

Kaupunginhallitus

Aika 15.01.2024 klo 17:30 - 19:20

Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 2	Kaupunginhallituksen pöytäkirjantarkastajien valinta	5
§ 3	Kaupunginjohtajan ajankohtaiset asiat	6
§ 4	Talouden toteuma tammikuu - marraskuu 2023	7
§ 5	Kunnan peruspalvelujen valtionosuus ja veroperustemuutoksista johtuvien verotulomenetysten korvaus vuonna 2024	10
§ 6	Viestintäpäällikön viran perustaminen	12
§ 7	Pöytäkirjat ja viranhaltijapäätökset	14
§ 8	Maankäyttösopimus Naantalin kaupungin ja Keskinäinen Vakuutusyhtiö Lähi-Tapiola Varsinais-Suomen välillä, asemakaavanmuutos Ak-350	17
§ 9	Birgitan talon asemakaavamuutos Ak-350	18
§ 10	Taimonrannan asemakaava ja asemakaavan muutos	43
§ 11	Livonsaaren ranta-asemakaavan I muutos 2 kiinteistön alueella	62
§ 12	As Oy Teersalon osakkeiden 620-669 myynti (asunto 6)	67
§ 13	Vapaana olevien peltolohkojen pellonvuokraoikeuksien asettaminen huutokauppaan Huutokaupat.comiin	68
§ 14	Viljo Mannerjoen eroaminen luottamustoimista ja vapautuvien luottamustoimien täyttäminen	71
§ 15	Ilmoitusasiat	74

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Forsblom Toni	Puheenjohtaja	
	Aho Kimmo	2. varapuheenjohtaja	
	Björkskog Tommy	Jäsen	
	Gustafsson Hanna	Jäsen	
	Haanpää Leena	Jäsen	
	Hagsberg Sirpa	jäsen	
	Naavasalo Matti	Jäsen	
	Saksi Anita	Jäsen	
	Tanila-Järvinen Reetta	Jäsen	
	Tavio Tero	Jäsen	
	Santalahti Samuli	Varajäsen	
	Junnila Vilhelm	Kaupunginvaltuuston puheenjohtaja	
	Lindström Jan	Kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtaja	
	Maja Pirjo	Kaupunginvaltuuston 2. varapuheenjohtaja	
	Tuuna Markku	Kaupunginvaltuuston 3. varapuheenjohtaja	§ 1 - § 6, § 8, § 10 - § 15
	Ovaska Juha	Henkilökunnan edustaja	§ 4 - § 7
	Äijö Kaisa	Kaupunginarkkitehti	§ 8 - § 11
	Leppänen Laura	Esittelijä	
	Luotio Riitta	Pöytäkirjanpitäjä	
Poissa	Hörkkö Jari-Antti		

Allekirjoitukset

Toni Forsblom
puheenjohtaja

Riitta Luotio
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

1 - 15

Pöytäkirjan tarkastus

Naantalissa 22.1.2024

Tommy Björkskog
pöytäkirjantarkastaja

Leena Haanpää
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla
23.01.2024 .

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Kaupunginhallitus 15.01.2024 § 1

Kuntalain 103 §:n mukaan toimielin on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä.

Läsnä oleviksi katsotaan myös toimielimen jäsenet, jotka osallistuvat kokoukseen sähköisesti.

Esityslista lähetetään toimielimen päättämällä tavalla vähintään neljä päivää ennen kokousta.

Päätösehdotus

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Kaupunginhallituksen pöytäkirjantarkastajien valinta

Kaupunginhallitus 15.01.2024 § 2

Hallintosäännön 160 §:ssä todetaan, että pöytäkirja tarkastetaan toimielimen päättämällä tavalla.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 12.6.2023 § 186 päättänyt, että sen pöytäkirjat tarkastetaan 1.6.2023 - 31.5.2025 sähköisesti viimeistään kokousta seuraavan viikon maanantaina.

Päätösehdotus

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Tommy Björkskog ja Leena Haanpää.

Päätös

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Tommy Björkskog ja Leena Haanpää.

Kaupunginhallitus

§ 3

15.01.2024

Kaupunginjohtajan ajankohtaiset asiat

Kaupunginhallitus 15.01.2024 § 3

Kaupunginjohtaja esittelee tarvittaessa valmistelussa olevia ajankohtaisia asioita.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus merkitsee asiat tiedoksi.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Talouden toteuma tammikuu - marraskuu 2023

Kaupunginhallitus 15.01.2024 § 4
262/02.02.02/2023

Valmistelija

Talousjohtaja Heli Lähteenmäki

Vuoden 2023 talouden tilannekuva on edelleen samankaltainen kuin aiemmin ko. vuoden aikana: hyvän tulokehityksen johdosta vuosikate ja tilikauden tulos säilyvät hyvinä ja ylittävät talousarvion. Kustannuksia on nostanut palkkaratkaisu sekä alkuvuoden kovana jatkunut inflaatio. Loppuvuotta kohti inflaation vauhti on onneksi hieman hiljentynyt. Käsillä on tammi-marraskuun toteutum tiedot, joiden perusteella arvioidaan jo tilinpäätöksen suuntaa. Vertailut tehdään ajankohdan keskimääräiseen vuositoteutumaan 91,7 %.

Toimintatuotoissa alkuvuoden hyvä kehitys myyntituotoissa on kääntynyt keskimääräistä toteutumaa pienemmäksi vuoden jälkipuoliskon aikana. Sähkön hinnan kehitys on loppuvuonna määrittää sen, miten paljon myyntituotot jäävät talousarviosta. Maksutuotot ovat myös perässä keskimääräistä toteutumaa, pääosin johtuen varhaiskasvatuksen maksujen tason muutoksesta elokuussa. Maksutuotot jäävät myös alle talousarvion. Tuet ja avustukset ovat jo ylittäneet talousarvion, mutta niiden lopullinen käyttö selviää vasta tilinpäätöksessä. Avustusten toteutuma tulee olemaan marraskuun toteutumaa pienempi. Muissa toimintatuotoissa käyttömaisuuden myynti jopa hieman ylittää talousarvion. Lisäksi toteutumaan on tullut noin 300 000 euron lisäys johtuen vanhasta riita-asiasta, jonka Hallinto-oikeus ratkaisi Naantalin eduksi.

Toimintakuluissa henkilöstökulut ylittävät hieman keskimääräisen toteutuman johtuen hankerahoituksella palkatun henkilöstön henkilöstökuluista. Vastaava tulo näkyy tuissa ja avustuksissa. Palvelujen ostojen kehitys on hidastunut alle keskimääräisen toteutuman, vaikka syyskuun lopun ennusteessa näihin kohdistui ylitysuhka hintojen nousun vuoksi.

Aineissa ja tarvikkeiden kustannusten toteutumassa ollaan hieman keskimääräisen toteutuman yläpuolella, ja siten tähän erään sisältyy pieni talousarvion ylitysuhka.

Avustuksissa on painetta talousarvion ylitykseen mm. Naantali-lisän arvioitua korkeamman käytön vuoksi, mutta vastaavasti työmarkkinatukikustannus jää talousarviota pienemmäksi. Myös muut kulut ylittävät talousarvion, mutta kokonaissummat näissä ovat pieniä.

Toimintakate marraskuun lopussa on -39,3 miljoonaa euroa.

Verotuloissa näkyy edelleen alkuvuoden hyvä ja odotettu kehitys, mutta myös loppuvuonna verotulotilitykset ovat olleet tasaisia. Alkuvuoden korkeampien verotulotilitysten jälkeen, maaliskuusta alkaen

Kaupunginhallitus

§ 4

15.01.2024

kuukausittaisten verotulotilitysten taso on vakiintunut 2,9-3,5 miljoonan euron tasolle. Vuoden 2022 verotus valmistui lokakuussa, ja marraskuun verotulotilitys on perinteisesti ollut pieni, mutta nyt niin ei käynytäkään. Ennakkotietojen mukaan kunnallisverosta tehtävät vähennykset ovat kasvaneet aiemmista vuosista, ja niiden piti näkyä marraskuun tilityksessä. Näinkään ei kuitenkaan käynyt. Näin ollen marraskuussa verotulot olivat jo liki talousarviossa ennakoitun vuositason suuruiset.

Liitteenä on verotulotilitystaulukko koko vuodelta, ja verotulot ylittävät talousarvion aiempaa ennustettua enemmän, eli yhteensä lähes 3,9 miljoonaa euroa.

Valtionosuudet näyttävät toteutuvan lähes ennakoitusti. Valtiovarainministeriön viimeisin tarkistus toi lisää vuodelle 2023 64 000 euroa.

Rahoituserissä erikoisuutena on korkokulujen plusmerkkisyys. Olemassa oleva koronavaihtosopimus tuottaa tällä hetkellä voittoa, kun lainaa ei ole. Korkotuotot ovat ylittäneet talousarvion ja muut rahoitustuotot nousevat vielä joulukuussa hieman.

Vuosikate marraskuun lopussa on 19,9 miljoonaa euroa. Poistot ovat hieman keskimääräistä toteutunutta pienemmät, joten ne toteutunevat hieman talousarviossa ennakoitua pienempinä. Kertapoistojen tarpeellisuus on tutkinnassa.

Tilikauden tulos on tässä vaiheessa vuotta 10,4 miljoonaa euroa.

Investointien toteutuma alkuperäiseen talousarvioon nähden on 77,9 % ja muutettuun talousarvioon (taulukossa punaisella) nähden 89,9%. Investointien kokonaissumma tulee toteutumaan lähelle muutetun talousarvion lukuja.

Kuluvana vuonna verotuloja näyttää edelleen tulevan reilusti, ja niillä pystytään kattamaan kasvanut kustannuskehitys. Taloudellisen toimeliaisuuden hiipuminen ja olemassa oleva taantuma tuovat kuitenkin varjoja kuluvalle vuodelle.

Lainaa ei vuoden vaihteessa kaupungilla ole.

Liitteenä ovat toteutumamaraportin lisäksi verotulojen kuukausittainen tilitysraportti vuodelta 2023 sekä maksuvalmiusraportti tammi-marraskuulta.

Liitteet 1-3, KH 15.1.2024

Tilinpäätösennuste vuodelta 2023 tuodaan kaupunginhallitukselle tiedoksi helmikuussa, kun kaikki vuodelle 2023 kuuluvat erät sekä pääosa tilinpäätöksessä tehtävistä kirjauksista on saatu kirjattua. Tilinpäätös valmistuu siten, että kaupunginhallitus käsittelee sen kokouksessaan 25.3.2024.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus

§ 4

15.01.2024

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus merkitsee asian tiedokseen.

Kokouskäsitely

Merkittiin, että henkilöstön edustaja Juha Ovaska oli läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Numero	Otsikko
1	Tot 11_2023
2	Maksuvalmiusraportti 2023
3	Verotilitykset 2023 Naantali

Kunnan peruspalvelujen valtionosuus ja veroperustemuutoksista johtuvien verotulomenetysten korvaus vuonna 2024

Kaupunginhallitus 15.01.2024 § 5
11/02.05.01.00/2024

Valmistelija

Talousjohtaja Heli Lähteenmäki

Valtiovarainministeriö on tehnyt päätökset kuntien peruspalvelujen valtionosuudesta, verotuloihin perustuvasta valtionosuuksien tasauksesta ja verotulokompensaatiosta vuodelle 2023. Kotikuntakorvaukset eivät kuulu valtionosuuskäsitteen piiriin, mutta ne ovat maksatuserittelyssä mukana, koska ne otetaan huomioon valtionosuuksien maksatuksen yhteydessä.

Valtiovarainministeriön päätös ja maksatuserittely ovat liitteenä.

Liitteet 1-5, KH 15.1.2024

Toimialat ovat tarkastaneet valtionosuuden perusteet ja ne ovat oikein. Liitteessä esitetystä peruspalvelujen valtionosuudesta vähennetään opetus- ja kulttuuriministeriön erikseen myöntämä valtionosuus, ja valtionosuuksia saadaan näiden päätösten perusteella 7 179 890 euroa ja veroperustemuutoksista johtuvia veromenetysten korvauksia 2 301 643 euroa, eli yhteensä 9 481 533 euroa. Tämä on 604 000 euroa enemmän kuin valtionosuudet vuonna 2023.

Päätösten lopputulemana valtionosuuksia tullaan saamaan 305 000 euroa enemmän kuin vuoden 2024 talousarviossa ennakoitiin. Valtionosuudet lisääntyivät 257 000 euroa valtiovarainministeriön viime hetken tarkistuksissa ja Opetus- ja kulttuuritoimen valtionosuudesta johtuva vähennys on pienentynyt 48 000 euroa edelliseen vuoteen nähden.

Kotikuntakorvausten nettovaikutus liitteenä olevaan laskelmaan on 200 888 euroa, eli tämä vähennetään valtionosuuksien summasta ja päädytään tilitysten yhteissummaan 9 280 645 euroa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus merkitsee päätökset tiedokseen ja päättää tyytyä niihin.

Kokouskäsitteleminen

Merkittiin, että henkilöstön edustaja Juha Ovaska oli läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Kaupunginhallitus

§ 5

15.01.2024

Numero	Otsikko
4	Päätös kunnan peruspalvelujen valtionosuudesta 2024
5	Liite 1_Maksuerittely VOS 2024
6	Liite 2_OIKAISUVAATIMUSOHJEET
7	Päätös kotikuntakorvauksen perusosasta 2024
8	OIKAISUVAATIMUSOHJEET_eisaanti

Viestintäpäällikön viran perustaminen

Kaupunginhallitus 15.01.2024 § 6
29/01.01.00.00/2024

Valmistelija

Kaupunginjohtaja Laura Leppänen

Naantalin kaupungin organisaatiota kehitetään. Viestintä on aiemmin ollut osa viestintä- ja kehittämispäällikön tehtävää. 1.1.2024 lukien kehittämispäällikön tehtävä on eriytetty viestinnästä. Siirtymävaiheen aikana kehittämispäällikkö hoitaa viestinnän tehtäviä.

Viestintäpalveluiden kokonaisuuden johtamista varten tulee perustaa viestintäpäällikön virka. Viestintäpäällikön esihenkilönä toimii kaupunginjohtaja. Viestintäpäällikkö toimii viestinnän yksikön esihenkilönä. Viestintäpäällikkö on kaupungin johtoryhmän jäsen.

Viestintäpäällikkö johtaa kaupungin viestintää yhdessä kaupunginjohtajan kanssa ja vastaa kaupungin monipuolisesta viestinnän ja markkinoinnin kentästä. Hänen vastuullaan on ulkoisen viestinnän eri osa-alueiden kehittäminen, linjausten laadinta ja toimeenpanon johtaminen, kaupungin viestintätoimenpiteiden johtaminen sekä kaupunkibrändin kehittäminen. Lisäksi viestintäpäällikkö tukee henkilöstöhallintoa sisäisessä viestinnässä ja kehittää työnantajakuvaa yhdessä henkilöstöhallinnon kanssa. Tehtävä sisältää talous- ja raportointivastuun.

Koska kyseessä on johtavan viranhaltijan tehtävä, voidaan valitulle viranhaltijalle osoittaa muitakin kuin edellä mainittuja tehtäviä, joissa käytetään julkista valtaa taikka antaa toimivaltaa hallintosäännössä. Viestintäpäällikön tehtävään on varauduttu talousarviossa 2024. Edellä mainitulla perusteella viran tehtäväkohtaiseksi palkaksi esitetään 4 700 €/kk sekä kelpoisuusvaatimukseksi tehtävään soveltuva ylempi korkeakoulututkinto sekä hyvä tehtävään soveltuva työkokemus.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää perustaa 1.2.2024 lukien viestintäpäällikön viran, jonka tehtäväkohtainen palkka on 4 700 €/kk ja jonka kelpoisuusvaatimuksena on tehtävään soveltuva ylempi korkeakoulututkinto sekä hyvä tehtävään soveltuva työkokemus.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää, että virka voidaan täyttää julkisella haulla ilman erillistä palkkaamislupaa.

Kokouskäsitely

Merkittiin, että henkilöstön edustaja Juha Ovaska oli läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Pöytäkirjat ja viranhaltijapäätökset

Kaupunginhallitus 15.01.2024 § 7

Pöytäkirjat

1	Ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.12.2023
§ 80	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
§ 81	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan pöytäkirjantarkastajien valinta
§ 82	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2024 talousarvion käyttötalouden käyttösuunnitelma
§ 83	Rakennustarkastajan päätökset ajalla 8.11.-30.11.2023
§ 84	Naantalin Energia Oy:n hakemus yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamiseksi
§ 85	Lausunto vesilain mukaisesta lupahakemuksesta koskien pengertien rakentamista ja olemassa olevan pengertien pysyttämistä, Naantali
§ 86	Vireillepano Nätkelmäkadun Rinki-ekopisteen siirtämiseksi tai lakkauttamiseksi
§ 87	Ilmoitusasiat ja viranhaltijapäätökset
2	Koulutuslautakunta 12.12.2023
§ 90	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
§ 91	Koulutuslautakunnan pöytäkirjantarkastajien valinta
§ 92	Kouluterveyskyselyn 2023 tulokset
§ 93	Naantalin varhaiskasvatuksen toimintalinjaus
§ 94	Koulutuslautakunnan vuoden 2024 talousarvion käyttösuunnitelma
§ 95	Saatavien poisto
§ 96	Opetus- ja kulttuuriministeriön valtiosuuspäätökset vuodelle 2024
§ 97	Valtionavustukset
§ 98	Ilmoitusasiat ja viranhaltijapäätökset
§ 99	Kokouksessa käsiteltävät salassa pidettävät asiat
3	Tekninen lautakunta 14.12.2023
§ 146	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
§ 147	Teknisen lautakunnan pöytäkirjantarkastajien valinta
§ 148	Herrankukkaron asemakaavan muutos (Ak-372)
§ 149	Teknisen lautakunnan vuoden 2024 talousarvion käyttötalouden käyttösuunnitelma
§ 150	Teknisen lautakunnan vuoden 2024 investointien käyttösuunnitelmat ja työohjelmat
§ 151	Teknisten palveluiden saatavien poistaminen
§ 152	Vuokrasopimuksen jatkaminen Röölään alueella koskien määräalaa tiloilla 529-540-0001-0103 ja 529-540-0001-0104
§ 153	Salmenrannan tienhoitokunnan oikaisuvaatimus vuoden 2023 yksityistieavustusten päätökseen
§ 154	Pitkäluodon yksityistiekunnan oikaisuvaatimus vuoden 2023 yksityistieavustusten päätökseen

§ 155	Ilmoitusasiat ja viranhaltijapäätökset
4	Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto
§ 68	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
§ 69	Kehitys- ja henkilöstöjaoston pöytäkirjantarkastajien valinta
§ 70	Kaupunginjohtajan ajankohtaiset asiat
§ 71	Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaoston kokoontumisajat ajalla 1.1. - 31.7.2024
§ 72	Poikkeamishakemus omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseksi
§ 73	Poikkeamishakemus omakotitalon ja saunan rakentamiseksi
§ 74	Poikkeamishakemus Ak-333 asemakaavamääräyksistä
§ 75	Poikkeamishakemus vapaa-ajan rakennuksen muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi
§ 76	Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintojen valvontatapa
§ 77	Livonsaaren ranta-asemakaavan I muutos 2 kiinteistön alueella
§ 78	Taimonrannan asemakaava ja asemakaavan muutos

Viranhaltijapäätökset

1	Henkilöstöpäällikkö Irmeli Niittymäki
40/2023	Kehon kuntomittauksia henkilökunnalle 2024
41/2023	Henkilöstöetujen kohdennetun maksuvälinehankinnan jatkaminen ajalla 1.3.2024 – 28.2.2025
2	Kaupunginjohtaja Laura Leppänen
77/2023	Kaupungintalon ja sivistystoimen palvelujen aukiolo ajalla 22.12.2023 – 7.1.2024
3	Talousjohtaja Heli Lähteenmäki
7/2023	Käteiskassan lopettaminen Hiilolassa
8/2023	Kuntavertailupalvelun hankinta kaupungin käyttöön

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää olla käyttämättä kuntalain 92 §:n tarkoittamaa otto-oikeutta edellä selostetuissa toimielinten pöytäkirjoissa sekä viranhaltijapäätöksissä ilmeneviin päätöksiin.

