

Asemakaava muutoksen selostus koskee 2019 päivättyä asemakaavakarttaa.



Kaavamuutos on kuulutettu vireille 15.02.2019.

Kaavan laatija: Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa / arkkitehti SAFA Kirsti Junntila

Hyväksytty teknisessä lautakunnassa	Hyväksytty kaupunginhallituksessa	Hyväksytty kaupunginvaltuustossa
xx	xx	xx

KAILON ASEMAKAAVAMUUTOS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaupunki: Naantalin kaupunki
Kaava: Ak-364 Kailon asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee:

2. kaupunginosan matkailualueetta, retkeily- ja ulkoilualueetta sekä vesialuetta.

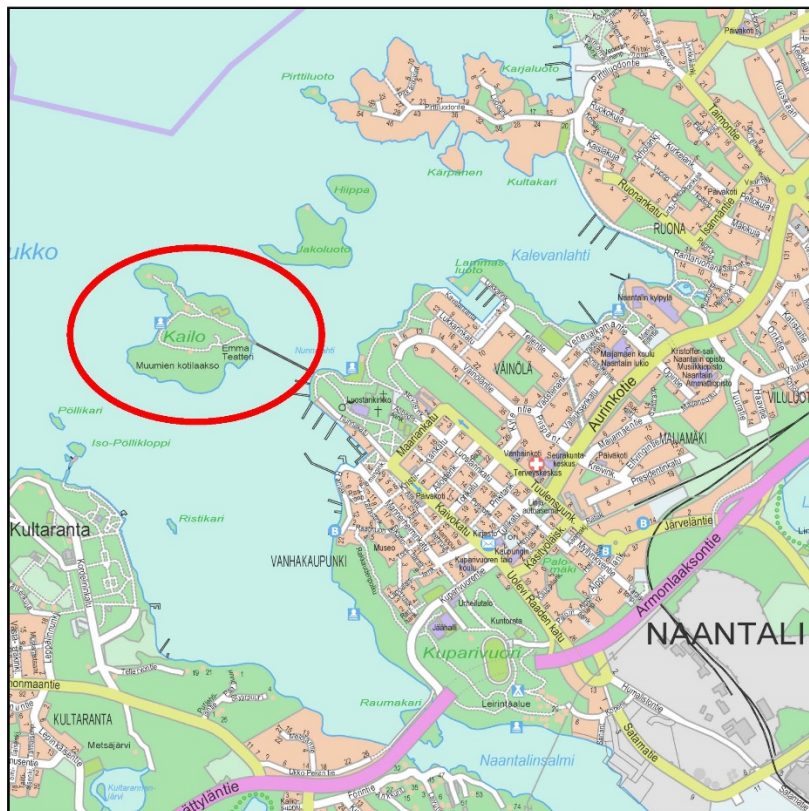
Asemakaavan muutoksella muodostuu:

2. kaupunginosan korttelin 39 matkailualueetta, retkeily- ja ulkoilualueetta sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa aluetta, energiahuollon aluetta ja vesialuetta.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavamuutosalue käsittää Kailon saaren, joka on noin 250 metrin etäisyydellä mantereesta, kevyen siltayhteyden päässä. Kailo on Naantalin Vanhankaupungin välittömässä läheisyydessä ja noin kilometrin etäisyydellä Naantalin keskustasta.

Suunnittelualueen maa-alueen pinta-ala on noin 10 hehtaaria. Vesialuetta kaavamuutoksessa on mukana 5 ha.





1.3 KAAVAN TARKOITUS

Kaavamuutoksella pyritään turvaamaan saarella toimivan Muumimaailma Oy:n lähivuosien laajentumistarpeet sekä samalla säilyttämään saaren koillisosan virkistyskäyttö ja eteläosan suojeltavat virkistysalueet. Tavoitteena on laajentaa matkailuun varattavaa 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.



2. SISÄLLYSLUETTELO

KAILON ASEMAKAAVAMUUTOS	2
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	2
1.3 KAAVAN TARKOITUS.....	3
2. SISÄLLYSLUETTELO	4
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	6
3.2 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.3 SUUNNITTELUTILANNE	10
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELU VAIHEET	13
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	13
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SUUNNITTELUA KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	13
4.3 OSALLISTAMINEN J A YHTEISTYÖ	13
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	14
4.5 ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOS.....	15
4.6 ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOKSESTA EHDOTUKSEKSI.....	16
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1 KAAVAN RAKENNE.....	17
5.2 MITOITUS	18
5.3 PALVELUT	18
5.4 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	18
5.5 ALUEVARAUKSET JA KAAVAMÄÄRÄYKSET	19
5.5.1 Yleismääräykset	19
5.5.2 Korttelialueet ja aluevaraukset	19
5.6 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	21
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	22
6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA.....	23



LIITTEET:

- Liite1 Asemakaavan muutoksen seurantalomake
- Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS, päiväys 22.2.2019
- Liite 3a Lausunnot ja mielipiteet asemakaavaluonnoksesta sekä kaavoittajan vastineet
- Liite 3b Yleisötilaisuuden yhteenveto
- Liite 4 Luontoarvojen perusselvitys 2018
- Liite 5a Asemakaavan muutosehdotus / Kaavakarttapienennös
- Liite 5b Asemakaavan muutosehdotus / Kaavamerkinnot ja -määräykset
- Liite 6 Kaupungin maanomistuskartta
- Liite 7 Vuokrasopimuskartta
- Liite 8 Poistuva kaava, ote ajantasa-asemaakavasta



3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavamuutoksen vireilletulosta päätettiin kaupunginhallituksen kokouksessa 18.6.2018 §250.

