesta kello 20.45 ja Lasse Valtonen kello 21.08.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 09.11.2015 § 70

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen 2.11.2015:

Luonnos Manner-Naantalin osayleiskaavaksi on ollut valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä 28.5. - 29.6.2015. Luonnoksesta saatu palaute päivitettyä oheistetaan.

Palautetta on käsitelty kaupunkisuunnittelujaoston kokouksessa 7.9.2015. Manner-Naantalin osayleiskaavasta on järjestetty valtuustoseminaari 22.9.2015. Yhteenveto valtuustoseminaarin annista oheistetaan.

Oheismateriaali:

- mielipiteet Manner-Naantalin osayleiskaava
- lausunnot, Manner-Naantalin osayleiskaava
- karttaesitys mielipiteistä
- yhteenveto valtuustoseminaarista

Liikenneviraston kanssa yhteistyössä tehty VR-raideselvitys on valmistunut. Sen johtopäätöksissä todetaan:

"Naantaliin tai Naantalin satamaan ei tällä hetkellä ole näköpiirissä uusia rautatiekuljetuksia. Yleiskaavassa rautatiekuljetusten vaatimalle kääntöraiteelle on kuitenkin säilytettävä tila-vaara, jotta mahdollisuus kuljetusten uudelleen alkamiselle

säilyisi. Tässä selvityksessä tarkastellut vaihtoehdot mahdollistavat rautatiekuljetusten uudelleen alkamisen samanlaisella junakoolla, mitä ne viimeisinä vuosina ennen lakkauttamista olivat, eli maksimissaan noin 6–10 vaunun mittaisina junina.

Alkuvaiheessa, kun uusia kuljetuksia ei ole näköpiirissä, nykyinen raiteisto voidaan poistaa ilman korvaavan raiteiston toteuttamista. Satunnaisissa kuljetuksissa junat voidaan työntää vaihtotyönä. Naantalista Raision ratapihalle tai vastaavasti Raisiosta Naantaliin.

Jos kuljetukset alkavat uudelleen säännöllisinä, on uuden kääntöraiteen toteuttaminen suositeltavaa. Tarkastelluista vaihtoehdoista toteuttamiskelpoisimpia ovat vaihtoehdot D ja D2. Näissä vaihtoehdoissa raiteiston länsipään vaihdeyhteys on Järveläntien tasoristeyksen eristysjakson itäpuolella, jolloin raiteen käyttö ei vaikuta tasoristeyksen toimintaan. Jos henkilöjunaliikennettä ei ole toteuttamishetkellä näköpiirissä, voidaan raiteisto toteuttaa ilman matkustajalaituria.

Jos matkustajalaituri toteutetaan, se voidaan sijoittaa joko sivuraiteelle tai erilliselle pistoraiteelle. Jälkimmäisessä tapauksessa laituri saadaan lähemmäs keskustaa, mutta kustannukset ovat jonkin verran suuremmat. Valintaa vaihtoehtojen D ja D2 välillä ei ole välttämätöntä tehdä vielä yleiskaavassa vaan tilavaraus voidaan tehdä niin, että se mahdollistaa molemmat ratkaisut.

Jos rautatiekuljetukset Naantaliin alkavat laajamittaisina esimerkiksi uuteen monipolttoainevoimalaitokseen, on junille järkevää toteuttaa kääntömahdollisuus sekä muut asianmukaiset raiteet suoraan sataman tai voimalaitoksen alueelle. Jos tällaisessa tilanteessa Naantaliin halutaan toteuttaa ainoastaan matkustajalaituri, voidaan se toteuttaa joko vaihtoehtona D2 tai siten, että toteutetaan ainoastaan vaihtoehdossa D esitetty pistoraide.

Uuden kääntöraiteen ja matkustajalaiturin toteutuksen ajankohta ja kustannusjako ovat Liikenneviraston ja Naantalin kaupungin erikseen neuvoteltavia asioita."

Vaihtoehdon D alustava kustannusarvio on 1,2 milj. euroa ja vaihtoehdon D2 0,8 milj. euroa.

Selvityksen perusteella voidaan tutkia vaihtoehtoa, joka kaavaluonnoksessakin jo oikeastaan oli esitetty eli että erillinen pistoraide voidaan purkaa ja Opintieltä osoittaa uusi kokoojatie market-alueen kiertoliittymään. Konsultti on nyt tehnyt uusia tarkasteluja alueen mahdollisesta maankäytöstä.

Kaupallinen selvitys on vielä tekeillä. Se valmistuu marraskuun aikana. Kaavaehdotuksen kaupan alueista ja kaavamääräyksistä valmistellaan esitys

kaavaehdotukseksi selvityksen ja siihen liittyvän vaikutuksen arvioinnin pohjalta. Lisäksi rakennusinventointi on kesken.

Edelleen lausuntojen ja sisäisen valmistelun yhteydessä on noussut esille tarve erillisen hulevesiselvityksen teettämiseen osayleiskaavatyön yhteydessä. Yhdyskuntatekniikan kannanoton mukaan selvitys olisi tarkoituksenmukaista tilata. Tarjous selvityksestä oheistetaan. tarjouksen mukainen kokonaispalkkio on 5 100 euroa (alv 0 %) ja siihen sisältyy optiona valuma-alueiden veden läpäisemättömyyden ja painannesäilynnän selvittäminen kokonaispalkkiona 935 euroa (alv 0%).

Oheismateriaali:

- Manner-Naantalin osayleiskaavan raidejärjestelyt selvitys
- Tarjous Manner-Naantalin osayleiskaavan hulevesiselvityksestä

FCG Arkkitehdit on laatinut palautteen käsittelyn, valtuustoseminaarin ja ohjausryhmän evästyksen perusteella alustavan esityksen Manner-Naantalin osayleiskaavaehdotuksen laatimisen pohjaksi. Ehdotus on esitetty mitoitus-tarkastelukartalla. Siinä on luonnoksen asukaslukutavoitetta alennettu 1 300 asukkaalla. Uusia asukkaita mahtuisi suunnitelman mukaan osayleiskaava-alueelle noin 6 000. Mitoitustarkastelun kartta ja taulukko sekä havainnekuvat tärkeimmistä muutoskohteista oheistetaan.

Oheismateriaali:

- 2.11.2015 päivätty korjattu ehdotus Manner-Naantalin täydennysrakentamiskartasta.
- 2.11.205 päivätty korjattu ehdotus täydennysrakentamiskartan mitoitus-
taulukosta.
- Havainnekuvia ja muutostarkasteluja

Muutoksia on esitetty mm. Kuparivuorelle, Leirintä-alueelle, Humalistoon, Ruonantien varteen, Taimonrantaan, Aurinkotien varteen, Immasten ja Soisten pientaloalueille ja Luolalaan. Muutosalueet on merkitty mitoituskarttaan punaisella ympyrällä ja niiden vaikutus asukaslukutavoitteisiin ilmenee mitoitus-
taulukosta.

Lammasluoto/Kylpylänlahti alueelle ei ole esitetty muutoksia havainnekuvaa, mutta kaavakarttaa on tarkoitusta tarkistaa merkitsemällä kaavaan Lammasluodon säilyvät virkistysalueet. Kylpylänlahden, Taimonrannan, Kuparivuoren ja Humaliston kaavamääräyksiä on tarkoitusta täydentää suunnittelumääräyksillä. Ne on kirjattu mitoitus-
tarkastelukartan kaavamääräysten yhteyteen.

Esittelyaineiston pohjalta päätetään muutoksista, jotka tehdään Manner-Naantalin osayleiskaavaluonnokseen. FCG Arkkitehdit laati niiden ja vielä tehtävien selvitysten perusteella kaavaehdotuksen ja vastineet luonnosvaiheen palautteeseen sekä lausuntoihin. Vastineet tuodaan erikseen kaupunkisuunnittelujaostoon käsiteltäväksi. Kaavaehdotuksesta järjestetään viranomaisneuvottelu. Sen jälkeen ryhdytään käsittelemään kaavaehdotusta: kaavakarttaa määräyksineen ja siihen liittyvää aineistoa kokonaisuudessaan. Päivitetty työaikataulu oheistetaan.

Manner-Naantalin osayleiskaavan kokonaiskustannuksista on laadittu arvio. Se oheistetaan.

Oheismateriaali:

- päivitetty työaikataulu
- arvio osayleiskaavan kokonaiskustannuksista

Arkkitehti Arja Sippola FCG ja maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen esittelevät muutosmateriaalia kokouksessa.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto merkitsee arvion Manner-Naantalin osayleiskaavan kokonaiskustannuksista tietoonsa saatetuksi ja päättää tilata tehdyn tarjouksen perusteella FCG:ltä hulevesiselvityksen.

Kaupunkisuunnittelujaosto päättää esittelyaineiston pohjalta muutoksista, jotka tehdään Manner-Naantalin osayleiskaavaluonnokseen.

KOKOUSKÄSITTELY:

FCG:n arkkitehti Arja Sippola ja maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen esittelivät asiaa kokouksessa kello 19 - 21.30.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Samalla päätettiin, että käsittelyä jatketaan ylimääräisessä kokouksessa tiistaina 15.12.2015 alkaen kello 18.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 14.12.2015 § 77

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen 9.12.2015:

Kaupunkisuunnittelujaoston edellisen kokouksen käsittelystä laadittiin yhteenveto, joka oheistetaan.

