

Kuparivuoren asemakaavan muutos ja pysäköintiselvitys

343/10.03.01/2019

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 20.05.2019 § 45

Kuparivuoren asemakaavanmuutos/luolapysäköinti (Ak-337)

Asemakaavanmuutosalue sijaitsee Naantalin ydinkeskustassa Kuparivuorentien ja Uolevi Raaden kadun varrella. Alue viettää jyrkästi kaupungin keskustan suuntaan ja on rinteiltään suurelta osin luonnontilaista karua kalliomännikköä ja kuivahkoa kangasmaastoa. Kuparivuorentien varren ja Uolevi Raaden kadun varren omakotitonttien kasvillisuus on istutettua.

Kaavoitettava alue on kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta yhtä yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä, jolla sijaitsee omakotitalo talousrakennuksineen. Omakotitalo on rakennettu 1960-luvulla. Toinen alueella oleva 1940-luvulla rakennettu omakotitalokiinteistö on kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueen naapurustossa Kuparivuoren laella sijaitsee urheilu- ja liikuntakeskus halleineen, huoltorakennuksineen, kenttineen ja kuntoratoineen. Alue on tällä hetkellä kokonaisuudessaan asemakaavanmukaista puistoa.

Suunnittelutilanne on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (tark. 28.2.2019).

LIITE A1, KHKON 20.5.2019 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Oheismateriaali

- linjapääätösteksti, jossa ovat mukana myös tekstiin liittyvät kuvat, kaaviot ja taulukot

Vireilletulo

Kuparivuoren asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta tavoitteena rakentaa kerrostaloasuntoja pääosin kaupungin maalle keskustaan. Vireille tulosta on kuulutettu kaavoituskatsauksessa 2016. Kaavamuutoksen katsotaan edistävän kaupungin vetovoimaisen keskusta-asumisen tonttitarjontaa ja väestötavoitteen saavuttamista.

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta päätti 16.6.2016 § 32 merkitä tiedoksi 31.5.2016 päivätyn Kuparivuoren asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS). Tuolloin todettiin listatekstissä, että alueen käyttöä tutkitaan asumiseen ja että myös jonkin verran liiketilaa on tarpeen varata Uolevi Raaden kadun ja Kuparivuorentien risteyksen tuntumaan ensimmäiseen kerrokseen sekä varaudutaan maanalaiseen rakentamiseen. Kaavaluonnoksesta tuodaan seuraavassa vaiheessa lautakuntaan kaksi vaihtoehtoista ratkaisuesitystä.

Lautakuntakäsittelyn jälkeen suunnittelua on jatkettu siten, että alueelle on laadittu kaksi alustavaa maankäyttösuunnitelmaa. Vaihtoehtoiset maankäyttöluonnokset VE A ja VE B on tehty konsulttityönä (Arkkitehdit m3 Oy). Lisäksi on valmistunut kalliotekninen esiselvitys pysäköintiluolasta (Ramboll Finland Oy 21.5.2018).

Koska molemmat maankäyttösuunnitelmat sisältävät investoinniltaan huomattavan luolavarauksen ja vaihtoehto B edellyttää pysäköintiluolan rakentamista samaan aikaan tai ennakoiden asuinrakennusten kanssa, on tarkoituksenmukaista, että konsernijaosto tekee asiassa linjapäätöksen.

Maankäytön vaihtoehtoiset suunnitelmat VE A ja VE B

Molemmat vaihtoehdot sisältävät ajatuksen pysäköintiluolasta. Toisessa ratkaisussa sijoittuu asuin kerrostalojen pysäköinti tonttikohtaisesti pysäköintihalleihin rakennusten väliin pihakansien alle (VE A) ja toisessa pysäköintiluolaan (VE B).

Oheismateriaalissa sivulla 2 on havainnollistettu vaihtoehtojen eroja korostamalla pysäköintiratkaisuja ja luolan sijaintia.

