

Tekninen lautakunta

13.05.2020

Sisällysluettelo		Sivu
44	Teknisen lautakunnan pöytäkirjanpitäjä	4
45	Teknisen lautakunnan kokoukset syksyllä 2020	5
46	Suopellon koulun lähiliikuntapaikan pääpiirustukset	6
47	Arvolan kiinteistön ja Velkuan koulun purku-urakoitsijavalinta	8
48	Porhonkallion ja Virpin asemakaava ja asemakaavan muutos (AK 336)	9
49	Haavuorentien asemakaava ja asemakaavan muutos	15
50	Röölänrannan asemakaavamuutos	19
51	Naantalin Seudun Meripelastajat ry:n käyttöoikeussopimuksen muutosanomus, Riukuluoto	24
52	Lisämäärärahaesitys teknisen lautakunnan investointiosaan kohtaan Karvetin liikunta-alue	26
53	Katuvalaistuksen uusiminen Carunan pienjänniteverkon kaapelointitöiden yhteydessä Merimaskussa, urakoitsijoiden valinta	28
54	Ilmoitusasiat ja viranhaltijapäätökset	30

Tekninen lautakunta

13.05.2020

Aika	13.05.2020 kello 17:00 - 18:40		
Paikka	Etäyhteys / kaupungintalon valtuustosali		
Osallistujat	Jaanto Martti	puheenjohtaja	paikan päällä
	Ansamaa Eliisa	varapuheenjohtaja	etäyhteys
	Laaksonen Mikko	jäsen	etäyhteys
	Lindgren Heikki	jäsen	etäyhteys, poissa § 51 käsittelyn ajan
	Mälkiä Elina	jäsen	etäyhteys
	Ratilainen Mika	jäsen	etäyhteys
	Salo Kari	jäsen	paikan päällä
	Suovanen Kaisa	jäsen	paikan päällä
	Tirkkonen Anne	jäsen	etäyhteys, poissa osa §46 ja osa §47 käsittelyn ajan
	Vallavuori Kaisa	jäsen	etäyhteys
	Metsäranta Miikka	varajäsen	Janne Muikkulan varajäsen, etäyhteys
	Lindström Jan	KH:n puheenjohtaja	etäyhteys
	Aalto Hannu	KH:n edustaja	etäyhteys
	Takanen Juha	henkilökunnan edustaja	etäyhteys
	Ojala Reima	tekninen johtaja	paikan päällä
	Hirvi Mika	yhdyskuntatekniikan päällikkö	etäyhteys
	Romppainen Sirpa	pöytäkirjanpitäjä	paikan päällä
	Kankaristo Pirjo	tekninen sihteeri	paikan päällä
	Alm Pekka	kiinteistöpäällikkö	etäyhteys
	Urasmaa Osku	kaupunginarkkitehti	etäyhteys

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjantarkastajat

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Eliisa Ansamaa ja Mikko Laaksonen.

Käsitellyt asiat

§ 44 - 54

Allekirjoitukset

Martti Jaanto
puheenjohtaja

Sirpa Romppainen
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirjan tarkastus

Naantalissa 18. toukokuuta 2020

Eliisa Ansamaa

Mikko Laaksonen

Tekninen lautakunta	§ 44	21.06.2017
Tekninen lautakunta	§ 44	13.05.2020

Teknisen lautakunnan pöytäkirjanpitäjä

734/10.00.00/2019

Tekninen lautakunta 21.06.2017 § 44

Tekninen johtaja Kimmo Suonpää 13.6.2017:

Lautakunnan pöytäkirjanpitäjänä on edellisellä kaudella toiminut talouspäällikkö Pirjo Kankaristo.

TEKNINEN JOHTAJA:

Lautakunta päättää määrätä pöytäkirjanpitäjäksi talouspäällikkö Pirjo Kankariston.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 13.05.2020 § 44

Tekninen johtaja Reima Ojala 7.5.2020:

Lautakunnan pöytäkirjanpitäjänä on kuluvalle kaudella toiminut talouspäällikkö Pirjo Kankaristo. Talouspäällikkö on vaihtumassa ja uutena talouspäällikkönä on aloittanut Sirpa Romppainen.

TEKNINEN JOHTAJA:

Lautakunta päättää määrätä pöytäkirjanpitäjäksi 13.5.2020 alkaen talouspäällikkö Sirpa Romppaisen.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta

§ 45

13.05.2020

Teknisen lautakunnan kokoukset syksyllä 2020

734/10.00.00/2019

Tekninen lautakunta 13.05.2020 § 45

Teknisen toimen sihteeri Enni Mäkilä 5.5.2020:

Tekninen lautakunta päätti toimikautensa alussa (21.6.2017 § 45) pitää kokouksensa pääsääntöisesti kerran kuukaudessa keskiviikkoisin klo 18.00 kaupungintalolla.

Hallintosäännön 138 §:n mukaan toimielin päättää kokoustensa ajan ja paikan. Kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimielimien jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen sen pitämisestä ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Tällöin puheenjohtaja määrää kokousajan.

Toimialan töiden suunnittelun kannalta on tarkoituksenmukaista päättää syksyn kokouspäivistä ennakkoon.

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää kokoontua syyskaudella 2020 keskiviikkoisin seuraavasti:

19.8., 16.9., 30.9., 28.10., 25.11. ja 16.12., alkaen klo 17.00.

Mahdollisista kokousmuutoksista päätetään ja ilmoitetaan hyvissä ajoin. Kevään 2021 kokousaikataulu päätetään viimeistään joulukuun kokouksessa.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

Suopellon koulun lähiliikuntapaikan pääpiirustukset

368/10.05.03/2020

Tekninen lautakunta 13.05.2020 § 46

Kiinteistöpäällikkö Pekka Alm 6.5.2020:

Koulujen yhteyteen toteutettaville lähiliikuntapaikoille on varattu vuodelle 2020 investointien talousarvioon 120 000 euron määräraha. Määrärahan käyttökohde valitaan käyttäjän esityksestä ja toteutuskohteeksi on nimetty Suopellon koulun piha. Kaupungin puitesopimussuunnittelija Sitowise oy on laatinut suunnitelman lähiliikuntapaikan toteuttamisesta. Hallintosäännön mukaan tekninen lautakunta käsittelee talonrakennushankkeen pääpiirustukset. Suopellon koulun lähiliikuntapaikan asemapiirustus on liitteenä.

LIITE A1, TEKLA 13.5.2020.

Sitowise oy:n suunnittelua on ollut ohjaamassa Suopellon koulun rehtorin lisäksi kolme muuta koulun henkilökunnan jäsentä, liikuntasihteeri, sivistyspalveluiden taluspäällikkö, kiinteistönhoidon työnjohtaja, suunnitteluinsinööri ja kiinteistöpäällikkö. Suunnittelun kuluessa pyydettiin koululta myös laajemmin kommentteja luonnosehdotukseen.

Suunnitelmaehdotuksessa koulun pihalle esitetään monitoimiareenan rakentamista, jonka alustana toimii hiekkatekonurmi. Pihalle on suunniteltu myös street workout -alue, keinuryhmä, kaksi ulkopingispöytää ja nojailukaiteet. Nykyistä polkupyöräkatosta joudutaan pienentämään, joten pihalle toteutetaan lisäalueita pyöräpaikoitukselle. Nykyinen koripalloteline jää edelleen käyttöön. Valaistus uusitaan suunnitelman tarpeiden mukaan.

Koulun piha rauhoitetaan autoliikenteeltä. Pitkälle ja leveälle pelastus- sekä huoltotielle asennetaan portit ennen varsinaista piha-aluetta. Turvallisuuden huomioimiseksi ennen portteja tielle rakennetaan lisäjatke, joka mahdollistaa kulkemisen rakennuksen päätyyn. Frisbeegolfin heittopaikkaa siirretään muutama metri uuden tiealueen rakentamisen vuoksi.