Oheismateriaali:

- Edellisen kokouksen yhteenveto

FCG arkkitehdit ovat sen perusteella laatineet korjauksia Manner-Naantalin osayleiskaavaratkaisuihin. Aineistoa on työstetty myös virkamiesten ohjausryhmässä. Korjattu Manner-Naantalin osayleiskaava-aineisto oheistetaan.

Oheismateriaali:

- Korjattu Manner-Naantalin osayleiskaava-aineisto

FCG:n arkkitehti Arja Sippola ja maankäyttöpäällikkö Elise Lehtikainen esittelevät muutosmateriaalia kokouksessa.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto päättää esittelyaineiston pohjalta muutoksista, jotka tehdään Manner-Naantalin osayleiskaava-luonnokseen.

FCG arkkitehdit laativat ohjeistuksen perusteella ehdotuksen Manner-Naantalin osayleiskaavasta, joka tuodaan helmikuun alussa kaupunkisuunnittelujaoston käsittelyyn.

KOKOUSKÄSITTELY:

FCG:n arkkitehti Arja Sippola ja maankäyttöpäällikkö Elise Lehtikainen esittelivät muutosmateriaalia kokouksessa.

Keskustelun aikana tehtiin seuraavat kannatetut esitykset, joista suoritettiin äänestys:

1. Kimmo Aho esitti ja Hagsberg kannatti, että leirintäalueelle ei tulisi sijoittaa asumista.

Suoritettussa äänestyksessä kaupunginjohtajan pohjaehdotuksen puolesta äänestivät Gustafsson, Junnila, Saksi, Valtonen ja Lindström ja Ahon ehdotusta äänestivät Aho ja Hagsberg.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella kaupunkisuunnittelujaoston hyväksyneen kaupunginjohtajan ehdotuksen äänin 5-2.

2. Kimmo Aho esitti ja Hagsberg kannatti, että Kuparivuoren lakialueelle, johon on mitoituskartassa osoitettu kaksi asuinrakennusta, ei osoiteta asumista vaan Kuparivuoren alueelle sallitaan vain urheilua ja liikuntaa palvelevia toimintoja.

Suoritettussa äänestyksessä kaupunginjohtajan pohjaehdotuksen puolesta äänestivät Gustafsson, Saksi, Valtonen ja Lindström ja Ahon ehdotusta äänestivät Aho, Hagsberg ja Junnila.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella kaupunkisuunnittelujaoston hyväksyneen kaupunginjohtajan ehdotuksen äänin 4-3.

3. Kimmo Aho esitti ja Hagsberg kannatti, että radanvarren ja Opintien koulukeskuksen väliselle PY-alueelle sijoitetaan kerrostaloasumista ja maanalaista pysäköintiä.

Kaupunginjohtaja muutti tältä alueelta ehdotustaan siten, että PY-alue muutetaan osittain C-alueeksi.

Suoritetussa äänestyksessä kaupunginjohtajan muutetun pohjaehdotuksen puolesta äänestivät Gustafsson, Junnila, Saksi, Valtonen ja Lindström ja Ahon ehdotusta äänestivät Aho ja Hagsberg.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella kaupunkisuunnittelujaoston hyväksyneen kaupunginjohtajan ehdotuksen äänin 5-2.

4. Junnila esitti ja Aho kannatti, että Lammasluotoon ei tulisi sijoittaa asumista.

Suoritetussa äänestyksessä kaupunginjohtajan pohjaehdotuksen puolesta äänestivät Gustafsson, Saksi, Valtonen ja Lindström ja Junnilan ehdotusta äänestivät Junnila, Aho ja Hagsberg.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella kaupunkisuunnittelujaoston hyväksyneen kaupunginjohtajan ehdotuksen äänin 4-3.

5. Kimmo Aho esitti ja Hagsberg kannatti, että Kylpylälahden itäosan kohdalla meren päälle suunnitellut rakennukset poistetaan ja Ruonan kallioille tutkitaan terassitalojen mahdollisuutta.

Suoritetussa äänestyksessä kaupunginjohtajan pohjaehdotuksen puolesta äänestivät Gustafsson, Junnila, Saksi, Valtonen ja Lindström ja Ahon ehdotusta äänestivät Aho ja Hagsberg.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella kaupunkisuunnittelujaoston hyväksyneen kaupunginjohtajan ehdotuksen äänin 5-2.

Lisäksi kaupunginjohtaja muutti päätösehdotustaan Meri-Taimon kohdalla siten, että alueen etelä-osaan Pirttiluodotien pohjoispuolelle osoitetaan AK merkinnällä oleva alue. Muilta osin alue merkitään AP-alueeksi

Markku Tuuna poistui kokouksesta kello 20.45 tämän asian käsittelyn päätyttyä.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Muilta osin kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 01.02.2016 § 2

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehtikoinen 20.1.2016:

Manner-Naantalin osayleiskaavatyöhön liittyvä kaupallinen selvitys ja huuleviselvitys ovat valmistuneet. Ne liitetään oheismateriaaliksi.

Oheismateriaali:

- Kaupallinen selvitys
- Hulevesiselvitys

Kaupallisen selvityksen perusteella voidaan todeta seuraavaa:

- Vähittäis- ja autokaupan liikevaihto on Naantalissa kehittynyt vaisusti. Osa vähittäiskaupan vaisusta kehityksestä on selitettävissä huonolla taloustilanteella, mutta suurimman osan selittää kaupan voimakas kehittyminen Raisiossa.
- Naantalin ostovoiman siirtymät ovat negatiiviset eli ostovoima siirtyy Naantalin lähialueen monipuolisempiin kaupan keskuksiin Raisioon ja Turkuun. Vähittäiskaupan ostovoimasta vain 60 % toteutuu omassa kaupungissa. Päivittäistavarakaupan nettosiirtymä on negatiivinen. Loma-asutuksen ostovoima ei pysty kompensoimaan täysin paikallisen ostovoiman siirtymää kaupungin ulkopuolelle. Jos ajateltaisiin, että koko oman väestön päivittäistavarakaupan ostovoima (ulosvirtaus -3 milj.euroa) toteutuisi oman kunnan alueella ja lisäksi siellä toteutuisi myös arvioitu loma-asukkaiden ostovoima (9,6 milj.euroa), volyymin lisäys voisi olla yli 10 milj.euroa.
- Päivittäistavarankauppa on Naantalissa keskittynyt kahteen alueeseen: Ydinkeskustan reunaan ja Ruonan yhdystien varteen. Näillä market-alueilla on yhteensä liiketilaa 12 500 m², josta ydinkeskustan reunaan sijoittuvalla alueella n.7 700 m² ja Ruonan yhdystien alueella lähes 5 000 m². Päivittäistavarakaupan myynnistä ja pinta-alasta n. 90 % sijoittuu Manner-Naantalin osayleiskaava-alueelle. Kokonaisuudessaan Manner-Naantalissa on kaupallisten palveluiden liiketilaa n. 50 000 m², joista lähes 10 % on tyhjillään tai muussa kuin kaupallisten toimintojen käytössä (esim. toimistona).
- Naantalin kaupallisessa rakenteessa ei ole tapahtunut suurta muutosta viimeisen seitsemän vuoden aikana. Lähes 90 % on samassa käytössä kuin seitsemän vuotta sitten.
- Naantalissa on 4 600 kesämökkiä. Eri kunnassa asuvien mökkejä on n. 3 400. Loma-asukkaita on siis kesämökkibarometrin (4 hlöä/mökki) mukaan n. 13 700. Vuonna 2014 kulutuspotentiaali oli noin 10 milj.€, josta osa voi toteutua myös mökkimatkalla tai omassa kunnassa.
- Veneilijöiden osuus vuoden 2015 tilaston mukaan oli 2 300 yöpymistä ja päivittäistavarakaupan ostovoimapotentiaali oli arvioitu 60 000 euroksi. Tämä merkitsisi sitä, että veneilijät käyttäisivät keskimäärin vain 26 euroa/yö, mikä tuntuu melko vähäiseltä.
- Liiketilän lisätarve selvityksen mukaan on vuoteen 2035 mennessä maksimissaan 42 200 k-m². Liiketilän lisätarve ei ole suoraan kaavallinen mitoitus. Kaavallisen mitoituksen tulisi olla suurempi kuin liiketilän lisätarve, koska osin kaavat jäävät toteutumatta.

- Kaupan kehittymisen ohjausvälineinä vaikuttavat Naantalissa maakuntakaava, yleiskaavat ja asemakaavat. Maakuntakaavaluonnoksen mukaan Naantalin keskustatoimintojen alueelle saa rakentaa vähittäiskaupan suuryksiköitä yhteensä 20 000 k-m². Alueella on jo kaksi suuryksikköä (S-market ja K-supermarket Ellen), joiden rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala on n. 5 900 k-m². Näiden lisäksi saa siis rakentaa n. 14 000 k-m². Maakuntakaavaluonnoksessa ei ole osoitettu Naantaliin keskustojen ulkopuolisia seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Ainostaan paikallisia alle 6 000 k-m² suuruisia vähittäiskaupan suuryksiköitä saa rakentaa keskustatoimintojen ulkopuolelle.
- Manner-Naantalin osayleiskaavaluonnoksessa keskustatoimintojen alue kattaa kaupallisen ydinkeskustan pitäen sisällään Naantalin vanhankaupungin ja liikekeskusalueen lähiympäristöt sekä kaupungin sisääntuloalueen ja Humaliston reuna-alueet.
- Kaupan uutta kerrosalaa on osoitettu ydinkeskustan ulkopuolelle osayleiskaavan havainnekuvassa (Manner-Naantalin täydennysrakentamistarkastelu) n. 49 000 k-m². Alueelle on arvioitu sijoittuvan tulevaisuudessa kaksi vähittäistavarakaupan suuryksikköä, molemmat kooltaan n. 5 000 k-m².
- Kaavan mitoituksen vertailua liiketilan lisätarpeeseen: Ostovoiman kasvun pohjalta tarvitaan Naantalissa lisää liiketilaa vuoteen 2035 mennessä yhteensä 31 000 – 42 000 k-m². Kaavallisena mitoituksena (1.3 –kertoimella) tämä tarkoittaisi noin 40 000- 55 000 k-m². Jos otetaan huomioon myös nykyinen negatiivinen ostovoiman siirtymä ja ajatellaan, että ostovoima saataisiin jäämään omaan kuntaan, liiketilan kaavallinen mitoitus pitäisi olla vielä 20 000 k-m² suurempi.

