

Päätös vuoden 2022 asuntomessujen hakemisesta Naantaliin

865/13.02.00/2017

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 12.02.2018 § 7

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

Yleistä, hanke ja asuntomessut

Osuuskunta Suomen Asuntomessut järjestää vuosittain yhden asuntomessutapahtuman. Tapahtuma on valtakunnallisesti tunnettu, ja siellä on viime vuosina käynyt keskimäärin noin 135 000 messuvierasta. Asuntomessuilla on vakiintunut paikkansa Suomen vuosittaisten tapahtumien joukossa ja se on yleisesti erittäin hyvin tunnettu.

Naantalin kaupunki on selvittänyt vuoden 2022 asuntomessujen järjestämistä Luonnonmaalle, Matalahden pohjoispuolelle. Valmistelua on tehty maanomistajien aloitteesta ja suunnittelun aikana suunnitteluratkaisuista on käyty keskusteluja maanomistajien kanssa. Asiaa on valmisteltu kaupunginhallituksen ja konsernijaoston ohjauksessa. Neuvottelujen aloittamisesta ja päätöksentekoaikataulusta päätettiin kaupunginhallituksessa 23.10.2017. Asiasta pidettiin seminaari kaupunginvaltuustolle 13.11.2017.

Vuonna 2022 Osuuskunta Suomen Asuntomessut on varsinaisten asuntomessujen lisäksi mukana järjestämässä toistakin asumiseen liittyvää tapahtumaa. Kyseinen tapahtuma tullaan järjestämään kesä-heinäkuussa Inkoossa. Inkoon tapahtuma on tarkoitus olla kestoaltaan lyhyempi ja laajuudeltaan suppeampi kuin varsinainen asuntomessutapahtuma.

Esityslistan liitteinä on Kaupunginhallituksen käsittely 23.10.2017 § 372 sekä konsernijaoston käsittely 29.1.2018 § 5 (KHKON 12.2.2018).

Alueen suunnittelu

Jotta Naantalin asuntomessuhanke 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 hehtaarin 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. Esisopimuksilla 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 asuntomessuja laajemmalla yhtenäisellä alueella, koska se antaa luotettavamman kuvan kokonaistaloudesta. Laajennusalueilla voidaan sitten hyödyntää asuntomessujen synnyttämää vetovoimaa alueen tonttien myynnissä ja jatkorakentamisessa.

Suunnittelun ja -valmistelun aikana on arvioitu monipuolista asiantuntemusta ja -näkemystä käyttäen myös suunniteltavan asuntomessualueen veto-voimaisuutta sekä rakentajien että messuvieraiden näkökulmasta.

Asuntomessupäätöksen tueksi on selvitetty seuraavia asioita:

- Alueen maankäytön yleissuunnitelma
- Luontoselvitys
- Kunnallistekniikka
 - Kadut ja vesihuolto
 - Ympäristörakentaminen
 - Rannan rakentaminen
 - Matalahden kunnostaminen ruoppaamalla
 - Matalahden länsipään ilmajohdot
- Arvio hankkeen kaavallisesta ja kunnallisteknisestä kokonaistaloudesta
- Asuntomessujen suorat ja välilliset vaikutukset
- Yritysvaikutukset
- Asuntomessujen teema
- Asuntomessujen sopimukset
- Asuntomessujen hakeminen
- Hankkeen mahdollisuuksia ja riskejä
- Mikäli messuja ei haeta tai saada
- Luonnonmaan muu asemakaavoitus

Alueen maankäytön yleissuunnitelma

Alueelle on laadittu maankäytön yleissuunnitelma jotta alueen kaavataloutta voidaan selvittää tarkemmin. Yleissuunnitelma on laadittu koko maakau-pan alueelle, asuntomessut rakentuisivat eteläiselle osalle maakau-pan alueelle, pohjoisosa olisi ensin messujen pysäköintialueena ja rakentuisi myöhemmin asuinalueeksi. Maankäytön yleissuunnitelma 7.2.2018 on liit-teenä.

LIITE B1, KHKON 12.2.2018

Yleissuunnitelma on asuntomessujen osalta pääosin yleiskaavan mukai-nen. Pääkadun linjaus, eteläosan korttelirajaukset ja veneranta poikkeavat yleiskaavasta, mutta käytyjen viranomaisneuvottelujen perusteella nämä voidaan asemakaavoittaa ilman yleiskaavan muuttamista. Suunnittelualueen koillisosan osalta asemakaavoitus vaatii yleiskaavan muuttamista.