Vaihtoehto A - asuin kerrostalojen tonttikohtainen pysäköinti

Kuparivuorentien varrelle sijoittuvat polveilevat neli- ja viisikerroksiset ja Uolevi Raaden kadun varteen sijoittuvat viisi- ja kuusikerroksiset asuin kerrostalot. Autopaikat sijoitetaan pysäköintikansille rakennusten väliin. Kansien päällä sijaitsevat piha-alueet – kansipihat. Osa pysäköintirakennuksista on kaksikerroksisia.

Ratkaisussa on esitetty pääkäyttötarkoituksen mukaista asuntorakentamista yhteensä noin 9.200 k-m². Laskelmassa rakennuksiin on kaavailtu sijoituvan 145 asuntoa, 92 rakenteellista tonteilla sijaitsevaa auto-paikkaa ja 270 polkupyöräpaikkaa. Tonttikohtainen pysäköintiratkaisu rajoittaa rakennusoikeuden määrää, ellei osaa parkkipaikoista osoiteta pysäköintiluolaan.

Rakennusten välinen alue tulee tässä kokonaan rakennetuksi ympäristöksi ja Kuparivuoren rinteitä pitää louhia huomattavasti enemmän kuin vaihtoehdossa B. Rakennusten takana kallioleikkaukset ovat jopa 5 kerroksen korkuisia Kuparivuorentien varressa.

Pysäköintiluola on sijoitettu Uolevi Raaden kadun suuntaisesti. Sisäänajo on osoitettu Uolevi Raaden kadulta rakennuksen 6 alta. Pysäköintiluolasta on jalankulkuyhteys (hissi tai liukuporras) urheilu- ja liikunta-alueelle. Pysäköintiluolasta on jalankulkuyhteys myös keskustan suuntaan Kuparivuorentien ja Uolevi Raaden kadun risteykseen. Teoriassa olisi mahdollista yhdistää asuinrakennusten kiinteistökohtaiset pysäköintihallit yhdyskäytävillä pysäköintiluolaan ja siten rauhoittaa Kuparivuorentien liikennettä. 1-kerroksisena pysäköintihalliin voi sijoittua noin 250 autopaikkaa ja 2-kerroksisena noin 500 autopaikkaa.

Kuparivuorentien suuntaisena pysäköintiluola ulottuisi lähemmäksi liikunta- ja urheilualueita ja palvelisi siten paremmin näitä alueita.

LIITE A2, KHKON 20.5.2019 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Vaihtoehto B – asuinkerrostalojen pysäköinti sijoittuu pysäköintiluolaan

Seitsenkerroksiset rakennukset sijoittuvat katujen varsille ja autopaikat sijoitetaan pysäköintiluolaan, joka palvelee lisäksi liikuntahallin ja keskustan asiakkaita.

Ratkaisussa on esitetty pääkäyttötarkoituksen mukaista asuntorakentamista yhteensä noin 16 400 k-m². Laskelmassa niihin on kaavailtu 216 asuntoa, 164 autopaikkaa luolassa ja 220 polkupyöräpaikkaa. Tässä ratkaisussa ei pysäköintipaikkojen riittävyys rajoita rakennusoikeutta ja esimerkiksi yksi lisäkerros kaikkiin rakennuksiin toisi yhteensä 2 400 k-m² lisää rakentamista.

Rakennusten välinen alue on suunniteltu yhteispihaksi. Kallioleikkaukset ovat maltillisempia kuin vaihtoehdossa A.

Luolaan ajo on osoitettu Uolevi Raaden kadulta kiertoliittymästä Käsityöläiskadun kohdalta rakennusten 4 ja 5 välisen yhteispihan alta. Tässä vaihtoehdossa luola on sijoitettu Kuparivuorentien suuntaisesti ulottuen urheiluja liikunta-alueen pihamaan alle. Luolasta on jalankulkuyhteys myös asuinkerrostaloihin sekä keskustan suuntaan ja jopa Kuparivuorentien ali koulun puolelle.

