

Sisällysluettelo

Sivu

| | | |
|----|---|----|
| 49 | Kauppapaikkaselvitys | 4 |
| 50 | Kailon asemakaava | 9 |
| 51 | Poikkeamishakemus yleiskaavaan RA-rakennuspaikan lisäämiseksi | 26 |
| 52 | Kaupunginjohtajan tilannekatsaus | 28 |

Kaupunginhallituksen konsernijaosto

03.06.2019

| | | | |
|---------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|
| Aika | 03.06.2019 kello 16:33 - 18:25 | | |
| Paikka | Kaupunginhallituksen kokoushuone | | |
| Osallistujat | Lindström Jan | puheenjohtaja | § 49, § 51 - 52 |
| | Aalto Jukka-Pekka | jäsen | |
| | Ahti Antti | Jan Lindströmin varajäsen | § 50 |
| | Eura Juha | jäsen | |
| | Gustafsson Hanna | jäsen | |
| | Jalkanen Heini | Lasse Valtosen varajäsen | |
| | Kärkkäinen Terhi | jäsen | |
| | Pentti Anne | jäsen | § 49, § 51 - 52 |
| | Seppälä Saara | Anne Pentin varajäsen | § 50 |
| | Sipponen Kaisa | Isabella Hautalan varajäsen | |
| | Vahtera Esa | jäsen | |
| | Tuuna Markku | KH:n puheenjohtaja | |
| | Hagsberg Sirpa | KH:n 2. varapuheenjohtaja | |
| | Hirvi Mika | yhdyskuntatekniikan päällikkö | § 49 |
| | Urasmaa Osku | kaupunginarkkitehti | § 49 - 50 |
| | Mutanen Jouni | kaupunginjohtaja | |
| | Ojala Reima | pöytäkirjanpitäjä | |

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjantarkastajat

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Jukka-Pekka Aalto ja Heini Jalkanen.

Käsitellyt asiat § 49 - 52

Allekirjoitukset

Jan Lindström
puheenjohtaja
§ 49, § 51 - 52

Hanna Gustafsson
puheenjohtaja
§ 50

Reima Ojala
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirjan tarkastus

Naantalissa 5. kesäkuuta 2019

Jukka-Pekka Aalto

Heini Jalkanen

| | | |
|-------------------------------------|------|------------|
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 46 | 20.05.2019 |
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 49 | 03.06.2019 |

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 03.06.2019 § 49

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa 28.5.2019:

Naantalin kaupallisessa selvityksessä on tarkasteltu uusia kauppapaikkoja, jotka Manner-Naantalin osayleiskaava mahdollistaa. Kauppapaikkojen osalta on arvioitu niiden kehittämispotentiaalia, mahdollisesti sijoittuvia toimialoja sekä karkealla tasolla niiden kehittämisen kaupallisia vaikutuksia. Käsitellyjä toimialoja ovat päivittäistavarakauppa sekä vähittäiskauppa (käyttötavarakauppa). Erillisenä toimialana on tarkasteltu lisäksi rautakauppaa.

Työn on toteuttanut Naantalin kaupungin toimeksiannosta Ramboll Finland Oy, jossa työstä ovat vastanneet Eero Salminen ja Kimmo Koski. Selvitystä varten on haastateltu toimijoista Keskoa, Lidliä sekä Turun Osuuskauppaa.

| | | |
|-------------------------------------|------|------------|
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 46 | 20.05.2019 |
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 49 | 03.06.2019 |

Selvityksessä on käyty laajasti läpi päivittäistavarakauppaan liittyviä asioita. Selvityksessä on tarkasteltu kehitystrendejä, kaupan sijoittumiseen liittyviä lakeja sekä kauppapaikkoihin vaikuttavaa suunnittelu- ja kaavatilannetta. Naantalin paikalliset olosuhteet on huomioitu tekstein, kartoin ja diagrammein. Selvityksessä on myös tarkasteltu kaupan liikevaihdon kehitystä ja jakautumista Naantalissa sekä seutukunnissa.

Ostovoiman siirtymäksi päivittäistavarakaupassa selvitys arvioi noin 2 miljoonaa euroa vuodessa. Päivittäistavarakaupassa kulutuslukuna on käytetty 3 270 €/asukas, mikä on 70 € enemmän kuin suomalaisten keskiarvo (3 200 €/asukas, lähde PTY Ry). Päivittäistavarakaupan myynti perustuu A.C. Nielsenin myymälärekisterin tietoihin.

Selvityksen ostovoiman virtaukseen on pyydetty lisäksi myös eri kauppaketjujen kommentteja. Arviointiin liittyy erilaisia näkemyksiä ja epävarmuustekijöitä. S- ja K-ketjut näkevät ostovoiman siirtymän huomattavasti suuremmaksi, kun taas Lidl arvioi ostovoiman siirtymän hieman pienemmäksi kuin Rambollin selvitys.

Selvitetyt alueet ovat:

1. Ruonan Yhdystie / Tallipuiston alue
2. Ruonan Yhdystie / Radanvarsi
3. S-Marketin tausta
4. Humalisto

Alueilta on selvitetty kaavatilannetta, sijaintia, liikenneasioita, saavutettavuutta eri kulkumuodoilla, kytkeytymistä muuhun palveluverkkoon, soveltavuutta kaupan toimintaan sekä toteutettavuutta.

