

Kaupunginhallitus

Aika 12.05.2025 klo 17:30 -
Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone
Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	3
2	Kaupunginhallituksen pöytäkirjantarkastajien valinta	4
3	Kaupunginjohtajan ajankohtaiset asiat	5
4	Pöytäkirjat ja viranhaltijapäätökset	6
5	Kävelyn ja pyöräliikenteen edistämishjelman toimenpiteiden seurantaraportti	8
6	Tontin 529-028-0026-0002 huutokaupassa esitetyn korkeimman tarjouksen hylkääminen	13
7	Anomus rakentamisvelvoiteajan jatkamiseksi keskustakorttelin tontilla 529-003-0055-0003	16
8	Aurinkotuulen alueelta tonttijaon seurauksena tehtävä tontin 529-122-0002-0002 uusi maanvuokrasopimus	26
9	Aurinkotuulen alueelta AK-tontin 529-122-0002-0003 vuokraaminen Vestera Oy:lle	28
10	Ilmoitusasiat	32
11	Kokouksessa käsiteltävät salassa pidettävät asiat	33

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä
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
	Manner Juha	Kaupunginvaltuuston puheenjohtaja
	Lindström Jan	Kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtaja
	Maja Pirjo	Kaupunginvaltuuston 2. varapuheenjohtaja
	Tuuna Markku	Kaupunginvaltuuston 3. varapuheenjohtaja
	Ovaska Juha	Henkilökunnan edustaja
	Leppänen Laura	Esittelijä
	Luotio Riitta	Pöytäkirjanpitäjä

Kaupunginhallitus

12.05.2025

1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Kaupunginhallitus 12.05.2025

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

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

Esityslista lähetetään toimitilimen päättämällä tavalla vähintään neljä päivää ennen kokousta.

Päätösehdotus

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kaupunginhallitus

12.05.2025

2

Kaupunginhallituksen pöytäkirjantarkastajien valinta

Kaupunginhallitus 12.05.2025

Hallintosäännön 163 §: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 Reetta Tanila-Järvinen ja Tero Tavio.

Päätös

Kaupunginhallitus

12.05.2025

3

Kaupunginjohtajan ajankohtaiset asiat

Kaupunginhallitus 12.05.2025

Kaupunginjohtaja esittelee tarvittaessa valmistelussa olevia ajankohtaisia asioita.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus merkitsee asiat tiedoksi.

Päätös

4

Pöytäkirjat ja viranhaltijapäätökset

Kaupunginhallitus 12.05.2025

Pöytäkirjat

1	Tekninen lautakunta 24.4.2025
§ 33	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
§ 34	Teknisen lautakunnan pöytäkirjantarkastajien valinta
§ 35	Vesihuoltolaitoksen saatavien poistaminen
§ 36	Rakennusten purku-urakointitöiden puitesopimus 2025 - 2028
§ 37	Optiovuosien käyttöönottoaminen aitojen ja taimien hankintojen puitesopimuksissa
§ 38	Immasten-Haavuoren alueelta pellonvuokrasopimuksen jatkaminen 10-vuotisella sopimuskaudella
§ 39	Hallinpolun asemakaavamuutos (Ak-376)
§ 40	Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavan osan II länsiosan katusuunnitelmaehdotuksien vahvistaminen
§ 41	Kävelyn ja pyöräliikenteen edistämishankkeen toimenpiteiden seurantaraportti
§ 42	Oikaisuvaatimus Sekstantin venesataman väylän syventämisestä Velkualla
§ 43	Talvikunnossapitoalueiden puitesopimuksen optiovuoden käyttö
§ 44	Katujen päällystysohjelma 2025
§ 45	Ilmoitusasiat ja viranhaltijapäätökset
2	Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 28.4.2025
§ 18	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
§ 19	Kehitys- ja henkilöstöjaoston pöytäkirjantarkastajien valinta
§ 20	Elinvoimaohjelman toteutuminen
§ 21	Poikkeamishakemus asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittämiseksi
§ 22	Poikkeamishakemus vapaa-ajan asunnon rakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asumiseen
§ 23	Poikkeamishakemus pysyttää olemassa olevat rakennukset kaavan mukaisella M-alueella sekä uuden saunarakennuksen rakentaminen
§ 24	Poikkeamishakemus vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi
§ 25	Poikkeamishakemus vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi

Viranhaltijapäätökset

1	Elinkeinopäällikkö Lassi Rosala
1/2025	Selvitystyön hankinta ydinkeskustan käyttäjälähtöisestä kehittämisestä
2	Hallintojohtaja Riitta Luotio
6/2025	Luottamustointen ja viranhaltijoiden kokous- ja vuosipalkkioiden sekä muiden korvausten tarkistaminen ansiotasoindeksillä
7/2025	Perhetalon II-alueen tontin 529-122-0016-0003 varausajan jatkaminen
3	Kaupunginjohtaja Laura Leppänen
37/2025	Asiantuntijapalvelun tilaaminen johtoryhmien strategiaseminaariin
38/2025	Oikeudellisen asiantuntijapalvelun hankkiminen

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

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

Päätös

Tekninen lautakunta	§ 54	26.04.2023
Kaupunginhallitus	§ 142	15.05.2023
Tekninen lautakunta	§ 98	12.06.2024
Kaupunginhallitus	§ 188	12.08.2024
Tekninen lautakunta	§ 41	24.04.2025
Kaupunginhallitus		12.05.2025

5

Kävelyn ja pyöräliikenteen edistämishjelman toimenpiteiden seurantaraportti

Tekninen lautakunta 26.04.2023 § 54

Valmistelija

Suunnitteluinsinööri Heli Ojanen 18.4.2023

Naantalin ensimmäinen kävelyn ja pyöräliikenteen edistämishjelma on laadittu työkaluksi parantamaan kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä. Edistäminen on tärkeää, koska se tukee ihmisten terveyttä, hyvinvointia, vähentää päästöjä sekä lisää turvallisuutta ja viihtyvyyttä.

Työtä ovat ohjanneet edustajat teknisistä palveluista, sivistyspalveluista, Visit Naantalista sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksesta. Tavoitteiden ja toimenpiteiden suunnittelua varten työssä toteutettiin kysely asukkaille sekä sidosryhmille ja päättäjille järjestettiin työpajat. Edistämishjelman laadintaan on saatu valtionavustusta Traficomilta.

Ohjelmassa on esitelty kävelyn ja pyöräilyn nykytilaa, tavoitteita sekä toimenpiteitä tavoitteiden saavuttamiseksi. Ohjelmaa on tarkoitus seurata vuosittain. Ohjelman toimenpiteiden koordinoinnista on suunniteltu vastaavan kerran vuodessa koolle kutsuttava laajennettu liikenneturvallisuustyöryhmä. Varsinainen ohjelma tulee uusia noin viiden vuoden välein.

Toimenpiteet on jaettu neljän kärkitoimen alle, jotka ovat Turvalliset koulumatkat, Keskustan savutettavuus ja viihtyisyys, Pyörämatkailu sekä Resurssit ja viestintä. Lisäksi laadittiin pyöräliikenteen tavoiteverkko sekä määriteltiin keskeisimmät kävely-ympäristöt ja -reitit.

Turvalliset koulumatkat -kokonaisuus sisältää toimenpiteitä lasten ja nuorten omatoimisen koulumatkaliikkumisen lisäämiseen ja turvallisuuden parantamiseen. Keskustan saavutettavuus ja viihtyisyys -kokonaisuus pitää sisällään toimenpiteitä pyöräliikenteen pääverkon puuttuvien yhteyksien toteuttamiseen sekä pyöräpysäköinnin parantamiseen. Lisäksi kokonaisuudessa on esitetty toimenpiteitä keskustan ja vanhan kaupungin kävelyn olosuhteiden parantamiseen. Pyörämatkailun kokonaisuus keskittyy Naantalin pyörämatkailutuotteiden, -palveluiden ja reittien kehittämiseen, ja Rahoitus ja viestintä -kokonaisuus puolestaan painottaa kävelyn ja pyöräliikenteen edistämisen riittävän rahoituksen sekä viestinnän tärkeyttä.

Kävelyn ja pyöräliikenteen edistämishjelma 2030 on liitteenä.

Tekninen lautakunta	§ 54	26.04.2023
Kaupunginhallitus	§ 142	15.05.2023
Tekninen lautakunta	§ 98	12.06.2024
Kaupunginhallitus	§ 188	12.08.2024
Tekninen lautakunta	§ 41	24.04.2025
Kaupunginhallitus		12.05.2025

Liite 1, TEKLA 26.4.2024

Suunnitelmasta on pyydetty lausunnot koulutuslautakunnalta, hyvinvointilautakunnalta, saaristolautakunnalta, ympäristö- ja rakennuslautakunnalta sekä nuorisovaltuustolta.