Määrärahavarauksen perusteella lähiliikuntapaikan rakentamisessa varaudutaan osittaiseen toteutukseen. Suunnitteluryhmässä on todettu, että ensisijainen kohde on monitoimiareenan rakentaminen. Muita elementtejä lisätään määrärahan puitteissa suunnittelijalta saatavan kustannusarvion avulla.

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä hankkeen pääpiirustuksen esitetyn mukaisesti.

Tekninen lautakunta

§ 46

13.05.2020

KOKOUSKÄSITTELY:

Anne Tirkkonen poistui kokouksesta kesken asian käsittelyn.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

Arvolan kiinteistön ja Velkuan koulun purku-urakoitsijavalinta

369/10.06.01/2020

Tekninen lautakunta 13.05.2020 § 47

Rakennuttajainsinööri Kari Simola 6.5.2020:

Tilalaitoksen vuoden 2020 hankkeina on sekä Teersalon rannassa olevalle Arvolan kiinteistölle toteutettavan huoltorakennuksen rakentaminen sekä Palvan saareen toteutettavan koulurakennuksen rakentaminen. Toteutettavien rakennushankkeiden johdosta on kiinteistöillä olevat vanhat rakennukset purettava ennen uudisrakentamista. Rakennusten purkamiset toteutetaan käyttötalouteen liittyvinä hankkeina ja kummastakin tehdään purku-urakoitsijan kanssa erilliset urakkasopimukset.

Tilalaitos on pyytänyt tarjoukset kuudelta Varsinais-Suomen alueella toimivalta kriteerit täyttävältä purku-urakoitsijalta. Urakoitsijoille esiteltiin kohteita 29.4.2020 sekä aamupäivällä että iltapäivällä. Hyväksyttäviä tarjouksia saatiin 6.5.2020 klo 12.00 mennessä kolme kappaletta. Kokonaishinnaltaan halvimman tarjouksen jätti Sparal Oy yhteishinnaltaan 114.694,00 € (alv 0%), jossa Arvolan purkuhinta on 16.000,00 € (alv 0%) ja koulun purkuhinta on 98.694,00 € (alv 0%). Kiinteistöjen purku-urakoista tehdään erilliset urakkasopimukset ja ne on tarkoitus toteuttaa kesän 2020 aikana ennen uudisrakennusten rakennustöiden aloittamista.

OHEISMATERIAALI: Tarjouspyyntökirje Cludiassa, tarjousten avauspöytäkirja, tarjousten vertailutaulukko, selonottoneuvottelupöytäkirja

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää valita Arvolan kiinteistön ja Velkuan vanhan koulun purku-urakoitsijaksi kokonaishinnaltaan halvimman tarjouksen jättäneen Sparal Oy:n urakka hintaan 114.694,00 € (alv 0%) jakaantuen siten, että Arvolan purku-urakkahinta on 16.000,00 (alv 0%) ja koulun purku-urakkahinta on 98.694,00 € (alv 0%). Kummastakin tehdään erilliset urakkasopimukset.

KOKOUSKÄSITTELY:

Anne Tirkkonen liittyi kokoukseen kesken tämän asian käsittelyn.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

Porhonkallion ja Virpin asemakaava ja asemakaavan muutos (AK 336)

370/10.03.01/2020

Tekninen lautakunta 13.05.2020 § 48

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa 5.5.2020:

Porhonkallio-Virpin alueelle on laadittu uusi asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Alueelle aiemmin laadittuja suunnitelmia on käsitelty kaavoitus- ja ympäristölautakunnassa viimeksi 10.12.2015 (§113), jolloin lautakunta merkitsi tiedokseen silloisen asemakaavaluonnoksen. Selvytyksen vuoksi hanke kuitenkin käynnistetään nyt uudelleen, koska suunnittelija on vaihtunut, suunnittelualue on rajattu uudella tavalla ja alue on suunniteltu uudelleen. Kaavoitus- ja ympäristölautakunnan pöytäkirjanote 10.12.2015 §113 liitteenä.

LIITE B1, TEKLA 13.5.2020.

Kaavoitustyötä on nyt tehnyt arkkitehtitoimisto Lundén Architecture Company Oy, jossa työtä ovat pääasiassa tehneet maisema-arkkitehti [REDACTED] ja arkkitehti [REDACTED]. Kaavoitusta on ohjannut tekninen johtaja Reima Ojala, kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa ja yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi.

Arkkitehtitoimisto Lundén Architecture Company Oy 5.5.2020:

Porhonkallion-Virpin asemakaavan ja asemakaavamuutoksen vireilletulosta on alunperin kuulutettu kaavoituskatsauksessa vuodelle 2014. Suunnittelun alkaessa asemakaavoitettava alue oli nykyistä suunnittelualueetta hieman suppeampi. Alueen kaavoitus tuli uudelleen ajankohtaiseksi vuonna 2019 kun aluetta koskien jätettiin yksityinen asemakaavoitushakemus Kultaranta Resort Oy:n nimissä. Asemakaavan rajausta on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Rajausta tarkistetaan tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Asemakaavan valmistelu on edennyt luonnosvaiheeseen. Materiaali ja suunnitelman sisältö tarkentuu myöhemmin ehdotusvaiheessa. Kaavaluonnosta on valmisteltu hakijan konsultin (Lundén Architecture Company) toimesta. Liitteissä on esitetty kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos sekä alustava havainnekuva. Lisäksi alueelta on laadittu alustava meluselvitys ja alustava arvio toteutuksen kustannusten muodostumisesta ja vaihteistuksesta. Vuoden 2020 aikana laaditaan lisäksi päivitetty selvitys asemakaava-alueen luontoarvojen osalta. Selvityksiä täydennetään tarvittaessa myös valmisteluaineistosta saatavien lausuntojen ja mielipiteiden perusteella.

Liitteenä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), kaavakarttaluonnos, havainnekuva, meluselvitys ja kaavan toteutuksen vaihteistus.

LIITTEET A2-A6, TEKLA 13.5.2020 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa).

Tavoitteena on asettaa aineisto nähtäville lausuntoja ja mielipiteitä varten (MRA 30 §) touko-kesäkuussa 2020 ja järjestää asiasta avoin keskustelutilaisuus. Valmisteluaineistosta järjestetään tarvittaessa asemakaavaa koskeva viranomaisneuvottelu. Kaavan osalliset ja lista kaavahankkeen osalta tässä vaiheessa tunnistetuista olennaisista viranomaisista on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Edelleen tavoitteena on tarkentaa aineisto asemakaavaehdotukseksi ja saattaa kaava hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2020 loppuun mennessä.

Suunnittelualue ja tavoitteet

Porhonkallion-Virpin asemakaava-alue sijaitsee Luonnonmaan länsiosassa, Rymättylätien molemmin puolin. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 32,6 hehtaaria, josta kaavamuutoksen aluetta on noin 24,1 ha ja uutta kaavaa noin 8,5 ha.

Suunnittelualueeseen kuuluu alueen läpäisevä Rymättylantie sekä Porhonkallion ja Virvenrinteen asuinalueiden välissä sijaitseva osittain rakennettu alue. Rymättylätien pohjoispuolella alueeseen kuuluu vanhaa peltomaata ja metsäisiä rinteitä sekä pieni vapaa-ajan asunnon pihapiiri. Kaavamuutokseen kuuluu myös Virventien ja Rymättylätien liittymätarkastelu, sekä tarkastelu Rymättylätien pohjoispuolisten alueiden liittymisestä Rymättylätiehen.

Kaavassa halutaan edistää lomarakentamista luonnonmaalla sekä osaltaan myös kaupungin asumisen tonttitarjontaa ja väestötavoitteen saavuttamista.