Manner-Naantalin osayleiskaavassa on kaupan osalta otettava huomioon seuraavat asiat:

Naantalin kaupan mitoitukselle asetetaan osayleiskaavassa tavoitteeksi ainakin 40 000 – 60 000 k-m².

Keskustatoimintojen alueella on ratkaistava keskustan market-alueen laajenemismahdollisuudet. Tähän vaikuttaa myös Kalevanniemen koulukeskusten tilantarve tulevaisuudessa. Tämä otetaan huomioon havainnekuvatarkastelussa, jonka tavoitteeksi asetetaan lisäksi S-marketin laajentumismahdollisuus sekä kahden uuden kaupan yksikön mahtuminen marketalueelle.

Kaupan selvitys ei aiheuta muutoksia Manner-Naantalin osayleiskaavan aluevarauksiin, mutta kaavamääräyksiin viranomaiset ovat esittäneet muutostarpeita.

Hulevesiselvityksen nykytilannekartassa todetaan että Manner-Naantalin alueella on 10 valuma-aluetta. Tiivistä rakentamista on näistä ainakin Keskustan, Kylpylän, Karvetin alueilla ja Karvetin teollisuusalueella sekä Ruonassa.

Selvityksessä todettiin, että erityisesti seuraavilla alueilla, joille on esitetty lisärakentamista: Radanvarsi, Taimon rannan alue sekä Rakennuspuun alue, tulee hulevesiasiat ottaa huomioon.

Kaupunkisuunnittelujaoston käsitellessä 14.12.2015 Manner-Naantalin osayleiskaavaehdotuksen valmistelua. Tämän käsittelyn pohjalta sekä lisäselvitysten perusteella konsultti on laatinut osayleiskaavakartasta ensimmäisen luonnoksen kaavaehdotukseksi. Se on oheismateriaalina.

Oheismateriaali:

- Luonnos Manner-Naantalin osayleiskaavaehdotukseksi.
- Naantalin täydennysrakentaminen, joka osoittaa asumisen paikat ja mitoituksen 4A.
- Naantalin täydennysrakentaminen mitoitus 4B.

FCG:n arkkitehti Arja Sippola ja maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen esittelevät luonnosta kaavaehdotukseksi kokouksessa.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto merkitsee kaupallisen selvityksen, hulevesiselvityksen sekä luonnoksen kaavaehdotukseksi tietoonsa saatetuksi ja antaa ohjeita jatkotyölle.

Kaupunkisuunnittelujaosto päättää, että seuraavaan kokoukseen tuodaan tarkistettu osayleiskaavaprosessin aikataulu.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että FCG:n arkkitehti Arja Sippola ja maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen esittelivät asiaa kokouksessa.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 15.02.2016 § 12

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen 8.2.2016:

Osayleiskaavaprosessista laadittu aikataulu on oheismateriaalina.

Oheismateriaali:

- Osayleiskaavan aikataulu

Tähtäimenä on edelleenkin saada kaavaehdotus valtuustoon 2016. Sille voi asettaa uhkia E-18 Turun Kehätien kehittämisselvityksen toteuttamiseksi laadittavan yleissuunnitelman (välille Raisio-Naantali) ja erityisesti yleissuunnitelmaan liittyvän ympäristövaikutusten arvioinnin (YVA) aikataulu. Samoin aikatauluun vaikuttaa olennaisesti se, tarvitaanko virallisen nähtävillöön lisäksi vielä muita kuulemisia.

Kokouksessa on tarkoitus kesikittyä erityisesti siihen, että jaosto käy läpi kaavaehdotuskarttaan tehdyt muutokset ja kaavamääräykset ja ottaa kantaa siihen miltä osin niihin tarvitaan muutoksia.

Viranhaltijavalmistelun aikana keskusteluun on noussut erityisesti seuraavat asiat:

- Isosuontien jäteaseman ja sen ympäristön kaavamääräykset, EJ-aluevarausten laajuus suhteessa T- ja EV- alueisiin.
- Uusien asemakaavoitusta ja rakentamista ohjaavien kaavamääräysten yksinkertaistaminen.
- Valtatie E 18 Järveläntien eritasoliittymän ja Vantontien eritasoliittymän välisen erillismerkinnän tarpeellisuus.
- Humaliston alueen aluerajaukset ja kaavamerkinnot.

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen esittelee asiaa kokouksessa.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto merkitsee osayleiskaavaprosessin tarkistetun aikataulun tietoonsa saatetuksi.

Kaupunkisuunnittelujaosto päättää siitä miltä osin jatkotyötä tehdään kaavaehdotuskarttaan tehdyjen muutosten ja kaavamääräysten mukaisesti ja miltä osin niihin vielä tarvitaan jaoston kokouksessa esittämiä tarkennuksia.

Manner-Naantalin osayleiskaavasta pidetään viranomaisneuvottelu, jossa käsitellään kaupunkisuunnittelujaoston päätöksen mukaisesti korjattua luonnosta osayleiskaavaehdotukseksi.

Kaupunkisuunnittelujaostolle tuodaan käsiteltäväksi muutoseesitysten mukaan ja viranomaisneuvottelun perusteella korjattu uusi kaavaehdotuskartta ja siihen liittyvä liiteaineisto.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen esitteli asiaa kokouksessa.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 04.04.2016 § 24

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen 24.3.2016:

Oikeusvaikutteisena laadittavasta Manner-Naantalin osayleiskaavasta 2035 on valmistunut 29.3.2016 päivätty kaavaehdotuskartta ja siihen liittyvä selostus. Aineistoon kuuluvat myös selostuksen liitekartat. Kaavakartta määrittäessään vahvistuu aikanaan. Muu aineisto on sitä selventävää ja havainnollistavaa materiaalia.

Kaavaehdotus 29.3.2016 ja siihen liittyvä selostus liitteineen oheistetaan. Oheismateriaali:

- Manner-Naantalin osayleiskaavan kaavakartta
- Manner-Naantalin kaavaehdotuskartan muutokset luonnosvaiheesta
- Manner-Naantalin kaavaselostus liitteineen

Havainnekuvana olevaa ortokarttaa ei aikaisempien keskustelujen mukaisesti ole ajateltu sisällytettäväksi nähtävillä olevaan aineistoon.

Manner-Naantalin kaavaluonnos oli nähtävillä 28.5. - 29.6.2015. Sitä saatiin 85 palautetta ja 18 lausuntoa. Luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä saatu palaute kokonaisuudessaan sekä kaikki lausunnot oheistetaan.

Palautetta ja sen huomioon ottamista käsiteltiin valtuustoseminaarissa 22.9.2015.

Palautteen huomioon ottamista on kuvattu kaavaselostuksen kohdissa 5.8 ja 5.9. Palautteesta ja sen huomioon ottamisesta on laadittu erillinen taulukko, joka on selostuksen liitteenä.

Oheismateriaali:

- Manner-Naantalin yhteenvetotaulukko

Kaavaluonnokseen verrattuna ehdotuksen väestötavoite on alentunut 1 200 asukkaalla. Se on 6 100 asukasta. Tämäkin täyttää kuitenkin yleiskaavalle asetetun tavoitteen.

Kaavaluonnoksen laatimisen jälkeen on tehty seuraavat lisäselvitykset ja perusselvitysten täydennystyöt:

- luontoselvityksen täydennys (lepakot ja viitasammakot)
- maisemaselvityksen täydennys (asutushistoria)
- VR-raideselvitys
- hulevesiselvitys
- kaupallisen selvityksen päivitys
- rakennussuojelukohteet

Raideselvityksen perusteella varmistui se, että asemanseudun pistoraiteet voidaan poistaa ja siirtää satamaan menevän raiteen viereen. Näin vapautuu keskeiseltä alueelta tilaa rakentamiselle.

Kaupallinen selvitys ja vaikutusten arviointi tukee kaavaehdotuksessa esitettyä kaupallista mitoitus. Laskelmien mukaan Manner-Naantalin kaupallinen mitoitusavoitehaarukka on 25 000-35 000 k-m², jos ostovoiman siirtymiä ei saada hallintaan. Mitoitusavoite on 60 000-75 000 k-m², mikäli Naantalin ostovoiman siirtymä saadaan palautettua omaan kaupunkiin.

Kaupan kehittämisalueita ovat aseman seutu, Humalisto ja Ruonantien varsi. Näille kaikille alueille voi sijoittua päivittäistavarakaupan suuryksiköitä. Tilaa vaativaa kauppaa voi lisäksi sijoittua Luolalaan sekä radan ja E-18 väylän välialueelle Vanton eritasoliittymän viereen.

