

Kaupunginvaltuusto	§ 97	14.11.2016
Kaupunginhallitus	§ 387	21.11.2016
Kaupunginhallitus	§ 213	15.05.2017

Varavaltuutettu Anne Pentin ym. valtuustoaloite Raumakarin kesäkahvilasta

735/00.07.01/2016

Kaupunginvaltuusto 14.11.2016 § 97

Varavaltuutettu Anne Pentti luki ja jätti valtuuston kokouksessa seuraavan 18 valtuutetun allekirjoittaman aloitekirjelmän:

"Ukko-Pekan silta, joka johtaa mantereelta Raumakarin kautta Luonnonmaan saarelle, rakennettiin vuonna 1934. Alkuperäisiä siltoja on oikeastaan kaksi: Toinen silta johtaa Manner-Naantalin puolelta Raumakarille ja toinen, pidempi silta, Raumakarilta Luonnonmaalle. Raumakarille rakennettu 55 metriä pitkä kivipenger yhdistää nämä kaksi siltaa.

Ukko-Pekan sillan itäpuolelle, hienoon maisemapaikkaan, rakennettiin sillan valmistuttua pyöreä puinen kesäkahvila, joka korotettiin kaksikerroksiseksi vuonna 1937.

Naantalilaiset ja saaristoon kulkijat pysähtyivät matkallaan usein nauttimaan virvokkeita ja ihailemaan sillalta avautuvia maisemia. Silta, kahvila ja kallioinen maisema toisaalla sataman suuntaan ja toisaalla Kultarantaan, oli ainutlaatuinen ja kuvauksellinen, monien mielestä lähes naantalilaista kansallismaisemaa.

Alkuperäisen, nykyliikenteelle liian kapeaksi jääneen sillan viereen valmistui uusi, leveämpi silta, Naantalinsalmen silta, joka vihittiin käyttöön kesällä 1987. Raumakarin yli kulkeva uusi silta joutui pyyhkäisemään tieltään vanhan pyörän kahvilan.

Silloiset virkamiehet ja luottamushenkilöt vastasivat näköalakahvilansa menettäneiden naantalilaisten suruun lupaamalla laittaa talteen kahvilan rakennuslaudat ja antamalla lupauksen rakentaa kahvila myöhemmin uudelleen.

Kaupungissa kiertävien huhujen mukaan lankut, ikkunapuitteet ja muut puretut rakennuksen osat ovat edelleen tallessa. Tämä ei pidä paikkaansa, eikä kolmekymmentä vuotta varastoiduista lankuista enää toimivaa kahvilaa saataisikaan kyhätyä.

Kokoomuksen valtuustoryhmä esittää, että Naantalın kaupunki selvittää mahdollisuudet rakentaa Raumakarille kesäkahvila, jonka toteutuksessa huomioitaisiin mahdollisuuksien mukaan puretun kahvilarakennuksen ulkomuoto sekä tietysti nykyajan vaatimukset.

Kaupungin tehtävä ei ole kuitenkaan pyörittää liiketoimintaa, joten samalla tulee selvittää potentiaalisten yritysten kiinnostus kahvilan vuokraamiseen ja toiminnan pyörittämiseen. Vuokrataso tulee arvioida siten, että realistisen aikajakson poistot saadaan katettua vuokralla, jotta kaupunkilaisia ei rasiteta verorahoilla rakentamisella."

KAUPUNGINVALTUUSTO:

Valtuustoaloite merkittiin vastaanotetuksi.

Kaupunginhallitus 21.11.2016 § 387

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus lähettää valtuustoaloitteen ympäristövirastolle ja elinkeinoasimiehelle valmisteltavaksi ja mahdollisia toimenpiteitä varten.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 15.05.2017 § 213

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa:

Varavaltuutettu Anne Pentti ym. ovat jättäneet valtuustoaloitteen jossa esitetään, että Naantalın kaupunki selvittää mahdollisuudet rakentaa Raumakarille kesäkahvila, jonka toteutuksessa huomioitaisiin mahdollisuuksien mukaan puretun kahvilarakennuksen ulkomuoto sekä nykyajan vaatimukset. Aloitteessa esitetään myös yritysten kiinnostuksen selvittämistä asian suhteen.