Kaavahakemus

Yksityisen kaavoitushakemuksen jättäjän Kultaranta Resort Oy:n lomakeskuksesta tavoitellaan ympärivuotista vapaa-ajan keskusta yrityksille ja kuluttajille. Tämä onnistuu vain kehittämällä ympäristön maankäyttöä. Porhonkallio-Virpin asemakaavaa ja asemakaavan muutosta koskien Kultaranta Resort Oy on halukas kehittämään alueelle vapaa-ajan ja virkistykseen toimintoja, loma- ja vakituista asumista sekä näitä palvelevia huolto- ja varastotiloja. Samalla suunnitellaan alueen liikenteelliset ratkaisut sekä virkistysalueet. Kaavamuutos toteuttaa myös toukokuussa 2019 valmistunutta Luonnonmaan visiota (Naantalin kaupunki) ja samoja periaatteita Naantalin asuntomessualueen kanssa.

Maanomistus ja Maankäyttösopimus

Alueen maanomistuksesta on esitetty kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Alue on pohjoisilta osiltaan pääosin kaupungin omistuksessa. Muilta osin kaava-alue on yksityisessä omistuksessa. Rymättylätien tiealueen omistaa valtio. Naantalin kaupunki ja Kultaranta Resort Oy neuvottelevat alueen toteuttamisen edellytyksistä. Asemakaavasta aiheutuvat maankäyttösopimustarpeet neuvotellaan maanomistajien kanssa valmisteluvaiheen yhteydessä.

Suunnittelun lähtökohdat / Suunnittelua ohjaavat asiakirjat

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty alueen kaavallinen tilanne maakuntakaavan ja yleiskaavan osalta sekä nykyinen asemakaava.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. VAT-tavoitteiden kokonaisuuksista tässä kaavatyoässä kiinnitetään huomiota

- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö ja luonnonvarat
- Toimiva yhteiskunta ja kestävä liikkuminen

Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu 23.8.2004) suunnittelualue on osoitettu virkistys- alueeksi (V), maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueeksi (M) sekä retkeily- ja matkailutoimintojen alueeksi (R).

Yleiskaava

Alueella on voimassa Luonnonmaan ja Lapilan ym saarien oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Osayleiskaava ohjaa asemakaavoitusta.

Osayleiskaavassa alue on pääosin matkailupalveluiden aluetta (RM-2) ja lisäksi pientalovaltaista asuinalueetta (AP) ja venesatama/venevalkama ja uimaranta (LV/VV). Lisäksi alueella on rantaan rajoittuva maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja (MY-1).

Alueelle on osoitettu liikenneväyliä (paksu musta viiva = seututie, musta viiva = muu tie) sekä kevyen liikenteen reitti (pisteviiva). Rymättyläntielle on osoitettu meluntorjuntatarve (aaltoviiva).

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava, jossa suunnittelualue on pääosin varattu vapaa-ajan- ja loma-asumiselle (RA, RM). Asemakaavassa on myös varaukset uimarannalle (VV), lähivirkistykseksi (VL), venesatamatoiminnoille (LV) ja yleiselle tielle (LT). Asemakaavalla on myös määrätty kadut Särkäsalmentie, Virventie ja Kalliotie.

Naantalin maankäytön kehityskuva 2035

Maankäytön kehityskuvassa Porhonkallion aluetta Luonnonmaalla kehitetään matkailukeskuksena.

Naantalin kaupunginvaltuusto, 11.06.2018, "Kaupunkistrategia 2022"

Naantali on kasvava, elinvoimainen ja tulevaisuuttaan rohkeasti rakentava saaristokaupunki. Luomme ainutlaatuisia kaupunkiympäristöä, jossa asiat nähdään myös lasten silmin. Tarjoamme yrityksille kilpailukykyisen ja joustavan toimintaympäristön. Tuotamme monipuolisia ja helposti saatavilla olevia palveluja asukkaan tarpeen mukaisesti.

Luonnonmaa -visio

Kultaranta Resort on kansainvälisesti kiinnostava ja hyvien yhteyksien varrella sijaitseva kohde. Se on hyvinvointiin keskittyvä, ekologinen ja yhteisöllinen alue maailman kauneimman saariston sylissä. Kultaranta Resortia ympäröi puhdas luonto ja alue rakennetaan ekologisesti kestäväksi yhteisöksi.

Tehdyt ja laadittavat selvitykset

Asemakaavaa laadittaessa työstetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselostusta. Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Erityistä huomiota kiinnitetään alueen miljööseen ja ympäristöön kohdistuviin vaikutuksiin.

Meluselvityksessä on luonnosvaiheessa tarkasteltu olemassa oleva tilanne nykyisillä nopeuksilla ja suunnitellulla maankäytöllä alennetulla nopeudella. Lisäksi tehtiin herkkyystarkastelu meluaidoista. Liitteenä on alustava meluselvitys.

Asemakaavoitettavalta alueelta päivitetään:

- Luontoarvojen selvitys

Asemakaavoitettavalta alueelta selvitetään:

- Rymättylätien liikennemelu
- kunnallistekniikan yleissuunnitelma
- asemakaava-alueen kaavatalous

Kaavaluonnos

Asemakaavaluonnos käsittää maankäyttösuunnitelman, josta on laadittu havainnekuva, kaavakarttaluonnos sekä meluselvitys. Suunnittelussa on hyödynnetty aikaisemmin tehtyä luontoselvitystä. Luontoselvitys tullaan päivittämään kaavaehdotusta varten.

Kaavaluonnoksessa on esitetty Rymättyläntielle porrastettu liittymä. Suunnitelmassa oletetaan, että liikenteen nopeus laskee liittymäalueella 60 km/h nopeuteen, joka oletettavasti laskee nykyisiä melutasoja. Tällä hetkellä nopeus on 80 km/h. Suunnitelmassa on pyritty ottamaan huomioon Rymättylätien eteläpuolella oleva vastapenger.

Rymättylätien varrelle, risteysalueelle, on sijoitettu julkisia toimintoja sekä paikoitusta palvelemaan koko kaava-alueen vahvistaen alueen luonnetta matkailun ja virkistykseen kohteena. Järjestelyitä on ehdotettu osittain nykyiselle tiealueelle. Viranomaisten kanssa käydään tarvittavat neuvottelut, jotta pysäköinnin, pyöräilyn ja kävelyn ratkaisut saadaan ratkaistua ehdotusvaiheeseen kaikkia osapuolia tyydyttävällä tavalla.

Kaavaluonnos on laadittu huomioiden Luonnonmaan alueen ja Kultaranta Golfin alueen kehittyminen sekä kaava-alueen olemassa oleva infrastruktuuri. Risteysalueen maankäytön suunnittelu vaikuttaa siihen, miten vah-

vasti se koetaan sisäänkäyntinä Porhonkallio-Virpin virkistys ja matkailu-alueelle. Lisäksi porrastettu liittymä tulee vaikuttamaan kaava-alueen liikenteen sujuvuuteen. Suunnitelma ottaa huomioon mahdollisen kaava-alueen ulkopuolelle pohjoiseen laajenevan asuinalueen. Liikennemäärien voidaan silloin olettaa kasvavan ja Rymättyläntien tieliittymään silloin kohdistuvan suurempi volyymi.

Porrastuva tieliittymä säilyttää nykyisen Virventien ja Rymättyläntien risteyksen ja Virventien olemassa olevan tielinjauksen.

