

Tekninen lautakunta

Aika 13.03.2025 klo 17:00 - 20:03
Paikka Kaupunginhallituksen neuvotteluhuone
Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 20	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	3
§ 21	Teknisen lautakunnan pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 22	Teknisen lautakunnan vuoden 2024 tilinpäätös	5
§ 23	Yhdyskuntatekniikan ns. ylivuotisten hankkeiden määrärahamuutokset	6
§ 24	Ylivuotisten rakennushankkeiden määrärahojen täsmäytys talousarvioon 2025	9
§ 25	Kultaranta Resort Hotelli, asemakaavamuutos (Ak-383)	11
§ 26	Puhdistamontien alueen asemakaavamuutos (Ak-378)	20
§ 27	Valmistunut hanke: Rymättylän perhetalon varhaiskasvatustilat	31
§ 28	Valmistunut hanke: Merimaskun koulun maalämpö	33
§ 29	Valmistunut hanke: Perhetalon ak-alueen kunnallistekniikka, vaihe 2	35
§ 30	Kaduilla ja muilla yleisillä alueilla tehtävistä kaivutöistä perittävän kaivumaksun sekä katualueiden ja muiden yleisten alueiden aitaamisesta rakennustyötä varten perittävän aitaamismaksun maksuperusteiden ja taksan suuruuden tarkistaminen	37
§ 31	Kotipihakilpailun järjestäminen 2025-2029	41
§ 32	Ilmoitusasiat ja viranhaltijapäätökset	43

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Jaanto Martti	Puheenjohtaja	
	Lindgren Heikki	Varapuheenjohtaja	
	Ansamaa Eliisa	Jäsen	§ 20-30, § 32
	Latvala Eero	Jäsen	
	Ratilainen Mika	Jäsen	
	Saarni Kaija	Jäsen	
	Suovanen Kaisa	Jäsen	
	Tirkkonen Anne	Varajäsen	
	Takanen Juha	Henkilökunnan edustaja	
	Hagsberg Sirpa	Kaupunginhallituksen edustaja	§ 20-22 (osa)
	Hirvi Mika	Yhdyskuntatekniikan päällikkö	Etäyhteys
	Ojala Reima	Esittelijä	
	Romppainen Sirpa	Pöytäkirjanpitäjä	
	Alm Pekka	Kiinteistöpäällikkö	

Allekirjoitukset

Martti Jaanto
puheenjohtaja

Sirpa Romppainen
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

20 - 32

Pöytäkirjan tarkastus

Naantalissa 17.3.2025

Mika Ratilainen
pöytäkirjantarkastaja

Eero Latvala
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Kaupungin verkkosivut
18.03.2025.

Tekninen lautakunta

§ 20

13.03.2025

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Tekninen lautakunta 13.03.2025 § 20

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.

Teknisen lautakunnan pöytäkirjantarkastajien valinta

Tekninen lautakunta 13.03.2025 § 21

Hallintosäännön 163 §:ssä todetaan, että pöytäkirja tarkastetaan toimielimen päättämällä tavalla.

Tekninen lautakunta on kokouksessaan 17.8.2022 § 76 päättänyt, että sen pöytäkirja tarkastetaan sähköisesti pääsääntöisesti kokousta seuraavana päivänä. Pöytäkirjan sähköisestä tarkastamisesta ei jatkossa makseta luottamustointen ja viranhaltijoiden palkkio- ja matkustussäännön mukaista erillistä palkkiota.

Päätösehdotus

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Mika Ratilainen ja Eero Latvala

Päätös

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Mika Ratilainen ja Eero Latvala.

Tekninen lautakunta

§ 22

13.03.2025

Teknisen lautakunnan vuoden 2024 tilinpäätös

Tekninen lautakunta 13.03.2025 § 22
145/02.06.01.03/2025

Valmistelija

Talouspäällikkö Sirpa Romppainen 28.2.2025

Tulosalueiden asettamat strategiset ja operatiiviset toimenpiteet ja tavoitteet ovat pääosin toteutuneet.

Talousarvion sitovuustaso valtuustoon nähden on käyttötaloudessa toimielimen toimintakate eli tulojen ja menojen erotus. Teknisten palveluiden käyttötalouden tulojen toteutuma oli noin 39,7 milj. euroa, toimintamenojen toteutuma noin 31,5 milj. euroa ja toimintakate noin 8,2 milj. euroa. Toimintakatteen toteutuma oli lähes 2 milj. euroa arvioitua parempi, johtuen mm. arvioitua suuremmista maanvuokratuloista ja maankäyttökorvausten tuloutuksista. Teknisten palveluiden arvioiduista tuloista toteutui 102,4 % ja menoista 97,3 %.

Investointihankkeita toteutettiin teknisissä palveluissa noin 13,8 milj. eurolla. Investointihankkeiden määrärahat, huomioiden vuoden aikana valtuuston hyväksymät määrärahamuutokset, toteutuivat kokonaisuudessaan noin 2,6 milj. euroa alle talousarvion.

Tarkemmat tiedot teknisen lautakunnan talouden ja toiminnan toteutumisesta on liitteenä olevassa lautakunnan tilinpäätöksessä 2024.

Liite 1, tekninen lautakunta 13.3.2025

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta hyväksyy liitteenä olevan vuoden 2024 tilinpäätöksen käyttötalouden ja investointihankkeiden osalta ja lähettää sen edelleen kaupunginhallituksen käsittelyyn.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että kaupunginhallituksen edustaja Sirpa Hagsberg poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Tilinpäätös 2024 tekninen lautakunta 14.3.2025

Yhdyskuntatekniikan ns. ylivuotisten hankkeiden määrärahamuutokset

Tekninen lautakunta 13.03.2025 § 23
593/02.02.00/2024

Valmistelija

Yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi

Ylivuotisella investointihankkeella tarkoitetaan hanketta, joka sijoittuu kahden vuoden ajalle. Näissä hankkeissa on usein haastava ennakolta arvioida hankkeiden etenemisen aikataulua ja siten määrärahojen käyttöä eri vuosien välillä.

Tällaisia vuoden 2024 aikana käynnistyneitä ja vuonna 2025 valmistuvia yhdyskuntatekniikan investointihankkeita ovat:

- Vanhan kaupungin ranta
- Porhonkallio ja Virpin asemakaava
- Rantakadun tukimuurin korjaus

Vanhan kaupungin ranta

Hankkeessa jouduttiin urakkasopimus purkamaan ennen kuin työt kohteessa olivat käynnistyneet (Tekla 27.11.2024). Urakoitsija valittiin 27.11.2024, jonka toimesta työt käynnistyivät joulukuussa 2024.

Talousarviossa vuodelle 2024 oli hankkeelle varattu 500 000 euron määräraha. Määrärahaa käytettiin vuonna 2024 103 177 euroa, joten käyttämättä jäi 396 823 euroa.

Vuoden 2025 talousarviossa on varattu hankkeelle 600 000 euron määräraha. Hankkeeseen arvioidaan vuonna 2025 toteutuvan kustannuksia 990 000 euroa. Lisämäärärahan tarve on vuodelle 2025 on siis 390 000 euroa, joka on likimäärin samansuuruinen summa, kun vuodelta 2024 määrärahaa jäi käyttämättä.

Hanke on toteutumassa kokonaismäärähän 1 100 000 euron puitteissa.

Hankkeeseen esitetään seuraavia määräraha muutoksia vuodelle 2025:

	nyk.määrä raha	määrärahamuutos	yhteensä
Puiston pintarakenteet	300 000	100 000	400 000
Hulevesi ja pumppaamo	300 000	290 000	590 000
	600 000	390 000	990 000

Vuonna 2025 tehdään mm. puiston pintarakenteet ja hulevesipumppaamon sisäisen putkiston saneeraus ja pumppujen uusinta.

Porhonkallion ja Virpin asemakaava

Talousarviossa varattiin vuodelle 2024 yhteensä 2 800 000 euron määräraha. Vuonna 2024 määrärahaa käytettiin 2 145 655 euroa, joten käyttämättä jäi 685 345 euroa.

Vuoden 2025 talousarviossa on varattu hankkeelle 1 000 000 euron määräraha. Hankkeeseen arvioidaan vuonna 2025 toteutuvan kustannuksia 1 450 000 euroa. Lisämäärärahan tarve on vuodelle 2025 on siis 400 000 euroa, joka on noin 285 000 euroa vähemmän, kun vuodelta 2024 määrärahaa jäi käyttämättä.

Hankkeeseen esitetään seuraavia määräraha muutoksia vuodelle 2025:

	nyk. määräraha	määrärahamuutos	yhteensä
katu	400 000	150 000	550 000
puisto	50 000	50 000	100 000
vesijohdot	150 000	50 000	200 000
hulevesi	250 000	100 000	350 000
jätevedet	150 000	100 000	250 000
	<u>1 000 000</u>	<u>450 000</u>	<u>1 450 000</u>

Hankkeelle varattu kokonaismääräraha on 3 800 000 euroa. Hankkeen kokonaiskustannuksiksi arvioidaan muodostuvan 3 600 000 euroa, joka on 200 000 euroa alle hankkeelle vuosien 2024 ja 2025 talousarvioissa varatun kustannuksen.

Rantakadun tukimuurin korjaus

Talousarviossa varattiin vuodelle 2024 yhteensä 250 000 euron määräraha. Vuonna 2024 määrärahaa käytettiin 334 034 euroa, joten ylitti talousarvion 84 034 euroa.

Vuoden 2025 talousarviossa on varattu hankkeelle 150 000 euron määräraha. Hankkeeseen arvioidaan vuonna 2025 toteutuvan kustannuksia 210 000 euroa. Lisämäärärahan tarve on vuodelle 2025 on siis 60 000 euroa. Hankkeen kokonaiskustannuksiksi arvioidaan muodostuvan 544 000 euroa, joka on noin 144 000 euroa enemmän kuin hankkeeseen on varattu talousarvioon vuosille 2024 ja 2025.

Hankkeeseen esitetään seuraavia määrärahamuutoksia vuodelle 2025:

	nyk. määräraha	määrärahamuutos	yhteensä
yleinen	150 000	60 000	210 000

Hankkeen kokonaiskustannusten ylittyminen aiheutui alkuperäisestä suunnitelmasta poikkeavasta toteutuksesta sekä hankkeeseen liittyvän puulaiturin uusinnasta. Suunniteltu paalulaatta jouduttiin korvaamaan L- tukimuurilla riittävän vakavuuden takaamiseksi.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle seuraavia määrärahamuutoksia yhdyskuntatekniikan ylivuotisiin investointihankkeisiin:

- Vanhan kaupungin ranta + 390 000
- Porhonkallio ja Virpin asemakaava + 400 000

Tekninen lautakunta

§ 23

13.03.2025

- Rantakadun tukimuurin korjaus + 60 000

Ylivuotisten hankkeiden määrärahamuutokset lisäävät määrärahatarvetta yhteensä +850 00 euroa vuoden 2025 talousarvioon. Kustannusten jakaantuminen hankkeiden sisällä on esitetty selostusosassa.

