

Naantalin asuntomessujen valmistelun tilannekatsaus

865/13.02.00/2017

Kaupunginhallitus 04.12.2017 § 435

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

Kaupunginhallitus päätti 23.10.2017 § 372 neuvottelujen aloittamisesta Osuuskunta Suomen Asuntomessujen kanssa. Lisäksi päätettiin järjestää asuntomessuseminaari valtuustolle marraskuussa. Aikataulutavoitteena oli, että messujen hakemisesta tehtäisiin päätös joulukuun valtuustossa.

Neuvottelut käynnistettiin ensimmäisessä kokouksessa 13.11.2017 Osuuskunta Suomen Asuntomessujen kanssa. Valtuustolle pidettiin samana päivänä asuntomessuseminaari, jonka alkuosassa myös osuuskunnan edustajat olivat läsnä.

Ensimmäisessä neuvottelussa keskusteltiin myös päätöksentekoaikataulusta. Todettiin että tavoite päätöksenteolle messujen hakemisesta on tiukka, erityisesti Matalahteen liittyvien kustannusten ja lupaehtojen riittävän selvittämisen mahdollistamiseksi.

Kaupunki ehdotti, että asuntomessujen hakemisesta päätettäisiin joulukuun sijasta vasta helmikuussa. Aikataulumuutos sopi hyvin Osuuskunta Suomen Asuntomessuille. Samalla osuuskunta toivoi, että kaupunki tekisi tilannekatsauksen osuuskunnan hallitukselle joulukuun alussa.

Neuvotteluissa osuuskunta toimitti kaupungille alustavan puitesopimusluonnoksen ja sen liitteinä yhteistoimintasopimusluonnoksen sekä tehtävä- ja kustannusjakoluonnoksen. Niiden pohjalta neuvotteluja jatketaan ja sopimus pohjaa tarkennetaan paremmin Naantalin hankkeen erityispiirteisiin sopivaksi. Sopimusasioista käydään erillinen neuvottelu ennen päätöksentekoa.

Oheismateriaali:

- puitesopimusluonnos, yhteistoimintasopimusluonnos sekä tehtävä- ja kustannusjakoluonnos

Asuntomessutyöryhmä laati valtuustoseminaariin esityksen, jossa käsiteltiin erityisesti seuraavia asioita:

- asuntomessualueen suunnitelmat
 - maankäytön yleissuunnitelma
 - nykyinen kaavatilanne
 - kunnallistekniset suunnitelmat
 - asuntomessujen teematarkastelu

- hankkeen eteneminen tähän mennessä
 - maanhankintatilanne
 - tehdyt selvitykset
 - käydyt neuvottelut
- hankkeen taloustarkastelu
 - asuntomessutalous
 - kaavatalous
 - asuntomessujen välilliset vaikutukset
- hankkeen mahdollisuudet ja riskit
- aikataulu
 - hakemuksen aikataulu
 - hankkeen aikataulu

Asuntomessuseminaarin esitys lähetetään sellaisenaan tilannekatsauksena Osuuskunta Suomen Asuntomessuille. Esityksen lisäksi Osuuskunta Suomen Asuntomessujen käytettävissä ovat liitteet jotka ovat olleet kaupunginhallituksen käsittelyssä 23.10.2017 § 372 (maankäytön yleissuunnitelma, luontoselvitys, kunnallistekniikan yleissuunnitelma, geotekninen tarkastelu, Matalahden kunnostussuunnitelma sekä selvitys asuntomessujen vaikutuksista messukunnan matkailuun).

Valtuuston asuntomessuseminaarin diaesitys oheistetaan.

LIITE C1, KH 4.12.2017 (salainen JulKL 24 §:n kohdan 17 nojalla)

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus päättää merkitä asian tiedokseen ja lähettää valtuustoseminaarin diaesityksen tilannekatsauksena Naantalin asuntomessuhankkeesta Osuuskunta Suomen Asuntomessuille. Esityksen lisäksi Osuuskunta Suomen Asuntomessujen käytettävissä on kaupunginhallituksen käsittelyssä 23.10.2017 § 372 ollut pöytäkirjan teksti liitteineen (maankäytön yleissuunnitelma, luontoselvitys, kunnallistekniikan yleissuunnitelma, geotekninen tarkastelu, Matalahden kunnostussuunnitelma sekä selvitys asuntomessujen vaikutuksista messukunnan matkailuun).