Kokouskäsitteleminen

Merkittiin, että kaupunginvaltuuston 3. varapuheenjohtaja Markku Tuuna poistui kokouksesta intressijäävinä teknisen lautakunnan 14.12.2023 § 152 käsittelyn ajaksi.
(Vuokrasopimuksen jatkaminen Röölan alueella koskien määräälaa tiloilla 529-540-0001-0103 ja 529-540-0001-0104). Esteellisyyden perusteena oli puolisonsa osa-omistus ko. kiinteistössä.

Merkittiin, että henkilöstön edustaja Juha Ovaska oli läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Maankäyttösopimus Naantalin kaupungin ja Keskinäinen Vakuutusyhtiö Lähi-Tapiola Varsinais-Suomen välillä, asemakaavanmuutos Ak-350

Kaupunginhallitus 15.01.2024 § 8
52/10.00.01.02/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi, maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm.

Naantalin kaupunki on laatimassa asemakaavanmuutosta Ak-350; Birgitan talon asemakaavanmuutos, koskien Naantalin ydinkeskustassa sijaitsevaa ns. Birgitan Talon tonttia (Kt. 529-002-0031-0007). Tontilla on voimassa asemakaava Ak-95, jossa tontti on osoitettu Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi (ALK). Tontin rakennusoikeus on tässä vanhassa kaavassa 700 + 30 krs-m².

Naantalin kaupungin laatimassa asemakaavanmuutosehdotuksessa, joka on päivätty 5.1.2024, tontin alue osoitetaan Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla sallitaan myös palveluasuminen (AL-13). Tontin rakennusoikeudeksi tulee 1700+ 60 krs-m², josta 60 k-m² on auton säilytyspaikan rakennusala (a). Koska tontin omistaja, Keskinäinen Vakuutusyhtiö Lähi-Tapiola Varsinais-Suomi, saa asemakaavanmuutoksella merkittävää hyötyä, tulee Naantalin kaupungin tehdä maankäyttösopimus, jossa maanomistaja sitoutuu maankäyttö- ja rakennuslain 12 a -luvun nojalla yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten maksamiseen ja suorittamaan kaupungille korvausta asemakaavan aiheuttamasta hyödystä. Maankäyttösopimusten periaatteista on hyväksytty erikseen päätös (kaupunginhallituksen kaupunkisuunnittelujaosto 2.2.2015 § 8).

Naantalin kaupunki ja tontin omistaja ovatkin neuvotelleet tavoitteinaan sopia asemakaavamuutosehdotuksen mukaisen kaavamuutoksen aiheuttaman hyödyn korvaamisesta. Maankäyttösopimuksessa sovittavan hyödyistä maksettavan korvauksen suuruudeksi on neuvoteltu 133.600 euroa, perustuen 360 euron kerrosneliömetrihintaan. Maankäyttöosasto katsoo, että tämä vastaa tontin käypää kerrosneliömetrihintaa huomioiden lähialueen edustavat vertailukaupat, asemakaavamuutoksen mukainen käyttötarkoitus, kaavamerkinnot ja ympäröivä maankäyttö. Lisäksi maankäyttösopimuksessa on sovittu tontin omistajan maksettavaksi vesihuollon laskuttamat liittymismaksut sekä kaavoituskustannukset eri sopimuksen perusteella.

Maankäyttösopimuksessa on huomioitu korvausta alentavana tekijänä olemassa olevan rakennuksen purkukustannuksia 10.400 euroa. Kaupunki edellyttää, että sopimusalueella tapahtuva purkamistyö suoritetaan ympäristöministeriön solmiman Kestävän Purkamisen Green Deal-sopimuksen mukaisilla toimintatavoilla. Jos tontinomistaja ei suorita tontilla olemassa olevan rakennuskannan purkamistyötä Kestävän Purkamisen Green Deal-sopimuksen edellyttämällä tavalla, on kaupungilla oikeus periä maanomistajalta sopimuskorvausta alentavana tekijänä huomioitu 10.400

Kaupunginhallitus

§ 8

15.01.2024

euroa. Edellyttämällä Kestävän Purkamisen Green Deal-sopimuksen mukaisia toimintatapoja, kaupunki pyrkii edesauttamaan ekologisen kestävyuden mukaisia toimia ja pienentämään tulevan uudisrakennushankkeen hiilijalanjälkeä jo purkamisvaiheessa.

Maankäyttösopimus on allekirjoitettava ennen asemakaavanmuutoksen hyväksymiskäsittelyä Naantalin kaupunginvaltuustossa.

Maankäyttösopimusluonnos ja sijaintikartta ovat liitteinä.

Liitteet 1-2, KH 15.1.2024

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Kaupunginhallitus esittää Naantalin kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi liitteen mukaisen Naantalin kaupungin sekä Keskinäinen Vakuutusyhtiö Lähi-Tapiola Varsinais-Suomen välisen Birgitan talon asemakaavanmuutokseen Ak-350 liittyvän maankäyttösopimusluonnoksen;
- Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään maankäyttösopimukseen vähäisiä, teknisluontoisia muutoksia; ja
- Maankäyttösopimus allekirjoitetaan ennen asemakaavanmuutoksen hyväksymiskäsittelyä kaupunginvaltuustossa.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö oli läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Numero	Otsikko
9	maankäyttösopimusluonnos_Birgitta 529-002-0031-0007
10	kartta 529-002-0031-0007 Birgitan maankäytsop_vh

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024

Birgitan talon asemakaavamuutos Ak-350

Tekninen lautakunta 15.12.2021 § 145

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström 9.12.2021

Birgitan talon asemakaavatyötä on jatkettu.

Alueelle on nyt laadittu 7.12.2021 päivätty asemakaavaehdotus, joka pitää sisällään kaavakartan ja kaavaselostuksen liitteineen. Tavoitteena on, että asemakaava voitaisiin hyväksyä vuoden 2022 alussa.

Liitteet A1 - A6, TEKLA 15.12.2021 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)
Asemakaavaselostuksen liite 6 jaetaan kokouksessa.

Vuorovaikutus / nähtävillä olo

Asemakaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto oli MRA 30 § mukaisesti nähtävillä 17.5. - 17.6.2019.

Vuorovaikutus / lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksista sekä vastineet niihin

Asemakaavaluonnoksesta mielipiteensä, kommentit tai lausunnon jättivät Naantalin Vanhankaupungin Asukasyhdistys ry, Koy Naantalin Keskusaukio, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen vastuumuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos ja Ympäristö- ja rakennuslautakunta.

Mielipiteet ja lausunnot sekä vastineet

Vanhankaupungin Asukasyhdistys ry

Puistotie on tärkein kävelypäykä kaupungin keskusta torilta ja tulevaisuudessa kävelypainotteiselta Tullikadulta kohti Vanhaakaupunkia. Toria vastapäätä olevat rakennukset ovat "portti" väylään, joka yhdistää nopeasti uudistuvan kantakaupungin idylliseen ja matkailijoiden suosimaan Naantalin rantaan.

Haluamme lausua mielipiteenämme seuraavaa:

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024

Uudisrakennusten tulisi olla puurakenteisia tai puulla päällystettyjä. Tavoite puurakentamisen lisäämisestä on tuotu esille aiemmin kaupunginvaltuutettujen esittämässä aloitteista sekä käsiteltäessä keskustakorttelin, entisen linja-autoaseman paikalle nyt rakennettavia uudisrakennuksia. Tavoite ei näiden rakennusten kohdalla vielä toteudu, mutta torin tuntumaan on vielä mahdollista soveltaa kaupunkimme henkeen sopivaa puurakentamista.

Rakennettavien uusien kerrostalojen tulisi olla vähintään vaaleita ja harjakorkeudeltaan viereisten talojen korkuisia, maanpinnan luonnollista korkeuskäyrää noudattavia. Ullakkokerrokseen ei tulisi rakentaa suuria ”näyteikkunoita”.

Kaavoittajan vastine 1

Vanhankaupungin pienmittakaavaiset rakennukset ovat käytännössä kaikki puurakennuksia. Vanhankaupungin viereinen ruutukaava ns. huvilakaupunginosa koostuu puurakenteisista asuinpientaloista sekä kiviaineisista asuinkerrostaloista. Kaupunkikuvallisesti kiviaineinen kerrostalo sopeutuu ympäristöönsä perustellusti. Asemakaavamääräyksiin on julkisivumateriaaliksi lisätty vaalea poltettu savitiili puhtaaksimuurattuna, joka materiaalina toistaa luontevasti ympäröivää rakennuskantaa.

Asemakaavakarttaan on osoitettu kaksi rakennusala, joista Tullikadunpuoleiseen rakennusalaan kerroslukumääräksi on osoitettu IV. Puistotien puoleisen rakennusalan kerroslukumäärä on III, jolloin kyseinen rakennussiiven korkeus on viereisen rakennuksen korkuinen. Asemakaavaehdotukseen on lisätty määräys alimmasta rakentamiskorkeudesta; +1.7m N2000-korkeusjärjestelmässä. (Alin rakentamiskorkeus on taso, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.) Lisäksi ensimmäisen kerroksen lattiapinnan alin korkeustaso tulee asemakaavaehdotuksen mukaan olla vähintään +2.8m N2000-korkeusjärjestelmässä. Lattiapinnan alimman korkeustason madaltaminen rakennusjärjestyksen viitearvosta +3.5m -> 2.8m N2000 on perusteltua kaupunkikuvan ja rakennuksen esteettömyyden näkökulmasta.

Koy Naantalin Keskusaukio

Mielipide

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä Tullikadun ja Kaivokadun kulmauksessa sijaitseva pysäköintialue (LP-101) on osoitettu yleiseen pysäköintiin ja korttelien 32 ja 42 tarpeisiin 28.6.1978 vahvistetussa asemakaavassa (osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivulla 4 on painovirhe. Kortteli 32 on muuttunut kortteliksi 31!). Osuuspankin tontti sijaitsee korttelissa 42 ja Birgitan tontti korttelissa 31, jossa myös Koy Naantalin Keskusaukion omistama tontti sijaitsee. Naantalin laajentuva pääkirjasto puolestaan sijaitsee korttelissa 32.

Naantalin ydinkeskustassa on rajallinen määrä asiakaspaikoitukseen tarkoitettuja pysäköintipaikkoja erityisesti pysäköintialueen LP-101 lähialueilla. Lisäksi Kaivokadun ja Tullikadun kulmaukseen suunnitella oleva liikenneympyrä aiheuttaa sen, että pysäköintialueen ko. kulmassa olevista pysäköintipaikoista suunnitelman myötä vähenee 2-4 paikkaa.

Korttelissa 31 sijaitsee jo nyt ennen Birgitan talon valmistumista useita yrityksiä, joissa päivittäin asioi satoja asiakkaita (mm. Naantalin Energia Oy, Hesburger, R-kioski, Lähitapiola). Lisäksi kortteliin 32 valmistuu syksyllä kirjaston laajennus, mikä vaikuttanee asiakasmääriin lisäävästi.

Edellä olevan vuoksi Koy Naantalin Keskusaukio esittää mielipiteenään, että LP-101 alueelle ei tulisi osoittaa korttelille 42 ainakaan asumiseen liittyviä omia autopaikkoja, koska asiakaspysäköinnin tarve ko. alueella on kasvava ja alue supistuu tulevan liikenneympyrän myötä.

Muutoinkin kaavoituksen mitoituksissa on tärkeää ottaa huomioon asuntojen tarvitsemien autopaikkojen määrä tiiviisti rakennetussa kaupunkiympäristössä.

Kaavoittajan vastine 2

Yleinen pysäköintialue LP-101 ja 3 kaupunginosan korttelin 42 tontti 10 eivät ole asemakaavamuutoksen suunnittelualueella. .

Varsinais-Suomen ELY-keskus

ELY-keskus ei anna lausuntoa kaavaluonnokseen, mutta toteaa kommenttina seuraavaa:

- Alue on yleiskaavan C-alueita. Alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Puistotie on yleiskaavassa osoitettu kevyen liikenteen laatuikäväksi.
- Yleiskaavan C-alueita koskevan yleiskaavamääräyksen mukaan: ”Asemakaavaa laadittaessa ja aluetta suunniteltaessa tulee varmistaa,

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024

että uudessa rakentamisessa etsitään soveltuvuutta alueen erityisolosuhteisiin ja rakennetun ympäristön luonteeseen, ekologista kestävyyttä ja korkeatasoista ilmettä ja että rakennettua kulttuuriympäristöä vaalitaan. ” Määräys on syytä huomioida kaavassa sekä sen perusteluissa ja vaikutusarviossa.

- Muutosalue jää valtakunnallisesti merkittävän Naantalin vanhakaupungin RKY-alueen ulkopuolelle. Johtopäätökset vaikutuksista RKY-alueelle on syytä kuitenkin kaavassa esittää OASsa todettujen miljöö- ja ympäristövaikutusten ohella.

ELY-keskukselle ei ole muutoin kaavaan huomioita. ELY-keskus pitää asianmukaisena, että muutokset tutkitaan asemakaavamuutoksin eikä ratkaista rakentamisen poikkeamislupien perustella.

Kaavoittajan vastine 3

Asemakaavamuutoksen selostuksen liitteessä 6, ”selvitys hankkeen kaupunkikuvallisista vaikutuksista” tutkitaan ja havainnollistetaan kaavahankkeen vaikutukset suhteessa ympäröivään rakennuskantaan ja erityisesti Vanhankaupunkiin sekä laajemmin maisemakuvaan.

Suunnittelualueen rakennusmassoittelua on kevennetty. Rakennuksen Tullikadun varren rakennuskorkeutta on suhteutettu Tullikadun IV ½ - III ½ - III – II kerroksisten rakennusten korkeusasemiin. Suunnittelualueen lounaispuolen kiinteistön 529-2-31-8 mahdollinen myöhemmin tehtävä asemakaavamuutos täydentää Tullikadun rakennusmassoittelua Keskustan rakennemallin tavoitteilla. Puistotien vierellä rakennuskorkeutta madallettu luoteisnaapurirakennuksen korkuiseksi.

Varsinais-Suomen liitto

Birgitan ja Osuuspankin asemakaavamuutosluonnos ei anna aihetta lausunnon antamiseen (M72/10.5.2019).

Merkitään tiedoksi

Varsinais-Suomen vastuumuseo

Lausunto Birgitan ja Osuuspankin asemakaavamuutosluonnoksesta

Kaava-alue sijaitsee aivan Naantalin kaupungin ydinkeskustassa Tullikadun varrella Naantalin torin tuntumassa. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa alkujaan vuonna 1958 rakennettujen kaksikerroksisten

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024

liikerakennusten tilalla nelikerroksisten asuin- ja toimistorakennusten rakentaminen. Luonnosaineistoon sisältyi ainoastaan kaavaluonnos, ei kaavaselostusta, josta olisi käynyt ilmi perustelut kaavamuutokselle.

Rakennuskannan inventoinnissa arkkitehti Kauko Reiman Naantalin maalaiskunnan ja Naantalin seudun osuuskunnan toimitaloksi suunnittelema rakennus on arvioitu paikallisesti merkittäväksi. Yhdessä Lauri Sipilän suunnitteleman asuin- ja liikerakennuksen kanssa rakennukset muodostavat eheän kokonaisuuden.

Varsinais-Suomen maakuntamuseo toteaa lausuntonaan, että kaavamuutos vaatii perustellut. Perusteluissa tulee tarkastella nykyisten rakennusten ja vaikutusta kaupunkikuvassa ja vastaavasti esimerkiksi eri suunnilta esitettyjen havainnekuvien avulla arvioida IV (3/4) korkeisten uudisrakennusten vaikutusta kaupunkikuvassa. Kaavamääräyksissä uudisrakennusten ulkoasua saattaisi olla syytä rajata muutenkin kuin elementtisaumojen näkyvyyden ja rappauksen osalta.

Kaavoittajan vastine

Ks. vastine 3

Naantalin osayleiskaavan yhteydessä vanhan asemakaavan alueesta (mjrek 529500001) tehtiin kaupunkiarkeologinen inventointi (2015). Näin ollen erillisiä arkeologisia selvityksiä ei kaavamuutoksen yhteydessä tarvitse tehdä. Puistotien länsipuoli kuuluu 1800-luvun alkuun mennessä rakennettuun kaupunkiin, mutta tontti-inventoinnissa korttelin 31 tontti 7 (nk. Birgitan talo) arvioitiin tuhoutuneeksi alueeksi. Näin ollen muinaisjäännösten suojelumerkintää tontille ei ole tarpeen tehdä.

