

Tekninen lautakunta
Tekninen lautakunta

§ 79
§ 18

22.08.2018
06.03.2019

Kailon asemakaavamuutos

425/10.03.01/2018

Tekninen lautakunta 22.08.2018 § 79

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa 13.8.2018:

Kaupunginhallitus päätti 18.6.2018 (§250) käynnistää Kailon asemakaavamuutoksen.

Asemakaavamuutoksesta on nyt laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). OAS on liitteenä.

LIITE A1, TEKLA 22.8.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Kaavamuutoksen tavoite

Kaavamuutoksella pyritään turvaamaan Muumimaailman lähivuosisien laajentumistarpeet sekä samalla säilyttämään saaren koillisosan virkistyskäytömahdollisuuksia. Tavoitteena on laajentaa matkailuun varatun kortteli-alueetta pohjoiseen osayleiskaavan mukaisesti. Samalla tutkitaan nykyisen matkailualueen rakennusoikeuden lisäämistä. Kaavatyön yhteydessä tarkastellaan myös saaren pohjoisosan käyttötarkoitusta ja muitakin saaren asemakaavamerkintöjä voidaan tarkistaa.

Lähtökohdat

Kaavamuutosalue on Kailon saari, joka on noin 250 metrin päässä mantee-reetista, kevyen siltayhteyden päässä. Kailo on Vanhankaupungin läheisyydessä ja noin kilometrin päässä Naantalin keskustasta.

Alue on nykyisen asemakaavan mukaisessa käytössä. Alueella toimii Muumimaailma Oy sekä kesäteatteri Emma. Alueella on myös tenniskenttiä, uimaranta sekä muuta virkistysaluetta. Alueella on asemakaavan mukaisia rakennuksia. Alueella on arvokasta luontoa ja se kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.

Suunnittelualueen maa-alueen pinta-ala on noin 11,5 hehtaaria.

Maa-alue on kokonaan kaupungin omistuksessa, suuri osa siitä on vuokrattu Muumimaailma Oy:lle.

Muutosalue kuuluu Manner-Naantalin osayleiskaavan alueeseen. Yleiskaavassa matkailupalvelujen aluetta (RM) on laajennettu nykyisestäään, tarkoituksena mahdollistaa Muumimaailman laajennustarpeet. Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta. Muutosesitys on Manner-Naantalin osayleiskaavan mukainen.

Koska muutos käynnistyy alueen haltijan esityksestä, kaavan laatimisesta

ja käsittelystä aiheutuvat kustannukset peritään Muumimaailma Oy:ltä. He ovat sitoutuneet niiden maksamiseen hakemuksessaan.

Selvitykset

Alueelle on laadittu runsaasti taustaselvityksiä Manner-Naantalinnon osayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Asemakaavatyön yhteydessä päivitetään saaren luontoselvitys.

Asemakaavoituksen vaiheet, aikataulu ja päätöksenteko

Aloite asemakaavan muuttamisesta on tullut alueen toimijalta, Muumimaailma Oy:ltä. Kaupunginhallitus päätti 18.6.2018 (§250) käynnistää alueen asemakaavamuutoksen. Kailon asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 13.8.2018 ja sitä täydennetään tarvittaessa.

Kaupunginhallituksen päätöksessä tavoitteena on että kaavamuutos saatisiin valtuuston käsittelyyn kesään 2019 mennessä.

Tavoitteena on että:

- asemakaavaluonnos laaditaan syksyn 2018 aikana
- asemakaavaehdotus laaditaan kevään 2019 aikana
- kaavamuutos tulee valtuuston käsittelyyn kesään 2019 mennessä.

KOKOUSKÄSITTELY

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa osallistui kokoukseen tämän asian käsittelyn ajan.

Kaisa Vallavuoren esityksestä ja Heikki Lindgrenin kannattamana päätettiin täydentää päätösehdotusta seuraavasti:

Lautakunta esittää, että jatkokäsittelyn yhteydessä otetaan huomioon päärakennuksen ja saunan käyttökuntoon saattaminen, sekä uimamahdollisuuden ja nuotiopaikan käytön turvaaminen.

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta merkitsee tiedoksi 13.8.2018 päivätyn Kailon asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Tekninen lautakunta merkitsee tiedoksi 13.8.2018 päivätyn Kailon asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Lisäksi lautakunta esittää, että jatkokäsittelyn yhteydessä otetaan huomioon päärakennuksen ja saunan käyttökuntoon saattaminen, sekä uimamahdollisuuden ja nuotiopaikan käy-

tön turvaaminen.