Alueen parhaat puolet ovat ranta-alueessa ja sinne rakentuvassa venesa-tamassa toimintoihin, kallioisessa luonnonkauniissa maastossa sekä pel-tomaisemassa 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.

Asuntomessuihin liittyvän suunnittelualueen tontinmyyntitulotavoitetta on konsernijaoston ohjeistuksen mukaisesti tarkennettu siten, että tavoitetta on pienennetty 3,7 miljoonaan euroon. Alempi tavoitehintataso mahdollistaa paremmin tonttien myynnin asuntomessujen aikataulun mukaisesti.

Messutarpeet ja rakentamisen vaiheistus on huomioitu suunnittelussa. Suunnittelualueelle mahtuisi tarvittavat pysäköintipaikat ja ne tukeutuisivat lopullisiin katulinjauksiin ja liittymiin. Pysäköintipaikat voitaisiin 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. Toisena vaihtoehtona tultaisiin tarkastelemaan pysäköintipaikkojen sijoittamista jonnekin muualle, jolloin asuntomessuvieraiden ohjaaminen myös kaupungin palveluiden pariin voisi olla tehokkaampaa.

Rakentamisen määräksi yleissuunnitelmassa alueelle on esitetty:

- Omakotitaloja 44 tonttia, joista kaupungin maille sijoittuisi 34 tonttia. Omakotitonteilla olisi rakennusoikeutta noin $44 \times 250 \text{ k-m}^2 = 11\,000 \text{ k-m}^2$.
- Pientalokorttelialueita noin $60\,000 \text{ m}^2$, joissa rakennusoikeutta yhteensä noin $11\,000$ kerrosneliömetriä (tonttitehokkuus $e = 0,15 - 0,25$).
- Laskennallisesti alueelle tulisi noin 110 asuntoa pientaloissa ja 44 asuntoa omakotitaloissa.
- Yhteensä noin 350 asukasta (3 asukasta / omakotitalo, pientaloissa 1 asukas / 50 k-m^2).

Selvitys tontinmyyntitulojen perusteista on kokonaistaloustarkastelussa joka on liitteenä.

Suunnitelmassa rantaan on esitetty toimintoina:

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

Rakentaminen vaiheistettaisiin seuraavasti:

- VAIHE 1: messualue (19 AO-tonttia ja $4\,000 \text{ k-m}^2$ AP-korttelialueita)
 - ennakkoselvitykset ja yleissuunnittelu 2016 - 2018
 - asemakaava ja rakennustapaohje 2018
 - katu- ja puistosuunnitelmat 2017 - 2019
 - Matalahden kunnostaminen ja rantarakentaminen 2018 - 2019
 - katujen, puistojen, leikkipaikkojen ja vesihuollon rakenta-

- minen 2019 - 2021
 - talojen rakentaminen 2020 - 2022
 - alueen viimeistelytyöt 2022
 - asuntomessut 2022
- VAIHE 2: loppuosa asemakaavoitettavasta alueesta (10 AO-tonttia ja 4 100 k-m² AP)
 - rakentamiskelpoinen asuntomessujen jälkeen kun messujen parkkialueet 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
 - asuntomessujen mahdollinen väliaikainen pysäköintialue tulee kunnostaa tonttimaaksi ja virkistysalueeksi

Luontoselvitys

Alueelle laadittiin luontoselvitys vuoden 2017 aikana. Luontoselvitys on liitteenä. Luontoselvityksessä on useita luontoarvoltaan huomioitavia kohtia, mutta erityisesti kolme metsälain 10 § mukaan suojeltavaa aluetta. Luontoselvityksen asiat on yleissuunnitelmassa pystytty pääosin huomioimaan. Metsälain mukaisista kohteista kaksi sijoittui yleissuunnitelmassa virkistysalueelle, mutta kolmannen suolaikun osalta suunnitelmaa on muokattu siten että sekin voidaan säilyttää. Asuntomessualueen luontoselvitys 2017 on liitteenä.