Pysäköintiluolan mitoitus on sama kuin vaihtoehdossa A eli 1-kerroksiseen pysäköintihalliin voi sijoittua noin 250 autopaikkaa ja 2-kerroksiseen noin 500 autopaikkaa.

LIITE A3, KHKON 20.5.2019 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Arvioita kaupunkikuvasta

On tärkeää, että uudet rakennukset liittyvät luontevasti olemassa olevaan rakennuskantaan ja maisemakuvaan. Naantalın kantakaupungin korkeimmat kerrostalot ovat 4 – 5-kerroksisia. Uusimmissa keskustan rakennuksissa Tullikadun varrella saa olla 4 kerrosta ja ullakko. Korkeimmat rakennukset lähialueella ovat Uolevin Raaden kadun päässä Armonlaaksontien eteläpuolella sataman tuntumassa kaupunginosassa 4. Tuolla alueella on jo rakennettu yksi 7-kerroksinen rakennus. Lisäksi rantaan on kaavoitettu liike- ja toimistorakennuksen rakennusala, jolla vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi on määritetty 100 metriä.

Matalammat Kuparivuoren maankäyttösuunnitelmien 4 – 5-kerroksiset rakennukset Kuparivuorentien varrella (vaihtoehto A) sopeutuvat kantakaupungin ympäristöön paremmin kuin 7-kerroksiset rakennukset (vaihtoehto B). Kaukomaisemassa Kuparivuorentien varren ylimmät 7-kerroksiset rakennukset näkyvät kauas ja vaikuttavat Vanhan kaupungin näkymiin katsottaessa Mannerheimintien ja Hamppukehruukadun suunnalta. Tällä suunnalla tulee asemakaavassa tutkia vaihtoehtoa, jossa rakennusten korkeudet madaltuvat rinnettä ylöspäin mentäessä.

Molemmissa maankäyttösuunnitelmissa A ja B on esitetty kolme rakennus-

ta Uolevi Raaden kadun varteen. Vaihtoehtona voi asemakaavoitettaessa tutkia Kuparivuorentien varren rakennusten madaltamista ja neljännen rakennuksen sijoittamista Uolevi Raaden kadun varrelle, jolloin ei rakennusoikeuden määrä vähene madallettaessa Kuparivuorentien rakennuksia. Näin meneteltäessä pitää kuitenkin tunneliin johtavaa ramppia lyhentää.

Liiketilän sijoittaminen maantason kerrokseen Uolevi Raaden kadun varrelle elävöittäisi ja monipuolistaisi julkisivuja ja kaupunkikuvaa.

Oheismateriaalissa sivuilla 4 ja 5 on havainnollistavia perspektiivikuvia vaihtoehdoista.

Liikenne

Liikenteellisesti kokonaan luolaan tukeutuva VE B on selkeämpi. Siinä kaikki pysäköintiliikenne tapahtuisi yhdestä kohtaa luolan liittymän kautta ja kaduilta rakennuksille ohjattaisiin vain huolto liikenne sekä polkupyörä- ja jalankulkuliikenne. Vaihtoehdossa A tulisi useita kiinteistökohtaisia liittymiä, mikä erityisesti jyrkällä Kuparivuorentiellä olisi ongelmallista ja erityisesti talviaikaan.

Alueen yleinen pelastustie on ulkotilassa Kuparivuorentien ja Uolevi Raaden kadun kautta.

Rakentamisen vaiheistaminen

Molemmissa vaihtoehdoissa asuinrakennukset voidaan toteuttaa vaiheittain. Vaihtoehdon A tonttikohtainen pysäköintiratkaisu sitoo rakennusten toteuttamisen rakenteellisesti ja siten aikataulullisesti toisiinsa kadunvarsittain.