Kaavaehdotuksessa on keskustan ulkopuolelle osoitettu 49 000 k-m² kaupan rakentamiselle. Keskustatoimintojen alueelle sijoittuvaa kaupan rakentamista ei ole mitoitettu. Aluevarausten määrää arvioitaessa on otettava huomioon, että maanomistukselliset tekijät ja muu epävarmuus toteuttamisessa edellyttää vaihtoehtoisten sijoittumismahdollisuuksien osoittamista.

Manner-Naantalin osayleiskaavaehdotuksen uudet asuntoalueet keskittyvät edelleen keskustan tuntumaan: Kuparivuoren kylkeen, leirintäalueelle ja Humalistoon sekä Aurinkotien varteen. Merkittäviä tiivistämisalueita ovat myös Kylpylänlahden reunat, Meri-Taimo ja Karvetin osa-alueet. Pientalo-alueita on esitetty täydennettäväksi moneen kohtaan nykyisen asutuksen lomaan mm. Venkaan ja Löytäne - Ladvo -alueelle. Aluevarauksia on kuitenkin tarkistettu luonnokseen verrattuna lähes kaikilla alueilla mm. Kuparivuorella, leirintäalueella, Aurinkotien varressa, Lammasluodossa ja Soinisissa. Luonnokseen verrattuna rakentamista on pääsääntöisesti vähennetty. Olemassa olevaan asutukseen nähden on jätetty suoja-alueita.

Kaavaehdotuksen keskustatoimintojen alue (C) käsittää edelleen Vanhan kaupungin, nykyisen ruutukaava-alueen, linja-autoaseman seudun ja markettien alueen lisäksi Kesti-Maarian, Kuparivuoren, leirintäalueen ja Humaliston keskustakorttelit. Sitä on Humalistossa ja aseman seudulla laajennettu. Keskustatoimintojen alueelle voi sijoittua kauppaa, jota ei ole rajoitettu. Sinne voi sijoittaa myös matkailua ja keskusta-asumista.

Yritystoimintaan on osoitettu Luolalan reservialueiden lisäksi uutta tilaa Isosuontien teollisuusalueelta pohjoisesta. Luolalasta on poistettu luonnoksessa ollut uusi asuntoalue.

Matkailun aluevarauksiin ei ole esitetty merkittäviä muutoksia luonnokseen nähden. Kylpylän alueen kaavamääräys on päivitetty matkailupalvelujen alueeksi (RM). Matkailun hankkeita voidaan toteuttaa keskusta-alueen lisäksi muulla yleiskaava-alueella erilaisten kaavamääräysten kautta Humaliston rannassa, Ukko-Pekan sillan kupeessa (oranssi ympyrä pl), Lammasluodossa ja seurakunnan leirikeskuksen ympäristössä Soinisissa (A/rv). Kailon saari on varattu entistä laajemmin matkailukäyttöön. Samalla Jakoluodon ja edelleen Hiipan saariin on osoitettu kulkuyhteys ja ne on osoitettu aktiivisempaan virkistyskäyttöön.

E-18 väylän parantamiseen on varauduttu. Järveläntien ja Ruonantien risteysalueille on varattu edelleen tila eritasoliittymille.

Sekä asumisen että kaupan ja yritystoiminnan suhteen osayleiskaava vastaa mitoituksellisiin tavoitteisiin. Väljyyttä mitoituksessa kuitenkin tarvitaan, jotta tavoitteet pystytään tosiasiaassa myös toteuttamaan, koska kaikki varaukset eivät ole helposti ja nopeasti käyttöön otettavissa.

Arkkitehti Arja Sippola ja maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen ovat kokouksessa läsnä asiaa käsiteltäessä.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto merkitsee Manner-Naantalin kaavaehdotuksen tietoonsa saatetuksi ja antaa ohjeet sen viimeisteleminen sekä päättää järjestää ylimääräisen kaupunkisuunnittelujaoston kokouksen, jossa jaosto tekee kaupunginhallitukselle ehdotuksen nähtäville asetettavasta osayleiskaavaehdotuksesta. Tavoitteena on että, osayleiskaava on nähtävillä touko-kesäkuussa 2016.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Samalla päätettiin, että järjestetään ylimääräinen kokous tiistaina 19.4.2016 alkaen kello 18.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 19.04.2016 § 28

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen 12.4.2016

Edellisen käsittelyn jälkeen tehdyt korjaukset:

Kaupunkisuunnittelujaostolle esiteltyyn kaavaehdotukseen on tehty vielä seuraavat korjaukset ja täsmennykset:

- Suovuoren rakennusten suojelumerkintä on poistettu.
- Suovuoren hiihtolenkki on merkitty näkyviin.
- Lammasluodon A/rv-alue on merkitty viimeisten asemakaavaaluonnosten mukaiseksi.
- A ja C alueiden rakentamistapaa ohjaavan määräyksen lopusta on poistettu viimeiset sanat: ”ja suojellaan”.
- C-aluetta on hivenen laajennettu Villa Borgin kohdalla.
- C1- merkinnän selityksistä on otettu pois toinen kappale, jossa puhutaan maaperäasioista.
- Kaasuputki on poistettu selityksistä.

Lisäksi kaavakarttaa on stilisoitu siten, että merkinnät eivät peitä tärkeitä kohtia kartalta.

Manner-Naantalin osayleiskaavan mitoitustarkastelu ja mitoitustaulukko on päivitetty. Kartassa todetaan selvästi, että massoittelu on tehty rakentamisen määrän arvioimiseksi. Massoittelu ei ohjaa asemakaavoitusta. Varsinaisia

ortokuvia (ilmakuviin upotettuja tarkempia massoitteletarkasteluja) ei ole otettu yleiskaavaehdotuksen liitteeksi.

Manner-Naantalin osayleiskaavan kaavaehdotus

Manner-Naantalin kaavaluonnos oli nähtävillä 28.5. - 29.6.2015. Siitä saatiin 85 palautetta ja 18 lausuntoa. Luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä saatu palaute kokonaisuudessaan sekä kaikki lausunnot ovat esityslistan liitteinä.

LIITTEET A1 - A2, KSJ 19.4.2016 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Palautetta ja sen huomioon ottamista käsiteltiin valtuustoseminaarissa 22.9.2015.

Kaavaluonnoksen laatimisen jälkeen on tehty seuraavat lisäselvitykset ja perusselvitysten täydennystyöt:

- luontoselvityksen täydennys (lepakot ja viitasammakot)
- maisemaselvityksen täydennys (asutushistoria)
- VR-raideselvitys
- hulevesiselvitys
- kaupallisen selvityksen päivitys
- rakennussuojelukohteet

Perusselvitykset ja kaikki erillisselvitykset ovat oheismateriaalina.

Oheismateriaali:

- Perusselvitykset, Manner-Naantalin osayleiskaava
- Erillisselvitykset, Manner-Naantalin osayleiskaava

Palautteen huomioon ottamista on kuvattu kaavaselostuksen kohdissa 5.8 ja 5.9. Palautteesta ja sen huomioon ottamisesta on laadittu lisäksi erillinen taulukko: luonnosvaiheen palaute ja vastineet teemoittain.

Edelleen on laadittu kaksi karttaa, joilla osoitetaan kaavaehdotukseen palautteen ja jatkotyöstämisen perusteella tehdyt muutokset luonnosvaiheeseen verrattuna:

- Manner-Naantalin osayleiskaavan mitoitustarkastelu_MUUTOS-KOHDAT, johon on merkitty punaisilla katkoympeyröillä muutokset.
- Ehdotus MannerNaantalin OYK_MUUTOSKOHDAT, johon on samoin merkitty punaisella muutokset.

Muutuskartat ja taulukko ovat esityslistan liitteinä (KSJ 19.4.2016).

Oikeusvaikutteisena laadittavasta Manner-Naantalin osayleiskaavasta 2035 on laadittu kuulemisen ja sen jälkeen tapahtuneen valmistelun perusteella 13.4.2016 päivätty kaavaehdotuskartta ja siihen liittyvä selostus. Aineistoon kuuluvat myös selostuksen liitekartat. Kaavakartta määräyksineen

vahvistuu aikanaan. Muu aineisto on sitä selventävää ja havainnollistavaa materiaalia.

13.4.2016 päivätty kaavakartta ja siihen liittyvä selostus liitteineen on esityslistan liitteenä.

LIITTEET A5 - A6, KSJ 19.4.2016 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Kaavaluonnokseen verrattuna ehdotuksen väestötavoite on alentunut noin 1 400 asukkaalla. Se on noin 5 900 asukasta. Tämäkin täyttää kuitenkin yleiskaavalle asetetun tavoitteen.

Raideselvityksen perusteella varmistui se, että asemanseudun pistoraiteet voidaan poistaa ja siirtää satamaan menevän raiteen viereen. Näin vapautuu keskeiseltä alueelta tilaa rakentamiselle.

Kaupallinen selvitys ja vaikutusten arviointi tukee kaavaehdotuksessa esittävää kaupallista mitoitus- ja vaikutusarviointia. Laskelmien mukaan Manner-Naantalin kaupallinen mitoitusarvio on 25 000-35 000 k-m², jos ostovoiman siirtymiä ei saada hallintaan. Mitoitusarvio on 60 000-75 000 k-m², mikäli Naantalin ostovoiman siirtymä saadaan palautettua omaan kaupunkiin.

Kaupun kehittämisalueita ovat asemanseutu, Humalisto ja Ruonantien varsi. Näille kaikille alueille voi sijoittua päivittäistavarakaupan suuryksiköitä. Tilaa vaativaa kauppaa voi lisäksi sijoittua Luolalaan sekä radan ja E-18 väylän välialueelle Vanton eritasoliittymän viereen.

