

Selvitys asuntomessujen järjestämisestä Naantalissa vuonna 2022

865/13.02.00/2017

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 09.10.2017 § 34

Tekninen johtaja Kimmo Suonpää, maankäyttöpäällikkö Elise Lehtikainen, yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi ja kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa:

Yleistä, hanke ja asuntomessut

Naantalin kaupunki on selvittänyt vuoden 2022 asuntomessujen järjestämisestä Luonnonmaalle, Matalahden pohjoispuolelle. Valmistelua on tehty yhdessä Matalahden rannan yksityisten maanomistajien kanssa.

Jotta hanke olisi aikataulullisesti mahdollinen, se on valmisteltu sijoittuvaksi siten, että rakentaminen on pääosin yleiskaavan mukaista. Hanke ei edellytä yleiskaavan muuttamista.

Kaupunki ei omista suunnitellulla messualueella maata. Siksi se on neuvotellut maanomistajien kanssa yhteensä noin 36 ha:n maa-alueen ostamisesta. Kauppojen syntymisen edellytyksenä on, että kaupunki päättää hakea ja saa asuntomessut, jotka järjestetään Matalahden alueella vuonna 2022. Kaupoista on tehty maanomistajien kanssa esisopimukset. Niillä varmistetaan se, että mahdollista asuntomessualueutta varten on käytettävissä riittävät maa-alueet. Varsinaisen asuntomessualueen lisäksi kaupunki ostaisi maanomistajilta myös lähialuetta, jonka kunnallistekniikka joudutaan rakentamaan osittain messualueutta rakennettaessa. Hanketta arvioitaessa kunnallistekniikan rakentamiskustannukset ja tontinmyyntitulot on arvioitu laajemmalla yhtenäisellä alueella, koska se antaa luotettavamman kuvan kokonaistaloudesta. Laajennusalueilla voidaan sitten toivottavasti hyödyntää asuntomessujen synnyttämää vetovoimaa jatkarakentamisessa.

Jatkosuunnittelun ja -valmistelun aikana on arvioitu monipuolista asiantuntemusta ja -näkemystä käyttäen myös suunniteltavan asuntomessualueen vetovoimaisuutta sekä rakentajien että messuvieraiden näkökulmasta.

Asuntomessuhankkeen alustavan valmistelu- ja päätöksentekoaikataulun mukaan kaupunginvaltuusto päättäisi vuoden 2017 lopussa siitä, hakeeko Naantalin kaupunki vuoden 2022 asuntomessuja.

Asuntomessupäätöksen tueksi on selvitetty seuraavia asioita:

- Alueen maankäytön yleissuunnitelma
- Kunnallistekniikka
 - Kadut ja vesihuolto
 - Ympäristörakentaminen
 - Rannan rakentaminen
 - Matalahden kunnostaminen ruoppaamalla
- Arvio hankkeen kaavallisesta ja kunnallisteknisestä kokonaistalou-

- desta
- Asuntomessujen suorat ja välilliset vaikutukset
- Asuntomessujen teema
- Asuntomessujen hakeminen
- Hankkeen mahdollisuuksia ja riskejä
- Yhteenvedo

Alueen maankäytön yleissuunnitelma

Alueelle on laadittu maankäytön yleissuunnitelma jotta alueen kaavataloutta voidaan selvittää tarkemmin. Yleissuunnitelma on laadittu koko maakautan alueelle, asuntomessut rakentuisivat eteläiselle osalle maakautan alueesta, pohjoisosa olisi ensin messujen pysäköintialueena ja rakentuisi myöhemmin asuinalueeksi.

Yleissuunnitelma on asuntomessujen osalta yleiskaavan mukainen. Pääkadun linjaus poikkeaa hieman yleiskaavasta. Eteläosan korttelirajaukset poikkeavat hieman yleiskaavasta. Suunnittelualueen koillisosan asemakaavoitus vaatii yleiskaavan muuttamista. Maankäytön yleissuunnitelma on liitteenä.