Kaupallinen selvitys on esityslistan liitteenä.

LIITE A1, KHKON 3.6.2019 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Yhdyskuntatekniikka

Yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi:

Antti Kärki ELY-keskuksesta esitteli 29.4.2019 Turun kehätien parantamisen suunnittelu- ja toteutusaikataulua. Tämän hetkisen arvion mukaan Naantalin osuuden tiesuunnitelman laatiminen käynnistyy 2020 ja suunnitelma valmistuu 2022. Naantalin osuuden rakentaminen ajoittuisi tällöin vuosille 2024-2025. Yleiskaavassa esitetty Ruonan yhdystien ja Turun kehätien liittymän kauppapaikka, sijoituessaan nykyisen Ruonan yhdystien paikalle, on käytettävissä kauppapaikkarakentamiseen Ruonan eritasoliittymä rakentamisen jälkeen eli vuoden 2025 jälkeen. Esitetty aikataulu on mahdollinen, mikäli suunnitelmat etenevät ilman hallinnollisia valituksia ja valtio myöntää hankkeelle rahoituksen.

Oheismateriaalina on muistio neuvottelusta.

| | | |
|-------------------------------------|------|------------|
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 46 | 20.05.2019 |
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 49 | 03.06.2019 |

Oheismateriaali:

- Muistio 27.5.2019

Ruonan yhdyntien ja Naantalin raiteen läheisyydessä sijaitsee vesihuolto-laitoksen mittauskaivo. Mittauskaivoon tulee Raision suunnasta Naantalin päävesijohdon syöttöputket. Vesijohtojen halkaisija on 500 mm. Mittauskaivosta Naantalin suuntaan jatkaa halkaisijaltaan 500 mm päävesijohto sekä 300 mm runkovesijohto. Mittauskaivolla on teknistä käyttöikää vielä runsaasti jäljellä eikä vesihuoltolaitoksella ole tarvetta sen uusimiseen. Mittauskaivon kokoon noin 40 m².

Mittauskaivo sijaitsee yleiskaavan mukaisella KM-alueella. Mikäli mittauskaivo ja siihen liittyvät pää- ja runkovesijohdot jouduttaisiin siirtämään, aiheutuisi tästä tämän hetkisen arvion mukaan suuruusluokaltaan 500 000 euron kustannukset. Kustannukset muodostuvat mm. laitekaivon ja teknisten laitteiden uusimisesta, putkisiirroista ja väliaikaisista vedensyöttöjärjestelyistä.

Vaikutukset elinkeinoihin

Vaikutuksia tullaan tämän tarkastelun pohjalta tarkentamaan seuraavaan konsernijaoston käsittelyyn.

Johtopäätökset

Kaupallisen selvityksen lopussa neljän eri alueen tulokset on koottu kokonaistaulukoksi (sivu 71) ja johtopäätöksiksi (sivu 72). Rambollin johtopäätöksissä todetaan:

- Selvityksessä on arvioitu Naantalin yleiskaavassa vähittäiskaupan paikoiksi osoitettuja alueita ja niiden toteuttamispotentiaalia sekä kaupallisia vaikutuksia.
- Nykytilanteessa Naantalista virtaa merkittävästi vähittäiskaupan ostovoimaa muualle, erityisesti Raisioon ja Turkuun. Ulosvirtausta on erityisesti erikoiskaupan toimialoilla, mutta myös päivittäistavarakauppan ostovoimaa virtaa muualle. Erikoiskaupassa asiointeja tehdään harvemmin ja asiointimatkat suuntautuvat tyypillisesti kaupalliselta tarjonnaltaan monipuolisiin ja suuriin keskittyymiin. Päivittäistavarakaupassa asiointeja tehdään useammin (taloutta kohden keskimäärin n. 3 krt / viikko) ja lähempänä kotia. Naantalissa päivittäistavarakaupassa ostovoiman virtaus voisi mm. kesäasukkaiden tuoman lisäostovoiman vuoksi olla positiivista, mikäli päivittäistavarakauppan tarjonta olisi nykyistä monipuolisempaa ja laajempaa ja myymälätilat ajanmukaisia.
- Vähittäiskaupan sijoittumiseen vaikuttavia tekijöitä ovat makrotasolla alueen väestön ja ostovoiman kehitys sekä kaupan kilpailutilanne ja nykyinen tarjonta. Liikepaikan houkuttelevuuteen puolestaan vaikuttavat mikrotason tekijät kuten lähialueen asutuksen määrä, liikenneyhteydet ja kauppapaikan näkyvyys, saavutettavuus eri kulkumuo-doilla, tontilleajon helppous sekä alueella sijaitsevat muut toiminnot,

| | | |
|-------------------------------------|------|------------|
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 46 | 20.05.2019 |
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 49 | 03.06.2019 |

jotka luovat synergiaetuja kaupan kanssa (esim. tukevat kaupan toiminnot, työpaikat, palvelut). Tyypillisesti kauppapaikkaan liittyvät epävarmuus- ja riskitekijät heikentävät paikan houkuttelevuutta; epävarmuustekijöitä voivat olla esim. alueen rakentumisen vaiheistus ja aikataulu, liikennejärjestelyjen muutokset ja alueen yleinen kehityspotentiaali.