LIITE B2, KHKON 12.2.2018

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 Särkänsalmentien pohjoispuolen saariston suunnan vesihuollon runkolinjoihin. Suunnitellulle alueelle on esitetty kaksi jäteveden pumppaamoja sekä muutamiin kiinteistöihin kiinteistökohtainen pumppaamo.

Kunnallistekniikan yleissuunnitelman suunnitelmaselostus sekä asemapiirros 27.9.2017 ovat liitteenä.

LIITE B3, KHKON 12.2.2018

Ympäristörakentaminen

Alueelle on kaavailtu kahta toiminnallista leikkipuistoa/ kokoontumispaikkaa. Leikkipuisto toteutettaisiin sisääntuloväylän 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 pensasistutuksia toteutettaisiin alueelle johtavalle kokoojakadulle niiltä osin kun Carunan suurjännitelinjat sekä maaperä mahdollistavat.

Ympäristörakentamista ei ole tarkemmin suunniteltu vielä tässä vaiheessa. Messualueella tullaan ympäristörakentamisen osalta toteuttamaan hieman normaalia korkeampaa laatutasoa.

Rannan rakentaminen

Yleissuunnitelman rantapuiston ja venesataman 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 huonosti kantavaa ja kuormittaessa runsaasti painuvaa.

Rannan käyttö venesatama-alueena edellyttää vesialueen ruoppaamista 2,5 metrin syvyyteen sekä rannan suuntaisen kallioon ankkuroitavan tukiseinän rakentamista. Rannan alueen ruoppausten laajuudeksi arvioidaan noin 25 000 m³. Massastabilointi mahdollistaa sijoittaa alueelle ruoppausmassoja sekä muodostaa kuormia jakava päällyskerros. Massastabiloidun alueen arvioidaan painuvan noin 50 cm 30 vuoden aikana. Tavoitteena on aikaansaada rakenne, jossa painuminen alueella olisi tasaista ja siten vähän jatkossa kunnostustoimia vaativaa.

Tukiseinän päälle toteutettaisiin rannan suuntainen puukantinen kävelylaituri ja vesialueelle kelluvat venelaiturit.

Rantarakentamisen alustava aikataulu:

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

Rantarakentamisen alustava geotekninen tarkastelu 9.1.2018 (sisältäen tutkimuskartan, leikkaukset 3 kpl, suunnitelmaluonnoksen painuma-arvion ja stabiiliteetilaskelman) ovat liitteenä.

LIITE B4, KHKON 12.2.2018

Rannan rakentaminen esitetyllä tavoin edellyttää aluehallintoviraston vesilain mukaista lupaa. Luvan tarpeen laukaisee suunniteltu alueelle suunniteltu venesatama toimintona sekä ruoppauksen ja läjitykseen laajuus. Luvan käsittely Aluehallintovirastossa kestää tyypillisesti puolesta vuodesta vuoteen.

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 päivitetillä 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.

Selvitys Matalahden suunnitelman toteutettavuudesta, Pöyry 12.1.2018, on liitteenä.

LIITE B5, KHKON 12.2.2018

Päätavoitteena kunnostamisessa on toteuttaa 10 metriä leveä ja 2,5 metriä syvä veneväylä Matalahteen sekä poistaa veneväylän läheisyydestä ruovikko. 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 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.”

Varsinais-Suomen ELY-keskus antoi 21.11.2017 seuraavan tulkinnan tulvakorkeudesta:

”Mareografin havaintojen mukaan normaalin viiden vuoden välein toistuvan merivesitulvan (1/5) voidaan katsoa olevan tasolla $N_{2000} + 1,0$ m. ELY-keskus katsoo, ettei tätä harvinaisempia vedenkorkeuksia tarvitse ottaa huomioon ruoppausmassoja läjittäessä.”

Lisäksi ELY-keskus toteaa, että ruoppausmassoja voidaan sijoittaa osittain

vesialueelle rakennettavan erillisen penkereen taakse vain vähäisissä määrin, jos siihen on saatu omistajan suostumus.

Selvityksessä todetaan, että läjitysalueet ja läjittäminen ovat suurin haaste Matalahden kunnostamisessa. Aluehallintoviraston lupapäätöksen perusteena olevassa ns. Meisalmen suunnitelmassa läjitysalueet sijoittuvat tulva-alueelle, jolloin alueet tulee suojata pengertämällä. Pöyryn selvityksessä oletetaan, että suojapengerrys tehdään paikalta saattavaista massoista ja läjittäminen ranta-alueelle on mahdollista ilman pohjanvahvistuksia.