LIITE B1, KHKON 9.10.2017

Alueen parhaat puolet ovat ranta-alueessa ja sinne rakentuvassa venesatamassa toimintoinen, kallioisessa luonnonkauniissa maastossa sekä peltomaisemassa ja sen vanhoissa tilarakennuksissa. Matalahti ja golfkenttä näkyvät osalle tonteista. Kultaranta Resortin palvelut ovat lähellä.

Yleissuunnitelmassa rakennusoikeudesta noin puolet on omakotitaloja ja puolet yhtiömuotoisia pientaloja. Asemakaavaa ja rakentamistapaohjetta laadittaessa tarkennetaan rakentamisen ohjaamista yhteistyössä asuntomessuorganisaation ja hankkeeseen valittavan konsultin kanssa.

Messutarpeet ja rakentamisen vaiheistus on huomioitu suunnittelussa. Suunnittelualueelle mahtuisi tarvittavat 2500 autopaikkaa ja ne tukeutuisivat lopullisiin katulinjauksiin ja liittymiin. Pysäköintipaikat tulisi rakentaa nykyiselle peltoalueelle ja kunnostaa alue messujen jälkeen tulevaa käyttötarkoitusta varten. Messujen portti ja näytteilleasettajien teltat, ravintolat, wc:t ja muut palvelut saataisiin sijoitettua rakennettavien katulinjojen ääreen.

Luontoselvityksen vaikutuksesta suunnitelma tulee muuttumaan eteläosassa olevan suolaikun ja sen ympäristön osalta. Todennäköisesti omakotitontteja muuttuu kiinteistömuotoiseksi, katumetrit ja kunnallistekniikka hieman vähenee, liittymismaksut pienenevät. Luontoselvitys on liitteenä.

LIITE B2, KHKON 9.10.2017

Rakentamisen määräksi yleissuunnitelmassa alueelle on esitetty:

- omakotitaloja 52 tonttia, joista kaupungin maille sijoittuisi 41 tonttia. Omakotitonteilla olisi rakennusoikeutta $52 \times 250 \text{ k-m}^2 = 13.000 \text{ k-m}^2$.
- Pientalokorttelialueita 54.000 m^2 joissa rakennusoikeutta yhteensä noin $10.000 \text{ kerrosneliömetriä}$ (tonttitehokkuus $e = 0,15 - 0,25$)

- Laskennallisesti alueelle tulisi noin 100 asuntoa pientaloissa ja 52 asuntoa omakotitaloissa
- Yhteensä noin 350 asukasta (3 asukasta / omakotitalo, pientaloissa 1 asukas / 50 k-m²)

Tarkempi selvitys tontinmyyntitulojen perusteista oheismateriaalissa.

Suunnitelmassa rantaan on esitetty toimintoina

- venesatama laitureineen
- kahvila (ei sisälly kustannuksiin)
- kelluva rantasauna ja venevajat (ei sisälly kustannuksiin)
- loiva rantaosuus
- rantapuisto / beach volley tms
- pysäköintialueet

Rakentaminen vaiheistettaisiin seuraavasti:

Vaihe 1: messualue (27 AO-tonttia ja 3200 k-m² AP-korttelialueita)

- asemakaava ja rakennustapaohje 2018
- kaavan hyväksyminen ja katusuunnitelmat 2019
- Matalahden kunnostaminen ja rantarakentaminen 2018–2019
- katujen, puistojen, leikkipaikkojen ja vesihuollon rakentaminen 2020–2021
- talojen rakentaminen 2020–2022
- alueen viimeistelytyöt 2022
- asuntomessut 2022

Vaihe 2: loppuosa asemakaavasta (10 AO-tonttia ja 4 100 k-m² AP)

- rakentamiskelpoinen asuntomessujen jälkeen kun messujen parkki-alueet on muokattu tonttimaaksi

Vaihe 3: OYK-muutosta vaativat alueet (15 AO-tonttia ja 3 500 k-m² AP) ja kaksi katua

- vaatii osayleiskaavan muutoksen ja uuden asemakaavaprosessin
- pellon parkkialue tulee kunnostaa tonttimaaksi ja virkistysalueeksi

Kunnallistekniikka

Kadut ja vesihuolto

Maankäytön yleissuunnitelman perusteella on laadittu alustava kunnallistekniikan yleissuunnitelma, joka pitää sisällään katuja ja väyliä noin 2,5 kilometriä sekä katulinjoista erillisiä vesihuoltolinjoja noin 1,2 kilometriä.