Kaavan vireilletulosta kuulutettiin 15.2.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin teknisen lautakunnan kokouksessa 22.8.2018 §79.

Valmisteluaineisto oli nähtävillä ja osallisten arvioitavana 19.3.-16.4.2019 Naantalin teknisten palvelujen maankäyttöosastolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Tänä aikana järjestettiin yleisötilaisuus 27.3.2019 kaupungintalon valtuustosalissa.

Tekninen lautakunta hyväksyi asemakaavamuutosehdotuksen xx.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto hyväksyi asemakaavamuutosehdotuksen xx.

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavamuutosehdotuksen xx.

Asemakaavamuutosehdotus oli julkisesti nähtävillä xx -xx.

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavamuutoksen xx.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavamuutoksen xx.

3.2 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää koko Kailon saaren, joka on noin 250 metrin etäisyydellä mantereesta, kevyen siltayhteyden päässä. Kailo on Vanhankaupungin välittömässä läheisyydessä ja noin kilometrin etäisyydellä Naantalin keskustasta.

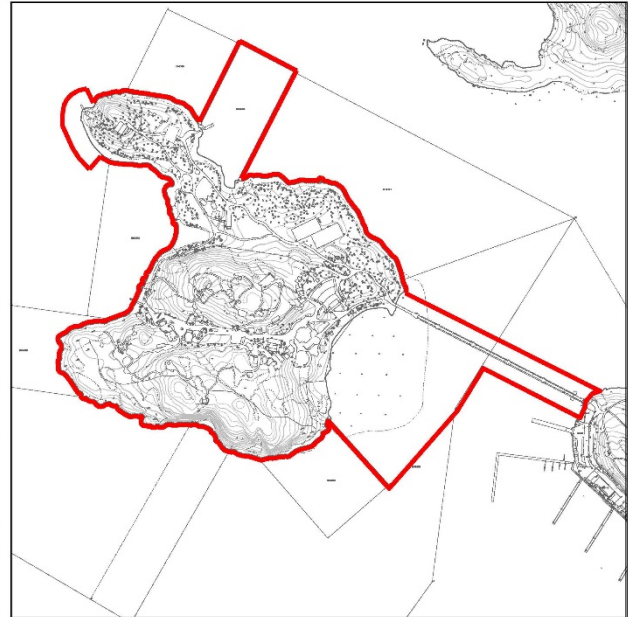
Alue on nykyisen asemakaavan mukaisessa käytössä. Alueella toimii Muumimaailma Oy sekä kesäteatteri Emma. Alueella on myös tenniskentät, uimaranta sekä muuta virkistysaluetta.

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

Saari toimii pääosan vuodesta myös asukkaiden virkistysalueena.



Ortokuva alueesta



Ote kantakartasta.

(kartat eivät ole mittakaavassa)

Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristö on matkailualueen osalta ihmisen muokkaamaa. Seuraavat luontokohteet on pystytty vilkkaasta matkailu- ja virkistyskäytöstä huolimatta säilyttämään:

- Etelärinteen keto ja niityt sijaitsevat Muumimaailman keskeisellä toiminta-alueella.
- Saaren kaakkoiskulmassa on pylväskatajaa kasvava keto, joka edustaa luonnonsuojelulain 29 §:n tarkoittamaa katajaketo-luontotyyppiä.
- Saaren etelärannan kalliot ovat säilyneet kohtuullisen luonnontilaisina. Alueen maisemiarvojen takia rakentamista kallion laella on vältetty ja arvokas alue on edelleen ehjä osa Naantalin Vanhankaupungin edustan merialueen näkymää.
- Saaren pohjoisrannalla, tenniskenttien takana on melko luonnontilaista lehtoa.

Saari toimii vilkkaasta matkailukäytöstä huolimatta asukkaiden virkistysalueena juuri luonnonympäristön ja maisemallisten arvojen johdosta.

Maanpinnan nykyinen korkeus alueella vaihtelee +0,0 ja +16,0 m välillä.

Maisema

Alueella on arvokasta luontoa ja se kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Saari muodostaa tärkeän osan Naantalin Vanhankaupungin edustan merialueen maisemassa.



Rakennettu ympäristö

Alue on nykyisen asemakaavan mukaisessa käytössä. Alueella toimii Muumimaailma Oy sekä ke-säteatteri Emma. Alueella on myös tenniskentät, uimaranta sekä muuta virkistysaluetta.

Saaren rakennettu ympäristö koostuu pääosin Muumimaailma Oy:n rakennuksista ja rakennel-mista. Kaikkiaan rakennuksia ja rakennelmia on noin 35. Näistä näkyvimpiä ovat Muumitalo, Em-mateatteri, Mamman kahvila huoltotiloineen ja uimakoppi laitureineen. Pääosin matalien raken-nusten muodostama puurakentamisen ympäristö lomittuu luonnon elementtien kanssa sovinnai-sesti. Rakennuksilla on oma ilmeensä ja värimaailmansa, jotka eivät pyri jäljittelemään Vanhan-kaupungin arvokasta puutalomiljöötä. Saarella liikkuminen on ohjattu luonnonympäristön alueilla puurakenteisille poluille, jolloin ympäristön kulutus pystytään minimoimaan.