- Rautakaupan näkökulmasta potentiaalisia uusia sijoittumispaikkoja Naantalissa ovat yhdyskuntarakenteellisista tekijöistä johtuen erityisesti radan varren kohde (huomioiden pidempi toteutumisen aikajänne) sekä Humalisto.
- Manner-Naantalin osayleiskaavassa osoitetut kauppapaikat ovat pääosin hyvin saavutettavissa autolla. Tallipuiston ja S-marketin taustan kohteet ovat parhaiten saavutettavissa joukkoliikenteellä sekä kevyellä liikenteellä. Alueet kytkeytyvät myös olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja liikenneverkkoihin.
- Osayleiskaavassa osoitetuista kaupan paikoista **Tallipuiston alue** on lyhyellä aikavälillä houkuttelevin ja parhaiten toteutettavissa johtuen hyvistä makro- ja mikrotason sijaintitekijöistä sekä alueen kaavatilanteesta (yleiskaavassa osoitettu kaupan alue ja vireillä oleva asemakaavahanke). **Radan varsi** puolestaan on tulevaisuudessa erinomainen kaupan paikka johtuen näkyvyydestä E18-tielle. Alueen toteutettavuutta heikentää kuitenkin lyhyellä tähtämellä (n. 5-10 vuoden perspektiivi) E18:n muuttuvat liikennejärjestelyt, jotka aiheuttavat muutoksia sekä alueen kaavoituksessa että muuttuvia liikennejärjestelyjä rakentamisen aikana. Päivittäistavarakaupan kilpailun näkökulmasta tulisi Ruonan yhdystien alueelle mahdollistaa kaikkien kolmen suurimman päivittäistavarakaupan toimijan sijoittuminen. **S-marketin tausta** on potentiaalinen erityisesti S-marketin laajene-misalueena, mutta tontilla on mahdollista kehittää myös monipuolisemmin muuta kaupan ja palveluiden tarjontaa. **Humaliston alue** on kokonaan uusi kaupan alue ja odottaa muun yhdyskuntarakenteen kehittymistä. Humalisto ei ole kaupan näkökulmasta ensisijainen sijoittumisalue Naantalissa johtuen sijainnista E18:n ”väärällä puolella” suhteessa keskustan yhdyskuntarakenteeseen.

Yleisötilaisuus

Kauppapaikkaselvityksestä sekä Ruonan yhdystien asemakaavan kauppapaikkaan liittyvistä asioista pidetään avoin info- ja keskustelutilaisuus 13.6.2019 kello 18 kaupungintalolla.

Asiantuntijoina kokouksessa on kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa ja yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi.

Oheismateriaalina on Pro Tallipuisto -ryhmän kirjelmä konsernijaostolle 20.5.2019.

Oheismateriaali:

- Pro Tallipuisto -ryhmän kirjelmä konsernijaostolle 20.5.2019

| | | |
|-------------------------------------|------|------------|
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 46 | 20.05.2019 |
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 49 | 03.06.2019 |

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto tutustuu kaupalliseen selvitykseen sekä keskustelee sen sisällöstä ja jatkotoimista.

Info- ja keskustelutilaisuus pidetään 13.6.2019 kello 18 kaupungintalon valtuustosalissa.

Asian käsittelyä jatketaan seuraavassa konsernijaostossa 17.6. Seuraavaan kokoukseen valmistellaan yritysvaikutusten arviointi.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa ja yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi olivat läsnä kokouksessa asiantuntijoina tämän asian käsittelyn ajan.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

| | | |
|-------------------------------------|------|------------|
| Tekninen lautakunta | § 79 | 22.08.2018 |
| Tekninen lautakunta | § 18 | 06.03.2019 |
| Tekninen lautakunta | § 39 | 15.05.2019 |
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 50 | 03.06.2019 |

Kailon asemakaava

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 lähivuosien laajentumistarpeet sekä samalla säilyttämään saaren koillisosan virkistyskäyttömahdollisuuksia. Tavoitteena on laajentaa matkailuun varatun korttelialuetta 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 Naantalın 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-Naantalın osayleiskaavan alueeseen. Yleiskaavassa matkailupalvelujen aluetta (RM) on laajennettu nykyisestään, tarkoituksena mahdollistaa Muumimaailman laajennustarpeet. Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta. Muutosesitys on Manner-Naantalın osayleiskaavan mukainen.

| | | |
|-------------------------------------|------|------------|
| Tekninen lautakunta | § 79 | 22.08.2018 |
| Tekninen lautakunta | § 18 | 06.03.2019 |
| Tekninen lautakunta | § 39 | 15.05.2019 |
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 50 | 03.06.2019 |

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-Naantalin 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 saataisiin 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.

