

Sisällysluettelo		Sivu
44	Luonnonmaan visio 2070, Kaupunki kohtaa saariston	3
45	Kuparivuoren asemakaavan muutos ja pysäköintiselvitys	6
46	Kauppapaikkaselvitys	16
47	Asuntomessualueen rakennustapaohje	17
48	Kaupunginjohtajan tilannekatsaus	19

Kaupunginhallituksen konsernijaosto

20.05.2019

Aika 20.05.2019 kello 16:34 - 18:07**Paikka** Kaupunginhallituksen kokoushuone

Osallistujat	Lindström Jan	puheenjohtaja	
	Valtonen Lasse	varapuheenjohtaja	
	Aalto Jukka-Pekka	jäsen	
	Gustafsson Hanna	jäsen	
	Hautala Isabella	jäsen	
	Kärkkäinen Terhi	jäsen	
	Pentti Anne	jäsen	
	Vahtera Esa	jäsen	
	Tuuna Markku	KH:n puheenjohtaja	
	Hagsberg Sirpa	KH:n 2. varapuheenjohtaja	
	Uurasmaa Osku	kaupunginarkkitehti	§ 44
	Mutanen Jouni	kaupunginjohtaja	
Ojala Reima	pöytäkirjanpitäjä		

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjantarkastajat

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Terhi Kärkkäinen ja Lasse Valtonen.

Käsitellyt asiat § 44 - 48**Allekirjoitukset**Jan Lindström
puheenjohtajaReima Ojala
pöytäkirjanpitäjä**Pöytäkirjan tarkastus**

Naantalissa 27. toukokuuta 2019

Terhi Kärkkäinen

Lasse Valtonen

Luonnonmaan visio 2070, Kaupunki kohtaa saariston

494/00.99.01/2018

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 20.05.2019 § 44

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen:

Naantalin kaupunki käynnisti Luonnonmaan saaren visio 2070 –projektin aluekehittämisen tueksi vuonna 2018. Turun yliopiston Tulevaisuuden tutkimuskeskus valittiin (Naantalin kh 18.06.2018 § 247) Luonnonmaan saaren visioprosessin päätoteuttajaksi. Se vastasi visioprosessin suunnittelusta ja toteutuksesta sekä kirjallisesta työstä. Visuaalisesta ilmeestä vastasi arkkitehtitoimisto Emmi Keskisarja & Janne Teräsvirta Arkkitehtitoimisto & Company Oy.

Visiotyö aloitettiin elokuussa 2018. Työtä varten perustettiin 13 henkilön visioryhmä, joka yhdessä kaupungin nimeämän n. 10 muun asiantuntijan kanssa tuotti materiaalia visiotyön tueksi.

Visioryhmään kuuluivat:

- Artturi Elovirta, yhteyspäällikkö/Forum Kortteli, HUB Turku jne.
- Sirpa Hagsberg, Naantalin kaupunginhallituksen 2. varapj (sd.)
- Pekka Jokisuu, toimitusjohtaja/Kultaranta Golf
- Vilhelm Junnila, Naantalin kaupunginhallituksen 1. varapj (ps.)
- Joonas Katajisto, kansainvälinen myynti/Visit Naantali
- Matti Keitilä, aluejohtaja/Turku ja Länsi-Uusimaa, Hartela Oy
- Jukka Laiterä, Senior Advisor/Turku Science Park, Maritime Accelerator -kiihdytysohjelma
- Riikka Leskinen, toimialapäällikkö/Valonia, VS-liitto
- Heli Marjanen, talousmaantieteen ja kaupan professori/Turun yliopisto
- Jari Paasikivi, toimitusjohtaja/TVV lippu- ja maksujärjestelmä Oy
- Markku Tuuna, Naantalin kaupunginhallituksen pj (kok.)
- Jaakko Rantala, opiskelija / Turun AMK
- Kochar Mahmoodi, opiskelija/ Turun AMK

Lisäksi työhön osallistuivat kaupungin asiantuntijat:

- Kimmo Kuusimäki, sivistystoimenjohtaja
- Elise Lehikoinen, maankäyttöpäällikkö
- Jouni Mutanen, kaupunginjohtaja
- Reima Ojala, tekninen johtaja
- Jorma Ranta, elinkeinoasiamies
- Timo Tirri, projektipäällikkö/Asuntomessut Naantalissa 2022
- Osku Uurasmaa, kaupunginarkkitehti

ja konsultit:

- Sari Söderlund (puheenjohtaja), koordinaattori, Tulevaisuuden tutki-

- muskeskus, Turun yliopisto
- Juha Kaskinen (puheenjohtaja), johtaja, Tulevaisuuden tutkimuskeskus, Turun yliopisto
- Markku Wilenius (puheenjohtaja), professori, Tulevaisuuden tutkimuskeskus, Turun yliopisto
- Ellinoora Leino-Richert (moderaattori, kirjuri), projektiasiantuntija, Tulevaisuuden tutkimuskeskus, Turun yliopisto
- Essi Silvonen (moderaattori, kirjuri), projektikoordinaattori, Tulevaisuuden tutkimuskeskus, Turun yliopisto
- Raimo Lovio emeritus professori, Aalto yliopisto
- Emmi Keskisarja, arkkitehti SAFA, &
- Janne Teräsvirta, arkkitehti SAFA, &
- Nikolai Rautio, tekniikan kandidaatti, &
- Mikko Vekkelä, maisema-arkkitehti MARK, &

Visioprojekti alkoi tutustumisella saaren historiaan ja nykytilaan, sen haasteisiin ja mahdollisuuksiin. Visioryhmä on innostuneesti paneutunut tehtäväänsä. Tämän lisäksi luottamushenkilöt, asukkaat sekä muut sidosryhmät kutsuttiin työpajoihin mukaan tuomaan esille omia näkemyksiään ja ideoitaan. Työpajoja pidettiin kolme ja visioryhmän kokouksia niiden lisäksi neljä. Työn loppuvaiheessa visiota työstä pienempi valmisteluryhmä.

Visioryhmän kokouksissa tarkasteltiin mahdollisia tulevaisuuden kehityspolkuja ja osallistavissa työpajoissa kuviteltiin ja kuvattiin elämää Luonnonmaalla pitkälle tulevaisuuteen. Seitsemän kuukauden aikana kerättiin suuri määrä ideoita ja konkreettisia ehdotuksia saaren kehittämiseksi. Projekti päättyi visioon, toivottuun tulevaisuuskuvaan Luonnonmaan saaresta vuonna 2070.

Julkaisu Luonnonmaan visio 2070, Kaupunki kohtaa saariston sekä Raportti Luonnonmaan visiosta ovat oheisaineistoina.

Oheismateriaali:

- Julkaisu Luonnonmaan visio 2070, Kaupunki kohtaa saariston
- Raportti Luonnonmaan visiosta

Luonnonmaan asukasluku on 2070 arvioitu olevan 7 000 asukasta, kun se nyt on noin 1 800 asukasta.

Vision mukaan Luonnonmaan kehittämisen kärkihankkeita ovat:

- Perhetalo (Asumista, opetusta, liikuntaa, kulttuuria, kauppaa, palveluita ja ikäihmisten huomioimista)
- Merikeskus (Naviren alue - telakan ja meriteollisuuden ympärille kehittynyt tekemisen ja osaamisen keskittymä)
- Kanavakaupunki (Tiivistä yhteisöllistä asumista ja ajanviettoa uuden rakennetun vesialueen äärellä)
- Siltapaviljonki
- Kansainvälisen tason hotelli
- Yhteisrannat
- Aurinkoenergia

- Arvopohjainen kaavoitus
- Luontoreitit
- Yhteisöllisyyden uudet muodot
- Palveluksien jakamisen alusta
- Ruoantuotannon revoluutio

Luonnonmaan erityislaatuista hyödyntävä tulevaisuudenkuva rakentuu Luonnonmaan olemassa oleville vahuuksille, luonnonkauneudelle, merellisyydelle ja kylärakenteelle. Tulevaisuudenkuva ottaa huomioon liikkumisen haasteet. Asukkaiden elämäntavassa tekniikan uudet mahdollisuudet ja ihmisten sosiaalisuus löytävät toisensa. Kanava-ajatustakin on hyödynnetty. Tulevaisuuden luonnonmaalaiset päättävät itse itselleen sopivista elintavoista. Luonnonmaa on moninainen ja kansainvälinen.

Luonnonmaan saarella on keskeinen rooli Naantalin tulevaisuuden rakentamisessa. Visioprojekti jatkuu osana kaupunkisuunnittelua, jossa vision antia puretaan tavoitteiksi ja toimenpiteiksi. Se antaa pohjaa Luonnonmaan osayleiskaavaa tarkistamisprosessin tavoitteille.

Visiota esitellään 22.5.2019 järjestettävässä mediatilaisuudessa.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto tutustuu Luonnonmaan visioon 2070 ja esittää kaupunginhallitukselle, että sitä käytetään hyväksi Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan muutosprosessissa, kun osayleiskaavamuutokselle määritellään tavoitteita.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa oli läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

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 asemakaavamukaista puistoa.