Ns. Meisalmen suunnitelman perusteella osalle läjitysalueista olisi tulossa jopa 2-3 metriä paksu läjityskerros. Läjitysalueet ja niiden soveltuvuus ja riittävyys nousevat selvityksissä useassa kohdassa esille. Maa-alueitten myyjien kanssa mahdollisesti tehtäviin kauppoihin tulisi sisällyttää ehto, joka tarvittaessa mahdollistaisi läjittämisen myös muille maanomistajan haltuun jääville maille, jotka soveltuvat läjitykseen.

Matalahden kunnostuksen osalta on tehtävä vielä lisäselvityksiä ja pohjatutkimuksia sekä laadittava varsinainen rakennussuunnitelma ja urakkaohjelma, joiden perusteella voidaan pyytää urakkatarjoukset Matalahden kunnostamisesta.

Matalahden länsipään ilmajohdot

Matalahteen johtavan kapean salmen ylittää kolme seuraavaa ilmajohtoa:

- Caruna, suurjännitelinja, korkeus noin +18.30
- Caruna, keskijännitelinja, korkeus noin +9.30
- Naantalin Energia, pienjännitelinja, korkeus noin +10.20

Carunan keskijännitelinja on poistumassa tämän vuoden aikana ja Naantalin Energia on ilmoittanut korvaavansa pienjännitelinjan vesistökaapelilla Matalahden kunnostushankkeen niin edellyttäessä.

Suurjännitelinjan alikulkukorkeutta määrittäessä tulee huomioida johdon riippuma kolme metriä (kuormitus- ja lämpötilariippuvainen) sekä varoetäisyys kolme metriä virtajohtimeen. Tällöin vesiliikenteen alikulkukorkeudeksi Matalahteen muodostuu 12 metriä.

Hankkeen kustannuslaskelmiin ei ole sisällytetty mahdollisesta suurjännitelinjan korottamisesta aiheutuvia kustannuksia.

Arvio hankkeen kaavallisesta ja kunnallisteknisestä kokonaistaloudesta

Edellä esitettyjen selvitysten ja perustelujen pohjalta hankkeen kokonaistalous muotoutuu seuraavasti:

Tulot	Euroa
– Tontinmyyntitulot ja maankäyttösopimukset	+3 700 000
– Vesihuollon liittymismaksut	+800 000
<u>Tulot yhteensä</u>	<u>+4 500 000</u>

Menot

– Maanhankinta	-1 400 000
– Kunnallistekniikka	-3 275 000
– Ympäristörakentaminen	-700 000
– Rantarakentaminen ja laiturit	-1 430 000
– Matalahden ruoppaus	-600 000
– Suunnittelu	-200 000
<u>Menot yhteensä</u>	<u>-7 605 000</u>
<u>Kustannusvaikutus yhteensä</u>	<u>-3 105 000</u>

Hankkeen kustannukset syntyvät pääsääntöisesti jo ennen asuntomessuja, mutta tulot kertyisivät pitkän aikavälin kuluessa maanmyyntitulojen, maanvuokrien ja liittymismaksujen osalta. Laskelmissa ei ole huomioitu rahoituskuluja.

Asuntomessujen suorat ja välilliset vaikutukset

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

Tulot	+0,7 M€
Menot	-2,6 M€
Netto	-1.9 M€

Laskelmissa ei ole huomioitu rahoituskuluja.

Asuntomessuhankkeen kokonaistaloustarkastelu on liitteenä.

LIITE B6, KHKON 12.2.2018

Naantalin Matkailu on selvittänyt asuntomessujen välillisiä vaikutuksia alueelle. Messuilla on käynyt viime vuosina keskimäärin 135 000 vierasta.

Selvitysten mukaan asuntomessujen koetaan antavan selkeän nosteen paikkakunnan yritys-elämälle, matkailulle ja työllisyydelle sekä ennen kaikkea paikkakunnan näkyvyydelle ja imagolle.