Saaren luoteiskärjen niemessä oleva vanha saunarakennus ja kokoontumistila sekä uimarannan pukusuojarakennukset ovat peräisin saaren aikaisemmasta käyttötarkoituksesta ennen Muumi-maailman tuloa saarelle.

Yhdyskuntarakenne

Kailon saari kuuluu kunnallisteknisten verkostojen piiriin.

Saari on yhteydessä Vanhankaupungin rantaan kevyen ponttonisillan välityksellä. Silta palvelee ainoastaan jalankulku- ja huoltoliikennettä. Sillalla on voimassa 8 tonnin painorajoitus, mikä tar-koittaa käytännössä liikenteen rajoittamista pakettiautotyyppeistä ajoneuvojen käyttöön. Mikäli saaren toiminnan laajeneminen rakennusoikeuden sallimassa määrässä edellyttää huoltoajoneu-voliikenteen lisäämistä, tulee sen ajoittua Muumimaailman aukioloajan ulkopuolella.

Kailon saaren toiminnan edellyttämää asiakaspysäköintiä ei ole mahdollista osoittaa Vanhankau-pungin rantaan, vaan se on järjestetty muualle kaukopysäköintinä käyttäen heiluriliikenteessä ”muumibussia” ja kaupunkijunaa.

Ympäristöhäiriöt

Teatterin äänet ja kuulutukset saattavat haitata Vanhankaupungin rannan tunnelmaa.

Maanomistus

Kailon saaren maa-alue on kokonaan kaupungin omistuksessa.

Nykyinen vuokra-alue

Iso osa saaresta on vuokrattu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti Muumimaailma Oy:lle käsittäen RN:o 19:3 (4.28 ha) ja vesialueesta 876-4 (0.2 ha) määräalat, pinta-alaltaan yhteensä noin 4.3 ha.

Manner-Naantalin osayleiskaavan mukaiset lisäalueet

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Muumimaailma Oy:n laajentuminen nykyisen vuokra-alueen pohjoispuolelle.

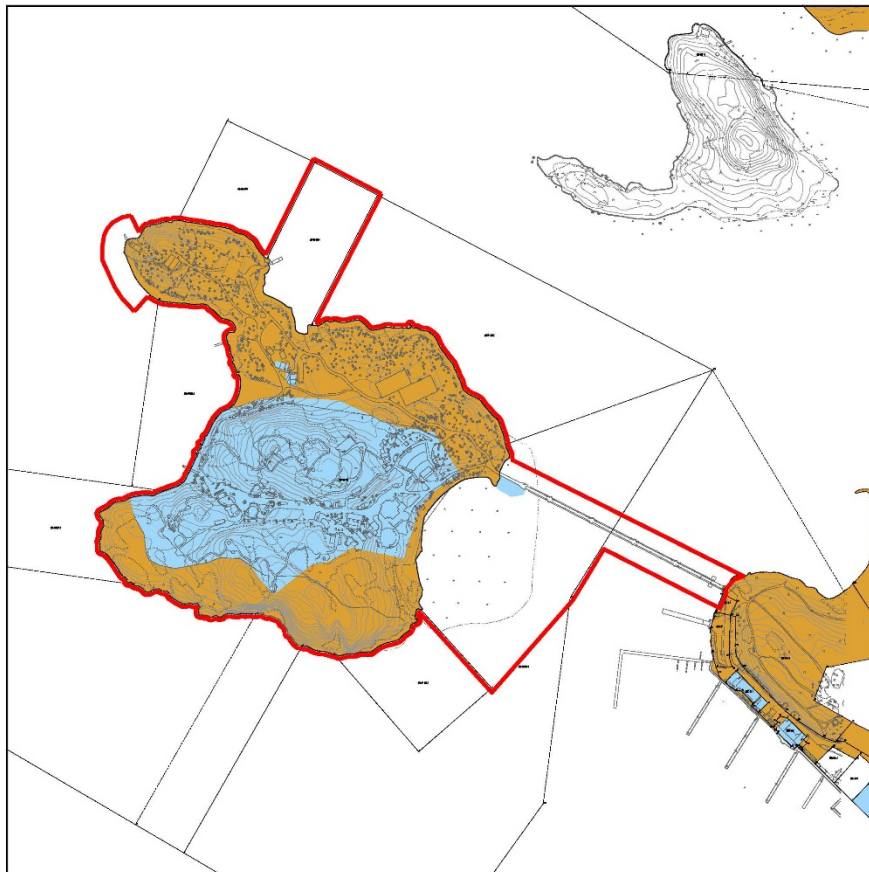
Kaupungin ja Muumimaailma Oy:n välistä yhteistyösopimusta ja uusia vuokrasopimuksia on käsitelty 15.5.2017 § 219 kaupunginhallituksessa. Kaupunki on 8.6.2017 laaditussa vuokrasopimuksessa varannut Muumimaailma Oy:lle aluelaajennusta varten Manner-Naantalin yleiskaavassa matkailukäyttöön osoitetut RM-alueet, joko muumitoiminnan laajentamiseksi tai muunlaisen vierailukohteen perustamiseksi. Lisäalueiden osalta Muumimaailma Oy:n on esitettävä etukäteen kaupungille suunnitelmat ja perusteet laajennusalueen tarpeesta.