Suunnitelmassa on Rymättyläntien pohjoispuolella 72 autopaikkaa huvi- ja viihdepalveluiden korttelialueella ja 52 autopaikkaa Varastorakennusten korttelialueella. Eteläpuolella on 144 autopaikkaa yleisellä pysäköintialueella. Yhteensä 268 autopaikkaa. Hallirakennuksia on 4000 k-m². Rakennusoikeutta on koko kaava-alueella lisäksi 18 770 k-m² ja RA alueiden rakennusoikeuden lisäksi yhteistilat 480 k-m². Yhteensä 23 250 k-m². Kaava-alueen eteläosaan rannan läheisyyteen on osoitettu rakentamista 2 kerrokseen ja pohjoispuolelle 1–3 kerrokseen.

Kaava-alueen maankäytön suunnittelussa on tähdätty ympärivuotisuuteen. Kaava-alueelle on sijoitettu sekä loma-, että ympärivuotista asumista. Suunnitelmassa Rymättyläntien ali kulkee kevyenliikenteen alikulku, jonka molemmin puolin Rymättyläntien varteen on sijoitettu bussipysäkit. Alikulku linkittää vahvasti kaava-alueen pohjoispuolen ja eteläpuolen yhtenäiseksi virkistysalueeksi. Rannan aluetta on kehitetty erilaisilla koko perheelle soveltuvilla palveluilla. Kaavakartaluonnoksessa venevalkaman alueelle on osoitettu julkisia toimintoja. Alueella olevat, yksityisten toimijoiden venepaikat tullaan maanomistajan kanssa tehtävin sopimuksin sijoittamaan kaava-alueen ulkopuolelle, sen välittömään läheisyyteen. Kevyenliikenteen verkosto on suunniteltu jatkuva ja monipuolinen.

Rymättyläntien varrelle on sijoitettu tapahtumatori, joka palvelee hallirakennusten ja mainittujen parkkipaikkojen kanssa koko kaava-aluetta. Tapahtumatoria voidaan hyödyntää monipuolisesti eri tapahtumiin ja toritoimintaan.

Suunnitelmaan on sijoitettu jätteenkeräyspisteitä. Pohjoispuolelle on sijoitettu lisäksi yksi muuntaja, jonka sijainti ja mahdollisesti niiden lisääminen varmistetaan kaavaehdotusvaiheessa.

Nähtäville asetettavaa materiaalia varten saatetaan laatia lisää havainnollistavaa aineistoa.

Asiasta on tarkoitus järjestää avoin keskustelutilaisuus.

Kaavatalous

Alueen kaavatalouden osalta on tässä vaiheessa selvitetty menojen osuutta. Tulojen osalta ratkaisuihin vaikuttaa oleelliset mahdolliset maakaupat, maankäyttösopimukset ja alueen tonttien hinnoittelu. Näitä tullaan selvittämään kaavan ehdotusvaiheessa.

Tekninen lautakunta

§ 48

13.05.2020

Alueen luonteen takia kaavaluonnoksen pohjoiset osat kannattaa toteuttaa kahdessa vaiheessa. Pohjoinen osa kannattaa todennäköisesti toteuttaa vasta, kun pohjoisiin osiin osoitetaan muutakin maankäyttöä.

Alustavan selvityksen mukaan ensimmäisen vaiheen toteutuskustannukset (kadut ja yhdyskuntateknikka) olisivat noin 2,0 miljoonaa euroa, ja toisen vaiheen kustannukset olisivat noin 1,1 miljoonaa euroa.

Toistaiseksi ei ole arvioitu Rymättylätien risteyksestä, mahdollisesta melusuojuuksesta sekä kevyenliikenteen alikulusta syntyviä kustannuksia.

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää, että 5.5.2020 päivätystä Porhonkallion-Virpin alueen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

Haavuorentien asemakaava ja asemakaavan muutos

162/10.03.01/2020

Tekninen lautakunta 13.05.2020 § 49

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström 4.5.2020:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto olivat nähtävillä 5. – 22. 3. 2020 Osalliset saivat esittää mielipiteitä aineistosta (MRL 62 ja 63 § sekä MRA 30 §).

Nähtävilläolosta ilmoitettiin osallisille kirjeellä, verkkosivuilla ja Rannikko-seudussa.

Kaavahankkeen vireilletulosta, OAS:sta ja kaavatyön valmisteluaineistosta järjestettiin yleisötilaisuus 12.3. 2020. Lisäksi kaavatyön aikana on maastokäyntien aikana tavattu suunnittelualueen asukkaita.

Alueelle on nyt laadittu asemakaavaehdotus, joka pitää sisällään kaavakartan, havainnekuvan ja kaavaselostuksen liitteineen. Kaava-alueen koko on noin 16,9 hehtaaria. Kaava mahdollistaa rakentamisen noin 100 uudelle asukkaalle.

LIITTEET A7-A11, TEKLA 13.5.2020 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa).

Kaavaehdotusta ehdotetaan nyt laitettavaksi julkisesti nähtäville. Tavoitteena on, että asemakaava voitaisiin hyväksyä vuoden 2020 lopussa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallisille viranomaistahoille on toimitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto.

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin määräaikana yksi pyydetty lausunto, Caruna Oy ja Varsinais-Suomen ELY keskus kommentoi asemakaavan lähtökohtia.

Asemakaavan valmisteluaineistosta jätettiin suullisia mielipidettä järjestyssä keskustelutilaisuudessa sekä maastossa tavatessa.

Selostuksen kohdassa 4.5.4 esitetään tiivistelmät lausunnon, kommenttien ja suullisten mielipiteiden oleellisimmista kohdista sekä vastineet niihin.

Laaditut selvitykset

Asemakaavan alueelta ja sen ympäristöstä on laadittu luontoarvojen perusselvitys, pohjavesien suojelusuunnitelma, lisäselvitys entisen maankäytöpaikan kohdalta, melu- ja värinäselvitys ja selvitys kaava-alueen olemas-

sa olevasta rakennuskannasta. Selvitykset ovat selostuksen liitteenä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on selostuksen liitteenä.

Neuvottelut maanomistajien kanssa

Alueen maanomistajien kanssa on käyty vuoropuhelua koko kaavoituksen ajan ja toiveita on pyritty huomioimaan asemakaavaehdotuksessa.

Suunnittelualueeseen liittyi yksityinen rakentamaton maanviljelyskäytössä oleva peltokiinteistö, jonka Naantalin kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 145 § 4.5.2020 ostaa. Asemakaavaehdotuksessa osalle kiinteistöä osoitetaan asuinpienalojen korttelialuetta (APpv).

Kaavan tavoitteet / Prosessin aikana syntyneet tavoitteet sekä tavoitteiden tarkentuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavahankkeen tavoitteeksi asetettiin: *" Asemakaavamuutoksen tavoitteena on ratkaista yhtenäisen asuntokadun liittyminen Maskuntien maantie alueelle nykyisen Haavuorentien risteyksen kohdalla. Asuntokatu käsittää Nurmitien pohjoisen osan ja Heinätien sekä Heinätien jatkeena nykyisessä asemakaavassa osoitetun jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kevyen liikenteen väylän.*

Lisäksi suunnittelutyön tavoitteena on korvata osa korttelin 37 rivitalorakentamisesta omakotitaloilla.

Nurmitien eteläinen osa osoitettaisiin uuteen paikkaan noin 70 metriä kaakkoon asuntokaduksi, jonka varrelle sijoitettaisiin nykyisen asemakaavan asuntokorttelit 34 (AO-1) ja 36 (AR).

Entinen läjitysalue on nykyisen korttelin 36 ja Nurmitien eteläosan kohdalla. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa entinen läjitysalue lähivirkistysalueeksi."

Kaavatyön tavoitteena oli myös kohdistaa asemakaavalliset muutokset vain kaupungin maanomistukselle. Yksityisten kiinteistöjen asemakaavaa ja määräyksiä ei ole tarkoitus muuttaa.

Kaavaprosessin aikana tavoitteet eivät ole näiltä osin merkittävästi muuttuneet.

