

|  |       |            |
|--|-------|------------|
| Tekninen lautakunta                    | § 79  | 22.08.2018 |
| Tekninen lautakunta                    | § 18  | 06.03.2019 |
| Tekninen lautakunta                    | § 39  | 15.05.2019 |
| Kaupunginhallituksen<br>konsernijaosto | § 50  | 03.06.2019 |
| Kaupunginhallitus                      | § 212 | 17.06.2019 |
| Kaupunginhallitus                      | § 319 | 21.10.2019 |
| Kaupunginhallitus                      | § 340 | 28.10.2019 |
| Kaupunginhallitus                      | § 1   | 13.01.2020 |
| Kaupunginvaltuusto                     | § 1   | 03.02.2020 |

## **Kailon asemakaavamuutos**

425/10.03.01/2018

Tekninen lautakunta 22.08.2018 § 79

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa 13.8.2018:

Kaupunginhallitus päätti 18.6.2018 (§250) käynnistää Kailon asemakaavamuutoksen.

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

LIITE A1, TEKLA 22.8.2018 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

### **Kaavamuutoksen tavoite**

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

### **Lähtökohdat**

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

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

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

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

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

Koska muutos käynnistyy alueen haltijan esityksestä, kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvat kustannukset peritään Muumimaailma Oy:ltä. He ovat sitoutuneet niiden maksamiseen hakemuksessaan.

### **Selvitykset**

Alueelle on laadittu runsaasti taustaselvityksiä Manner-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.

### **KOKOUSKÄSITTELY**

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

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

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

### **TEKNINEN JOHTAJA:**

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

### **TEKNINEN LAUTAKUNTA:**

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

Lisäksi lautakunta esittää, että jatkokäsittelyn yhteydessä otetaan huomioon päärakennuksen ja saunan käyttökuntoon saattaminen, sekä uimamahdollisuuden ja nuotiopaikan 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-m<sup>2</sup>. Saaren muu alue on retkeily- ja ulkoilualue (VR-1), jolle voi sijoittaa rakennuksia ja rakenteita erikseen osoitetuille rakennusaloille. Tällä alueella on tenniskenttiä, uimaranta huoltotiloineen ja kaupungin virkistyskäytössä oleva rakennus ja rantasauna. 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 etelärinteeseen keto ja niityt (luo-2/62).

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

Alue on merkitty maakunnallisesti avokkaaksi maisema-alueeksi.

### **Maanomistus ja vuokrasopimus**

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

### **Liikenne ja kunnallistekniikka**

Kailon saari kuuluu kunnallisteknisten verkostojen piiriin.

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

### **Asemakaavaluonnos**

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

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

### **Saaren arvokkaat luontokohteet**

1. Etelärinteen keto ja niityt

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

2. Katajaketo

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

3. Avokallio

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

4. Pohjoisrannan lehdot

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

Suuri osa rannoista on rajattu merkinnällä, jonka mukaan luonnollinen ranta-ivi on säilytettävä.

Alueella on myös puustoltaan säilytettäviä kohtia erillisellä merkinnällä.

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

### **Kaavan aluevaraukset**

Pääperiaate kaavamuutoksessa on sijoittaa uusi rakentaminen saaren sisään.

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 matkailualueella laajentamalla. Rakennusoikeutta on osoitettu matkailun (RM-1) (r-1)-alueille yhteensä 2 000+1 100 k-m<sup>2</sup> sekä teatte-

ria koskevalle (r-4)-alueelle 100 k-m<sup>2</sup>, lisäys on yhteensä 1 500 k-m<sup>2</sup>.

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-m<sup>2</sup>, lisäys on 150 k-m<sup>2</sup>. 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 kaupungin ottaa majakka hoidettavakseen.

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

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

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

### **Liikenne ja yhdyskuntatekniset alueet**

Saarelle on osoitettu reitit ainoastaan jalankululle ja huoltoliikenteelle. Saaren pohjoisrannalle on merkitty ohjeellisesti yleiselle jalankululle ja huoltoliikenteelle osoitettu uusi reitti. Muumimaailman alueelle on osoitettu alueen sisäinen jalankululle ja huoltoliikenteelle merkitty reitti. Saaren eteläosan

virkestysalueelle 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 Muumi-maailman itäpuolelle. Molemmilta pumppaamoilta on osoitettu vesialueille varaukset johtoa varten. Muuntamo varten varattu alue sijoittuu Kailon sillan päähän saaren itäisimpään rantaan.

## **Kaavan vaikutukset**

### **Saaren virkestysaluekäyttö**

Kailon luonne asukkaiden virkestysalueena muuttuu Manner-Naantalin yleiskaavan mukaisesti.

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

Asemakaavaluonnoksessa matkailukäyttöön tarkoitettu alue laajenee ja sen rakentamisen volyymi kasvaa.

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

### **Vaikutus maisemaan ja ympäristöön**

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

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

### **Yritysvaikutukset**

Muumi-maailman säilyminen Naantalin matkailun vetovoimatekijänä luo työpaikkoja sekä rakentamisaikana että toiminnan sesonkiaikoina alueelle.

Tonttijako vahvistuu tämän kaavamuutoksen yhteydessä korttelissa 39.

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

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

TEKNINEN JOHTAJA:

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

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

#### TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

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:

- 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 kallioidelle 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.*

- 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

## **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 matkailualuetta laajentamalla. Rakennusoikeutta on osoitettu matkailun (RM-1) (r-1)-alueille yhteensä 2000+1100 k-m<sup>2</sup> sekä teatteria koskevalle (r-4)-alueelle 100 k-m<sup>2</sup>, lisäys on yhteensä 1500 k-m<sup>2</sup>.

### 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-m<sup>2</sup>, lisäys on 150 km<sup>2</sup>. 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 prosentin, 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.

-sl Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 § :n mukainen luon-

nonsuojelualue, 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. Muuntamo 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 volyyymi kasvaa. Myös virkistysalueen rakentaminen lisääntyy hieman.

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

#### Vaikutukset saaren virkistysaluekäyttöön

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 Naantalın Vanhankaupungin rakennushistoriallisesti arvokkaan ranta-alueen tulee olla hallitseva rakennettu ympäristö tällä alueella.

### Yritysvaikutukset

Muumimailman säilyminen Naantalın matkailun vetovoimatekijänä luo työpaikkoja sekä rakentamisaikana että toiminnan sesonkiaikoina alueelle. Naantalissa vierailee vuosittain n. 600 000 matkailijaa, joista noin kolmannes on Muumimailman asiakkaita. Muumimailma, 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 tultua lainvoimaiseksi. Vuokra-alueen toiminnan laajentumista varten Muumimailman ja kaupungin välille on tehty uusi vuokrasopimus 15.5.2017 § 219, jonka mukaan:

Kaupunki on 8.6.2017 laaditussa vuokrasopimuksessa varannut Muumimailma Oy:lle aluelaajennusta varten Manner-Naantalın yleiskaavassa matkailukäyttöön osoitetut RM-alueet, joko muumitoiminnan laajentamiseksi tai muunlaisen vierailukohteen perustamiseksi. Lisäalueiden osalta Muumimailma 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 turvallisuuden liittyvien toimenpiteiden johdosta.