Tekninen lautakunta 06.03.2019 § 18

Kaavoitusarkkitehti Kirsti Junttila 26.2.2019:

Kailon asemakaavamuutos on käynnistynyt kaupunginhallituksen päätöksellä 18.6.2018 (§250). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli teknisen lautakunnan käsittelyssä 22.8.2018 §79. Kaavamuutos on kuulutettu vireille 15.2.2019. Aloite asemakaavan muuttamisesta on tullut alueen toimijalta, Muumimaailma Oy:ltä. Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 2003.

Alueen luontoselvitys on tehty kesällä 2018 /Suomen Luontotieto Oy. Kaavaluonnoksesta on neuvoteltu ympäristöpäällikön kanssa 11.2.2019 ja rakennustarkastajan kanssa 20.2.2019. Myös Muumimaailma Oy:n hallitus on tarkastellut alustavaa luonnosta kokouksessaan helmikuussa 2019. Osallisuus- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 22.2.2019.

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksella pyritään turvaamaan Muumimaailma Oy:n lähivuosien laajentumistarpeet sekä samalla säilyttämään saaren pohjoisosan yleinen virkistyskäyttö ja saaren eteläosat yleisenä virkistysalueena, jolla ympäristö suojellaan. Tavoitteena on laajentaa matkailuun varattua korttelialuetta pohjoiseen Manner-Naantalin osayleiskaavan mukaisesti. Samalla tutkitaan nykyisen matkailualueen ja saaren pohjoisosan rakennusoikeuden lisäämistä. Kaavatyön yhteydessä tarkastellaan myös saaren pohjoisosan käyttötarkoitusta ja muitakin saaren asemakaavamerkintöjä voidaan tarkistaa.

Suunnittelun lähtökohdat

Voimassa oleva asemakaava ja sen toteutuminen

Alue on nykyisen, 2003 vahvistuneen asemakaavan mukaisessa käytössä. Alueella toimii Muumimaailma Oy ja kesäteatteri Emma saaren keskiosaan sijoittuvalla matkailualueella (RM -1). Rakennusoikeutta on käytetty 1 872 k-m². Saaren muu alue on retkeily- ja ulkoilualue (VR-1), jolle voi sijoittaa rakennuksia ja rakenteita erikseen osoitetuille rakennusaloille. Tällä alueella on tenniskenttiä, uimaranta huoltotiloineen ja kaupungin virkistyskäytössä oleva rakennus ja rantasaua. Saaren eteläosat on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR), jolle ei ole sallittu rakentamista. Koko saari on edelleen asukkaiden virkistyskäytössä joitakin rajattuja sulkemisaikoja lukuun ottamatta.

Yleiskaava

Kaavamuutosalue kuuluu Manner-Naantalin osayleiskaavan alueeseen. Siinä matkailupalvelujen aluetta on laajennettu nykyisestä mahdollistamaan Muumimaailma Oy:n laajenemistarpeet. Myös Vanhankaupungin puoleinen vesialue Kailon sillan eteläpuolella on osoitettu osayleiskaavassa maa-alueena matkailualueen yhteyteen.

Suunnittelualue on osoitettu osayleiskaavassa matkailupalvelujen alueeksi

(RM /s), retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR/s), sekä retkeily- ja ulkoilualueeksi, jolle saa rakentaa virkistyskäyttöä palvelevia pienehköjä rakennuksia tai rakennelmia (VR-1/s). Alueet on merkitty /s-merkinnällä alueiksi, joilla ympäristö säilytetään.

Saaren eteläosaan on osoitettu LsL 29 § mukainen luonnonsuojelualue (S-1), sekä MeL 10 §:n mukainen kalliometsä (luo-2/23). Saaren koillisosassa sijaitsee MeL 10 §:n mukainen paikallisesti arvokas lehtometsä (luo-2/47) ja saaren keskiosassa etelärinteen keto ja niityt (luo-2/62).

Kevyenliikenteen yhteys on osoitettu Vanhankaupungin rantaan ja kevyenliikenteen yhteystarve Kailosta Jakoluotoon ja edelleen Hiippaan. Niiden yhteyteen on merkitty venesatama-alueet.

Alue on merkitty maakunnallisesti avokkaaksi maisema-alueeksi.

Maanomistus ja vuokrasopimus

Maa-alue on kokonaan kaupungin omistuksessa, suuri osa siitä on vuokrattu Muumimaailma Oy:lle. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Muumimaailma Oy:n laajentuminen nykyisen alueen pohjoispuolelle ja tarkistaa myöhemmin vuokrasopimusta asemakaavan mukaisesti. Pohjoisosan niemen rakennusten ja toiminnan uusiutuminen tarkastellaan vuokrasopimuksen päivityksen yhteydessä.

Liikenne ja kunnallistekniikka

Kailon saari kuuluu kunnallisteknisten verkostojen piiriin.