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

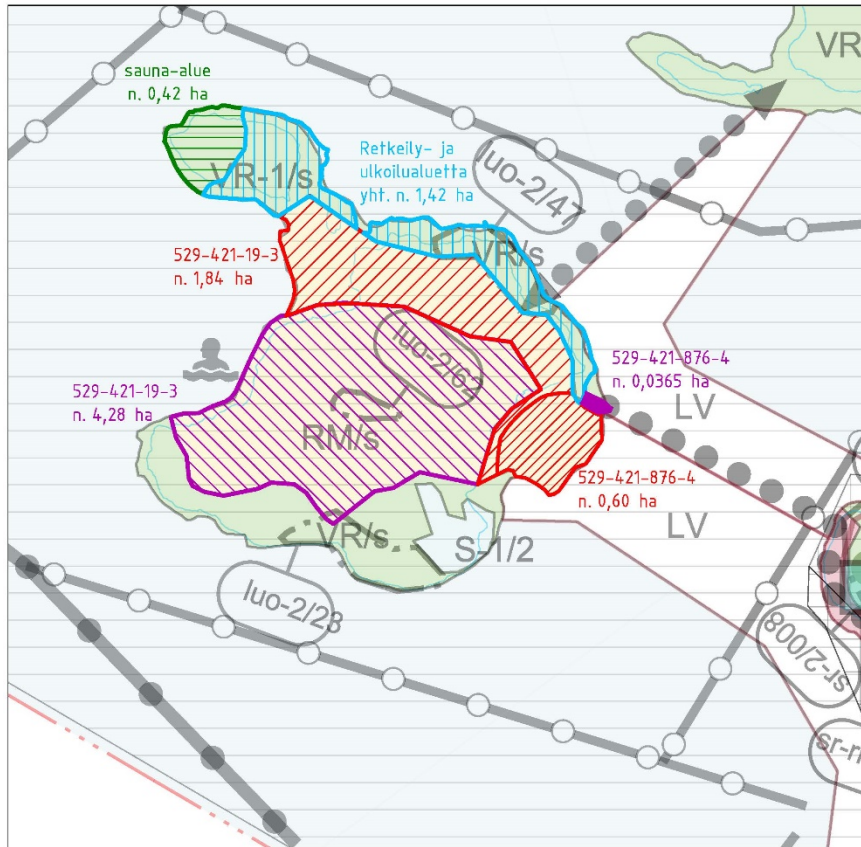
Hallinta ja kaupungin käyttöoikeudet

Vuokrasopimuksessa todetaan, että vuokrakohte 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.



Ote kaupungin maanomistuskartasta (kartta ei ole mittakaavassa).



Ote vuokrasopimuskartasta (kartta ei ole mittakaavassa).
Kartta ja merkintäjenselykset löytyvät liitteestä 7.

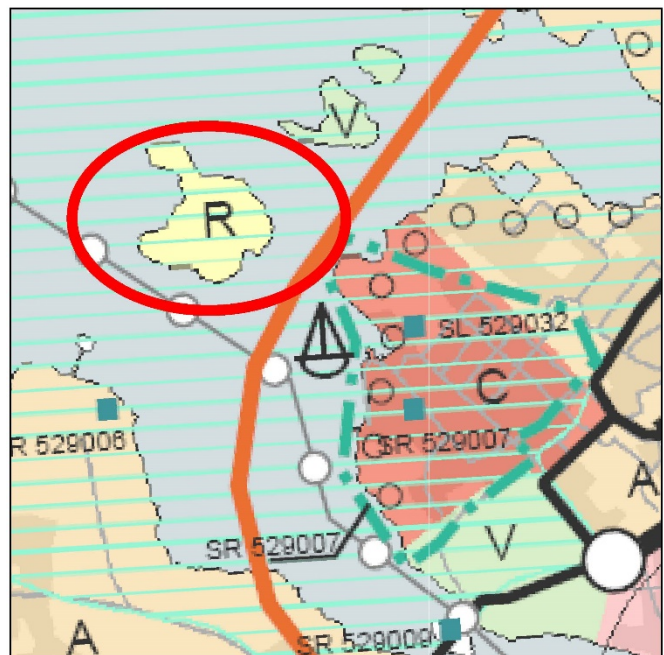
3.3 SUUNNITTELUTILANNE

Maakuntakaava

Oikealla ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta. Kaavamuutoksen sijainti on merkitty punaisella ellipsillä (kartta ei ole mittakaavassa).

Maakuntakaavassa suunnittelualue on retkeily- ja matkailutoimintojen aluetta (R).

Alue kuuluu maakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen (vaakaviivitus).