Aukiolopäivinä ja huoltosesonkina sekä välttämättömien turvallisuuden 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 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 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 yhteisöjää-vinä tämän pykälän käsittelyn ajaksi. Esteellisyyden perusteena on Muumimaailma Oy:n hallituksen jäsenyys.

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

#### KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 17.06.2019 § 212

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa:

Kailon asemakaavakartassa huomattiin kirjoitusvirhe. Merkkien selityksissä "vla"-merkinnän selityksessä oli virheellisesti merkintä "vv". Virhe on nyt korjattu liitteenä olevaan karttaan, joka on päivätty samalla päiväyksellä 6.5.2019 kuin ennenkin, mutta piirustuksen numeromerkinnällä 6-5-2019 2.

LIITE A1, KH 17.6.2019 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Kailon asemakaavan muutosehdotuksen 6.5.2019 päivätty kaavaselostus on liitetty esityslistaan (KH 17.6.2019).

#### KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus päättää asettaa 6.5.2019 päivätyn Kailon asemakaavan muutosehdotuksen maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä 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 Jan Lindström poistui kokouksesta yhteisöjäävinä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Esteellisyyden perusteena oli Muumimaailma Oy:n hallituksen jäsenyys. Lindströmin tilalla kokouksessa oli läsnä varajäsen Martti Jaanto.



Merkittiin, että Vilhelm Junnila poistui kokouksesta yhteisöjäävinä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Esteellisyyden perusteena oli Naantalin Matkailu Oy:n hallituksen puheenjohtajuus. Junnilan tilalla kokouksessa oli läsnä varajäsen Juha Eura.

Kokouksen puheenjohtajana toimi kaupunginhallituksen 2. varapuheenjohtaja Sirpa Hagsberg.

Pöytäkirjantarkastajaksi tämän pykälän osalta valittiin Hagsbergin tilalle Pirjo Maja.

Keskustelun aikana Hannu Aalto esitti Pirjo Majan kannattamana seuraavaa:

"Kaava palautetaan uuteen valmisteluun siten, että VR-1 alueen rajausta tarkennetaan teknisen lautakunnan 15.5.2019 § 39 liitteen (laajennettu VR-1 alue) mukaisesti. Tämä mahdollistaa uimarannan vapaan käytön.

Lisäksi valmistellaan tarkennettu vuokrasopimus Muumimaailma Oy:n kanssa ja tämä sopimus tuodaan päätettäväksi samanaikaisesti kaavan kanssa. Pohjoisosan niemen rakennusten ja toiminnan uusiutumista ei tehdä tässä vaiheessa, vaan alue säilyy kuntalaisten vapaassa käytössä."

Puheenjohtaja rajasi keskustelun koskemaan tehtyä palautusehdotusta.

Tämän jälkeen hyväksytyn äänestysesityksen mukaisesti suoritettussa äänestyksessä asian käsittelyn jatkamista kannattivat Tommy Björkskog, Hanna Gustafsson, Heini Jalkanen, Mirva Maine, Tero Tavio, Markku Tuuna, Martti Jaanto ja Juha Eura. Aallon palautusehdotusta kannattivat Hannu Aalto, Sirpa Hagsberg ja Pirjo Maja.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella kaupunginhallituksen päättäneen jatkaa asian käsittelyä äänin 8 - 3.

Keskustelun aikana Hannu Aalto esitti Pirjo Majan kannattamana seuraavaa:

- "1 VR-1 alueen rajausta tarkennetaan teknisen lautakunnan 15.5.2019 § 39 liitteen (laajennettu VR-1 alue) mukaisesti.
- 2 Valmistellaan tarkennettu vuokrasopimus Muumimaailma Oy:n kanssa ja sopimus tuodaan päätettäväksi samanaikaisesti kaavan lopullisen

hyväksymisen yhteydessä. Pohjoisosan niemen rakennusten ja toiminnan uusiutumista ei tehdä tässä vaiheessa, vaan alue säilyy kuntalaisten vapaassa käytössä.

- 3 Kaavan nähtävillä olo alkaa lomakauden päättyttyä elokuussa."

Tämän jälkeen suoritettiin hyväksytyjen äänestysesitysten mukaisesti seuraavat äänestykset:

**Äänestys Hannu Aallon muutosesityksen kohdasta 1:  
"VR-1 alueen rajausta tarkennetaan teknisen lautakunnan 15.5.2019 § 39 liitteen (laajennettu VR-1 alue) mukaisesti."**

Kaupunginjohtajan ehdotuksen puolesta äänestivät Tommy Björkskog, Hanna Gustafsson, Heini Jalkanen, Mirva Maine, Tero Tavio, Markku Tuuna, Martti Jaanto ja Juha Eura. Aallon muutosehdotuksen puolesta äänestivät Hannu Aalto, Sirpa Hagsberg ja Pirjo Maja.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella kaupunginhallituksen päättäneen hyväksyä kaupunginjohtajan ehdotuksen äänin 8 - 3.

**Äänestys Hannu Aallon muutosesityksen kohdasta 2:  
"Valmistellaan tarkennettu vuokrasopimus Muumimaailma Oy:n kanssa ja sopimus tuodaan päätettäväksi samanaikaisesti kaavan lopullisen hyväksymisen yhteydessä. Pohjoisosan niemen rakennusten ja toiminnan uusiutumista ei tehdä tässä vaiheessa, vaan alue säilyy kuntalaisten vapaassa käytössä."**

Kaupunginjohtajan ehdotuksen puolesta äänestivät Tommy Björkskog, Hanna Gustafsson, Heini Jalkanen, Mirva Maine, Tero Tavio, Markku Tuuna, Martti Jaanto ja Juha Eura. Aallon muutosehdotuksen puolesta äänestivät Hannu Aalto, Sirpa Hagsberg ja Pirjo Maja.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella kaupunginhallituksen päättäneen hyväksyä kaupunginjohtajan ehdotuksen äänin 8 - 3.

**Äänestys Hannu Aallon muutosesityksen kohdasta 3:  
"Kaavan nähtävillä olo alkaa lomakauden päättyttyä elokuussa."**

Kaupunginjohtajan ehdotuksen puolesta äänestivät Tommy Björkskog, Hanna Gustafsson, Heini Jalkanen, Mirva Maine, Tero Tavio, Markku Tuuna, Martti Jaanto ja Juha Eura. Aallon muutosehdotuksen puolesta äänestivät Hannu Aalto, Sirpa

Hagsberg ja Pirjo Maja.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella kaupunginhallituksen päättäneen hyväksyä kaupunginjohtajan ehdotuksen äänin 8 - 3.

#### KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 21.10.2019 § 319

Kaavoitusarkkitehti Kirsti Junttila ja kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa:

Kailon asemakaavan 6.5.2019 päivätty muutosehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 16.8. - 16.9.2019. Samalla pyydettiin lausunnot eri viranomaisilta ja lautakunnilta. Ehdotuksesta saatiin kuusi lausuntoa ja kaksi muistutusta.

Oheismateriaali:

- Lausunnot ja muistutukset

Lausuntojen ja muistutusten pääkohdat ja kaavoittajan vastineet

#### **Lausunto / Varsinais-Suomen liitto**

Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto päätti kokouksessaan 19.8.2019 § 42, ettei liitto anna lausuntoa, koska liitolla ei ole asiasta huomautettavaa eikä se ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

#### **Kaavoittajan vastine**

Merkitään tiedoksi.

#### **Lausunto / Varsinais-Suomen ELY-keskus / ympäristö- ja luonnonvarat sekä liikennevastuualue**

Yksikönpäällikkö Risto Rauhala ilmoitti, että ELY-keskuksella ei ole toimialtaan lausuttavaa kaavaehdotukseen. Luonnokseen annetussa lausunnossa todetut asiat on huomioitu hyvin kaavan valmistelussa.

#### **Kaavoittajan vastine**

Merkitään tiedoksi.

#### **Lausunto / Varsinais-Suomen maakuntamuseo**

Varsinais-Suomen maakuntamuseo totesi lausunnossaan, että kaavamääräyksillä on pyritty ohjaamaan alueen rakentaminen saaren sisäosiin siten, että tärkeään maisema-alueeseen kuuluvan saaren silhuetti ja laajalle näkyvät ranta-alueet säilyvät rakentamattomina. Maakuntamuseolla ei ole omalta toimialtaan huomauttamista kaavaehdotuksesta.

#### **Kaavoittajan vastine**

Merkitään tiedoksi.

#### **Lausunto / Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos**

Aluepelastuslaitos ei antanut lausuntoa kaavaehdotuksesta.

##### **Kaavoittajan vastine**

Merkitään tiedoksi.

#### **Lausunto / Naantalin Energia Oy**

Naantalin Energialla ei ole huomautettavaa kaavan muutosehdotukseen.

##### **Kaavoittajan vastine**

Merkitään tiedoksi.

#### **Lausunto / DNA Oyj**

DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista ko. asemakaavan muutosehdotuksen sisältöön. Alueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida rakennettaessa ja tarvittaessa osoittaa niille korvaava reitti.

##### **Kaavoittajan vastine**

Merkitään tiedoksi, ei aiheuta muutoksia asemakaavan muutosehdotukseen.

#### **Lausunto / Tasavallan presidentin kanslia**

Tasavallan presidentin kanslia ilmoittaa lausunnossaan, että tasavallan presidentin kanslialla ei ole lausuttavaa asiassa.

##### **Kaavoittajan vastine**

Merkitään tiedoksi.

#### **Lausunto / Liikenne- ja viestintävirasto Traficom**

Liikenne- ja viestintävirasto Traficom ilmoittaa, että sillä ole tässä vaiheessa asiasta lausuttavaa.

##### **Kaavoittajan vastine**

Merkitään tiedoksi.

#### **Lausunto / Ympäristö- ja rakennuslautakunta**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa lausunnossaan, että sen

24.4.2019 § 32 antamaa lausuntoa ei ole huomioitu nykyisen uimapaikan osalta. Muilta osin on lausunto pääasiassa huomioitu. Lausunnon muutos-ehdotukset kaavaehdotukseen:

- Nykyinen hiekkauimaranta koostuu kahdesta erillisestä lahden poukamasta, joista pohjoisempi, kooltaan pienempi poukama tulisi jättää jatkossakin kuntalaisten käyttöön.

### **Kaavoittajan vastine**

Teknisen lautakunnan käsittelyssä 15.5.2019 § 39 tehtiin kyseinen muutosesitys. Asiasta käytiin keskustelu ja äänestettiin päätökseksi esittelijän esitys. Ratkaisu on myös 4.10.2018 lainvoimaiseksi tulleen Manner-Naantalin osayleiskaavan mukainen.

Vuokrasopimuksesta neuvoteltaessa on mahdollista tarkastella uimarannan käyttöoikeuden laajentamista koskemaan myös asiakkaita, jotka eivät ole Muumimaailma Oy:n tai muun vastaavan toimijan kävijöitä. Sopimus on kevyempi ja joustavampi tapa asian tarkastelemiseksi kuin asemakaava.

Uimaranta-alueen jakaminen kahden eri toimijan alueeksi kaavassa merkitsisi vastuun jakautumista valvontahenkilöstöstä ja kunnossapidosta. Aidan rakentaminen tai alueiden erottaminen toisistaan kasvillisuudella voisi vaikuttaa keinotekoiselta.

Uimaranta-alueen merkitseminen kaavaan suojelullisella uimarantamerkinnällä (vv) ja (r2/s60) takaavat sen, että Kailon uimarantapoukamat säilyvät suuremman rakentamisen ulkopuolella ja ne on mahdollista myöhemmin palauttaa yleisiksi uimarannoiksi.

- Viitaten yleiseen määräykseen hoitosuunnitelmasta, on kaavoittaja vastineessa todennut, että hoitosuunnitelman käytännössä laatii ympäristötoimi yhdessä maankäyttöosaston ja yhdyskuntatekniikan viiheryksikön kanssa. Ympäristö- ja rakennuslautakunta kuitenkin huomauttaa, että ympäristönsuojeluviranomainen ennemminkin valvoo hoitosuunnitelman laatua ja asianmukaisuutta, eikä tästä johtuen voi toimia samaan aikaan suunnitelman varsinaisena toteuttajana. Ympäristöviranomainen voi kuitenkin osallistua suunnitelman laatimiseen suunnittelutyötä ohjaavana tahona.

### **Kaavoittajan vastine**

Yleismääräys on kuulunut ehdotusvaiheessa: Alueelle tulee laatia hoitosuunnitelma, joka käsittää luonnonympäristöä koskevia käytännön hoitotoimenpiteitä. Suunnitelma laaditaan yhteistyönä kaupungin ja alueen toimijoiden kanssa.

Selostuksen kohtaan 6.2 toteutuksen seuranta on muutettu yleismääräyksen teksti.