Saari on yhteydessä Vanhankaupungin rantaan kevyen ponttoonisillan välityksellä. Silta palvelee ainoastaan jalankulku- ja huoltoliikennettä. Sillalla on voimassa 8 tonnin painorajoitus, mikä tarkoittaa käytännössä liikenteen rajoittamista pakettiautotyyppeiden ajoneuvojen käyttöön. Mikäli saaren toiminnan laajeneminen rakennusoikeuden sallimassa määrässä edellyttää huoltoajoneuvoliikenteen lisäämistä, tulee sen ajoittua Muumimaailman aukioalojan ulkopuolella. Kailon saaren toiminnan edellyttämää asiakaspysäköintiä ei ole mahdollista osoittaa Vanhankaupungin rantaan, vaan se on järjestetty kaukopysäköintinä käyttäen heiluriliikenteessä ”muumibussia” ja kaupunkijunaa.

Asemakaavaluonnos

Kailon kaavamuutoksen laatimista ohjaa Manner-Naantalin osayleiskaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 4.10.2018.

Kaava-alueen maapinta-ala on 10 ha ja vesialuetta on 4.6 ha.

Saaren arvokkaat luontokohteet

1. Etelärinteen keto ja niityt

Etelärinteen keto ja niityt sijaitsevat Muumimaailman keskeisellä toiminta-alueella. Alue on osoitettu /s-merkinnällä.

2. Katajaketo

Saaren kaakkoiskulmassa on pylväskatajaa kasvava keto, joka edustaa luonnonsuojelulain 29 §:n tarkoittamaa katajaketo-luontotyyppiä. Alue on osoitettu luonnonsuojelualueena /sl-merkinnällä.

3. Avokallio

Kailon saaren eteläreunan kalliot ovat säilyneet kohtuullisen luonnontilaisina. Alueen maisema-arvojen takia rakentamista kallion laella tulee välttää ja alue on osoitettu /s-merkinnällä.

4. Pohjoisrannan lehdot

Saaren pohjoisrannalla, tenniskenttien takana on melko luonnontilaista lehtoa. Rannan lehtoalue olisi hyvä jättää rakentamisen ulkopuolelle. Kaavamerkintänä on /s.

Suuri osa rannoista on rajattu merkinnällä, jonka mukaan luonnollinen rantaviiva on säilytettävä.

Alueella on myös puustoltaan säilytettäviä kohtia erillisellä merkinnällä.

Lisäksi saaren itärantaan on merkitty istutettava suojaava puurivi estämään kahvilan huoltotilojen ja huoltoautojen näkymistä saaren ulkopuolelle Vanhankaupungin rantaan.

Kaavan aluevaraukset

Pääperiaate kaavamuutoksessa on sijoittaa uusi rakentaminen saaren sisäosiin.

Saaren keskiset alueet, yhteensä 5,8 ha, on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM-1). Alueelle saa rakentaa alueen toimintaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia erikseen osoitetuille rakennusaloille.

Oleva rakennuskanta sijoittuu eteläisemmän rakennusalan (r-1) -alueelle ja teatteri (r-4) -alueelle. Muumitalon rakennus dokumentoidaan mutta ei osoiteta suojelumerkintää.

Uutta rakentamisaluetta (r-1) on osoitettu nykyisen Muumimaan alueen pohjoispuolelle matkailualuetta laajentamalla. Rakennusoikeutta on osoitettu matkailun (RM-1) (r-1)-alueille yhteensä 2 000+1 100 k-m² sekä teatteria koskevalle (r-4)-alueelle 100 k-m², lisäksi on yhteensä 1 500 k-m².

Saaren pohjoisosan ja luoteisosan niemi, yhteensä 2 ha, on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR-1). Alueelle saa rakentaa alueen toimintaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia erikseen osoitetuille rakennusaloille. Tälle alueelle sijoittuvat rakentamisen alueet (r-1) ja (r-6) saaren pohjoisosan niemeen, nykyisen saunarakennuksen ympäristöön avautuen niemen etelärannan suuntaan. Rakennusoikeutta on osoitettu 650 k-m², lisäksi on

150 k-m². Saunarannan (r-1)-alueen edustalla vesialueella on merkintä (v1a)-alue, jolle saa sijoittaa virkistyskäyttöä palvelevia rakennelmia.

(RM-1) ja (VR-1) alueiden erikseen osoitettujen rakennusalojen kaavamääräykset ohjaavat rakentamista seuraavasti:

- r-1 rakennukset / korkeus enintään 7 m maastosta ja julkisivun pituus enintään 10 m
- r-2 rakennelmat / korkeus enintään 4 m maastosta ja julkisivun pituus enintään 8 m
- r-4 teatteri / korkeus puuston latvuston alapuolelle
- r-5 lipunmyynti / korkeus enintään 4 m maastosta
- r-6 niemelle rakentaminen / korkeus enintään 14 m merenpinnasta ja ylin lattiapinta enintään +8.00

Yleiset määräykset

- Yleisissä määräyksissä todetaan, että (r-2)-alueelle voidaan sijoittaa yksi majakkarakennelma, jonka korkeuden tulee jäädä puuston latvuston alapuolelle.