Nimistö

Nimistötoimikunta kokoontui 22.4.2020 § 2. Päätetyt nimet on lisätty kaavakarttaan.

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus on päivätty 4.5.2020. Asemakaavaehdotukseen on laadittu kaavakartta, havainnekuva sekä asemakaavan selostus. Kartta ja

selostus ovat liitteenä.

Selostuksen kohdassa 4 on kuvailtu asemakaavaehdotuksen sisältöä.
Kaava-alue

Asemakaavaehdotuksen ala on noin 16,9 hehtaaria.

Suunnittelualue sijoittuu Manner Naantalin pohjoisosaan ja se sijaitsee linnuntietä noin 4 km:n Naantalin keskustasta koilliseen. Aluetta rajaavat idässä Maskuntie ja etelässä Immasentie sekä lännessä ja pohjoisessa Orjanojan puisto joka on nurmiviljelykäytössä.

Kaavan sallima rakentaminen

Rakennusoikeutta asumiselle on osoitettu yhteensä 8850 kerrosneliömetriä (k-m²).

asuinpientaloille 9990 m² / 2400 k-m² / e = 0,24 / 3 tonttia / 30 asukasta.

erillispientaloille 29073m² / 6450 k-m² / e = 0,22 / 21 tonttia / 298 asukasta.

Alueelle arvioidaan tulevan noin 100 uutta asukasta (laskentaperusteena 3,5 asukasta / omakotitalo, pientaloalueilla 1 asukas / 75 k-m²).

Alueelle on osoitettu 3 yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (EN ja ET). Näille alueille voidaan sijoittamaan muuntamoita, pumppaamoja ja/tai jätehuollon yksiköitä.

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa, joka on liitteenä.

Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 5. Vaikutuksia on selvitetty otsikoilla:

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Yritysvaikutusten arvio

Mikäli asemakaava muutetaan, lisääntynyt asukaspora tukee Manner-Naantalin palvelurakenteita. Lisäksi kaavan toteutusvaiheella on rakentamisaikaisia vaikutuksia rakennusalan yrityksiin.

Kaavataloustarkastelu

Haavuorentien kaavan myötä alueelle muodostuu tontteja ja rakennusoikeutta. Niistä muodostuvien myyntitulojen ja liittymismaksujen kokonais-

summa on kaavoittajan arvion mukaan noin 1,1 miljoonaa euroa. Hinnoittelu perustuu arvioon, että omakotitontin keskihinnaksi tulisi noin 30.000 euroa ja AP-tonttien rakennusoikeuden hinnaksi noin 175 €/m². Alueelta ei kerry maankäyttömaksuja.

Alueen toteutuskuluiksi kaavoittaja arvioi noin 0,8 M€. Arvio perustuu yhdyskuntatekniikan selvityksiin. Lisäksi menoja syntyy mahdollisesta metsityksestä ja maisemoinnista. Lisäksi kaupungin kuluina on alueen aikaisemmin toteutuneet maanhankintakustannukset sekä mahdollinen pieni maakauppa alueen pohjoisreunalla.

Summat ovat alustavia, mutta kokonaistalouden kannalta voidaan katsoa alueen kaavatalouden olevan kaupungin kannalta positiivinen. Kaupunki-kehityshankkeille on tyypillistä, että kustannukset ovat etupainotteisia ja tulot tulevat vasta myöhemmin. Kaava-alue on kuitenkin kohtuullisen pieni ja todennäköistä on, että se toteutuu pääosiltaan muutamassa vuodessa katurakentamisen jälkeen.

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 4.5.2020 päivätty Haavuorentien asemakaava ja asemakaavan muutos asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

KOKOUSKÄSITTELY:

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin. Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

Röölänrannan asemakaavamuutos

176/10.03.01/2018

Tekninen lautakunta 13.05.2020 § 50

Kaavoitusinsinööri Eeva Rytkölä 4.5.2020:

Rymättylän Röölän ranta-alueelle on laadittu 27.4.2020 päivätty asema-kaavaluonnos. Aikaisemmin laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on päivitetty 27.4.2020. Päivitetty OAS on liitteenä.

LIITE A12, TEKLA 13.5.2020 (Säilytetään erillisessä kaavakansiossa).

Kaavatyön käynnistäminen

Asemakaavan laatimisesta Röölän ranta-alueelle on päätetty vuoden 2017 kaavoituskatsauksen yhteydessä (KH 6.2.2017 § 35). Lähtökohtana kaavatyölle on ollut suunnitelma Rööläntien maantiedealueen 1896 Röödilä – Röödilä E lakkauttamiseksi yleisenä tienä maantieltä 1890 Rymättylä – Hanka yhteyslaiturille saakka, sekä Rymättylä – Hanka maantiehen 1890 kuuluvan pysäköintialueen lakkauttaminen yleisenä tienä. Asemakaavan laatiminen on ollut edellytyksenä kyseisten alueiden siirtämiseksi Naantalin kaupungin omistukseen.

Maanomistus

Röölässä sijaitsevan asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 2,5 hehtaaria, josta maa-alueita on noin 1 hehtaari ja vesialueita noin 1,5 hehtaaria. Suunnittelualue sijoittuu Naantalin kaupungin sekä yksityisten omistamille maa-alueille, ja yksityisessä omistuksessa tai hallinnassa olevien kiinteistöjen yhteisille maa- ja vesialueille. Osalla kiinteistöistä Naantalin kaupunki on vuokralaisena.

Suunnittelun lähtökohdat

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston vuonna 2011 hyväksymä Röölän taajamaosayleiskaava, johon nyt kaavoitettava alue on merkitty satama-alueeksi (LS):

Alue on tarkoitettu yhteysalusten, laivojen ja veneiden satamaksi. Alueelle saa rakentaa vesiliikennettä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia, kuten lastaus- ja venelaitureita, veneiden huoltoa palvelevia rakenteita, polttoaineen jakeluaseman, käymälätiloja ja pysäköintipaikkoja. Alueen rakentamisen tulee perustua kokonaissuunnitelmaan.

Vanha myllyrakennus on osoitettu merkinnällä sr:

Paikallisesti merkittävä säilytettävä rakennus tai rakennusryhmä. Rakennuksissa suoritettavien muutos- ja korjaustöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennus- ja/tai kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemakuvallisesti arvokas luonne ja ominaispiirteet säilyvät. Ennen rakennusta merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Turun maakuntamuseolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Asemakaava laaditaan lakkautetuille maantiealueille sekä jo rakentuneelle Röölään ranta-alueelle. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Rymättylä – Hanka maantiehen (Rööläntie, Luotojentie), itä- ja länsipuolella yksityisessä omistuksessa oleviin kiinteistöihin ja etelässä vesialueeseen.

Rakennettu ympäristö

Asemakaavoitettavan alueen nykyinen rakennuskanta muodostuu 1930-luvulla valmistuneesta Röölään myllyrakennuksesta, sekä sen kylkeen rakennetusta 1-kerroksisesta lisärakennuksesta. Mylly on museokäytössä, lisärakennuksessa toimivat Silliperinnekeskus Dikseli, ja sen yhteydessä pieni kauppa ja kahviotila. Suunnittelualueella ei ole asukkaita tai asuinrakennuksia.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on 2 asuinrakennusta, joissa on yhteensä 8 asukasta. Entisen sillitehtaan tiloissa toimii nykyään omenaviinitehdas ja vanha betonitiilinen varastorakennus on kunnostettu ravintolaksi. Muutoin kaavoitettavan alueen ympäristössä olevien rakennusten käyttö on aikojen saatossa vaihdellut ja osittain hiipunut jo kokonaan.