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

Asuntomessujen vaikutus messukunnan matkailuun sekä vertailutaulukko Jyväskylän, Vantaan ja Seinäjoen asuntomessujen matkailullisista vaikutuksista ovat liitteenä.

LIITTEET B7 - B8, KHKON 12.2.2018

Yritysvaikutusten arviointi

Elinkeinoasiamies Jorma Ranta on laatinut asuntomessujen yritysvaikutuksista seuraavan arvion:

Kaavoitettavien ja toteutettavien alueiden rakentamisen yritysvaikutukset ovat lähes samat riippumatta siitä järjestetäänkö messut vai ei. Messujen johdosta rakentamisalue hieman laajenee, laatutasovaatimus kasvaa ja aikataulu tiukentuu. Yritysvaikutusten arviointia vaikeuttaa epävarmuus siitä, että tulevatko rakentajat muualta vai lähialueelta, mikä heidän majoitustarpeensa on ja nopeasti toimitettavien talopakettien osuus kokonaisrakentamisesta.

Messutapahtuman vaikutukset Naantalissa kohdistuisivat erityisesti kysyntänä hotelli- ja ravintola-alalle. Seudullisesti messuvieraista hyötyisi erityisesti Kauppakeskus Mylly ja muut Raisiossa E18 tien varrella sijaitsevat erikoiskaupan suuryksiköt. Turussa hyöty jakaantuisi tasaisemmin ja erityisesti hotelli- ja ravintola-alalle.

Messujen aikainen palvelutarve antaa työtä lukuisille yrityksille ja tarjoaa kesätyöpaikkoja naantalilaisille nuorille. Kaupungin merkittävälle ja jo tunnetuille matkailukohteille messut toisivat lisäasiakkaita.

Messujen tuottama julkisuus ja media-arvo hyödyttävät laajasti yrityksiä. Messujen aikana saatu tieto Naantalin matkailutarjonnasta näkyy kasvaneena kysyntänä myöhempinäkin vuosina. Tuolloin kysyntä kohdistuisi laajemmin eri kohteisiin ja palveluihin kuin lyhyen messumatkan aikana.

Asuntomessut 2022 – arvio yritysvaikutuksista on liitteenä.

LIITE B9, KHKON 12.2.2018

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

Naantalin asuntomessujen teema liittyisi 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:

- saaristoasumista lähellä keskustaa
- ranta-alue, virkistys ja rakentaminen, kelluvat palvelut
- vesirakentaminen kaikissa muodoissaan
- kalliomaaston ja luontoarvojen hyödyntäminen
- veneilijöiden huomioiminen messupalveluna ja asumisen osana

Asuntomessujen sopimukset

Naantalin kaupunki on neuvotellut Osuuskunta Suomen Asuntomessujen kanssa asuntomessujen järjestämiseen liittyvistä sopimuksista Osuuskunnan esittämän sopimusmallien pohjalta. Neuvotteluissa sopimuksia on tarkennettu paremmin Naantalin hankkeeseen sopiviksi. Erityistä huomiota sopimusneuvotteluissa kiinnitettiin messulipputuloihin, pysäköintijärjestelyihin ja henkilökunnan määrään.

Pääsylipputulot jakaantuvat Osuuskunta Suomen Asuntomessuille 82 % ja kaupungille 18 %. Neuvotteluissa sovittiin että asuntomessujen pääsylipputulosta tulee kaupungille 60 % siltä osin kun kävijämäärä ylittää 140 000 kävijää.

Messujen pysäköintitulot kertyvät kokonaan kaupungille. Näytteilleasettajamaksut kertyvät kokonaan osuuskunnalle.

Asuntomessujen puitesopimusluonnos on liitteenä.

LIITE B10, KHKON 12.2.2018

Oheismateriaali:

- Asuntomessujen yhteistoimintasopimusluonnos

Asuntomessujen hakeminen

Mikäli asuntomessuja päätetään hakea, tarkoittaa se välittömästi messuhakemuksen valmistelua, asemakaavaluonnoksen valmistelua lautakunnan käsiteltäväksi sekä tarvittavien lupien hakemista rantarakentamisen toteuttamiseksi. Asuntomessuhakemuksen runko on liitteenä.

LIITE B11, KHKON 12.2.2018

Valtuuston päätöksen jälkeen Osuuskunta Suomen Asuntomessut päättää messujen myöntämisestä. Mikäli messut saadaan, solmitaan osuuskunnan 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.