Manner-Naantalin osayleiskaava

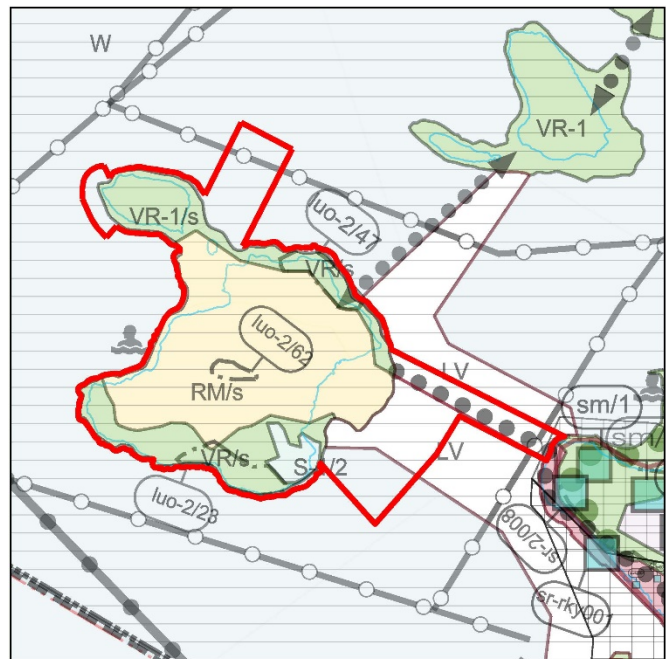
Oikealla ote Manner-Naantalin osayleiskaavasta. Alueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartassa punaisella rajauksella (kartta ei ole mittakaavassa.)

Manner-Naantalin osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu 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 (vaakaviivitus).

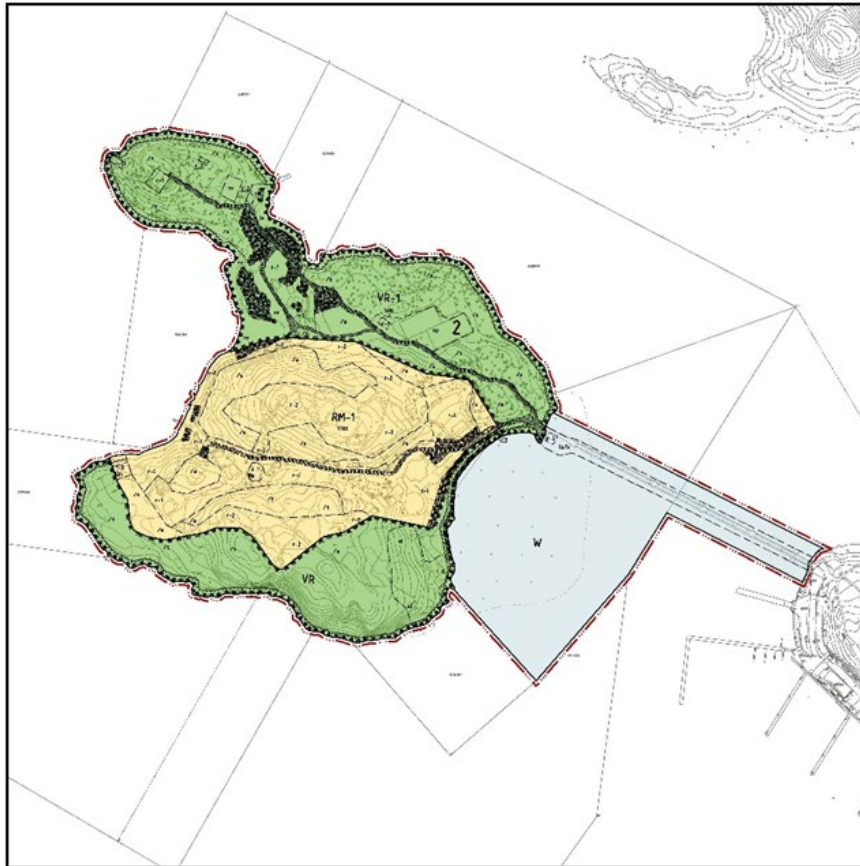


Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa vuonna 2003 hyväksytty asemakaava Ak-269.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu matkailualueeksi, jolle saa rakentaa toimintaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia erikseen osoitetuille rakennusaloille (RM-1), sekä retkeily- ja ulkoilualueeksi, jolle saa rakentaa toimintaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia erikseen osoitetuille rakennusaloille (VR-1).

Lisäksi saaren eteläosa on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR). Tälle alueelle ei ole osoitettu rakennuksia eikä rakennelmia.



Ote ajantasa-asetakaavasta (kartta ei ole mittakaavassa).

Rakennusjärjestys

Naantalin kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §: vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassaolevaa rakennuskieltoa.

Luontoselvitys

Saaren alueelta on laadittu luontoarvojen perusselvitys kesällä 2018. Tutkimusalueelta selvitettiin alueen luontoarvoja ja arvioitiin niiden vaikutusta maankäyttöön. Tutkimusalueelta selvitettiin luonnonsuojelulain tarkoittamat suojeltavat luontotyytit, metsälain tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt ja vesilain suojelemat kohteet. Luontotyyppiselvityksessä etsittiin uhanalaisia putkilokasveja 17.5 -23.7.2018, selvitettiin alueen pesimälinnusto, liito-oravien jätökset sekä lepakoiden esiintyminen.