Sataman toiminnot

Nykyisiä toimintoja Röölään rannassa ovat muun muassa vierasvenesatama sekä veneilijöille suunnattuja palveluja kuten meriasema, septic tankin tyhjennys ja vesipiste. Rannassa on myös kuivakäymälä, Lounais-Suomen Jätehuollon kierrätyspiste (ei sekajätettä), veneenlaskupaikka ja Rymättylän VPK:n päivystysalus.

Liikenne

Kaava-alueen pohjoispuolta sivuaa maantie (yhdystie 1890 Rymättylä-Hanka), joka kulkee Rymättylän kirkonkylästä Röölään kautta Kirveenrauman sillan välityksellä Airismaahan. Tien nimi on Röölään taajamaan asti Rööläntie ja siitä eteenpäin Luotojentie.

Noin 116 metriä pitkä yhdystie 1896 (Röödilä-Röödilä E) Rööläntieltä yhteysaluslaituriin on lakkautettu yleisenä maantienä ja se on 26.3.2020 liitetty osaksi kaupungin omistamaa kiinteistöä 529-540-1-100. Lakkautetulla tieosuudella on edelleen joukkoliikenteen (Föli) kääntöpaikka ja päätepyssäkki.

Yhteysaluslaituri on poistunut käytöstä vuonna 2011 yhteysalusliikenteen siirryttyä kulkemaan Haapalan laiturin kautta. Vuosina 2012 ja 2016 tehtyjen yleistarkastusten perusteella laiturin kunto on arvioitu huonoksi, jonka vuoksi sille on ajoneuvolla ajo kielletty. Kunnostuksen jälkeen laituria voidaan käyttää huviveneliikenteeseen arviolta noin 15 – 20 vuoden ajan.

Vesihuolto

Röölään rannan kiinteistöt on liitetty Naantalin kaupungin vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon. Jätevedet johdetaan siirtoviemärillä kanta-Naanta-

lin verkoston kautta puhdistamolle.

Sähkö

Sähköverkon suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta suunnittelualueella vastaa Caruna Oy.

Luonnonympäristö

Röölän asemakaavan suunnittelualueella ei ole valtakunnallisiin suojeluohjelmiin sisältyviä alueita eikä alueella alustavan selvityksen mukaan ole merkittäviä luontoarvoja.

Asemakaavaluonnos

Ranta-alue

Nyt laadittavan Röölän asemakaavan tavoitteena on tukea alueen satama- ja matkailutoimintoja sekä mahdollistaa tulevaisuudessa niiden monipuolinen kehittäminen myös paikallisten asukkaiden ja yritysten näkökulmasta.

Sataman- ja matkailupalvelujen korttelialue (LS/rm).

Alue on tarkoitettu yleiseksi yhteysalusten, laivojen ja veneiden satamaksi. Alueelle saa sijoittaa vesiliikennettä ja matkailua palvelevia rakennuksia ja rakennelmia, kuten lastaus- ja venelaitureita, veneiden huoltoa palvelevia rakenteita, polttoaineen jakeluaseman, huolto- ja käymälätiloja sekä pysäköintipaikkoja. Alueelle saa rakentaa alueen toimintaa tukevia rakennuksia yhteensä 300 k-m². Alueen rakentamisen tulee perustua kokonaissuunnitelmaan.

Alueelle rakennettavien rakennusten suurin sallittu kerrosluku on yksi.

Korttelialueelle on pysyvällä merkinnällä (pistekatkoviiva) osoitettu pysäköintialue (lp-1):

Yleiselle pysäköinnille tarkoitettu alueen osa, jolle saa sijoittaa joukkoliikenteen kulkuyhteyden, bussipysäkin ja/tai jätteidenkeräyspisteen. Alueen autopaikoista enintään 8 voidaan osoittaa kortteliin 1 RM-2 korttelialueen autopaikoiksi.

Niin ikään pysyvällä merkinnällä on osoitettu olemassa olevat vesihuollon johtoja varten varatut alueen osat, sekä pumppaamon paikka (et). LS/rm –korttelialueen koillisosaan on merkitty istutettava alueen osa.

Sijainniltaan ohjeellisena (katkoviiva) on esitetty veneenlaskupaikka (vlp), polttoaineen jakelupiste (pj), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia alueen osia (et) ja linja-autopysäkki (bp).

Yhteysaluslaiturin kohtaa lukuun ottamatta rantaviivan sijainti on merkitty ohjeellisena, mikä mahdollistaa tarvittaessa rannan muokkaamisen. Yhteysaluslaiturin kohdalla rantaviiva noudattelee nykyistä kiinteistön rajaa, ja on osoitettu paikalleen pysyvästi.

Merkinnällä *lvv* on osoitettu: *Vesialueena säilytettävä alueen osa, jolle saa sijoittaa laitureita. Olemassa olevat pienvenelaiturit on osoitettu ohjeellisella merkinnällä.*

Myllyn kiinteistö

Asemakaavan tavoitteena on myös 1930-luvulla valmistuneen ja nyt museokäytössä olevan rakennus- ja ympäristöhistoriallisesti arvokkaan Röö-län myllyrakennuksen suojeleminen. Tavoitteet myllyn yhteyteen myöhemmin rakennetun matalan varastorakennuksen jatkokäytön osalta tarkentuvat kaavatyön aikana.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-2).

Rakennusoikeusmerkintä osoittaa suurimman sallitun kerrosalaneliömetrien määrän, jonka korttelialueelle saa rakentaa sr-4 merkinnällä osoitetun rakennuksen osan lisäksi.

Suojeltavan myllyrakennuksen rakennusala on osoitettu merkinnällä sr-4: *Suojeltava rakennus tai sen osa, joka on säilytettävä miljöön osana. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään.*

Rakennusoikeutta on merkitty suojellun rakennuksen osan lisäksi 400 k-m², suurin sallittu kerros-luku on kaksi.

Korttelialueelle on osoitettava autopaikkoja vähintään 1 ap / 50 k-m². Osa autopaikoista voidaan sijoittaa LS/rm –korttelialueen lp-1 pysäköintialueelle.

Yleismääräykset:

Alueen ominaispiirteet on otettava huomioon rakennuksiin ja muuhun ympäristöön vaikuttavien toimien suunnittelussa ja toteuttamisessa. Uudisrakentamisen tulee arkkitehtuuriltaan, kattomuodoltaan ja sijainniltaan sopeutua muuhun rakennuskantaan sekä luonnonympäristöön.

Alueen suunnittelussa ja toteuttamisessa on turvattava joukkoliikenteen sekä sataman toimintaan liittyvän liikenteen toimintaedellytykset.

LS/rm -korttelialueelle saa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi sijoittaa puistomuuntamon.

Alueelle ei sallita veneiden talvisäilytyspaikkojen sijoittamista.

Maaperän mahdolliset haitta-ainepitoisuudet, määrät ja levinneisyys on tutkittava hyvissä ajoin ennen maanrakennustöihin johtavan rakennus- tai toimenpideluvan myöntämistä. Maaperätutkimusten laadusta ja laajuudesta on sovittava ympäristöviranomaisen kanssa. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Asemakaavamerkintöjä täydennetään kaavan ehdotusvaiheessa. Röölnrannan 27.4.2020 päivätty asemakaavaluonnos on liitteenä.

LIITE A13, TEKLA 13.5.2020 (Säilytetään erillisessä kaavakansiossa).

Kaavan vaikutukset

Toteutuessaan asemakaava mahdollistaa alueen kehittämisen ja parantaa alueella toimivien yritysten toimintaedellytyksiä, mikä puolestaan lisää alueen elinvoimaisuutta ja tukee siten alueen palvelurakenteita.

Kaavan vaikutuksia tarkennetaan asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Kaavataloudellinen tarkastelu

Asemakaavan laatiminen ei aiheuta yhdyskuntatekniikasta muodostuvia kustannuksia, eikä kiinteistöjen myynnistä saatavia tuloja.