Hankkeen mahdollisuuksia ja riskejä

Mahdollisuuksia:

- Asuntomessukävijämäärien kasvaminen arvioidusta 135 000 kävijästä
- 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
- Matalahden kunnostuksen mahdollinen ulkopuolinen rahoitus (ELY-keskus)

Riskejä:

- Onko alue riittävän houkutteleva, riittääkö kysyntä?
- Onko alue riittävän merellinen?
- Tonttien hintataso: Asuntorakentamisen suhdanteet – Iso määrä tontteja kerralla – asuntomessuaikataulu – etäisyys keskustasta
- Voimalinjan vaikutus pohjoisosan tonttien kysyntään
- Voimalinjan vaikutus Matalahden venereitin alituskorkeuteen
- Matalahden veden laatu, uimakelpoisuus
- Kaavoituksen etenemisen aikatauluun liittyvät riskit / valitukset
- Matalahti, kunnostuksen laajuus ja kustannukset, suojavallit ja stabiloinnit, läjitysalueiden stabiliteetti
- Matalahden tulevaisuus, jatkuvan kunnostuksen kohde
- Vesistö rakentamisen luvat
- Venesataman rantarakentamisen / ruoppaamisen aikatauluriskit
- Rannan palvelujen ja rakennusten toteutuminen
- Ilijärven kaatopaikka, suotovesien määrä ja laatu tulevaisuudessa
- Asuntomessujen ajankohta on muutenkin jo vilkas matkailun sesonkiaika, riittääkö hotellikapasiteetti lisääntyvään tarpeeseen
- Asuntomessujen vetovoima vuonna 2022, kävijämäärän väheneminen
- Inkoon asuntomessutapahtuman vaikutus asuntomessujen houkuttelevuuteen

Mikäli messuja ei haeta tai saada

Mikäli messuja ei päätetä hakea tai niitä ei saada, peruuntuu myös messu-alueelle sovittu maakauppa. Luonnonmaan kehittäminen jatkuu siinä tapauksessa asuinalueiden asemakaavoituksen osalta yleiskaavaa toteuttaen, ensisijaisesti Rymättylätien eteläpuolelle, kaupungin omistamille maille. Merellisyyden ja houkuttelevuuden lisäämisen osalta Villan tilan kehittämisen tarkeys korostuu entisestään.

Asuntomessuhanketta varten laaditut selvitykset ja suunnitelmat ovat siinä

tapauksessa alueen tulevien muiden hankkeitten hyödynnettävissä. Matalahden kunnostuksen osalta kaupungin aiemmat sitoumukset ovat voimassa.

Luonnonmaan muu asemakaavoitus

Riippumatta asuntomessupäätöksestä on Luonnonmaan asemakaavoittamisen eteneminen myös muilla alueilla tärkeää Luonnonmaan kouluratkaisun ja koko kaupungin tonttitarjonnan kannalta.

Osayleiskaavan mukaiset asuinalueet Rymättylätien eteläpuolella Kultarannan koulun kohdalla ovat oleellinen etenemissuunta asuntokaavoituksen osalta. Alueella on merkittävää kaupungin maanomistusta. Kyseiselle kaupungin maanomistukselle on arkkitehti Tarmo Mustosen laatimassa maankäyttösuunnitelmassa (23.3.2012) suunniteltu noin 92 omakotitonttia, 21 000 kerrosneliömetriä pientalorakentamista sekä 30 000 neliömetrin kokoinen korttelialue koululle ja päiväkodille. Alustavien selvitysten mukaan alueen kaavatalous olisi positiivinen myös toteutettaessa alue asuntomessualueelle suunnitellun laatutason mukaisesti laskettuna ja maanhankintakulut huomioiden. Kyseinen alue on kaavoitusohjelmassa, mutta sitä ei ole esitetty taloussuunnitelmakauden investoinneissa.

Kyseinen alue on todennäköisesti toteutettava jo ennen asuntomessujen järjestämistä, mikäli omakotitonttien kysyntä jatkuu nykyisellään ja mikäli Luonnonmaan uuden koulun ja päiväkodin rakentaminen sitä edellyttää.