Em. kolmesta hankkeista jäi määrärahoja käyttämättä vuonna 2024 yhteensä noin 998 000 euroa

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

määrärahanmuutokset investoinnit yhdyskuntatekniikka 6.3.2025

Ylivuotisten rakennushankkeiden määrärahojen täsmäytys talousarvioon 2025

Tekninen lautakunta 13.03.2025 § 24
246/02.02.02/2025

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Pekka Alm

Seuraavissa vuonna 2024 toteutuksessa olleissa ylivuotisissa hankkeissa on tarvetta täsmäyttää vuoden 2025 talousarviomäärärahoja vuoden 2024 tilinpäätöstoteutuman perusteella, että hankkeen kokonaismääräraha pysyisi suunnitellun mukaisena:

Kohde	TP2024 ylijäämä	TA2025	Esitys MR25 muutokseksi
Kalevanniemen liikuntahalli	78 000	4 500 000	4 578 000
Kalevanniemen oppimiskylät	1 428 000	6 729 175	8 157 175
Tavastin Killan peruskorjaus	44 000	90 000	134 000
Varikko peruskorjaus	-27 000	50 000	23 000

Liite 1, tekninen lautakunta 13.3.2025

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupungin valtuustolle, että tilalaitoksen seuraavien ylivuotisten investointien määrärahoihin tehtäisiin määrärahamuutos vuoden 2024 talousarvioon:

Kalevanniemen:

- liikuntahalli + 78 000 euron lisämääräraha
- oppimiskylät +1 428 000 euron lisämääräraha
- Tavastin Kilta + 44 000 euron lisämääräraha
- Varikko -27 000 euron määrärahavähennys

Ylivuotisten hankkeiden määrärahamuutokset lisäävät määrärahatarvetta yhteensä +1 523 000 euroa vuoden 2025 talousarvioon. Kustannusten jakaantuminen hankkeiden sisällä on esitetty selostusosassa.

Em. kolmesta hankkeista jäi määrärahoja käyttämättä vuonna 2024 yhteensä 1 550 000 euroa.

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta

§ 24

13.03.2025

Liitteet

Määrärahanmuutokset investoinnit tilalaitos 6.3.2025

Kaupunginhallitus	§ 218	09.09.2024
Tekninen lautakunta	§ 172	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 25	13.03.2025

Kultaranta Resort Hotelli, asemakaavamuutos (Ak-383)

Kaupunginhallitus 09.09.2024 § 218

Valmistelija Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö

Kaavoitusaloite ja taustaa

Kultaranta Resort Oy on jättänyt kaupungille 15.4.2024 aloitteen kiinteistön 529-406-7-17 kaavan muuttamiseksi. Aloitteen tavoitteena on hotellin kaavoittaminen alueelle sekä mahdollinen asuntotuotanto. Hankkeen laajuus olisi 13 000 -18 000 k-m², johon sisältyisi n. 200-250 hotellihuonetta sekä oheispalveluita. Mahdollisen asuntotuotannon määräksi esitetään 6.000 k-m². Rakentamisen tavoitteelliseksi käynnistymisajankohdaksi on asetettu syksy 2025.

Naantalin kaupungin kaavoitusohjelmaan on sisällytetty optio kaavan vireilletulolle vuodesta 2020 alkaen. Hankkeesta on jätetty kaavoitusaloite ensimmäisen kerran vuonna 2018, jota on päivitetty 2019. Luonnonmaalle sijoituvaa korkean tason hotelli- ja vapaa-ajankeskittymää on ideoitu Naantalin Visio 2070 -työssä, joka on valmistunut vuonna 2019.

Vuoden 2024 kaavoitusohjelmassa hanke sisältyy ohjelmakauden 24-27 tuleviin hankkeisiin seuraavasti: Kohde 4, Kultaranta Resort –alueen kehittäminen sisältää hotellin ja mahdollisesti muita lisätoimintoja alueella. Hankkeella on mahdollisia vaikutuksia Luonnonmaan osayleiskaavan mitoitustarkasteluun. Kaavaan sisältyy kaavoitus- ja maankäyttösopimus.

Kaavoituksen käynnistämisellä on todennäköistä vaikutusta kaavoitusohjelman vireillä olevien kaavojen arvioituihin valmisteluaikatauluihin.

Alueen kaavallinen ja suunnittelullinen lähtötilanne

Kaavamuutos kohdistuisi alueella voimassa olevaan asemakaavaan Ak-290, Kultaranta Golf (tullut voimaan 30.4.2007). Kaavassa on osoitettu alueita loma-asumisen tarkoitukseen (RA), laajoja alueita Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU-2), jolle voi rakentaa golfkentän ja sitä palvelevia rakennuksia sekä Virkistys- ja ulkoilupalvelujen alueeksi (VUP), jota hoidetaan puistomaisena tai säilytetään luonnontilaisena. Rakennusoikeutta alueella on RA-kortteleissa 5860 k-m² ja VU-2 alueella 4180 k-m², josta suojeltuja rakennuksia 1630 k-m². VUP -alueella on osa-alueita, joilla ympäristö säilytetään ja alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu mahdollinen kiinteä muinaisjäänös. VU-2 alueella sijaitsee useita suojeltuja rakennuksia ja alueella on osa-alueerajaus SR, jonka alueella uudisrakentamista tulee sovittaa erityisen huolella olevaan rakennuskantaan ja maisemaan. Kaavassa annetaan

Kaupunginhallitus	§ 218	09.09.2024
Tekninen lautakunta	§ 172	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 25	13.03.2025

myös määräyksiä koskien louhimista ja pengertämistä sekä golfkeskuksen rakennusten ylimmistä korkeusasemista suhteessa vanhaan päärakennukseen.

Alueella on voimassa Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaava (hyväksytty 2009, tullut voimaan 2012), jossa alueelle on osoitettu loma-asuntoalueita (RA), virkistysaluetta (V), urheilu- ja virkistyspalvelujen ja golf-kentän aluetta, (VU/golf ja VU-1/golf), maisemallisesti paikallisesti arvokasta aluetta (ma-2), jolla suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä, aluetta, jolla ympäristö säilytetään (s-2) ja joilla sijaitsee paikallisesti arvokkaita rakennetun ympäristön kokonaisuuksia, suojeltava rakennus (sr-1), muinaismuistolain nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm-1) sekä suojelualue (S-1), joilla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltu luontotyyppi.

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Aloitteen mukainen asemakaavan muutos poikkeaa yleiskaavasta. Valmistelu edellyttääkin yleiskaavan sisältövaatimusten tutkimista ja valmistelun tueksi laadittavia riittäviä yleiskaavatasoisia selvityksiä ja tarkasteluja. Tällöin maakuntakaava on otettava huomioon.

Aloitteen mukaiseen hankkeeseen sisältyy sekä matkailuhanke/hotelli että aluetta täydentävä asuntorakentaminen. Vireillä olevan Luonnonmaan yleiskaavan päivityksessä tarkastellaan Luonnonmaan vetovoimatekijöitä, keskeisten osien maankäyttöä ja rakennettavien alueiden suhdetta viheralueisiin, viher-, palvelu- ja liikenneverkkoa ja joukkoliikenteen kehittämismahdollisuuksia sekä arvioidaan Luonnonmaan taajamarakenteen kehittämisedellytyksiä ja asumismuotojen monipuolistamista. Molemmilla aloitteessa esitetyillä tavoitteilla olisi vaikutusta Luonnonmaan kehittämiseen ja siinä tehtäviin valintoihin edellä mainittujen asioiden osalta. Asemakaavaa onkin tarpeen valmistella rinnakkain yleiskaavan kehityskuvatyön kanssa ja tarkentaa tavoitteita ja mahdollista työn vaiheistamista suunnittelun edetessä.

Asemakaavamuutos kohdistuu asemakaavaan Ak-290, kiinteistöön 529-406-7-17. Suunnittelurajaus ja tavoitteet tarkentuvat asemakaavoituksen käynnistyessä ja suunnittelun edetessä.

Kartta on liitteenä.

Liite 1, KH 9.9.2024

Kaavahanke on luonteeltaan kumppanuuskaava, jossa maanomistajan/aloitteen tehneen yhtiön kanssa sovitaan kaavan laatimiseen liittyvästä tehtävän- ja kustannusjaosta kaavoitussopimuksella. Tehtävänjako vaikuttaa kaavan aikatauluun. Kaavaan sisältyy maankäytösopimus. Kaavamuutos on strategisesti merkittävä kaavahanke.

Oheismateriaali:
- Kaavoitusanomus

Kaupunginhallitus	§ 218	09.09.2024
Tekninen lautakunta	§ 172	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 25	13.03.2025

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää että:
- Ak-290 koskeva asemakaavamuutos käynnistetään ja että kaava kuulutetaan erikseen vireille.
- kaavamuutos on strategisesti merkittävä kaavahanke.

Kokouskäsitely Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn ajan.

Päätös Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 18.12.2024 § 172

Valmistelija Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö 10.12.2024

Vireilletulo

Kaupunginhallitus päätti 9.9.2024 käynnistää kaavahankkeen Kultaranta Resort Oy:n aloitteesta. Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 20.9.2024 Rannikkoseudussa.

Kaavan laatijana toimii Lunden Arkkitehdit Oy, [REDACTED] (YKS-438).

Kultaranta Resort Hotelli asemakaavamuutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka on liitteenä.

LIITE: OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 8.11.2024, TEKLA 18.12.2024

Suunnittelualue, kaavan tarkoitus ja tavoite

Noin 3,3 hehtaarin suuruinen suunnittelualue sijaitsee n. neljän kilometrin päässä Naantalin keskustasta Luonnonmaalla, Isokylän kaupunginosassa (119). Suunnittelualueeseen liittyy laajempi selvitys- ja tarkastelualue.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa alueelle hotellin rakentaminen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on hotelli- ja hyvinvointikeskuksen kaavoittaminen suunnittelualueelle. Kaavoitusaloitteen mukainen hotellihanke on n. 16 500 k-m2 (bruttoala) ja sisältää n. 200 hotellihuonetta sekä oheispalveluita. Hankkeen laajempina tavoitteena on parantaa Naantalin ja Turun seudun houkuttelevuutta

Kaupunginhallitus	§ 218	09.09.2024
Tekninen lautakunta	§ 172	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 25	13.03.2025

matkakohteena ja lisätä kansainvälistä saaristomatkailua alueella. Hotellihanke täydentää Luonnonmaan alueen virkistys- ja matkailukäytön kehittyvää kokonaisuutta.

Asemakaavalla tutkitaan hotellihankkeen sijoittamismahdollisuuksia Särkäsalmementien pohjoispuolella sijaitsevalle alueelle. Hanke tulee muuttamaan alueen asemakaavaa merkittävästi. Kaavan laadinta edellyttää yleiskaavallisia tarkasteluja, koska aloitteen mukainen asemakaavamuutos poikkeaa yleiskaavasta. Asemakaavatyössä tullaan arvioimaan vaikutuksia Luonnonmaan yleiskaavatavoitteisiin ja mahdollisiin ratkaisuihin. Valmistelun tueksi laaditaan riittävät yleiskaavatasoiset selvitykset ja tarkastelut. Tällöin maakuntakaava on otettava huomioon.

Suunnittelun kaavallinen lähtötilanne

Maakuntakaava

11.6.2018 maakuntavaltuustossa hyväksytyssä *Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa* alue on osoitettu pääosin taajamatoimintojen alueeksi (A). Eteläpuolella kulkeva Särkäsalmentie varteen on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti ja sen reunusta sekä eteläpuoli on retkeily- ja matkailutoimintojen aluetta (R).

Osayleiskaava

Alueella on voimassa Luonnonmaan ja Lapilan ym saarien oikeusvaikutteinen osayleiskaava (31.8.2012), jossa suunnittelualue alue on pääosin virkistysaluetta (V) sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta/golf-kentän aluetta (VU/golf). Alueen sisällä on muinaismuistolain nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös (sm-4). Kaava-alueella koskevissa yleismääräyksissä mainitaan, että alueen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja muussa suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen ympäristön arvokkaat ominaispiirteet.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 30.4.2007 vahvistettu Kultaranta Golf Oy:n asemakaava Ak-290, jossa suunnittelualue on pääosin varattu virkistys- ja ulkoilupalveluiden alueeksi, jota hoidetaan puistomaisena tai säilytetään luonnontilaisena (VUP). Kyseiselle alueelle on määrätty, että sille saa rakentaa kevyen liikenteen kulkuyhteyksiä tai ulkoilureittejä.