Mikäli majakka halutaan varustaa valotunnuksella ja merkitä se merkorttiin, tulee siitä neuvotella merenkulkuviranomaisen kanssa ja kaupungin ottaa majakka hoidettavakseen.

- Puiden kaataminen saarella edellyttää rakennusvalvonnan maisemätyölupaa.
- VR-1-alueelle voidaan tehdä uimapaikka.
- RM-1-alueen aitaluokista on annettu määräys, jossa kuvataan aidan rakennetta ja väritystä.

Saaren eteläosat on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR/s), jolla ympäristö säilytetään. Alueelle ei ole osoitettu rakentamista tai rakenteita.

Suunnittelualueen itäpuolinen alue, laajuudeltaan 3,3 ha, on osoitettu vesialueeksi (W).

Liikenne ja yhdyskuntatekniset alueet

Saarelle on osoitettu reitit ainoastaan jalankululle ja huoltoliikenteelle. Saaren pohjoisrannalle on merkitty ohjeellisesti yleiselle jalankululle ja huoltoliikenteelle osoitettu uusi reitti. Muumimaailman alueelle on osoitettu alueen sisäinen jalankululle ja huoltoliikenteelle merkitty reitti. Saaren eteläosan virkistysalueelle on merkitty pääsy itärannan kautta. Kailon silta on tarkoitettu edelleen jalankululle ja huoltoliikenteelle. Saaren pohjoisrannalle on merkitty laituri.

Jäteveden pumppaamot on merkitty uimarannan pohjoispuolelle ja Muumimaailman itäpuolelle. Molemmilta pumppaamoilta on osoitettu vesialueille varaukset johtoa varten. Muuntamo varten varattu alue sijoittuu Kailon sillan päähän saaren itäisimpään rantaan.

Kaavan vaikutukset

Saaren virkistysaluekäyttö

Kailon luonne asukkaiden virkistysalueena muuttuu Manner-Naantalin yleiskaavan mukaisesti.

Manner-Naantalin yleiskaava ohjaa asukkaiden yleisen virkistysalueen saaren pohjoisosaan ja eteläosaan.

Asemakaavaluonnoksessa matkailukäyttöön tarkoitettu alue laajenee ja sen rakentamisen volyymi kasvaa.

Osayleiskaavassa on merkitty Kailosta lähisaariin Jakoluotoon ja Hiippaan kevyen liikenteen yhteystarve. Kaavamuutos mahdollistaa tämän yhteyden kehittämisen tulevaisuudessa.

Vaikutus maisemaan ja ympäristöön

Kailon saaren asema maisemakuvassa on edelleen suunnittelua ja rakentamista ohjaava tekijä toimintojen ja lisärakennusoikeuden sijoittumisessa.

Kaavamääräysten tarkoituksena on ohjata alueen rakentaminen saaren sisäosiin siten, että tärkeään maisema-alueeseen kuuluvan saaren silhuetti ja laajalle näkyvät ranta-alueet säilyvät edelleen arvokkaan maiseman osina. Lisäksi rakennetun ympäristön osalta Naantalin Vanhankaupungin rakennushistoriallisesti arvokkaan ranta-alueen tulee olla hallitseva rakennettu ympäristö tällä alueella. Kailon rakentamisen keskittyessä saaren sisäosiin säilyy muumilaakson salaperäisyys, joka aukeaa kävijälle vasta saareen saavuttaessa.

Yritysvaikutukset

Muumimailman säilyminen Naantalin matkailun vetovoimatekijänä luo työpaikkoja sekä rakentamisaikana että toiminnan sesonkiaikoina alueelle.

Tonttijako vahvistuu tämän kaavamuutoksen yhteydessä korttelissa 39.

Kailon luontoselvitys 2018, 22.2.2019 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 25.2.2019 päivätty kaavaluonnoskartta oheistetaan.

LIITTEET A6-A8, TEKLA 6.3.2019 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää, että 25.2.2019 päiväystä Kailon asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen. Kaavamuutosluonnoksesta pyydetään seuraavat lausunnot:

Varsinais-Suomen liitto

Varsinais-Suomen ELY-keskus / Ympäristö ja luonnonvarat
sekä liikennevastuualue
Varsinais-Suomen maakuntamuseo
Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
Naantalin Energia Oy
Ympäristö- ja rakennuslautakunta
Vanhankaupungin toimikunta
Presidentin kanslia
Liikenne- ja viestintävirasto Traficom ja Väylävirasto

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.