Merkitään tiedoksi

Varsinais-Suomen pelastuslaitos

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomainen toteaa lausunnossaan:

Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä.

V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty tarkemmin toimintaohjeessa 22.4.2015, pelastustiet (Liite).

Kaavoittajan vastine

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024

Pelastusyksikön sijoittaminen katualueelle on mahdollista. Asemakaavaehdotukseen on lisätty asemakaavamääräys: "Huoneistot tulee suunnitella siten, että kunkin huoneiston varatie avautuu Tullikadulle tai Puistotielle."

Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet. Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa.

Pelastuslaitos antaa tarvittaessa asiaan lausunnon vielä ehdotusvaiheen aineiston perusteella.

Merkitään tiedoksi

Kaavoitettava alue

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 796 m².

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on tehostaa tontin maankäyttöä. Toteutuessaan asemakaava lisäisi ja monipuolistaisi asuntotarjontaa ydinkeskustan alueella. Asemakaavamuutos ei aiheuta uudelleenjärjestelytarpeita viereisille katualueille.

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu Manner-Naantalin osayleiskaavan ja Keskustan rakennemallin mukaista Tullikadun varren täydennysrakentamista. Olemassa oleva kaksikerroksinen asuin- ja liikerakennus purettaisiin.

Asemakaavaehdotuksessa tontin käyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-13). Korttelialueella saa olla myös palveluasumista. Rakennusoikeutta kaava-alueelle on esitetty kerrostaloon 1 700 k-m² ja pihatason auton säilytyspaikalle (a) 60 km². Kerrosluku on Tullikadun suuntaisella siivellä enimmillään IV ja Puistotien suuntaisella siivellä III. Ullakon rakentaminen on asemakaavamääräyksellä kielletty.

Laaditut selvitykset

Asemakaavamuutos alueelta ja sen ympäristöstä laaditaan selvitys hankkeen kaupunkivallisista vaikutuksista. Selvitys tuodaan kokoukseen ja se liitetään asemakaavaselostuksen liitteeksi asemakaavaehdotuksen tulevaa julkista nähtävilläoloa varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on päivitetty. Päivitetty OAS on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024

Maankäyttösopimukset

Maanomistajan kanssa laaditaan maankäyttösopimus.

Kaavan sallima rakentaminen

Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 1760 kerrosneliometriä (k-m²). Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Rakentaminen

Kohteen toteutuksessa pyritään rakentamisessa ja rakennuksen käytössä ympäristöystävällisiin kestäväen kehityksen mukaisiin ratkaisuihin.

Porrashuoneen luonnonvalon saamiseksi ja viihtyisyyden parantamiseksi saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa. Porrashuoneesta on oltava yhteys kadulle sekä pihalle.

Katutasoon on rakennettava näyteikkunoilla varustettuja liiketiloja. Liiketilat sijoitetaan ensisijaisesti Tullikadun puoleiselle julkisivulle.

Tullikadun puoleisen julkisivun puolella parvekkeet eivät saa työntyä julkisivupinnasta ulos. Katualueelle ei saa ulottaa portaita tms. rakenteita.

Huoneistot tulee suunnitella siten, että kunkin huoneiston varatie avautuu Tullikadulle tai Puistotielle.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla vaalea rappaus tai vaalea puhtaaksimuurattu poltettu tiili. Julkisivujen pintarakenteessa ei saa olla elementtisaumoja. Sokkelit ja tukimuurit tulee kadulle päin verhoilla luonnonkivellä tai hiotulla betonilla.

AKL-13 korttelinosassa alin rakentamiskorkeus on +1.7m N2000 - korkeusjärjestelmässä. Alin rakentamiskorkeus on taso, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Lisäksi ensimmäisen kerroksen lattiapinnan alin korkeustaso tulee olla vähintään +2.8m N2000- korkeusjärjestelmässä.

Korttelialueen rakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu naapurikiinteistöille haitallista pohjaveden pinnan alenemista. Ennen rakennusluvan myöntämistä on tontilla tehtävä erillinen tutkimus ja selvitys perustamis- ja pohjaolosuhteista.

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024

Pysäköinti

Autopaikkoja on rakennettava:

- asuintilat 1 ap / 70 k-m² siten, että jokaista asuntoa kohti on vähintään 1 ap
- liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m²

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 2 pp / asunto.

Rakennusoikeus

Sallitut lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja

Merkittyä rakennusoikeutta ylittäen saa rakentaa:

- autopaikat rakennusten kellarissa ja pihakannen alla
- ilmanvaihtokonehuoneet kerroksissa
- asukkaiden yhteiset talosaunat sekä niiden peseytymis- ja pukeutumistilat.

Korttelialueella saa merkittyä rakennusoikeutta ja rakennusalaä ylittäen rakentaa:

- asuntojen yhteiskäyttöön tulevat jätehuoneet, varasto- ja huoltotilat pihan tasolla.

Ulko-oleskelutilat

Korttelialueella on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Asukkaita palveleva leikki- ja oleskelualue voidaan sijoittaa terassipihatilana 3-kerroksisen rakennusosan päälle.

Piha-alueet, joita ei käytetä liikennealueina, tulee istuttaa.

Yritysvaikutusten arviointi

Lisääntyvä asukasmäärä mahdollistaa ja edesauttaa osaltaan ydinkeskustan alueella toimivien palvelujen kehittymistä.

Alueelle osoitettu rakentaminen työllistää rakennusalan ihmisiä sekä luo rakennusvaiheessa alueelle taloudellista toimeliaisuutta.

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 15.12.2021 päivätty Birgitan talon asemakaavamuutos Ak-350 asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Samalla tekninen lautakunta valtuuttaa kaavanlaatijan tekemään tarvittaessa pieniä teknisiä tarkennuksia asiakirjoihin ennen asian viemistä kehitys- ja henkilöstöjaoston käsittelyyn.

Kokouskäsittely

Keskustelun aikana esitti Heikki Lindgren Eliisa Ansamaan kannattamana, että asemakaavamuutosta päivitetään siten, että rakennuksen julkisivu voi olla joko kivirakenteinen tai puurakenteinen. Tekninen lautakunta päätti yksimielisesti tehdä lisäyksen.

Muutettu päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 15.12.2021 päivätty Birgitan talon asemakaavamuutos Ak-350 asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Samalla tekninen lautakunta valtuuttaa kaavanlaatijan tekemään tarvittaessa pieniä teknisiä tarkennuksia asiakirjoihin ennen asian viemistä kehitys- ja henkilöstöjaoston käsittelyyn.

Asemakaavamuutosta päivitetään siten, että rakennuksen julkisivu voi olla joko kivirakenteinen tai puurakenteinen

Liitteisiin lisätään kokouksessa esitelty liite 6.

Päätös

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 20.12.2021 § 43

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024

Birgitan talon asemakaavatyötä on jatkettu.

Alueelle on nyt laadittu 7.12.2021 päivätty asemakaavaehdotus, joka pitää sisällään kaavakartan ja kaavaselostuksen liitteineen. Nyt esitetään asemakaavaehdotuksen hyväksymistä ja laittamista nähtäville. Tavoitteena on, että asemakaava voitaisiin hyväksyä vuoden 2022 alussa.

Liitteet 10 – 15 ovat esityslistan (KHJ 20.12.2021) liitteinä.

Ennen kaupunginhallituksen käsittelyä asemakaavamuutosehdotusta päivitetään siten, että rakennuksen julkisivu voi olla joko kivirakenteinen tai puurakenteinen ja asemakaavaselostuksen liitettä 6 päivitetään sekä maanomistajan kanssa tehdään sopijapuolien kesken hyväksytty maankäyttösopimusluonnos.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 7.12.2021 päivätty Birgitan talon asemakaavamuutos (ak-350) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Lisäksi kaavanlaatija valtuutetaan täydentämään asemakaavaselostuksen liitettä 6 sekä muutamaaan julkisivumateriaalia koskevaa kaavamääräystä siten, että rakennuksen julkisivu voi olla joko kivirakenteinen tai puurakenteinen.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström toimi asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 28.03.2022 § 105

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström

Birgitan talon asemakaavatyötä on jatkettu.

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024

Alueelle on nyt laadittu 7.12.2021 päivätty asemakaavaehdotus, joka pitää sisällään kaavakartan ja kaavaselostuksen liitteineen. Nyt esitetään asemakaavaehdotuksen hyväksymistä ja laittamista nähtäville. Tavoitteena on, että asemakaava voitaisiin hyväksyä vuoden 2022 alussa.

Asiakirjoista asemakaavaehdotusta on päivitetty teknisen lautakunnan 15.12.2021 § 145 ja kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaoston 20.12.2021 § 43 päätösten mukaisesti siten, että asemakaavamääräykseen julkisivumateriaaleista myös puumateriaali sallitaan. Lisäksi asemakaavaselostuksen liitettä 6 on edellisten päätösten mukaisesti täydennetty.

Maanomistajan ja kaupungin kesken on hyväksytty maankäyttösopimusluonnos.

Kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen ovat liitteinä.

Liitteet A7 - A12, KH 28.3.2022 (Säilytetään erillisessä kaavakansiossa.)

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että 7.12.2021 päivätty Birgitan talon asemakaavamuutos (ak-350) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Asiasta tulee järjestää yleisötilaisuus nähtävänäolon aikana.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Varsinais-Suomen liitto,
- Varsinais-Suomen ELY-keskus/ympäristö- ja luonnonvarat ja liikennevastuualue,
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo,
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos,
- DNA Oyj,
- Naantalin Energia Oy,
- Caruna Oy ja Naantalin kaupungin palvelualat.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että arkkitehti Mika Sahlström oli läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024

Merkittiin, että jäsen Markku Tuuna poistui yhteisöjäävinä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Jääviyden perustana oli naapuritaloyhtiön hallituksen jäsenyys.

Päätös Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 26.04.2023 § 52

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Petri Laaksonen 13.4.2023

Birgitan talon asemakaavamuutos ehdotus II

Birgitan talon asemakaavatyötä on jatkettu. Alueelle on nyt laadittu 13.4.2023 päivätty asemakaavamuutos (kaavaehdotus II), joka pitää sisällään kaavakartan ja kaavaselostuksen liitteineen. Tavoitteena on, että asemakaava voitaisiin hyväksyä vuoden 2023 aikana.

Liitteet 1 – 5, TEKLA 26.4.2023

Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Asemakaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto olivat MRA 30 § mukaisesti nähtävillä 17.5. - 17.6.2019.

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin 3 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Varsinais-Suomen ELY-keskus jätti kommentin. Kaavoittaja on antanut lausuntoihin ja mielipiteisiin vastineet, jotka on sisällytetty selostukseen

Asemakaavaehdotus I / Lausunnot ja muistutukset sekä vastineet niihin

Asemakaavaehdotus oli MRL 65 § sekä MRA 27 § mukaisesti nähtävillä 22.4.-23.5.2022. Asukastilaisuus järjestettiin 25.4.2022.

Asemakaavaehdotuksesta jätettiin 6 lausuntoa ja 4 mielipidettä.

Lausunnoissa korostettiin kaavamuutoksen kohteena olevan kiinteistön keskeistä asemaa Naantalin historiallisessa kaupunkikuvassa. Ehdotusvaihe I:ssä ollutta nelikerroksista rakennusosaa pidettiin liian korkeana. Myös rakennuksen muotoa ja julkisivuja pidettiin vieraina Naantalin vanhan kaupungin kupeeseen.

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024

Vastineissa lausunnonantajille kaavoittaja on todennut, että uudessa kaavaehdotus II:ssa lähes kaikki lausunnon antajien huomiot ja kehotukset on otettu huolelliseen tarkasteluun. Kaavaehdotusta on muutettu ja kehitetty lausuntojen johdosta. Nelikerroksinen rakennusosa on madallettu kolmikerroksiseksi, lisäksi asuntoja saa rakentaa ullakolle. Kaavaehdotus II:n perustana olevat suunnitelmat ja havainnekuvat on laadittu kaavoituksessa. Lausunnot ja vastineet ovat kokonaisuudessaan selostuksen liitteessä.

Muistutuksissa useimmiten arvosteltiin rakennuksen suurta kokoa ja korkeutta sekä rakennuksen arkkitehtuuria ja muodonantoa, jota pidettiin vieraana Naantalin keskustaan. Isojen ulokkeellisten parvekkeiden työntymistä puiston suuntaan pidettiin myös huonona.

Vastineissa lausunnonantajille kaavoittaja on todennut, että uudessa kaavaehdotus II:ssa lähes kaikki muistutusten antajien huomiot ja kehotukset on otettu tarkasteluun. Kaavaehdotusta on muutettu ja kehitetty monelta osin näiden muistutusten johdosta. Kaavaehdotus II:n perustana olevat suunnitelmat ja havainnekuvat on laadittu kaavoituksessa. Muistutukset ja vastineet ovat kokonaisuudessaan selostuksen liitteessä.

Lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan nähtävillä päätöksentekijöille esityslistan oheismateriaalina.

Oheismateriaali: lausunnot ja mielipiteet

Uudelleen nähtäville asettaminen

Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville (MRL 32 §).

Asemakaavaehdotus II on MRL 65 §, MRL 32 § sekä MRA 27 § mukaisesti tarkoitus asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavoitettava alue

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 796 m². Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on tehostaa tontin maankäyttöä. Toteutuessaan asemakaava lisäisi ja monipuolistaisi asuntotarjontaa ydinkeskustan alueella. Asemakaavamuutos ei aiheuta uudelleenjärjestelytarpeita viereisille katualueille.

Asemakaavaehdotus II:ssa on osoitettu Manner-Naantalin osayleiskaavan ja Keskustan rakennemallin mukaista Tullikadun varren

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024

täydennysrakentamista. Olemassa oleva kaksikerroksinen asuin- ja liikerakennus purettaisiin.

OAS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on päivitetty. Päivitetty OAS on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Maankäyttösopimukset

Kiinteistön omistajan kanssa on laadittu maankäyttösopimusluonnos.

Kaavaratkaisu

Kyseessä on kaupunkikuvallisesti merkittävä kerrostalohanke, jolla määritellään Tullikadun, Torin ja Puistotien ympäristön kaupunkikuvaa ja –tilaa. Kaavaratkaisua on kehitetty yhdessä kiinteistön omistajan suunnittelijan kanssa.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Ehdotusvaiheessa II rakennuksen muoto, korkeus ja julkisivut ovat muuttuneet.

Kaavaratkaisua on tarkistettu seuraavasti:

- Aiemmassa kaavaehdotuksessa (ehdotusvaihe I) osoitettua korkeinta sallittua räystäskorkeutta on tarkistettu siten, että rakennusmassaa on madallettu Tullikadun puoleisella osalla (IV -> IIIu3/4) ja sovitettu räystäiden korkeusasema sekä kattomuoto paremmin ympäröiviin rakennuksiin. Lisäksi räystäslinjan tulee olla horisontaalisesti yhtenäinen.
- Ulokkeellisia parvekkeita ei sallita.
- Rakennusalan rajaa on siirretty tontilla sisemmälle, pois päin Puistotieltä, noudattamaan nykyisen rakennuksen ulkoseinälinjaa.
- Kaavamääräyksiä on täydennetty lisäksi seuraavasti:
 - o Rakennuksen suunnittelussa tulee erityisesti huomioida rakennuksen sijainti keskeisellä ja kulttuuriympäristön kannalta merkittävällä paikalla.
 - o Katutasoon on rakennettava näyteikkunoilla varustettuja liiketiloja. Liiketiloja tulee sijoittaa sekä Tullikadun että Puistotien puoleiselle julkisivulle.
 - o Puistotien puoleisella tontin sivulla pysäköintiä ei saa sijoittaa puiston maan pinnan tasolle (+2.6m)
 - o Puistotien puoleisella tontin sivulla alimman asuinkerroksen lattian korkeusasema saa olla korkeintaan +4.3m.
- Pysäköintinormia on tarkistettu. Autopaikkoja tulee rakentaa asunnoille 1ap / 100 k-m² (kaavaehdotus I:ssä 1ap / 85 k-m²). Tontti on erittäin ahdas ja kaupunkikuvallisista syistä kaavoittaja ei ole halunnut

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024

pakottaa rakentajaa ratkaisuun, jossa autojen säilytyspaikkoja rakennetaan katutasoon liiketilojen kustannuksella.

- Julkisivumateriaalia on tarkistettu. Kaavaehdotus I:ssä puu oli mahdollinen julkisivumateriaali. Kaavoittaja on tutkinut asiaa kaupunkikuvallisesti ja päätenyt poistamaan puun sallittuna julkisivumateriaalina. Torin ympäristö on jo nykyisellään melko kirjavaa rakennusten julkisivujen materiaalin suhteen. Puuta julkisivumateriaalina ei kuitenkaan esiinny. Vaalea rappaus tai vaalea poltettu tiili ovat materiaaleina ympäristössä vähemmän erottuvia.
- Alin sallittu rakentamiskorkeus on tarkistettu
- Kaavaan lisätty hulevesiä koskevia kaavamääräyksiä

Vaikutusten arviointia on täydennetty ehdotusvaihe II:n selostukseen. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 1760 kerrosneliometriä (k-m²), josta 1700 kerrosneliometriä kolmekerroksiselle ullakolliselle asuin-, liike, ja toimistorakennukselle. Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Yritysvaikutusten arviointi

Asemakaavan muutoshanke edistää Naantalin keskustan täydentävää asuntorakentamista ja vastaa Naantalin mittakaavassa väestöpohjan vahvistamiseen keskustan palveluiden ja elinvoiman ylläpitämiseksi. Lisääntyvä asukasmäärä mahdollistaa ja edesauttaa osaltaan ydinkeskustan alueella toimivien palvelujen kehittymistä.

Esittelijä

vs. Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 13.4.2023 päivätty Birgitan talon asemakaavamuutos Ak-350 asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Samalla tekninen lautakunta valtuuttaa kaavanlaatijan tekemään tarvittaessa pieniä teknisiä tarkennuksia asiakirjoihin ennen asian viemistä kehitys- ja henkilöstöjaoston käsittelyyn.

Kaavaehdotuksesta II lähetetään lausuntopyyntö seuraaville tahoille:

- Varsinais-Suomen ELY-keskus / ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024

- DNA Oy
- Naantalin Energia Oy
- Naantalin kaupungin palvelualat

Kokouskäsitteily

Heikki Lindgren esitti, Eliisa Ansamaan kannattamana, että asemakaavamuutosta päivitetään siten, että rakennuksen julkisivu voi olla joko kivrakenteinen tai puurakenteinen.