- Huoltoajon salliva jalankulkualue jk/h on esitetty siirrettäväksi tenniskenttien itäpuolelle erittäin rehevälle ja vaikeakulkuiselle luonnontilaiselle alueelle. jk/h-alueen linjaus tulisi siirtää kulkemaan tenniskenttien itäreunalla, jolloin tarpeettomalta neitseellisen alueen raivaustyöltä ja tiepohjan rakentamistyöltä vältyttäisiin.

#### **Kaavoittajan vastine**

Huoltoajon salliva, yleiselle jalankululle varattu reitti jk/h saaren itäosassa on kaavakartalla ohjeellisella merkinnällä. Se tarkoittaa, että toteutuksen suunnittelussa lopullinen reitti määrittyy huolellisen maastotarkastelun perusteella.

Koska tenniskenttäalueen tulevaa toimintaa ei tiedetä, on parempi jättää tarkka sijainti määrittämättä.

Merkitään tiedoksi, ei aiheuta muutoksia asemakaavan muutosehdotukseen.

- Kaavaselistusta tulisi täydentää vielä mainitsemalla siinä Lou-nais-Suomen ympäristökeskuksen luonnonsuojelulain 29 §:n nojalla antama rajauspäätös 9.5.2007, Dnro LOS-2007-L-102-253, "Luontotyypin katajakedot kuuluvan alueen rajojen määrittäminen".

#### **Kaavoittajan vastine**

Katajaketo on mainittu selostuksessa sivuilla 7,11 ja 13, tosin päätöksen diaarinumeroa ei ole mainittu. Selostuksen liitteenä olevassa luontoarvojen perusselvityksessä on katajaketo mainittu sivuilla 4 ja 14 ja sen rajauspäätös (LTA 203421) sivulla 9.

Diaarinumero ja rajauspäätös on lisätty selostukseen.

### **Lausunto / Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta**

- Lautakunta pitää tärkeänä, että Kailon saari säilyy edelleenkin kaupunkilaisten virkistysalueena ja esittää yksimielisenä lausuntonaan, että kaavaehdotusta muutetaan siten, että nykyisen uimarannan pohjoisosa ja nuotiopaikka säilyvät entisillä paikoillaan kaupunkilaisien käytössä.

Muumimaailmalle vuokrattavan alueen pohjoisraja kulkisi näin kahden hiekkarannan välisestä metsiköstä. Lautakunta pitää tärkeänä, että Kailon pohjoisosasta löytyy jatkossakin kaupunkilaisille uima- ja piknikkipaikka, pienille lapsille sopiva hiekkaranta sekä nuotiopaikka.

#### **Kaavoittajan vastine**

Uimarannan osalta kts. ympäristö- ja rakennuslautakunnan vastine.

Nuotiopaikka on kaavan ulkoilu- ja retkeilyalueen merkinnän (VR-1) mukaista toimintaa ja sen merkitsemistä kaavaan ei ole aiemminkaan katsottu tarpeelliseksi. Sijainnissa tulee ottaa huomioon viihtyisyyden lisäksi huolto- ja paloturvallisuusasiat.

Nuotiopaikan sijoittamista mantereen puolelle Nunnalahden alueelle on mahdollista tarkastella myös lähivuosien aikana Nunnalahden ja rantaraitin kehittämistyön yhteydessä.

- Lisäksi lautakunta painottaa, että Muumimaailman kanssa tehdyssä nykyisessäkin vuokrasopimuksessa mainittu kaupunkilaisten ulkoilu- ja virkistyskäyttömahdollisuus koko saareen tulisi toteutua jatkossakin aukiolopäivien, huoltosesonkien ja välttämättömien turvallisuuteen liittyvien toimenpiteiden ulkopuolella.

### **Kaavoittajan vastine**

Kailon saari on toiminut virkistysalueena tähän asti ison osan vuotta siten, että kaupunkilaisten on ollut tietyin rajoituksin mahdollista liikkua aidatunkin alueen sisäpuolella. Kaupunkilaisten virkistyskäytön mahdollisuus määritetään kaupungin ja alueen toimijan välisessä vuokrasopimuksessa edelleen.

- Lautakunta pitää tärkeänä, että kaavaehdotuksessa mainittu kulkumahdollisuus Kailon eteläosan kallioille toteutettaisiin ja näin mahdollistettaisiin myös tämän alueen hyödyntäminen kaupunkilaisten virkistyskäytössä.

### **Kaavoittajan vastine**

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

- Lautakunta kannattaa vapaa-aikatoimen päällikön esitystä laiturin hyödyntämisestä melonta- ja souturetkien lähtöpaikkana sekä rantaan rakennettavasta kanoottien säilytysvarastosta.

### **Kaavoittajan vastine**

Melonta- ja souturetkiin liittyvät toiminnot ovat kaavan tarkoittamaa retkeily- ja ulkoilualueen (VR-1) toimintaa. Nunnalahden ja rantaraitin lähivuosien kehittämissuunnitelmissa olisi mahdollista myös tutkia melonta- ja souturetkien lähtöpaikan sijaintia ehkä vähän helpomman huoltoyhteyden piiriin.

## **Muistutus / Naantalin Vanhankaupungin Asukasyhdistys**

Naantalin Vanhankaupungin Asukasyhdistys ry pyytää huomioimaan seuraavan muistutuksensa asemakaavamuutoksesta.

Yhdymme Naantalin ympäristö- ja rakennuslautakunnan asiassa antamaan lausuntoon, kokouspöytäkirja 28.8.2019 pykälä 68: ”Nykyinen hiekkauimaranta koostuu kahdesta erillisestä lahden poukamasta, joista pohjoisempi, kooltaan pienempi poukama tulisi jättää jatkossakin kuntalaisten käyttöön.”

Perustelut:

- 1) Uimarantoja käytetään enimmäkseen kesäaikaan
- 2) Vierasvenesataman asiakkaat ja muut matkailijat, jotka eivät ole Muumi-maailman rannekkeen ostavia asiakkaita, voivat näin edelleen nauttia Kailon uimarannasta, samoin kuin päiväkotiryhmät ja senioritkin.
- 3) Yleinen grillipaikka saataisiin säilytettyä siirtämällä se vapaaseen käyttöön jäävälle uimarannalle
- 4) Säästyisi paljon kustannuksia, jos ei varjoisalle pohjoisrannalle tarvitsisi rakentaa uimalaituria ja ruopata kaislikkoa.

### **Kaavoittajan vastine**

Kts. ympäristö- ja rakennuslautakunnan sekä kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausuntoihin annetut vastineet.

### **Muistutus / Yksityishenkilö**

- Yleisen virkistyskäytön tulevaisuus Kailossa

Käsissä on asemakaavaehdotus, joka tosiasiallisesti tarvelee upean Kailon saaren ja sen yleisen virkistyskäytön. Vastustan virkistysalueen muuttamista matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi, RM-1.