Vaihtoehdon B mukainen ratkaisu edellyttää pysäköintiluolan samanaikais- tai aiempaa toteuttamista asuinrakentamisen kanssa ja siten merkittävä etupainotteista investointia. Taloudellisen kannattavuuden näkökulmasta tälle ratkaisulle olisi eduksi kaikkien asuinrakennusten nopeaa miltei kertaluonteista toteuttamista.

Asunto-ohjelmassa 2019 - 2022 on Naantalin tavoitteena esitetty väkimäärän kasvu 150 asukkaalla /vuosi, jolloin laskennallinen mitoitusluku on noin 200 asukasta vuodessa. Toteutuneiden asuntojen määrä tulisi olla noin 150 asuntoa/vuosi. Asukkaista ja asunnoista noin 60 – 70 % tulisi sijoittua Manner-Naantalin alueelle ja 35 % kerrostaloihin.

Mikäli asumisväljyys on 40 k-m²/asukas, voi pelkästään Kuparivuorenrinteen alueelle sijoittua vaihtoehdosta riippuen 230 – 410 asukasta. Asunto-ohjelman 2019 – 2022 mukaan jo vahvistuneet keskusta-alueen asemakaavat mahdollistavat 650 uuden asukkaan kerrostalotuotannon.

Myös pysäköintiluola voidaan toteuttaa kahdessa vaiheessa, mutta se toisi todennäköisesti lisäkustannuksia ja toiminnallisia vaikeuksia.

Pysäköintiluolan kalliotekninen esiselvitys ja kustannukset

Selvitys on laadittu Uolevin Raaden kadun suuntaisesta pysäköintiluolasta (Ramboll Finland Oy 21.5.2018).

Pysäköintiluola on tarkoitettu henkilöautoille ja voi palvella keskustan asukkaita ja asiakkaita, turisteja ja urheilupuiston kävijöitä. Jalankulku kaupungin suuntaan ja asuinrakennuksiin tapahtuu yhdyskäytäviä pitkin. Urheilu- ja liikunta-alueelle jalankulku tapahtuisi hissien tai liukuportaiden avulla huomattavan korkeuseron vuoksi.

Pysäköintiluolaan on tässä selvityksessä sijoitettu 500 autopaikkaa. Tällä hetkellä Kuparivuoren hallien ja kenttien lähistöön mahtuu noin 70 autoa, Kuparivuoren parkkialueella on 63 autopaikkaa, Kuparivuoren-tien varrella on noin 70 autopaikkaa. Yhteensä Kuparivuoren alueella on siis noin 200 autopaikkaa. Vertailun vuoksi Muumiparkin koko on noin 500 autopaikkaa.

Rakenne

Luolaan on esitetty kahta vierekkäistä ja päällekkäistä pysäköintitasoa, joiden pituus on 170 m ja leveys 18 m. Leveys mahdollistaa kaksi pysäköinti-ruutua ja niiden välisen 7 m leveän ajoväylän, jolla sallitaan liikennettä molempiin suuntiin. Luola louhitaan korkeaksi kahden tason pysäköintiluolaksi, jossa välipohjana teräsbetoni-laatta pilarien varassa.

Luolat on yhdistetty päissä ajotunneleilla ja keskellä kahdella yhdystunnelilla. Yhdystunnelit luolien välissä ovat jalankulkua varten ja palvelevat myös poistumisreitteinä hätätilanteessa. Luola on puolilämmin tila, joka on lämmöneristetty ja hyödyntää kallion ja rakennusten hukkalämpöä.

Kustannukset

Kustannusarvio on laadittu yksikköhinnoittain siten että suunnitelmaa muokattaessakin voidaan selvityksen perusteella laskea alustava kokonaiskustannusarvio.