Suunnittelualueella on saaren kaakkoiskulmassa yksi Luonnonsuojelulla suojeltu (29§) katajaketoluontotyyppi, jonka ketolajisto on edustava.

Metsälain 10 §:n tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä ovat uimarannan itäpuoleinen tervaleppälehto sekä saaren länsipuoleinen avokallioalue. Alueella ei pesi Lintudirektiivin liitteen I mukaisia lintulajeja, mutta saaren rantavesissä saalistaa direktiivilajeihin kuuluvia kala- ja lapintiiroja. Kansallisessa uhanalaisluokituksessa silmälläpidettäviin lajeihin kuuluvalla rantasipillä on reviiiri alueella. Saaren lehto ja lehtipuuvaltaiset reunukset ovat riittävän suuria, jotta lehtolinuista satakieli ja lehtokerttu esiintyvät saarella. Alueella ei esiinny liito-oravia. Alueen lepakkolajistoon kuuluu ainakin pohjanlepakko ja vesisiippa. Viitasammakoita ei selvityksen ajankohdasta johtuen kyetty selvittämään, mutta tutkijan mukaan alueen ruovikoissa viitasammakoita tuskin esiintyy.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELU VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Kaavamuutoksella pyritään turvaamaan Muumimaailman 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.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SUUNNITTELUA KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kailon asemakaavamuutos on käynnistynyt kaupunginhallituksen päätöksellä 18.6.2018 (§250). Kaavamuutos on kuulutettu vireille 15.2.2019. Kaavatyö sisältyy vuoden 2019 kaavoituskatsaukseen (kh 25.2.2019 §59). Aloite asemakaavan muuttamisesta on tullut alueen toimijalta, Muumimaailma Oy:ltä. Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 2003.

Alueelle laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka oli teknisen lautakunnan käsittelyssä 22.8.2018 §79. Asemakaavan muutosluonnos käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 6.3.2019 §18.

4.3 OSALLISTAMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset

Osallisia asiassa ovat alueen maanomistajat ja naapurit sekä kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§).

Viranomaisina osallisia ovat 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, Vanhankaupungin toimikunta,

Presidentin kanslia, Liikenne- ja viestintävirasto Traficom ja Väylävirasto.

Osalliset ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kirjattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.



Osallistaminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Saaren vuokralaisen, Muumimaailma Oy:n kanssa on käyty vuoropuhelua kaavoituksen aikana.

Osallisille varattiin mahdollisuus mielipiteen esittämiseen MRA 30 §:n mukaisesti, valmisteluaineisto oli nähtävillä 19.3.-16.4.2019 Naantalin Teknisten palvelujen maankäyttöosastolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Yleisötilaisuus järjestettiin 27.3.2019 Naantalin kaupungintalon valtuustosalissa. Muistio on liitteenä 3a.

Luonnoksesta saatiin yhdeksän yksityishenkilön mielipidettä ja Naantalin Seudun Luonnonsuojeluyhdistys ry:n mielipide.

Viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu osallisille viranomaistahoille toimittamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos.

Valmisteluaineistosta saatiin kolme lausuntoa. Lausunnon antoivat Varsinais-Suomen ELY keskus ja kaupungin ympäristö ja rakennuslautakunta. Yhteenvedo lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoittajan vastineet on erillisessä liitteessä 3a.

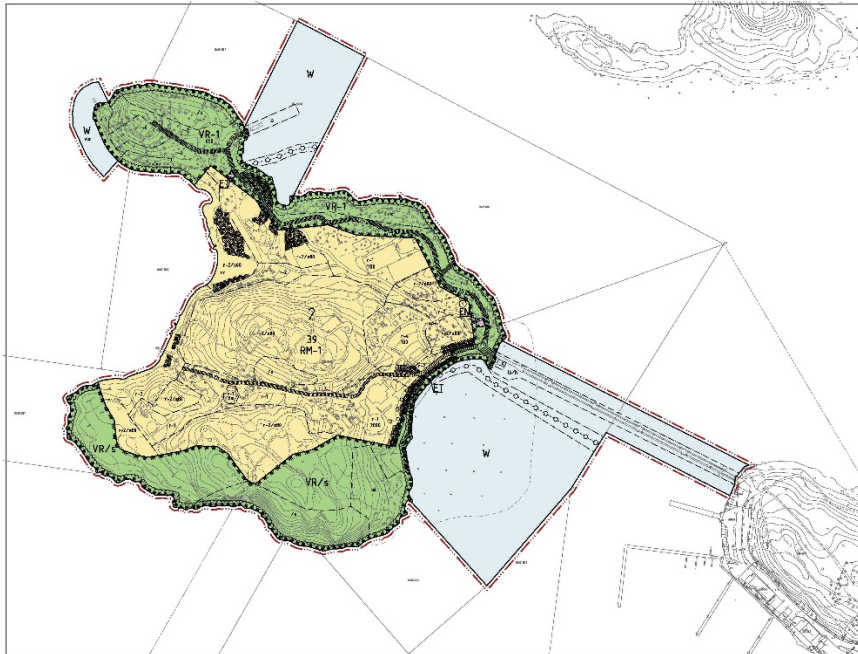
Kaavaehdotus, päiväys 6.5.2019

Jatkosuunnittelussa asemakaavamerkintöjä- ja määräyksiä on tarkennettu luonnosvaiheesta. Matkailualueen ja virkistysalueen aluerajausta on muutettu saaren pohjoisrannan tuntumassa.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

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

4.5 ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOS



Ote asemakaavan muutosluonnoksesta (kartta ei ole mittakaavassa).