Suunnittelualueen keskellä oleva Isokylänpuistoksi nimetyn virkistys- ja ulkoilupalveluiden alueen läpi kulkee kaksi ulkoilureittiä ja siihen kuuluu useampi erikseen merkattu alue, jossa ympäristö tulee säilyttää. Särkäsalmementien viereisellä säilytettävällä luontoalueella sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu mahdollinen muinaisjäänös. Alueen läpi kulkee sen itäpuolella sijaitseville loma-asuntojen korttelialueille johtava ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Maanomistus ja maankäyttösopimus

Alue on Kultaranta Resort Oy:n omistuksessa. Maanomistajan kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus.

Kaavahankkeen tavoitteellinen aikataulu

Kaupunginhallitus	§ 218	09.09.2024
Tekninen lautakunta	§ 172	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 25	13.03.2025

- Kaavoituksen käynnistyminen: syksy 2024
- Valmistelu- eli luonnosvaihe: talvi 2025
- Ehdotusvaihe: kevät 2025
- Hyväksymisvaihe: syksy 2025

Esittelijä Tekninen johtaja

Päätösehdotus Tekninen lautakunta merkitsee tiedoksi 8.11.2024 päivätyn Kultaranta Resort Hotelli, asemakaavamuutos Ak-383 osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Päätös Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 13.03.2025 § 25
359/10.02.03/2024

Valmistelija Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö

Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutoksen valmistelua on jatkettu. Kaavan laatijana toimii Lunden Architecture Oy. Alueelle on laadittu 4.3.2025 päivätty asemakaavaluonnos, joka käsittää kaavakartan sekä kaavaselostuksen liitteineen.

Kaava on kuulutettu vireille 20.9.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkittiin tiedoksi teknisen lautakunnan kokouksessa 18.12.2024 §74.

Kaavaluonnos ehdotetaan nyt laitettavaksi julkisesti nähtäville, samalla osallisille varataan mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRA 30 §:n mukaisesti. Asemakaavasta järjestetään yleisötilaisuus nähtävilläoloaikana.

Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa alueelle hotellin rakentaminen. Kultaranta Resort Oy on jättänyt kaupungille 15.4.2024 aloitteen alueen kaavan muuttamiseksi. Aloitteen tavoitteena on korkealuokkaisen ja vastuullisen hotelli- ja hyvinvointikeskuksen sekä asuntotuotannon kaavoittaminen suunnittelualueelle. Tämä asemakaavamuutos koskee yksinomaan hotellirakennusta.

Kyseessä on matkailupalveluiden hanke, mikä edellyttää nykyisen asemakaavan käyttötarkoituksen muuttamista. Kaavamuutoksessa tutkitaan yleiskaavan sisältövaatimukset, koska aloitteen mukainen asemakaavamuutos poikkeaa yleiskaavasta. Asemakaavatyössä laaditaan sen edellyttämät selvitykset ja arvioidaan vaikutuksia Luonnonmaan yleiskaavatavoitteisiin ja mahdollisiin ratkaisuihin.

Alueen rajaus ja suunnittelualan sijainti

Kaupunginhallitus	§ 218	09.09.2024
Tekninen lautakunta	§ 172	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 25	13.03.2025

Kultaranta hotellin asemakaava-alue sijaitsee Luonnonmaan saaren länsiosassa, Särkänsalmentien ja Rymättylätien välissä, Isokylän alueella, Isokylän kaupunginosassa (119). Etäisyys Naantalin keskustaan on linnuntietä mitattuna noin 4 kilometriä.

Alue sijaitsee Kultaranta Resortin golfkentän ja päärakennuksen pohjoispuolella. Suunnittelualue rajautuu etelässä Särkänsalmentiehen ja ulottuu pohjoisessa Kultaranta Golfin lyöntiharjoittelualueeseen. Lännestä aluetta rajaa Kultaranta Resortin loma-asuntojen alue Ihantolantien varressa ja alueen itäpuolella sijaitsevat Kultaranta Resortin luhtihotellit sekä Isokylätien varrella sijaitsevat asuintalot.

Suunnittelualueen pinta-ala ja kaavamuutoksen alue on noin 3,3 hehtaaria. Suunnittelualueeseen liittyy laajempi selvitys- ja tarkastelualue.

Voimassa olevat asemakaavoitusta ohjaavat kaavat

11.6.2018 maakuntavaltuustossa hyväksytyssä Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu pääosin taajamatoimintojen alueeksi (A). Eteläpuolella kulkevan Särkänsalmentien varteen on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti ja sen reunusta sekä eteläpuoli on retkeily- ja matkailutoimintojen aluetta (R). Länsipuoli on matkailun, retkeilyn ja virkistyksen kehittämisen kohdealuetta.

Alueella on voimassa Luonnonmaan ja Lapilan ym saarien oikeusvaikutteinen osayleiskaava (31.8.2012), jossa suunnittelualue alue on pääosin virkistysaluetta (V) sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta/golfkentän aluetta (VU/golf). Alueen sisällä on muinaismuistolain nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös (sm-4). Kaava-aluetta koskevissa yleismääräysten mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja muussa suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen ympäristön arvokkaat ominaispiirteet.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on hotelli- ja hyvinvointikeskuksen kaavoittaminen suunnittelualueelle. Hotellihankkeen tavoitteellinen kerrosala on 14 700 k-m² ja sisältää n. 185 hotellihuonetta sekä oheispalveluita. Hankkeen laajempina tavoitteena on parantaa Naantalin ja Turun seudun houkuttelevuutta matkakohteena ja lisätä kansainvälistä saaristomatkailua alueella. Hotellihanke täydentää Luonnonmaan alueen virkistys- ja matkailukäytön kehittyvää kokonaisuutta.

Asemakaavatyön laadullisena tavoitteena on korkealuokkaisen ja vastuullisen hotelli- ja hyvinvointikeskuksen kaavoittaminen suunnittelualueelle. Hotellista tavoitellaan vetovoimaista, kansainvälistä lomakohdetta, joka tuo alueelle uusia luontoon- ja urheiluun liittyviä aktiviteettejä sekä palveluja ja työpaikkoja. Hotellin teemana on hyvinvointi ja Turun saariston luonto. Hotellikokonaisuuteen tulee kuulumaan majoitusta, ravintoloita, hyvinvointipalveluita sekä konferenssitiloja.

Maakuntakaavasta johdettuina tavoitteina on alueen kehittäminen yhdyskuntarakennetta täydentäen ja sisältäen asuinalueiden lisäksi myös

Kaupunginhallitus	§ 218	09.09.2024
Tekninen lautakunta	§ 172	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 25	13.03.2025

palveluita ja työpaikkoja. Matkailun, retkeilyn ja virkistykseen osalta tavoitteena on lisätä alueen ympärivuotisia toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla. Ulkoilureitin vetovoimaisuutta ja turvallisuutta on tavoitteena kehittää kokonaisuutena.

Osayleiskaavan mukaan Luonnonmaan alueella on huomattavaa virkistysarvoa kaupunkilaisten vapaa-ajanviettoalueena sekä veneily- ja matkailualueena. Osayleiskaavan viherverkko on kattava ja yhtenäinen ja liittyessään maa- ja metsätalousvaltaisiin alueisiin tarjoaa erinomaiset ulkoilu- ja virkistäytymismahdollisuudet asukkaille. Kultaranta Golf esitetään korkeatasoisena vapaa-ajan palvelukeskuksena erilaisine palvelu- ja harrastusrakennuksineen ja sillä on merkittävyyttä matkailullisena vetovoimatekijänä.

Asemakaavan tavoitteena on kehittää aluetta näistä näkökulmista.

Kaavaan laaditut selvitykset ja vaikutuksen arvioinnit (maisema, liikenne, luonto ja arkeologia) ovat tarkentaneet tavoitteita suunnittelun edetessä. Kaavamuutoksen toteutuessa uusi hotelli- ja hyvinvointikeskus tulee täydentämään Luonnonmaan matkailupalveluita ja tukemaan lähialueen virkistystoimintojen käyttöä. Uusi rakentaminen tulee muuttamaan merkittävästi nykyään luonnontilaisen suunnittelun alueen luonnetta ja maisemakuvaa, mikä edellyttää toteutukselta korkeatasoista rakennus- ja viherympäristösuunnittelua. Rakentamisen alueet pyrkivät säästämään nykyisiä luontoalueita ja lajistossa suositetaan paikallisia monimuotoisuutta edistäviä lajeja. Liikenteen järjestelyt suunnitellaan huomioiden turvallisuus ja miellyttävä jalankulkuympäristö sekä vierailijakokemus. Reitistön järjestelyillä huomioidaan virkistysyhteydet.

Valmisteluvaiheen kaavaratkaisu

Asemakaavaluonnoksessa osoitetaan alue kylpylä- ja hotellitoimintojen korttelialueeksi KL. Rakennusaloja, kulkuyhteyksiä ja pysäköintialuetta lukuun ottamatta muu osa alueesta säilytetään luonnonmukaisena tai istutetaan alueelle sopivalla luonnollisella kasvillisuudella. Rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 14 700 k-m².

Hotellirakennuksen rakennusala sijoittuu suunnittelun alueen keskiosaan. Lisäksi osoitetaan rakennusala yksittäisille majoitusrakennuksille ja hyvinvointipalveluiden rakennukselle. Aluetta kiertää ohjeellinen pitköspuu- ja polkureitti.

Kultaranta Resortin liikenne kiinteistölle hoituu Särkänsalmentieltä uuden katuyhteyden kautta. Alue liittyy välittömästi Särkänsalmentien varressa kulkevaan seudulliseen pyöräreittiin Naantalin ja Rymättylän välillä. Pysäköintialue on järjestetty suunnittelun alueen itälaitaan. Pysäköintiä tarkastellaan kokonaisuutena Kultaranta Resortin ja Kultaranta Golfin alueella. Kaava mahdollistaa myös maanalaisen pysäköinnin järjestämisen. Pyöräpysäköintiä sijoittuu pyörävarastoon pysäköintialueen yhteyteen ja telineisiin hotellirakennuksen edustalle.

Laaditut ja laadittavat selvitykset

Aluetta koskevia taustaselvityksiä ovat seuraavat:

Kaupunginhallitus	§ 218	09.09.2024
Tekninen lautakunta	§ 172	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 25	13.03.2025

- Varsinais-Suomen maakuntakaavojen julkiset aineistot
- Luonnomaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan selvitykset
- Luontoarvojen perusselvitys, tehty Luonnonmaan länsiosien asemakaava-alueen suunnittelun yhteydessä 2020, (Suomen luontotieto Oy)
- Maisemavaikutusten arviointi Tornihotelli, Luonnonmaa Naantali (Lunden Arkkitehdit Oy ja Pöyry Finland Oy 2019)

Asemakaavaa varten on laadittu seuraavat selvitykset

- Luontotyyppiselvitys (Envibio Oy, 17.10.2024)
- Lajistoseelvitys (Ympäristökonsultointi Jynx Oy, 2024)
- Arkeologinen inventointi (Muuritutkimus Oy, 3.2.2025)
- Maisemaselvitys ja maisemavaikutusten arviointi, (Lundén Architecture Company, 27.2.2025)
- Liikenneselvitys (Suunnittelu Lehtomaa, 4.3.2025)

Muut tarvittavat selvitykset tehdään kaavatyön edetessä.

Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutukset on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa 5.4. Lisäksi on laadittu laajempi maisemaselvitys ja maisemavaikutusten arviointi (Liite 7).