Tämän jälkeen hyväksytyn äänestysesityksen mukaisesti suoritettussa äänestyksessä vs. teknisen johtajan ehdotuksen puolesta äänestivät Jaanto, Jyväkorpi, Lehtonen, Peltola-Ojala, Ratilainen, Suovanen ja Latvala.

Lindgren-Ansamaa ehdotuksen puolesta äänestivät Lindgren ja Ansamaa.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella teknisen lautakunnan päättäneen hyväksyä vs. teknisen johtajan ehdotuksen äänin 7-2.

Päätös

Vs. teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 15.05.2023 § 37

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Petri Laaksonen 4.5.2023

Birgitan talon asemakaavamuutos ehdotus II

Birgitan talon asemakaavatyötä on jatkettu. Alueelle on nyt laadittu 13.4.2023 päivätty asemakaavamuutos (kaavaehdotus II), joka pitää sisällään kaavakartan ja kaavaselostuksen liitteineen. Tavoitteena on, että asemakaava voitaisiin hyväksyä vuoden 2023 aikana.

Liitteet 1 – 5, KHJ 15.5.2023

Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Asemakaavaluonnos

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024

Asemakaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto olivat MRA 30 § mukaisesti nähtävillä 17.5. - 17.6.2019.

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin 3 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Varsinais-Suomen ELY-keskus jätti kommentin. Kaavoittaja on antanut lausuntoihin ja mielipiteisiin vastineet, jotka on sisällytetty selostukseen

Asemakaavaehdotus I / Lausunnot ja muistutukset sekä vastineet niihin

Asemakaavaehdotus oli MRL 65 § sekä MRA 27 § mukaisesti nähtävillä 22.4.-23.5.2022. Asukastilaisuus järjestettiin 25.4.2022.

Asemakaavaehdotuksesta jätettiin 6 lausuntoa ja 4 mielipidettä.

Lausunnoissa korostettiin kaavamuutoksen kohteena olevan kiinteistön keskeistä asemaa Naantalin historiallisessa kaupunkikuvassa. Ehdotusvaihe I:ssä ollutta nelikerroksista rakennusosaa pidettiin liian korkeana. Myös rakennuksen muotoa ja julkisivuja pidettiin vieraina Naantalin vanhan kaupungin kupeeseen.

Vastineissa lausunnonantajille kaavoittaja on todennut, että uudessa kaavaehdotus II:ssa lähes kaikki lausunnon antajien huomiot ja kehotukset on otettu huolelliseen tarkasteluun. Kaavaehdotusta on muutettu ja kehitetty lausuntojen johdosta. Nelikerroksinen rakennusosa on madallettu kolmikerroksiseksi, lisäksi asuntoja saa rakentaa ullakolle. Kaavaehdotus II:n perustana olevat suunnitelmat ja havainnekuvat on laadittu kaavoituksessa. Lausunnot ja vastineet ovat kokonaisuudessaan selostuksen liitteessä.

Muistutuksissa useimmiten arvosteltiin rakennuksen suurta kokoa ja korkeutta sekä rakennuksen arkkitehtuuria ja muodonantoa, jota pidettiin vieraana Naantalin keskustaan. Isojen ulokkeellisten parvekkeiden työntymistä puiston suuntaan pidettiin myös huonona.

Vastineissa lausunnonantajille kaavoittaja on todennut, että uudessa kaavaehdotus II:ssa lähes kaikki muistutusten antajien huomiot ja kehotukset on otettu tarkasteluun. Kaavaehdotusta on muutettu ja kehitetty monelta osin näiden muistutusten johdosta. Kaavaehdotus II:n perustana olevat suunnitelmat ja havainnekuvat on laadittu kaavoituksessa. Muistutukset ja vastineet ovat kokonaisuudessaan selostuksen liitteessä.

Lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan nähtävillä päätöksentekijöille esityslistan oheismateriaalina.

Oheismateriaali:

- Lausunnot ja mielipiteet

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024

Uudelleen nähtäville asettaminen.

Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville (MRL 32 §).

Asemakaavaehdotus II on MRL 65 §, MRL 32 § sekä MRA 27 § mukaisesti tarkoitus asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavoitettava alue

Asemakaavamuuotosalueen pinta-ala on 796 m². Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on tehostaa tontin maankäyttöä. Toteutuessaan asemakaava lisäisi ja monipuolistaisi asuntotarjontaa ydinkeskustan alueella. Asemakaavamuuotos ei aiheuta uudelleenjärjestelytarpeita viereisille katualueille.

Asemakaavaehdotus II:ssa on osoitettu Manner-Naantalin osayleiskaavan ja Keskustan rakennemallin mukaista Tullikadun varren täydennysrakentamista. Olemassa oleva kaksikerroksinen asuin- ja liikerakennus purettaisiin.

OAS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on päivitetty. Päivitetty OAS on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Maankäyttösopimukset

Kiinteistön omistajan kanssa on laadittu maankäyttösopimusluonnos.

Kaavaratkaisu

Kyseessä on kaupunkikuvallisesti merkittävä kerrostalohanke, jolla määritellään Tullikadun, Torin ja Puistotien ympäristön kaupunkikuvaa ja –tilaa. Kaavaratkaisua on kehitetty yhdessä kiinteistön omistajan suunnittelijan kanssa.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Ehdotusvaiheessa II rakennuksen muoto, korkeus ja julkisivut ovat muuttuneet.

Kaavaratkaisua on tarkistettu seuraavasti:

- Aiemmassa kaavaehdotuksessa (ehdotusvaihe I) osoitettua korkeinta sallittua räystäskorkeutta on tarkistettu siten, että rakennusmassaa on madallettu Tullikadun puoleisella osalla (IV -> IIIu3/4) ja sovitettu räystäiden korkeusasema sekä kattomuoto paremmin ympäröiviin rakennuksiin. Lisäksi räystäslinjan tulee olla horisontaalisesti yhtenäinen.
- Ulokkeellisia parvekkeita ei sallita.
- Rakennusalan rajaa on siirretty tontilla sisemmälle, pois päin Puistotieltä, noudattamaan nykyisen rakennuksen ulkoseinälinjaa.
- Kaavamääräyksiä on täydennetty lisäksi seuraavasti:

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024

- Rakennuksen suunnittelussa tulee erityisesti huomioida rakennuksen sijainti keskeisellä ja kulttuuriympäristön kannalta merkittävällä paikalla.
- Katutasoon on rakennettava näyteikkunoilla varustettuja liiketiloja. Liiketiloja tulee sijoittaa sekä Tullikadun että Puistotien puoleiselle julkisivulle.
- Puistotien puoleisella tontin sivulla pysäköintiä ei saa sijoittaa puiston maan pinnan tasolle (+2.6m)
- Puistotien puoleisella tontin sivulla alimman asuinkerroksen lattian korkeusasema saa olla korkeintaan +4.3m.
- Pysäköintinormia on tarkistettu. Autopaikkoja tulee rakentaa asunnoille 1ap / 100 k-m² (kaavaehdotus I:ssä 1ap / 85 k-m²). Tontti on erittäin ahdas ja kaupunkikuvallisista syistä kaavoittaja ei ole halunnut pakottaa rakentajaa ratkaisuun, jossa autojen säilytyspaikkoja rakennetaan katutasoon liiketilojen kustannuksella.
- Julkisivumateriaalia on tarkistettu. Kaavaehdotus I:ssä puu oli mahdollinen julkisivumateriaali. Kaavoittaja on tutkinut asiaa kaupunkikuvallisesti ja päätenyt poistamaan puun sallittuna julkisivumateriaalina. Torin ympäristö on jo nykyisellään melko kirjavaa rakennusten julkisivujen materiaalin suhteen. Puuta julkisivumateriaalina ei kuitenkaan esiinny. Vaalea rappaus tai vaalea poltettu tiili ovat materiaaleina ympäristössä vähemmän erottuvia.
- Alin sallittu rakentamiskorkeus on tarkistettu
- Kaavaan lisätty hulevesiä koskevia kaavamääräyksiä

Vaikutusten arviointia on täydennetty ehdotusvaihe II:n selostukseen.

Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 1760 kerrosneliometriä (k-m²), josta 1700 kerrosneliometriä kolmekerroksiselle ullakolliselle asuin-, liike, ja toimistorakennukselle. Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Yritysvaikutusten arviointi

Asemakaavan muutoshanke edistää Naantalin keskustan täydentävää asuntorakentamista ja vastaa Naantalin mittakaavassa väestöpohjan vahvistamiseen keskustan palveluiden ja elinvoiman ylläpitämiseksi. Lisääntyvä asukasmäärä mahdollistaa ja edesauttaa osaltaan ydinkeskustan alueella toimivien palvelujen kehittymistä.

Tehdyt muutokset

Kaavaselostusta on jäsennelty uudelleen ja otsikonumerointia on selkiytetty teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen.

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö on läsnä kokouksessa asiantuntijana.

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus	<p>Kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 13.4.2023 päivätty Birgitan talon asemakaavamuutos ehdotus II (Ak-350) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Samalla kehitys- ja henkilöstöjaosto valtuuttaa kaavanlaatijan tekemään tarvittaessa pieniä teknisiä tarkennuksia asiakirjoihin ennen asian viemistä kaupunginhallituksen käsittelyyn. Kaavaehdotuksesta II lähetetään lausuntopyyntö seuraaville tahoille:</p> <ul style="list-style-type: none">- Varsinais-Suomen ELY-keskus / ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo- Varsinais-Suomen pelastuslaitos- DNA Oy- Naantalin Energia Oy- Naantalin kaupungin palvelualat
Kokouskäsittely	<p>Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö toimii asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.</p>
Päätös	<p>Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.</p>

Kaupunginhallitus 29.05.2023 § 168

Valmistelija	<p>Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö</p> <p>Birgitan talon 13.4.2023 päivätty asemakaavamuutoksen (kaavaehdotus II) kaavakartta ja asemakaavaselostus liitemateriaaleineen on liitteenä. Tavoitteena on, että asemakaava voitaisiin hyväksyä vuoden 2023 aikana.</p> <p>Liitteet 1 - 5, KH 29.5.2023</p> <p>Lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan nähtävillä päätöksentekijöille oheismateriaalina.</p> <p>Oheismateriaali:</p> <ul style="list-style-type: none">- Lausunnot ja mielipiteet
--------------	---

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää, että 13.4.2023 päivätty Birgitan talon asemakaavamuutosehdotus II (Ak-350) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

Lisäksi kaavaehdotuksesta II pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Varsinais-Suomen ELY-keskus / ympäristö ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- DNA Oy
- Naantalin Energia Oy
- Naantalin kaupungin palvelualat

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti kokouksessa.

Kokouskäsitely Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Markku Tuuna poistui kokouksesta yhteisöjäävinä käsiteltäessä Birgitan talon asemakaavamuutosta Ak-350. Esteellisyyden perusteena oli jäsenyys Birgitan talon naapurikiinteistön hallituksessa.

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö oli läsnä asiantuntijana tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan.

Päätös Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 15.01.2024 § 9
1739/10.02.03/2021

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Petri Laaksonen

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024

Niin kutsutulle Birgitan talon tontille laaditaan asemakaavan muutosta. Kaava-alue sijoittuu Naantalin keskustaan, Tullikadun ja Puistotien kulmaukseen.

Birgitan talon asemakaavatyötä on nyt jatkettu. Asemakaavaehdotus II on ollut julkisesti nähtävillä kesällä 2023. Ehdotusta on sen jälkeen vähäisesti tarkistettu ja saatuun palautteeseen on annettu vastineet. 5.1.2024 päivätty asemakaavan muutos ehdotus II tuodaan nyt hyväksymiskäsittelyyn.

Julkinen ehdotusvaihe II:n nähtävillä olo, palautteet

13.4.2023 päivätty Birgitan talon asemakaavan muutos, ehdotus II oli MRL 65 §:n sekä MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 9.6. – 14.8.2023. Nähtävillä olon aikana asemakaavamuutosehdotuksesta saatiin kolme (3) lausuntoa, Varsinais-Suomen ELY-keskus ei antanut lausuntoa, mutta kommentoi ehdotusta, ja lisäksi Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa. Yhtään muistutusta ei jätetty. Annetut lausunnot, kommentit sekä niiden huomioiminen kaavassa on esitetty kokonaisuudessaan selostuksen liitteessä 10.

- DNA Oyj:llä ei ollut huomauttamista asemakaavaehdotuksen sisältöön.

- lausunto merkittiin tiedoksi

- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo totesi lausunnossaan, että suunnittelussa on riittävästi huomioitu alueellisen vastuumuseon lausunto (ehdotusvaihe I).

- lausunto merkittiin tiedoksi

- Varsinais-Suomen ELY-keskus ei antanut lausuntoa, vaan kommentoi kaavaehdotusta. ELY-keskus antoi kommentissaan kehotuksen täydentää kaavan vaikutusten arviointia ilmastovaikutusten osalta.

- kommentit merkittiin tiedoksi

- kaavaselostusta on täydennetty kommenttien perusteella ilmastovaikutusten osalta

- kaavakarttaan on merkitty pieni alue istutettavaksi tontin osaksi

Varsinais-Suomen Pelastuslaitos totesi, että on antanut lausunnon 28.4.2022 kaavan ehdotusvaiheessa I ja pitäytyi siinä. Pitäytyminen aikaisemmassa lausunnossa merkittiin tiedoksi korostus merkittiin tiedoksi

Muutokset kaavaehdotukseen

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024

Asemakaava-aineistoa on julkisen nähtävillä olon jälkeen päivitetty seuraavasti:

-Asemakaavakarttaan ja -merkintöihin tehdyt muutokset

- kerroslukumerkintä III u3/4 on muutettu muotoon III u2/3 vesikaton ylintä sallittua korkeusasemaa on korotettu 0,3 m vesikaton ja julkisivupinnan leikkauskohdan ylintä korkeusasemaa on korotettu 0,3 m
- Puistotien puoleiselle sivulle on lisätty asemakaavamerkintä, joka velvoittaa rakentamaan alimpaan kerrokseen näyteikkunallisia tiloja tai asuintiloja
- lisätty merkintä *"istutettava alueen osa"* tontin koillisreunaan Puistotien varrelle.
- kaavakartalta ja -määräyksistä poistettu kokonaan merkintä *"rakennuksen sivu, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista"*
- kaavakartalla olevan rakennuksen kulkuaukon sijainti on muutettu ohjeelliseksi
- kaavakartalle on merkitty nuolimerkinnoilla rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni (Tullikatu)
- rakennusalan Puistotien puoleinen raja siirretty pohjoispuolella olevan rakennuksen julkisivulinjan suuntaiseksi
- muutettu asemakaavakartta on päivätty 5.1.2024

Asemakaavakartan määräyksiin tehdyt muutokset

- pysäköintipaikkojen rakentamismääräys on muutettu muotoon *"asuin-, liike- ja toimistotilat 1 ap / 110 k-m²"*
- määräyksiin on lisätty teksti *"porrashuoneesta tulee olla suora uloskäynti joko Tullikadulle tai Puistotielle"*
- määräystekstiä, joka koskee ensimmäisen kerroksen lattian korkeusasemaa (n. +2,8 m) on muutettu sellaiseksi, että se mahdollistaa Puistotien puolella ensimmäisen kerroksen rakentamisen korkeustasolle n. +4,1 m, kun kerroksen alla on pysäköintikellari
- määräystekstissä rakentamisen korkeusasemista kerrottaessa esiintynyt kirjoitusvirhe *"AKL-13"* on korjattu kaavakartalla ja kaavamerkinnoissa olevaan muotoon *"AL-13"*

Kaavaselostukseen tehdyt muutokset

- kaavaselostusta on täydennetty mm. kaavan käsittelyyn liittyvien päivämäärien osalta.
- sivulle 25 on täydennetty kohdat *Asemakaavamuutos ehdotus II:n nähtäville asettaminen ja saatu palaute sekä Lausuntojen ja kommenttien perusteella tehdyt muutokset julkisen nähtävillä olon jälkeen.*

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024

- kohtaan 5.4.2 *Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön* on lisätty *Vaikutukset kasvihuonekaasupäästöihin sekä Vaikutukset sopeutumiseen ja ilmastokestävyyteen.*

- kohtaan 5.4.1 *Vaikutukset rakennettuun lähiympäristöön* on lisätty teksti ”*Kaavaehdotus mahdollistaa myös terassipihakannen rakentamisen noin +6.8m korkeuteen, kun pysäköinti on maantasossa (n. +2,6m)*”
liitteet *Seurantalomake ja Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* on päivitetty päivitetty liite 10 *Kaavaehdotuksen lausunnot, muistutukset ja kaavoittajan vastineet, ehdotusvaihe II*

- muutettu kaavaselostus on päivätty 5.1.2024

Pääosa kaavaratkaisuun nyt tehdyistä tarkistuksista ja lisäyksistä perustuvat kiinteistönomistajan kanssa syksyn aikana käytyihin keskusteluihin. Asemakaavan muutos ehdotus II:een tehdyt lisäykset ja korjaukset ovat teknisluonteisia tai eivät ole muuten vaikutuksiltaan niin olennaisia (MRA 32 §), että ne edellyttäisivät kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

Liitteinä asemakaavakartta (päivätty 5.1.2024), asemakaavan selostus (päivätty 5.1.2024) sekä asemakaavan selostuksen liitteet 1-10

Liitteet 1-4, KH 15.1.2024

Oheismateriaali:

- Lausunnot

Ehdotusvaiheen jälkeen valmistuneita ja päivittetyjä havainnekuvaluonnoksia on kaavaselostuksen liitteenä nro 8.

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 5.1.2024 päivätyn Birgitan talon asemakaavan muutoksen (Ak-350).

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 200 §:n 2 momentin sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 §:n mukaisesti.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että kaupunginvaltuuston 3. varapuheenjohtaja Markku Tuuna poistui kokouksesta yhteisjäävinä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Esteellisyyden perusteena oli naapurikiinteistön omistuksessa olevan kiinteistöyhtymän hallituksen jäsenyys.