Pääperiaate kaavamutoksessa oli sijoittaa uusi rakentaminen saaren sisäosiin. Luonnoksen maapinta-ala oli 10 ha.

Saaren keskiset alueet, yhteensä 5,8 ha, oli osoitettu matkailua palvelevien rakennusten kortteli-alueeksi (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) oli osoitettu nykyisen Muumimaan alueen pohjoispuolelle matkailu-alueetta 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.

Saaren pohjoisosa ja luoteisosan niemi, yhteensä 2 ha, oli 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 oli osoitettu 650 k-m², lisäys oli 150 km². Saunarannan (r-1)-alueen edustalla vesialueella oli merkintä (vla)-alue, jolle saa sijoittaa virkistyskäyttöä palvelevia rakennelmia.

(RM-1) ja (VR-1) alueiden erikseen osoitettujen rakennusalojen kaavamääräykset ohjaavat rakentamista korkeuden ja rakeisuuden suhteen. Kallioalueilla maanpintaa ei saa louhia ja muilla alueilla täyttämistä tulee välttää.

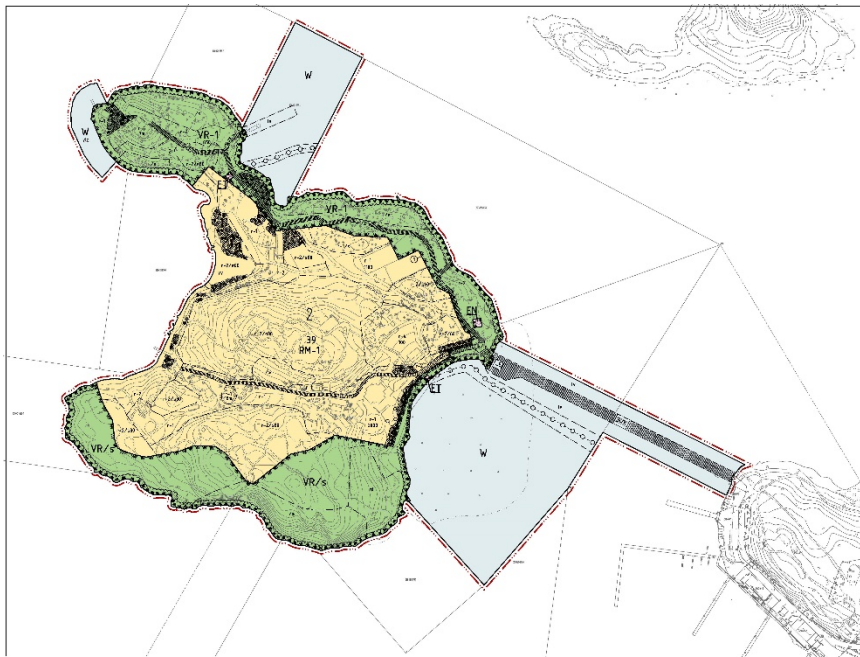
Yleisissä määräyksissä todettiin:

- r-2-alueelle voidaan sijoittaa yksi majakkarakennelma, jonka korkeuden tulee jäädä puuston latvuston alapuolelle.
- Puiden kaataminen saarella edellyttää rakennusvalvonnan maisematyölupaa.
- VR-1-alueelle voidaan tehdä uimapaikka.
- RM-1-alueen aitatyyppistä on annettu määräys, jossa kuvataan aidan rakennetta ja väriä.

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

Kailon silta oli tarkoitettu edelleen jalankulku- ja huoltoliikenteelle. Saaren pohjoisrannalle oli merkitty laituri.

4.6 ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOKSESTA EHDOTUKSEKSI



Ote asemakaavan muutosehdotuksesta (kartta ei ole mittakaavassa).

Asemakaavamuutoksen valmistelua on jatkettu nähtävilläoloaikana saadun palautteen pohjalta:

- 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 matkailualueen ja virkistysalueen 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 maanpintaa ei 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 prosentit, 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.
- Uusi merkintä r-1/s ja r-2/s alueilla:
Alueen osa, jolla arvokas puusto on erityisesti otettava huomioon alueen käyttöä ja rakentamista suunniteltaessa.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Rakenteellisesti kaavaratkaisu perustuu alueen nykytilanteeseen ja Manner-Naantalin osayleiskaavan ratkaisuun. 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). Osayleiskaavassa alue on maa-alueita, joka on liitetty matkailualueeseen.



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.

5.2 MITOITUS

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty liitteenä olevassa seurantalomakkeessa.

Asemakaava-alueen pinta-ala	14,7 ha, josta vesialuetta 4,6 ha
Retkeily- ja ulkoilualueetta	4,3 ha
Matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta	5,7 ha
Vesialuetta on	4,6 ha
Yhdyskuntateknisen huollon aluetta	ha
Energiahuollon aluetta	ha

5.3 PALVELUT

Kailon saari toimii asukkaiden virkistysalueena. Muumimaailma Oy:n alueella toimii useita kahviloita ja ravintola sekä teatteri. Muut palvelut sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella Vanhankaupungin rannassa ja kaupungin keskustassa.