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

LIITE A1, KHKON 20.5.2019 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Oheismateriaali

- linjapäätösteksti, 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. Kaavamutoksen 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 maan-

käyttöluonnokset 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 asuinkerrostalojen 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 - asuinkerrostalojen tonttikohtainen pysäköinti

Kuparivuorentien varrelle sijoittuvat polveilevat neli- ja viisikerroksiset ja Uolevi Raaden kadun varteen sijoittuvat viisi- ja kuusikerroksiset asuinkerrostalot. 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 kalliroleikkaukset 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 urheilu- ja 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. Naantalin 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 Hamppekehuukadun suunnalta. Tällä suunnalla tulee asemakaavassa tutkia vaihtoehtoa, jossa rakennusten korkeudet madaltuvat rinnettä ylöspäin mentäessä.

Molemmissa maankäyttösuunnitelmissa A ja B on esitetty kolme rakennusta 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 varrella 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 huoltoliikenne 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 merkittävää 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 mitoituskasvu 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. Urheilija 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 pysäköintiruutua ja niiden välisen 7 m leveän ajoväylän, jolla sallitaan liikennettä molempiin suuntiin. Luola louhitaan korkeaksi kahden tason pysäköintilolaksi, jossa välipohjana teräsbetonilaatta pilarien varassa.

Luolat on yhdistetty päissä ajotunneleilla ja keskellä kahdella yhdystunnelilla. Yhdystunnelit luolien välissä ovat jalankulkua varten ja palvelevat myös poistumisreittinä 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 kartointus sekä tulkinta
- kalliotekninen rakennettavuus selvitys
- 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. Kustannusarviosta 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.

Maantatoratkaisu 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 mukaista pysäköintiratkaisua.

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 kaavailuista 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 suojaisten parkkipaikan käyttöönsä.

Lunastaessaan paikat kiinteistöt ja asukkaat osallistuisivat merkittäväällä

osalla luolan toteuttamiskustannuksiin. Koska Kuparivuorenrinteen uudet kiinteistöt toteutuvat useiden vuosien aikana, jää rahoitusvastuu ja riski sillä ajalta todennäköisimmin kaupungille.

Matkailua ja tapahtumia palveleva pysäköinti

Muumimaailman, musiikkijuhlien, unikeonpäivän sekä muiden vastaavien tapahtumien vaatimien pysäköintitarpeiden osittaisena korvaajana ja vaihtoehtona parkkiluola voi toimia hyvin. Vanhaan kaupunkiin saapuvat matkailijat 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 liiketiloksi näyteikkunoineen, jolloin julkisivustakin muodostuisi elävämpi. Katutason liiketilat voisivat laajentua takaosiltaan kallion sisään työntyviksi isommiksi ja vetovoimaisemmiksi myymälätiloiksi, joista yhteys pysäköintitilaan.

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 kallioti-

loihin, samoin arkistot ja erilaiset varastotilat.

Väestönsuoja-asetuksen mukaan väestönsuoja on rakennettava rakennusta tai samalla tontilla tai raken-nuspaikalla 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 vä-hintään 1 500 neliometriä.

Vuoden 2019 alusta voimaan tulleen valtioneuvoston asetuksen väestö-suojista mukaan väestönsuoja saadaan sijoittaa enintään 500 metrin päähän 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 ilmakehän kuva, 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 yhteenvetoon, 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 kallioiloihin, 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 laki-alueella Kuparivuorentien varrella Louhikkopuiston keskellä olevan pysäköintialueen maankäyttöä voi jalostaa, jos on osoittaa korvaavat autopaikat luolasta. Kuparivuoren laella voisi sijaita esimerkiksi vetovoimainen asuntoalue 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.

Yhteenveto 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 salibändikäytössä. 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 pysäköintiluolaa.

Vaikka luolan rakentaminen on kallis vähintään 15 – 20 milj. euron etupainotteinen investointi, on hankkeesta myös tuloja kuten rakennusoikeuden myyntitulot ja autopaikkojen myyntitulot (VE B) sekä muiden mahdollisten tilojen kuten väestösuojatilojen myyntitulot kaikille enintään 500 metrin etäisyydellä 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 mukaiset 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 luolasta. Suojien rakentamiskustannuksen suuruusluokka on noin 81 000 €/rakennus 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 kaupungin omistukseen. Toisen omistajan kanssa neuvottelut eivät ole edenneet.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallituksen konsernijaosto päättää, että molemmista Kuparivuoren maankäyttövaihtoehdoista VE A ja VE B laaditaan asemakaavaluonnokset. Samalla selvitetään tarkemmin kallion rakennettavuutta ja luolan kustannuksia kaavuluonnoksia valmisteltaessa. Kustannus selvitys laaditaan rakennusosalaskelman 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.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto § 46 20.05.2019