Tekninen lautakunta	§ 145	15.12.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 43	20.12.2021
Kaupunginhallitus	§ 105	28.03.2022
Tekninen lautakunta	§ 52	26.04.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 37	15.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 168	29.05.2023
Kaupunginhallitus	§ 9	15.01.2024

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö oli läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Numero	Otsikko
11	KAAVAKARTTA Ak-350 Birgitta akm 5.1.2024
12	KAAVASELOSTUS Ak-350 Birgitan talon asemakaavamuutos 5-1-2024
13	Kaavaselostuksen liitteet 1-5
14	Kaavaselostuksen liitteet 6-10

Tekninen lautakunta	§ 43	06.04.2022
Tekninen lautakunta	§ 135	22.11.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 78	18.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 10	15.01.2024

Taimonrannan asemakaava ja asemakaavan muutos

732/10.03.01/2019

Tekninen lautakunta 27.11.2019 § 103

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström 19.11.2019:

Kaavoituksen käynnistys

Aloite asemakaavasta ja asemakaavan muuttamisesta on tullut maanomistajan eli kaupungin esityksestä. Kaavahanke on kuulutettu vireille vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, suunnitelma on päivätty 18.11.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS on kooste kaavoitushankkeen peruslähtökohdista ja tavoitteista sekä niistä keinoista, joilla kaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Suunnitelmassa luetellaan osalliset ja kerrotaan, miten kaava-asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään työn edetessä tarpeen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oheistetaan.

LIITE A1, TEKLA 27.11.2019 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Suunnittelun tavoite

Asemakaavan tavoitteina on lisätä ja monipuolistaa Naantalin asuntorakentamisen tonttitarjontaa sekä mahdollistaa Naantalin väestötavoitteen toteutumista. Asemakaavalla tutkitaan edellytyksiä kaupunki- ja yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen sekä kehittämiseen Manner Naantalin osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Nykyisen venesataman ja sen tukitoimintojen jatkuminen huomioidaan kaavatyössä ja kehitetään vapautuvan Taimonrannan venesäilytysalueen uutta käyttöä. Myös viljelyalasta-alueen korvaavaa toimintaa tutkitaan esimerkiksi erilaisin kaupunkiviljelyratkaisuin. Samalla mietitään suunnittelualueen liikenteellisiä ratkaisuja sekä kävely- ja pyöräilyreittejä, sekä ulkoilureittejä. Tavoitteena on mahdollistaa yhtenäisen rantareitin jatkuminen Vanhastakaupungista suunnittelualueen ranta-alueelta kohti kunnan pohjoisia alueita.

Aluerajaus, maanomistus ja maankäyttösopimus

Tekninen lautakunta	§ 43	06.04.2022
Tekninen lautakunta	§ 135	22.11.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 78	18.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 10	15.01.2024

Suunnittelualue sijaitsee noin 2,5 km päässä Naantalin keskustasta koilliseen Luikkion 19. kaupunginosassa. Suunnittelualuetta rajaa lännessä Luikkionlahti, pohjoisessa Nätkelmäkatu ja Rantaluikkion omakotialueen eteläreuna. Idässä Orvokkikatu ja Orvokkipolku rajaavat suunnittelualuetta. Osa Taimonrannan omakotialueesta rajaa suunnittelualuetta. Etelässä Pirttiluodontie on suunnittelualueen rajana.

Suunnittelualueen koko on noin 13,3 hehtaaria. Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäytösopimus tehdään tarvittaessa.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualueelle on tehty vuosien 1976 – 2013 välisenä aikana 7 asemakaavaa. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu ja alue on toteutunut kaikilta osin. Vuonna 2017 vahvistuneessa oikeusvaikutteisessa Manner-Naantalin osayleiskaavassa alueelle on osoitettu täydennysrakentamista.

Alueen maanpinnankorkeus vaihtelee +0,0 ja +10,0 m välillä ja suunnittelualueen vieressä kalliolaet kohoavat +30 metrin korkeuteen. Suunnittelualueella liitytään olemassa oleviin vesihuoltojärjestelmiin. Alue on pääosin kaupungin omistuksessa.

Lähialueen palveluista tärkeimmät ovat Taimon koulu, Taimon päiväkotiki (suunnittelualueen reunalla), päivittäistavarakauppa Ukko-Pekka (noin 1 km) sekä keskustan palvelut (noin 2,5 km).

Maisema

Suunnittelualue jäsentyy laaksomaisena alueena, jota rajaa pohjoisessa, idässä ja etelässä kallioiset mäet ja lännessä Luikkionlahti.

Suunnittelualue liittyy maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, Naantalin aukko (Naantali – Masku).

”Luonnonpiirteet:

Aluetta hallitsevat kallioiset mäet ja niiden välissä olevat pienalaiset saviset maat, jotka on tarkasti käytetty hyväksi viljelymaana. Kallioselänteiden rinnet ovat paikoitellen hyvinkin jyrkkiä. Naantalin Kuparivuori rajaa maisemaa kaakossa ja Maskun Härmälässä kohoaa mahtava Pakattulanvuori. Pakattulanvuorta halkaisee mielenkiintoinen geologinen nähtävyys Härmälän rotkot.

Metsät ovat pääosin mäntyvaltaisia, mutta alueella on myös tuoreen kannan kuusivaltaisempia metsiä sekä reheviä lehtolaikkuja. Maskussa Vaarjoen suistoalue on kosteaa rantaniittyä. (Ote Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet, raportteja 75/2014)”

Luonnonympäristö

Tekninen lautakunta	§ 43	06.04.2022
Tekninen lautakunta	§ 135	22.11.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 78	18.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 10	15.01.2024

Suunnittelualueen itäosassa kohoaa kallioinen mäki, jolla kasvaa männikköä. Pohjoisosassa on entistä peltoa, jolla kasvaa nykyisin rehevää niittykasvistoa. Merenrannan läheisyydessä on kosteaa suurruohoniittyä sekä uimarannan lähistöllä pieniä lehtipuuvaltaisia metsiköitä sekä maisemallisesti merkittäviä mäntyjä. Selvitysalueella on lisäksi viljelypalsta-alue ja hoidettuja puistoja.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on runsaasti omakotiasutusta. Lisäksi alueen vieressä on Taimon koulu ja kenttä sekä Taimon päiväkotikoti. Lisäksi suunnittelualueella on matonpesupaikka ja jätevesipumppaamo. Pienvenesataman talvisäilytysalueelle on rakennettu kaksi veneiden nosto- ja laskupaikkaa sekä muita rantapengerrakenteita mm. laitureita varten. Kaava-, suunnittelu- ja toteutustyön pohjaksi pienvenesataman talvisäilytysalueelle tehdään pilaantuneiden maiden tutkimus ja tarvittavat kunnostussuunnitelmat.

Luontoselvitys

Alueelle on valmistunut luontoselvitys 11.10.2019.

Luontoselvityksen yhteenvedon ja johtopäätösten mukaan:

”Selvitysalueella ei ole luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia kohteita eikä uhanalaisten luontotyyppien esiintymiä tai valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttäviä kohteita. Myöskään maisemallisesti merkittäviä kohteita ei löytynyt uimarannan viereisiä komeita mäntyjä lukuun ottamatta Alueen itäosassa sijaitsee pieni rehevöitynyt kalliokehto (luontotyyppikuvio 16), jolla kasvaa yhä muutamia huomionarvoisia ketokasveja kuten ketoneilikkaa. Tämä kuvio olisi hyvä säästää. Taimon koulun viereinen kalliomännikkö (luontotyyppikuvio 17) ei ole kovin edustava mm. maaston kuluneisuuden vuoksi.

Selvitysalueella ei tällä hetkellä esiinny liito-oravaa, eikä siellä ole sille erityisen hyvin sopivia metsiä. Linnusto on tavanomaista ja alueen merkitys lepakoille on melko vähäinen. Itäosassa sijaitseva pieni jyrkänne olisi kuitenkin hyvä säästää, koska siinä on lepakoiden päiväpiiloiksi sopivia rakoja. Pienvenesataman viereinen ruovikko (luontotyyppikuvio 4) voisi sopia viitasammakon kutupaikaksi. Ruovikon viitasammakkotilanne olisi hyvä selvittää ennen kuin ruovikkoa esimerkiksi ruopataan.”

Luontoselvitys oheistetaan.

LIITE A2, TEKLA 27.11.2019 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Yleisötilaisuus

Asiasta järjestetään yleisötilaisuus Naantalin kaupunginkirjastossa 12.12.2019 kello 18.

Tekninen lautakunta	§ 43	06.04.2022
Tekninen lautakunta	§ 135	22.11.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 78	18.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 10	15.01.2024

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta merkitsee tiedoksi 18.11.2019 päivätyn Taimonrannan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

KOKOUSKÄSITTELY:

Heikki Lindgren esitti Janne Muikkulan kannattamana seuraavaa lisäystä päätösehdotukseen: Pitää pyrkiä löytämään korvaavia ratkaisuja pienveneiden talvisäilytykselle ja viljelypalsata-alueelle.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan esitys hyväksyttiin seuraavalla täydennyksellä: lautakunta esittää, että pitää pyrkiä löytämään korvaavia ratkaisuja pienveneiden talvisäilytykselle ja viljelypalsata-alueelle

Tekninen lautakunta 06.04.2022 § 43

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström 31.3.2022

Taimonrannan asemakaavamuutosta on jatkettu pitämällä kaksi yleisötilaisuutta, joiden keskusteluita ja mielipiteitä on huomioitu jatkosuunnittelussa.

Hankkeen osallistumis- ja arviointi suunnitelmasta sekä asemakaavamuutoksen tavoitteista pidettiin 12.12.2019 ensimmäinen yleisötilaisuus Naantalin kirjastossa.

Alustavista asemakaavaluonnoksista järjestettiin 11.6.2020 toinen yleisötilaisuus Naantalin kaupungintalolla.

Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön asukkaiden kanssa on pidetty kuusi kaavakävelyä sekä erikseen järjestettyjä neuvotteluja kaupungintalolla.

Maanomistajien kanssa on käyty vuoropuhelua kaavoituksen aikana.

Tekninen lautakunta	§ 43	06.04.2022
Tekninen lautakunta	§ 135	22.11.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 78	18.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 10	15.01.2024

Yleisötilaisuuksien jälkeen alueelle on laadittu asemakaavaluonnos (päiväys 28.3.2022).

Suunnittelun lähtökohdat

Asemakaavan suunnittelun lähtökohtia ovat valtakunnalliset alueenkäyttötavoitteet, Turun kaupunkiseudun maakuntakaava / Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava sekä Manner Naantalin osayleiskaava. Myös voimassa olevat asemakaavat ohjaavat asemakaavan muutosta; Suunnittelualueelle on tehty vuosien 1976 – 2013 välisenä aikana 7 asemakaavaa ja alue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu sekä toteutunut asemakaavojen mukaisesti kaikilta osin.

ks. asemakaavaselostus kohta 2.2 suunnittelutilanne.

Asemakaavatyön tausta-aineistona alustavat kaavaluonnos L1 ja L2 (ks. liite 4).

Maisemarakenne

Selvitysalueen maisema on tyypillistä Varsinais-Suomalaista sisäsaaristoa ja mannerrantaa. Kallioiset mäet ovat entisiä saaria ja luotoja sekä laaksojen pellot, niityt ja puistot merenpohjan savikoita.

Kallioperä jakaa suunnittelualueeseen liittyvän maiseman muotoja. Maiseman perustaso muodostuu merestä ja kalliolakien väliin jäävään laaksomaiseen niittyalueeseen.

Luonnonympäristö

Alkuperäistä luontoa on selvitysalueella jäljellä vain vähän. Itäosassa kohoaa kallioinen mäki, jolla kasvaa hieman tavanomaista luonnontilaisempaa männikköä, mutta kallioiden laet ovat kuluneita. Pohjoisosassa on entistä peltoa, jolla kasvaa nykyisin rehevää niittykasvistoa. Merenrannan läheisyydessä on kosteaa suuruuhoniittyä sekä uimarannan lähistöllä pieniä lehtipuuvaltaisia metsiköitä. Suunnittelualueella on lisäksi viljelypalstoja, puistoja, omakotitaloja ja pienvenesatama talvisäilytyspaikkoineen.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen tuntumassa rakennuskanta koostuu pääasiassa 1970-2000 luvun omakotitaloista sekä joistakin rivitaloista. Pirttiluodontien varrella on myös muutama 1990-luvun kerrostalo. Alueen rakennukset ovat rakentuneet eri vuosikymmeninä ja edustavat oman aikakautensa rakentamisen ihanteita.

Yhdyskuntarakenne

Tekninen lautakunta	§ 43	06.04.2022
Tekninen lautakunta	§ 135	22.11.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 78	18.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 10	15.01.2024

Suunnittelualueen halki kulkee kaksi merkittävää hulevesilinjaa. Hulevesiä kertyy laajalta osalta Manner Naantalin alueella. Vedenjakajana valuma-alueella etelässä on Aurinkotie idässä Nuhjalan ja Suopellon alueet sekä pohjoisessa Suovuoren ja Luikkion alueet.

Suunnittelualueen nykyisellä veneiden talvisäilytysalueella sijaitsee jäteveden runkolinja ja jätevedenpumppaamo.

Olemassa olevilla kaduilla ja teillä kulkee yhdyskuntatekniikan verkostoja.

Palvelut

Suunnittelualueen vieressä idässä 200m etäisyydellä sijaitsee Taimon koulu, jossa annetaan opetusta esiopetuksesta alkaen kuudenteen luokkaan asti. Koulussa opiskelee 320 oppilasta, jotka opiskelevat 13 eri perusopetusryhmässä sekä yhdessä esiopetusryhmässä. Taimon päiväkoti sijaitsee 300m:n etäisyydellä suunnittelualueelta itään. Lukio-opetus on järjestetty Naantalin lukiossa Majamäessä 1,5 km:n päässä suunnittelualueelta.

Suunnittelualueella sijaitsee Naantalin kaupungin ylläpitämä venesatama sekä veneiden säilytyspaikka.

Taimon uimaranta on suunnittelualueen luoteiskulmassa.

Suunnittelualueella sijaitsee kaupungin järjestämä suosittu palstaviljelyalue sekä matonpesupaikka.

Alueella ei ole kaupallisia palveluita. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Taimontien - Aurinkotien kiertoliittymän eteläpuolella alle 1,0 km:n päässä. Keskustan palveluihin on matkaa noin 2km.

Virkistys

Suunnittelualueella on voimassa olevien asemakaavojen viher- / virkistysalueita, (lähivirkistysalue VL), (puistoalue VP), (uimaranta-alue VV), (paloilukenttä VU) ja (palstaviljelyalue RP). Alueella on venesatama-alue (LV-3). ”Alueelle saadaan rakentaa veneiden laituripaikkoja ja talvisäilytyspaikkoja sekä niitä palvelevia rakennelmia. Alueelle saadaan rakentaa erikseen osoitetuille rakennusaloille alueen toimintaan liittyviä huolto- ja varastotiloja.”

Alueen viher- ja virkistysalueet ovat alueen ja lähiseudun runsaasti käyttämiä paikkoja. Sisäiset kevyenliikenteen väylät sekä asuntokadut yhdistävät viheralueita toisiinsa. Maisemallisesti viheralueiden kasvillisuusrakenteet vaihtelevat puistometsästä hoidettuihin puistonurmialueisiin (Taimonrannanpuisto).

Tekninen lautakunta	§ 43	06.04.2022
Tekninen lautakunta	§ 135	22.11.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 78	18.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 10	15.01.2024

Alueita käytetään mm. ulkoiluun, koulu- ja työmatkapyöräilyyn. Pääosa puistokäytävistä ovat hyväkuntoisia ja ympäri vuoden huollettuja. Suunnittelualueen luoteiskulmassa on uimaranta-alue, joka on varsinkin kesäkuukausina suosittu uima- ja oleskelualue. Rannassa on myös avantouintimahdollisuus.

Liikennejärjestelyt

Suunnittelualueelle pääsee kahden kokoojakadun, Pirttiluodontien ja Orvokkikadun välityksellä. Suunnittelualueen olemassa olevat asuntokadut ovat pääsääntöisesti kevyenliikenteen väyliä joista tontille ajo on sallittua. Venesatama-alueen länsireunaan sijoittuu Taimonrannankatu, jolta on myös järjestetty pääsy uimaranta-alueelle.

Ympäristöhäiriöt

Taimonrannan alue on toiminut veneiden talvisäilytysalueena ja sen maaperässä on todettu kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Tarkastelualueella tehtyjen maaperän haitta-ainetutkimusten perusteella veneiden talvihuollon (veneiden pohjien puhdistus, hionta ja maalaus) yhteydessä alueen maaperään on päätyneet haitta-aineita (ks. asemakaavaselostuksen liite 10).

Maanomistus

Suunnittelualue on pääsääntöisesti kaupungin maanomistuksessa (vaalean ruskea alue). Asemakaavan valmisteluvaiheessa on mukana kolme yksityistä maanomistajaa.

Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnoksessa osoitetaan uudisrakennuksille mahdollisimman sopeutuvia ratkaisuja maiseman, alueen maastonmuotojen ja olemassa olevan asutuksen suhteen. Uudisrakennukset sijoitetaan ja suunnitetaan siten, että olemassa olevilta rakennuksilta olisi mahdollisimman hyvät näkyvyydet olemassa olevaan maisemaan.

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa lähivirkistysalue veneiden talvisäilytysalueen tilalle ja kunnostaa pilaantuneet maat. Ranta-aluetta kehitetään virkistykseen, pienvenesataman ja uimarannan osalta. Ranta-alue koko rantaviivan osalta osoitetaan yleiseen käyttöön ja se pidetään mahdollisimman avarana. Myös ranta-alueen monipuolinen käyttö on tavoitteena. Alueella olisi mahdollista pienveneiden vesillelasku /-nosto sekä veneiden ja mattojen peseminen alueella.

Palstaviljelyalue säilytetään ja samalla pyritään kehittämään esim. yhteisöllisiä kaupunkiviljelyratkaisuja laajemminkin suunnittelualueella.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on selkeyttää alueella liikkumista ja parantaa liikenneturvallisuutta.