Saadut lausunnot ovat liitteenä.

Liite 2 – 5, TEKLA 26.4.2023

Koulutuslautakunta pitää kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksien lisäämistä ja turvallisuuden parantamista sekä koulumatkoilla että koulun retkien yhteydessä tärkeänä toimenpiteenä lasten ja nuorten liikkumistottumusten lisäämisessä.

Hyvinvointilautakunta ja saaristolautakunta pitävät tärkeänä, että kaikenikäisillä kaupunkilaisilla on mahdollisuus lisätä liikkumista ja turvallisesti ja luontevasti kulkea matkat joko kävellen tai pyörällä.

Koulutus- saaristo- ja hyvinvointilautakunnan lausunnoissa nostettiin tärkeäksi pyörien säilytysmahdollisuudet. Ohjelmassa onkin toimenpiteinä koulujen pyöräpysäköinnin parantaminen sekä pyöräpysäköinnin kehittäminen yleisillä alueilla, joukkoliikenteen pysäkeillä ja kaupungin omien kiinteistöjen pihalla.

Saaristolautakunta pitää hyvänä, että saariston parannuskohteita on huomioitu toimenpideohjelmassa.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta nosti tärkeäksi pyörä- ja kävelyteiden vehreyden, jolla on monipuolisesti positiivisia vaikutuksia. Tämä tulee huomioida tarkemmissa suunnitelmissa.

Suoranaisia muutostarpeita ei lausuntojen perusteella ilmennyt.

Esittelijä vs. Tekninen johtaja

Päätösehdotus Tekninen lautakunta päättää esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy kävelyn ja pyöräliikenteen edistämishojelman 2030.

Päätös Vs. teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta	§ 54	26.04.2023
Kaupunginhallitus	§ 142	15.05.2023
Tekninen lautakunta	§ 98	12.06.2024
Kaupunginhallitus	§ 188	12.08.2024
Tekninen lautakunta	§ 41	24.04.2025
Kaupunginhallitus		12.05.2025

Kävelyn ja pyöräliikenteen edistämishjelma 2030 on liitteenä.

Liite 1, KH 15.5.2023

Yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus hyväksyy kävelyn ja pyöräliikenteen edistämishjelman 2030.

Kokouskäsittely Merkittiin, että yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi oli läsnä asiantuntijana.

Päätös Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 12.06.2024 § 98

Valmistelija Suunnitteluinsinööri Heli Ojanen 29.5.2024

Kävelyn ja pyöräliikenteen edistämishjelma 2030 on hyväksytty kaupunginhallituksessa 15.5.2023 § 142.

Edistämishjelman toimenpiteiden seuranta toteutettiin poikkihallinnollisessa ja sidosryhmiä osallistavassa liikenneturvallisuustyöryhmän kokouksen yhteydessä 12.1.2024. Kokoukseen kutsuttiin osanottajia normaalia laajemmin. Suurilta osin toimenpiteitä on aloitettu edistämään. Joitakin toimenpiteitä on jo toteutunut, kuten kaupungin työsuhtepolkupyörä ja pyörämatkailukokonaisuuden määrittäminen. Muutamia toimenpiteitä on vielä aloittamatta. Toimenpiteiden tilanne on esitetty liitteessä.

Liite 1, TEKLA 12.6.2024

Esittelijä Vs. tekninen johtaja

Päätösehdotus Tekninen lautakunta merkitsee kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelman toimenpiteiden seurantareportin

Tekninen lautakunta	§ 54	26.04.2023
Kaupunginhallitus	§ 142	15.05.2023
Tekninen lautakunta	§ 98	12.06.2024
Kaupunginhallitus	§ 188	12.08.2024
Tekninen lautakunta	§ 41	24.04.2025
Kaupunginhallitus		12.05.2025

tiedokseen ja lähettää sen tiedoksi edelleen kaupunginhallitukselle.

Päätös Vs. teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 12.08.2024 § 188

Kävelyn ja pyöräliikenteen edistämishjelman toimenpiteiden tilannekatsaus on liitteenä.

Liite 1, KH 12.8.2024

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus merkitsee kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelman toimenpiteiden seurantaraportin tiedokseen.