Kaavaehdotuksessa on keskustan ulkopuolelle osoitettu 49 000 k-m² kaupunkikeskustan rakentamiselle. Keskustatoimintojen alueelle sijoitettavaa kaupunkikeskustan rakentamista ei ole mitoitettu. Kaupunkitoimintoja varten tarvitaan useita vaihtoehtoisia aluevarauksia, koska aluevarausten toteuttamiseen liittyy huomattavaa epävarmuutta mm. maanomistuksellisten tekijöiden ja tiejärjestelyjen vuoksi.

Manner-Naantalin osayleiskaavaehdotuksen uudet asuinalueet keskittyvät edelleen keskustan tuntumaan: Kuparivuoren kylkeen, leirintäalueelle ja Humalistoan sekä Aurinkotien varteen. Merkittäviä tiivistämisalueita ovat myös Kylpylänlahden rannat, Taimonranta ja Luikkio sekä Karvetin osat. Pientaloalueita on esitetty täydennettäväksi moneen kohtaan nykyisen asutuksen lomaan mm. Soinisiin, Venkaan ja Löytäne - Ladvo -alueelle. Aluevarauksia on kuitenkin tarkistettu luonnokseen verrattuna lähes kaikilla alueilla mm. Kuparivuorella, leirintäalueella, Aurinkotien varressa, Lammasluodossa, Väinöläntielle, Taimonrannassa ja Luikkiossa sekä Soinisissa ja Immaisissa, Tammistossa ja Karvetin Sirkkelintien ympäristössä. Luonnokseen verrattuna rakentamista on pääsääntöisesti vähennetty. Olemassa olevaan asutukseen nähden on jätetty suojat alueita.

Kaavaehdotuksen keskustatoimintojen alue (C) käsittää edelleen Vanhankaupungin, nykyisen ruutukaava-alueen, linja-autoaseman seudun ja markettien alueen lisäksi Kesti-Maarian, Kuparivuoren, leirintäalueen ja Humaliston keskustakorttelit. Sitä on Humalistossa ja asemanseudulla laajennettu. Keskustatoimintojen alueelle voi sijoittua kauppaa, jota ei ole rajoitettu.

Sinne voi sijoittaa myös matkailua ja keskusta-asumista. Manner-Naantalin osayleiskaavaehdotuksen keskustatoimintojen alueelle voi sijoittaa paikallisen vähittäiskaupan suuryksikön, mutta seudullisen suuryksikön voi sijoittaa vain maakuntakaavan keskustatoimintojen alueelle.

Yritystoimintaan on osoitettu Luolalan reservialueiden lisäksi uutta tilaa Isosuontien teollisuusalueelta pohjoisesta. Luolalasta on poistettu luonnoksessa ollut uusi asuntoalue. Kaavakarttaan on lisätty Seveso III konsultointivöhykkeet ja asetuksen 685/2015 mukaiset konsultointivöhykkeet, joita kaikkiaan on kahdeksan. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suuronnettomuusriskin piiriin kuuluvan konsultointivöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydetty Tukesin sekä pelastusviranomaisen lausunto.

Matkailun aluevarauksiin ei ole esitetty merkittäviä muutoksia luonnokseen nähden. Kylpylän alueen kaavamääräys on päivitetty matkailupalvelujen alueeksi (RM). Matkailun hankkeita voidaan toteuttaa keskusta-alueen lisäksi muulla yleiskaava-alueella erilaisten kaavamääräysten kautta Humaliston rannassa, Ukko-Pekan sillan kupeessa (oranssi ympyrä pl), Lammasluodossa ja seurakunnan leirikeskuksen ympäristössä Soinisissa (A/rv). Kailon saari on varattu entistä laajemmin matkailukäyttöön. Samalla Jakoluodon ja edelleen Hiipan saariin on osoitettu kulkuyhteys ja ne on osoitettu aktiivisempaan virkistyskäyttöön.

E-18 väylän parantamiseen on varauduttu. Järveläntien ja Ruonantien risteysalueille on varattu edelleen tila eritasoliittymille. Osayleiskaava-alueita koskevia liikennetarkoituksia on käsitelty yleiskaavan kanssa yhtä aikaa laaditussa E-18 Turun Kehätien kehittämisselvityksessä, joka on valmistunut syyskuussa 2014. Sen toteuttamiseksi laaditaan vuosina 2015-17 yleissuunnitelma välille Raisio-Naantali. Yleissuunnitelmaan liittyvä ympäristövaikutusten arviointi (YVA) on käynnistynyt.

Sekä asumisen että kaupan ja yritystoiminnan suhteen osayleiskaava vastaa mitoituksellisiin tavoitteisiin. Väljyyttä mitoituksessa kuitenkin tarvitaan, jotta tavoitteet pystytään tosiasiaa myös toteuttamaan, koska kaikki varaukset eivät ole helposti ja nopeasti käyttöön otettavissa.

Asemakaavoituksen laadullista ohjausta ja jatkosuunnittelun sisältöä koskevia määräyksiä on kaavaehdotukseen lisätty verrattuna luonnosvaiheeseen. Pohjavesi-, kulttuurihistoria-, muinaisjäännös-, ilmajohto- ja väylämerkin-
töjä on täydennetty ja lisätty. Rakennetun ympäristön laadusta A- ja C-alueilla on annettu yleismääräys.

Arkkitehti Arja Sippola ja maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen ovat kokouksessa läsnä asiaa käsiteltäessä.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy 13.4.2016 päivätyn ehdotuksen Manner-Naantalin osayleiskaavaksi 2035 ja päättää asettaa sen maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen

19 §:n mukaisesti oheisaineistoinen kuulemista varten nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläoloaikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on mahdollisuus lausua kirjallisesti mielipiteensä asiasta. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla, nettisivuilla sekä Turun Sanomissa, Rannikkoseudussa ja Turun Seutusanomissa. Kaavaehdotusta ja sen sisältöä esitellään osallisille myös yleisötilaisuudessa.

Lisäksi seuraaville tahoille varataan mahdollisuus antaa lausunto osayleiskaavasta:

Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Liikennevirasto, Varsinais-Suomen maakuntamuseo / Turun museo, Museovirasto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Caruna Oy, Tukes, naapurikunnat, Naantalin yrittäjäjärjestöt sekä kaavoitus- ja ympäristölautakunta, rakennuslautakunta, koulutuslautakunta, sosiaali- ja terveyslautakunta ja tekninen lautakunta.

Edelleen kaupunkisuunnittelujaosto esittää kaupunginhallitukselle, että luonnosvaiheen kuulemisessa palautetta antaneille ilmoitetaan, että kaupungin vastaukset palautteeseen ilmenevät Luonnosvaiheen palaute ja vastineet teemoittain-taulukosta ja niiden johdosta tehdyt muutokset kahdelta muutostalalta.

KOKOUSKÄSITTELY:

Keskustelun aikana Kimmo Aho ehdotti Sirpa Hagsbergin kannattamana, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi seuraavasti:

- Mahdollistetaan Aurinkotien ja junaradan väliselle, Ruonan ojasta Maijamäen pientaloihin rajoittuvalle alueelle kerrostalorakentaminen maanlaisella pysäköinnillä.
- Poistetaan asuntorakentamisen mahdollisuus leirintäalueen, Kuparivuoren lakialueen, Lammasluodon ja Kalevanlahden itärannan mereen osoitetulla kohdalla.

Puheenjohtaja rajasi keskustelun palautusesitykseen.

Tämän jälkeen suoritetussa äänestyksessä kaupunginjohtajan pohjaehdotusta kannattivat Hanna Gustafsson, Antti Ahti, Lasse Valtonen ja Jan Lindström. Ahon ehdotusta kannattivat Kimmo Aho ja Sirpa Hagsberg. Vilhelm Junnila äänesti tyhjää, joten asian käsittelyä jatkettiin äänin 4-2.

Keskustelun aikana Junnila esitti, että Meri-Taimon puutarhapalsta-alueelta poistetaan suunniteltu rakentaminen kokonaan

ja RM- ja AP-alueille suunniteltua mitoitusta vähennetään 50 %, koska luonnoksessa ei ole huomioitu kansalaispalautetta. Esitys raukesi kannattomana.

Merkittiin, että Samuli Santalahti poistui kokouksesta kello 19.08.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin yksimielisellä lisäyksellä, että ennen kaupunginhallituksen käsittelyä kaava-asiakirjoihin voidaan tehdä vähäisiä tarkistuksia.

Kaupunginhallitus 09.05.2016 § 143

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen:

Manner-Naantalin osayleiskaavan kaavaehdotus

Manner-Naantalin kaavaluonnos oli nähtävillä 28.5. - 29.6.2015. Siitä saatiin 85 palautetta ja 18 lausuntoa. Luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä saatu palaute kokonaisuudessaan sekä kaikki lausunnot ovat esityslistan liitteinä (KH 9.5.2016).

Palautetta ja sen huomioon ottamista käsiteltiin valtuustoseminaarissa 22.9.2015.

Kaavaluonnoksen laatimisen jälkeen on tehty seuraavat lisäselvitykset ja perusselvitysten täydennystyöt:

- luontoselvityksen täydennys (lepakot ja viitasammakot)
- maisemaselvityksen täydennys (asutushistoria)
- VR-raideselvitys
- hulevesiselvitys
- kaupallisen selvityksen päivitys
- rakennussuojelukohteet

Oheismateriaali:

- Perusselvitykset ja kaikki erillisselvitykset

Palautteen huomioon ottamista on kuvattu kaavaselostuksen kohdissa 5.8 ja 5.9. Palautteesta ja sen huomioon ottamisesta on laadittu lisäksi erillinen taulukko "Luonnosvaiheen palaute ja vastineet teemoittain". Tähän taulukon on kaupunkisuunnittelujaoston käsittelyn jälkeen tehty vähäisiä tarkistuksia.