Tekninen lautakunta	§ 43	06.04.2022
Tekninen lautakunta	§ 135	22.11.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 78	18.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 10	15.01.2024

Pirttiluodontien liikenneturvallisuuteen kiinnitetään huomiota kaavatyössä, ohjaamalla suunnittelualueelle suuntautuva liikenne katuliittymien kautta. Uusille kiinteistöille ei järjestetä liittymämahdollisuutta Pirttiluodontien kautta. Pirttiluodontien katualueelle varataan leveyttä siten, että ajoradan molemmille puolille voidaan järjestää jalkakäytävä ja kevyenliikenteen reitti. Kevyenliikenteen reitti kulkisi Pirttiluodontien länsi- / pohjoisreunassa. Samalla lisätään kadunvarsipysäköintiä.

Kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä on laadittu myös alustavat liikenne- ja vesihuollon yleissuunnitelmat.

Korttelialueet

Asemakaavassa alueelle on asumiseen osoitettu asuinkerrostalo (AK), asuinpientalojen (AP) ja erillispientalojen (AO) korttelialueita. Korttelialueiden mitoitus on esitetty liitteessä 1.

Alueille on annettu määräyksiä rakennusoikeuden ja kerrosluvun suhteen.

Tonteille on osoitettu alueita, joilla ympäristö tulee pääosin säilyttää (/s).

Autopaikkojen ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärästä on annettu määräyksiä.

Alueelle laaditaan asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa rakennustapaohje, joka tarkentaa kaavamääräyksiä ja antaa lisäohjeita rakennusten ulkoasuun sekä tontin järjestelyihin.

Asemakaavassa annetaan määräyksiä rakennusten ulkonäköön ja ulkomuotoon sekä pihajärjestelyihin.

Lähivirkistysalueet

Alueelle on osoitettu lähivirkistysalueita (VL) joille on esitetty kevyen liikenteen reittejä ja ulkoilureittejä sekä ohjeellisia käyttötapamerkintöjä, esimerkiksi hulevesialueita (hule).

Liikenne- ja katualueet

Alueen liikennejärjestely ja maankäytön sekä vesihuollon yleissuunnitelma on laadittu samaan aikaan asemakaavan kanssa. Selvitykset ovat tämän selostuksen liitteenä (liitteet 6-9).

Alueen asuntokatu ja kevyenliikenteen väylät ovat valtaosin olemassa olevia. Katualueista Pirttiluodontietä, Koivumäentietä ja Rantaluikkiontietä on paikoitellen levennetty.

Tekninen lautakunta	§ 43	06.04.2022
Tekninen lautakunta	§ 135	22.11.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 78	18.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 10	15.01.2024

Kaavoituksen yhteydessä on selvitetty edellytyksiä alueen yhdistymistä Rantaraitin reitistöön ja ulkoilureitistöihin varsinaisen kaava-alueen ulkopuolelle.

Venesatama-alue

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa lähivirkistysalue veneiden talvisäilytysalueen tilalle ja kunnostaa pilaantuneet maat. Ranta-aluetta kehitetään virkistys-, pienvenesataman ja uimarannan osalta. Ranta-alue koko rantaviivan osalta osoitetaan julkiseen käyttöön ja se pidetään mahdollisimman avarana. Myös ranta-alueen monipuolinen käyttö on tavoitteena. Alueella olisi mahdollista pienveneiden vesillelasku /-nosto sekä veneiden ja mattojen peseminen alueella. Veneenpesupaikka on esitetty Taimonrannanaukion eteläosaan slipin ja venenosturin viereen. Veneidenpesupaikka toteutetaan siten, ettei epäpuhtauksia pääse maaperään eikä mereen.

Katuaukio / tori

Asemakaavamuutoksessa on esitetty Taimonrannanaukion kaupunkisuunnittelullinen / -tilallinen tavoite ns. jaetun tilan periaatteella toteutettavaksi. Aukio on sijainniltaan keskeisessä roolissa rannanalueen ja eri kadun ja aukion käyttäjien kesken.

Aukiolle on asemakaavamuutoksessa osoitettu edellä mainitut venesatama-alueen (LV) toimintojen lisäksi rantapaviljonki ja aukiota käytetään oleskeluun sekä erimuotoisiin kokoontumisiin. Aukion käytössä pyritään minimoimaan jaetun tilan periaatteilla käyttäjien eriytyminen autoilijoin jalankulkijoihin. Ajoneuvolla ajo pyritään rajaamaan turvallisesti pintamateriaalein ja rakennesilla ja samalla pitämällä alue visuaalisesti yhtenäisenä. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on rannan esteetön yhdenvertainen käyttö koko rantaviivan alueella.

Uimaranta-alue

Uimaranta-alueella sijaitsee jälleenrakennuskauden tyylinen vuonna 1957 rakennettu rapattu huvilarakennus kallioisessa rantamaisemassa. Asemakaavaluonnoksessa rakennus on merkitty suojeltavaksi merkinnällä (sr-3) ”Suojeltava rakennus. Historiallisesti tai ympäristökuvan kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasun ominaispiirteitä saa muuttaa.” Kaupungin omistamaa rakennusta käyttävät Naantalin partiolaiset kokoontumistilanaan. Rakennuksen kunto tutkitaan ja sille etsitään mahdollisesti lisäkäyttötarkoituksia. Rakennuksen esteettömyys saattaa muodostua haasteelliseksi (ks. liite 11). Huvilarakennuksen lähituntumaa noin +3,0 m N2000 korkeusjärjestelmässä on suunniteltu esteettömän rantasaunan rakennuspaikkaa. Rannan muodot ja sen korkeustasot mahdollistavat myös esteettömän rakennetun yhteyden laiturille. Tavoitteena olisi, että saunaa ja uimapaikkaa voitaisiin käyttää ympäri vuoden.

Tekninen lautakunta	§ 43	06.04.2022
Tekninen lautakunta	§ 135	22.11.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 78	18.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 10	15.01.2024

Palstaviljelyalue

Asemakaavamuutokseen on esitetty pastaviljelyalue nykyiselle paikalleen. Aluetta on tyhistetty lounaispäästä noin 30 m. Alueen kaakkoisivulle on lisätty laatikkoviljelyvyöhyke ja tilavaraus lähioleskeluun. Pastaviljelytoimintaa voidaan laajentaa Taimonrannan puistoon kaupunkiviljelyperiaatteilla. Puistosuunnitelma tehdään yhdyskuntatekniikan ja puistotoimen toimesta vuorovaikutteisesti.

Nimistö

Alueen nimistöä ei ole muutettu. Uusia nimiä on Taimonrannanaukio ja Nätkelmäpolku.

Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava lisää asuinrakentamista alueella. Rakennusten, rakennelmien ja katujen lisäksi alueelle voidaan toteuttaa rantarakentamista yleiseen käyttöön.

Alueelle on osoitettu osaleiskaavan mukaisesti omakoti-, pientalo ja kerrostalo asumista. Toteutuessaan alueen rakennettu ympäristö tiivistyy ja ranta muodostuu viihtyisäksi ja avautuu yleiseen käyttöön.

Alueen rakennuskannassa uimarannan huvila on osoitettu suojeltavaksi merkinnällä sr-3 ”Suojeltava rakennus. Historiallisesti tai ympäristökuvan kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasun ominaispiirteitä saa muuttaa” muutoin ei todettu erityisiä rakennussuojelua edellyttäviä rakennuksia tai aluekokonaisuuksia.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueelle rakentuvat rakennukset muuttavat jonkin verran luontoympäristöä suunnittelualueen pohjoisosassa. Myös Koivuniementien pohjoispuolella oleva rakennuspaikka muuttaa maisemaa jonkin verran. Asemakaavamääräyksissä on rakennuspaikan pohjoisosan kalliorinne rajattu /s alueen osalla:

”Luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa.

Alueella tulee maanpinta säilyttää nykyisellään, louhintoja ei saa tehdä, puusto tulee säilyttää ja pinnan muu kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Pienimuotoisia kattamattomia terasseja, kulkureittejä ja istutusalueita alueelle saa rakentaa. Rakennusalasta saa tehdä vähäisiä poikkeamia suojellulle alueelle. Alueelle ei saa rakentaa eikä istuttaa aitoja, jotka eivät liity esim. oleskelualueen pienimuotoiseen rajaamiseen.”

Tekninen lautakunta	§ 43	06.04.2022
Tekninen lautakunta	§ 135	22.11.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 78	18.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 10	15.01.2024

Taimonrannanpuiston pohjoisreunaan poisjäävälle venepukkivarasto alueelle suunniteltu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) ja Pirttiluodontien varrelle suunniteltu asuinrakennusten korttelialueet eivät muuta luontoa eikä luontoympäristöä merkittävästi. Myöskään alueelle rakentuva yhdyskuntateknikka muuta luontoympäristöä merkittävästi koska järjestelmät tullaan pääsääntöisesti asentamaan olemassa oleville katualueille.

Alueen hulevesi ja virkistysalueiden kehittäminen esimerkiksi kaupunkiviljelyperiaatteilla vahvistaa luonnon monimuotoisuutta.

Alueelle on laadittu luontoselvitys. Luontoselvitys on tämän selostuksen liitteenä (ks. liite 5). Luontoselvitystä tullaan päivittämään kaavan ehdotusvaiheeseen niiltä osin, kun asemakaavan suunnittelualueeseen tulee muutoksia.

Luontoselvityksessä esiintyvät huomioon otettavat luontoarvot on suunnittelussa huomioitu.

Vaikutukset maisemaan

Suunnittelualan tavoiteltu rakentamiskorkeus jää maiseman silhuetin alapuolelle, joten merkittäviä vaikutuksia maisematilasta ei ole. Kauempaa katsottuna Naantali aukolta suunnitteluala jää Pirttiluodon ja Karjaluodon katveeseen, joten vaikutukset maakunnallisesti arvokkaaseen maisemaluokkaan ovat vähäiset. Sen sijaan katsottaessa maisematilaan, merelle on Pirttiluodontien varrella olevalla rakentamisella näkyvyys vaikutusta. Suunnittelulla on pyritty minimoimaan haittavaikutuksia rakennusten välillä sijoittelulla ja rakennusalan suuntauksella siten, että Pirttiluodontietä tultaessa on mahdollisimman hyvä näkyvyys rakennusten välistä merelle. Sama vaikutus on myös Pirttiluodontien etelän puoleisille asuinrakennuksille.

Liikenteelliset vaikutukset

Alueelle arvioidaan muuttavan noin 290 uutta asukasta. Uudet asukkaat lisäävät jonkin verran liikennemääriä alueen liikenneverkostolla. Pääpaino liikenteen kasvulla on Pirttiluodontiella, jolta liitytään Taimonrannankadulle ja Taimonrannanpuiston pysäköintialueelle. Olemassa oleville asuntokaduille liikennemäärän kasvu on maltillisempaa.

Yritysvaikutukset

Lisääntynyt asukasmäärä mahdollistaa ja edesauttaa osaltaan Manner Naantalissa ja kaupunkiseudulla toimivien palvelujen kehittymistä.

Alueelle on osoitettu rakentamista yhteensä noin 15 000 k-m². Mikäli alueen rakennusten rakentaminen maksaisi keskimäärin 2 000 euroa / m² ja toteutusaste olisi 80%, synnyttäisi alueen rakentaminen noin 24 miljoonan euron talonrakentamiskokonaisuuden joka työllistää

Tekninen lautakunta	§ 43	06.04.2022
Tekninen lautakunta	§ 135	22.11.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 78	18.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 10	15.01.2024

rakennusalan ihmisiä sekä luo rakennusvaiheessa alueelle taloudellista toimeliaisuutta. Rakentaminen ajoittuisi useamman vuoden ajalle. Lisäksi alueen kunnallistekniikan toteuttaminen luo yrityksille toimintamahdollisuuksia.

Liitteenä 28.3.2022 päivätyt Taimonrannan asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kaavakartta ja -selostus liitteineen.

Liitteet A9 - A10, TEKLA 6.4.2022 (Säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

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

Osallistumis- arviointisuunnitelmaa on päivitetty (päiväys 28.3.2022)

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston nähtävillä oloaikana järjestetään yleisötilaisuus. Yleisötilaisuuden aika ja paikka ilmoitetaan asemakaavan kuulutuksessa asianomaisille kirjeellä, Rannikkoseudussa ja Naantalin kaupungin kotisivuilla.

Esittelijä

Vs. tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää, että 28.3.2022 päivätyistä Taimonrannan asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen.

Luonnoksesta pyydetään seuraavat lausunnot:

- Naantalin kaupungin ao. palvelualat
- Nimistöimikunta
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Naantalin Energia Oy
- DNA Oyj

Kokouskäsitteleminen

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström oli asiantuntijana tämän pykälän ajan.

Päätös

Vs. teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 22.11.2023 § 135

Valmistelija

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö 14.11.2023

Tekninen lautakunta	§ 43	06.04.2022
Tekninen lautakunta	§ 135	22.11.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 78	18.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 10	15.01.2024

Taimonrannan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen asemakaavatyötä on jatkettu. Kaavaehdotuksen valmistelijana on toiminut arkkitehti Anna-Liisa Nisu.

Kaavan nimeä on tarkennettu seuraavaksi: Taimonrannan asemakaavan muutos ja laajennus (Ak-366). Alueelle on laadittu 14.11.2023 päivätty asemakaavaehdotus, joka käsittää kaavakartan sekä kaavaselostuksen liitteineen.

Kaavaehdotusta ehdotetaan nyt laitettavaksi julkisesti nähtäville. Tarkoitus on, että kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana järjestetään asukastilaisuus. Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään kevään 2024 aikana.

Kaavaluonnoksesta saatuja palautteita ja tavoitteiden tarkentumisen pohjalta kaavasuunnitelma on kehitelty asemakaavaehdotukseksi. Suunnittelualue on hieman laajennettu venesataman länsipuolella ja uimarannan pohjoispuolella ja voimassa olevan asemakaavan korttelin 20 tontit 4 ja 5 sekä kortteli 21 on sisällytetty kaava-alueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 14,09 ha.

Asemakaavan muutoksella tiivistetään yhdyskuntarakennetta yleiskaavan mukaisesti. Virkistykseen varatut alueet mahdollistavat monipuoliset virkistystoiminnot, viheralueet muodostavat toisiinsa liittyvinä pinta-alaltaan laajan alueen, joka luo ympäristöön vehreyttä ja mahdollistaa ekologisten yhteyksien säilymisen ja kehittymisen. Kevyen liikenteen verkosto on suunniteltu mahdollisimman ehjäksi ja kattavaksi ja ajoneuvoliikenneverkosto mahdollisimman taloudelliseksi. Pirttiluodontietä kehitetään kokoojakatuna. Kaavaehdotuksella muodostetaan monipuolisia asumismahdollisuuksia palvelujen lähellä.

Suunnittelun aiemmat vaiheet ja vuorovaikutus

- Kaavahanke on kuulutettu vireille vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa (kaupunginhallitus 25.2.2019 § 59).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 27.11.2019 (§ 103).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavamuutoksen tavoitteista pidettiin 12.12.2019 1. yleisötilaisuus Naantalin kirjastossa.
- Alustavista asemakaavaluonnoksista järjestettiin 11.6.2020 2. yleisötilaisuus Naantalin kaupungintalolla. Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön asukkaiden kanssa on pidetty kuusi kaavakävelyä ja erikseen järjestettyjä neuvotteluja kaupungintalolla.
- Kaavahankkeesta järjestettiin viranomaisten työneuvottelu 6.4.2022.
- 3. yleisötilaisuus järjestettiin 26.4.2022. Maanomistajien kanssa on käyty vuoropuhelua sekä kaavaluonnos-, että kaavaehdotusvaiheessa.
- Asemakaavaluonnos ja päivitetty OAS olivat teknisen lautakunnan käsittelyssä 6.4.2022 ja valmisteluaineisto oli nähtävillä 22.4.-23.5.2022. Kaavaluonnosvaiheessa jätettiin yhteensä 7 lausuntoa ja 21 mielipidettä.

Tekninen lautakunta	§ 43	06.04.2022
Tekninen lautakunta	§ 135	22.11.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 78	18.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 10	15.01.2024

Saatu palaute

Palautteiden keskeinen sisältö koski seuraavia aiheita:

- Vuorovaikutus
- Uudisrakentamisen luonne, väljyys, rakeisuus ja korkeus
- Virkistys
- Maisema ja näkymät
- Liikenne ja paikoitus
- Luontoarvot
- Turvallisuus ja häiriöt

Lausunnot ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet ja kaavaehdotukseen niiden johdosta tehdyt muutokset on koottu kaavaselostuksen liitteisiin 11 ja 11.1. (Asukaspalaute ja sen johdosta kaavaehdotukseen tehdyt muutokset).

Oheismateriaali: Lausunnot ja mielipiteet kokonaisuudessaan

Kaavaa varten laaditut selvitykset ja muut suunnitelmat

- Manner-Naantalin osayleiskaavaa varten laaditut perusselvitykset
- Kaavaluonnosvaiheessa laaditut:
 - o Liikenteen yleissuunnitelma
 - o Maankäytön yleissuunnitelma
 - o Kunnallistekniikan yleissuunnitelma
- Luontoselvitys ja sen täydennys
- Rakennettavuusselvitys
- Pilaantuneiden maiden riskiarvio
- Rakennusinventoinnin päivitys
- Arkeologinen inventointi

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen kaavaehdotusratkaisuksi

Alueen ja lähialueiden maanomistajien kanssa on käyty vuoropuhelua koko kaavoituksen ajan ja toiveita on pyritty huomioimaan asemakaavaehdotuksessa. Alueen maanomistajien kanssa on keskusteltu kaavan ratkaisusta. Maanomistajien kanssa laaditaan maankäyttösopimuksia tarvittaessa.

Kaavaluonnosvaiheessa saadun palautteen pohjalta kaavasunnitelmaa on tarkistettu ehdotusvaiheessa nykyisiltä kiinteistöiltä avautuvien näkymien (uudisrakentamisen kerrosluku, sijoitus), palstaviljelyalueen laajuuden (osoitetaan nykyisessä laajuudessa) ja liikenneverkon (kevyen liikenteen ja ajoneuvoliikenteen risteämisen vähentäminen) suhteen. Lisäksi rakennustehokkuutta on nostettu Orvokkipolun viereisessä korttelissa; uudisrakentaminen tukeutuu Yli-Taimonpuiston mäkialueeseen, eikä uudisrakentaminen nouse olemassa olevien kiinteistöjen näkymien tielle.

Asemakaavassa osoitetaan uudisrakennuksille mahdollisimman sopeutuvia ratkaisuja maiseman, alueen maastonmuotojen ja olemassa olevan asutuksen suhteen.