Alueelle johtaa Särkänsalmentieltä noin 700 metriä pitkä kokoojaväylä varustettuna erillisellä kevyen liikenteen väylällä. Ranta-alueelle johtaa erillinen kevyen liikenteen väylä ja tonttikadun jatkeelta erillinen katuyhteys. Muutoin kadut ovat luonteeltaan 100 – 200 metriä pitkiä asuntokatuja.

Katujen ajoradat rajataan reunakivillä, joka mahdollistaa tiiviin rakentamisen. Pintavedet ohjataan hulevesiviemäriin ajoradalta hulevesikaivoilla ja edelleen hulevesiviemäreitä pitkin peltoalueen avo-ojiin, johon toteutetaan hulevesien viivytysjärjestelmä.

Vesihuolto liittyy Särkäsalmementien pohjoispuolen saariston suunnan vesi-
huollon runkolinjoihin. Suunnitellulle alueelle on esitetty kaksi jäteveden
pumppaamoja sekä muutamiin kiinteistöihin kiinteistökohtainen pumppaa-
mo. Kunnallistekniikan yleissuunnitelman suunnitelmaselostus sekä ase-
mapiirros ovat liitteenä.

LIITE B3, KHKON 9.10.2017

Ympäristörakentaminen

Alueelle on kaavailtu kahta toiminnallista leikkipuistoa/kokoontumispaikkaa.
Leikkipuisto toteutettaisiin sisääntuloväylän K1 keskivaiheilla metsä- ja
peltoalueen rajakohtaan sisältäen lapsille ja aikuisille suunnattuja leikki- ja
kuntoiluvälineitä. Ranta-alueelle toteutettaisiin puistoalue, joka sisältäisi
mm. oleskelun mahdollistavia rakenteita sekä pelikentän ja leikkivälineitä.

Puu- ja pensas istutuksia toteutettaisiin alueelle johtavalle kokoojakadulle
niiltä osin kun Carunan suurjännitelinjat sekä maaperä mahdollistavat. Ym-
päristörakentamista ei ole tarkemmin suunniteltu vielä tässä vaiheessa.

Rannan rakentaminen

Rannan/venelaitureiden alueelta laadittiin rantarakenteiden geotekninen
tarkastelu. Pohjatutkimuksista todettiin, että maaperä on pintahumuksen
alla liejua/liejuista savea, jonka vesipitoisuus näytteissä oli 98 % ..169%.
Savikerroksen paksuus vaihtelee 1...14 metriin leikkauslujuuden ollessa
alimmillaan 5 kPa. Maaperän todettiin selvityksessä olevan erittäin huonos-
ti kantavaa ja kuormittaessa runsaasti painuvaa.

Rannan käyttö edellyttää vesialueen ruoppaamista 2.5 metrin syvyyteen
sekä rannan suuntaisen kallioon ankkuroitavan tukiseinän rakentamista.
Rannan alueen ruoppausten laajuudeksi arvioidaan noin 25 000 m³. Käyt-
tämällä pilari- ja massastabilointia mahdollistetaan alueelle ruoppausmas-
sojen sijoittaminen sekä saavutetaan lähes painumaton rakenne alueelle.
Ilman stabilointeja kokonaispainumat pohjamaalla ja läjitettävällä ruop-
pausmassoilla muodostuisivat yli metrin suuruisiksi.

Tukiseinän päälle toteutettaisiin rannan suuntainen puukantinen kävelylai-
turi ja vesialueelle kelluva venelaituri.

Rantarakentamisen alustava aikataulu:

- rakennussuunnittelu ja luvat 2018
- ponttiseinä talvi 2018–2019
- ruoppaus ja läjitys 2018–2019
- viherrakentaminen syksy 2021 – kevät 2022

Liitteenä on geotekninen tarkastelu 26.9.2017 sisältäen tutkimuskartan,
leikkaukset 3 kpl, suunnitelmaluonnoksen painuma-arvion ja stabiliteettilas-
kelman.