KOKOUSKÄSITELY

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 | § 79 | 22.08.2018 |
| Tekninen lautakunta | § 18 | 06.03.2019 |
| Tekninen lautakunta | § 39 | 15.05.2019 |
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 50 | 03.06.2019 |

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 käytön 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. Täl-

| | | |
|-------------------------------------|------|------------|
| Tekninen lautakunta | § 79 | 22.08.2018 |
| Tekninen lautakunta | § 18 | 06.03.2019 |
| Tekninen lautakunta | § 39 | 15.05.2019 |
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 50 | 03.06.2019 |

lä alueella on tenniskenttiä, uimaranta huoltotiloineen ja kaupungin virkistyskäytössä oleva rakennus ja rantsauna. 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 pakettiautotyypisten ajoneuvojen käyttöön. Mikäli saaren toi-

| | | |
|-------------------------------------|------|------------|
| Tekninen lautakunta | § 79 | 22.08.2018 |
| Tekninen lautakunta | § 18 | 06.03.2019 |
| Tekninen lautakunta | § 39 | 15.05.2019 |
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 50 | 03.06.2019 |

minnan laajeneminen rakennusoikeuden sallimassa määrässä edellyttää huoltoajoneuvoliikenteen lisäämistä, tulee sen ajoittua Muumimaailman aukioloajan ulkopuolella. Kailon saaren toiminnan edellyttämää asiakaspy-säköintiä ei ole mahdollista osoittaa Vanhankaupungin rantaan, vaan se on järjestetty kaukopysäköintinä käyttäen heiluriliikenteessä ”muumibus-sia” ja kaupunkijunaa.

Asemakaavaluonnos

Kailon kaavamutoksen 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 toi-minta-alueella. Alue on osoitettu /s-merkinnällä.

2. Katajaketo

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

3. Avokallio

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

4. Pohjoisrannan lehdot

Saaren pohjoisrannalla, tenniskenttien takana on melko luonnonti-laista lehtoa. Rannan lehtoalue olisi hyvä jättää rakentamisen ulko-puolelle. Kaavamerkintänä on /s.

Suuri osa rannoista on rajattu merkinnällä, jonka mukaan luonnollinen ran-taviiva on säilytettävä.

Alueella on myös puustoltaan säilytettäviä kohtia erillisellä merkinnällä.

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

| | | |
|-------------------------------------|------|------------|
| Tekninen lautakunta | § 79 | 22.08.2018 |
| Tekninen lautakunta | § 18 | 06.03.2019 |
| Tekninen lautakunta | § 39 | 15.05.2019 |
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 50 | 03.06.2019 |

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 matkailualueetta 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, lisäys on yhteensä 1 500 k-m².

Saaren pohjoisosa 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, lisäys on 150 k-m². Saunarannan (r-1)-alueen edustalla vesialueella on merkintä (vla)-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 merikorttiin, tulee siitä neuvotella merenkulkuviranomaisen kanssa ja

| | | |
|-------------------------------------|------|------------|
| Tekninen lautakunta | § 79 | 22.08.2018 |
| Tekninen lautakunta | § 18 | 06.03.2019 |
| Tekninen lautakunta | § 39 | 15.05.2019 |
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 50 | 03.06.2019 |

kaupungin ottaa majakka hoidettavakseen.

- Puiden kaataminen saarella edellyttää rakennusvalvonnan maise-matyö lupaa.
- VR-1-alueelle voidaan tehdä uimapaikka.
- RM-1-alueen aitatyyppistä 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 vesi-alueeksi (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 jalankulku- 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 volyyymi kasvaa.

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

| | | |
|-------------------------------------|------|------------|
| Tekninen lautakunta | § 79 | 22.08.2018 |
| Tekninen lautakunta | § 18 | 06.03.2019 |
| Tekninen lautakunta | § 39 | 15.05.2019 |
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 50 | 03.06.2019 |

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 päivästä 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.

| | | |
|-------------------------------------|------|------------|
| Tekninen lautakunta | § 79 | 22.08.2018 |
| Tekninen lautakunta | § 18 | 06.03.2019 |
| Tekninen lautakunta | § 39 | 15.05.2019 |
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 50 | 03.06.2019 |

Tekninen lautakunta

Kaavoitusarkkitehti Kirsti Junttila 6.5.2019:

Kailon asemakaavamuutoksen luonnos ja valmisteluaineisto oli nähtävillä 19.3.-16.4.2019. Yleisötilaisuus järjestettiin 27.3. 2019.

Kaavamuutoksesta saatiin kolme lausuntoa ja yhdeksän yksityistä asukasmielipidettä sekä Luonnonsuojeluyhdistyksen mielipide.

Palaute ja kaavoittajan vastineet sekä yleisötilaisuuden yhteenveto on esitetty asemakaavan selostuksen kohdassa 3.3 (Osallistaminen ja yhteistyö) ja erillisessä selostuksen liitteissä 3a ja 3b.

Tiivistelmä lausunnoista ja mielipiteistä:

Asukaspalautteessa kiinnitettiin huomiota saaren matkailualueen laajenemiseen ja virkistysalueen supistumiseen. Suuri huoli oli uimarannan ja nuotiopaikan sijoittuminen matkailualueelle pois asukkaiden vapaasta käytöstä. Tulevassa vuokrasopimuksessa ratkaistaan saaren virkistyskäytön rajaus.