Tarmo Mustosen maankäyttöluonnos 23.3.2012 on liitteenä.

LIITE B13, KHKON 12.2.2018

Yhteenveto

Asuntomessuhanke olisi suuri taloudellinen panostus, jolla Naantalin ja Luonnonmaan imagoa parannettaisiin ja Matalahteen kunnostettaisiin veneilyreitti venesatamineen.

Messuille odotetaan 135 000 kävijää, mistä syntyvät suorat ja välilliset taloudelliset vaikutukset ovat merkittäviä Naantalin sekä koko kaupunkiseudun yrityksille ja palveluntarjoajille.

Yleissuunnitelman mukaisen alueen kunnallistekninen ja kaavataloudellinen nettovaikutus kaupungille on -3,1 M€. Asuntomessujen järjestämisen suoraksi kustannusvaikutukseksi on arvioitu yhteensä -1,9 M€. Hankkeen nettovaikutus kaupungille on yhteensä 5,0 M€.

Kustannukset realisoituisivat etupainotteisesti suhteessa tuloihin. Hankkeen rahoitustarve on suurimmillaan noin 8,0 M€ josta kunnallisteknisten investointien osuus on noin 6,0 M€. Summissa ei ole huomioitu rahoituskuluja.

Riippumatta messuratkaisusta tulee muillakin asemakaavoituksen ja rakentamisen hankkeilla turvata riittävä tonttituotanto Luonnonmaalla sekä toteuttaa alueen varhaiskasvatus- ja kouluratkaisut.

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehtikainen, kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa ja yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi ovat kokouksessa läsnä asiantuntijoina.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Päätösehdotus annetaan kokouksessa.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa ja yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi olivat läsnä kokouksessa asiantuntijoina tämän asian käsittelyn ajan.

Kaupunginjohtaja esitti kokouksessa seuraavan päätösehdotuksen:

Kaupunginhallituksen konsernijaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää seuraavaa:

- Naantalin kaupunki hakee asuntomessuja vuodelle 2022 Luonnonmaalle, Matalahden alueelle.
- kaupunginhallitus valtuutetaan laatimaan asuntomessuhakemus sekä tekemään tarvittaessa muutoksia liitteinä olevien messusopimusten sisältöön.
- asuntomessualueen asemakaavoitus, tarvittavien lupien hakeminen rantarakentamiseen ja asuntomessujen organisoinnin valmistelu käynnistetään välittömästi kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen.

Konsernijaosto päättää esittää lisäksi, että kaupunginhallitus päättää kaupungin osalta asuntomessutoimikuntien kokoonpanosta, mikäli asuntomessut myönnetään kaupungille.

Keskustelun aikana Anne Pentti teki seuraavan muutosehdotuksen Hanna Gustafssonin kannattamana:

Vaihtoehtoehdotus/Kaupunginhallituksen konsernijaosto 12.2.2018

Naantali ei hae vuoden 2022 Asuntomessuja, hakemus messujen järjestämiseksi tehdään aikaisintaan vuonna 2020 tavoitteena esim. vuoden 2025 Asuntomessut, mikäli perusteet hakemiselle ovat tuolloin olemassa.

Ennen messujen hakemista tulee päättää päiväkotijä ja kouluverkko-suunnitelman sisältö ja tehdä sen perusteella päätökset mm. mahdollisesta uudesta Luonnonmaalle rakennettavasta päiväkodista ja koulusta sekä keskustan ja Kalevannie-

men koulu-, päiväkotia ja vapaa-ajan ratkaisusta.

Ennen Asuntomessujen hakemista tulee myös kaavoittaa kaupungin omistamille maille Rymättylän tien varrella Särkäsalmien risteysalueen tuntumaan asuinalue vähintään 600 asukkaalle. Kaavoituksen jälkeen tulee aloittaa ko. alueen tonttien tehokas markkinointi ja rakentaa alueen kunnallistekniikka viimeistään vuonna 2020. Samassa yhteydessä tulee myös arvioida kaupungin omistaman Villan tilan hyödyntäminen matkailua ja kaupunkilaisten virkistystä palvelevana alueena mm. ulkoilureittejä lisäämällä ja parantamalla.