LIITE B4, KHKON 9.10.2017

Matalahden kunnostaminen ruoppaamalla

Aluehallintovirasto AVI on myöntänyt 22.8.2016 luvan Naantali West End Oy:lle ja Naantalin kaupungille luvan Matalahden kunnostamiseen ruoppaamalla vesialuetta. Lupaa on haettu 30.9.2010 sekä 8.7.2014 ja 22.10.2014 päivitettyllä ns. Meisalmen kunnostussuunnitelmalla. Kunnostustyöt ovat aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaisuudesta eli viimeistään syksyllä 2019.

Jatkosuunnittelun tarpeiden kartoittamiseksi on laadittu selvitys, jossa arvioidaan AVI:n lupapäätöksen vaikutuksia laadittuun suunnitelmaan sekä selvitetään jatkotutkimustarpeita.

Päätavoitteena kunnostamisessa on toteuttaa 10 metriä leveä ja 2,5 metriä syvä veneväylä Matalahteen sekä poistaa veneväylän läheisyydestä ruovikkoa. Matalahden veneväylän ruoppauksen laajuudeksi arvioidaan noin 30 000 m³.

Selvityksessä todettiin, että keskeinen lisää tutkimuksia ja suunnittelua vaativa asia on ruoppauksen läjitysalueiden toimivuus. Suunnitelmassa esitetyt läjitysalueet sijaitsevat lähes kokonaan tulva-alueella eli kerran kahdessa kymmenessä vuodessa toistuvan vedenkorkeuden alapuolella eli tason +1.41 metriä alapuolella. Suunnitelmassa esitetyt läjitysalueet sijaitsevat tyypillisesti tasolla +0...+0.6 metriä. AVI:n lupaehdossa 2 on määrätty seuraavaa:

”Ruoppausmassojen läjitykset tehdään edellä mainitun suunnitelmakartan mukaisille kuudelle läjitysalueelle tai muualle maa-alueelle kiinteistönomistajien suostumuksin vedenkorkeusvaihtelut huomioon ottaen tulvakorkeuden yläpuolelle ja siten, että massat eivät pääse valumaan vesialueelle. Läjitysalueet on maisemoitava ympäristöönsä sopiviksi.”

Selvityksessä todetaan, että tulvan takia läjitysalueet on pengerrättävä. Rakennettavaa pengertä läjitysalueille tulisi luokkaa yksi kilometri. Karkeasti arvioiden suojapenkereiden rakentamiseen tarvittaisiin noin 4 000 – 8 000 m³ tiivistämiskelpoista ja tulvaveden kestävää maa-aineksia.

Matalahden kunnostuksen osalta on tehtävä vielä paljon kokonaissuunnittelua, lisäselvityksiä ja pohjatutkimuksia. Keskeinen Matalahden kunnostuskustannuksiin vaikuttava tekijä on läjitysalueille vaadittavien suojapenkereiden rakentamisesta aiheutuvat kustannukset. Nyt suunnitelmassa esitetty kapeahko nauhamainen läjitystapa ei ole optimaalinen pengerrakentamisen kustannusten kannalta. Ensisijaisesti tulisikin selvittää mahdollisuutta muodostaa yksi yhtenäinen läjitysalue tarvittavine pengerrakenteineen ja sen toteuttamisedellytykset sekä vaikutukset kustannuksiin. Selvitys Matalahden kunnostussuunnitelman toteutettavuudesta on liitteenä.

LIITE B5, KHKON 9.10.2017

Arvio hankkeen kaavallisesta ja kunnallisteknisestä kokonaistaloudesta

Edellä esitettyjen selvitysten ja perustelujen pohjalta hankkeen kokonaistalous muotoutuu seuraavasti:

Tulot

Tontinmyyntitulot ja maankäyttösopimukset ja liittymismaksut	+ 4.800.000
--	-------------

Menot

Maanhankinta	- 1.400.000
Kunnallistekniikka	- 3.975.000
Rantarakentaminen ja laiturit	- 2.580.000
Suunnittelu	- 200.000

Menot yhteensä	- 8.155.000
-----------------------	--------------------

Kustannusvaikutus yhteensä	- 3.355.000
-----------------------------------	--------------------

Rahoitustarve hankkeelle investointien osalta on noin 8 M€. Hankkeen kustannukset syntyvät pääsääntöisesti jo ennen asuntomessuja, mutta tulot kertyisivät pitkän aikavälin kuluessa maanmyyntitulojen, maanvuokrien ja liittymismaksujen osalta.