Viranomaislausunnoissa kiinnitettiin huomiota saaren rakentamisen ohjaukseen ja luonnonympäristön hoitoon.

Liitteinä asemakaavan muutosehdotuksen kaavakartta (6.5.2019) ja asemakaavan muutoksen selostus (6.5.2019) liitteineen, joita ovat:

1. Asemakaavan muutoksen seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS, päiväys 22.2.2019
3. Lausunnot ja mielipiteet asemakaavaluonnoksesta sekä kaavoittajan vastineet
4. Luontoarvojen perusselvitys 2018
5. Asemakaavan muutosehdotus, kaavakartta 6.5.2019
6. Maanomistuskartta
7. Vuokrasopimuskartta
8. Poistuva kaava

LIITTEET A2-A3, TEKLA 15.5.2019 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

OHEISMATERIAALI: Saadut lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavaluonnoksesta kaavaehdotukseksi

Asemakaavamuutoksen valmistelua on jatkettu nähtävilläoloaikana saadun palautteen pohjalta seuraavin muutoksin:

| | | |
|-------------------------------------|------|------------|
| Tekninen lautakunta | § 79 | 22.08.2018 |
| Tekninen lautakunta | § 18 | 06.03.2019 |
| Tekninen lautakunta | § 39 | 15.05.2019 |
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 50 | 03.06.2019 |

- Matkailukäyttöön osoitetun alueen (RM) pohjoispuolen rajausta on hieman tarkistettu ja uuden jalankulkureitin sijaintia on muutettu Kailon sillan läheisyydessä. Näin on saatu virkistysaluetta (VR-1) pohjoisrannan tuntumassa hieman väljemmäksi.

- Saaren pohjoisrannalla on luonnonmukaisena säilytettävän rantaviivan osuutta vähäisessä määrin supistettu pienimuotoisen uimapaikan mahdollistamiseksi.

- Kailon sillan merkintä on muutettu jalankulkureitiksi, jolla huoltoajo on sallittu. Sama merkintä jatkuu saaren virkistysalueen ja matkailualueen osalla. Sillan yhteyteen on lisätty venesatamamerkintä (lv).

- Kaupungin puoleisen rannan kulku eteläosan kallioille on muutettu merkintänä ulkoilureitiksi ja luonnonmukaisena säilytettävän rantaviivan osuutta on supistettu. Tällöin voidaan rantaan rakentaa esim. pitkospuu-tyyppinen kulkutie.

Yleismääräyksiä on tarkistettu seuraavasti:

- Majakkarakennelma:

r-2-alueelle saa rakentaa yhden majakkarakennelman. Majakkarakennelma voidaan sijoittaa saaren länsiosalle korkeuskäyrän +6 rannan puolelle. Rakennelman suurin korkeus ympäröivästä maanpinnasta saa olla enintään 10 metriä. Alueen maastomuodot säilytetään rakentamisen yhteydessä ennallaan. Kallioalueilla ei maanpintaa saa louhia ja muilla alueilla täyttämistä tulee välttää.

- /s 80 - merkintään liitetään tarkennus:

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Alue, jolla ympäristö pääosin säilytetään. Merkinnän luku osoittaa prosentin, kuinka suuri osa alueesta tulee säilyttää. Alueen muulle osalle voidaan tehdä kulkureittejä, oleskelupaikkoja sekä merkinnän r-2 mukaisia rakennelmia. Rakennusluvan yhteydessä edellytetään kokonaistarkastelu /s 80-alueen säilymisestä.

- Uusi merkintä hoitosuunnitelmasta:

Alueelle tulee laatia hoitosuunnitelma, joka käsittää saaren luonnonympäristöä koskevia käytännön hoitotoimenpiteitä. Suunnitelma laaditaan yhteistyönä kaupungin ja alueen toimijoiden kanssa.

| | | |
|-------------------------------------|------|------------|
| Tekninen lautakunta | § 79 | 22.08.2018 |
| Tekninen lautakunta | § 18 | 06.03.2019 |
| Tekninen lautakunta | § 39 | 15.05.2019 |
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 50 | 03.06.2019 |

- Pohjoisniemen r-6 merkintä tarkentuu:

Rakennusala, jolle saa sijoittaa alueen käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia. Rakennusten korkeus saa olla enintään 14 metriä merenpinnasta. Rakennuksen ylimmän lattiapinnan korkeustaso saa olla enintään + 8.00. Rakennuksen korkeus ympäröivästä maanpinnasta saa olla enintään 7 metriä. Alueen maastomuodot säilytetään rakentamisen yhteydessä ennallaan. Kallioalueilla maanpintaa ei saa louhia rakennuksen ympäristössä ja muilla alueilla täyttämistä tulee välttää.

- Uusi merkintä r-1 /s ja r-2 /s alueilla:

Alueen osa, jolla arvokas puusto on erityisesti otettava huomioon alueen käyttöä ja rakentamista suunniteltaessa.

Asemakaavaehdotus

Rakenteellisesti kaavaratkaisu perustuu Manner-Naantalin osayleiskaavaan ja osin nykytilanteeseen. Matkailukäyttöön osoitettava alue laajenee ja samalla pyritään säilyttämään saaren pohjoisosan yleinen virkistyskäyttö ja saaren eteläosat yleisenä virkistysalueena, jolla ympäristö suojellaan.