Kallioluolan toteutusta varten tulee tehdä vielä suunnitelmat ja selvitykset:

- kalliotekninen tutkimus - sydänporausnäytteet ja geologinen kartoitus sekä tulkinta
- kalliotekninen rakennettavuusselvitys
- kallion rakennesuunnitelma, jossa arvio kalliolujituksesta ja injektointimäärästä
- rakennesuunnitelmat taitorakenteista

Esiselvityksen mukaan pysäköintiluolaston kustannusarvio on yhteensä noin 10,5 miljoonaa euroa. Pysäköintiluolassa on esitettyssä laajuudessa yhteensä 500 autopaikkaa. Yksittäisen autopaikan hinta on selvityksen mukaan siten noin 21 000 euroa (21.5.2018).

Kustannusarviossa ei ole mukana suunnittelu-, työjohto- eikä rakennuttajakustannuksia. Kallioperäselvitystä ei ole tehty ja sillä saattaa olla vaikutusta kustannuksiin. Arviosta puuttuvat myös rakenteet ja varusteet, joiden avulla luolastoa voitaisiin käyttää liikuntatilana ja/tai väestönsuojana. Kus-

tannusarviosta puuttuu todennäköisesti myös asioita, joita ei vielä ole voitu ennakoita.

Oheismateriaalissa näkyvästä kaaviosta sivulla 7 käy suuntaa antavasti ilmi erilaisten pysäköintiratkaisujen ja autopaikkojen arvioituja hintoja.

Maantasaoratkaisu on huokein toteuttaa mutta on maa-alaa eniten tuhlaileva. Tässä autopaikan hinta on noin 5 000 €. Ratkaisu saattaa syrjäyttää huomattavan määrän muita toimintoja ja rakennusoikeutta eikä siten ole välttämättä kokonaistalouden kannalta edullisin ratkaisu.

Luolaratkaisu on kallein toteuttaa mutta maa-alaa eniten säästävä ratkaisu. Tällaisessa vaihtoehdossa on autopaikan vähimmäishinnaksi arvioitu vähintään 50.000 €. Tämä vastaa Kuparivuorenrinteen vaihtoehto B:n muusta pysäköintiratkaisusta.

Kansivaihtoehdon autopaikan hinnaksi on arvioitu noin 15 000 €. Tämä ratkaisu sijaitsee tasamaalla. Kuparivuoren jyrkässä rinnemaastossa hinta olisi todennäköisesti korkeampi vastaten enemmän kellaripysäköintivaihtoehdon kustannusta 35 000 €/autopaikka.

Kalliotekninen esiselvitys ja laskelma toteutuskustannuksista oheistetaan.

LIITE A4, KHKON 20.5.2019 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)
LIITE B1, KHKON 20.5.2019

Luolapysäköinnin kokonaistalous ja luolan käyttömahdollisuudet

Asukaspysäköinti

Kuparivuoren maankäyttösuunnitelmissa on pysäköintipaikkojen mitoitusnormina käytetty 1 ap/100 k-m². Tämä normi edellyttää vaihtoehdon mukaan 164 luolapysäköintipaikkaa. Mikäli käytetään kuitenkin keskustan nykyistä normia 1 ap / 85 k-m², on autopaikkatarve 193 luolassa sijaitsevaa autopaikkaa. Tämä autopaikkamäärä vastaa noin 39 % luolaan kaavallisuutta 500 autopaikasta.

Myös lähialueiden muut tulevat kiinteistöt voisivat tukeutua luolapysäköintiin esimerkiksi Kuparivuorentien toisella puolella sijaitseva Kuparivuoren koulun kehitettävä kiinteistö - mahdollisesti jotkin nykyisetkin kiinteistöt ja asukkaat, joiden autoille ei tällä hetkellä ole pysäköintipaikkaa tai jotka haluavat hankkia suojaisen parkkipaikan käyttöönsä.

Lunastaessaan paikat kiinteistöt ja asukkaat osallistuisivat merkittäväällä osalla luolan toteuttamiskustannuksiin. Koska Kuparivuorenrinteen uudet kiinteistöt toteutuvat useiden vuosien aikana, jää rahoitusvastuu ja riski siltä ajalta todennäköisimmin kaupungille.