Edelleen on laadittu kaksi karttaa, joilla osoitetaan kaavaehdotukseen palautteen ja jatkotyöstämisen perusteella tehdyt muutokset luonnosvaiheeseen verrattuna:

- Manner-Naantalin osayleiskaavan mitoitustarkastelu_MUUTOS-KOHDAT, johon on merkitty punaisilla katkoympeyröillä muutokset.

- Ehdotus MannerNaantalin OYK_MUUTOSKOHDAT, johon on samoin merkitty punaisella muutokset.

"Luonnosvaiheen palaute ja vastineet teemoittain" -taulukko sekä muutokset ovat esityslistan liitteinä (KH 9.5.2016).

Oikeusvaikutteisesta Manner-Naantalin osayleiskaavasta 2035 on laadittu 13.4.2016 päivätty kaavaehdotuskartta ja siihen liittyvä selostus. Aineistoon kuuluvat myös selostuksen liitekartat. Kaavakartta määräyksineen vahvistuu aikanaan. Muu aineisto on sitä selventävää ja havainnollistavaa materiaalia.

Esityslistan liitteinä ovat 13.4.2016 päivätty kaavakartta ja siihen liittyvä selostus liitteineen (KH 9.5.2016).

Osayleiskaavan mahdollistama väestönlisäys on kaavaluonnokseen verrattuna ehdotuksessa alentunut noin 1 400 asukkaalla. Nyt väestönlisäys on noin 5 900 asukasta. Tämäkin täyttää kuitenkin osayleiskaavalle asetetun tavoitteen.

Raideselvityksen perusteella varmistui, että asemanseudun pistoraiteet voidaan poistaa ja siirtää satamaraiteen viereen. Näin vapautuu keskeiseltä alueelta tilaa rakentamiselle.

Kaupallinen selvitys ja vaikutusten arviointi tukee kaavaehdotuksen kaupan varauksia. Laskelmien mukaan Manner-Naantalin kaupan lisärakennustarve on 25 000 - 35 000 k-m², jos ostovoiman siirtymäosuudet säilyvät nykyisen suuruisina. Mitoitustavoite on 60 000 - 75 000 k-m², mikäli Naantalin ostovoiman siirtymä saadaan palautettua omaan kaupunkiin.

Kaupan kehittämisalueita ovat asemanseutu, Humalisto ja Ruonantien varsi. Näille kaikille alueille voi sijoittua päivittäistavarakaupan suuryksiköitä. Tilaa vaativaa kauppaa voi lisäksi sijoittua Luolalaan sekä radan ja E-18 väylän välialueelle Vanton eritasoliittymän viereen.

Kaavaehdotuksessa on keskustan ulkopuolelle osoitettu 49 000 k-m² kaupan rakentamiselle. Keskustatoimintojen alueelle sijoitettavaa kaupan rakentamista ei ole mitoitettu. Kaupan toimintoja varten tarvitaan useita vaihtoehtoisia aluevarauksia, koska erityisesti kaupan aluevarausten toteuttamiseen liittyy huomattavaa epävarmuutta mm. maanomistuksellisten tekijöiden ja tiejärjestelyjen vuoksi.

Manner-Naantalin osayleiskaavaehdotuksen uudet asuntoalueet keskittyvät keskustan tuntumaan: Kuparivuoren kylkeen, leirintäalueelle ja Humalisto- ja Aurinkotien varteen. Merkittäviä tiivistämisalueita ovat myös Kylpylänlahden rannat, Taimonranta ja Luikkio sekä Karvetin osa-alueet. Pientaloalueita on esitetty täydennettäväksi moneen kohtaan nykyisen asutuksen lomaan mm. Soinisiin, Venkaan ja Löytäne - Ladvo -alueelle. Aluevarauksia on kuitenkin tarkistettu luonnokseen verrattuna lähes kaikilla alueilla mm. Kuparivuorella, leirintäalueella, Aurinkotien varressa, Lammasluodossa, Väinöläntiellä, Taimonrannassa ja Luikkiossa sekä Soinisissa

ja Immaisissa, Tammistossa ja Karvetin Sirkkelintien ympäristössä. Luonnokseen verrattuna rakentamista on pääsääntöisesti vähennetty. Olemassa olevaan asutukseen nähden on jätetty suoja-alueita.

Kaavaehdotuksen keskustatoimintojen alue (C) käsittää Vanhankaupungin, nykyisen ruutukaava-alueen, linja-autoaseman seudun ja markettien alueen lisäksi Kesti-Maarian, Kuparivuoren, leirintäalueen ja Humaliston keskustakorttelit. Sitä on Humalistossa ja aseman seudulla laajennettu luonnokseen verrattuna. Keskustatoimintojen alueelle voi sijoittua kauppaa, jota ei ole määrällisesti rajoitettu. Sinne voi sijoittua myös matkailua ja keskusta-asumista. Manner-Naantalin osayleiskaavaehdotuksen keskustatoimintojen alueelle voi sijoittaa paikallisen vähittäiskaupan suuryksikön, mutta seudullisen suuryksikön (yli 6 000 k-m²) voi sijoittaa vain maakuntakaavan keskustatoimintojen alueelle. Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavaa tehdään myös parhaillaan. Viranomaiset ovat toistaiseksi suhtautuneet kriittisesti maakuntakaavan keskustatoimintojen alueen laajentamiseen Armonlaaksontien itäpuolelle Humalistoon.

Yritystoimintaan on osoitettu Luolalan reservialueiden lisäksi uutta tilaa Isosuontien teollisuusalueelta pohjoisesta. Luolalasta on poistettu luonnoksessa ollut uusi asuntoalue. Kaavakarttaan on lisätty Seveso III konsultointivyöhykkeet ja asetuksen 685/2015 mukaiset konsultointivyöhykkeet, joita on kaikkiaan kahdeksan. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suuronnettomuusriskin piiriin kuuluvan konsultointivyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydyttävä Tukesin sekä pelastusviranomaisen lausunto.

Matkailun aluevarauksiin ei ole esitetty merkittäviä muutoksia luonnokseen nähden. Kylpylän alueen kaavamääräys on päivitetty matkailupalvelujen alueeksi (RM). Matkailun hankkeita voidaan toteuttaa keskusta-alueen lisäksi muulla yleiskaava-alueella erilaisten kaavamääräysten kautta. Tällaisia varauksia on Humaliston rannassa, Ukko-Pekan sillan kupeessa (oranssi ympyrä pl) sekä Lammasluodossa ja seurakunnan leirikeskukseen ympäristössä Soinisissa (A/rv). Kailon saari on varattu entistä laajemmin matkailukäyttöön. Samalla Jakoluodon ja edelleen Hiipan saariin on osoitettu kulkuyhteys ja ne on osoitettu aktiivisempaan virkistyskäyttöön.

E-18 väylän parantamiseen on varauduttu. Järveläntien ja Ruonantien risteyksalueille on varattu tila eritasoliittymille. Osayleiskaava-aluetta koskevia liikennetarkoituksia on käsitelty yleiskaavan kanssa yhtä aikaa laaditussa E-18 Turun Kehätien kehittämisselvityksessä, joka on valmistunut syyskuussa 2014. Sen toteuttamiseksi laaditaan vuosina 2015 - 2017 yleissuunnitelma välille Raisio - Naantali. Yleissuunnitelmaan liittyvä ympäristövaikutusten arviointi (YVA) on käynnistynyt.

Ehdotuksessa osoitetut asumisen, kaupan ja yritystoiminnan aluevaraukset riittävät siihen, että osayleiskaavalle asetetut määrälliset tavoitteet voidaan saavuttaa. Väljyyttä mitoituksessa kuitenkin tarvitaan, jotta tavoitteet pystytään tosiasiallisesti myös toteuttamaan, koska kaikki alueet eivät ole helposti ja nopeasti käyttöön otettavissa.

Asemakaavoituksen laadullista ohjausta ja jatkosuunnittelun sisältöä koskevia määräyksiä on kaavaehdotukseen lisätty verrattuna luonnosvaiheeseen. Pohjavesi-, kulttuurihistoria-, muinaisjäännös-, ilmajohto- ja väylämerkin-
töjä on täydennetty ja lisätty. Rakennetun ympäristön laadusta on asunto- ja keskustatoimintojen alueilla annettu yleismääräys.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus päättää asettaa 13.4.2016 päivätyn ehdotuksen Manner-Naantalin osayleiskaavaksi 2035 maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n mukaisesti oheisaineistoinen kuulemista varten nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläoloaikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on mahdollisuus lausua kirjallisesti mielipiteensä asiasta. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla sekä Turun Sanomissa, Rannikkoseudussa ja Turun Seutusanomissa. Kaavaehdotusta ja sen sisältöä esitellään osallisille myös yleisötilaisuudessa.

Lisäksi seuraaville tahoille varataan mahdollisuus antaa lausuntonsa osayleiskaavaehdotuksesta:

Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Liikennevirasto, Varsinais-Suomen maakuntamuseo / Turun museokeskus, Museovirasto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Caruna Oy, Tukes, naapurikunnat, Naantalin yrittäjäjärjestöt sekä kaavoitus- ja ympäristölautakunta, rakennuslautakunta, koulutuslautakunta, sosiaali- ja terveyslautakunta ja tekninen lautakunta.