Kailon itäpuolinen alue, laajuudeltaan 3,3 ha, on asemakaavassa osoitettu vesialueeksi (W). Saari on yhteydessä Vanhankaupungin rantaan kevyen ponttonisillan välityksellä. Silta palvelee ainoastaan jalankulku- ja huoltoliikennettä.

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.

Mitoitus

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty selostuksen liitteenä olevassa seurantalomakkeessa.

Asemakaava-alueen pinta-ala on 14,7 ha, josta vesialuetta on 4,6 ha.

| | |
|---|---------|
| Retkeily- ja ulkoilualueetta | 4,3 ha |
| Matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta | 5,7, ha |
| Vesialuetta on | 4,6 ha |

| | | |
|-------------------------------------|------|------------|
| Tekninen lautakunta | § 79 | 22.08.2018 |
| Tekninen lautakunta | § 18 | 06.03.2019 |
| Tekninen lautakunta | § 39 | 15.05.2019 |
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 50 | 03.06.2019 |

Korttelialueet ja aluevaraukset

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet (RM-1)

Saaren keskiset alueet on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM-1).

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

Pääperiaate on sijoittaa uusi rakentaminen edelleen saaren sisäosiin.

Uutta rakentamisaluetta (r-1) on osoitettu nykyisen Muumimaan alueen pohjoispuolelle matkailualueetta laajentamalla. Rakennusoikeutta on osoitettu matkailun (RM-1) (r-1)-alueille yhteensä 2000+1100 k-m² sekä teatteria koskevalle (r-4)-alueelle 100 k-m², lisäys on yhteensä 1500 k-m².

Retkeily- ja ulkoilualueet (VR-1)

Saaren pohjoisosa ja luoteisosan niemi on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR-1) Tälle alueelle sijoittuvat rakentamisen alueet (r-1) ja (r-6). Rakennusoikeutta on osoitettu 650 k-m², lisäys on 150 km². Saaren eteläosa on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi, jolla ympäristö säilytetään (VR/s).

(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, ympäröivästä maanpinnasta korkeus enintään 7 m.

-/s 80, /s 60 Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Alue, jolla ympäristö pääosin säilytetään. Merkinnän luku osoittaa prosentit, kuinka suuri osa alueesta tulee säilyttää. Alueen muulle osalle voidaan tehdä kulkureittejä, oleskelupaikkoja ja sekä merkinnän (r-2) mukaisia rakennelmia. Rakennusluvan yhteydessä edellytetään kokonaistarkastelu /s 80-alueen säilymisestä.

-/s Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Alue, jolla ympäristö säilytetään.

| | | |
|-------------------------------------|------|------------|
| Tekninen lautakunta | § 79 | 22.08.2018 |
| Tekninen lautakunta | § 18 | 06.03.2019 |
| Tekninen lautakunta | § 39 | 15.05.2019 |
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 50 | 03.06.2019 |

-sl Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 § :n mukainen luonnonsuojelualue, jolla kielletään luontotyyppin ominaispiirteitä heikentävä toiminta.

Vesialueet

Kailon itäpuolinen alue, laajuudeltaan 3.3 ha, on osoitettu vesialueeksi (W), jolle Kailon sillan yhteyteen on merkitty venesatama lv-merkintä.

Pohjoisen niemen saunarannan edustalla vesialueella on merkintä (vla)-alue, jolle saa sijoittaa virkistyskäyttöä palvelevia rakennelmia.

Saaren pohjoisrannan vesialueelle on merkitty laituri.

Liikenne ja yhdyskuntatekniset alueet

Kailon silta on tarkoitettu edelleen jalankulku- ja huoltoliikenteelle.

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 ulkoilureitin merkinnällä, joka on mahdollista toteuttaa pitkospuu-tyyppisenä ratkaisuna.

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

Asemakaavan sisältöä on kuvattu tarkemmin asemakaavaselostuksen kappaleessa 5.

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa (asemakaavaselostuksen liite 1).

Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavaluonnoksessa matkailukäyttöön tarkoitettu alue laajenee ja sen rakentamisen volyymi kasvaa. Myös virkistysalueen rakentaminen lisääntyy hieman.

Kailon saaren lisärakentaminen on mahdollista sijoittaa siten, ettei se riko Naantalin Vanhankaupungin rannan miljööön luonnetta.

Vaikutukset saaren virkistysaluekäyttöön

| | | |
|-------------------------------------|------|------------|
| Tekninen lautakunta | § 79 | 22.08.2018 |
| Tekninen lautakunta | § 18 | 06.03.2019 |
| Tekninen lautakunta | § 39 | 15.05.2019 |
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 50 | 03.06.2019 |

Kailon luonne asukkaiden virkistysalueena muuttuu Manner-Naantalin yleiskaavan mukaisesti. Saaren yleiset virkistysalueet sijoittuvat saaren pohjoisosaan ja eteläosaan.

Muita alueita koskeva virkistyskäyttö määrittyy kaavan pohjalta laadittavassa kaupungin ja Muumimaailman välisessä vuokrasopimuksessa.