Kailon virkistysalue on harvinaislaatuinen luontokeidas kaupungin keskustasta vain kivenheiton päässä. Saaren sielun muodostaa uskomattoman kaunis, luonnonmukainen uimaranta.

Puolentoista hehtaarin lisätilan uhraaminen herkästä Kailosta on lyhytnäköistä ja se näivettää virkistysalueen rantasuikaleeksi. Miltä vaikuttaa kummallinen suikale saaren koillisrannalla ison meluisan kaupallisen viihdekeskuksen aidan takana? Miten kaistale ja pieni niemenkärki palvelevat ja keitä? Niemen topografia rajoittaa sen käyttöä. Koillisrannan alue lienee noin puolentoista hehtaarin kokoinen. Siitä on iso osa varustettu merkinnällä /s. Merkintä /s tarkoittaa ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Alue jolla ympäristö säilytetään.” Mitkä ovat arviot koillisrannan tulevista käyttäjämääristä? Jaksako kaventunut alue kiinnostaa enää kaupunkilaisia, kun lumoava uimaranta-alue ja vehmas lehtometsä on menetetty.

### **Kaavoittajan vastine**

Koillisrannan virkistysalue ja siihen sisältyvä, sijainniltaan oh-



jeellinen uusi rantaraitti sijoittuvat vallitsevien tuulensuuntien suhteen suojaiselle rannalle. Veden ääreen sijoittuvalta rantaraitilta aukeaa merelliset näkymät. Vaikka retkeily- ja ulkoilualue (VR-1) on paikoin kapea, täydentävät ympäristöä siihen rajoittuvat Matkailualueen (RM-1) suojellut vyöhykkeet (/s). Nykyisten tenniskenttien välittömään läheisyyteen reittiä ei ole esitetty, jolloin vältetään reitin kulkeminen mahdollisen rakentamisen viereltä.

Kailon toimintojen määrittäminen isoksi meluisaksi viihdekeskukseksi ei kaavoittajan käsityksen mukaan vastaa todellisuutta, Kailon meluista ei ole valitettu. Visuaalisen häiriön välttämiseksi rakentaminen on pyritty sijoittamaan saaren sisäosiin siten, että ympäröivä arvokas maisema-alue ei häiriintyisi toiminnasta. Tähän asti tässä on onnistuttu.

- Kaavaluonnoksesta tehtiin kaupungille useita kriittisiä huomautuksia, joissa vastustettiin Kailon virkistysalueen luovuttamista Muumimaailmalle. Yhdyn nykyistä virkistysaluetta kannattavien huomautuksiin ja niissä esitettyihin painaviin perusteluihin. Kaavoittajan antamat vastineet eivät tyydytä. Kailon virkistyskäytön painopisteaika on tietenkin juuri mainittu Muumimaailman aktiivi- ja huoltoaika. Entä mitä on virkistäytyminen suljetussa nukkuvassa huvipuistossa erilaisten rakenteiden ja rakennusten keskellä? Tuleeko alue edes tulevaisuudessa olemaan avoin? Kaikenlainen puhe asukkaiden vapaasta pääsystä suljetulle maksulliselle huvipuistoalueelle näyttäisi toiveajattelulta, eikä ainakaan korvaa nykytilannetta.

### **Kaavoittajan vastine**

Kailon saari on toiminut virkistysalueena tähän asti ison osan vuotta siten, että kaupunkilaisten on ollut mahdollista liikkua myös aidatun alueen sisäpuolella. Tästä on tullut paljon kiitosta asukkailta. Kaupunkilaisten virkistyskäytön mahdollisuus määritetään kaupungin ja alueen toimijan välisessä vuokrasopimuksessa.

- Rakentamisen laajentaminen ja ohjaaminen kaavamerkinällä

Muumimaailman rakennusten kerrosala lähes kaksinkertaistuu eli lisääntyy 1 500 k-m<sup>2</sup>, josta 1 100 k-m<sup>2</sup> sijoittuu nykyiselle virkistysalueelle. Lisäksi lähes joka puolella saa rakentaa rakennelmia, teitä, oleskelupaikkoja ja muilla tavoin muokata aluetta. Näiden peittoalaa ei ole kerrottu, kaavakarttaan on vain merkitty suuri määrä lämpäreitä, joilla on esitetty prosenttilukuna, kuinka suuri osa on säilytettävä alue, luvun vaihdelta 60:stä 80 prosenttiin. Kaava sallii alueen ai- taamisen. Edellä kerrottu merkitsee nykyisen Kailon viehätysvoiman menetystä.

### **Kaavoittajan vastine**

Asemakaavaehdotuksessa on määritelty useita rakentamista ohjaavia määräyksiä yksittäisten rakennusten suuruudesta ja

korkeudesta, jotka osaltaan kuvaavat alueelle sallittua rakennuskantaa. Rakennuskannan vaihtelevuuden takia myös näitä määräyksiä on hyvin vaikea havainnollistaa, koska tulevat rakenteet eivät välttämättä vastaisi havainnollistamiskuvia.

Saaren keskiset alueet 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.

Uutta rakentamisaluetta (r-1) on osoitettu nykyisen Muumi- maan alueen pohjoispuolelle matkailualueetta laajentamalla. Rakennusoikeutta on osoitettu matkailun (RM-1) (r-1)-alueille yhteensä 2 000 + 1 100 k-m<sup>2</sup> sekä teatteria koskevalle (r-4)-alueelle 100 k-m<sup>2</sup>, lisäys on yhteensä 1 500 k-m<sup>2</sup>. Kartalla olevat rakennusoikeuden luvut sisältävät siis myös olevat rakennukset.

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 sijoituvat rakentamisen alueet (r-1) ja (r-6) saaren pohjoisosan niemeen, nykyisen saunarakennuksen ympäristöön. Rakennusoikeutta on osoitettu 650 k-m<sup>2</sup>, lisäys on 150 k-m<sup>2</sup>.

Rakentamisen tehokkuuden arvioimiseksi voidaan todeta, että vuonna 2003 vahvistuneessa kaavassa saaren kokonaistehokkuus oli  $e=0.02$  ja nyt käsittelyssä olevan kaavassa  $e=0.03$ . Kailon rakentamista ei kuvaa kovin hyvin normaali tehokkuusluku  $e$ , sillä rakennelmia ja polkuja aukioineen ei lasketa rakennusoikeuteen. Siitä syystä kaavamääräyksiin on otettu prosenttiluku, joka kertoo säilytettävän alueenosan pinta-alan.