Kaupunginhallitus päättää ilmoittaa luonnosvaiheen kuulemisessa palautetta antaneille, että kaupungin vastaukset palautteeseen ilmenevät "Luonnosvaiheen palaute ja vastineet teemoittain" -taulukosta ja niiden johdosta tehdyt muutokset kahdelta muutokartalta.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen ja tekninen johtaja Kimmo Suonpää olivat kokouksessa läsnä asiantuntijoina tämän asian käsittelyn ajan.

Kaupunginjohtaja tarkisti kokouksessa pohjaehdotustaan siten, että myös Naantalin Satama Oy:lle varataan mahdollisuus antaa lausuntonsa osayleiskaavaehdotuksesta.

KAUPUNGINHALLITUS:

Terhi Kärkkäisen esityksestä asia päätettiin jättää pöydälle.

Kaupunginhallitus 16.05.2016 § 160

Luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä saatu palaute kokonaisuudessaan sekä kaikki lausunnot ovat esityslistan liitteinä (KH 16.5.2016).

"Luonnosvaiheen palaute ja vastineet teemoittain" -taulukko sekä siihen liittyvät kaksi muutokarttaa oheistetaan.

LIITTEET A1 - A3, KH 16.5.2016 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Manner-Naantalin osayleiskaavan 13.4.2016 päivätty kaavakartta ja siihen liittyvä selostus liitteineen on liitetty esityslistaan (KH 16.5.2016).

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus päättää asettaa 13.4.2016 päivätyn ehdotuksen Manner-Naantalin osayleiskaavaksi 2035 maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n mukaisesti oheisaineistoinen kuulemista varten nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläoloaikana kunnan jäsenillä ja osallisilla on mahdollisuus lausua kirjallisesti mielipiteensä asiasta. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla sekä Turun Sanomissa, Rannikkoseudussa ja Turun Seutusanomissa. Kaavaehdotusta ja sen sisältöä esitellään osallisille myös yleisötilaisuudessa.

Lisäksi seuraaville tahoille varataan mahdollisuus antaa lausuntonsa osayleiskaavaehdotuksesta:

Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Liikennevirasto, Varsinais-Suomen maakuntamuseo / Turun museokeskus, Museovirasto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Caruna Oy, Tukes, naapurikunnat, Naantalin yrittäjäjärjestöt, Naantalin Satama Oy sekä kaavoitus- ja ympäristölautakunta, rakennuslautakunta, koulutuslautakunta, sosiaali- ja terveyslautakunta ja tekninen lautakunta.

Kaupunginhallitus päättää ilmoittaa luonnosvaiheen kuulemisessa palautetta antaneille, että kaupungin vastaukset palautteeseen ilmenevät "Luonnosvaiheen palaute ja vastineet teemoittain" -taulukosta ja niiden johdosta tehdyt muutokset kahdelta muutokartalta.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti kokouksessa.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen ja tekninen johtaja Kimmo Suonpää olivat saapuvilla tämän asian käsittelyn ajan.

Hannu Aalto esitti Sirpa Hagsbergin kannattamana sosiaalidemokraattien muutosesityksenä seuraavaa:

"Esitämme, että kaavaesitys pannaan julkisesti nähtäville siten muutettuna, että

- 1 Kuparivuorelle Mannerheiminkadun jatkeen lounaan puolelle ei sallita asumista.
- 2 Leirintäalueen asuntorakentamista salliva merkintä poistetaan.
- 3 Kalevanlahden itärannan vesialueelle ehdotettu rakentamismahdollisuus poistetaan.
- 4 Nk. Lammasluodon asuntorakennusalue poistetaan.
- 5 Aurinkotien ja junaradan välinen, Ruonanojasta Maijamäen pientaloihin rajoittuva alue kaavoitetaan tehokkaan kerrostalorakentamisen alueeksi asuntoja ja muita alueeseen sopivia tarkoituksia varten. Onnistuneen kaupunkikuvan ja viihtyisän alueen varmistamiseksi alueelle varataan mahdollisuus maanalaiseen pysäköintiin, jota voidaan käyttää myös läheisen kylpylän tarpeisiin.
- 6 Kylpylän ja siihen rajoittuvalle pysäköintialueelle tehtäisiin kehittämisvarausmerkintä."

Vilhelm Junnila esitti Terhi Kärkkäisen kannattamana, että Meri-Taimon puutarhapalsta-alueelta poistetaan suunniteltu rakentaminen kokonaan ja RM- ja AP-alueille suunniteltua mitoitusta vähennetään 50 %, koska luonnoksessa ei ole huomioitu kansalaispalautetta.

Lisäksi Vilhelm Junnila kannatti Hannu Aallon ehdotusta siltä osin, että Lammasluodon asuntorakentamisen alue poistetaan (Aallon ehdotuksen kohta 4).

Äänestykset

Äänestysjärjestykseksi hyväksyttiin puheenjohtajan esityksestä, että kustakin muutosehdotuksesta äänestetään erikseen kaupunginjohtajan pohjaehdotusta vastaan.

- 1 Äänestys Hannu Aallon ehdotuksen kohdasta 1 ”Kuparivuorelle Mannerheiminkadun jatkeen lounaan puolelle ei sallita asumista.”

Kaupunginjohtajan ehdotuksen puolesta äänestivät Hanna Gustafsson, Vilhelm Junnila, Jan Lindström, Anne Linja, Tero Tavio, Samuli Santalahti ja Markku Tuuna. Hannu Aallon ehdotuksen puolesta äänestivät Hannu Aalto, Sirpa Hagsberg, Arja Hentonen ja Terhi Kärkkäinen.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella kaupunginhallituksen päättäneen hyväksyä kaupunginjohtajan ehdotuksen äänin 7 - 4.

- 2 Äänestys Hannu Aallon ehdotuksen kohdasta 2 ”Leirintäalueen asuntorakentamista salliva merkintä poistetaan.”

Kaupunginjohtajan ehdotuksen puolesta äänestivät Hanna Gustafsson, Vilhelm Junnila, Jan Lindström, Anne Linja, Tero Tavio, Samuli Santalahti ja Markku Tuuna. Hannu Aallon ehdotuksen puolesta äänestivät Hannu Aalto, Sirpa Hagsberg, Arja Hentonen ja Terhi Kärkkäinen.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella kaupunginhallituksen päättäneen hyväksyä kaupunginjohtajan ehdotuksen äänin 7 - 4.

- 3 Äänestys Hannu Aallon ehdotuksen kohdasta 3 ”Kalevanlahden itärannan vesialueelle ehdotettu rakentamismahdollisuus poistetaan.”

Kaupunginjohtajan ehdotuksen puolesta äänestivät Hanna Gustafsson, Vilhelm Junnila, Jan Lindström, Anne Linja, Tero Tavio, Samuli Santalahti ja Markku Tuuna. Hannu Aallon ehdotuksen puolesta äänestivät Hannu Aalto, Sirpa Hagsberg, Arja Hentonen ja Terhi Kärkkäinen.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella kaupunginhallituksen päättäneen hyväksyä kaupunginjohtajan ehdotuksen äänin 7 - 4.

- 4 Äänestys Hannu Aallon ehdotuksen kohdasta 4 ”Nk. Lammasluodon asuntorakennusalue poistetaan.”

Kaupunginjohtajan ehdotuksen puolesta äänestivät Hanna Gustafsson, Jan Lindström, Anne Linja, Tero Tavio, Samuli Santalahti ja Markku Tuuna. Hannu Aallon ehdotuksen puolesta äänestivät Hannu Aalto, Sirpa Hagsberg, Arja Hentonen, Vilhelm Junnila ja Terhi Kärkkäinen.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella kaupunginhallituksen päättäneen hyväksyä kaupunginjohtajan ehdotuksen äänin 6 - 5.

- 5 Äänestys Hannu Aallon ehdotuksen kohdasta 5 ”Aurinkotien ja junaradan välinen, Ruonanojasta Maijamäen pientaloihin rajoittuva alue kaavoitetaan tehokkaan kerrostalorakentamisen alueeksi asuntoja ja muita alueeseen sopivia tarkoituksia varten. Onnistuneen kaupunkikuvan ja viihtyisän alueen varmistamiseksi alueelle varataan mahdollisuus maanlaiseen pysäköintiin, jota voidaan käyttää myös läheisen kylpylän tarpeisiin.”

Kaupunginjohtajan ehdotuksen puolesta äänestivät Hanna Gustafsson, Vilhelm Junnila, Terhi Kärkkäinen, Jan Lindström, Anne Linja, Tero Tavio, Samuli Santalahti ja Markku Tuuna. Hannu Aallon ehdotuksen puolesta äänestivät Hannu Aalto, Sirpa Hagsberg ja Arja Hentonen.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella kaupunginhallituksen päättäneen hyväksyä kaupunginjohtajan ehdotuksen äänin 8 - 3.

- 6 Äänestys Hannu Aallon ehdotuksen kohdasta 6 ”Kylpylän ja siihen rajoittuvalle pysäköintialueelle tehtäisiin kehittämisva-
rausmerkintä.”