Maanomistus sekä kaavoitus- ja maankäyttösopimukset

Maanomistajan kanssa on tehty kaavoitussopimus. Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Liitteet 1-11, tekninen lautakunta 13.3.2025

Ratkaisuvalta Hallintosääntö § 26

Esittelijä Tekninen johtaja

Päätösehdotus Tekninen lautakunta päättää, että 4.3.2025 päivätty Kultaranta Resort Hotellin asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta /toimijoilta:

- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Naantalin Energia Oy
- Caruna Oy
- DNA Oyj
- DNA Tower Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Erillisverkot Oy
- Lounais-Suomen Jätehuolto Oy

Kaupunginhallitus	§ 218	09.09.2024
Tekninen lautakunta	§ 172	18.12.2024
Tekninen lautakunta	§ 25	13.03.2025

- Naantalin kaupungin asianosaiset toimialat

Pöytäkirja tarkistetaan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Päätös

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

Liitteet

- L Ak-383 Kaavakartta Kultaranta Resort Hotelli Asemakaavaluonnos
- L Ak-383 Kaavaselostus Kultaranta Resort Hotelli - selostusluonnos
- L Ak-383 Liite 1 Asemakaavan seurantalomake
- L Ak-383 Liite 2 Karttaotteet 11.2.2025
- L Ak-383 Liite 3 OAS Kultaranta resort hotelli 4.3.2025
- L Ak-383 Liite 4 Luontotyyppiselvitys Viialanjärven ympäristössä ja Isokylässä 2024
- L Ak-383 Liite 5 Naantali Isokylä Kultaranta linnusto ja muu eläinlajisto 2024
- L Ak-383 Liite 6 Naantali Isokylä Arkeologinen inventointi täydennetty raportti 3.2.2025
- L Ak-383 Liite 7 Naantalin Kultaranta Resort hotellin asemakaavamuutoksen maisemaselvitys ja maisemavaikutusten arviointi
- L Ak-383 Liite 8 Naantalin Kultaranta Resort Hotellin liikenneselvitys 4.3.2025
- L Ak-383 Liite 9 Kultaranta Resort Hotelli Viitesuunnitelma 3.3.2025

Tekninen lautakunta	§ 27	22.02.2023
Tekninen lautakunta	§ 92	12.06.2024
Tekninen lautakunta	§ 26	13.03.2025

Puhdistamontien alueen asemakaavamuutos (Ak-378)

Tekninen lautakunta 22.02.2023 § 27

Valmistelija

Kaavoitusinsinööri Eeva Rytkölä 13.2.2023

Asemakaavatyö on kuulutettu vireille vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa nimellä *Naviren alueen pohjoispuoli*. Aloitteet kaavan laatimiseksi ovat tulleet yksityisiltä maanomistajilta.

Puhdistamontien alueen asemakaavamuutoksesta on laadittu osallistumista arviointisuunnitelma (OAS), joka on liitteenä.

Liite 1, TEKLA 22.2.2023

Suunnittelualue ja tavoite

Noin 8,5 hehtaarin suuruinen suunnittelualue sijaitsee Naantalin Luonnonmaalla 106. kaupunginosassa noin 1,5 kilometriä Naantalin keskustasta etelään.

Asemakaavamuutosalueen pohjoisosa muodostuu rantaan rajoittuvasta *Kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueesta* (YT), jolla on aiemmin toiminut jätevedenpuhdistamo. Korttelialueen pohjoisosassa sijaitsee yksityisessä omistuksessa oleva lomakiinteistö.

Asemakaavatyön tavoitteena on muuttaa korttelin käyttötarkoitus paremmin nykyistä toimintaa tukevaksi (varastointi-, huolto-, pienkorjaamo- sekä pienpajatoiminnot) sekä mahdollistaa entiselle puhdistamokiinteistölle oman sataman rakentaminen, mikä parantaisi yrityksen liiketoiminnan harjoittamisen mahdollisuuksia.

Suunnittelualueen eteläosa sijoittuu Kapteeninkallion EV-alueen, Naantalinsalmen, Kukolantien, ja Puhdistamontien väliselle alueelle, joka muodostuu Satama- ja teollisuustoimintojen korttelialueesta (LST) ja suojaviheralueesta (Jungmanninpuisto).

Jungmanninpuiston suojaviheralueella sijaitsee Puhdistamontieltä rantaan johtavan tie, jonka lähiympäristö on varastokäytössä. Alueen pohjoisrajalla on jyrkäne, joka erottaa Jungmanninpuiston kallioisesta ja luonnontilaisesta Kapteeninkallion suojaviheralueesta. Jyrkäne muodostaa luonnollisen rajan alueiden välille. LST-korttelialueella on varastointiin ja satamapalveluihin liittyvää toimintaa sekä toimintoihin liittyvää rakennuskantaa. Alueen läpi kulkee kaupungin viemäriputki.

Asemakaavatyön tavoitteena on laajentaa voimassa olevassa asemakaavassa Ak-332 korttelissa 5 sijaitsevaa Satama- ja teollisuustoimintojen korttelialuetta (LST) lisäämällä siihen osa suojaviheralueeksi (Jungmanninpuisto) merkitystä alueesta.

Tekninen lautakunta	§ 27	22.02.2023
Tekninen lautakunta	§ 92	12.06.2024
Tekninen lautakunta	§ 26	13.03.2025

Muutokset selkeyttävät alueen toimintoja ja parantavat siten alueella toimivien yritysten toimintaedellytyksiä.

Kaavatyön aikana selvitetään, onko suunnittelualueelle tai sen lähiympäristöön syntynyt esim. maankäyttöisten ratkaisujen tai aikaisemman kaavatyön yhteydessä tehtyyn meluselvityksen perustuen tarpeita voimassa olevan asemakaavan kumoamiseen joiltakin osin.

Suunnittelun kaavallinen lähtötilanne

Osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston vuonna 2009 hyväksymä ja vuonna 2012 voimaan tullut Luonnonmaan, Lapilan ym. saarien osayleiskaava. Siinä suunnittelualueelle on osoitettu teollisuus- ja varastoaluetta / satama-alue (T/LS), työpaikka-alue (TP), loma-asuntoaluetta (RA), virkistysaluetta (V) ja vesialuetta (W).

Asemakaava

Kaavamuutostyön kohteena olevan alueen pohjoisosassa on voimassa 1979 vahvistettu asemakaava Ak-93. Asemakaavamuutos koskee *Kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueeksi* (YT) merkittyä aluetta. Tonttitehokkuus $e=0,60$. Korttelialueella on aiemmin toiminut jätevedenpuhdistamo.

Suunnittelualueen eteläosassa on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston 2015 hyväksymä ja 2015 voimaan tullut Kukolan teollisuusalueen asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-332). Kaavamuutosalueeseen kuuluvat osat on siinä osoitettu Jungmannipuistikoksi nimetyksi suojaviheralueeksi (EV) sekä satama- ja teollisuustoimintojen korttelialueeksi (LST), jota saa käyttää varastointiin ja sille saa rakentaa satama-, teollisuus-, varasto- ja/tai telakkatoimintaan liittyviä rakennuksia ja rakenteita. Tonttitehokkuudeksi on merkitty $e=0,60$.

Maanomistus ja maankäyttösopimus

Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa LST-alueeseen liitettävää suojaviheralueen osaa lukuun ottamatta. Se on kaupungin omistuksessa ja vuokrattuna yksityiselle toimijalle.

Naantalin kaupungin ja maanomistajien välillä laaditaan tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus.

Kaavahankkeen tavoitteellinen aikataulu

- Kaavoituksen käynnistyminen: talvi 2022-2023
- Valmistelu- eli luonnosvaihe: syksy 2023
- Ehdotusvaihe: talvi 2023
- Hyväksymisvaihe: kevät 2024

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta merkitsee tiedoksi 1.2.2023 päivätyn Puhdistamontien alueen asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Tekninen lautakunta	§ 27	22.02.2023
Tekninen lautakunta	§ 92	12.06.2024
Tekninen lautakunta	§ 26	13.03.2025

Päätös Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 12.06.2024 § 92

Valmistelija Kaavoitusinsinööri Eeva Rytkölä 30.5.2024

Puhdistamontien alueen asemakaavamuutoksen valmistelua on jatkettu. Alueelle on laadittu 4.4.2024 päivätty asemakaavaluonnos, joka käsittää kaavakartan sekä kaavaselostuksen liitteineen. Kaavaluonnos ehdotetaan nyt laitettavaksi julkisesti nähtäville.

Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Kaavatyön tarkoituksena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa vastaamaan alueen nykyistä käyttöä. Asemakaavamuutos parantaa alueella toimivien yritysten toimintaedellytyksiä mahdollistamalla toimintojen kehittämisen myös jatkossa. Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsevan kiinteistön käyttötarkoitus muutetaan loma-asumiseen nykyisen käytön ja voimassa olevan Luonnonmaan, Lapilan ym. saarien osayleiskaavan mukaisesti.

Kaavatyön yhteydessä selvitetään voimassa olevassa asemakaavassa asumiseen osoitetun, rakentamattomaksi jääneen alueen (Ak-281) soveltuvuutta esitettyyn käyttötarkoitukseen nykytilanteessa.

Valmisteluvaiheen kaavaratkaisu

Puhdistamontien alueelle on laadittu 4.4.2024 päivätty luonnos asemakaavamuutokseksi.

Laaditussa asemakaavamuutosluonnoksessa on

- laajennettu korttelissa 5 sijaitsevaa Satama- ja teollisuustoimintojen korttelialuetta (LST) liittämällä siihen osa Jungmannipuiston suojaviheralueesta. Aluetta on tarkoitettu käyttämään biomass- ja kierrätysterminaalien tukitoimintojen alueena. Kaavamuutos parantaa alueen käytettävyyttä ja yrityksen toimintaedellytyksiä.
- muutettu voimassa olevassa asemakaavassa (Ak-93) Kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueen (YT) käyttötarkoitusta. Kiinteistöllä sijainneen jätevedenpuhdistamon toiminta on siirretty muualle ja tarkoituksena on muuttaa korttelialueelle osoitettu käyttötarkoitus vastaamaan kiinteistön nykyistä ja tulevaa käyttöä (varastointi-, huolto-, pienkorjaamo- sekä pienpajatoiminnot). Kiinteistöllä toimivan yrityksen toiminta tukeutuu merkittävästi

Tekninen lautakunta	§ 27	22.02.2023
Tekninen lautakunta	§ 92	12.06.2024
Tekninen lautakunta	§ 26	13.03.2025

meriteitse tapahtuviin kuljetuksiin, ja tavoitteena on mahdollistaa toiminnan edellyttämät satamatoiminnot myös jatkossa.

- muutettu korttelialueen pohjoisosassa sijaitsevan kiinteistön käyttötarkoitus loma-asumiseen nykyisen käytön ja voimassa olevan Luonnonmaan, Lapilan ym. saarien osayleiskaavan mukaisesti.

Tarkastelualue

Kaavatyön yhteydessä tarkastelualueena (Ak-281) käsitellyn alueen osalle on laadittu lähialueelle aikaisemmin tehtyjen meluselvitysten pohjalta yhteismeluarvio, jonka johtopäätelmissä todetaan: "*Viialan mäki-alue - niminen vielä rakentamaton asemakaava-alue (Ak-281) soveltuu huonosti kaavoitettuun pientalovaltaiseen asuinkäyttöön ja kaavan sallimaa asuinrakentamista ei suositella rakennettavan. Alueella todennäköisesti ainakin ajoittain ylittyy nykyisin päivääjan ohjearvoja 55 dB ja yöaikainen ohjearvoja 45 dB ylittyy varmasti vähintään Korjaustelakan yöaikaisen hiekkapuhalluksen aikana*". Yöajan 50 dB ohje- tai raja-arvo on sama kuin valtioneuvoston päätöksessä oleva vanhojen asuinalueiden yöajan ohjearvoja, mutta se on 5 dB enemmän kuin uudella asemakaava-alueella Ak-281 on ohjearvona.

Viitaten johtopäätelmiin, vaihtoehdot jatkotoimenpiteiksi ovat: VE0 asiaa ei käsitellä pitemmälle tämän kaavatyön yhteydessä, VE1 muutetaan käyttötarkoitus VL:ksi VE2 kumotaan voimassa oleva asemakaava.