Kaupungin ja maanomistajien välille laaditaan tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus.

Valokuvakooste suunnittelualueelta liitteenä.

LIITE B2, TEKLA 13.5.2020 (Säilytetään erillisessä kaavakansiossa).

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää, että 27.4.2020 päivätystä Röö-länrannan asemakaavan valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen.

Luonnoksesta pyydetään seuraavat lausunnot:

- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Saaristolautakunta
- Rymättylän VPK
- Caruna Oyj
- DNA Oyj

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

Naantalin Seudun Meripelastajat ry:n käyttöoikeussopimuksen muutosanomus, Riukuluoto

314/10.05.07/2020

Tekninen lautakunta 13.05.2020 § 51

Maankäyttöinsinööri Pirjo Pitkänen 6.5.2020:

Naantalin Seudun Meripelastajat ry:lle on teknisen lautakunnan päätöksen 20.3.2002 § 32 perusteella myönnetty määräaikainen käyttöoikeus tukikohtarakennuksen sijoittamiseen Riukuluoto-saareen Rymättylässä.

Teknisen lautakunnan päätöksen 27.2.2013 § 29 perusteella yhdistyksen kanssa on solmittu 15 vuoden sopimus käyttöoikeuden jatkamista varten.

OHEISMATERIAALI: Tekninen lautakunta 27.2.2013 § 29

Yhdistys on hakenut 23.4.2020 päivätyllä kirjeellä muutosta voimassa olevaan käyttöoikeussopimukseen.

LIITE B3, TEKLA 13.5.2020.

Muutosta haetaan sopimusalueeseen ja rakentamismäärään. Lisäksi haetaan sopimuskaudelle jatkoa uudelle 15 vuoden jaksolle. Rakentaminen käyttöoikeusalueelle on mahdollista osayleiskaavan kaavamääräysten puitteissa. Käyttöoikeusalue on määritetty Rymättylän Eteläisen Saariston osayleiskaavassa matkailupalvelujen alueeksi RM/0. Käyttöoikeusalue käsittää Rymättylän Eteläisen Saariston osayleiskaavan mukaisesti yhden saunarakennuksen rakennusoikeuden matkailupalvelujen alueella. Alueesta ei saa muodostaa erillistä rakennuspaikkaa.

Käyttöoikeuden haltija saa oikeuden sijoittaa alueelle enintään 50 m² suuruisen yhdistyksen käyttöön tarkoitetun tukikohtarakennuksen, jossa ovat yöpymis- ja peseytymistilat. Tähän käyttöoikeuteen kuuluu oikeus oman laiturin ja poijun pitämiseen käyttöoikeusalueen rannassa.

Yhdistyksen on haettava tukikohtarakennukselle rakennuslupa ja huolehdittava muutoinkin, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut.

Riukuluoto-saari jää tukikohtarakennusta lukuun ottamatta yleiseen retkeily- ja ulkoilukäyttöön. Saari säilyy naantalilaisten virkistysalueena eikä käyttöoikeussopimuksella saa estää saaren yleistä käyttöä. Riukuluoto-saarella on käytössä yhteiskäyttölaituri veneilijöille virkistys- ja ulkoilualueelle pääsyä varten.

Naantalin Seudun Meripelastajat ry vastaa koko Riukuluoto-saaren siisteydestä ja yhteiskäyttölaiturin vuosihuollosta ja -korjauksista.

Tekninen lautakunta

§ 51

13.05.2020

Käyttöoikeussopimusluonnos liitteineen oheistetaan.

LIITE A14, TEKLA 13.5.2020.

TEKNINEN JOHTAJA:

Lautakunta hyväksyy liitteen mukaisen käyttöoikeussopimuksen Naantalin kaupungin sekä Naantalin Seudun Meripelastajat ry:n välillä.

KOKOUSKÄSITTELY:

Heikki Lindgren poistui yhteisöjäävinä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Perusteena on osallistuminen yhdistyksen hallintoon.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

Lisämäärärahaesitys teknisen lautakunnan investointiosaan kohtaan Karvetin liikunta-alue

298/02.02.00/2019

Tekninen lautakunta 13.05.2020 § 52

Yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi 5.5.2020:

Vuoden 2020 talousarviossa on varattu 50 000 euron määräraha vuonna Karvetin liikunta-alueen rakentamiseen. Määrärahalla on jatkettu vuonna 2019 alkanutta harjoituskentän rakennustyötä. Tähän mennessä on toteutettu kentällä:

- maaleikkaustyöt
- salaojitus
- rakennekerrokset ja kulutuskerros kivituhkasta
- valaisinpylväiden jalustat ja maakaapelointi
- tukimuuri kentän Karvetin koulun puoleiseen pätyyn

Määrärahaa on käytetty seuraavasti harjoituskentän rakentamisessa:

- vuonna 2019: 75 977 euroa
- vuonna 2020: 44 185 euroa (tilanne 22.4.2020)

Kentän käytön mahdollistamiseksi tulee kenttä vielä aidata. Nykytilanteessa kentän käyttö on turvallisuuden kannalta ongelmallista kentän rajoituksessa eteläpäädyistä Rautakatuun ja Lännessä Myllypellonpolkuun ja asuinkiinteistöön. Aikaisempi puusto on poistettu Myllypellonpolun vierestä kiinteistön toivomuksesta sekä kentän ylläpidon helpottamisen kannalta.

Mahdollinen ilta- ja talvikäyttö edellyttää myös kentän valaistuksen toteuttamista.

OHEISMATERIAALI: asemapiirustus kentästä

Suoja-aidan rakennuskustannuksiksi on arvioitu 35 000 euroa ja valaistuksen rakentamiseksi 20 000 euroa.

Suunnitelmassa on lisäksi esitetty jalkapallonurmi kentän pinnoitteeksi. Pinnoitteen alustava kustannusarvio on 65 000 euroa. Määrärahaa pinnoitteen toteuttamiseksi esitetään talousarvion 2021 laadinnan yhteydessä suunnitelmakaudelle 2021 – 2024.

Suoja-aidan ja valaistuksen rakentamiselle kenttä saataisiin kesäkaudesta alkaen hiekkapintaisena ympärivuotiseen käyttöön.

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle 55 000 euron lisämäärärahan myöntämistä teknisen lautakunnan investointiosaan kohteelle

Tekninen lautakunta

§ 52

13.05.2020

Karvetin liikunta-alue.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

Katuvalaistuksen uusiminen Carunan pienjänniteverkon kaapelointitöiden yhteydessä Merimaskussa, urakoitsijoiden valinta

363/02.07.00/2020

Tekninen lautakunta 13.05.2020 § 53

Yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi 5.5.2020:

Caruna suorittaa kesän 2020 aikana pienjänniteverkon kaapelointitöitä Merimaskussa Särkäsalmen ja kirkonkylän alueella. Caruna on tarjonnut mahdollisuutta Naantalin kaupungille samassa yhteydessä korvata nykyiset katuvalaistuksen ilmajohtot maakaapeleilla. Myös puhelinoperaattoreilla on halutessaan mahdollisuus osallistua hankkeeseen poistamalla nykyisiä ilmajohtoja ja rakentamalla valokuituverkkoa osana hanketta.

Teknisen lautakunnan talousarvion investointiosassa on 150 000 euron määräraha katuvalaistuksen saneeraamiseen Merimaskun alueella.

Carunan kilpailuttaman urakoitsijana hankkeessa toimii ELTEL Networks Oy.

Merimaskun alueella on aikaisemmin korvattu elohopeahöyryvalaisimet Led-valaisimilla. Nykyisten osittain käyttöikänsä päässä olevien puupylväiden korvaamiseen metallipylväillä ja maakaapeloinnin rakentamiseen ei ole ollut mahdollisuutta kaupungin omana yksittäisenä hankkeena.