/s 80- ja /s 60-merkintöjen tarkastelemiseksi on kesällä 2019 kartoitettu kaikki Kailon rakennukset ja rakennelmat sekä rakennetut aukiot ja polut. Niiden pinta-alat on verrattu alueiden pinta-aloihin, joilla on prosenttimerkintä kaavamääräyksissä. Laskelmaesimerkki on esitetty selostuksen liitteessä 10. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä toimijan on esitettävä rakennusvalvonnalle laskelma käytettäväksi esitettävästä pinta-alasta ja sen suhteesta rakennusalan pinta-alaan.

Muumimaailman alue on ollut aina aidattu. Eteläosan kallioiden alueella aita ei tarkasti noudata nykyisen vuokra-alueen rajausta. Portit on pidetty auki vuokrasopimuksen mukaisesti. Kaavamääräyksellä ohjataan aidan rakentamista.

– Muumimaailman merkitys kaupungille ja mahdolliset muut laajene-

misvaihtoehdot

Kaavaselostuksessa toistuu tarkoitus turvata Muumimaailma Oy:n lähivuosisien laajenemistarpeet. Laajentumistarpeet ovat yrityksille tarpeellisia ja usein elinehto ja siten hyvin ymmärrettäviä. Tässä tapauksessa Muumimaailma Oy on Naantalın kaupungille hyvin tärkeä taloudellisessa mielessä. On viisaampaa ja kaukokatseisempaa sekä Naantalın kaupungin että yrityksen kannalta etsiä toinen alue, jossa mm. voisi laajeta kunnolla, jonne olisi mahdollista sijoittaa tulevien aikojen tarpeita vastaavat rakenteet, kunnolliset pysäköinti-, matkailuauto-, mahdolliset telttailualueet ja majoitusrakennukset ym. Siirtyminen uudelle alueelle voisi olla vaiheittaista, nykyisen toimiessa paikallaan. Uudesta paikasta voi kehittyä mahdollisten toisten yritysten kanssa hedelmällinen kokonaisuus, jossa olisi edellytyksiä ympärivuotiseen toimintaan. Yrityksestä toimijana tällaisella harvinaisen aralla paikalla on aina oma riskinsä maanomistajalle, tässä Naantalın kaupungille. Joskus liiketoiminta jostain syystä voi epäonnistua ja ajautua esimerkiksi konkurssiin. Mihin kaupunki voi käyttää saarta, joka on rakennettu täyteen rakennelmia, rakennuksia ja laitteita? Miten kaupunki on turvannut selustansa?

### **Kaavoittajan vastine**

Kokonaan uuden ympärivuotisen toiminta-alueen löytäminen yhtä keskeiseltä paikalta lienee haasteellista. Matkailusesonki on lyhyt ja Kailon noin 200 000 kävijää vilkastuttavat oleellisesti myös Vanhankaupungin yrittäjien tarjoamien palvelujen käyttöä.

Kaupungin ja Muumimaailman välisessä vuokrasopimuksessa 8.6.2017 todetaan kohdassa 16.5:

"Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen."

Tämän tulee tapahtua kuuden kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä.

- Saako kaava-aineistosta riittävästi selville kaavan vaikutukset.

On kyseenalaista, voiko kaavamuutoksen sisällöstä saada riittävää käsitystä eli täyttääkö esitetty aineisto lain vaatimukset. Erityisesti kaavaselostuksessa esitetyt vaikutusarvioinnit ovat ylimalkaiset, eivätkä kerro riittävästi vaikutuksista mm. saaren yleiseen virkistyskäyttöön ja miljööön muuttumiseen. Esimerkiksi viittaukset muutokseen yleiskaavan mukaisesti ja toisaalta vuokrasopimuksen mukaisesti eivät kerro muutoksista. Kaavan mahdollistaman lisärakentamisen vaikutusta saaren nykyiseen tilaan ei havainnollista "rakentamisen volyymi kasvaa" ja "virkistysalueen rakentaminen lisääntyy hie-man". Edellä vain esimerkkejä.

## Kaavoittajan vastine

Kailon rakennuksia ja rakennelmia ei kannata osoittaa kaavassa liian tarkkarajaisesti jotta liiketoiminnan kehittämiseksi jää riittävästi edellytyksiä. Erilliset rakennusalat ja laajuusrajat turvaavat reunaehdot rakentamiselle. Asemakaavan selostuksessa kaavaa kuvailtaessa on viitattu nykytilanteeseen, ja siihen tapahtuviin muutoksiin. Asemakaavaa ja kaavan vaikutuksia on kuvailtu selostuksen kohdassa 5.

Asemakaavan muutoksen salliman rakennusoikeuden havainnollistaminen on hyvin vaikeaa, koska kohtalaisen pieni rakennusoikeus voidaan alueelle toteuttaa niin monella tavalla ja kaikki alueen rakennelmat eivät kuulu kerrosalan piiriin, kuten esimerkiksi alueen fyysisesti suurin rakennelma, teatterikatos. Voisi olla hyvin harhaanjohtavaa esittää jokin ratkaisumalli alueelle, jos todellinen toteutuma olisi sitten hyvin erilainen kuin nyt kuviteltu havainnollistamiskuva.

Uudessa asemakaavassa koko korttelialueen (RM-1) tehokkuusluku (e) on 0,06 (kerrosneliometriä / alueen pinta-ala). V-alueiden tehokkuusluku on vastaavasti 0,02. Luvut on esitetty selostuksen liitteessä 1, tilastolomake. Alueelliset tehokkuusluvut ovat varsin pieniä joka osaltaan takaa sen että alueen luonne säilyy vehreänä.

Nykytilanteessa Muumimaailman toiminta-alueella (RM-1) on rakennusoikeutta 1 700 kerrosneliometriä, ja sen rakentamiseen osoitettua aluetta (r-1) on yhteensä noin 0,97 hehtaaria. Rakentamiseen osoitettujen alueiden aluetehokkuusluku (e) on noin 0,18. Rakennusoikeus on jo käytetty kokonaisuudessaan ja sen lisäksi alueella on useita rakennelmia, jotka eivät kuulu rakennusoikeuden laskennan piiriin, joten nykytilanne havainnollistaa hyvin nykyisen asemakaavan toteutumista ja samalla myös uuden asemakaavan mukaisten rakentamiseen osoitettujen alueiden tulevaa rakentamista.

Kaavamuutoksen myötä rakentamiseen osoitetut alueet nykyisellä Muumimaailman toiminta-alueella kasvavat noin 1,20 hehtaariin osittain siksi koska myös r-4 alueelle on annettu rakennusoikeutta. Rakennusoikeus näillä alueilla lisääntyy 2 100 kerrosneliometriin, rakentamiseen soveltuvien alueiden tehokkuusluku säilyy samana, tehokkuusluku on 0,18.