Asuntomessujen suorat ja välilliset vaikutukset

Asuntomessujen kolmen viimeisen vuoden keskiarvo suorista tuloista ja menoista järjestävälle kaupungille on ollut seuraavanlainen:

Tulot	+ 600.000
Menot	- 2.800.000
Netto	- 2.200.000

Hankkeen rahoitustarve asuntomessujen osalta on noin 2,5 M€

Naantalin Matkailu on selvittänyt asuntomessujen välillisiä vaikutuksia alueelle. Messuilla on käynyt viime vuosina keskimäärin 135.000 vierasta.

Tarkemmassa selvityksessä on ollut Jyväskylän, Vantaan ja Seinäjoen asuntomessut. Selvityksen mukaan suurin osa messukävijöistä on päiväkävijöitä, ja noin neljäsosa yöpyy asuntomessumatkansa aikana messujen kaupunkiseudulla. Messukävijät käyttävät rahaa messualueella noin 5 M€ ja messualueen ulkopuolella noin 7 M€.

Puhelinkeskusteluissa Seinäjoen ja Porin asuntomessujärjestäjien kanssa tuli selvästi esille se, että asuntomessujen saaminen kaupunkiin koettiin houkuttelevuustekijäksi, joka parantaa kaupungin imagoa ja vetovoimaa ja viestittää elinvoimaisesta kohteesta. Erityisesti Porissa oli myös nähty että messutapahtuma lisäsi hotellivierailujen määrää Porissa messuja seuraavien kahden vuoden ajanakin. Selvitys asuntomessujen vaikutuksesta messukunnan matkailuun on liitteenä sekä vertailutaulukko Jyväskylän, Vantaan ja Seinäjoen asuntomessujen matkailullisista vaikutuksista

LIITTEET B6 - B7, KHKON 9.10.2017

Asuntomessujen teema

Messujen teema on oleellinen osa messukokonaisuutta. Messuhakemuksessa tulee olla teema, jota sitten tarkennetaan asuntomessuorganisaation kanssa. Teeman tulisi olla luonteva osa messuprojektia ja alueen suunnittelua.

Aiempien Messujen teemoja on ollut:

- Jyväskylä: ”Kasvimaata ja kaupungin valot”
- Mikkeli: ”Asumisen vaikutus ihmisen hyvinvointiin”
- Seinäjoki: ”Pohjalainen tekemisen tahto”

Naantalin asuntomessujen teema voisi liittyä saaristoon:

- messut on saarella, Matalahden rannalla
- rantarakentaminen on oleellinen osa alueen rakentamista
- saariston yritysten palvelut voisi tuoda messuilla esille
- rannassa voisi olla saariston yrittäjien myyntipisteitä vaikka veneissäkin
- vesibussi voisi olla yksi tapa kulkea messuille, föli-lipulla

Teeman toteuttaminen tulisi olla alueesta ja suunnitelmasta kumpuavaa:

- alueen palvelut kaiken ikäisille
- ranta-alue, virkistys ja rakentaminen, kelluvat palvelut
- vesirakentaminen kaikissa muodoissaan
- kalliomaaston ja luontoarvojen hyödyntäminen

Asuntomessujen hakeminen

Mikäli asuntomessuneuvottelut päätetään aloittaa, tarkoittaa se että välittömästi käynnistetään sopimuksen valmistelu, asuntomessuhankkeen suunnitelmia tarkennetaan ja messujärjestelyjen kustannuksia arvioidaan tarkemmin Naantaliin laadittavien messusuunnitelmien pohjalta.