5.4 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavaratkaisussa on otettu huomioon Kailon saaren erityinen luonnonympäristön ja maiseman merkitys. Tätä edellyttävät myös maakuntakaava ja osayleiskaava.

Suunnittelualueen maasto on paikoin voimakkaan kulutuksen kohteena. Tästä syystä alueet on pyritty jäsentämään rakentamista sallivaan ja toisaalta luonnonmukaisena säilytettävään vyöhykeisiin.

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.

5.5 ALUEVARAUKSET JA KAAVAMÄÄRÄYKSET

5.5.1 Yleismääräykset

- 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 maanpintaa ei saa louhia ja muilla alueilla täyttämistä tulee välttää.*
- /s 80 - merkintä:

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Alue, jolla ympäristö pääosin säilytetään. Merkinnän luku osoittaa prosenttia, 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.
- Maisematyölupa

Puiden kaataminen saarella edellyttää rakennusvalvonnan maisematyölupaa.
- Uimapaikka

VR-1-alueelle voidaan tehdä uimapaikka.
- Aitaaminen

RM-1-alue voidaan aidata. Aita tulee toteuttaa polveilevasti, maastomuotoihin sovit- taen ja sen ulkopuolelle tulee istuttaa kasvillisuutta maisemoinnin kannalta tärkeisiin kohtiin. Aidan tulee olla pääosin läpinäkyvä esim. maalattu verkkoaita. Aidan värin tulee olla tummanvihreä tai muu maastoon sopiva väri.
- Hoitosuunnitelma

Alueelle tulee laatia hoitosuunnitelma, joka käsittää saaren luonnonympäristöä koskevia käytännön hoitotoimenpiteitä. Suunnitelma laaditaan yhteistyönä kaupungin ja alueen toimijoiden kanssa.
- Merkintä r-1 /s ja r-2/s alueilla:

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

5.5.2 Korttelialueet ja aluevaraukset

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet (RM-1)

Pääperiaate kaavamuutoksessa on sijoittaa uusi rakentaminen saaren sisäosiin.



Saaren keskiset alueet, yhteensä 5,7 ha, on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten kortteli-alueeksi (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 matkailu-alueella 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, 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 km². Saunarannan (r-1)-alueen edustalla vesialueella on merkintä (v1a)-alue, jolle saa sijoittaa virkistyskäyttöä palvelevia rakennelmia.

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

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

/s 80, /s60 luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Alue, jolla ympäristö pääosin säilytetään. Merkinnän luku osoittaa prosenttia, 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.

Esimerkiksi matkailualueen huoltotien pohjoispuolisen, laajan (r-2 / s 80) – alueen ympäristöstä on tällä hetkellä säilynyt 90 %.

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

s/ alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 § :n mukainen luonnonsuojelualue, jolla kielletään luontotyypin ominaispiirteitä heikentävä toiminta.



r-1 alueen osa, jolla arvokas puusto on erityisesti otettava huomioon alueen käyttöä ja rakentamista suunniteltaessa.

Vesialueet

Kailon itäpuolinen alue, laajuudeltaan 3,3 ha, on osoitettu vesialueeksi (W). Kailon silta on tarkoitettu edelleen jalankulku- ja huoltoliikenteelle.

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. Merkintä on ulkoilureitti.

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.

5.6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavaehdotuksessa 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 miljööluonnetta.

Vaikutukset saaren virkistysaluekäyttöön

Kailon luonne asukkaiden virkistysalueena muuttuu Manner-Naantalin yleiskaavan mukaisesti. Mikäli kaavan mahdollistama laajempi vuokra-alue aidataan, vapaasti asukkaiden käytössä oleva virkistyskäyttö toteutuu vuokrasopimuksen mukaisesti.

Manner-Naantalin yleiskaava ohjaavana kaavana määrittää asukkaiden yleisen virkistysalueen saaren pohjoisosaan ja eteläosaan.



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. Kailon rakentamisen keskittyessä saaren sisäosiin säilyy muumilaakson salaperäisyys, joka aukeaa kävijälle vasta saareen saavuttaessa.

Yritysvaikutukset

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

Naantalissa vierailee 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.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaavanmuutoksen toteuttaminen on mahdollista asemakaavamuutoksen 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 alue-laajennusta varten Manner-Naantalin yleiskaavassa matkailukäyttöön osoitetut RM-alueet,



joko muumitoiminnan laajentamiseksi tai muunlaisen vierailukohteen perustamiseksi. Lisä-alueiden osalta Muumimaailma Oy:n on esitettävä 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.

6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomainen sekä yhdyskuntatekniikan osasto ja maankäyttöosasto seuraavat käyttötarkoituksen ja kaavamääräysten toteutumista.

Hoitosuunnitelman laatii ympäristötoimi yhdessä maankäyttöosaston ja yhdyskuntatekniikan viheryksikön kanssa.

Naantalissa 6.5.2019

Oscu Uurasmaa
Kaupunginarkkitehti

Kirsti Junntila
Kaavoitusarkkitehti SAFA