Vanha Raumakarin kesäkahvila

Vanha kesäkahvila sijaitsi tien kaakkoispuolella. Rakennus oli kaksikerroksinen, puurakenteinen, koristeellinen, pyöreänmuotoinen paviljonki. Rakennus valmistui sillan valmistuessa vuonna 1934 ja se korotettiin kaksikerroksiseksi vuonna 1937. Rakennus purettiin ennen uuden sillan rakentamista, uusi silta valmistui 1986. Liitteessä on kuva vanhasta kesäkahvilasta.

Vanhan kesäkahvilan rakennusosia oli säilytetty aikansa kaupungin varastoissa, mutta ne hävitettiin ilmeisesti 1980 - 1990-luvuilla. Vaikka ne löytyisivät, niin todennäköisesti niiden hyödyntäminen suuressa määrin uuden kahvilan rakentamisessa olisi vaikeaa. Niillä voisi kuitenkin olla arvoa rakenteen osina ja sisustuksellisinä elementteinä.

Kaavat ja maanomistus

Alue on osa maakunnallisesti arvokasta maisemakokonaisuutta, se on maakuntakaavassa merkitty ”kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi”. Alueen suunnittelumääräyksenä on: ”Suunniteltavien toimenpiteiden tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä. Rakentamisen tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Suunnittelu- ja rakentamistoimenpitein tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.”

Manner-Naantalin osayleiskaavaehdotuksessa Raumakarilla on merkintä p eli ”palvelujen alue”.

Asemakaavassa Raumakarin kaakkois- ja luoteisosalla on merkintä VL eli ”lähivirkistysalue”. VL-alueelle, siltojen luoteispuolelle, on osoitettu 250 k-m² rakennusoikeutta merkinnällä kv: ”rakennusala, jolle saa sijoittaa kahvilan tai vastaavan matkailua palvelevan rakennuksen.” Raumakarilla siltojen ja teiden kohdalla kaavamerkintänä on LT eli ”kauttakulku- ja sääntulotie suoja- ja näkemäalueineen.”

Raumakari on siltoja ja niitä ympäröivää maapohjaa lukuun ottamatta kaupungin omistuksessa. Maanomistusraja kulkee noin kuuden metrin etäisyydellä sillan kaiteesta, levennyksen kohdalla noin neljän metrin etäisyydellä.

Voimassa olevat kaavat ja maanomistus mahdollistavat kahvilan rakentamisen Raumakarille. Maakuntakaava asettaa maisemallisia vaatimuksia toteutukselle.

Kaupunkikuva

Raumakari on kauniilla maisema-alueella, valtakunnallisesti merkittävän maisema-alueen keskellä. Rakennus Raumakarilla voisi olla hieno lisä rantaraitin palveluihin, ja kahvilasta olisi kauniit merelliset maisemat.

Raumakarin yleisten toimintojen kannalta olisi tärkeää turvata vapaa kulku Raumakarin kallioille kahvilan toteutuessakin. Raumakaria käytetään muun muassa ulkoiluun ja kalastukseen.

Rakennuksen suunnitteleminen ja sovittaminen sillan ja Naantalinsalmen maisemaan tulisi tehdä erityisen huolellisesti.

Uusi Raumakarin kesäkahvila

Rakentamista Rantakarille puoltaisi vanhan rakennuksen ja rakennuspaikan historia. Vanhan rakennuksen kopioiminen on kuitenkin erittäin vaikeaa. Nykyiset rakentamisen määräykset, talotekniikan tarpeet, käsityön kalleus ja käyttötarkoituksen asettamat vaatimukset antavat rakentamiselle aivan erilaiset lähtökohdat kuin alkuperäisellä siltapaviljongilla aikanaan olivat. Suurena riskinä olisi, että uusi toteutus vanhasta kauniista rakennuksesta ei vastaisi kauneusarvoiltaan alkuperäistä rakennusta. Uusi Raumakarin kesäkahvila voisi suunnittelultaan olla myös moderni ratkaisu, mutta joka tapauksessa suunnitteluun ja toteutukseen tulisi kiinnittää erityistä huomiota.