Laajentuvalla RM-1 -alueelle rakentamiseen soveltuvia alueita on osoitettu noin 0,61 hehtaaria, ja niihin on osoitettu rakennusoikeutta 1 100 kerrosneliometriä. Rakentamiseen osoitettujen alueiden tehokkuusluku on noin 0,18, joka vastaa nykyisille rakentamiseen osoitetuille alueille osoitettua nykyistä tehokkuuslukua.

Edellisten lukujen perusteella nykyinen rakennuskanta havainnollistaa siis hyvin kaavamuutoksessa rakentamiseen

osoitettujen alueiden rakentamisen määrää.

- Melua rajoittavien määräysten lisääminen

Kaavaan on lisättävä rajoittavia määräyksiä melusta. Melun torjuntaan, melunlähteiden sijoittamiseen, melun suuntaamiseen on olemassa keinoja.

### **Kaavoittajan vastine**

Kaupungin ja Muumimaailman välisessä vuokrasopimuksessa 8.6.2017 todetaan:

"Vuokrauksen kohteita ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen eikä siellä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä."

Kailon teatterin tai Muumimaailman aiheuttamasta melusta ei ole tullut valituksia ympäristötoimelle, joten asemakaavaan ei ole katsottu tarpeen tehdä meluun liittyviä määräyksiä.

### Yhteenvedo lausuntojen ja muistutusten johdosta tehdyistä muutoksista

- Korttelin 39 alueella teatterin (r-4)-alueen rajausta on muutettu vähäisessä määrin wc-tila 1:n laajentamisen mahdollistamiseksi.
- Korttelin 39 sisäisen jalankulkureitin itäpäähän sen pohjoispuolelle on varattu tilaa lipunmyyntitilan ja jonotusalueen sijoittamiseksi matkailualueen rajauksen muutoksella. Samalla uuden jalankulkureitin ohjeellista paikkaa on siirretty hieman itään. Huoltoajon sallivien jalankulkureittien kaavamääräystä on yksinkertaistettu siten, että sama määräys koskee molempia saaren reittejä ja Kailon siltaa. Uusi reitti on ohjeellisena merkinnällä.
- Kaavaselostusta on täydennetty mainitsemalla siinä Lounais-Suomen ympäristökeskuksen luonnonsuojelulain 29 §:n nojalla antama 9.5.2007 rajauspäätös (LTA 203421) ja diaarinumero Dnro LOS-2007-L-102-253.

Esityslistan liitteinä ovat tarkistettu asemakaavanmuutos ja sen selostus, jotka on päivätty 1.10.2019 (KH 21.10.2019).

Muutokset ovat vaikutuksiltaan niin vähäisiä, ettei niiden takia ole tarpeen asettaa asemakaavan muutosehdotusta uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

### **KAUPUNGINJOHTAJA:**

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 1.10.2019 päivätyn Kailon asemakaavan muutoksen.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennus-

lain 200 §:n 2 momentin sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 § mukaisesti.

#### KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen puheenjohtaja Jan Lindström poistui kokouksesta yhteisöjäävinä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Esteellisyyden perusteena oli Muumimaailma Oy:n hallituksen jäsenyys. Lindströmin tilalla kokouksessa oli läsnä varajäsen Martti Jaanto.

Kokouksen puheenjohtajana tämän asian käsittelyn ajan toimi kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja Vilhelm Junnila.

Hannu Aalto esitti seuraavaa:

"Kaava palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että VR-1 alueen rajausta tarkennetaan teknisen lautakunnan 15.5.2019 § 39 liitteen (laajennettu VR-1 alue) mukaisesti. Tämä mahdollistaa uimarannan vapaan käytön.

Useat lausunnon / muistutuksen esittäjät ovat ehdottaneet tätä muutosta, joka laajentaa yleistä aluetta ja varmistaa, ettei koko uimaranta-alueita myöhemminkään vuokrata kaupallisiin tarkoituksiin."

Mirva Maine esitti, että asia jätetään pöydälle.

Puheenjohtaja rajasi keskustelun koskemaan tehtyä pöytäalpanoehdotusta.

#### KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Kaupunginhallitus 28.10.2019 § 340

Kailon asemakaavamuutoksen 1.10.2019 päivätyt kaavakartta ja kaavaselostus ovat esityslistan liitteinä (KH 28.10.2019).

#### KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 1.10.2019 päivätyn Kailon asemakaavan muutoksen.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 200 §:n 2 momentin sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 § mukaisesti.

#### KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen puheenjohtaja Jan Lind-

ström poistui kokouksesta yhteisöjäävinä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Esteellisyyden perusteena oli Muumimaailma Oy:n hallituksen jäsenyys. Lindströmin tilalla kokouksessa oli läsnä varajäsen Martti Jaanto.

Kokouksen puheenjohtajana tämän asian käsittelyn ajan toimi kaupunginhallituksen 2. varapuheenjohtaja Sirpa Hagsberg.

Hannu Aalto esitti Pirjo Majan kannattamana seuraavaa:

"Kaava palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että VR-1 alueen rajausta tarkennetaan teknisen lautakunnan 15.5.2019 § 39 liitteen (laajennettu VR-1 alue) mukaisesti. Tämä mahdollistaa uimarannan vapaan käytön.

Useat lausunnon / muistutuksen esittäjät ovat ehdottaneet tätä muutosta, joka laajentaa yleistä aluetta ja varmistaa, ettei koko uimaranta-alueita myöhemminkään vuokrata kaupallisiin tarkoituksiin."

Puheenjohtaja rajasi keskustelun koskemaan tehtyä palautusesitystä.

Merkittiin, että kokouksessa pidettiin neuvottelutauko kello 16.40 - 16.45.

Tämän jälkeen hyväksytyn äänestysesityksen mukaisesti suoritettussa äänestyksessä asian käsittelyn jatkamisen puolesta äänestivät Tommy Björkskog, Hanna Gustafsson, Heini Jalkanen, Juha Eura, Martti Jaanto, Mirva Maine, Tero Tavio ja Markku Tuuna. Aallon palautusehdotuksen puolesta äänestivät Hannu Aalto, Sirpa Hagsberg ja Pirjo Maja.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella kaupunginhallituksen päättäneen jatkaa asian käsittelyä äänin 8 - 3.

Kaupunginjohtaja muutti päätösehdotuksensa kuulumaan seuraavasti:

"Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi Muumimaailma Oy:n kanssa käytäviä neuvotteluja varten, jotta tiedetään tarvitseeko yhtiö koko osayleiskaavaan merkittyä uimaranta-alueita omien suunnitelmiensa toteuttamiseen."

#### KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan muutetun ehdotuksen ja päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi Muumimaailma Oy:n kanssa käytäviä neuvotteluja varten, jotta tiedetään tarvitseeko yhtiö koko osayleiskaa-

vaan merkittyä uimaranta-aluetta omien suunnitelmiensa toteuttamiseen.