Päätös Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 24.04.2025 § 41

Valmistelija Suunnitteluinsinööri Heli Ojanen
Kävelyn ja pyöräliikenteen edistämishjelma 2030 on hyväksytty kaupunginhallituksessa 15.5.2023 § 142.

Edistämishjelman toimenpiteiden seurantaa toteutettiin poikkihallinnollisessa ja sidosryhmiä osallistavassa liikenneturvallisuustyöryhmän kokouksen yhteydessä 14.2.2025.

Kokoukseen kutsuttiin osanottajia normaalia laajemmin. Toimenpiteet etenevät; maantien 189 parantaminen rakentamalla jalankulku- ja pyöräilyväylä väleille Merimaskuntie-Poikko ja Kuralantie-Taipaleentie suunnitelma on valmistunut (tulossa nähtäville), pyöräilyyn liittyviä tapahtumia on järjestetty ja kaupungin kiinteistöissä pyöräpysäköintiä on parannettu. Muutamia toimenpiteitä on vielä aloittamatta. Toimenpiteiden tilanne on esitetty tarkemmin liitteessä.

Liite 1, tekninen lautakunta 24.4.2025

Tekninen lautakunta	§ 54	26.04.2023
Kaupunginhallitus	§ 142	15.05.2023
Tekninen lautakunta	§ 98	12.06.2024
Kaupunginhallitus	§ 188	12.08.2024
Tekninen lautakunta	§ 41	24.04.2025
Kaupunginhallitus		12.05.2025

Ratkaisuvalta Hallintosääntö § 26

Esittelijä Tekninen johtaja

Päätösehdotus Tekninen lautakunta merkitsee kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelman toimenpiteiden seurantaraportin tiedokseen ja lähettää sen tiedoksi edelleen kaupunginhallitukselle.

Päätös Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 12.05.2025
4/08.00.00.00/2023

Kävelyn ja pyöräiliikenteen edistämishjelman toimenpiteiden tilannekatsaus on liitteenä.

Liite 1, KH 12.5.2025

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus merkitsee raportin tiedokseen.

Päätös

Liitteet

Kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelman seuranta 2/2025

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 349

16.12.2024
12.05.2025

6

Tontin 529-028-0026-0002 huutokaupassa esitetyn korkeimman tarjouksen hylkääminen

Kaupunginhallitus 16.12.2024 § 349

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalin kaupungin Immasten kaupunginosan (28) korttelin 26 tontti 2 (Kiinteistötunnus 529-028-0026-0002) on maanvuokrasopimuksen purkamisen seurauksena palautunut kaupungin vapaaseen hallintaan. Kaupunginhallitus päätti 18.3.2024 § 72 erityisiin syihin nojaten suostua 6.9.2017 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen purkamiseen. Sopimus maanvuokrasopimuksen purkamisesta on allekirjoitettu 30.4.2024.

Tontilla ei sen ollessa vuokralla tehty vuokralaisen toimesta minkäänlaisia rakentamistoimenpiteitä. Tontti onkin Itä-Immanen I-alueen viimeinen tontti, jolla ei ole valmista tai rakenteilla olevaa asuinrakennusta. Kaupunkikuvan kannalta tontin rakentuminen nopealla aikataululla olisi siis suotavaa. Tontin luovuttamiseen on olemassa useita vaihtoehtoisia tapoja, mm. kaupungin järjestämä tarjouskilpailu, tontin asettaminen jatkuvan haun listalle ennalta päätetyllä pohjahinnalla tai julkinen huutokauppa.

Maankäyttöosaston näkemyksen mukaan tontin julkisella huutokaupalla huutokaupat.com-palvelun kautta voitaisiin saada tontin luovuttamiselle maksimaalinen näkyvyys ja tätä kautta kiinnostus. Ottamalla huutokauppaan ehdon, että kaupunki pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä huutokaupassa esitetty korkein tarjous, voidaan myös varmistaa tontin luovuttaminen sen käypään arvoon. Muiden vaihtoehtojen osalta voidaan todeta, että yksittäisen tontin vuoksi ei kaupungin kannata järjestää omaa tarjouskilpailuaan. Tontille on alun perin päätetty pohjahinta vuonna 2007, joten ei tämä hinnoittelu ei enää välttämättä vastaa tontin käypää arvoa.

Kaupunki on syksyllä 2022 käyttänyt viimeksi huutokaupat.com-palvelua rakentamattomien tonttien luovutuksessa. Tuolloin kaupatut kaksi tonttia Luonnonmaan Isokylästä keräsivät runsaasti näkyvyyttä, ja ne saatiin luovutettua käypää arvoa vastaavalla hinnalla. Tontin huutokaupassa voidaan noudattaa kaupungin normaaleja tontinluovutusehtoja mm. varausmaksun ja rakentamisvelvoitteen osalta.

Oheismateriaali:

- Sijaintikartta 529-028-0026-0002

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 349

16.12.2024
12.05.2025

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:
- Naantalin kaupunki asettaa luovutettavaksi huutokaupalla Huutokaupat.com-palvelussa Immasten kaupunginosan tontin 529-028-0026-0002 siten, että kaupunki pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä korkein esitetty tarjous ja;
- Lopullisen luovutuspäätöksen tekee Naantalin kaupunginhallitus mahdollisimman pian huutokaupan sulkeuduttua.

Kokouskäsittely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 12.05.2025
1135/10.00.02.01/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalin kaupunginhallitus päätti 16.12.2024 § 349 asettaa huutokauppaan Immasten kaupunginosan (28) korttelin 26 tontin 2 (Kiinteistötunnus 529-028-0026-0002). Huutokauppa käytiin huutokaupat.com-alustalla 17.2. – 25.4. Huutokauppailmoitusta katsottiin yhteensä 2.391 kertaa ja tarjouksen esitti huutokaupan aikana 10 eri käyttäjää. Korkeimmaksi huudoksi tuli huutokaupan päättyessä 12.000 euroa. Kaupunginhallituksen päätökseen kirjattiin, että lopullisen luovutuspäätöksen tekee Naantalin kaupunginhallitus mahdollisimman pian huutokaupan sulkeuduttua.

Maankäyttöosaston näkemyksen mukaan korkein esitetty tarjous ei vastaa tontin käypää arvoa, joten esitetty tarjous on hylättävä. Korkein tarjottu hinta 12.000 euroa tarkoittaa tontin arvoksi n. 5,75 €/m² maapohjan osalta ja n.34 €/krs-m² rakennusoikeuden osalta. Aikaisemmin Haavuoren ja Immasten alueella kaupungin tontteja on luovutettu arvoilla, jotka ovat olleet n. 25-35 €/m² maapohjan osalta ja n. 100-125 €/krs-m² rakennusoikeuden osalta. Tontin 529-028-0026-0002 ominaisuuksissa ei ole sellaista tekijää, jolla merkittävästi alempi arvo olisi perusteltavissa.

Ratkaisuvalta

Hallintosääntö 6 luku § 25, kohta 3

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:
- Naantalin kaupunki hylkää tonttia 529-028-0026-0002

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 349

16.12.2024
12.05.2025

koskeneessa 25.4.2025 päättyneessä huutokaupassa
esitetyn korkeimman tarjouksen 12.000 euroa.

Päätös

Kaupunginhallitus	§ 281	14.06.2021
Kaupunginhallitus	§ 294	21.06.2021
Kaupunginhallitus	§ 57	27.02.2023
Kaupunginhallitus	§ 67	06.03.2023
Kaupunginhallitus		12.05.2025

7

Anomus rakentamisvelvoiteajan jatkamiseksi keskustakorttelin tontilla 529-003-0055-0003

538/10.01.02/2020

Kaupunginhallitus 17.08.2020 § 254

Kaupunginlakimies Turo Järvinen:

Kaupunginvaltuusto on 24.4.2017 § 28 hyväksynyt keskustakorttelien tonttien kaupan esisopimuksen tarjouskilpailun voittaneiden TA-Yhtiöiden ja Taova Oy:n kanssa.

Tarjouskilpailun ehdoista kaupunginhallitus on 19.12.2016 § 430 määritellyt mm. seuraavaa:

”Kilpailun ehdoissa on määritely, että tontinluovutuksessa kyseeseen tulevalle alueelle tulee rakentaa vain vapaarahoitteisia asuinkerrostaloja.”

Keskustakorttelien tontinluovutuskilpailusta laaditussa esityksessä, joka on esitetty kaupunginhallituksen kokouksissa 12.12.2016 ja 19.12.2016 on todettu seuraavaa:

”ARA-kohteet
Alueelle tulee rakentaa neljä vapaarahoitteista asuinkerrostaloa”

Tonttien varsinainen kauppakirja on allekirjoitettu 25.9.2017.