Matkailua ja tapahtumia palveleva pysäköinti

Muumimaaailman, musiikkijuhlien, unikeonpäivän sekä muiden vastaavien tapahtumien vaatimien pysäköintitarpeiden osittaisena korvaajana ja vaihtoehtona parkkiluola voi toimia hyvin. Vanhaan kaupunkiin saapuvat mat-

kailijat voisivat käyttää luolaa edellyttäen, että opasteet ovat hyvät ja kävely-yhteydet luolalta vanhaan kaupunkiin toimivat ja viihtyisät sekä taksa kohtuullinen. Kävelyreitti pysäköintiluolalta Mannerheiminkatua pitkin edesauttaisi liiketilojen toimintaa Mannerheiminkadulla.

Kuparivuoren liikuntapaikkojen (jäähallit, yleisurheilukenttä, urheilutalo yms.) pysäköintipaikat ovat riittämättömät ja toimimattomat etenkin isoimpien tapahtumien yhteydessä. Alueella on myös tarvetta lisärakentamiselle.

Nykyisen keskustan tarpeet pysäköintipaikkojen lisäämiseen ovat pääasiassa kesäaikaan liittyviä. Muutoin keskustassa asioidessa pysäköintiluola saatetaan kokea etäiseksi.

Kallioluolan muut käyttömahdollisuudet

Maankäytön suunnitelmissa on katutason kerrokset nimetty kellareiksi. Erityisesti Uolevi Raaden kadun varrella olisi kaupunkikuvalle eduksi, että katutaso olisi osoitettu aktiivisempaan käyttöön kuten liiketiloiksi näyteikkunoineen, jolloin julkisivustakin muodostuisi elävämpi. Katutason liiketilat voisivat laajentua takaosiltaan kallion sisään työntyviksi isommiksi ja vetovoimaisemmiksi myymälätiloiksi, joista yhteys pysäköintitalaan.

Myös pysäköintiluolan muu monipuolinen käyttö on mahdollista. Esimerkiksi toista puolta luolasta voisi käyttää liikuntatiloina kuten salibändikenttänä talviaikaan, jolloin pysäköinnin tarve on vähäisempää. Käyttömahdollisuutena voi kokonaisvaltaisesti miettiä myös muiden urheilu- ja liikuntatilojen sekä mahdollisten vapaa-aikaan liittyvien toimintojen sijoittamista kalliotilaan, joka sijaitsee keskeisesti kaupungissa hyvin saavutettavissa jalkaisin, bussilla ja henkilöautoilla - jopa vesitse. Luontevia toimintoja olisivat erilaiset palloilulajit, kuntosalit, uimahalli jne. sekä erilaiset kulttuuri-, nuoriso- ja monitoimitilat. Kirjasto voisi sijaita katuvarressa laajentuen maanalaiseksi tilaksi erityisesti varastojen osalta.

Kuparivuoren kaksoisstrategiatyön yhteydessä 1990 –luvulla on mainittu käyttöajatuksina mm. uimahalli ja muut liikuntatilat kuten jäähalli sekä näyttely- ja matkailupalvelujen tilat ja autopaikat.

Oheismateriaalissa on sivulla 8 kuva kaksoisstrategiatyöhön liittyvästä pienoismallista.

Jotkut tutkimus-, teollisuus- ja tuotantotilat on mahdollista sijoittaa kalliotiloihin, samoin arkistot ja erilaiset varastotilat.

Väestönsuoja-asetuksen mukaan väestönsuoja on rakennettava rakennusta tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla olevaa rakennusryhmää varten, jos sen kerrosala on vähintään 1 200 neliometriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi. Teollisuus-, tuotanto-, varasto- ja kokoontumis-rakennusta varten väestönsuoja on rakennettava, jos rakennuksen tai rakennusryhmän kerrosala on vähintään 1 500 neliometriä.