Liikenteelliset vaikutukset

Kailon saaren toiminnan edellyttämää asiakaspysäköintiä ei ole mahdollista osoittaa Vanhankaupungin rantaan, vaan se tulee järjestää kaukopysäköintinä käyttäen heiluriliikenteessä ”muumibussia” ja kaupunkijunaa. Kaupunki järjestää helposti saavutettavan ”muumiparkin”- alueen. Tällä hetkellä ”muumiparkkina” toimii S-marketin taustalla sijaitseva pysäköintialue, joka käsittää 566 ap ja mahdollisen laajennusalueen 210 ap.

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.

Yritysvaikutukset

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

Naantalissa vieraillee vuosittain n. 600 000 matkailijaa, joista noin kolmannes on Muumimaailman asiakkaita. Muumimaailma, Väski ja Emma Teatteri ovat tuoneet Naantaliin vuosittain n. 220 000 kävijää.

Kunnallistekniset kustannukset

Kaava-alueelle syntyy kunnallistekniikan kustannuksia uuden jalankulku- ja huoltoreitin rakentamisesta.

Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavanmuutoksen toteuttaminen on mahdollista kaavamuutoksen

| | | |
|-------------------------------------|------|------------|
| Tekninen lautakunta | § 79 | 22.08.2018 |
| Tekninen lautakunta | § 18 | 06.03.2019 |
| Tekninen lautakunta | § 39 | 15.05.2019 |
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 50 | 03.06.2019 |

tultua lainvoimaiseksi. Vuokra-alueen toiminnan laajentumista varten Muumimaailman ja kaupungin välille on tehty uusi vuokrasopimus 15.5.2017 § 219, jonka mukaan:

Kaupunki on 8.6.2017 laaditussa vuokrasopimuksessa varannut Muumimaailma Oy:lle aluelaajennusta varten Manner-Naantalin yleiskaavassa matkailukäyttöön osoitetut RM-alueet, joko muumitoiminnan laajentamiseksi tai muunlaisen vierailukohteen perustamiseksi. Lisäalueiden osalta Muumimaailma Oy:n etukäteen kaupungille suunnitelmat ja perusteet laajennusalueen tarpeesta.

Pohjoisosan niemen rakennusten ja toiminnan uusiutuminen tarkastellaan erillisen, myöhemmin laadittavan vuokrasopimuksen yhteydessä.

Hallinta ja kaupungin käyttöoikeudet

Vuokrasopimuksessa todetaan, että vuokrakohde on yleisessä ulkoilu- ja virkistyskäytössä muuna aikana kuin Muumimaailman aktiivina käyttö- ja huoltosesonkina sekä välttämättömien turvallisuuteen liittyvien toimenpiteiden johdosta.

Aukiolopäivinä ja huoltosesonkina sekä välttämättömien turvallisuuteen liittyvien toimenpiteiden johdosta Muumimaailma Oy:llä on oikeus sulkea Kailon saari yöajaksi (klo 21-07). Muumimaailma Oy ilmoittaa tulevat aukiolopäivät ja huoltosesongin sekä muut sulkemista edellyttävät toimenpiteet kaupungille edellisen vuoden loppuun mennessä tai viipymättä niiden tarpeen ilmaannuttua.

Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomainen sekä yhdyskuntatekniikka ja maankäyttöosasto seuraavat käyttötarkoituksen ja kaavamääräysten toteutumista.

Hoitosuunnitelman laatii ympäristötoimi yhdessä maankäyttöosaston ja yhdyskuntatekniikan viheryksikön kanssa. Suunnitelma laaditaan yhteistyönä kaupungin ja saaren toimijoiden kanssa.

VS. TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen konsernijaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 6.5.2019 päivätty Kailon asemakaavan muutosehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Kaavaehdotuksesta pyydetään seuraavat lausunnot:
Varsinais-Suomen liitto
Varsinais-Suomen ELY-keskus / Ympäristö ja luonnonvarat

| | | |
|-------------------------------------|------|------------|
| Tekninen lautakunta | § 79 | 22.08.2018 |
| Tekninen lautakunta | § 18 | 06.03.2019 |
| Tekninen lautakunta | § 39 | 15.05.2019 |
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 50 | 03.06.2019 |

sekä liikennevastuualue
Varsinais-Suomen maakuntamuseo
Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
Naantalin Energia Oy
DNA Oyj
Ympäristö- ja rakennuslautakunta
Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta
Vanhankaupungin toimikunta
Presidentin kanslia
Liikenne- ja viestintävirasto Traficom ja Väylävirasto

KOKOUSKÄSITTELY:

Heikki Lindgren esitti Elina Mälkiän kannattamana, että saaren pohjoisosan VR-1 aluetta laajennettaisiin jonkin verran käsittämään nykyinen uimaranta-alue. Esitetty alue on osoitettu viivoitettuna alueena oheisessa liitteessä.