Sillan asfalttipinnan korko kesäkahvilan kohdalla on noin 11,5 metriä merenpinnan yläpuolella. Vanhan kesäkahvilan lattiataso oli arviolta noin 2 - 3 metriä sillan korkeuden alapuolella. Myös uudella paikallaan luonteva lattiataso voisi olla joko saman verran sillan korkeuden alapuolella tai sillan tasalla, molemmissa ratkaisuissa on omat suunnittelulliset haasteensa. Suunnittelussa pitäisi ratkaista kulku rakennukseen, pyörien pysäköinti, mahdollisten terassien yhdistäminen rakennuksiin ja maastoon sekä vapaa kulkuyhteys kallioille. Esteetön pääsy kesäkahvilaan tulisi turvata ja rakennus mahdollisine terasseineen tulisi sovittaa huolellisesti ympäristöönsä.

Mikäli rakentaminen annettaisiin yrittäjän tehtäväksi, tulisi tontinvuokraus kaupunkikuvallisista syistä tehdä laadullisin perustein. Tontti tulisi vuokrata vain, mikäli suunnitelma täyttää paikalle asetettavat laadulliset ja kaupunkikuvalliset vaatimukset. Kaupungin toteuttamana rakennushankkeena pitäisi hankkeen suunnittelu ja toteutus kilpailuttaa laadullisin painotuksin.

Liitteessä on pohjakarttaote johon on merkitty likimäärin vanhan kesäkahvilan paikka sekä mahdollinen uuden kahvilan paikka.

Yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi:

Kunnallistekniikka ja liikenne

Raumakarin kiinteistön vesihuollon liitospiste sijaitsee Luonnonmaalla Förintiellä noin 200 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta. Jätevesiviemäriverkostoon liittymiseen edellyttäisi kiinteistökohtaista pumppaamoja. Kiinteistön tonttijohdot sijoittuisivat pääosin siltarakenteisiin. Kiinteistön tonttijohdon rakentamiskustannukset ovat arviolta 50 000 euroa.

Ukko-Pekan ja Naantalin salmen sillat ovat osa maantietä ja siten ELY-keskuksen ylläpitämiä väyliä. Kevyen liikenteen sillalle ei voida osoittaa ajoneuvoliikennettä, lukuun ottamatta Raumakarin välttämätöntä huoltoliikennettä. Välttämätönkin huoltoliikenne aiheuttaisi hankaluuksia kevyen liikenteen sujuvuudelle ja turvallisuudelle sillan leveyden takia.

Raumakari on kevyen liikenteen osalta hyvin tavoitettavissa, mutta ajoneuvoliikenteen osalta tavoitettavuus on huono. Luonnonmaalla ei lähialueella sijaitse pysäköintiin soveltuvia alueita. Mantereella Kuparivuorentielle on aikarajoittamattomia pysäköintipaikkoja.

Elinkeinoasiamies Jorma Ranta:

Yritysten kiinnostus hanketta kohtaan

Valtuustoaloite sai suurta huomiota paikallislehdissä marraskuussa paikallisissa lehdissä (Rannikkoseudun Sanomat ja Seutusanomat). Julkisuus ei tuonut elinkeinoasiamiehelle tai muullekaan kaupungin edustajalle ainoatakaan tiedustelua tai kiinnostuksen osoitusta toiminnan harjoittamista kohtaan mahdollisesti rakennettavassa uudessa kahvilarakennuksessa.

Yli 400 osoitteeseen lähetettiin 29.12. uutiskirje, jossa kysyttiin myös kiinnostuksesta kesäkahvilan pyörittämiseen Raumakarilla jos kesäkahvila rakennettaisiin. (Yhteystiedot elinkeinoasiamieheltä, Naantalın Matkailulta sekä Naantalın yrittäjäjärjestöltä). Yksi vastaus saatiin, vastaajan mielestä idea on hyvä mutta ei itseään kiinnostava.