Perustelut:

Yhdyskuntarakenne

Edellä mainittu Rymättylän tien varrella Särkäsalmien risteysalueen tuntumassa oleva asuinalue tukeutuu ja liittyy olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sekä rakentuu lähelle kaavailtua Luonnonmaan uutta päiväkotia ja koulua. Myös joukkoliikenteen ulottaminen alueelle on perusteltua. Alue suosisi kohtuuhintaisia omakotitontteja palveluiden ääreltä etsiviä lapsiperheitä, joiden kysyntään meidän tulee pystyä koko ajan vastaamaan seudullinen kilpailu ja Turun alueen tämänhetkinen vetovoima huomioon ottaen.

Kaupungin talouden kantokyky

Messuista aiheutuu nykyarvioin noin 9 miljoonan rahoitus ja velkatarve koko 2020 –luvulle.

Naantalin kokonaisvelka tulee nykytiedoin kasvamaan yli 40 miljoonaan euroon 2020 –luvun puoliväliin mennessä, jos asuntomessut, päiväkotia ja koulu, em. uusi asuinalue toteutetaan ja ne lasketaan yhteen vuosille 2019 – 2021 vahvistetun taloussuunnitelman mukaisten sekä jo olemassa olevan velan kanssa.

Naantalin verotulot puolestaan vähenevät noin 7 prosenttiin nykyisestä 19 prosentista eli putoavat runsaaseen kolmannekseen nykyisestä, jolloin velkojen hoitoon jäävä osuus myös olennaisesti alenee.

Talouden riskinä on myös lähivuosille ennustettu koronnanousu, joka kohdistuu koko em. lainamäärään sekä Sote -palveluiden kiinteistöjen kohtalo kolmen vuoden siirtymäajan jälkeen.

Em. syistä katsomme, että kaikkia em. hankkeita ei voi käynnistää yhtä aikaa, vaan ne tulee jaksottaa siten, että velanotto jakautuu useammalle vuodelle ja että Asuntomessuja aikanaan hakiessamme pystymme paremmin arvioimaan varsinkin kouluverkkoselvityksen vaikutukset kaupungin talouteen ensi vuosikymmenellä sekä selvittää mahdollisuus laajentaa

hankkeen rahoituspohjaa seudullisesti.

Anne Pentin ehdotuksen liitteenä on kassavirtalaskenta/ rahoitustarveselvitys.

LIITE B14, KHKON 12.2.2017

Tämän jälkeen suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä kaupunginjohtajan ehdotusta kannattivat Toni Forsblom, Lasse Valtonen, Jukka-Pekka Aalto, Juha Eura, Isabella Hautala, Terhi Kärkkäinen ja Esa Vahtera. Anne Pentin ehdotusta kannatti Hanna Gustafsson.

Puheenjohtaja totesi nimenhuutoäänestyksen perusteella konsernijaoston hyväksyneen kaupunginjohtajan ehdotuksen äänin 7–2.

Valtuustoryhmille ja kaupunginhallituksen puheenjohtajistolle on välitetty maanomistajien 9.2.2018 lähettämä sähköposti, jossa maanomistajat esittävät mihin panostuksiin he sitoutuvat, jos asuntomessut päätetään toteuttaa Naantalin Luonnonmaalla Matalahden alueella vuonna 2022.

Maanomistajien sähköposti liitteineen liitetään oheismateriaaliksi tähän asiaan.

Oheismateriaali:

- maanomistajien sähköpostiviesti liitteineen.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin kuulumaan seuraavasti:

Kaupunginhallituksen konsernijaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää seuraavaa:

- Naantalin kaupunki hakee asuntomessuja vuodelle 2022 Luonnonmaalle, Matalahden alueelle.
- kaupunginhallitus valtuutetaan laatimaan asuntomessuhakemus sekä tekemään tarvittaessa muutoksia liitteenä olevien messusopimusten sisältöön.
- asuntomessualueen asemakaavoitus, tarvittavien lupien hakeminen rantarakentamiseen ja asuntomessujen organisoinnin valmistelu käynnistetään välittömästi kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen.

Konsernijaosto päättää esittää lisäksi, että kaupunginhallitus päättää kaupungin osalta asuntomessutoimikuntien kokoonpanosta, mikäli asuntomessut myönnetään kaupungille.

Pöytäkirjaan merkittiin Anne Pentin eriävä mielipide.