Vaihtoehdot 1 ja 2, joissa alueelle osoitettu mahdollisuus asuinrakentamisesta poistuu, parantavat satama- ja telakkatoimintojen toimintaedellytyksiä. Mikäli alueelle halutaan muuta maankäyttöä, se vaatii osayleiskaavan muutoksen.

Asemakaavaluonnoksen sisältöä on kuvailtu selostuksen kohdassa 3.6

Neuvottelut maanomistajien kanssa ja viranomaisyhteistyö

Alueella on kolme yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä, Naantalin kaupunki omistaa muut alueet. Kiinteistönomistajien ja toimijoiden toiveet ja kehittämistarpeet on pyritty huomioimaan asemakaavaluonnoksessa.

Laaditut selvitykset

- Luonnonmaan, Lapilan ym. saarien osayleiskaavaa varten laaditut selvitykset
- Naantalin Puhdistamontien asemakaavamuutosalueen luontoselvitys (Jynx Oy, 2023)
- Korjaustelakan ja sataman melun yhteisvaikutusarviointi (Ramboll, 2024)

Muut tarvittavat selvitykset tehdään kaavatyön edetessä.

Nimistö

Kaava-alueelle ei synny uutta nimistöä.

Kaavan sallima rakentaminen

Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta

- toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY-1) 3911 k-m²
- satama- ja teollisuustoimintojen korttelialueelle (LST) 12 068 k-m²
- loma-asuntojen korttelialueelle (RA) 100+t50 k-m²

Tekninen lautakunta	§ 27	22.02.2023
Tekninen lautakunta	§ 92	12.06.2024
Tekninen lautakunta	§ 26	13.03.2025

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa (Liite 1).

Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 4 *Asemakaavan vaikutukset*.

Liitteet 1-4, TEKLA 12.6.2024

Esittelijä

vs. tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää, että 4.4.2024 päiväystä Puhdistamontien alueen asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta /toimijoilta:
Varsinais-Suomen ELY-keskus (liikennevastuualue, ympäristö ja luonnonvarat), Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Puolustusvoimat 2. Logistiikkarykmentti, Naantalin Energia Oy, Caruna Oy, Fingrid Oy, Suomen Erillisverkot Oy, Naantalin satama, DNA Oyj, DNA Tower, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj sekä Naantalin kaupungin asianosaiset toimialat.

Päätös

Vs. teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 13.03.2025 § 26
154/10.02.03/2023

Valmistelija

Kaavoitusinsinööri Eeva Rytkölä

Puhdistamontien alueen asemakaavamuutoksen valmistelua on jatkettu kaavaluonnoksen sekä valmisteluaineiston nähtävilläolon aikana saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta. Asemakaavamuutoksen perusrakenne ja mitoitus on säilynyt samana kuin kaavaluonnoksessa, mutta aluevarauksia, asemakaavamerkintöjä ja määräyksiä on tarkistettu. Alueelle on laadittu 3.2.2025 päivätty asemakaavaehdotus, joka käsittää kaavakartan sekä kaavaselostuksen liitteineen.

Asemakaavaluonnoksessa tarkastelualueena käsiteltyä Ak-281:tä esitetään jatkossa käsiteltäväksi asemakaavan kumoamisena tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Tekninen lautakunta	§ 27	22.02.2023
Tekninen lautakunta	§ 92	12.06.2024
Tekninen lautakunta	§ 26	13.03.2025

Kaavaehdotusta ehdotetaan nyt laitettavaksi julkisesti nähtäville. Tavoitteena on, että asemakaava sekä asemakaavan Ak-281 kumoaminen hyväksytään vuoden 2025 puoliväliin mennessä.

Liitteet 1-14, tekninen lautakunta 13.3.2025

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksella laajennetaan Naantalin Luonnonmaalla 106. kaupunginosassa sijaitsevaa Satama- ja teollisuustoimintojen korttelialuetta (LST) ulottumaan osalle nykyistä suojaviheraluetta (Jungmanninpuisto), sekä muutetaan 104 kaupunginosassa voimassa olevan asemakaavan (Ak-93) Kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialue (YT) Luonnonmaan, Lapilan ym. saarten osayleiskaavan tarkistuksen mukaisesti työpaikkatoiminnoille, loma-asumiselle ja virkistysalueeksi.

Satama- ja teollisuustoimintojen korttelialue (LST)

Asemakaavamuutoksella muutetaan osa Jungmanninpuiston suojaviheralueesta (EV) Satama- ja teollisuustoimintojen korttelialueeksi (LST) ja liitetään se osaksi nykyistä LST-korttelialuetta. Muutettava alue on Naantalin kaupungin omistuksessa ja vuokrattuna alueella jo toimivalle yritykselle. Jäljelle jäävä, rantaan rajautuva osa Jungmanninpuistosta säilyy jatkossakin EV-alueena.

Satama- ja teollisuustoimintojen korttelialueen LST käyttötarkoituksmerkintä säilyy samana, kuin voimassa olevassa asemakaavassa: korttelialuetta saa käyttää varastointiin ja sille saa rakentaa satama-, teollisuus-, varasto- ja/tai telakkatoimintaan liittyviä rakennuksia ja rakenteita. Tonttitehokkuus laskee kaavamuutoksella voimassa olevan kaavan e=0,60:sta e=0,45:een.

LST-korttelialuetta rasittaa olemassa oleva rasitealue. Voimassa olevan asemakaavan laatimisen jälkeen maanpintaa on LST alueella nostettu huomattavasti tontin tavoiteltua korkeusasemaa korkeammaksi, jonka vuoksi asemakaavamuutoksessa rasitealuetta on tarpeen leventää nykyiseen verrattuna.

Virkistysalue (V)

Suunnittelualueen pohjoisimmassa osassa sijaitseva noin 500 m²:n alue tulkitaan virkistysalueeksi taajamassa ja osoitetaan asemakaavamuutoksessa virkistysalueeksi (V). Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on osoitettu osaksi laajaa virkistysaluetta (V). Alueelle vuonna 1979 laaditusta asemakaavasta huolimatta korttelialueen kiinteistöjä ei missään vaiheessa ole lohkottu asemakaavan mukaiseksi ja kyseinen alueen osa on koko ajan ollut virkistyskäytössä. Koska mainittu alue muodostaa hyvin pienen osan yleiskaavaan merkitystä laajasta kokonaisuudesta, sen käyttötarkoitusta ei tässä yhteydessä ole tarpeen määrittellä yksityiskohtaisesti. Tarkempi tarkastelu tehdään siinä vaiheessa, kun siihen liittyvän ympäröivän alueen asemakaavoittaminen tulee ajankohtaiseksi. Virkistysalueen (V) läpi on osoitettu kulkuyhteys (ajo) siihen rajautuvalle RA-korttelialueelle.

Loma-asuntojen korttelialue (RA)

Tekninen lautakunta	§ 27	22.02.2023
Tekninen lautakunta	§ 92	12.06.2024
Tekninen lautakunta	§ 26	13.03.2025

Loma-asuntojen korttelialueella (RA) sijaitsee vuonna 1952 rakennettu loma-asunto, jota on tarkoitus jatkossakin käyttää loma-asumiseen. Korttelialueelle ei saa sijoittaa vakituista asumista. RA-korttelialueelle on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa: toinen rannan tuntumaan nykyisen lomarakennuksen kohdalle ja toinen olemassa olevan talousrakennuksen kohdalle. Rakennusoikeutta korttelialueella on 100 + t50 k-m², kerrosluku molemmilla rakennusaloilla on I.

Melujen osalta ko. kiinteistöä tarkastellaan Vnp 993/1992 2. §:n 2. mom. mukaisesti. Sen mukaan loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa 1. momentissa mainittuja ohjearvoja, mikä osaltaan mahdollistaa korttelialueen osoittamisen loma-asumiseen.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1)

KTY-1 -korttelialueella toimivan yrityksen nykyinen toiminta tapahtuu pääosin merellä, mutta sen liitännäistoiminnot tapahtuvat maissa. Nykyisin osa maissa tapahtuvista toiminnoista tehdään toisaalla, mutta jatkossa toiminta on tarkoitus keskittää ko. korttelialueelle. Kiinteistöllä sijaitseva entinen jätevedenpuhdistamorakennus vastaa toiminnan tarpeita, eikä sitä ole tarkoitus purkaa. Korttelialueelle on osoitettu seuraava käyttötarkoitus:

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1):

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus-, varasto- ja huoltorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Ympäristöhäiriöiksi luetaan mm. pöly-, melu- ja hajuhaitat. Alueelle ei saa sijoittaa asumista.

Rakentamattomat tontinosat, joille ei ole osoitettu toimintoja, on säilytettävä luonnonmukaisena. Suunnittelussa on huomioitava alueen sijainti maisemassa.

Rakennusten ja rakennelmien värityksessä kirkkaat ja huomiovärit on sallittu vain tehosteväreinä pihan suuntaan siten, ettei niitä voi havaita meren suunnasta katsottuna.

KTY-1 korttelialueelle on RA-korttelialueen ja KTY-1 -korttelialueen rakennusalan väliin on merkitty luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa /s sekä puustoisena säilytettävä/maisemoitava alueen osa s/m, jotka osaltaan toimivat jakajana loma-asumisen ja työpaikkatoimintojen välillä. Koska edellä mainittu /s-alue rajoittaa korttelialueella rakentamiseen käytettävissä olevaa alaa, korttelialueelle osoitettua tonttitehokkuuslukua on laskettu voimassa olevan kaavan e=0,60:sta e=0,50:een. Alueen rakennusoikeus pienenee 782 k-m² ollen jatkossa 3911 k- m².

Korttelialueella sijaitsee 2 rakennusalaa. Niistä suuremmalla suurin sallittu kerrosluku on II ja pienemmällä III(½). Sulkeissa oleva merkintä osoittaa, kuinka suuren osan ylimmän eli kolmannen kerroksen alasta saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Vajaan kattokerroksen päälle ei saa rakentaa ullakkoa.

KTY-1 -kortteliin rajautuvalle vesialueelle on merkitty mahdollisuus rakentaa korttelialueella tapahtuvaa toimintaa tukevia laitureita (w-3). Huoltoliikenne laitureille tapahtuu korttelialueen kautta.

Tekninen lautakunta	§ 27	22.02.2023
Tekninen lautakunta	§ 92	12.06.2024
Tekninen lautakunta	§ 26	13.03.2025

Vesialue (V)

Vesialueelle on osoitettu kaksi kaavamääräysaluetta, joilla ohjataan vesialueen käyttöä. Molemmat merkinnät edellyttävät alueen säilyttämistä vesialueena.

Merkintä w-3 mahdollistaa KTY-1 -korttelialueella tapahtuvan merisidonnaisen toiminnan edellyttämien laitureiden rakentamisen korttelialueeseen rajautuvalle vesialueelle. Laitureiden koolle ja suunnalle on asetettu rajoituksia.

Merkintä w-4 puolestaan kieltää laiturien rakentamisen ja rajoittaa vesialueella tapahtuvaa muuta toimintaa olemassa olevien rakenteiden vuoksi.

Kumottava asemakaava-alue Ak-281 (aik. tarkastelualue)

Kaavatyön yhteydessä tarkasteltiin, kohdistuuko suunnittelualueen tuntumassa sijaitsevalle, pääosin asumiselle kaavoitetulle mutta rakentamattomaksi jääneelle asemakaavan AK- 281 alueelle tarpeita voimassa olevan asemakaavan muuttamiseen tai kumoamiseen.

Asemakaavan Ak-281 oli tarkoitus täydentää Viialan pien- ja rivitalovaltaista asutusta. Kaavassa on osoitettu 4 asuinrakennusten (A) korttelia, yhteensä 2,759 ha, pienkerrostaloille, rivitalolle, kytketyille pientaloille ja erillispientaloille. Niille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 9640 k-m². Lisäksi asemakaavaan kuuluu katu-, lähivirkistys- ja energiahuollon alueita. Asemakaava-alueen kokonaisala on 6,3298 ha. Voimassa oleva asemakaava Ak-281 ja yksityiskohtaiset tiedot alueen mitoituksista ovat selostuksen liitteessä 12.