Kaupunginjohtajan ehdotuksen puolesta äänestivät Hanna Gustafsson, Vilhelm Junnila, Jan Lindström, Anne Linja, Tero Tavio, Samuli Santalahti ja Markku Tuuna. Hannu Aallon ehdotuksen puolesta äänestivät Hannu Aalto, Sirpa Hagsberg ja Arja Hentonen. Terhi Kärkkäinen äänesti tyhjää.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella kaupunginhallituksen päättäneen hyväksyä kaupunginjohtajan ehdotuksen äänin 7 -3 - 1 tyhjä.

- 7 Äänestys Vilhelm Junnilan ehdotuksesta ”Meri-Taimon puutarhapalsta-alueelta poistetaan suunniteltu rakentaminen kokonaan ja RM- ja AP-alueille suunniteltua mitoitusta vähennetään 50 %, koska luonnoksessa ei ole huomioitu kansalaispalautetta”.

Kaupunginjohtajan ehdotuksen puolesta äänestivät Hanna Gustafsson, Jan Lindström, Anne Linja, Tero Tavio, Samuli Santalahti ja Markku Tuuna. Vilhelm Junnilan ehdotuksen puolesta äänestivät lisäksi Hannu Aalto, Hagsberg, Arja Hentonen, Vilhelm Junnila ja Terhi Kärkkäinen.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella kaupunginhallituksen päättäneen hyväksyä kaupunginjohtajan ehdotuksen äänin 6 - 5.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta kokouksessa.

Merkittiin, että Vilhelm Junnila ja Terhi Kärkkäinen jättivät eriävät mielipiteensä Meri-Taimon puutarhapalsta-alueen koskevan ehdotuksen osalta.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 19.09.2016 § 44

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen 12.9.2016

Manner-Naantalin osayleiskaavaehdotus, joka on päivätty 13.4.2016, pidettiin maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n mukaisesti nähtävillä 24.5.–22.6.2016 Naantalin kaupungin ympäristöviraston maankäyttöosastolla (Käsityöläiskatu 2, 4. kerros) sekä Naantalin kaupungin kotisivuilla www.naantali.fi.

Osayleiskaavaehdotusta esiteltiin kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa tiistaina 31.5.2016 Kristoffer-salissa, Opintie 2.

Osayleiskaavaluonnoksesta on saatu 61 muistutusta, joista joissakin on useita allekirjoittajia. Lausuntoja on saatu 19. Muistutukset ja lausunnot kokonaisuudessaan ovat esityslistan liitteenä (KSJ 19.9.2016).

Kaavaehdotuksesta on laadittu kaupallisen selvityksen täydennys, joka on esityslistan liitteenä.

LIITE A1, KSJ 19.9.2016 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Palautteen käsittelystä ja korjatun kaavaehdotuksen valmistelusta on tehty esitys aikatauluksi. Aikataulu tähtää siihen, että korjattu kaavaehdotus II valmistuisi maaliskuu-toukokuussa 2017. Aikataulu on kaavaehdotuksen myöhempien käsittelyjen osalta viitteellinen. Aikatauluun on olennaisesti vaikuttanut se, että E-18 parantamisesta Naantalin ja Raision keskustojen välillä ollaan laatimassa yleissuunnitelmaa ja siihen liittyvää YVAa.

Yleissuunnitelman laadintaprosessin yhteydessä selvitetään E-18 väylän ja sen liittymien toteuttamiskelpoiset ja hyväksyttävät liikenneratkaisut yhteistyössä Naantalin kaupungin ja valtion kanssa. Korjatussa ehdotuksessa otetaan nämä huomioon.

Kaavoituskustannukset toteutuvat tehtyjen päätösten mukaan kaavaehdotuksen II valmistumiseen asti. Sen jälkeen tulevat työvaiheet ovat lisätyötä. Esitys aikatauluksi oheistetaan.

Oheismateriaali

- aikataulu esitys.

FCG Arkkitehdit on valmistellut yhteenvedon, niistä kysymyksistä, jotka erityisesti nousevat esille 13.4.2016 päivätyistä kaavaehdotuksesta saadusta palautteesta.

Yhteenvedot ehdotuksen tiivistetyistä muistutuksista ja lausunnoista sekä täydennysrakentamisen vs. asemakaavan viheralueista oheistetaan.

Oheismateriaali

- ehdotuksen muistutukset tiivistetty
- ehdotuksen lausunnot tiivistetty
- täydennysrakentaminen vs. asemakaavan viheralueet v3.

Muistusten aiheuttamat toimenpiteet sekä lausuntojen aiheuttamat toimenpiteet ovat liitteenä.

LIITTEET A2 - A3, KSJ 19.9.2016 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Arkkitehti Arja Sippola ja maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen ovat kokouksessa läsnä asiaa käsiteltäessä.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto merkitsee Manner-Naantalin osayleiskaavan 13.4.2016 päivätystä ehdotuksesta saadun palautteen tietoonsa saatetuksi ja antaa ohjeita sen huomioon ottamisesta.

Edelleen kaupunkisuunnittelujaosto merkitsee työn jatkoaikataulun tietoonsa saatetuksi.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen, arkkitehti Osku Uurasmaa ja FCG:n arkkitehti Arja Sippola olivat kokouksessa läsnä asiantuntijoina tämän asian käsittelyn ajan.

Merkittiin, että Samuli Santalahti poistui kokouksesta tämän pykälän aikana kello 19.45 ja palasi kokoukseen kello 19.58 lisäksi merkittiin, että Markku Tuuna poistui kokouksesta tämän pykälän aikana kello 20.11.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Samalla päätettiin, että asian käsittelyä jatketaan kaupunkisuunnittelujaoston ylimääräisessä kokouksessa 10.10.2016 kaupunginhallituksen kokouksen jälkeen.

KH – Kaupunkisuunnittelujaosto 10.10.2016 § 46

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen

Viranomaisten kanssa järjestettiin työneuvottelu 26.10.2016. Sen tavoitteena oli, että osayleiskaavaa ei kytkettäisi aikataulullisesti yleissuunnitelman valmistumiseen E18 parantamisesta Naantalin ja Raision keskustojen välillä eikä rakennusinventointi viivästyttäisi osayleiskaavan käsittelyä. Neuvotteluissa päädyttiin seuraaviin ratkaisuihin:

Kaikki rakennussuojelukohdeet, jotka ovat asemakaavoissa suojelumerkinällä, myös valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä, Vanhassakaupungissa, merkitään Manner-Naantalin osayleiskaavaan samalla tavoin: kaava-kartalle tai selostukseen. Rakennusinventointia ei

lähdetä täydentämään nyt osayleiskaavaan, vaan se tehdään erillisenä. Osayleiskaavaan lisätään määräys siitä, että rakennusten suojelutarve tulee arvioida asemakaavoitusvaiheessa.

Manner-Naantalin osayleiskaavaan voidaan merkitä raskaan liikenteen laatuikäytävänä sekä yhteys Vanton eritasoliittymästä Viestitien kautta satamaan että Armonlaaksontien ja Järveläntien kautta. Niiden kehittämistavoitteet tulisi kuitenkin määritellä erikseen. Valtion näkemyksen mukaan Satamaan tulisi olla yksi pääyhteys.

Kaupunki esitti, että Manner-Naantalin osayleiskaavan määräykset muotoiltaisiin Armonlaaksontien liittymäratkaisujen suhteen niin, että ne mahdollistaisivat tulevan Naantali-Raisio välin E18-yleissuunnitelman liikennetarkaisun hyväksymisen kaikissa tilanteissa. Neuvottelun aikaan YVA:ssa arvioitavia suunnitelma vaihtoehtoja ei vielä oltu julkaistu. Tästä asiasta sovittiin pidettäväksi jatkoneuvottelu 15.12.2016.

Nyt vaihtoehdot on julkaistu. Yleissuunnitelman mukainen ratkaisu voi olla jokin vaihtoehtoista tai näiden yhdistelmä.

Oheismateriaali

- E18-liittymävaihtoehdot

FCG Arkkitehdit on työstänyt yhteenvetoja lausuntojen jo muistutusten johdosta tehtävistä muutoksista. Yhteenvetoon on lisätty lisäksi asemanseudun maankäytön tarkastelu. Liikennevirastolta on saatu siitä uusi esitys, jossa pistoraide jää nykyiselle paikalleen, mutta sitä on lyhennetty merkittävästi.

Oheismateriaali

- muistutusten aiheuttamat toimenpiteet
- lausuntojen aiheuttamat toimenpiteet
- Kurkelankatu
- Kurkelankatu havainne kuvat
- Naantalin laituriraidet Livi

Seuraavaan kokoukseen tuodaan valmistellut vastineet kaikkiin muistutuksiin, jotka jätettiin kaavaehdotuksesta. Niiden johdosta voidaan vielä harkita tehtäväksi muutoksia kaavaehdotukseen.

Manner-Naantalin osayleiskaavasta on laadittu uusi aikataulu.

Oheismateriaali

- Aikatauluesitys

Arkkitehti Arja Sippola ja maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen ovat kokouksessa läsnä asiaa käsiteltäessä.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto hyväksyy konsultin valmistelemat muistutusten ja lausuntojen aiheuttamat muutokset kaavaehdotukseen liitteiden mukaisina ja merkitsee viranomaisten

kanssa käydyn työpalaverin tulokset sekä Manner-Naantalin aikataulun tiedoksi.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että Jan Lindström poistui esteellisenä kokouksesta TSE OY:n muistutuksen käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi kello 20.08 ja palasi kokoukseen kello 20.12.

Tämän välisen ajan puheenjohtajana toimi varapuheenjohtaja Kimmo Aho.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Samalla päätettiin, että järjestetään ylimääräinen kokous keskiviikkona 2.11.2016 alkaen kello 17.