Messujen hakemisesta päättää kaupunginvaltuusto, tavoitteena olisi että kaupunginvaltuusto voisi päättää asiasta joulukuussa. Valtuuston päätöksen jälkeen asuntomessuorganisaatio päättää messujen myöntämisestä. Mikäli messut saadaan, tehdään asuntomessuorganisaation kanssa puitesopimus. Päätöksenteon jälkeen asetetaan asemakaavaluonnos nähtäville jonka jälkeen vahvistetaan alueen maakaupat kevään 2018 aikana.

Seuraavassa vaiheessa perustetaan messuorganisaatio. Messuhankkeen strateginen ohjaus ja päätöksenteko kuuluvat asuntomessutoimikunnalle johon nimetään kaupungin ja asuntomessuorganisaation edustajat. Asuntomessujen prosessi- ja projektiorganisaatiokaavio on liitteenä.

LIITE B8, KHKON 9.10.2017

Hankkeen mahdollisuuksia ja riskejä

Mahdollisuuksia:

- Asuntomessukävijämäärien kasvaminen

- Matalahden kunnostuksen mahdollinen ulkopuolinen rahoitus
- Imagohyödyt
- Mediajulkisuus
- Asukasluvun kasvaminen ja muuttovoiton tukeminen
- Naantalin ja erityisesti Luonnonmaan vetovoiman lisääntyminen asuinalueena
- Messuvieraiden mukanaan tuomat taloudelliset positiiviset vaikutukset alueen yrittäjille ja palveluntuottajille ja matkailuelinkeinolle

Riskejä:

- Onko alue riittävän houkutteleva, riittääkö kysyntä?
- Vaikuttaako voimalinja tonttien kysyntään?
- Merellisyys, onko riittävän merellinen, uimakelpoisuus ongelmana
- Tonttien hintataso - Asuntorakentamisen suhdanteet – Iso määrä tontteja kerralla – asuntomessuaikataulu – etäisyys keskustasta
- Kaavoituksen etenemisen aikatauluun liittyvät riskit / valitukset
- Matalahti, kunnostuksen laajuus ja kustannukset, suojavallit ja stabi-loinnit
- Matalahden tulevaisuus, jatkuvan kunnostuksen kohde
- Vesistörakentamisen luvat
- Venesataman rantarakentamisen / ruoppaamisen aikatauluriskit
- Rannan rakennusten toteuttajien löytyminen
- Tehtyihin selvityksiin liittyvät normaalit riskit lisäkustannuksista aika-tauluista yms
- Luontoarvot (luontoselvitys tehty, 3 metsälain suojelemaa kohdetta, suolaikku muokkaa suunnitelmia)
- Kaatopaikka, suotovesien määrä ja laatu tulevaisuudessa, myös imagoriski
- Asuntomessujen ajankohta on muutenkin jo vilkas matkailun sesonkiaika, riittääkö hotellikapasiteetti lisääntyvään tarpeeseen
- Asuntomessujen vetovoima vuonna 2022, kävijämäärän kehittyminen

Yhteenveto

Edellisten selvitysten mukaan suunnittelualueen kunnallistekninen ja kaavataloudellinen nettovaikutus kaupungille on - 3,4 M€.

Asuntomessuhankkeen kustannuksiksi on arvioitu yhteensä - 2,2 M€.

Kustannukset realisoituisivat etupainotteisesti suhteessa tuloihin. Hankkeen rahoitustarve on yhteensä noin 10,5 M€ josta investointien osuus on noin 8 M€.

Messut olisivat suuri taloudellinen panostus, jolla Naantalin ja Luonnonmaan imagoa parannettaisiin ja Matalahteen kunnostettaisiin veneilyreitti venesatamineen.

Hankkeeseen sisältyy vielä paljon epävarmuustekijöitä ja riskejä, jotka liittyvät erityisesti Matalahden kunnostukseen ja rantarakentamiseen.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto tutustuu selvityksiin ja päättää esittää kaupunginhallitukselle neuvottelujen aloittamista osuuskunta Suomen Asuntomessujen kanssa asuntomessujen järjestämisestä Naantalissa vuonna 2022 sekä antaa ohjeet jatkovalmistelujen tekemiseen.

Lisäksi konsernijaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että marraskuussa kaupunginvaltuustolle pidetään asuntomessuseminaari.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.