Kaupunginhallitus 13.01.2020 § 1

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa:

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti Muumimaailma Oy:n kanssa pidettiin neuvottelu Muumimaailma Oy:n tarpeiden selvittämiseksi uimaranta-alueen suhteen. Tämän jälkeen Muumimaailma Oy:n hallitus laati asiaa vastineensa. Vastine kokonaisuudessaan on liitteenä.

LIITE B1, KH 13.1.2020

Vastineessaan Muumimaailma Oy toteaa:

"Muumimaailma Oy on esittänyt hakemuksen kaavoituksen käynnistämiseksi Kailon saarella turvatakseen yhtiön kehittämisen tulevana vuosikymmeninä. Samassa yhteydessä yhtiö on esittänyt perusteluiksi mm. nykyisen vuokra-alueen rakennusoikeuden loppuminen ja soveltuvien alueiden vähäisyys rakentamiselle sekä teemapuistotoiminnan osalta tarpeellisesta jatkuvasta kehittämisestä ja uudistumisesta. Lisäksi on esitetty joitakin mahdollisia ideoita ja luonnoksia. Yhtiö on korostanut koko prosessin aikana, ettei sillä ole valmiita suunnitelmia tai päätöksiä mahdollisen lisäalueen osalta.

Naantalin kaupungin ja Muumimaailma Oy välisessä vuokrasopimuksessa koskien Kailoa, päivätty 8. kesäkuuta 2017, todetaan kohdassa 8, että;

*Naantalin kaupunki varaa Muumimaailma Oy:lle aluelaajennusta varten Kailon saarella Manner-Naantalin osayleiskaavassa matkailukäyttöön osoitettavat RM-alueet, joko muun toiminnan laajentamiseksi tai muunlaisen vierailukohteen perustamiseksi.*

Tämän perusteella yhtiö ei näe tarpeelliseksi muuttaa nyt esitettyä kaavaluonnosta. Yhtiö muistuttaa myös, että ennen alueiden hallinnan siirtymistä yhtiön tulee esittää kaupungille suunnitelmat ja perusteet laajennusalueiden tarpeesta, jonka jälkeen osapuolten tulee vielä solmia alueista erillinen vuokrasopimus. Tässä vaiheessa voidaan tarkemmin ottaa kantaa mahdollisista kaava-alueen sisällä olevista rajauksista."

Muumimaailma Oy:n lausunnon perusteella kaavoittaja ei näe syytä muuttaa Kailon asemakaavan muutosehdotusta uimarannan ympäristössä, koska asemakaavaehdotuksen aluerajaukset noudattavat pääosiltaan yleiskaavan aluerajauksia.

Kailon asemakaavamuutoksen 1.10.2019 päivätyt kaavakartta ja kaavaselostus ovat esityslistan liitteinä (KH 13.1.2020).

KAUPUNGINJOHTAJA:



Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 1.10.2019 päivätyn Kailon asemakaavan muutoksen.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 200 §:n 2 momentin sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 § mukaisesti.

#### KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen puheenjohtaja Jan Lindström poistui kokouksesta yhteisöjäävinä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Esteellisyyden perusteena oli Muumimaailma Oy:n hallituksen jäsenyys. Lindströmin tilalla kokouksessa oli läsnä varajäsen Martti Jaanto.

Kokouksen puheenjohtajana tämän asian käsittelyn ajan toimi kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja Vilhelm Junnila.

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa ja tekninen johtaja Reima Ojala esittelivät kaavamuutosta kokouksessa.

Keskustelun aikana Hannu Aalto esitti Sirpa Hagsbergin kannattamana seuraavaa:

"Lisätään RM-alueelle merkintä, jossa alue on pidettävä aitaamattomana ja yleisessä käytössä. Edellä mainittu alue olisi sama kuin mitä teknisessä lautakunnassa on esitetty VR-1 alueen laajentamiseksi (tekninen lautakunta 15.5.2019 § 39, laajennettu VR-1 alue)."

Tämän jälkeen hyväksytyn äänestysesityksen mukaisesti suoritettua äänestyksessä kaupunginjohtajan ehdotuksen puolesta äänestivät Tommy Björkskog, Hanna Gustafsson, Heini Jalkanen, Vilhelm Junnila, Martti Jaanto, Tero Tavio ja Markku Tuuna. Aallon ehdotuksen puolesta äänestivät Hannu Aalto, Sirpa Hagsberg, Mirva Maine ja Pirjo Maja.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella kaupunginhallituksen päättäneen hyväksyä kaupunginjohtajan ehdotuksen äänin 7 - 4.

#### KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginvaltuusto 03.02.2020 § 1

Kailon asemakaavamuutoksen 1.10.2019 päivätty kaavakartta ja kaavaselostus ovat esityslistan liitteinä (KV 3.2.2020).

Oheismateriaali:

- Muumimaailma Oy:n vastine 19.11.2019 liittyen Kailon asemakaavamuutokseen

#### KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 1.10.2019 päivätyn Kailon asemakaavan muutoksen.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 200 §:n 2 momentin sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 § mukaisesti.

#### KOKOUSKÄSITTELY:

Keskustelun aikana valtuutettu Sirpa Hagsberg esitti valtuutettu Harri Palomäen ja valtuutettu Lauri Laineen kannattamana seuraavaa:

""Lisätään RM-alueelle merkintä, jossa alue on pidettävä aitaamattomana ja yleisessä käytössä. Edellä mainittu alue olisi sama kuin mitä teknisessä lautakunnassa on esitetty VR-1 alueen laajentamiseksi (tekninen lautakunta 15.5.2019 § 39, laajennettu VR-1 alue)."

Valtuutettu Eero Latvala esitti valtuutettu Elina Mälkiän kannattamana seuraavaa:

""Kailon asemakaavamuutoksen yhteydessä kuntalaisten vapaaseen käyttöön jää nykyisistä uimarannoista pohjoisempi sekä sen läheisyydessä sijaitseva nuotiopaikka. Tämä edellyttää, että asemakaavamuutoksessa esitetty matkailupalvelujen alueen (RM-1) laajeneminen rajoitetaan pohjoisemman uimarannan ja nuotiopaikan eteläpuolelle."

Keskustelun aikana valtuutettu Latvala veti ehdotuksensa pois.

Tämän jälkeen hyväksytyn äänestysesityksen mukaisesti suoritettuna äänestyksessä kaupunginhallituksen ehdotuksen puolesta annettiin 26 ääntä ja valtuutettu Sirpa Hagsbergin ehdotuksen puolesta 17 ääntä.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella kaupunginvaltuuston päättäneen hyväksyä kaupunginhallituksen ehdotuksen äänin 26 - 17.

LIITE A1, KV 3.2.2020

#### KAUPUNGINVALTUUSTO:

Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin.