

Kaupunginhallitus

Aika 09.09.2024 klo 17:30 - 19:08

Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 211	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 212	Kaupunginhallituksen pöytäkirjantarkastajien valinta	5
§ 213	Kaupunginjohtajan ajankohtaiset asiat	6
§ 214	OP-Obligaatio Tuotto A ja Tuotto B rahastojen pääomien lunastus	7
§ 215	Pöytäkirjat ja viranhaltijapäätökset	8
§ 216	Kaupunginvaltuuston kokouksen 2.9.2024 päätösten täytäntöönpano	10
§ 217	Turun kaupungin hallintosääntöön tehtävät muutokset työvoimapaalvelujen järjestämisvastuun siirtymisen johdosta	11
§ 218	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen Kultaranta Resort Oy:n kaavoitusaloitteesta	12
§ 219	Perhetalo II-alueen tonttien asettaminen tarjouskilpailuun.	15
§ 220	Perhetalo II-alueelta kiinteistön 529-122-9908-1014 vuokraaminen Lounais-Suomen Jätehuolto Oy:lle korttelikeräyspisteitä varten	18
§ 221	Anomus vesialueen ja vesijättömaan ostamisesta Pirttiluoto-Karjaluodossa yhteisestä vesialueesta 529-426-0876-0001	20
§ 222	Katualuetoimituksen hakeminen tarpeellisten yksityisomisteisten katualueiden lunastamiseksi	22
§ 223	Turun Seudun Energiantuotanto Oy:n pankkilainoihin liittyvän etusijasopimuksen uudistaminen	26
§ 224	Valtuutettu Jan Lindströmin ym. valtuustoaloite koskien ärviäongelman ratkaisemista Naantalin merenlahdissa	28

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Forsblom Toni	Puheenjohtaja	
	Hörkkö Jari-Antti	1. varapuheenjohtaja	
	Aho Kimmo	2. varapuheenjohtaja	
	Björkskog Tommy	Jäsen	
	Gustafsson Hanna	Jäsen	
	Haanpää Leena	Jäsen	
	Hagsberg Sirpa	jäsen	
	Naavasalo Matti	Jäsen	
	Saksi Anita	Jäsen	
	Tanila-Järvinen Reetta	Jäsen	
	Tavio Tero	Jäsen	
	Junnila Vilhelm	Kaupunginvaltuuston puheenjohtaja	
	Lindström Jan	Kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtaja	§ 211 - § 213 osa
	Maja Pirjo	Kaupunginvaltuuston 2. varapuheenjohtaja	
	Tuuna Markku	Kaupunginvaltuuston 3. varapuheenjohtaja	
	Ovaska Juha	Henkilökunnan edustaja	§ 215
	Ojala Reima	Tekninen johtaja	§ 213, § 218 - § 222
	Leppänen Laura	Esittelijä	
	Luotio Riitta	Pöytäkirjanpitäjä	

Allekirjoitukset

Toni Forsblom
puheenjohtaja

Riitta Luotio
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

211 - 224

Pöytäkirjan tarkastus

Naantalissa 16.9.2024

Hanna Gustafsson
pöytäkirjantarkastaja

Leena Haanpää
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla
17.09.2024.

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Kaupunginhallitus 09.09.2024 § 211

Kuntalain 103 §:n mukaan toimitella on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä.

Läsnä oleviksi katsotaan myös toimielimen jäsenet, jotka osallistuvat kokoukseen sähköisesti.

Esityslista lähetetään toimielimen päättämällä tavalla vähintään neljä päivää ennen kokousta.

Päätösehdotus

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Kaupunginhallituksen pöytäkirjantarkastajien valinta

Kaupunginhallitus 09.09.2024 § 212

Hallintosäännön 160 §:ssä todetaan, että pöytäkirja tarkastetaan toimielimen päättämällä tavalla.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 12.6.2023 § 186 päättänyt, että sen pöytäkirjat tarkastetaan 1.6.2023 - 31.5.2025 sähköisesti viimeistään kokousta seuraavan viikon maanantaina.

Päätösehdotus

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Hanna Gustafsson ja Leena Haanpää.

Päätös

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Hanna Gustafsson ja Leena Haanpää.

Kaupunginhallitus

§ 213

09.09.2024

Kaupunginjohtajan ajankohtaiset asiat

Kaupunginhallitus 09.09.2024 § 213

Kaupunginjohtaja esittelee tarvittaessa valmistelussa olevia ajankohtaisia asioita.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus merkitsee asiat tiedoksi.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn aikana.

Merkittiin, että kaupunginvaltuuston 2. varapuheenjohtaja Jan Lindström poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

OP-Obligaatio Tuotto A ja Tuotto B rahastojen pääomien lunastus

Kaupunginhallitus 09.09.2024 § 214
819/02.05.06/2024

Valmistelija

Talousjohtaja Heli Lähteenmäki

Naantalin kaupungille siirtyi kuntaliitoksessa vuonna 2009 Merimaskun kunnan sijoitus OP sijoitusrahastoon nimeltään OP-Obligaatio Tuotto B. Sen makkina-arvo tällä hetkellä on 153 040,16 euroa. Sijoitus on tehty 2000-luvun alussa ja silloin sen arvo on ollut 170 000 euroa.

Lisäksi samassa rahastossa (Tuotto A) on omana sijoituksenaan mm. stipendirahastoksi tarkoitettu pienempi osuus, johon on vuosien aikana yhdistetty muita pieniä Naantalin kaupungin saamia lahjoitusvaroja. Tämän rahasto-osuuden markkina-arvo on tällä hetkellä 5 943,90 euroa. Stipendirahaston tuotolla on pitänyt jakaa stipendejä, mutta se ei ole tuottanut jaettavaa enää vuosiin. Nämä sijoitukset on tehty alun perin 1990-luvulla.

Kumpikaan rahastosijoitus ei juurikaan tuota tuloa vaan niistä on lähinnä kuluja.

OP-Rahastoyhtiö Oy ilmoittaa, että se järjestee mm. yllä mainittuja rahastojaan uudelleen, ja tämän uudelleen järjestelyn yhteydessä on mahdollista lunastaa osuudet sulautumiseen osallistuvista rahastoista ilman pankin perimää palkkiota 25.9.2024 mennessä.

Esitän, että Naantalin kaupunki lunastaa osuutensa yllä mainituista rahastoista. Stipendirahastoksi tarkoitettujen sijoituksen pääoma jää seurattavaksi omalle tasetililleen, ja siitä on edelleen mahdollista jakaa stipendejä kunnes pääoma on käytetty.

Oheismateriaali:

- OP Rahastoyhtiö Oy:n ilmoitus
- OP-Obligaatorahaston erien tämän hetkinen markkina-arvo.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että Naantalin kaupunki lunastaa osuutensa OP-Obligaatio rahastosta sekä Tuotto A:n että Tuotto B:n osalta. Tuotto A:n pääomaa seurataan tasetilillä, ja siitä on mahdollista jakaa stipendejä kunnes pääoma on käytetty.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Pöytäkirjat ja viranhaltijapäätökset

Kaupunginhallitus 09.09.2024 § 215

Pöytäkirjat

1	Koulutuslautakunta 20.8.2024
§ 46	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
§ 47	Koulutuslautakunnan pöytäkirjantarkastajien valinta
§ 48	Sivistyspalvelujen vastaukset tarkastuslautakunnan arviointikertomukseen 2023
§ 49	Naantalin opiston ja kuvataidekoulun työ- ja toimintasuunnitelma lukuvuodelle 2024–2025
§ 50	Sivistyspalvelujen tammi-kesäkuun 2024 toimintaraportti
§ 51	Valtionavustukset
§ 52	Saatavien poisto
§ 53	Ilmoitusasiat ja viranhaltijapäätökset
2	Ympäristö- ja rakennuslautakunta 20.8.2024
§ 42	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
§ 43	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan pöytäkirjantarkastajien valinta
§ 44	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan toiminta- ja talousraportti tammikuu - kesäkuu 2024
§ 45	Rakennustarkastajan päätökset ajalta 4.6.2024 - 8.8.2024
§ 46	Oikaisuvaatimus rakennustarkastajan lupapäätökseen LP-529-2023-00773
§ 47	Ilmoitusasiat ja viranhaltijapäätökset
3	Tekninen lautakunta 21.8.2024
§ 101	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
§ 102	Teknisen lautakunnan pöytäkirjantarkastajien valinta
§ 103	Teknisten palveluiden toiminta- ja talousraportti tammikuu-kesäkuu 2024
§ 104	Teknisten palveluiden saatavien poistaminen
§ 105	Vesihuoltopäällikön viran täyttäminen (vakanssi nro 1800001)
§ 106	Lattiapinnoitustöiden hankinta 2024-2026
§ 107	Peltitöiden puitesopimus 2024-2026
§ 108	Rakennus- ja maalaustöiden hankinta 2024-2026
§ 109	Hiekkasiilon ja kuljettimen hankinta, urakoitsijan valinta
§ 110	Rantaruonankadun katusuunnitelmaehdotuksen vahvistaminen
§ 111	Salorannan alueelta pellonvuokrasopimuksen jatkaminen 10-vuotisella sopimuskaudella
§ 112	Ilmoitusasiat ja viranhaltijapäätökset
4	Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 26.8.2024
§ 47	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
§ 48	Kehitys- ja henkilöstöjaoston pöytäkirjantarkastajien valinta
§ 49	Anomus maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoiteajan pidentämiseksi, 529-406-7-15 ja 529-406-7-17

Kaupunginhallitus

§ 215

09.09.2024

§ 50	Poikkeamishakemus vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi
§ 51	Poikkeamishakemus vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi

Viranhaltijapäätökset

1	Kaupunginjohtaja Laura Leppänen
41/2024	Ulkomaan virkamatka Viroon 25. - 28.9.2024
2	Viestintäpäällikkö Jessica Älgars
1/2024	Viestintäsuunnittelijan sijaisuuden täyttäminen

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää olla käyttämättä kuntalain 92 §:n tarkoittamaa otto-oikeutta edellä selostetuissa toimielinten pöytäkirjoissa sekä viranhaltijapäätöksissä ilmeneviin päätöksiin.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että henkilöstön edustaja Juha Ovaska oli läsnä kokouksessa asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginvaltuuston kokouksen 2.9.2024 päätösten täytäntöönpano

Kaupunginhallitus 09.09.2024 § 216
9/00.00.02/2024

Kaupunginhallituksen kokouksessa 2.9.2024 käsiteltiin seuraavat asiat:

§ 42	Kaupunginvaltuuston kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
§ 43	Kaupunginvaltuuston pöytäkirjantarkastajien valinta
§ 44	Talouden osavuositarkastus 06/2024
§ 45	Turun seudun puhdistamo Oy:n ylimääräinen yhtiökokous 27.9.2024 ja omavelkaisen takauksen myöntäminen yhtiölle uudelleenrahoituksen hakemiseksi
§ 46	Naantalin kaupungin hyvinvointikertomus 2023
§ 47	Jäsenen nimeäminen Turun työllisyysalueen lautakuntaan
§ 48	Naantalin ympäristö- ja ilmasto-ohjelma 2024-2030
§ 49	Herrankukkaron asemakaavamuutoksen (Ak-372) maankäyttösopimuksen hyväksyminen
§ 50	Herrankukkaron asemakaavan muutos (Ak-372)
§ 51	Lisämäärärahaesitys yhdyskuntatekniikan ja vesihuollon investointeihin
§ 52	Valtuutettu Jan Lindströmin ym. valtuustoaloite koskien ärviäongelman ratkaisemista Naantalin merenlahdissa

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää panna kaupunginvaltuuston kokouksessa 2.9.2024 tehdyt päätökset, mikäli ne aiheuttavat täytäntöönpanotoimenpiteitä, laillisessa järjestyksessä syntyneinä ja muutoinkin lainmukaisina täytäntöön.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Turun kaupungin hallintosääntöön tehtävät muutokset työvoimapalvelujen järjestämisvastuun siirtymisen johdosta

Kaupunginhallitus 09.09.2024 § 217

782/00.04.01/2024

Valmistelija

Työllisyyspäällikkö Jani Välimäki ja hallintojohtaja Riitta Luotio:

Turun työllisyysalueen toimielin on lautakunta, joka toimii kuntalain 51 §:n mukaisesti osana Turun kaupungin organisaatiota työvoimapalveluiden lakisääteist tehtävien järjestämisessä sopimuksen osapuolten yhteisenä monijäsenisenä toimielimenä ja työllisyysalueen työvoimaviranomaisena.

Toimielimen asioiden valmistelusta ja toimeenpanosta huolehtii vastuukunta. Lautakunnan kokoonpanon ja tehtävien määrittely edellyttää muutoksia vastuukuntana toimivan Turun kaupungin hallintosääntöön. Hallintosääntömuutoksia on valmisteltu yhteistyössä työllisyysalueen jäsenkuntien osoittamien viranhaltijoiden kanssa.

Luonnos Turun kaupungin hallintosäännön muutoksiksi on liitteenä.

Liite 1 KH 9.9.2024

Turun kaupunki on pyytänyt Turun työllisyysalueen jäsenkuntia lausumaan Turun kaupungin hallintosääntöön tehtävistä muutoksista viimeistään 9.9.2024 mennessä

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallituksella ei ole huomauttamista työvoimapalvelujen järjestämisvastuun siirtymisen johdosta tehtävistä muutoksista Turun kaupungin hallintosääntöön.

Tämän asian osalta pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Turun hallintosääntöön tehtävät TE24-uudistuksesta johtuvat muutokset - korjaus 27.8.2024

Asemakaavamuutoksen käynnistäminen Kultaranta Resort Oy:n kaavoitusaloitteesta

Kaupunginhallitus 09.09.2024 § 218
359/10.02.03/2024

Valmistelija

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö

Kaavoitusaloite ja taustaa

Kultaranta Resort Oy on jättänyt kaupungille 15.4.2024 aloitteen kiinteistön 529-406-7-17 kaavan muuttamiseksi. Aloitteen tavoitteena on hotellin kaavoittaminen alueelle sekä mahdollinen asuntotuotanto. Hankkeen laajuus olisi 13 000 -18 000 k-m², johon sisältyisi n. 200-250 hotellihuonetta sekä oheispalveluita. Mahdollisen asuntotuotannon määräksi esitetään 6.000 k-m². Rakentamisen tavoitteelliseksi käynnistymisajankohdaksi on asetettu syksy 2025.

Naantalin kaupungin kaavoitusohjelmaan on sisällytetty optio kaavan vireilletulolle vuodesta 2020 alkaen. Hankkeesta on jätetty kaavoitusaloite ensimmäisen kerran vuonna 2018, jota on päivitetty 2019. Luonnonmaalle sijoittuvaa korkean tason hotelli- ja vapaa-ajankeskittymää on ideoitu Naantalin Visio 2070 -työssä, joka on valmistunut vuonna 2019.

Vuoden 2024 kaavoitusohjelmassa hanke sisältyy ohjelmakauden 24-27 tuleviin hankkeisiin seuraavasti: Kohde 4, Kultaranta Resort –alueen kehittäminen sisältää hotellin ja mahdollisesti muita lisätoimintoja alueella. Hankkeella on mahdollisia vaikutuksia Luonnonmaan osayleiskaavan mitoitustarkasteluun. Kaavaan sisältyy kaavoitus- ja maankäyttösopimus.

Kaavoituksen käynnistämällä on todennäköistä vaikutusta kaavoitusohjelman vireillä olevien kaavojen arvioituihin valmisteluaiakatauluihin.

Alueen kaavallinen ja suunnittelullinen lähtötilanne

Kaavamuutos kohdistuisi alueella voimassa olevaan asemakaavaan Ak-290, Kultaranta Golf (tullut voimaan 30.4.2007). Kaavassa on osoitettu alueita loma-asumisen tarkoitukseen (RA), laajoja alueita Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU-2), jolle voi rakentaa golfkentän ja sitä palvelevia rakennuksia sekä Virkistys- ja ulkoilupalvelujen alueeksi (VUP), jota hoidetaan puistomaisena tai säilytetään luonnontilaisena. Rakennusoikeutta alueella on RA-kortteleissa 5860 k-m² ja VU-2 alueella 4180 k-m², josta suojeltuja rakennuksia 1630 k-m². VUP -alueella on osa-alueita, joilla ympäristö säilytetään ja alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu mahdollinen kiinteä muinaisjäännös. VU-2 alueella sijaitsee useita suojeltuja rakennuksia ja alueella on osa-alueerajaus SR, jonka alueella uudisrakentamista tulee sovittaa erityisen huolella olevaan rakennuskantaan ja maisemaan. Kaavassa annetaan myös määräyksiä koskien louhimista ja pengertämistä sekä golfkeskuksen

rakennusten ylimmistä korkeusasemista suhteessa vanhaan päärakennukseen.

Alueella on voimassa Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaava (hyväksytty 2009, tullut voimaan 2012), jossa alueelle on osoitettu loma-asuntoalueita (RA), virkistysaluetta (V), urheilu- ja virkistyspalvelujen ja golf-kentän aluetta, (VU/golf ja VU-1/golf), maisemallisesti paikallisesti arvokasta aluetta (ma-2), jolla suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä, aluetta, jolla ympäristö säilytetään (s-2) ja joilla sijaitsee paikallisesti arvokkaita rakennetun ympäristön kokonaisuuksia, suojeltava rakennus (sr-1), muinaismuistolain nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm-1) sekä suojelualue (S-1), joilla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltu luontotyyppi.

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Aloitteen mukainen asemakaavan muutos poikkeaa yleiskaavasta. Valmistelu edellyttääkin yleiskaavan sisältövaatimusten tutkimista ja valmistelun tueksi laadittavia riittäviä yleiskaavatasoisia selvityksiä ja tarkasteluja. Tällöin maakuntakaava on otettava huomioon.

Aloitteen mukaiseen hankkeeseen sisältyy sekä matkailuhanke/hotelli että aluetta täydentävä asuntorakentaminen. Vireillä olevan Luonnonmaan yleiskaavan päivityksessä tarkastellaan Luonnonmaan vetovoimatekijöitä, keskeisten osien maankäyttöä ja rakennettavien alueiden suhdetta viheralueisiin, viher-, palvelu- ja liikenneverkkoa ja joukkoliikenteen kehittämismahdollisuuksia sekä arvioidaan Luonnonmaan taajamarakenteen kehittämisedellytyksiä ja asumismuotojen monipuolistamista. Molemmilla aloitteessa esitetyillä tavoitteilla olisi vaikutusta Luonnonmaan kehittämiseen ja siinä tehtäviin valintoihin edellä mainittujen asioiden osalta. Asemakaavaa onkin tarpeen valmistella rinnakkain yleiskaavan kehityskuvatyön kanssa ja tarkentaa tavoitteita ja mahdollista työn vaiheistamista suunnittelun edetessä.

Asemakaavamuutos kohdistuu asemakaavaan Ak-290, kiinteistöön 529-406-7-17. Suunnittelurajaus ja tavoitteet tarkentuvat asemakaavoituksen käynnistyessä ja suunnittelun edetessä.

Kartta on liitteenä.

Liite 1, KH 9.9.2024

Kaavahanke on luonteeltaan kumppanuuskaava, jossa maanomistajan/aloitteen tehneen yhtiön kanssa sovitaan kaavan laatimiseen liittyvästä tehtävän- ja kustannusjaosta kaavoitus sopimuksella. Tehtävänjako vaikuttaa kaavan aikatauluun. Kaavaan sisältyy maankäyttösopimus. Kaavamuutos on strategisesti merkittävä kaavahanke.

Oheismateriaali:
- Kaavoitusanomus

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Kaupunginhallitus

§ 218

09.09.2024

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää että:

- Ak-290 koskeva asemakaavamuutos käynnistetään ja että kaava kuulutetaan erikseen vireille.

- kaavamuutos on strategisesti merkittävä kaavahanke.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Kartta Asemakaavoituksen käynnistäminen Kultaranta Resort oy

Perhetalo II-alueen tonttien asettaminen tarjouskilpailuun.

Kaupunginhallitus 09.09.2024 § 219
799/10.00.02.01/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava, osa II (Ak-367) hyväksyttiin Naantalin kaupunginvaltuustossa 12.12.2022 ja tuli lainvoimaiseksi 27.1.2023. Kaavalla laajennettiin Rymättylätien eteläpuolista asuinalueita etelään Perhetalo I-alueesta sekä osoitettiin katuyhteydet Linnavuoreen ja Kaivolaan. Kaava-alueelle on kesän 2024 aikana valmistunut käyttökuntoon ensimmäisen vaiheen kunnallistekniikka, jossa toteutettiin Linnavuoren ja Kaivolan yhdyskadut Taivaankansi ja Linnunrata sekä näihin tukeutuvat tonttikadut Luode, Pyrstötähti ja Tähdenlento tarvittavine kunnallisteknisine verkostoineen.

Naantalin kaupunginhallitus päätti kyseisten katujen varsille sijoittuvien AO- ja AP-tonttien pohjahinnoittelusta 17.6.2024 § 173. Hinnoittelupäätös koski yhteensä 26 AO-tonttia ja 9 AP-tonttia. Maankäyttöosaston näkemyksen mukaan tämänhetkisessä taloustilanteessa ei ole perusteltua asettaa kerralla tarjolle näin suurta määrää tontteja varsinkaan tämänhetkisessä asuintonttikysynnässä, vaan mieluummin jaksottaa luovutus useammalle vuodelle. Maankäyttöosasto ehdottaakin, että syksyllä asetetaan tarjolle liitteessä esitetyt 14 AO-tonttia ja 3 AP-tonttia. Nämä tontit sijoittuvat syksyllä 2024 käyttökuntoon rakennettavien tonttikatujen varsille lähelle jo olemassa olevaa Perhetalo I-alueita, joten rakentamisen siirtyminen uudelle alueelle voidaan toteuttaa luontevasti.

Tonttien luovutusmenettelystä

Naantalin kaupunginhallituksen hyväksymän pohjahinnoittelun mukaan nyt luovutukseen asetettavien tonttien pohjahinnat ovat AO-tonttien osalta välillä 48.500 € - 64.000 € ja AP-tonttien osalta välillä 157.500 € - 252.000 €. Tonttien pohjahintojen yhteenlasketuksi arvoksi muodostuu 1.370.000 euroa.

Tontit on suunniteltu luovutettavan avoimella tarjouskilpailulla, jossa tarjoukset tehdään vähintään kaupungin asettamaan pohjahintaan ja siitä ylöspäin. Naantalin kaupunki on vuodesta 2022 käyttänyt vastaavaa tapaa AO- ja AP-tontteja koskeissa luovutuksissa uusilla kaavoitetuilla asuinalueilla.

Vaikka asuntomarkkinoiden tilanne on vuosina 2023-2024 kuluttajia ja rakennusalaan kohdanneiden ongelmien jäljiltä edelleen vaikea, on avoin tarjouskilpailu ennalta päätetyllä pohjahinnalla edelleen paras tapa varmistua siitä, että tontit saadaan luovutettua käypään hintaan. Kaupungin tonttitarjonnan ollessa Kanta-Naantalin ja Luonnonmaan osalta tällä hetkellä rajoittunutta, ei ole perusteita luovuttaa tontteja käypää hintaa alemmalla arvolla.

Mikäli joihinkin tontteihin ei tarjouskilpailussa kohdistu hyväksyttäviä tarjouksia, asetetaan ne tarjouskilpailun jälkeen jatkuvaan hakuun päätetyllä käyvän hinnan mukaisella arvolla.

Tarjouskilpailusta

Maankäyttöosasto on tehnyt valmisteluja tarjouskilpailun toteuttamiseksi ajanjaksolla 24.9.2024 – 24.10.2024. Tarjouskilpailu toteutettaisiin avoimena kilpailuna kaikille kaupungin asettamat ehdot täyttävälle tarjoajille kuitenkin rajoituksella, että yhdelle tarjoajalle luovutetaan korkeintaan yksi tontti, ja että tarjoajalla tai samaan konserniin kuuluvalla ei saa olla omistuksessaan / hallinnassaan / varattuna rakentamatonta asuinrakennustonttia Naantalin kaupungin alueella. Näillä pyritään välttämään tonttien kasautumista samalle tarjoajalle. Tarjouskilpailussa tehdään tarjoukset erikseen AO-tonteista ja AP-tonteista. Tarjoaja voi halutessaan osallistua molempiin tarjouskilpailuihin, mutta mikäli tarjoaja tekee voittavan tarjouksen sekä AO-, että AP-tontista, hyväksytään vain AP-tonttiin kohdistunut tarjous.

Tarjouskilpailuun osallistutaan täyttämällä sähköinen lomake kaupungin Internet-sivuilla määräaikaan mennessä. Tarjouksen tekemistä harkitseville varataan myös mahdollisuus esittää tarjousaikana tarkentavia kysymyksiä, joihin kaupunki vastaa hyvissä ajoin ennen tarjouskilpailun päättymistä. Tarjouskilpailun markkinointi toteutetaan hyödyntäen kaupungin Internet-sivuja, kohdennettua sosiaalisen median markkinointia esim. LinkedIn:ssä sekä mainoksilla printtimedioissa.

Tarjouskilpailun perusteella tontin saajaksi esitetään sitä, joka esittää tontista korkeimman pääoma-arvon mukaisen tarjouksen. Tarjousta käsitellään yhtäläisellä pääoma-arvolla, valitsee tarjoaja luovutustavaksi tontin myymisen tai vuokraamisen. Maankäyttöosasto valmistelee kaupunginhallituksen päätettäväksi tonttien luovutusta koskevan esityksen mahdollisimman pian kilpailun päättymisen jälkeen. Tavoitteena on, että esitys olisi kaupunginhallituksen käsiteltävänä 4.11.2024.

Tarjouskilpailuun liittyy normaaliin tapaan ehto, että tontin luovutuspäätöksen jälkeen tontin saajan tulee maksaa tontista kaupungin tontinluovutusehtojen mukainen varausmaksu, joka AO-tonteille on 500 euroa ja AP-tontille on 3.000 euroa. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa / palautetaan tarjoajalle vuokratontin osalta, kun luovutuskirja allekirjoitetaan. Mikäli tarjoaja vetäytyy tarjouksestaan ilman painavaa perustetta, jää varausmaksu kaupungille.

Tontteja koskevat kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnokset ovat liitteenä. Perhetalo I-alueen AP-tonttien luonnoksissa ollut ehto liittymisestä alueella toteutettavaan korttelikeräysjärjestelmään on Perhetalo II-alueen osalta käsitelty jo asemakaavan yhteydessä hyväksytyissä rakentamistapaohjeissa, joten sitä ei tarvitse tuoda esiin enää kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnoksissa.

Asemakaavan mukaisten tonttien rakentamisen aikataulu.

Alueen kunnallistekniikka ja kadut tullaan viimeistelemään käyttökuntoon alkusyksystä 2024. Tontit ovat myös merkitty kiinteistörekisteriin, joten alueelle pääsee rakentamaan välittömästi. Kaupungin yleisesti käyttämien kauppakirja- ja vuokrasopimusehtojen mukaisesti tonteille asetettava rakentamisvelvoite tulee olla täytetty kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Oheismateriaali:

- Kartta: Tarjouskilpailuun asetettavat 14 AO-tonttia ja 3 AP-tonttia

Liitteet:

Luettelo tarjouskilpailuun asetettavista 14 AO-tontista ja 3 AP-tontista pohjahintoineen.

Perhetalo II-alueen AO- ja AP-tonttien kauppakirjaluonnos.

Perhetalo II-alueen AO- ja AP-tonttien vuokrasopimusluonnos.

Liitteet 1-3, KH 9.9.2024

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää:

- hyväksyä Perhetalo II-alueen AO- ja AP-tonttien kauppakirjaluonnoksen liitteen 1 mukaisena,
- hyväksyä Perhetalo II-alueen AO- ja AP-tonttien vuokrasopimusluonnoksen liitteen 2 mukaisena, sekä
- asettaa Naantalin kaupungin Kuostanon kaupunginosan AO-tontit 529-122-0016-0001, 529-122-0016-0002, 529-122-0016-0003, 529-122-0017-0001, 529-122-0017-0002, 529-122-0017-0003, 529-122-0019-0001, 529-122-0019-0002, 529-122-0019-0003, 529-122-0019-0004, 529-122-0019-0005, 529-122-0021-0001 ja 529-122-0021-0002 ja 529-122-0021-0003, AP-22-tontin 529-122-0022-0001 sekä AP-23-tontit 529-122-0018-0001 ja 529-122-0026-0001 avoimeen tarjouskilpailuun ajanjaksolle 24.9.– 24.10.2024.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Liite 1_AO-tonttien kauppakirjapohja_PerhetalolI

Liite 2_AO-tonttien_vuokrasopimuslupapohja_PerhetalolI

Tarjouskilpailuun asetettavat tontit_luettelo

Perhetalo II-alueelta kiinteistön 529-122-9908-1014 vuokraaminen Lounais-Suomen Jätehuolto Oy:lle korttelikeräyspisteitä varten

Kaupunginhallitus 09.09.2024 § 220
802/10.00.02.01/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi.

Lounais-Suomen Jätehuolto Oy (myöh. LSJH Oy) on toteuttanut Naantalin kaupungin kanssa nykyaikaisen korttelikeräysjärjestelmää uudelle Perhetalon asuinalueelle. Ns. Perhetalo II-alueen rakentumisen alkaessa piakkoin tulee myös kyseiselle alueelle rakentaa tarvittavat korttelikeräyspisteet. Perhetalo II-alueen rakentuessa vaihteittain on alkuun tarpeen rakentaa vain Linnunradan ja Pyrstötähden risteykseen sijoittuva korttelikeräysalue. Alueen lähettyviltä luovutetaan ensimmäiset tontit syksyllä 2024.

LSJH Oy on 18 Varsinais-Suomalaisen kunnan omistama yhtiö, jonka toimintaan kuuluu kuntien puolesta asukkaiden jätehuollon järjestäminen ja jäteneuvonta. Kunnat eivät rahoita toimintaa, vaan jätehuoltopalvelut rahoitetaan pääasiassa jätteenkäsittely- ja palvelumaksuilla sekä jätehuollon perusmaksulla.

Vuokra-alue käsittää Naantalin kaupungin Kuostanon kaupunginosan yleisen alueen 529-122-9908-1014, pinta-alaltaan 393 m², jotka on osoitettu Naantalin kaupunginvaltuuston 12.12.2022 hyväksymän Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan Perhetalon asemakaavassa, osa 2 (Ak-367), Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET).

Perusvuosivuokraksi esitetään 250 euroa, mikä vastaa aikaisempaa sopimuskäytäntöä (KH 27.3.2023 § 86 ja KH 26.8.2024 § 208) huomioiden vuokrattavan alueen ja sille sijoitettavien rakennelmien koon, sekä vuokrattavan alueen käytön ekologisuutta edistävänä palveluna.

Vuokrasopimusluonnos yleisestä alueesta 529-122-9908-1014 liitekarttoineen on liitteenä.

Liite 1, KH 9.9.2024

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:
- Naantalin kaupunki vuokraa Lounais-Suomen Jätehuolto Oy:lle liitekartan mukaisen Naantalin kaupungin Kuostanon kaupunginosan yleisen alueen 529-122-9908-1014, pinta-alaltaan 393 m², 25 vuodeksi; ajalle 1.1.2025-31.12.2049,

Kaupunginhallitus

§ 220

09.09.2024

perusvuosivuokrana peritään 250 euroa.

- Muutoin noudatetaan liitteenä olevan

vuokrasopimusluonnoksen mukaisia ehtoja.

- Vuokrasopimus on allekirjoitettava neljän kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta. sekä

- Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään vuokrasopimukseen vähäisiä, teknisluontoisia muutoksia.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Vsop_LSJH Pyrstötähti ET-alue 529-122-9908-1014 karttoineen

Anomus vesialueen ja vesijättömaan ostamisesta Pirttiluoto-Karjaluodossa yhteisestä vesialueesta 529-426-0876-0001

Kaupunginhallitus 09.09.2024 § 221
720/10.00.02.01/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Kiinteistö Oy Lännentupa on jättänyt Naantalin kaupungille 16.7.2024 kirjallisen anomuksen, jossa Kiinteistö Oy pyytää saada ostaa vesijättöalue vapaaehtoisella kaupalla yhteisalueain (758/1989) mukaisella menettelyllä. Anomus koskee Kiinteistö Oy:n omistaman tontin 529-012-0041-0007 edustalla olevaa lahdelmaa ja Kiinteistö Oy:n omistaman tilan 529-426-0001-0128 edustalla olevaa vesijättöä. Pinta-alaltaan anottu alueet ovat yhteensä noin 651 m² ja ne kuuluvat Taimo-Nuhjalan yksinäistalon yhteiseen vesialueeseen (kt. 529-426-0876-0001), jonka osakaskunta on järjestäytymätön. Ostettavaksi anottu vesialue on rajattu siten, että uusi raja muodostuisi suorana naapurina olevan tilan 529-426-0001-0475 itäisimmästä rajapisteestä tilan 529-426-0001-0128 pohjoiseen niemenkärkeen. Ostettavaksi anottu vesijättö noudattaa pääosin kantakartan mukaista rantaviivaa.

Vesialueen ja vesijätön käsitteleminen

Pirttiluoto-Karjaluodon alueella on voimassa Pirttiluoto-Karjaluoto-asemakaava ja asemakaavan muutos Ak-294. Koska tässä asemakaavassa on osoitettu sitovasti eri käyttötarkoituksalueiden rajat, mm. tonttialueet ja vesialueet, ei tonttien edustalla olevaa aluetta voi liittää tonttiin, vaan se on joko liitettävä olemassa olevaan maarekisteritilaan tai siitä on muodostettava oma erillinen kiinteistönsä.

Järjestäytymätön yhteinen alue, joka kyseessä oleva Taimon yhteinen vesialue on, voi myydä yhteisesti omistamaansa aluetta kiinteistökaupalla yhteisalueain mukaisella menettelyllä. Yhteisalueen myynnistä päättää osakaskunnan kokous. Yhteisalueain 7 – 17 §:ssä säädetään osakaskunnan kokouksesta ja siinä tehtävistä päätöksistä.

Osakaskunnan kokous

Järjestäytymättömän osakaskunnan kokousta haetaan Maanmittauslaitokselta. Naantalin kaupungin omistuksessa on kiinteistörekisteriotteen mukaan yli 90 % Taimon yhteisen vesialueen osuuksista. Osakaskunnan kokouksessa on mahdollista päättää vain niistä asioista, jotka kokouskutsussa on mainittu. Mikäli osakaskunnan kokous päättää myydä aluettaan, sen tulee päättää myös, mikä alue myydään, myytävän alueen pinta-ala, ja neliöhinta tai kauppahinta. Myös muita ehtoja voidaan päättää. Osakaskunnan kokouksen pitämisestä koituvat kustannukset tulevat niiden maksettavaksi, jotka hyötyvät kokouksen pitämisestä. Kaupunki tulee edellyttämään, että Kiinteistö Oy Lännentupa allekirjoittaa sitoumuksen kustannusten maksamisesta ennen

Kaupunginhallitus

§ 221

09.09.2024

osakaskunnan kokousta. Sen jälkeen, kun osakaskunnan kokouksen päätöksen perusteella on tehty kiinteistökauppa, tulee ostajan hakea määräalalleen lainhuutoa kuten kiinteistökaupoissa yleensä. Lainhuudon saaminen käynnistää lohkomistoimituksen, jossa muodostetaan oma kiinteistönsä lainhuudon hakijalle.

Vastaavanlaisia myynneistä on kaupunginhallitus päättänyt vuosina 2017 (Kh 2.5.2017 § 162) ja 2022 (Kh 17.1.2022 § 8 sekä 7.2.2022 § 41) Näissä myynneissä hintana käytettiin arvoa 18,20 €/m², joka oli sama kuin vuonna 2016 Karjaludossa suoritettussa vesijätönlunastuksessa määritelty vesijätömaan arvo. Maankäyttöosasto katsoo, että alueen hintataso sinällään on pysynyt samana, mutta siinä tulee huomioida inflaatiotekijä. Maankäyttöosasto esittääkin, että osakaskunnan kokoukseen viedään päätösehdotukseksi alueiden myynti neliö hinnalla, jossa hintaa on tarkistettu elinkustannusindeksin mukaisesti tammikuun 2022 hintatasosta tämänhetkiseen hintatasoon. Neliö hinnaksi muodostuu tällöin 20,50 euroa.

Oheismateriaali:

- Kiinteistö Oy Lännentuvan 16.7.2024 päivätty kaupungille osoitettu anomus.
- Sijaintikartta

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunki hakee Maanmittauslaitokselta yhteiselle vesialueelle 529-426-0876-0001 yhteisalue lain mukaista osakaskunnan kokousta vapaaehtoisten vesijätömaan kauppojen toteuttamiseksi Kiinteistö Oy Lännentuvan hakemuksen perusteella.
- Osakaskunnan kokoukseen viedään päätösehdotukseksi alueiden myynti 20,50 euron neliö hinnalla.
- Kaupunginhallitus valtuuttaa maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemen edustamaan kaupunkia kyseisessä osakaskunnan kokouksessa.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Katualuetoimituksen hakeminen tarpeellisten yksityisomisteisten katualueiden lunastamiseksi

Kaupunginhallitus 09.09.2024 § 222
810/10.00.01.03.02/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Taustaa

Kuntien maapolitiikan eräänä lähtökohtana on omistaa tarpeelliset katualueet ja muut yleiset alueet, jotta kunnan vastuulla olevat yhdyskuntatekniset rakenteet, mm. kadut, voidaan sijoittaa ja ylläpitää ilman sopimuksia yksityisen maanomistajan kanssa. Naantalissa tätä lähtökohtaa ei menneinä vuosikymmeninä ole täysimääräisesti toteutettu, sillä voimassa olevan asemakaavan mukaisia katualueita on kaupungin alueella yksityisessä omistuksessa yhteensä noin kahdeksan hehtaaria. Osa näistä katualueista on sellaisia, jotka ympäristössä tapahtuneiden maankäytön muutosten vuoksi eivät enää voisi toimia katualueina, osa on katualueina sellaisilla alueilla, jotka eivät koskaan tule toteutumaan siinä muodossa kuin ne ovat asemakaavoitettu, mutta esimerkiksi Viluluodossa, Lietsalassa ja Rymättylässä on pitkiä, kaavan mukaisessa käytössä olevia yksityisomisteisia katuosuuksia.

Sen lisäksi, että kunta voi vapaaehtoisin kaupoin hankkia katualueita omistukseensa, on kunnalla maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaan oikeus saada katualue haltuunsa kiinteistötoimituksella. Mikäli kiinteistötoimitusta käytetään, maksetaan tällöin korvaus haltuunotettavasta katualueesta maankäyttö- ja rakennuslain 104 §:n mukaisin perustein. Tässä pykälässä on maksettavaa korvausta rajoitettu siten, että ensimmäisen asemakaavan mukaisesta katualueesta kunta on velvollinen suorittamaan maanomistajalle korvausta vain siltä osin kuin luovutettavan alueen pinta-ala ylittää 20 prosenttia hänen kysymyksessä olevalla asemakaava-alueella omistamastaan maasta tai on suurempi sitä rakennusoikeuden määrää, jonka saa rakentaa hänelle jäävälle maalle tällä asemakaava-alueella.

Valtio on toimeenpanemassa alueidenkäytön ja rakennetun ympäristön lainsäädännön kokonaisuudistusta. Ensimmäinen askel on jo säädetty uusi rakentamislaki (751/2023), joka tulee voimaan 1.1.2025. Samassa yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslaista kumotaan rakentamisen säädökset, ja jäljellä jäävän lain nimi muuttuu alueidenkäyttölaki. Tämän lisäksi oikeusministeriössä on työn alla kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta annetun lain (603/1977, nk. Lunastuslaki) säätämien lunastuksesta maksettavien korvausten korvausperusteiden uudistaminen. Tästä lakimuutoksesta annettiin luonnos lausunnoille kesällä 2024. Naantalin kaupungin lausunto käsiteltiin kaupunginhallituksessa 12.8.2024 § 198. Hallituksen esitys on tarkoitus antaa eduskunnan käsiteltäväksi syksyllä 2024.

Korvausperusteiden uudistuksessa on kaksi merkittävää seikkaa huomioitavaksi yksityisessä omistuksessa olevien katualueiden suhteen. Ensinnäkin lunastustoimituksessa määrättävään korvaukseen ollaan tuomassa kiinteää 25 %:n korotusta, mikä tarkoittaa, että mikäli katualue haltuunotetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kiinteistötoimituksessa, on siitä maksettava korvaus määrättävä 25 % käypää arvoa korkeammaksi. Tämä korotus on kuntien oikeusministeriölle luonnoksesta antamissa lausunnoissa poikkeuksetta nähty kielteisenä. Epäselvää kuitenkin on, jotta miten kuntien kielteinen kanta otetaan huomioon lopullisessa eduskunnalle annettavassa lakiehdotuksessa. On siis varauduttava siihen, että kaupungin maapolitiikan kannalta ongelmallinen 25 % korotus tulee kuntien vastustuksesta huolimatta voimaan. Toisekseen lakiuudistuksen siirtymäsäännökseksi on ehdotettu, että lain voimaantullessa vireillä olevaan lunastustoimitukseen sovelletaan uuden lain mukaisia säännöksiä koskien määrättäviä korvauksia.

Lunastuslain korvausperusteiden uudistus on merkittävä Naantalin kaupungin näkökulmasta, sillä kaupungilla on valtakunnalliseen tasoon nähden keskimääräistä enemmän yksityisomisteisia katualueita. Tämä on seurausta aiemmillä vuosikymmenillä harjoitetusta maapolitiikasta, jossa kaavoitettujen katualueiden haltuunottoa välteltiin ja katualueet yritettiin saada kaupungin omistukseen pääosin kaupoin ja sopimuksin.

Nyt kaupungilla onkin edessä tilanne, jossa toimenpiteisiin on ryhdyttävä viivytyksettä, mikäli tarpeellisten katualueiden haltuunotosta halutaan selvittää mahdollisimman vähin kustannuksin. Naantalin kaupungin maankäyttöosastolla ei kuitenkaan ole resursseja viedä läpi haltuunottoitoimituksia lähivuosina kohtuullisessa ajassa. Tämän vuoksi kaupunki on keskustellut maanmittauslaitoksen kanssa mahdollisuudesta, että tarpeellisten katualueiden saaminen kaupungille annetaan maanmittauslaitoksen hoidettavaksi katualuetoimituksen kautta.

Maanmittauslaitoksen tarjoama katualuetoimitus

Katualuetoimitus on maanmittauslaitoksen kehittämä kiinteistötoimitus, jossa voidaan kerralla lunastaa haluttu asemakaavassa katualueeksi osoitettu alue, käsitellä omaisuudesta määrättävät korvaukset ja saada alueen kiinteistöjaotus vastaamaan lunastuksen jälkeistä tilannetta. Maanmittauslaitoksen mukaan kyseessä on ns. "avaimet käteen"-palvelu, joka sopii erityisesti laajojen tai riitaisten kokonaisuuksien käsittelytavaksi. Katualuetoimitusta voidaan yhtä lailla käyttää niin ensimmäisen asemakaavan kuin asemakaavanmuutoksen mukaisten katualueiden lunastukseen.

Katualuetoimituksen läpivienti kohtuullisessa ajassa, korvausten määrittäminen ja kiinteistönmuodostus ovat maanmittauslaitoksen vastuulla, josta laskutetaan kaupunkia tuntiveloituksen mukaan. Kaupungin vastuulle jäisi lunastettavaksi tahdotun alueen rajaaminen, tarvittavien lähtö- ja lisätietojen toimittaminen sekä määrättyjen korvausten suorittaminen. Vaikka katualuetoimituksen toimituskustannukset ovatkin merkittävä kuluerä, koituisi kaupungille kuluja prosessin läpiviemisestä omin resurssein, koska tällöin maankäyttöosaston resursseja tulisi lisätä esimerkiksi projekti-insinöörin palkkaamisen kautta. Pätevän projekti-insinöörin löytyminen alueidenkäyttölain uudistuksen asettamassa

aikataulussa on käytännössä mahdotonta, joten mikäli yksityisomisteisten katualueiden ongelma halutaan ratkaista kohtuullisessa ajassa kohtuullisin kustannuksin, on maanmittauslaitoksen suorittama katualuetoimitus ainoa varteenotettava vaihtoehto.

Lunastettavien katualueiden rajaaminen

Kaupungin ei ole tarkoituksenmukaista lunastaa muuta kuin käytössä olevat tai muusta syystä tarpeelliseksi katsotut katualueet. Esimerkiksi sellaisia katualueita, joilla sijaitsee merkittäviä rakennelmia tai sellaisia, joiden ympäristössä suunniteltu maankäyttö ei tule toteutumaan, ei ole perusteltua lunastaa, vaikka kaupungilla siihen oikeus onkin. Kaupungin maankäyttö-, kaavoitus- ja yhdyskuntatekniikkaosastot ovat kevään 2024 aikana kartoittaneet ja tarkastelleet jokaisen yksityisomisteisen katualueen kaupungin alueella. Tarkastelun perusteella noin 5,3 hehtaaria katsottiin sellaiseksi katualueeksi, joka olisi tarpeen lunastaa. Manner-Naantalin ja Luonnonmaan yksityisomisteisista katualueista suuri enemmistö katsottiin tarpeelliseksi lunastaa, mutta varsinkin Merimaskun ja Velkuan osalta löydettiin useita tarpeettomia kaavoitettuja katualueita.

Tarkastelun perusteella esitetään, että Naantalin kaupunki hakee maanmittauslaitokselta katualuetoimitusta oheismateriaalissa esitettyjen yksityisomisteisten katualueiden lunastamiseksi. Vaikka lunastuslain korvausperusteiden uudistus voikin venyä merkittävästi suunnitellusta aikataulusta kuntien vastustuksen vuoksi, on tärkeää, että alueet, joilla on paljon lunastettavaa katualuetta, priorisoidaan etusijalle toimituksessa, jotta näiden osalta olisi mahdollisuus käsittelyyn ennen korvausperusteiden uudistuksen voimaantuloa. Toimitushakemukseen kirjataan, että toimitus jaetaan sen laajuuden vuoksi useammalle vuodelle ja että prioriteettialueina käsitellään sellaiset kaupunginosat, joissa on pinta-alaltaan merkittävän kokoisia katualuekokonaisuuksia. Näitä alueita ovat mm. Ruona-Pirttiluoto, Nuhjala-Lietsala, Tammisto ja Rymättylä Taipaleentien osalta.

Oheismateriaalina on karttaesitys, johon on karkealla tasolla merkitty lunastettavien katualueiden sijainti. Itse toimitushakemukseen tullaan liittämään tarkempi rajausta niistä alueista, joita toivotaan käsiteltävän etusijalla. Mikäli etusijalla käsiteltäviin alueiden rajaukseen tarvitsee toimituksen edetessä tehdä muutoksia, keskustele maankäyttöosasto tästä maanmittauslaitoksen kanssa.

Katualueiden lunastamisen kustannukset ja määräraha

Tarkastelun yhteydessä maankäyttöosasto laati myös suuntaa-antavan arvion katualueiden lunastusten kustannuksia huomioiden niin lunastuskorvaukset kuin myös toimituskustannukset. Lunastuskorvauksia, joihin sisältyy sekä maapohjan korvaus että lunastettavalla alueella olevan muun omaisuuden, esim. puuston, korvaus, arvioidaan tulevan maksettavaksi 700.000 – 900.000 euroa. Toimituskustannuksia arvioidaan kertyvän 30.000 – 50.000 euroa vuodessa. Katualuetoimituksen kestoksi on arvioitu noin neljä vuotta, joten kokonaiskustannukset tulevat olemaan miljoonan euron tietämillä.

Kaupunginhallitus

§ 222

09.09.2024

Koska toimitus jakaantuu useammalle vuodelle ja kaupungin vuosittainen maanhankintabudjetti, johon lunastuskorvaukset pääosin kirjataan, on 500.000 euroa, olisi selvempää, että katualueiden lunastukseen osoitetaan erillinen vuosittainen määräraha vuosille 2025-2028. Tällä nelivuotiskaudella tarvittaisiin vuotuinen 250.000 euron määräraha, jotta arvioitu miljoonan euron kokonaiskustannus pystyttäisiin kattamaan.

Oheismateriaali:

- Karttaesitys lunastettavista katualueista

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunki hakee maanmittauslaitokselta katualuetoimitusta kaupungin kannalta tarpeellisten yksityisomisteisten asemakaavoitettujen katualueiden lunastamiseksi.
- Lunastuksesta maksettaviin korvauksiin ja toimituskustannuksiin tullaan esittämään neljänä vuotena, vuosina 2025-2028, erillinen määräraha 250.000 euroa.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Turun Seudun Energiantuotanto Oy:n pankkilainoihin liittyvän etusijasopimuksen uudistaminen

Kaupunginhallitus 09.09.2024 § 223
1016/02.05.03/2022

Valmistelija

Kaupunginlakimies Turo Järvinen

Kaupunginhallitus on viimeksi 14.12.2014, 20.11.2017, 25.3.2019 ja 10.10.2022 hyväksynyt Turun Seudun Energiantuotanto Oy:n (TSE) rahoitukseen liittyvän etusijasopimuksen. Etusijasopimus on asiakirja, jossa määritellään ulkoisten rahoittajien ja osakaslainoittajien saatavien etusijajärjestys.

Yhtiö on 26.8.2024 toimittanut yhtiön esityksen etusijasopimuksen muutoksista, jonka keskeinen sisältö ja perustelut ovat seuraavat:

"Turun Seudun Energiantuotanto Oy:llä ("TSE") on 206 miljoonaa euroa pitkäaikaisia pankkilainoja, jotka erääntyvät 2024–2027. Seuraava eräpäivä on 5.12.2024, jolloin erääntyy 86 miljoonaa euroa lainoja Danske Bank A/S, Suomen sivuliikkeessä ("Danske") ja OP Yrityspankki Oyj:ssä ("OP"). Näistä 80 miljoonaa euroa on tarkoitus jälleen rahoittaa Danskelta otettavalla uudella 4 vuoden bullet -lainalla ja OP:lta otettavalla uudella 5 vuoden bullet -lainalla saatujen tarjousten mukaisesti. Tarjousten keskeisenä ehtona on, että Dansken, OP:n, TSE:n ja TSE:n osakkaiden välinen nykyinen sopimus velvoitteiden etusijasta ja maksunsaantijärjestyksestä 25.11.2022 ("Etusijasopimus") uudistetaan olennaisesti entisin ehdoin niin, että se koskee myös näitä uusia lainoja. Etusijasopimus on ollut osa TSE:n rahoitussopimuksia jo 10 vuotta.

Etusijasopimuksessa TSE:n osakkaat alistavat TSE:lta olevat osakslainasaatavansa (yhteensä 54 miljoonaa euroa, josta Naantalin osuus 1,62 miljoonaa euroa, "Osakslainat") etuoikeusjärjestyksessä pankkien lainasaataville ja sitoutuvat Mankala -toimintamalliin TSE:ssä. Osakslainoja ei Etusijasopimuksen voimassa ollessa (eli ennen kuin pankkien lainat on maksettu) saa maksaa tai periä ennenaikaisesti takaisin eikä TSE voi maksaa niille sovittua suurempaa korkoa (12 kk euribor +marginaali). Alistetut Osakslainat ovat pankkien luottokelpoisuusarvioinnissa ja lainasopimuksen minimiomavaraisuusehdon täyttymistä tarkasteltaessa rinnastettavissa TSE:n omaan pääomaan. Ehdon täyttäminen voisi muuten olla vaikeaa.

Osakslainojen alistaminen ja Mankala -malliin sitoutuminen vahvistavat TSE:n luottokelpoisuutta ja sitä kautta mahdollistavat paremmat luottoehdot pankeilta. Ilman Etusijasopimusta rahoitus olisi kalliimpaa, hankalammin järjestettävissä ja saattaisi edellyttää muita toimia osakkailta.

Kaupunginhallitus

§ 223

09.09.2024

Tämän vuoksi:

Turun Seudun Energiantuotanto Oy esittää, että Naantalin kaupunki/kaupungin hallitus päättää

i) hyväksyä ja allekirjoittaa uuden, olennaisilta osin nykyistä Etusijasopimusta ja liitteenä olevaa luonnosta 26.08.2024 vastaavan etusijasopimuksen, jolla TSE:n osakkailtaan saamat Osakaslainat alistetaan TSE:n nykyisten pankkilainojen lisäksi myös Danske Bank A/S, Suomen sivuliikkeeltä, otettavalle uudelle enintään 40.000.000 euron 4 vuoden lainalle ja OP Yrityspankki Oyj:ltä otettavalle uudelle enintään 40.000.000 euron 5 vuoden lainalle (nostopäivästä 5.12.2024 laskettuina) ja jossa TSE ja osakkaat sitoutuvat Mankala -toimintamalliin, ja

ii) valtuuttaa kaupunginjohtajan hyväksymään etusijasopimukseen vähäisiä muutoksia.

Liitteenä on nykyisen Etusijasopimuksen pohjalle tehty luonnos 26.08.2024 uudeksi etusijasopimukseksi. Koska lainasopimusneuvottelut ovat vielä kesken, sopimukseen voi vielä tulla muitakin päivityksiä ja vähäisiä muutoksia kuin mitä luonnokseen nyt on tehty. Uusien pankkilainasopimusten allekirjoituspäivät, tarkat nimet/lainanumerot lisätään allekirjoitusversioon, kun ne ovat tiedossa.

Liite 1, KH 9.9.2024

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

- hyväksyy Turun Seudun Energiantuotanto Oy:n liitteen mukaisen etusijasopimuksen ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tarvittaessa hyväksymään sopimukseen vähäisiä muutoksia.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Luonnos 26 08 2024 uudeksi etusijasopimukseksi
Kirje Nli laina 2024

Kaupunginvaltuusto

§ 52

02.09.2024

Kaupunginhallitus

§ 224

09.09.2024

Valtuutettu Jan Lindströmin ym. valtuustoaloite koskien ärviäongelman ratkaisemista Naantalin merenlahdissa

Kaupunginvaltuusto 02.09.2024 § 52

Valtuutettu Jan Lindström luki ja jätti seuraavan 30 valtuutetun allekirjoittaman valtuustoaloitteen:

"Naantalin merenlahtia uhkaa uusi ongelma, ärviä.

Ärviät (Myriophyllum) on vesikasvisuku, johon kuuluu noin 40 lajia. Ärviät kasvavat kokonaan veden alla, vain kukat kohottuvat vedenpinnan yläpuolelle. Ärviän varsi kiemurtelee pitkinä köynnöksinä ja hienoliuskaiset lehdet ovat kiehkuroina." (Wikipedia)

"Tähkä-ärviä on merenlahtien vitsaus - pohjaan asti kasvanut verkosto voi estää pääsyn mökille. Mökkirannat tukkivan ja potkureihin kietoutuvan tähkä-ärviän runsastumisen syytä ei tarkkaan tiedetä. Sitä poistetaan erikoisaluksella, joka imee kasvin tehokkaasti ja poistaa myös sen pienet osat. Tähkä-ärviä leviää helposti pienistäkin rippeistä." (YLE)

Esimerkiksi Matalahdessa, Nuikonlahdessa ja Kirkkolahdessa ärviä aiheuttaa jo tuhojaan ja vaikeuttaa lahtien käyttöä ja virkistysmahdollisuuksia.

ELY keskuksella on tietävästi varattu 800 000 rahaa ongelmien ja ärviän poistamiseen, mutta sitä ei vielä täysimääräisesti käytetä.

Me allekirjoittaneet ehdotamme, että kaupunki selvittää ärviän aiheuttamat ongelmat Naantalin merenlahdista ja mahdollisuudet poistaa ärviä sekä miten saada siihen tukea ELY:ltä. Lisäksi kaupunki varaa rahaa seuraaviin talousarvioihin kyseisiä hankkeita varten, jotta ärviä voidaan poistaa merenlahdistamme yhteistyössä yhdistysten, järjestöjen ja ELY keskuksen kanssa."

Päätös

Valtuustoaloite merkittiin vastaanotetuksi

Kaupunginhallitus 09.09.2024 § 224
817/00.01.02.03/2024

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus lähettää valtuustoaloitteen teknisten palvelujen/ympäristönsuojelun valmisteltavaksi. Aloitteen vastuuvastuun valmistelijaksi nimetään ympäristöpäällikkö Saija Kajala.

Kaupunginvaltuusto

§ 52

02.09.2024

Kaupunginhallitus

§ 224

09.09.2024

Valtuustoaloitteen käsittelyprosessi saa kestää korkeintaan yhden vuoden aloitteen jättämisestä lukien.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 211, § 212, § 213, § 215, § 216, § 217, § 218, § 219, § 222, § 224

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 214, § 220, § 221, § 223**Oikaisuvaatimusohjeet**

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla 17.09.2024.

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään:

Naantalin kaupunki, Kaupunginhallitus
Postiosoite: PL 43, 21101 Naantali
Käyntiosoite: Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali
Sähköposti: kirjaamo@naantali.fi

Oikaisuvaatimuksen voi tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) tai kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on toimitettava Naantalin kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjanote on lähetetty hänelle kirjeellä. Käytettäessä sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta muutoksenhaku aikaan. Jos muutoksenhakuajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, oikaisuvaatimuksen saa tehdä ensimmäisenä arkipäivänä tämän jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava päätös, johon haetaan oikaisua sekä millaista oikaisua haetaan ja millä perusteilla. Oikaisuvaatimus on sen tekijän allekirjoitettava.