Lisäksi kaupunginhallitus toteaa, että vuoden 2022 asuntomessujen mahdollisesta hakemisesta Naantaliin päätetään erikseen kaupunginvaltuustossa. Tavoiteaikatauluna on helmikuun kaupunginvaltuuston kokous.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa oli läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.
Kaupunginhallituksen konsernijaosto 22.01.2018 § 1

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

Asuntomessujen valmistelun tilannekatsaus

Asuntomessujen päätöksenteon valmistelu on jatkunut lisäselvityksien laadimisella sekä neuvottelujen jatkamisella Osuuskunta Suomen Asuntomessujen kanssa.

Päätöksentekoaikataulu

Asuntomessujen hakemisesta on tarkoitus päättää seuraavasti:

- 12.2. KHKO ja KH / asuntomessupäätösesitys valtuustolle
- 26.2. KV / asuntomessupäätös

Valtuustoryhmien puheenjohtajille pidetään aamukahvitilaisuus aiheesta 23.1.2018 kello 8.00 - 9.30.

Neuvottelu- ja sopimustilanne Osuuskunta Suomen Asuntomessujen kanssa

Osuuskunnan kanssa seuraava kokous on sovittu pidettäväksi 29.1.2018 klo 11.30 - 15.00.

Siihen mennessä laaditaan kaupungin tarkennukset Osuuskunnan esittämään sopimusmalliin.

Luonnonmaan asukastavoitteet

31.12.2016 Luonnonmaalla oli 1 766 asukasta. Turun kaupunkiseudun rakennemallin mukaisten tavoitteiden toteutuminen edellyttää asuntorakentamista Luonnonmaan ydinalueelle noin 4 300 uudelle asukkaalle vuoteen 2035 mennessä.

Osittain toteutuneen Kukolanvainion alueen kokonaistavoitteena on 400 uutta asukasta. Alue valmistuu lähivuosina. Rakennemallissa alueelle oli osoitettu 600 asukasta.

Asuntomessujen maakaupan alueen tavoitteena on noin 350 asukasta, joista varsinaisella asuntomessualueelle noin 150 asukasta. Alue ei kuulu rakennemallin ydinalueeseen, mutta se voidaan laskea mukaan Rakennemallin kokonaistavoitteeseen. Laskentaperusteena on 3 asukasta/ omakotitontti ja pientalo-alueilla 50m²/ asukas.

Samalla laskentaperusteella Rymättylätien eteläpuoleiselle yleiskaavan mukaiselle asuinalueelle voisi laaditun asemakaavaluonnoksen mukaan sijoittua noin 800 asukasta kaupungin omistamille maille sekä sen eteläpuoleiselle alueelle lisäksi noin 350 asukasta. Rakennemallin laskelmassa koko alueelle on osoitettu 2 500 uutta asukasta. Suunnittelua tulisi siis tiivistää tai osoittaa muualta alueita rakentamiseen. (Laskelma on tehty Tarmo

Mustosen 23.3.2012 laatiman maankäyttöluonnoksen perusteella).

Edellä mainittujen lisäksi Luonnonmaan osayleiskaavassa osoitetuille uusilla asuinalueilla on osoitettavissa uudisrakentamista noin 1 200 asukkaalle.

Rakennemallin kokonaistavoitteisiin pääsemiseksi tulee kaikki osayleiskaavan asuinalueet toteuttaa tiiviisti sekä olemassaolevia asuinalueita tulee täydennysrakentaa. Lisäksi tulee yleiskaavan muutoksilla osoittaa lisää asuinrakentamisen alueita.

Matalahden ruoppaus ja läjitys, tarkennetut suunnitelmat

Pöyry Oy on jatkanut selvityksiä.

Suunnitelmissa mainittu betonipumpun käyttö ruoppauskohteissa ei ole yleistä, mutta siitä on saatu positiivisia kokemuksia.

ELY:n lausunnon mukaan +1,0 metriä riittää tulvakorkeudeksi ruoppausalueitten suunnittelussa, joka helpottaa tilannetta aiemmasta tulkinnasta. Massoja voidaan sijoittaa vesialueelle rakennettavan erillisen penkereen taakse vain vähäisissä määriin. Läjitysalueille 1, 2 ja 3 sijoitetaan massoja noin metrin paksuudelta, läjitysalueille 4, 5 ja 6 jopa yli 2 metriä. Lähtökohdana pidetään, että suojapengermateriaali paikalla olevasta materiaalista ja läjityksistä ei muodostu stabiliteettiriskiä.