Tekninen lautakunta	§ 43	06.04.2022
Tekninen lautakunta	§ 135	22.11.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 78	18.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 10	15.01.2024

Uudisrakennukset sijoitetaan ja suunnataan siten, että olemassa olevilta rakennuksilta olisi mahdollisimman hyvät näkyvyydet olemassa olevaan maisemaan. Kaavaehdotuksessa uusia asumiseen varattuja korttelialueita on muodostettu pinta-alaltaan yleiskaavassa osoitettua pienialaisemmin.

Veneiden talvisäilytysalueen tilalle osoitetaan lähivirkistysalue ja pilaantuneet maat kunnostetaan. Ranta-aluetta kehitetään virkistykseen, pienvenesataman ja uimarannan osalta. Ranta-alue koko rantaviivan osalta osoitetaan yleiseen käyttöön ja se pidetään mahdollisimman avarana. Myös ranta-alueen monipuolinen käyttö on tavoitteena. Alueella olisi mahdollista pienveneiden vesillelasku /-nosto sekä veneiden ja mattojen peseminen. Kulkuyhteydet virkistystoimintojen välillä säilytetään/kehitetään turvallisina.

Palstaviljelyalue säilytetään ja samalla pyritään kehittämään esim. yhteisöllisiä kaupunkiviljelyratkaisuja laajemminkin suunnittelualueella. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna virkistykseen varattujen alueiden yhteenlaskettu pinta-ala pienenee 0,78 ha. Virkistysalueet ja palstaviljelyalue yhdessä muodostavat noin 35,3 % koko kaavaehdotusalueesta.

Asemakaavamuutoksella selkeytetään alueella liikkumista ja parannetaan liikenneturvallisuutta.

Pirttiluodontien liikenneturvallisuuteen kiinnitetään huomiota ohjaamalla suunnittelualueelle suuntautuva liikenne asuntokatu liittymien kautta. Uusille kiinteistöille ei järjestetä liittymämahdollisuutta Pirttiluodontien kautta. Pirttiluodontien katualueelle varataan leveyttä siten, että ajoradan eteläpuolelle voidaan järjestää jalkakäytävä ja pohjoispuolelle kevyenliikenteen alueellinen reitti. Samalla lisätään kadunvarsipysäköintiä pitkittäispaikkoina ja kadulle muodostetaan selkeä, yhtenäinen ilme. Pirttiluodontien suunnittelua jatketaan yhdyskuntatekniikan toimesta. Tällöin tarkennetaan vesihuollon yleissuunnitelmaa ja laaditaan tarkemmat katusuunnitelmat.

Olemassa olevia asuntokatujen katualueita (Koivumäentietä ja Rantaluikkiontietä) levennetään siten, että kunnallistekniset toiminnot ovat katualueella. Molemmat asuntokatut ovat päättyviä, eikä niiltä pääse ajoneuvoilla alueelle laajemmin.

Olemassa olevat puistoreitit säilyvät pääosin paikoillaan. Taimonrannanpuiston matalimmilla osuuksilla, pilaantuneiden maiden kohdilla maanpintaa nostetaan tulvariskien ja maanpuhdistustarpeiden johdosta. Alueen halki kulkee kaksi merkittävää hulevesilinjaa, joilla hulevesiä ohjataan uudelleen ja avataan mm. maisemaa rikastavilla viivytysaltauilla. Alueella tapahtuviin myrskytulviin haetaan ratkaisuja (mm. pumppaamo) ja huomioidaan alimman rakentamistason riskit.

Tekninen lautakunta	§ 43	06.04.2022
Tekninen lautakunta	§ 135	22.11.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 78	18.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 10	15.01.2024

Ranta-alueen pysäköinti tulee olla riittävä rannan eri toimintojen ja esimerkiksi alueella matkaajien pysäköintitarpeisiin nähden. Kaavatyössä ja katusuunnitelmissa huomioidaan eri liikkumismuodot, jalankulku, pyöräily ja ajoneuvoliikenne pysäköintitarpeineen.

Kaavaehdotukseen tehdyt keskeiset muutokset on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 3.7.

Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 14,09 hehtaaria. Kaavoitettavasta pinta- alasta on

- asuinrakentamisen osuus noin 3,58 hehtaaria (noin 25,4 % kaava- alueesta)
- virkistysalueita ja palstaviljelyaluetta on yhteensä noin 4,96 hehtaaria (noin 35,3 %)
- Katualueita (kadut, pihakadut, aukio ja kevyelle liikenteelle varatut kadut) on yhteensä noin 2,63 hehtaaria (noin 18,7 %)
- venesatama-alue noin 2,19 hehtaaria (noin 15,5 %)
- vesialuetta 0,63 hehtaaria (noin 4,5 %)
- erityisalueita (ET) noin 0,07 hehtaaria (noin 0,5 %)

Rakennusoikeutta asumiselle (AO, AP, AR ja AK) on osoitettu yhteensä 15 130 kerrosalaneliö- metriä (k-m²).

Alueelle arvioidaan tulevan noin 262 uutta asukasta (laskentaperusteena 3,5 as. / omakotitalo, yhtiömuotoinen pientalo 2,1 as. / 100 k-m² ja kerrostalo 1,6 as. / 80 k-m²).

Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset ml. ilmastovaikutukset on kuvattu selostuksen kohdassa 4.4.

Kaavatalous

Katujen ja kunnallistekniikan kustannuksiksi on arvioitu noin 4,3 miljoonaa euroa. Lisäksi kustannuksia muodostuu pilaantuneiden maa-ainesten kunnostamisesta ja maantäytöstä sekä puistojen toteuttamisesta. Laskelmassa ei ole huomioitu esimerkiksi kiinteistöveron kasvua, rahoituskuluja eikä alueen rakennusten toteuttamisvaiheen tuomaa taloudellista toimeliaisuutta. Kustannukset ovat etupainotteisia ja tulot muodostuvat pääosin tonttien luovutuksien myötä.

Kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen ovat liitteinä.

Liitteet 1 - 8, TEKLA 22.11.2023

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostolle ja edelleen

Tekninen lautakunta	§ 43	06.04.2022
Tekninen lautakunta	§ 135	22.11.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 78	18.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 10	15.01.2024

kaupunginhallitukselle, että 14.11.2023 päivätty Taimonrannan asemakaavan muutos- ja laajennus ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Samalla tekninen lautakunta esittää kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostolle, että se valtuuttaa kaavanlaatijan tekemään teknisiä tarkennuksia asiakirjoihin ennen asian viemistä kaupunginhallituksen käsittelyyn.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta /toimijoilta:
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Varsinais-Suomen liitto
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
Naantalin Energia Oy
Lounais-Suomen jätehuolto LSJH
Suomen Erillisverkot Oy
DNA Oyj
Telia Oyj
Elisa Oyj
Naantalin kaupungin ao. palvelualat

Päätös Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 18.12.2023 § 78

Valmistelija Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö

Kaava-aineistoon (kaavakarttaan, selostukseen ja liitteisiin) on tehty teknisen lautakunnan kokouksen jälkeen teknisiä tarkistuksia 23.11.2023: Kaavamääräysten sanallista muotoilua on tarkistettu sekä tarkennettu AK-korttelien julkisivujen käsittelyä koskevaa määräystä sekä tarkistettu rakennusoikeus AO-korttelissa 20, tonteilla 15-16 toteutuneen tilanteen mukaiseksi.

Kaupunginarkkitehti on kokouksessa läsnä asiantuntijana.

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Tekninen lautakunta	§ 43	06.04.2022
Tekninen lautakunta	§ 135	22.11.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 78	18.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 10	15.01.2024

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 14.11.2023 päivätty Taimonrannan asemakaavan muutos- ja laajennus ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Samalla kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto valtuuttaa kaavanlaatijan tekemään tarvittaessa teknisiä tarkennuksia asiakirjoihin ennen asian viemistä kaupunginhallituksen käsittelyyn.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta /toimijoilta:

Varsinais-Suomen ELY-keskus
Varsinais-Suomen liitto
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
Naantalin Energia Oy
Lounais-Suomen jätehuolto LSJH
Suomen Erillisverkot Oy
DNA Oyj
Telia Oyj
Elisa Oyj
Naantalin kaupungin ao. palvelualat

Kokouskäsittely

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö oli läsnä asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 15.01.2024 § 10
368/10.02.03/2022

Kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen ovat liitteinä.

Liitteet 1 - 8, KH 15.1.2024

Oheismateriaali:

- Lausunnot ja mielipiteet kokonaisuudessaan

Taimonrannan alueen massoittelu ilmenee liitteestä 8, joka sisältää kaavaselostuksen liitteet 11-13, kohdasta ”havainnekuvat 12.1.12.2 ja 12.3.”

Tekninen lautakunta	§ 43	06.04.2022
Tekninen lautakunta	§ 135	22.11.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 78	18.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 10	15.01.2024

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus asettaa 14.11.2023 päivätyn Taimonrannan asemakaavan muutos- ja laajennusehdotuksen maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta /toimijoilta:

Varsinais-Suomen ELY-keskus
Varsinais-Suomen liitto
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
Naantalin Energia Oy
Lounais-Suomen jätehuolto LSJH
Suomen Erillisverkot Oy
DNA Oyj
Telia Oyj
Elisa Oyj
Naantalin kaupungin ao. palvelualat

Kokuskäsittely Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö oli läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Numero	Otsikko
15	TaimonrantaAKM_ehd_231123, khj 18.12.2023
16	Ak-366_Taimonranta_akm_selostusehdotus 23.11.2023, khj 18.12.23
17	Selostuksen liitteet 1-4, Taimon ranta, khj 18.12.23
18	Selostuksen liitteet 5-6, Taimon ranta, tekla 22.11.2023
19	Selostuksen liite 7, Taimon ranta, tekla 22.11.2023
20	Selostuksen liitteet 8-9, Taimon ranta, tekla 22.11.2023
21	Selostuksen liite 10, Taimon ranta, tekla 22.11.2023
22	Selostuksen liitteet 11-13, Taimon ranta, tekla 22.11.2023

Kaupunginhallitus	§ 254	25.09.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 77	18.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 11	15.01.2024

Livonsaaren ranta-asetmakaavan I muutos 2 kiinteistön alueella

Kaupunginhallitus 25.09.2023 § 254

Valmistelija

Maanmittausinsinööri Birit Keva

Maanomistaja ilmoittaa käynnistävänsä ranta-asetmakaavan muutoksen laatimisen Naantalin kaupungin Mikoisten kylässä Livonsaarella kiinteistöllä Sydänmaa 529-576-2-25.

Esityslistan liitteinä ovat sijaintikartta, ote yleiskaavasta sekä Nosto Consulting Oy:n laatima 12.6.2023 päivätty Livonsaaren ranta-asetmakaavan I muutos 2:sen kaavaluonnos ja kaavaselostus liitteinen.

Liitteet 1-3, KH 25.9.2023

Oheismateriaali:
- maanomistajan hakemus

Kaava-alue ja kaavan tavoitteet

Kaavaselostuksen liitteenä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmenevät suunnittelun sijainti ja muutoksen tavoitteet sekä suunniteltu muutosprosessin kulku. Kaavamuuotosalueen pinta-ala on noin 0,41 ha ja suunnittelun alueella on muunnettava rantaviivaa noin 50 metriä.

Suunnittelun alue käsittää kiinteistön Sydänmaa 529-576-2-25. Suunnittelun alueelle on voimassa olevassa ranta-asetmakaavassa osoitettu 1 lomarakennuspaikka (RA-1) sekä maa- ja metsätalouden alue (M). Suunnittelun alueen rakennuspaikka on rakennettu ja siellä sijaitsee saunarakennus sekä talousrakennuksia.

Nyt esitetyn ranta-asetmakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa lomarakennuksen rakennuspaikka toteutuneen tilanteen mukaiseksi ja nostaa kiinteistön rakennusoikeus 120 k-m²:sta 160 k-m²:iin.

Kaavalliset lähtökohdat

Suunnittelun alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, mutta suunnittelun alueen ympäristössä on voimassa 29.3.2004 hyväksytty Askaisten yleiskaava. Suunnittelun alue kuuluu yleiskaavassa mitoitusvyöhykkeisiin I/1 (mitoituskokous 10 lay/km, vapaan rannan osuus 30-40 %) ja osittain I/3 (mitoituskokous 7 lay/km, vapaan rannan osuus 50-60 %).

Kaupunginhallitus	§ 254	25.09.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 77	18.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 11	15.01.2024

Suunnittelualueella on voimassa Askaisten Livonsaaren ranta-asemakaava I, joka on hyväksytty 6.11.1995.

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on suunnittelualueelle osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1) ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

RA-1 kaavamääräyksessä todetaan, että alue on tarkoitettu lomarakentamista varten ja rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksikerroksisen lomarakennuksen sekä erillisen rantasaunan.

Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 k-m², josta erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 20 k-m².

M- alueen kaavamääräyksessä todetaan, että alue on maa- ja metsätalousvaltainen eikä alueella ole rakennusoikeutta, ellei sitä ole rantakaavalla erikseen osoitettu.

Selvitykset

Emätilaselvitys

Kaava-alueelta ei ole tarpeen laatia emätilaselvitystä, koska aiemmassa ympäröivässä kaavamuutoksessa todettiin alueen maksimirakennusoikeuden määrä ja tässä kaavamuutoksessa on noudatettu tätä maksimirakennusoikeutta 160 k-m²/lomarakennuspaikka.

Luontoselvitys

Luontoselvitys on laadittu 30.10.2020 ja selvityksen laatijana on ollut Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy (kaavaselostuksen liite 5).

Naantalin kaupunki antaa ranta-asemakaavojen valmistelua koskevan päätöksen mukaisesti lausunnon 12.6.2023 päivätystä Livonsaaren ranta-asemakaava I muutos 2:sen kaavaluonnoksesta:

Kunta voi esittää maanomistajalle osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat huomautuksensa ja ehdotuksensa suunnitelman täydentämiseksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaavan laatija tiedottaa kaavan valmisteluaineiston nähtävillä pidosta kaikille osallisille kirjeitse ja ilmoituksella Rannikkoseutu-lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla sekä Nosto Consulting Oy:n tiloissa ja internet-sivuilla.

Ranta-asemakaavan sisältö voi täsmentyä kaavan käsittelyn yhteydessä. Kaavamuutoksen hyväksyy Naantalin kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus toteaa Livonsaaren ranta-asemakaava I muutos 2 :sen käynnistyneeksi liitteiden mukaisella alueella.

Kaupunginhallitus edellyttää, että ranta-asemakaavan valmistelussa noudatetaan kaupunginhallituksen ranta-asemakaavojen käsittelyä koskevia päätöksiä 21.6.2010 §

Kaupunginhallitus	§ 254	25.09.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 77	18.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 11	15.01.2024

269 ja 10.11.2014 § 441.

Maanomistajan laadituttaman ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen käsittelystä kaupunki perii maanomistajalta kaupunginhallituksen päättämän käsittelymaksun 1 500 euroa. Lisäksi peritään 250 euroa / uusi rakennuspaikka. Kaupungille kaavan kuuluttamisesta syntyvät todelliset kustannukset peritään samoin maanomistajalta.

Kokuskäsittely	Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 18.12.2023 § 77

Valmistelija	<p>Maanmittausinsinööri Birit Keva</p> <p>Livonsaaren ranta-asemakaavan I muutos 2 on ollut luonnoksena nähtävillä 6.10.- 6.11.2023. Ranta-asemakaavoitusta on jatkettu ja alueelle on laadittu 15.11.2023 päivätty ranta-asemakaavan muutosehdotus.</p> <p>Sijaintikartta on esityslistan liitteenä.</p> <p>Liite 1, KHJ 18.12.2023</p> <p>Ranta-asemakaavan muutos 2 koskee Naantalin kaupungin Livonsaareissa kiinteistöä 529-576-2-25 Sydänmaa. Suunnittelualan pinta-ala on n. 0,4 hehtaaria ja muunnettua rantaviivaa on n. 50 metriä. Kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa korttelin 43 (RA-1) lomarakennuspaikan (2) rakennusala maa- ja metsätalousalueelle (M) ja nostaa rakennusoikeus 120 k-m²:stä 160 k-m²:iin. Suunnitteluala on rakennettu ja alueella sijaitsee yksi loma-asunto talousrakennuksineen.</p> <p>Ranta-asemakaavamuutoksen luonnoksesta ei jätetty mielipiteitä eikä lausuntoja.</p> <p>Livonsaaren ranta-asemakaavan I muutos 2:sen 15.11.2023 päivätty kaavaehdotus ja kaavaselostus liitteineen ovat liitteinä.</p> <p>Liitteet 2-6, KHJ 18.12.2023</p>
Esittelijä	Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus	§ 254	25.09.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 77	18.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 11	15.01.2024

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto esittää kaupunginhallitukselle, että 15.11.2023 päivätty Livonsaaren ranta-asemakaavan I muutos 2:sen ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

Lisäksi seuraaville tahoille varataan mahdollisuus antaa lausuntonsa ranta-asemakaavan muutosehdotuksesta:

Varsinais-Suomen liitto
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 15.01.2024 § 11
637/10.02.04/2023

Livonsaaren ranta-asemakaavan I muutos 2:sen 15.11.2023 päivätty kaavaehdotus ja kaavaselostus liitteineen ovat liitteinä.

Liitteet 1-5, KH 15.1.2024

Oheismateriaali:
- Sijaintikartta

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus asettaa 15.11.2023 päivätyn Livonsaaren ranta-asemakaavan I muutos 2:sen ehdotuksen maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

Lisäksi seuraaville tahoille varataan mahdollisuus antaa lausuntonsa ranta-asemakaavan muutosehdotuksesta:

Varsinais-Suomen liitto
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos

Kaupunginhallitus	§ 254	25.09.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 77	18.12.2023
Kaupunginhallitus	§ 11	15.01.2024

Kokouskäsitely Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö oli läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian ajan.