LIITE B1, TEKLA 15.5.2019

Tämän jälkeen hyväksytyn äänestysesityksen mukaisesti suoritettussa äänestyksessä vs. teknisen johtajan ehdotuksen puolesta äänestivät Martti Jaanto, Mikko Laaksonen, Mika Ratilainen, Kari Salo, Kaisa Suovanen ja Anne Tirkkonen. Lindgrenin ehdotusta kannattivat Eliisa Ansamaa, Heikki Lindgren, Janne Muikkula, Elina Mälkiä ja Kaisa Vallavuori.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella teknisen lautakunnan päättäneen hyväksyä vs. teknisen johtajan ehdotuksen äänin 6 - 5.

TEKNINEN LAUTAKUNTA

Vs. teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 03.06.2019 § 50

Kaavoitusarkkitehti Kirsti Junttila:

Kailon asemakaavamuutoksen asemakaavaehdotus 6.5.2019 ja asemakaavan selostus liitteineen ovat esityslistan liitteinä (KHKON 3.6.2019).

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto esittää kaupunginhallitukselle, että 6.5.2019 päivätty Kailon asemakaavamuutoksen asemakaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä

| | | |
|-------------------------------------|------|------------|
| Tekninen lautakunta | § 79 | 22.08.2018 |
| Tekninen lautakunta | § 18 | 06.03.2019 |
| Tekninen lautakunta | § 39 | 15.05.2019 |
| Kaupunginhallituksen konsernijaosto | § 50 | 03.06.2019 |

maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

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

KOKOUSKÄSITTELY:

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

Merkittiin, että Jan Lindström poistui kokouksesta yhteisöjäävinä tämän pykälän käsittelyn ajaksi. Esteellisyyden perusteena on Muumimaailma Oy:n hallituksen jäsenyys.

Merkittiin, että Anne Pentti poistui kokouksesta yhteisöjäävina Jan Lindströmin puolisona tämän pykälän käsittelyn ajaksi.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Poikkeamishakemus yleiskaavaan RA-rakennuspaikan lisäämiseksi

516/10.04.02/2018

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 03.06.2019 § 51

Rakennustarkastaja Markku Aro:

Hakija

_____ ja _____, TURKU

Rakennuspaikka

Salo, 529-542-0003-0083, Salonkyläntie

Tilan nimi

Kaukola

Kaavoitustilanne

Yleiskaava 270807§30, 2007, pinta-ala 8 675 m²

Rakennushanke

Loma-asunnon rakentaminen

Hakijan perustelu

Tilalla ei ole tällä hetkellä rakennuslupaa ja nyt haetaan poikkeuslupaa loma-asunnon rakentamiselle.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 171 § Poikkeamisvalta ja poikkeamisen edellytykset

MRL 173 § Poikkeamismenettely

MRL 174 § Poikkeamispäätös

Päätösehdotus

Rakennustarkastaja Markku Aro ei puolla haettua poikkeamishakemusta

Päätösehdotuksen perustelut

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kiinteistö 529-542-3-83 Kaukola kuuluu Rymättylän Eteläisen saariston osayleiskaavaan ja kaavassa on laadittu kantakiinteistötarkastelu ja rantarakennusoikeuslaskelma.

Kiinteistöt Kaukola ja Kaukola I kuuluvat mitoituksessa samaan kantatilaan (v. 1969 kiinteistönmuodostustilanne). Näille kiinteistöille on kaavassa osoitettu mitoituksen mukaan 1 rantarakennuspaikka, joka on rakennettu jo ennen Rymättylän eteläisen saariston osayleiskaavan voimaantuloa.

Voimassa olevan kaavan mukaan rannan rakennusoikeus määritetään mitoitusnormeilla 8,5 lay/km (8,5 lomarakennuspaikkaa/kilometri) ja vapaan rannan osuus tulee olla 40 % rantaviivasta. Kun toinen kantatilan kiinteistöistä on rakennettu, on toinen kiinteistö jäänyt ilman rakennusoikeutta ja -paikkaa vapaan rantaviivan mitoituksen perusteella.

Hanke aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Sijaintikartta, yleiskaavaote ja asemapiirros oheistetaan.

LIITE A2, KHKON 3.6.2019 (säilytetään erillisessä poikkeamislupa-aktissa)

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto hylkää Vaskikarien poikkeamislupahakemuksen rakennustarkastaja Markku Aron esittämin perustein.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginjohtajan tilannekatsaus

52/00.00.03/2019

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 03.06.2019 § 52

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 3.6.2019

Pöytäkirja yleisesti nähtävänä

Pöytäkirja on 7.6.2019 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:

§ 49 - 50, § 52.

Valitusosoitus Seuraaviin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella.

Hallintovalitus § 51

Päätöksen antopäivä 11.6.2019

Valitusaika 30 päivää

Valitusaika lasketaan päätöksen antopäivästä sitä määräaikaan lukematta.

Valitusviranomainen: Turun hallinto-oikeus
Postiosoite: PL 32, 20101 Turku
Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2–4, 20100 Turku

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla valituksen käsittelystä hallinto-oikeudessa perittävä oikeudenkäyntimaksu on 260 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiarhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

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

Valituskirjassa on ilmoitettava

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite
- päätös, johon haetaan muutosta

- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi
- muutosvaatimuksen perusteet.

Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite.

Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.

Valituskirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen valitusajan päättymistä.