Asemakaava Ak-281 on yli 13 vuotta vanha ja toteutumaton kaikilta osin. Alueen lähiympäristössä on tehty maankäytöllisiä ratkaisuja, jotka oleellisesti haittaavat asumista, pääasiassa melun muodossa. Tehdyt meluselvitykset tukevat arvioita. Asuminen puolestaan aiheuttaa rajoituksia nykyisille ja mahdollisille tuleville toiminnoille, satamatoiminnan jatkuvuudelle ja alueen kehittymiselle.

Luonnosvaiheessa saadun palautteen, tehtyjen meluselvitysten ja muun harkinnan perusteella tarkastelualueita esitetään käsiteltäväksi jatkossa Puhdistamontien alueen asemakaavamuutoksen yhteydessä asemakaavan Ak-281 kumoamisena.

Asemakaavaehdotuksen sisältöä on kuvailtu tarkemmin selostuksen kohdassa 5.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston nähtävilläolo

Asemakaavamuutoksen valmistelu on käynnistetty yksityisten maanomistajien aloitteesta ja kuulutettu vireille vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa nimellä *Naviren alueen pohjoispuoli*.

Tekninen lautakunta	§ 27	22.02.2023
Tekninen lautakunta	§ 92	12.06.2024
Tekninen lautakunta	§ 26	13.03.2025

Kaavahankkeesta on laadittu 1.2.2023 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jonka tekninen lautakunta merkitsi tiedoksi 22.2.2023 § 27.

Osallisille viranomaistahoille on toimitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos.

Tekninen lautakunta päätti 12.6.2024, että 4.4.2024 päivätystä Puhdistamontien alueen asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta varataan osallisille tilaisuus mielipiteen esittämiseen MRL 62 ja 63 § sekä MRA 30 § mukaisesti. Valmisteluaineisto oli osallisten arvioitavana 16.8. – 2.9.2024 Naantalin Teknisten palvelujen maankäyttöosastolla sekä kaupungin internet-sivuilla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin osallisille kirjeellä, verkkosivuilla ja Rannikkoseudussa.

Kaavaluonnoksesta jätettiin 4 lausuntoa, V-S Pelastuslaitos ja Fingrid ilmoittivat, etteivät anna lausuntoa. Lausuntojen lisäksi saatiin 3 kirjallisesti jätettyä mielipidettä.

Lausunnoissa on kiinnitetty huomiota mm.

- meluasioihin
- vesialueen w-4 kaavamerkintään
- tarkastelualueena käsitellyn alueen jatkokäsittelyyn
- maaperän mahdollisen pilaantuneisuuden selvittämiseen
- luontotyyppi- ja vesistöasioihin

Mielipiteissä keskeisiksi kysymyksiksi nousivat

- ympäristövaikutukset
- maisemalliset arvot
- käyttötarkoitusalue KTY-1
- vesialueen osa w-3

Annetut lausunnot ja mielipiteet, sekä niiden huomioiminen kaavassa on esitetty selostuksen liitteessä 9a.

Oheismateriaali: Lausunnot ja mielipiteet kokonaisuudessaan

Neuvottelut maanomistajien kanssa ja viranomaisyhteistyö

Alueella on kaksi yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä. Jungmannipuiston omistaa Naantalin kaupunki, siitä LST-alueeseen liitettävä osa on vuokrattu. Alueen maanomistajien ja yritysten/toimijoiden toiveita on pyritty huomioimaan asemakaavaehdotuksessa. Kaavaprosessin aikana on järjestetty maanomistajaneuvotteluja.

Laaditut selvitykset

Asemakaavan suunnittelualueelta on tätä kaavatyötä varten laadittu seuraavat selvitykset:

- Naantalin Puhdistamontien asemakaavamuutosalueen luontoselvitys 2023 (Ympäristökonsultointi Jynx) + tarkennus 9.2.2025.
- Korjaustelakan ja sataman melun yhteisvaikutusarviointi, Naantali (Ramboll 2024)

Lisäksi käytössä on aluetta koskevia taustaselvityksiä.

Tekninen lautakunta	§ 27	22.02.2023
Tekninen lautakunta	§ 92	12.06.2024
Tekninen lautakunta	§ 26	13.03.2025

Asemakaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

Tavoitteita on täsmennetty kaavatyön yhteydessä tarkastelualueena käsitellyn asemakaava-alueen (Ak-281) osalta. Kyseiselle alueelle on laadittu lähialueelle aikaisemmin tehtyjen meluselvitysten pohjalta yhteismeluarvio, jonka johtopäätelmissä todetaan: "Viialan mäki-alue - niminen vielä rakentamaton asemakaava-alue (Ak-281) soveltuu huonosti kaavoitettuun pientalovaltaiseen asuinkäyttöön ja kaavan sallimaa asuinrakentamista ei suositella rakennettavan. Alueella todennäköisesti ainakin ajoittain ylittyy nykyisin päiväajan ohjearvoja 55 dB ja yöaikainen ohjearvoja 45 dB ylittyy varmasti vähintään Korjaustelakan yöaikaisen hiekkapuhalluksen aikana". Yöajan 50 dB ohje- tai raja-arvo on sama kuin valtioneuvoston päätöksessä oleva vanhojen asuinalueiden yöajan ohjearvoja, mutta se on 5 dB enemmän kuin uudella asemakaava-alueella Ak-281 on ohjearvona.

Meluselvitysten ja valmisteluvaiheen nähtävilläolon aikana saatujen lausuntojen perusteella todetaan, että asuinrakentaminen näin lähelle teollista toimintaa, josta varmasti aiheutuu meluvaikutuksia, ei ole valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista. Toteutumattomaksi jäänyt ja sillä perusteella vanhentuneeksi luokiteltava asemakaava Ak-281 esitetään kumottavaksi kokonaisuudessaan. Samalla yhteydessä kumotaan ko. alueelle laaditut tonttijaot ja -muutokset.

Nimistö

Asemakaavamuutosalueen nimistöön ei tule muutoksia.

Kumottavan asemakaavan Ak-281 alueelta poistuvia nimiä ovat Purserintie, Puosuntie ja Jollapuisto.

Kaavan sallima rakentaminen

Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta

- toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY-1) $e=0,50 \rightarrow 3911 \text{ k-m}^2$
- satama- ja teollisuustoimintojen korttelialueelle (LST) $e=0,45 \rightarrow 12\,068 \text{ k-m}^2$
- loma-asuntojen korttelialueelle (RA) $100+t50 \text{ k-m}^2$

Alueelle ei ole osoitettu asumista.

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa (Liite 1).

Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 4 Kaavan vaikutukset.

Esittelijä Tekninen johtaja

Päätösehdotus Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että luonnosvaiheessa tarkastelualueena käsitelty Viialan mäki-alueen

Tekninen lautakunta	§ 27	22.02.2023
Tekninen lautakunta	§ 92	12.06.2024
Tekninen lautakunta	§ 26	13.03.2025

asemakaavamuutos Ak-281 kumotaan Puhdistamontien alueen asemakaavamuutostyön yhteydessä kokonaisuudessaan ja 2.3.2025 päivätty Puhdistamontien alueen asemakaavan muutosehdotus asetetaan alueidenkäyttölain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville. Samalla tekninen lautakunta valtuuttaa kaavanlaatijan tekemään tarvittaessa pieniä teknisiä tarkennuksia asiakirjoihin ennen asian viemistä kehitys- ja henkilöstöjaoston käsittelyyn.

Julkisen nähtävilläolon yhteydessä pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta /toimijoilta:
Varsinais-Suomen ELY-keskus (liikennevastuualue, ympäristö ja luonnonvarat), Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Naantalin Energia Oy, Caruna Oy, Fingrid Oy, Suomen Erillisverkot Oy, Naantalin satama, DNA Oyj, DNA Tower, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj sekä Naantalin kaupungin asianosaiset toimialat.

Päätös Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

- E Ak-378 Kaavakartta 03022025
- E Ak-378 Kaavaselostus 03022025
- E Ak-378 Selostuksen liite 1 Asemakaavan seurantalomake
- E Ak-378 Selostuksen liite 2 Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä 2023
- E Ak-378 Selostuksen liite 3 Ote Luonnonmaan, Lapilan ym. saarien osayleiskaavasta
- E Ak-378 Selostuksen liite 4 Ote ajantasa-asemakaavasta
- E Ak-378 Selostuksen liite 5 Kaupungin maanomistus
- E Ak-378 Selostuksen liite 6 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 02032025
- E Ak-378 Selostuksen liite 7 Luontoselvitys, lisätty tarkennus
- E Ak-378 Selostuksen liite 8 Melun yhteisvaikutusarviointi
- E Ak-378 Selostuksen liite 9a Vuorovaikutusraportti, luonnosvaihe
- E Ak-378 Selostuksen liite 10 Asemakaavaluonnos, pienennös 04042024
- E Ak-378 Selostuksen liite 11 Havainnekuvat, KTY-1 korttelialue
- E Ak-378 Selostuksen liite 12 Kumottava asemakaava Ak-281

Valmistunut hanke: Rymättylän perhetalon varhaiskasvatustilat

Tekninen lautakunta 13.03.2025 § 27
4/10.03.02.00/2024

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Pekka Alm ja rakennuttajainsinööri Toni Nurmi

Rymättylän perhetalon varhaiskasvatustilojen toteuttamiseen on osoitettu investointien talousarviossa 800 000 euron hankemääräraha.

Hanke toteutettiin vuonna 2024. Vuoden 2024 talousarviossa hankkeelle osoitettiin 800 000 euron määräraha. Hankkeelle päätettiin myöntää 11.11.2024 (kv 66§) 60 000 euron lisämääräraha piha-alueen toteutuksen laajentumisen takia. Samalla hyväksyttiin 25 000 euron tulomäärärahan hyväksymisestä kohteelle pihan liikunnallistamisen valtionosuuspäätöksen takia. Valtionavustusta on maksettu 4.3.2025 mennessä 20 000 euroa.

Varhaiskasvatustilojen kokonaisurakan toteuttaja valittiin maaliskuussa 2024. Varhaiskasvatustilat otettiin vastaan 21.10.2024. Urakkasopimuksen mukainen valmistumisaika oli 30.9.2024, mutta lisä- ja muutostöiden takia valmistumiselle annettiin lisäaikaa.

Rakennushanke toteutettiin omajohteisena puitesopimustoteutuksena, jossa hankkeen toteutusratkaisuja tarkennettiin hankkeen aikana.

Sitowise Oy:n 18.8.2023 laskema tavoitehinta rakennushankkeesta oli 1 241 000 euroa (alv. 0 %):

1. Suunnittelu ja rakennuttaminen 183 000 euroa
 2. Rakennustekniset työt 706 000 euroa
 3. LVIA-työt 125 000 euroa
 4. Sähkötyöt 78 000 euroa
 5. Erillishankinnat Hankevaraukset 149 000 euroa
- Yhteensä 1 241 000 euroa (alv. 0 %) 2 710 €/brm2

Rakennusurakan toteutuma taloudellisen lopputarkastuksen mukaan toteutui seuraavasti:

Urakoitsija	Urakkasumma	Lisä- ja muutostyöt	Rakennuttaja- ja suunnittelukustannukset
Rakennus-Kylänpää Oy	634 500,00 €	184 793,13 €	62 497,81 €

Lisä- ja muutostöiden osuus oli 25,50 %. Tärkeimpiä lisä- ja muutostöitä olivat:

Alaslaskettu katto ryhmähuoneisiin	14 000 euroa
Alapohjan kuivatusjärjestelmä	18 950 euroa
Saattoparkin muutostyöt	49 650 euroa
Pihavarastot	45 600 euroa

Tekninen lautakunta

§ 27

13.03.2025

Hyvityksiä urakkaan saatiin 23 020 euroa.