Syyt kiinnostuksen puutteelle voivat olla seuraavia:

- Asia on vielä liian kaukainen herättääkseen todellista kiinnostusta. Ei ole tietoa rakentamisaikataulusta, rakennuksen todellisesta ulkonäöstä saatikka vuokratasosta.
- Edellisen kahvilan kukoistuskausi osui aikaan, jolloin nykyinen uusi silta ei ollut vielä valmistunut. Tänä päivänä asiakkaat vaativat helpoa saavutettavuutta. Uusi kahvila toimisi pääosin jalankulkijoiden, pyöräilijöiden ja mahdollisesti veneilijöiden varassa, sillä autoilla ja moottoripyörillä sinne ei pääsisi liittymien ja pysäköintialueiden puuttuessa. Yrittäjät tietävät tämän ja sen vuoksi saavutettavuuteen liittyvät ongelmat laskevat kiinnostusta yrittäjien taholla.
- Kahvila toimisi kausiluonteisesti kesällä. Matkailijoitten ja mökkiläisten määrä Naantalissa on kesäisin suuri ja uusien palveluiden synnyttäminen heidän tarpeisiinsa on kaupungin edun mukaista. Yrittäjille kausiluonteisuus merkitsee suurta riippuvuutta kesän säistä, jotka vaikuttavat eniten ihmisten kesäaikaiseen liikkumiseen. Kausiluonteisuus aiheuttaa yrittäjälle taloudellisen riskin, kun henkilöstön määrää ei voi nopeasti päivittäin muuttaa kysynnän mukaan.

Kiinteistöpäällikkö Pekka Alm:

Rakentamisen kustannus ja toteutusmalli

Kesäkahvilan toteuttaminen kaavan mahdollistamassa laajuudessa eli 250 kerrosneliömetrin suuruinen vaatisi noin 460 000 euron suuruiset toteutusmäärärahat. Kustannusarviossa on lähdetty siitä, että rakennus toteutettaisiin pyöreämuotoiseksi ja kaksikerroksiseksi. Rakennukseen laskettiin toteutettavaksi WC-tilat ja keittiötilat. Kustannustaso edellyttää, että kahvila toteutetaan vain kesäkauden käyttöä varten. Lähtökohtaisena ajatuksena on, että kahvilan vesihuoltolinjat kiinnitetään sillan rakenteisiin ja tonttviemäri toteutetaan paineviemärinä.

Mikäli kiinteistö vuokrattaisiin kaupungin toteuttamana puhtaalla pääomavuokrasopimuksella neljän prosentin korolla kahdenkymmenen vuoden ajaksi, tulisi vuosivuokraksi 33 000 euroa. Toinen vaihtoehto on, että yritykselle vuokrataan pelkkä maapohja määräaikaisella maanvuokrasopimuksella, jossa kaupunki sitoutuu ostamaan yrittäjän rakentaman liikehuoneiston itselleen vuokrakauden jälkeen 70 prosentilla rakennuksen teknisestä arvosta.

Jatko

Raumakari olisi maisemallisen sijaintinsa puolesta hieno kahvilanpaikka, jolle on asemakaavalliset edellytykset olemassa. Hankkeella olisi toisaalta monta haastetta voitettavanaan. Kaupunki on valmis jatkoselvityksiin ja hankkeen edesauttamiseen omalta osaltaan, mikäli hankkeelle löytyy yrittäjä tai yrittäjiä, jotka sitoutuvat alueen reunaehtoihin sekä paikan vaatimaan laatuutasoon.

Kuva vanhasta kesäkahvilasta ja karttaote Raumakarista on liitetty esityslistaan (KH 15.5.2017).

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus

- merkitsee ympäristöviraston ja elinkeinoasiamiehen varavaltuutettu Anne Pentin ym. aloitteeseen antaman selvityksen tiedokseen ja saattaa sen valtuuston tietoon
- ehdottaa valtuustolle, että varavaltuutettu Anne Pentin ym. aloite merkitään loppuun käsitellyksi.

KAUPUNGINHALLITUS:

Jan Lindströmin esityksestä asia päätettiin palauttaa uudelleen valmisteltavaksi.