Päätös Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Numero	Otsikko
23	Kaavakartta Livonsaaren I RAKM2 ehdotus 15.11.2023, khj 18.12.2023
24	Kaavakartta ja määräykset 15.11.2023-1, khj 18.12.23
25	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma Livonsaari I RAKM2 15.11.2023, khj 18.12.23
26	Asemakaavan seurantalomake-2, khj 18.12.23
27	Kaavaselostus Livonsaari RAKM2 ehdotus 15.11.2023, khj 18.12.23

As Oy Teersalon osakkeiden 620-669 myynti (asunto 6)

Kaupunginhallitus 15.01.2024 § 12
1194/10.00.02.01/2023

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Pekka Alm

Kaupunginhallitus on 25.09.2023 (§251) päättänyt, että yksittäiset saaristoalueen osakehuoneistot laitetaan myyntiin. Asunto Oy Teersalosta myyntiin laitettu asuinhuoneisto sijaitsee Velkualla osoitteessa Sauniementie 6 as. 6, 21195 Velkua.

Myytävä asunto on rivitalon päätyasunto, joka on rakennettu alun perin yhtiön kerhotilaksi. Asunnon pinta-ala on 25 m². Huoneisto as.6 on yhtiöjärjestyksen mukaan 1 h+kt+wc. Asuntoon ei kuulu saunaa eikä omaa piha-aluetta. Toinen asunnon ostajaehdokas on viereisen asunnon omistajan lähiomainen.

OP Koti Turun Seutu Oy LKV:n kiinteistöasiantuntija Ilkka Teijula ja asiantuntijajohtaja Arto Helminen arvioivat 25.2.2023 asunnon markkina-arvoperusteiseksi hinnaksi 30.000 euroa arvion tarkkuudella ± 15%.

Ostajaehdokas on ilmoittanut tarjoushinnakseen asunnosta 27.500 euroa.

Esitän, että Asunto Oy Teersalo -nimisen yhtiön osakkeet nrot 620-669, jotka oikeuttavat huoneiston as. 6 hallintaan, myytäisiin ostajaehdokkaalle kauppahintaan 27.500,00 euroa liitteenä olevan kauppakirjan mukaisesti.

Liite 1, KH 15.1.2024

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myydä Asunto Oy Teersalon osakkeet nrot 620-669 ostajaehdokkaalle 27.500,00 euron kauppahinnalla kauppakirjassa tarkemmin määritellyin ehdoin.

Kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistöpäällikön allekirjoittamaan osakkeiden luovutusta koskevan kauppakirjan ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Numero Otsikko

28 Kauppakirjaluonnos Sauniementie 6 as 6, 21195 Velkua liitteineen

Vapaana olevien peltolohkojen pellonvuokraoikeuksien asettaminen huutokauppaan Huutokaupat.comiin

Kaupunginhallitus 15.01.2024 § 13
19/10.00.02.01/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalin kaupungilla on omistuksessaan noin 120 hehtaaria maa-aluetta, joka Ruokaviraston peltolohkokisterin mukaan lasketaan kuuluvaksi peltomaaksi. Näitä alueita kaupunki on vuokrannut viljelijöille maatalousmaan vuokrasopimuksilla perinteisesti 3-5 vuoden pituisilla vuokrakausilla. Pellonvuokrasopimuksia on yleensä jatkettu saman vuokralaisen kanssa, mikäli vuokralaisella on ollut kiinnostusta jatkoon. Jatkosopimuksen vuosivuokrassa on pyritty huomioimaan elinkustannusindeksin muutos.

Naantalin kaupunki on viimeksi järjestänyt peltolohkojen vuokraoikeuksista tarjouskilpailun vuonna 2019, kun sopimuksen irtisanomisen vuoksi oli vapautunut peltoalueita noin 30 hehtaaria.

Vuoden 2024 alussa Naantalin kaupungilla on vapaana peltoalueita eri sopimusten päättymisen vuoksi noin 33,8 hehtaaria. Osa tästä alueesta täytyy varata Vaarjoen mahdolliselle kosteikolle, joten vuokrattavissa olevia peltoalueita on yhteensä hieman vajaa 30 hehtaaria. Peltoalueet sijoittuvat Luonnonmaan pohjoisosaan sekä Soinisiin ja Itä-Immasiin.

Peltoalueille olisi tärkeää löytää vuokralainen, sillä peltoalueiden tukikelpoisuus CAP27-tukijärjestelmässä vaarantuu, mikäli ne jäävät pitkäksi aikaa ilman käyttöä. Toisaalta on huomioitava, että kunnan peltoalueiden vuokraus tulisi tapahtua käyvän arvon mukaisella vuosivuokralla. Käyvän arvon mukainen vuosivuokra voidaan hakea asettamalla vuokraoikeus avoimeen huutokauppaan. Eri kunnat, esimerkiksi Rauman kaupunki loka-marraskuussa 2023, ovat käyttäneet Huutokaupat.com-palvelua luovuttaessaan pellonvuokraoikeuksia. Palvelu on katsottu riittävän tunnetuksi ja avoimeksi käyvän arvon määrittämisessä.

Naantalin kaupungin tähän asti käyttämä vuokrakauden pituus 3-5 vuotta on koettu vuokralaisten keskuudessa liian lyhyeksi. Lyhyt vuokrakausi ei ole kannustanut vuokralaisia tekemään vuokramaahan kohdistuvia investointeja, koska investointien hyödyntäminen vie useita vuosia, eikä vuokralaisilla ole ollut riittävää varmuutta hyödyntämismahdollisuuksista tulevana vuosina lyhyen vuokrakauden vuoksi. Esimerkiksi Turun kaupungin alun perin Ravinneneutraalit kunnat (RANKU)-hankkeeseen laatima maan kasvukuntosopimus, joka on tarkoitettu liitteeksi pellonvuokrasopimukseen, suosittaa mahdollisimman pitkää vuokra-aikaa, jotta vuokralainen hyötyy mahdollisimman paljon tekemistään sijoituksistaan maan kasvukunnon parantamiseksi ja ylläpitämiseksi.

Kaupunginhallitus

§ 13

15.01.2024

Lyhyellä vuokra-ajalla on pyritty siihen, että kaupunki saa tarvittaessa peltoalueen tarvittaessa nopeasti muuhun käyttöön, mikäli tarvetta ilmenee. Käytännössä tämä varautuminen on osoittautunut turhaksi, sillä sopimukseen on tähänkin asti kirjattu kaupungin oikeus palauttaa vuokra-alue joko kokonaan tai osin hallintaansa yksipuolisella ilmoituksella tarpeen mukaan myös kesken vuokratuokauden.

Edellä olevan perusteella ehdotetaan, että nyt huutokauppaan asetettavissa pellonvuokrasopimuksissa vuokra-ajaksi vahvistetaan 10 vuotta. Koska vuokra-aika kasvaa 10 vuoteen, tulee tarjousten hyväksymisestä päättää hallintosäännön mukaisesti Teknisessä Lautakunnassa. Vuokrasopimuksissa pysytetään ehto, että kaupungilla on oikeus palauttaa vuokra-alue joko kokonaan tai osin hallintaansa yksipuolisella ilmoituksella tarpeen mukaan myös kesken vuokratuokauden. Lisäksi voittaneen tarjoajan kanssa neuvotellaan huutokaupan jälkeen maan kasvukuntosopimuksesta, jolla pyritään sopimaan lohko-kohtaisista toimenpiteistä maan kasvukunnon ylläpitämiseksi ja parantamiseksi.

Peltolohkot suunnitellaan laitettavaksi huutokauppaan kahtena kohteena siten, että toisessa kohteessa huudetaan Luonnonmaalle sijoittuvien vajaan 13,5 hehtaarin lohkojen vuokraoikeudesta ja toisessa Soinisiin sekä Itä-Immasiin sijoittuvien reilun 16 hehtaarin lohkojen vuokraoikeuksista. Tällä pyritään siihen, että tarjolla on nykyajan maataloudelle riittävän suuria, kuitenkin lähellä toisiaan sijaitsevia peltoalueita kiinnostuksen herättämiseksi.

Huutokauppakohteiden tarjousajaksi ehdotetaan 30 vuorokautta. Huudettavissa on kohteen hehtaari-kohtainen vuosivuokra. Kohteet asetetaan tarjolle ilman pohjahintaa ja kaupunki pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä korkein tarjous.

Ennen kohteiden avaamista maankäyttöosasto tarkentaa Soinisten peltolohkojen rajauksen alustavien kosteikkosuunnitelmien perusteella. Mikäli kosteikkoa ei toteuteta, voidaan hyväksytyyn tarjouksen tekijän kanssa sopia myös poisjätettyjen peltolohko-alueiden sisällyttämisestä pellonvuokrasopimukseen.

Oheismateriaali:

- Pellonvuokrasopimuksen mallipohja
- Huutokauppaan asetettavat peltolohkot kartalla.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunki asettaa julkiseen huutokauppaan Huutokaupat.comiin pellonvuokraoikeudet 10 vuoden vuokratuokaudella yhteensä noin 30 hehtaarin suuruisille peltolohkoille, jotka sijaitsevat Luonnonmaalla, Soinisissa ja Itä-Immaisissa.
- Lohkot asetetaan huutokauppaan kahtena erillisenä kohteena siten, että huudettavissa on kohteen hehtaari-kohtainen vuosivuokra. Kohteet asetetaan tarjolle ilman pohjahintaa ja kaupunki pidättää oikeuden hyväksyä

Kaupunginhallitus

§ 13

15.01.2024

tai hylätä korkein tarjous.
- Lopullisen päätöksen peltolohkojen vuokraamisesta huutokaupan perusteella tekee Hallintosäännön mukaisesti tekninen lautakunta.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Viljo Mannerjoen eroaminen luottamustoimista ja vapautuvien luottamustoimien täyttäminen

Kaupunginhallitus 15.01.2024 § 14
21/00.00.01.01/2024

Valmistelija

Hallintojohtaja Riitta Luotio

Viljo Mannerjoki on 5.1.1024 saapuneella sähköpostilla pyytänyt eroa luottamustoimistaan paikkakunnalta muuton vuoksi.

Kuntalain 70 § 3 momentin mukaan luottamustoimesta voi erota pätevästä syystä. Eron myöntämisestä päättää se toimielin, jonka valittava luottamushenkilö on. Valtuusto myöntää eron valtuutetulle ja varavaltuutetulle.

Viljo Mannerjoki on kaupunginvaltuuston valitsemana varajäsenenä tarkastuslautakunnassa sekä kiinteistötoimitusten uskottu mies.

Tarkastuslautakunta 1.6.2023 -31.5.2025

pj	Heikki Karlsson	KOK	hvj	Keijo Maksimainen	KOK
vpj	Annika Rintamäki	SDP	hvj	Riitta Alho	SDP
j	Minna Eura	PS	hvj	Pekka Spets	PS
j	Seija Lehtonen	KOK	hvj	Kaija Saarni	KOK
j	Pekka Leinonen	VIHR	hvj	Viljo Mannerjoki	VIHR
j	Riku Luoto	SDP	hvj	Lauri Laine	SDP
j	Merituuli Mattila	KOK	hvj	Maria Virta	KOK
j	Kimmo Mäntysalo	KOK	hvj	Antti Jyväkorpi	KOK
j	Pia Puhakka	KESK	hvj	Elina Koisaari	KESK

Kiinteistötoimitusten uskotut miehet 24.8.2021- 31.5.2025

j	Jari-Pekka Mäntylä	PS
j	Antti Hissa	KOK
j	Tarmo Koivunen	PS
j	Terhi Kärkkäinen	VAS
j	Viljo Mannerjoki	VIHR
j	Tino Puhakka	KOK
j	Terhi Santaluoto	SDP
j	Anne Tirkkonen	KOK
j	Satu Haapalainen	KOK
j	Pia Puhakka	KESK
j	Pasi Vehmanen	KESK
j	Tero Virolainen	SDP

Kaupunginhallituksen valitsemana Viljo Mannerjoki on kotipihatoimikunnan jäsen ja Naantalin Vuokratalot Oy:n hallituksen varajäsen

Kotipihatoimikunta 1.6.2023 -31.5.2025

pj	Anja Toivanen	KOK	hvj	Riitta Kemppe	KOK
j	Heidi Kivekäs	KOK	hvj	Satu Haapalainen	KOK
j	Riitta Alho	SDP	hvj	Irma Taka-Prami	SDP
j	Viljo Mannerjoki	VIHR	hvj	Jarkko Kanerva	VIHR
j	Marko Jääskeläinen	PS	hvj	Jorma Uurasmaa	PS
j	Ilpo Haavisto	KOK	hvj	Henri Heinonen	KOK
j	Miia Söderholm	KESK	hvj	Pia Puhakka	KESK

Kaupunginhallitus

§ 14

15.01.2024

pj	Hannu Aalto	SDP
vpj	Tero Tavio	KOK
j	Elina Koisaari	KESK
j	Maria Virta	KOK
j	Sami Hovi	PS
vj	Viljo Mannerjoki	VIHR
vj	Pasi Vehmanen	KESK

Lisäksi Viljo Mannerjoki on ollut Kiinteistö Oy Naantalin Virastotalon hallituksen varajäsen. Kiinteistöosakeyhtiön purkamisesta on päätetty kaupunginhallituksen kokouksessa 23.10.2023 § 289.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää, että

- kaupunginvaltuusto myöntää Viljo Mannerjoelle eron tarkastuslautakunnan varajäsenen ja kiinteistötoimitusten uskotun miehen luottamustehtävistä sekä valitsee uudet luottamushenkilöt näihin tehtäviin 31.5.2025 päättyvälle kaudelle.

Kaupunginhallitus myöntää Viljo Mannerjoelle eron ja valitsee Naantalin Vuokratalot Oy:n hallitukseen varajäsenen ja kotipihatoimikuntaan uuden jäsenen Viljo Mannerjoen tilalle 31.5.2025 päättyvälle kaudelle.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus valitsi kotipihatoimikuntaan jäseneksi Jarkko Kanervan ja Naantalin Vuokratalot Oy:n hallituksen varajäseneksi Jukka Lampikosken 31.5.2025 päättyvälle kaudelle.

Ilmoitusasiat

Kaupunginhallitus 15.01.2024 § 15
1/00.01.02.04/2024

Valmistelija

Hallintojohtaja Riitta Luotio

Vaasan hallinto-oikeuden päätös 20.12.2023 (1715/2023) Neste Oyj/Kulkuväylät ja muut vesialueet

Vaasan hallinto-oikeus on 20.12.2023 antanut päätöksen Neste Oyj:n valitukseen julkista väylää koskevien päätösten muuttamista koskevassa vesiasiassa.

Neste Oyj on hakenut muutosta Länsi-Suomen ympäristölupaviraston 31.12.2004 antaman päätöksen nro 126/2004/4 mukaisen Naantalin 15,3 m:n väylän ja väyläalueen Naantalin satama-alueella sijaitsevan osan yleiseksi paikallisväyläksi lukuun ottamatta Neste Oyj:lle vesilain mukaan myönnettyjä pysyviä käyttöoikeusalueita (Neste Oyj:n sataman laituiden 1, 2 ja 3 yhteydessä). Julkisen kulkuväylän ja yleisen paikallisväylän raja on esitetty 8.8.2019 päivätyssä piirustuksessa Naantalin satama. Yleinen paikallisväylä voidaan ottaa heti käyttöön.

Aluehallintovirasto on lisäksi muuttanut Länsi-Suomen ympäristölupaviraston 31.12.2004 antaman päätöksen nro 126/2004/4 väylää koskevat määräykset 12 ja 13 kuulumaan seuraavasti:

12) Väyläviraston on pidettävä julkinen kulkuväylä laitteineen asianmukaisessa kunnossa ja huolehdittava omalta osaltaan siitä, että väylää käytetään niin, että siitä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa muulle merialueen käytölle. Naantalin Satama Oy:n on pidettävä yleinen paikallisväylä laitteineen asianmukaisessa kunnossa ja huolehdittava omalta osaltaan siitä, että väylää käytetään niin, että siitä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa muulle merialueen käytölle.

13) Väylävirasto on vastuussa julkisesta kulkuväylästä ja sen käytöstä mahdollisesti aiheutuvasta vahingosta, haitasta ja muusta edunmenetyksestä siten, kuin vesilaissa on säädetty. Naantalin Satama Oy on vastuussa yleisestä paikallisväylästä ja sen käytöstä mahdollisesti aiheutuvasta vahingosta, haitasta ja muusta edunmenetyksestä siten, kuin vesilaissa on säädetty.

Muilta osin on edelleen voimassa, mitä Länsi-Suomen ympäristölupaviraston päätöksessä nro 126/2004/4 on määrätty siten kuin Vaasan hallinto-oikeus on sitä päätöksellään 06/0280/3 muuttanut. Vaasan hallinto-oikeus on hylännyt valituksen.

Oheismateriaali:

- Vaasan hallinto-oikeuden 20.12.2023 antama päätös 1715/2023

Vaasan hallinto-oikeuden päätös 20.12.2023 (1716/2023) Neste Oyj/Kulkuväylät ja muut vesialueet

Kaupunginhallitus

§ 15

15.01.2024

Vaasan hallinto-oikeus on 20.12.2023 antanut päätöksen Neste Oyj:n valitukseen julkista väylää koskevien päätösten muuttamista koskevassa vesiasiassa.

Neste Oyj on hakenut muutosta Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätöksistä 16.12.2020 nrot 455/2020 ja 456/2020. Neste Oyj on hakenut, että Länsi-Suomen ympäristölupaviraston päätöksissä nrot 126/2004/4 ja 84/2008/2 määritetty Naantali-Utö julkinen kulkuväylä määrätään yleiseksi paikallisväyläksi satama-aleen etelärajalta lähtien Neste Oyj:n öljysataman edustalle saakka, väylän vieressä olevat kaksi erityisaluetta määrätään yleiseen paikallisväylään kuuluviksi ja Neste Oyj määrätään yleisen paikallisväylän ylläpitäjäksi.

Aluehallintovirasto on hylännyt hakemukset.

Hallinto-oikeus on hylännyt valituksen. Aluehallintoviraston päätöksen lopputulosta ei muuteta.

Oheismateriaali:

- Vaasan hallinto-oikeuden 20.12.2023 antama päätös 1716/2023

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus merkitsee ilmoitusasiat tiedoksi.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 1, § 2, § 3, § 4, § 5, § 6, § 7, § 8, § 9, § 10, § 11, § 15

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 12, § 13, § 14**Oikaisuvaatimusohjeet**

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla 23.01.2024 .

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään:

Naantalin kaupunki, Kaupunginhallitus
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 tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on toimitettava Naantalin kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

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 muutoksenhaku aikaan. Jos muutoksenhakuajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, oikaisuvaatimuksen saa tehdä ensimmäisenä arkipäivänä tämän jälkeen.

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