Aitatyypin muutos	22 700 euroa
Jalkalistan muutos	320 euroa

Vastaanottopöytäkirja liitetään asiakohdan oheismateriaaliksi.

Hankkeen vuoden 2024 talousarvion toteutuma on

- Menot	määräraha	860 000 euroa
	<u>toteutuma</u>	<u>859 000 euroa</u>
	erotus	1 000 euroa
- Tulot	määräraha	25 000 euroa
	<u>toteutuma</u>	<u>20 000 euroa</u>
	erotus	5 000 euroa

Yhteensä netto - 4 000 euroa

Rymättylän muutoshankkeen investointimääräraha ylittyi 4 000 eurolla valtionosuushankkeen lopputilityksen (5 000 euroa) viivästymisen takia.

Rymättylän perhetalon varhaiskasvatustilojen taloudellinen loppuselvitys ja hankkeen taloudellisen seurannan taulukko liitetään asiakohdan oheismateriaaliksi.

Oheismateriaali:

- Vastaanottotarkastuspöytäkirja 21.10.2024
- Rymättylän perhetalon taloudellinen seuranta 4.3.2025

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta merkitsee tiedokseen Rymättylän perhetalon varhaiskasvatustilojen vastaanoton ja taloudellisen loppuselvityksen sekä lähettää sen edelleen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Valmistunut hanke: Merimaskun koulun maalämpö

Tekninen lautakunta 13.03.2025 § 28
497/02.08.00/2024

Valmistelija

Lvi-insinööri Ville Laaksonen ja kiinteistöpäällikkö Pekka Alm

Merimaskun koulun lämmitysjärjestelmämuutokseen oli varattu vuoden 2024 talousarvioon 290 000 euron määräraha. Koulun öljykattilalämmityksen yhteyteen toteutettiin määrärahalla maalämpöjärjestelmä.

Hanke toteutettiin pienkilpailun perusteella. Järjestelmän toteutti Naantalin kaupungin puitesopimustoimittaja Terralämpö Oy. Hanke toteutettiin kaupungin omajohteisena työnä.

Terralämpö Oy:n kattohinta hankkeelle oli 149 000 euroa. Hankkeen tilauksen yhteydessä hyväksyttiin lisä- ja muutostöitä yhteensä 52 173 euron edestä. Lisä- ja muutostöitä tehtiin toteutusalueen laajentumisen takia. Työn aikaisia lisä- ja muutostöitä hyväksyttiin yhteensä 45 557,82 euroa.

Hankkeen yhteydessä toteutettiin lisäksi lämmönjakohuoneen muutostyöt. Nämä työt Terralämpö Oy toteutti omajohteisena työnä hankkeen yhteydessä. Lisäksi lämmönjakohuoneessa tehtiin sähköistyksen uusiminen TRP Group Oy:n toteuttamana. Automaatiota päivitettiin ja maalämpöjärjestelmä liitettiin automaatiojärjestelmään. Näistä hankkeessa muodostui kustannuksia yhteensä 19 660,67 euroa.

Lisäksi kohteessa uusittiin piha-alueen metalliverkkoaita puitesopimuskumppanin Asennus ja saneeraus Nieminen toimesta, uusimisen kustannukset olivat 26 402,76 euroa.

Hankkeen suunnittelu ja lupamaksut olivat 2 955 euroa.

Rakennushankkeen toteutuma taloudellisen loppuselvityksen mukaan toteutui seuraavasti:

Rakennushanke yhteensä	Urakkahinta Terralämpö Oy	Lisä- ja muutostyöt	Rakennuttaja- ja suunnittelukustannukset
Terralämpö Oy	149 000	97 730,82	49 176,70

Oheismateriaali:

- Taloudellinen seuranta

Hankkeen kokonaiskustannukset olivat yhteensä 296 000 euroa. Talousarviomääräraha ylittyi näin ollen 6 000 eurolla. Ylittyminen johtui maalämpökentän toteutusalueen tarkentumisesta.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Tekninen lautakunta

§ 28

13.03.2025

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta merkitsee tiedokseen Merimaskun koulun maalämpöjärjestelmän taloudellisen loppuselvityksen sekä lähettää sen edelleen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Valmistunut hanke: Perhetalon ak-alueen kunnallistekniikka, vaihe 2

Tekninen lautakunta 13.03.2025 § 29
197/10.03.01.00.00/2025

Valmistelija

Rakennuttajainsinööri Heikki Voutilainen

Naantalin kaupungin hallintosäännön mukaan yli 150 000 euron hankkeiden vastaanottotarkastuspöytäkirjat ja taloudelliset loppuselvitykset tulee toimittaa tiedoksi teknisen lautakunnan kautta kaupunginhallitukselle.

Perhetalon asemakaava-alueen kunnallistekniikan rakentamisen vaiheessa 2 toteutti Rajukivi Oy. Urakassa rakennettiin uudet kadut Taivaankansi, Luode, Linnunrata, Pyrstötähti ja Tähdentento. Uusien katujen yhteispituus on noin 1900 m. Urakka sisälsi katujen ja kevyenliikenteen väylien ohessa vesi- ja viemärijohtojen, kaapeliputkitusten sekä katuvalaistuksen rakentamisen. Urakassa rakennetaan myös aluekeräyspiste kotitalousjätteille. Urakka käynnistyi elokuussa 2023 ja valmistui lokakuussa 2024. Hankkeen ulkopuolisina töinä toteutettiin Lyyran puiston rakentaminen ja vaihe 2 länsiosan suunnittelutyö.

Hankkeen määrärahat jakaantuivat seuraavasti:

Talousarvio (TA) 2023	1 200 000,00 €
Talousarvio (TA) 2024	1 300 000,00 €
Yhteensä	2 500 000,00 €

Hankkeen toteutuneet kustannukset ovat olleet seuraavat:

Urakkahinta	1 578 000,00 €
Toteutuneet lisätyöt	104 080,05 €
Katuvalaistus (Naantalin Energia Oy)	120 386,61 €
Vesihuollon tarvikkeet (kaivot, putket, ym.)	192 952,45 €
Vesihuollon työt	40 876,89 €
Vihertyöt (puiden ja pensaiden hankinta ja istutus sekä nurmetus + Lyyranpuisto)	220 795,79 €
Työnaikainen suunnittelu ja mittaukset (sis. vaihe 2 länsiosa suunnittelu)	232 158,91 €
Yhteensä	2 489 250,70 €

Hankkeen toteutuneet kustannukset jaoteltuna:

Katualueet (sis. Viheralueet)	1 636 346,36 €
Vesihuolto (sis. urakan työt)	852 904,34 €
Yhteensä	2 489 250,70 €

Oheismateriaalit:

- Urakan vastaanottotarkastuspöytäkirja

Tekninen lautakunta

§ 29

13.03.2025

- Taloudellinen loppuselvitys

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta merkitsee tiedokseen Perhetalon asemakaava-alueen kunnallistekniikan vaiheen 2 rakentamisen vastaanoton ja taloudellisen loppuselvityksen sekä lähettää sen edelleen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaduilla ja muilla yleisillä alueilla tehtävistä kaivutöistä perittävän kaivumaksun sekä katualueiden ja muiden yleisten alueiden aitaamisesta rakennustyötä varten perittävän aitaamismaksun maksuperusteiden ja taksan suuruuden tarkistaminen

Tekninen lautakunta 13.03.2025 § 30
228/02.05.00.00/2025

Valmistelija

Yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi ja suunnitteluinsinööri Heli Ojanen

Ilmoitus kadulla tai yleisellä alueella tehtävästä työstä

Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain, jäljempänä kunnossapitolaki, 14a §:n mukaan työstä vastaavan on tehtävä työstä ilmoitus kunnalle. Työ voidaan aloittaa heti, kun kunta on antanut suostumuksen työn aloittamiseen. Jos kunta ei ole käsitellyt ilmoitusta 21 vuorokauden kuluessa, työ voidaan kuitenkin aloittaa.

Ilmoitusmenettelyn tarkoituksena on antaa kunnalle mahdollisuus ohjata, valvoa, ajoittaa ja sovittaa yhteen töitä ja niiden suorittamista niin, että töistä liikenteelle ja muulle käytölle aiheutuvia haittoja voidaan estää ja vähentää. Yhteensovittamisen tarkoituksena on lisäksi huolehtia siitä, että kaikki yhdyskunnan ja kiinteistöjen toiminnan kannalta oleelliset verkostot ja laitteet voidaan sijoittaa tarkoituksenmukaisella tavalla. Samalla pyritään varmistamaan suunnittelun ja toteutuksen hyvä taso ja huolehtimaan siitä, että kaivutöiden yhteydessä ei vahingoiteta alueella ennestään olevia johtoja, laitteita tai katu- ja viheralueiden rakenteita.

Ilmoitusvelvollisuuden alaisia töitä ovat esimerkiksi:

- erilaisten johtojen, kaapeleiden tai putkien sekä niihin liittyvien laitteiden sijoittamiseksi tai korjaamiseksi tehtävät työt,
- kiinteistön rakentamis- ja korjaamistyöt, joiden suorittamiseksi on tarpeen rajata osa viereisestä kadusta tai yleisestä alueesta työmaaksi,
- katualueelta tapahtuvat nostot ja kuormaukset,
- rakennustelineiden pystyttäminen kadulle ja
- vaihtolavojen yms. säilyttäminen.

Kunnossapitolain 14 a §:ssä on ilmoitusvelvolliseksi määritelty työstä vastaava. Työstä vastaavalla tarkoitetaan sitä tahoja, jonka lukuun työtä tehdään. Työstä vastaava voi olla esimerkiksi tontinomistaja, kunta, rakennusyritys, teleyrittäjä, energia-alan yrittäjä tai vesihuoltolaitos.

Kaivumaksu

Kunnossapitolain 14b §:n mukaan kunnalla on oikeus periä

- maksu kadulla ja yleisillä alueilla tehtäviä töitä koskevien ilmoitusten tarkastamisesta. Maksun perusteena ovat ilmoituksen tarkastamisesta ja töiden valvonnasta aiheutuneet kustannukset.

- maksu kadun ja yleisen alueen tilapäisestä käyttämisestä, jos alue rajataan pois yleisestä käytöstä. Maksun perusteena on aika, alueen laajuus ja alueen keskeisyys ja maksun tulee olla kohtuullinen.

Kaivutyön takia kadun tai yleisen alueen rajaamisesta pois yleisestä käytöstä perittävän maksun tavoitteena on katujen, puistojen ja yleisten alueiden pysyminen niille varatussa yleisessä käytössä, kaivantojen lyhyt aukioloaika sekä yhteiskaivujen ja töiden yhteensovittamisen lisääntyminen. Aiheuttaja maksaa -periaatteen soveltamisella pyritään minimoimaan kaduilla ja yleisillä alueilla tehtävistä töistä alueiden käyttäjille aiheutuvia haittoja.

Nykytilanne

Nykyisin katualueen vuokraamisesta peritään 2 €/m²/vko.

Kaapeleiden kaivuu ja sijoitusluvasta peritään 300 euroa ja muista kaivuuluvista 100 euroa ensimmäiseltä viikolta ja sen jälkeen 200 euroa aina alkavalta viikolta.

Taksan ohjaavuuden tarve

Viime vuosien aikana on valtakunnallisesti tunnistettu kaivulupakäytäntöihin sekä kadulla tapahtuvan kaivamisen valvontaan ja ohjaukseen liittyviä haasteita erityisesti eri valokuituoperaattorien tarpeisiin tehtyjen kaivuutöiden yhteydessä. Kaivutöiden seurauksena kaivuualueiden ennallistaminen on jäänyt monin paikoin kesken ja kadun rakennekerrokset ovat saattaneet vaurioitua laajemmalla alueella. Myös kuntalaiset ovat antaneet kunnille runsaasti palautetta huonosti toteutetuista kaivuutyömaista ja suoranaيسista vaaratilanteista.