Kauppapaikkaselvitys

827/10.03.01/2017

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 20.05.2019 § 46

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa:

Ruonan Yhdystien asemakaavamuutoksen laatimisen yhteydessä asema-kaavatoimisto on tilannut kauppapaikkaselvityksen koskien Manner-Naantalin osayleiskaavan mukaisia kauppapaikkoja. Selvityksen laatii Ramboll Oy, vastaavana konsulttina Eero Salminen (KTM). Selvityksen tarkoituksena on käydä läpi yleiskaavan mahdollistamien kauppapaikkojen kaa-voitustilanne ja muu toteutettavuus sekä sijainti kaupunkirakenteessa, saavutettavuus ja vetovoimatekijät.

Selvityksen oli tarkoitus valmistua tähän konsernijaoston kokoukseen, mutta selvityksen valmistuminen vaatii vielä jatkotyöstämistä ja sitä on tarkoitus käsitellä konsernijaoston kokouksessa 3.6.2019.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto merkitsee tiedoksi kauppapaikkaselvityksen tämänhetkisen tilanteen.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin esittelijän täydennyksellä:

Konsernijaosto päättää, että kauppapaikkaselvitystä koskeva info- ja keskustelutilaisuus järjestetään kaupungintalon valtuustosalissa torstaina klo 13.6.2019 klo 18.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 43	06.05.2019
Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 47	20.05.2019

Asuntomessualueen rakennustapaohje

175/10.03.01/2018

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 06.05.2019 § 43

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa 26.4.2019:

Asuntomessualueelle on laadittu rakennustapaohjeen alustava luonnos. Siinä on käsitelty erityisesti rakennusten suunnittelua, pihojen suunnittelua sekä teknisiä järjestelmiä. Alustava luonnos on oheismateriaalina.

Oheismateriaali:

- Rakennustapaohjeen luonnos

Rakennustapaohjeen laatimista tullaan jatkamaan vuorovaikutteisesti seuraavan aikataulun mukaan:

- konsernijaoston ohjeistus 6.5.
- asuntomessutoimikunnan ja laaturyhmän ohjeistus 13.5.2019
- kuvitettu ja tarkennettu rakennustapaohjeen luonnos konsernijaostoon 20.5.
- yritystapahtuma 23.5., rakentajien kommentit viimeistään 6.6.
- infotilaisuus rakentamisesta kiinnostuneille 4.6., josta kommentteja (viim. 6.6.)
- lopullinen rakennustapaohje kaupunginhallitukseen, tavoite 17.6.

VS. KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto merkitsee alustavan luonnoksen rakennustapaohjeeksi tiedokseen ja antaa ohjeet jatkovalmistelulle.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että Jan Lindström poistui kokouksesta yhteisöjäävinä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Merkittiin, että Lasse Valtonen toimi puheenjohtajana tämän pykälän käsittelyn ajan.

Merkittiin, että Osku Uurasmaa ja Timo Tirri olivat asiantuntijoina kokouksessa tämän pykälän esittelyn ajan.

KONSERNIJAOSTO:

Vs. kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 20.05.2019 § 47

Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 43	06.05.2019
Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 47	20.05.2019

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa:

Asuntomessualueen rakennustapaohjetta on täydennetty. Ohjeesta puuttuu kuvitus, joka lisätään ohjeeseen ennen ohjeen julkaisua.

Oheismateriaali:

- Rakennustapaohjeen luonnos 16.5.2019

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto merkitsee 16.5.2019 päivätyn asuntomessualueen rakennustapaohjeluonnoksen tiedokseen.

Konsernijaosto valtuuttaa kaupunginarkkitehdin

- lisäämään rakennustapaohjeluonnokseen kuvat ja kuvatekstit sekä tekemään muita tarvittavia pieniä muutoksia
- julkaisemaan luonnoksen sekä esittelemään sitä rakentajille ja tontinostajille
- muuttamaan luonnosta tarvittaessa palautteen mukaan.

Lisäksi konsernijaosto päättää, että täydennetty rakennustapaohjeluonnos voidaan viedä kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginjohtajan tilannekatsaus

52/00.00.03/2019

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 20.05.2019 § 48

Tarvittaessa kaupunginjohtaja esittää konsernijaoston toimialaan kuuluvi-
ta valmistelussa olevista asioista katsauksen.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Merkitään kaupunginjohtajan tilannekatsaus tiedoksi.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Muutoksenhakuohje

Toimielin Kaupunginhallituksen konsernijaosto

Kokouspäivämäärä 20.5.2019

Pöytäkirja yleisesti nähtävänä

Pöytäkirja on 28.5.2019 pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa www.naantali.fi.

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

§ 44 - 48.