Läjitysalueiden stabiliteettiä ei ole selvitetty. Meisalmen suunnitelma ja Pöyryn selvitys perustuvat siihen, että läjitysalueilla ei tarvita lujittamistoimenpiteitä.

Suunnitellut toimenpiteet eivät selvityksen mukaan vaikuta Matalahden vedentilaan ainakaan heikentävästi. Suurempi merkitys olisi valuma-alueen kuormituksen kehittymisellä.

Uudessa tarkennetussa kustannusarviossa kustannukset on 600 000 euroa. Aiemmissa laskelmissa kustannusarvio on ollut 750 000 euroa. Uusi kustannusarviokin pitää edelleen sisällään vielä paljon riskitekijöitä, erityisesti maan kantavuuden kannalta. Summat pitävät sisällään kaikki Matalahden ruoppaamisen kulut, uuden venesataman ruoppaamiseen ja läjitykseen on varattu 200 000 euroa.

Oheismateriaali:

- Pöyry Oy:n uudet selvitykset / Matalahden ruoppaus

Venesataman rannan rakentaminen, tarkennetut suunnitelmat
Arkkitehtisuunnitelmia muutettiin ruoppausaluetta pienentämällä sekä rannan muotoa ja toimintoja tehostamalla. Rakennesuunnittelussa on keskitytty rannan rakentamisen kustannusten pienentämiseen erityisesti stabilointin tarvetta minimoimalla. Pilaristabilointi on poistettu kokonaan ja pelikenttäalueen massastabilointia on vähennetty. Rakennettavan rantaviivan pituutta on pienennetty. Satama-alueen pienentymisen vaikutusta venepaikkojen määrään on kompensoitu toisella kelluvalla laiturilla.

Uudessa tarkennetussa kustannusarviossa kustannukset on 1 430 000 eu-

roa. Aiemmassa asuntomessulaskelmassa rannan rakentamisen kustannusarvio on ollut 1 830 000 euroa.

Oheismateriaali:

- Maanpää Oy:n uudet selvitykset / rantarakentaminen

Asuntomessujen talous

Naantalin asuntomessujen taloustarkastelu on messukulujen osalta perustunut kolmen viimeisen vuoden messujen keskiarvoon. Vuoden 2017 asuntomessujen loppuraportti on nyt julkaistu. Vuosien 2015 - 2017 messujen keskiarvoluvut ovat nettotulokseltaan noin 300 000 euroa vähemmän miinuksella kuin aiempi keskiarvolaskelma.

Uudet keskiarvot ovat: menot -2,6 M€, tulot +0,7 M€, nettovaikutus -1,9 M€. (Aiemmassa selvityksessä -2,8 / +0,6 / -2,2 M€).

Oheismateriaali:

- kokonaistaloustarkastelu, tarkennetut summat

Asuntomessuinvestoinnin vaihtoehtotarkastelu

Erityisesti suuremmissa strategisissa päätöksissä hyvään päätöksenteon valmisteluun kuuluu vaihtoehtoisten ratkaisujen tarkastelu. Luonnonmaan asukastavoitteiden ja asumisviihtyisyyden kehittämisen kannalta on tärkeää selvittää vaihtoehtoisia tapoja kehittää Luonnonmaata asuinalueena ja parantaa Luonnonmaan merellisyyttä siinäkin tapauksessa mikäli asuntomessuhankkeeseen ei ryhdytä.

Asiasta käydään kokouksessa keskustelua.

Oheismateriaali:

- diaesitys

Asiaa esittelee kokouksessa tekninen johtaja Kimmo Suonpää, maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen, yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi sekä kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto merkitsee tiedokseen selvitykset ja antaa ohjeita jatkovalmistelua varten.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että tämän asian käsittelyn aikana kokoukseen saapuivat Vilhelm Junnila kello 16.34 ja Terhi Kärkkäinen kello 16.36.

Merkittiin, että tekninen johtaja Kimmo Suonpää, maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen, yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi sekä kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa esittelivät asiaa kokouksessa.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Asia jätettiin Anne Pentin ehdottamana ja Jukka-Pekka Aallon kannattamana pöydälle.

Lisäksi päätettiin, että konsernijaoston ylimääräinen kokous pidetään maanantaina 29.1.2018 alkaen kello 19.00 tai kunnes kaupunginvaltuuston kokous on päättynyt, jolloin asian käsittelyä jatketaan.