Vuoden 2019 alusta voimaan tulleen valtioneuvoston asetuksen väestösuojista mukaan väestönsuoja saadaan sijoittaa enintään 500 metrin pää-

hän rakennuksesta, jota varten se rakennetaan ja rakennusluvan myöntävä viranomainen voi alueen pelastusviranomaisista kuultuaan uhka-arvioon perustuen erityisistä syistä päättää, että yhteinen väestönsuoja saadaan sijoittaa vielä edellä 1 momentissa säädettyä kauemmaksi.

Oheismateriaalissa on sivulla 9 ilmakuva, missä näytetään 500 metrin etäisyydellä sijaitsevat alueet.

Koska väestösuojan rakentamisen neliöhinta on riippuvainen väestösuojan koosta, on monille pienehköille asunto- ja kiinteistöyhtiöille edullisinta keskittää väestösuojan rakentaminen suuremmaksi yksiköksi, jolloin vss-kustannus/k-m² on edullisempi. Kuparivuorenrinteen asuinkerrostalojen kiinteistökohtainen väestönsuoja tulee olla vähintään 31 m²/ rakennus (VE A) ja kaikkien kiinteistöjen yhteinen väestönsuoja yhteensä vähintään 328 m² (VE B). (Väestönsuojan varsinaisen suojatilan pinta-alan tulee olla vähintään kaksi prosenttia asianomaisen rakennuksen yhteenlasketusta kerrosalasta).

Oheismateriaalissa on sivulla 9 esitetty kaavio koon ja kustannusten suhteista ja sivulla 10 taulukko kustannuksista.

Edellä olevan pohjalta arvioiden yhteenvedon, missä VE B:n mukaisen keskitetyn väestönsuojaratkaisun rakennuskustannukset (noin 40 €/k-m²) ovat edullisemmat verrattuna VE A:han (noin 52 €/k-m²).

Vaihtoehtoinen maankäyttö

Mikäli erilaisia maanpäällisiä toimintoja ja pysäköintialueita siirtyy kalliotiloihin, voidaan samalla suunnitella monipuolista keskustakokonaisuutta, joka tukeutuu mahdollisimman monilta osin luolaan.

Kuparivuoren liikuntapaikkojen ja Kuparivuoren koulun tuleva käyttö sekä mahdolliset muut tulevaisuuden suunnitelmat vaikuttavat merkittävästi luolan pysäköintipaikkojen tarpeeseen ja käyttöasteeseen. Esimerkiksi lakialueella Kuparivuorentien varrella Louhikkopuiston keskellä olevan pysäköintialueen maankäyttöä voi jalostaa, jos on osoittaa korvaavat autopaikat luolasta. Kuparivuoren laella voisi sijaita esimerkiksi vetovoimainen asunto-alue ja hotellin keskustan tuntumassa hienojen maisemien äärellä.

Nykyisiä maanpäällisiä kenttäpysäköintialueita voitaisiin muuallakin käyttää tehokkaammin ja tuottavammin voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti liike-, toimisto- ja työpaikkarakennusten alueina.

Yhteenvedo ja kokonaistalouden tarkastelua

Luolaan tukeutuva pysäköintiratkaisu ja luolaan mahdollisesti sijoitettavat muut toiminnot edellyttävät kaupungilta mittavaa investointia ja investointeja kaupungilla on tällä hetkellä paljon. Tämän investoinnin yhteydessä tulisi toteuttaa kokonaisvaltainen hanke, jotta pysäköintipaikat saadaan tehokkaasti matkailijoiden, keskustan palveluiden ja Kuparivuoren liikuntapaikkojen käyttäjien sekä mahdollisimman monien muiden kiinteistöjen aktiiviseen käyttöön. Luolasto tulee mitoittaa ja varustella niin, että sitä voidaan käyttää myös liikuntatilana hiljaisempina talvikautena - esimerkiksi salibändi-

käytössä. Myös luolan toiminta väestönsuojatilana tulee mahdollistaa ja hyötykäyttää normaalitilanteessa. Investoinnin suuruus on riippuvainen käyttötarkoituksesta ja konsultin tekemän selvityksen mukainen 10,5 milj. euron hinta merkitsee lähinnä hyvinkin pelkistettyä pysäköintiluola.