Kaivu- ja aitaamislupamenettelyä koskeva lainsäädäntö ei kaikilta osin valitettavasti vastaa enää nykyisiin tarpeisiin. Ympäristöministeriö on käynnistänyt lainsäädännön uudistamisen, jonka tarkoituksena on sisällyttää uuteen yhdyskuntarakentamislakiin muun muassa nykyisen kunnossapitolain (Laki katujen ja yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta) säännökset päivitettyinä. Asiasta on tarkoitus antaa hallituksen esitys syksyllä 2026. Kuntien toiveena on, että uudessa laissa kunnille annettaisiin nykyistä parempia työkaluja valvonnan tehostamiseen ja epäkohtiin puuttumiseen.

Turku, Raisio ja Naantali ovat syksystä 2024 alkaen valmistelleet yhteistyössä yhteisesti käyttöön otettavia yleisiä kadun ja muiden yleisten alueiden kaivamiseen sekä aitaamiseen liittyviä toimintamalleja ja päätöksiin liittyvien maksujen taksarakennetta. Samankaltaisilla toimintamalleilla ja taksarakenteella pyritään turvaamaan erityisesti katujen käyttäjien turvallisuus, estämään kadun rakenteille kaivuutyöstä mahdollisesti aiheutuva vahinko sekä varmistamaan asuinalueiden viihtyisyys rajaamalla kerralla tehtävien kaivuualueiden laajuutta. Taksalla pyritään ohjaamaan urakoitsijat ja tilaajat suorittamaan tarpeelliset työt siten, että haitat katuverkolle ja kuntalaisten normaalille elämälle jäävät mahdollisimman vähäisiksi. Kaivu- ja aitaamislupamenettelyjen yhteiset toimintatavat taas ovat myös urakoitsijoiden ja kaivun tilaajien etu, kun menettelytavat ovat selkeät ja samankaltaiset kuntarajoista riippumatta.

Taksarakenne

Kaivu- ja aitaamislupia koskevan taksan tarkoituksena on kattaa kunnalle asiaa koskevien lupien käsittelystä ja työn valvonnasta aiheutuneet kustannukset. Lainsäädännön rajoitusten vuoksi taksa on kuitenkin lähes ainoa keino kunnalle ohjata kaivutöiden toteuttamista siten, että haitat kadun normaalille käytölle jäisivät mahdollisimman vähäisiksi ja lyhytkestoisiksi. Sama koskee katualueiden vuokraamista erilaisten työmaiden käyttöön siten, että katu on pois liikennekäytöstä. Taksarakenteen muutoksilla pyritään ohjaamaan kaivutöiden toteuttajia ja katualueen vuokrausta siten, että toimenpiteitä tehtäisiin katualueilla mahdollisimman tehokkaasti ja turvallisesti ja että katualueet otettaisiin normaaliin liikennekäyttöön mahdollisimman pian.

Yhteinen taksarakenne noudattelee pitkälti Turussa voimassa olevaa taksaa siten, että kukin kaupunki voi itse määritellä maksuluokkien määrän ja euromääräiset maksut omien tarpeidensa perusteella. Kadun ja muun yleisen alueen kaivumaksun hinnoitteluperusteena on kuitenkin jokaisessa kunnassa työmaan kesto, laajuus ja sijainnin keskeisyys. Maksut määräytyvät liitteessä esitettyjen maksuluokkien perusteella. Taksan mukainen käsittely- ja valvontamaksu sisältää hakemuksen käsittelyn sekä aloitus- ja vastaanottokatselmuksen. Muista tarvittavista valvontakäynneistä kohteessa laskutetaan erikseen käynnin syystä riippuen.

Kadun käytön kannalta on sitä parempi, mitä vähemmän kadut ovat auki kaivuutöiden vuoksi ja mitä nopeammin ne viimeistellään. Tämän vuoksi taksalla on tarkoitus myös kannustaa toimijoita suunnittelemaan esimerkiksi johtojen sijoittaminen yhteistyössä siten, että auki olevaan kaivantoon voitaisiin samalla kerralla sijoittaa mahdollisimman monet johdot tms. Ohjaavuuden vuoksi taksaan ehdotetaan yhteiskaivuulle 50 % alennusta. Taksaan ehdotetaan myös huomautusmaksua, jonka tarkoituksena on ohjata urakoitsijoita noudattamaan kaivutyössä annettuja ohjeita ja lupamääräyksiä.

Vanhankaupungin ja keskustan ruutukaavan alueen keskeisyys on nostettu esiin maksuissa erityisenä alueena, jotta saataisiin kannustettua työstä vastaavia teettämään työt vilkkaimman kesäkauden ulkopuolella.

Keskeiset muutokset

Luvista peritään käsittely ja valvontamaksut. Näiden maksujen lisäksi peritään alueen käyttömaksu, joka perustuu sijaintiin (maksuluokat a ja b) sekä alueen laajuuteen.

Liitteinä ovat ehdotetut kaivumaksut ja aitaamismaksut.

Liitteet 1-2, tekninen lautakunta 13.3.2025

Ratkaisuvallta

Hallintosääntö § 26

Esittelijä

Tekninen johtaja

Tekninen lautakunta

§ 30

13.03.2025

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä kaivulupamaksujen ja aitaamismaksujen määräytymisperiaatteen ja maksut sekä päivittää maksuluetteloa näiltä osin. Samalla tekninen lautakunta päättää, että tämä päätös saadaan panna täytäntöön mahdollisista valituksista huolimatta.

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Kaivumaksutaksa
Aitaamismaksutaksa

Kotipihakilpailun järjestäminen 2025-2029

Tekninen lautakunta 13.03.2025 § 31
227/14.01.00/2025

Valmistelija

Yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi ja vihersuunnittelija Kristiina Aaltonen

Naantalissa on järjestetty kotipihakilpailu vuodesta 1967 alkaen. Vain talouslaman aikana vuonna 1992 kilpailu on jätetty pitämättä säästösyistä. Alun perin idean kotipihakilpailun idean toi Naantaliin pitkäaikainen kaupunginpuutarhuri Olavi Hinkkanen. Kotipihakilpailua on valtakunnallisesti koordinoanut Puutarhaliitto, joka on luopumassa tästä toiminnasta.

Kotipihakilpailun järjestämisestä on vastannut kaupunginhallituksen asettama toimikunta, jonka sihteerinä on toiminut pitkään vihersuunnittelija Kristiina Aaltonen. Vuosien saatossa Naantalissa on palkittu noin 300 eri pihaa eritasoisilla huomionosoituksilla.

Kotipihatoimikunta on päätetty lakkauttaa ja sen tehtävät siirtää tekniselle lautakunnalle. Kotipihatoimikunta käsitteli viimeksi jääneessä kokouksessaan 23.7.2024 nykymuotoisen toiminnan lakkauttamista ja totesi mm. seuraavaa:

- Kotipihakilpailujen merkitystä Naantalin imagolle hoidettuna ja siistinä kaupunkina pidettiin kiistattomana. Yksityispihojen hyvän hoidon merkitys kaupunkikuvalle on julkisten viheralueiden hoidon rinnalla erittäin tärkeää ja merkittävää
- Kotipihakilpailut eivät ole idealtaan ja toteuttamistavaltaan kaupungin ydintoimintaa, vaan pikemminkin harrastetoimintaa. Siihen nähden nykyisellään kilpailun järjestäminen vaatii sihteeriltä kohtuuttoman suuren työpanoksen
- Useassa kunnassa järjestetään nykyään pihakilpailuja ja niiden toteuttamistavat vaihtelevat. Kilpailut eivät välttämättä ole jokavuotisia, tai ne ovat vuosittain eri kaupunginosissa. Järjestävänä tahona muualla on useasti muu kuin kuntaorganisaatio, kuten kotiseutu-, ympäristö- tai omakotiyhdistys. Naantalissakin toimii yhdistyksiä, joilla olisi paikallisuuden mukanaan tuomaa tietoa pihosta ja ympäristöstä.

Tekniset palvelut on selvittänyt Naantalin omakotiyhdistyksen kiinnostusta järjestää kotipihakilpailu jatkossa kotipihatoimikunnan toiminnan päättyessä. Naantalin omakotitaloyhdistys on liittännyt mukaan keskusteluun Merimaskun omakotiyhdistyksen ja Rymättylän pienkiinteistöyhdistyksen. Keskusteluissa on päädytty malliin, jossa omakotiyhdistykset vastaavat kotipihakilpailun järjestämisestä vuosien 2025–2029 aikana. Sopimusta kotipihakilpailun järjestämisestä voidaan jatkaa osapuolten niin yhteisesti sopiessa. Kaupunki korvaa yhdistyksille järjestämisestä aiheutuvat kustannukset sekä kohtuullisen korvauksen toiminnan järjestämisestä kuitenkin enintään 3 000 euroa vuodessa.

Tekninen lautakunta

§ 31

13.03.2025

Liitteenä on sopimus kotipihakilpailun järjestämisestä.

Liite 1, teknen lautakunta 13.3.2025

Ratkaisuvalta

Hallintosääntö § 26

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä sopimuksen Naantalin kotipihakilpailun järjestämisestä vuosina 2025 – 2029 Naantalin omakotiyhdistys ry:n, Rymättylän pienkiinteistöyhdistys ry:n ja Merimaskun omakotiyhdistys ry:n kanssa. Samalla tekninen lautakunta valtuuttaa teknisen johtajan ja lautakunnan sihteerin puolestaan allekirjoittamaan sopimuksen. Samalla lautakunta oikeuttaa Tekniset palvelut tekemään sopimukseen tarvittaessa pieniä teknisiä muutoksia.

Kokouskäsittely

Eliisa Ansamaa poistui intressijäävinä tämän asian käsittelyn ajaksi. Esteellisyyden perusteena oli lähiomaisen toimiminen omakotiyhdistyksen puheenjohtajana.

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Sopimus kotipihakilpailun järjestämisestä 2.3.2025

Tekninen lautakunta

§ 32

13.03.2025

Ilmoitusasiat ja viranhaltijapäätökset

Tekninen lautakunta 13.03.2025 § 32
5/00.01.02.04/2025

Valmistelija

Teknisen toimen sihteerin Raija Seppä

Viranhaltijapäätökset

Tekninen johtaja

- 20.2.2025 § 3 Avustuksen myöntäminen LC Naantali-Raisio naisklubille

Yhdyskuntatekniikan päällikkö

- 19.2.2025 § 10 Karvetin WC-kontin hankinta
- 19.2.2025 § 11 Liikennepeilin asettaminen Nuhjalantielle
- 25.2.2025 § 12 Satamatien sulkeminen liikenteeltä ajalla 24.2. – 31.3.2025
- 4.3.2025 § 13 Nunnakadun sulkeminen yleiseltä liikenteeltä 13.3.2025
- 4.3.2025 § 14 Lupa Street O-tapahtuman järjestämiseen Naantalin kaupungin maa-alueella 12.3.2025

Kiinteistöpäällikkö

- 26.2.2025 § 2 Varastotilan vuokraaminen Kreivin alatalosta

Maankäyttöpäällikkö

- 3.3.2025 Opaskartan käyttöluva, Naantalin Seurakuntayhtymä

Apulaiskaupunginpuutarhuri

- 25.2.2025 § 1 Lupa vaalimainospisteestä Naantalin torille

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Lautakunta päättää olla käyttämättä kuntalain 92 §:n tarkoittamaa otto-oikeutta edellä selostetuissa viranhaltijapäätöksissä ilmeneviin päätöksiin.

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 20, § 21, § 22, § 23, § 24, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 32

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 30, § 31**Oikaisuvaatimusohjeet**

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Kaupungin verkkosivut 18.03.2025.

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään:

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

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

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen 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.