Carunan esittämässä toimintamallissa pyrittäisiin kaikkia osapuolia hyödyttävään ratkaisuun ja korvata kerralla kaikkien osapuolten ilmajohtot maakaapeleilla. Mallissa on annettu yksikköhinnat eri suoritteille, jonka perusteella osallisten kustannukset määräytyvät.

Yhdyskuntatekniikan, Naantalin Energian ja ELTEL Networksin edustajat ovat neuvotelleet seuraavasta työnjaosta hankkeen toteuttamiseksi Naantalin kaupungin katuvalaistuksen uusimisen osalta.

Eltel Networks vastaa:

- kaapeliojan rakentaminen
- valaisinjalustojen hankinta ja asennus
- valaistuskaapelin hankinta ja asennus
- katuvalaistuksen maadoitusten rakentaminen tarvikkeineen
- Nykyisen katuvalaistuksen purku (ei sis. valaisimien poistoa) ja purkumateriaalin toimittaminen asianmukaisesti vastaanottopaikkoihin

Naantalin Energia vastaa:

- katuvalaistuksen suunnittelu
- valaisinpylväiden hankinta ja asennus
- nykyisten valaisimien poisto ja asennus uusiin pylväisiin
- katuvalokeskusten uusiminen (3 kpl)

Katuvalaistuksen saneeraus on suunniteltu tehtäväksi seuraavilla kaduilla: Rajatie, Urpukuja, Taattistenjärventie (pohjoisosa), Meripirtintie, Pirttikuja, Tärkkistentie, Lähdekuja, Muntterintie, Hellemäentie, Hellemaantie, Hellevuorentie, Heikinmäentie (itäosa), Kalliokuja, Sammalkuja, Kirkonsalmentie, Palteentie.

Kaivantometrejä on arvioitu olevan kokonaisuutena n. 3.5 km ja uusittavia valaisinpylväitä 100 kpl.

ELTEL Networksin arvioituihin suoritemääriin perustava tarjous on 82 125,52 euroa (ALV 0%) yllä kerrotuista tehtävistä. Naantalin Energian tarjous vastaavasti Energian vastuulla olevista tehtävistä on 57828,44 euroa (ALV 0%). Eitelin lopullinen urakkasumma määräytyy tarjouksessa ilmoitettujen yksikköhintojen sekä toteutuneiden suoritemäärien perusteella.

OHEISMATERIAALI: Yksikköhinnat ja alustavat suoritemäärät (Caruna/ELTEL Networks) ja Naantalin Energian tarjous

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää valita Merimaskun alueen katuvalaistuksen uusimishankkeeseen ELTEL Networksin hintaan 82 125,52 euroa (ALV 0 %) ja Naantalin Energian hintaan 57 828,44 euroa (ALV 0%). Lopullinen urakkahinta määräytyy toteutuneiden suoritteiden ja annettujen yksikköhintojen perusteella. Työ suoritetaan Carunan teettämän pienjänniteverkon maakaapelointitöiden yhteydessä.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

Ilmoitusasiat ja viranhaltijapäätökset

Tekninen lautakunta

Teknisen toimen sihteerin Enni Mäkilä 13.5.2020:

Ilmoitusasiat

Naantalin kaupunginjohtaja

- päätös 8.4.2020 48/2020: Max Holmbergin valinta liikunta-alueiden työjohtajan virkaan

- päätös 12.5.2020 12/2020: Pirjo Kankariston siirtäminen vt. henkilöstöpäälliköksi 25.5.2020 lukien

Naantalin tekninen johtaja

- päätös 13.5.2020: Teknisten palveluiden talouspäällikön tehtävät

Viranhaltijapäätökset

Yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi:

33/2020 Turku Energian kaivulupa kaukolämpötyöhön

Teljentie-Kristofferinkatu

34/2020 Caruna Oy:n maakaapelin kaivu- ja sijoituslupa Merimaskun taajamaan sekä muuntamon sijoitus Vähätalontielle

Vs. maankäyttöpäällikkö Pirjo Pitkänen:

9/2020 Osoitenumeroiden vahvistaminen

10/2020 Osoitenumeroiden vahvistaminen

11/2020 Pellonvuokrasopimuksen hyväksyminen

TEKNINEN JOHTAJA

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi. Tekninen lautakunta päättää olla käyttämättä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeutta edellä selostetuissa viranhaltijapäätösasiakirjoissa ilmeneviin päätöksiin.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

Muutoksenhakuohje

Toimielin tekninen lautakunta

Kokouspäivämäärä 13.5.2020

Pöytäkirja yleisesti nähtävänä

Pöytäkirja on 19.5.2020 pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa www.naantali.fi.

Muutoksenhakukiellot Seuraavista päätöksistä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa:

§ 44-45, 48-50, 52, 54.

Koska päätöksestä voidaan tehdä kuntalain 134 §:n 1 mom. mukaan kirjallinen oikaisuvaatimus, seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla:

§ 46, 51.

Oikaisuvaatimusohjeet Seuraaviin päätöksiin tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen:

§ 46, 51.

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään:

Naantalin kaupunki, tekninen lautakunta
Postiosoite: PL 43, 21101 Naantali
Käyntiosoite: Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali
Sähköposti: kirjaamo@naantali.fi

Oikaisuvaatimuksen voi tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) tai kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaamisesta.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjanote on lähetetty hänelle kirjeellä. Käytettäessä sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta muutoksenhakuajaksi. Jos muutoksenhakuajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului-

juhannusaatto tai arkilauantai, oikaisuvaatimuksen saa tehdä ensimmäisenä arkipäivänä tämän jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava päätös, johon haetaan oikaisua sekä millaista oikaisua haetaan ja millä perustein. Oikaisuvaatimus on sen tekijän allekirjoitettava.

Oikaisuohje ja valitusosoitus hankinta-asioissa

Tämä oikaisuohje ja valitusosoitus koskee seuraavia hankintapäätöksiä:

§ 47, 53.

Oikaisuvaatimusohje hankintalain 25 §:n mukaisissa, kansalliset kynnyсарvot alittavissa hankinnoissa

Kansallisen kynnyсарvon suuruus on:

- tavara- ja palveluhankinnat 60 000 €
- käyttöoikeussopimukset / palvelut 500 000 €
- terveydenhoito- ja sosiaalipalvelut 400 000 €
- muut erityiset palvelut 300 000 €
- rakennusurakat 150 000 €
- käyttöoikeusurakat 500 000 €
- suunnittelukilpailut 60 000 €

Kansallisen kynnyсарvon alittavissa hankinnoissa tehtyyn kunnan viranomaisen (hankintayksikkö) päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä annettuun ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintayksikölle hankintalain 133 §:ssä tarkoitetun vaatimuksen hankinta-oikaisusta tai kuntalain 134 §:ssä tarkoitetun oikaisuvaatimuksen. Oikaisua koskevan vaatimuksen voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen). Kuntalain mukaisen oikaisuvaatimuksen voi lisäksi tehdä kunnan jäsen.

Määräaika oikaisua koskevien vaatimusten tekemiselle

Oikaisua on vaadittava 14 päivän kuluessa siitä, kun oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Asianosaisen katsotaan saaneen hankintapäätöksen oheisasiakirjoineen tiedoksi sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähet-

tämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin.

Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksi-saantitodistukseen merkittynä aikana.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Hankintaoikaisun ja oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Valitukseen on merkittävä oikaisua vaativan ja kirjelmän laatijan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintayksikön yhteystiedot

Naantalin kaupunki, tekninen lautakunta
Postiosoite: PL 43, 21101 Naantali
Käyntiosoite: Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali
Sähköposti: kirjaamo@naantali.fi