Vaikka luolan rakentaminen on kallis vähintään 15 – 20 milj. euron etupai-
notteinen investointi, on hankkeesta myös tuloja kuten rakennusoikeuden
myyntitulot ja autopaikkojen myyntitulot (VE B) sekä muiden mahdollisten
tilojen kuten väestösuojatilojen myyntitulot kaikille enintään 500 metrin etäi-
syydellä oleville kiinteistöille. Myyntitulojen ero vaihtoehtojen A ja B välillä
on huomattava. VE A:n mukaiset myyntitulot ovat keskimääräisellä
400 €/k-m² hinnalla yhteensä noin 3 680 000 € ja vastaavasti VE B:n mu-
kaiset myyntitulot noin 6 560 000 €. Mikäli autojen luolapysäköintipaikan
hinta on 50 000 €/kpl, tarkoittaa se noin 9 700 000 €:n tuloa.

Oheismateriaalissa on sivulla 10 taulukko tulonmuodostuksesta.

Lisäksi on huomioitava aiemmin mainittu väestösuojelutilojen myynti luolas-
ta. Suojien rakentamiskustannuksen suuruusluokka on noin 81 000 €/ra-
kennus vaihtoehdossa A ja noin 120 000 €/rakennus vaihtoehdossa B.

Luola tulee olla myöhemmin laajennettavissa. Yksityisautoilun tulevaisuus
saattaa olla hyvin erilainen kuin miksi sen nyt miellämme ja robotiikkaa
saattaa muuttaa pysäköintipaikkatarpeen täysin erilaiseksi kuin mitä se on
nykyään. Tästä syystä suuret pysäköintitiloihin liittyvät ratkaisut tulee tehdä
niin, että tilat ovat jatkossa muunnettavissa myös muuhun käyttöön.

Oheismateriaalissa on sivulla 11 yhteenvetotaulukko.

Maanomistus

Suunnittelualueen kahdesta omakotikiinteistöstä toinen on hankittu kau-
pungin omistukseen. Toisen omistajan kanssa neuvottelut eivät ole eden-
neet.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallituksen konsernijaosto päättää, että molemmis-
ta Kuparivuoren maankäyttövaihtoehdoista VE A ja VE B laa-
ditaan asemakaavaluonnokset. Samalla selvitetään tarkem-
min kallion rakennettavuutta ja luolan kustannuksia kaava-
luonnoksia valmisteltaessa. Kustannus selvitys laaditaan ra-
kennusosalaskelman tasoisena kustannusarviona.

Edelleen konsernijaosto päättää, että asemakaavaluonnos
viedään lautakunnan käsittelyyn vasta, kun

- alueen maanomistus on saatu kokonaan kaupungille tai
- asiasta on muuten sovittu maanomistajan kanssa tai
- jätetään yksityisen maan alue ennalleen puistoksi tai

- maanhankinnan viivästyessä asia palautetaan uudelleen konsernijaoston käsiteltäväksi.

Luonnoksista pyydetään lausunnot sekä valmisteluaineistosta varataan osallisille maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen tilaisuus mielipiteen esittämiseen. Lisäksi kartoitetaan sidosryhmien kanssa kiinnostusta hankkeen toteuttamiseen.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin esittelijän täydennyksellä:

Konsernijaosto pitää tärkeänä, että Kuparivuorentien pohjoispuoli otetaan mukaan asemakaavoitettavaan alueeseen.