Kauppakirjan kohdassa 10 on sovittu seuraavasti:

”Ostaja sitoutuu rakentamaan alueelle neljä vapaarahoitteista asuin-, liike- ja toimistorakennusten kerrostaloa.”

Tarjouskilpailun voittaneiden TA-Yhtiöiden ja Taova Oy:n perustama Asunto Oy Naantali Estelle on 9.7.2020 toimittanut kaupungille anomuksen poiketa keskustakorttelin tonttien kaupan ehdoista siten, että kaupunki hyväksyisi Asunto Oy Naantalin Estellen rakennuttama omistamalleen tontille 529-3-55-3 kaksi asuinkerrostaloa autopaikkoineen valtion takauslainalla.

Kyseessä on juuri valmistuneen Asunto Oy Naantalin Victorian viereinen tontti, jonka rakennusten yhteyteen rakennettavat kaksi kerrostaloa muodostavat Naantalin kaupungille esitetyn konseptin mukaisen keskustakorttelin.

Anomusta poikkeamiselle perustellaan koronavirusepidemian johdosta hei-

Kaupunginhallitus	§ 281	14.06.2021
Kaupunginhallitus	§ 294	21.06.2021
Kaupunginhallitus	§ 57	27.02.2023
Kaupunginhallitus	§ 67	06.03.2023
Kaupunginhallitus		12.05.2025

kentyneillä asunto- sekä rahoitusmarkkinatilanteilla. Pankit ovat kiristäneet merkittävästi vapaarahoitteisen asuntorakentamisen lainauskäytäntöjä. Pandemian aiheuttaman epävarman taloustilanteen takia myös Asunto Oy Naantalin Victoriasta on edelleen asuntoja myymättä.

Vallitsevassa tilanteessa ei siten ole mahdollista rakentaa Asunto Oy Naantalin Estelleä vapaarahoitteisena RS-kohteena tai vuokrakohteena tavoitellussa aikataulussa, jonka mukaisesti rakentaminen käynnistyisi alkuvuodesta 2021 ja valmistuisi syksyllä 2022. Keskustakortteli-hankkeen toteuttaminen aikataulussa nähdään kuitenkin tärkeäksi niin Naantalin asuntokehityksen kuin tulevien asuntomessujenkin vuoksi. Rakentamisen käynnistymisen nähdään myös vauhdittavan Asunto Oy Naantalin Victorian vapaina olevien asuntojen myyntiä.

Anomuksessaan hakija esittää, että Asunto Oy Naantalin Estellen kerrostalot rakennettaisiin valtion takauslainalla, jota myönnetään vuokratulojen uudisrakentamiseen ja sen hyväksymisestä takauslainaksi päättää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA). ARA voi hyväksyä vuokra-asuntojen uudisrakentamista varten myönnetyn lainan takauslainaksi, jos kohteen sijaintikunta puoltaa lainan hyväksymistä takauslainaksi. Takauslainalla lainoitettavia asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina vähintään 20 vuotta lainan ensimmäisen erän nostamisesta. Asukasvalintaan tai vuokranmääritykseen ei kohdistu rajoituksia.

Tontille toteutetaan korkeatasoisia vuokra-asuntoja, joiden pääasialliset kohderyhmät ovat lapsiperheet ja seniorit. Kerrostalojen ensimmäisiin kerroksiin sijoitetaan vapaarahoitteisia liiketiloja ja asunnot toteutetaan monipuolisella asuntojakaumalla.

Hakija pyytää anomuksellaan Naantalin kaupungilta lausuntoa tontille 529-3-55-3 rakennettavien kerrostalojen toteuttamisesta valtion takauslainalla. Anomus on liitetty esityslistaan (KH 17.8.2020).

Hakija on ilmoittanut sitoutuvansa tavoiteaikatauluun, jossa Asunto Oy Naantalin Estellen rakennustöiden aloitusajankohta on 02 - 05/2021 ja valmistuminen 09 - 12/2022.

Oheismateriaali:

– Kauppakirja 25.9.2017

5.6.2017 lukien voimassa olleen sekä nykyisen 1.4.2020 voimaan tulleen hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus päättää asemakaavatonttien hinnoittelusta ja luovutusperiaatteista (HS 22 § 3-kohta). Toimivalta päättää kiinteistökaupan ehdoista poikkeamisesta on siten kaupunginhallituksella.

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä hakijan anomuksen poikkeamisen kauppakirjan 25.9.2017 kohdasta 10 suostuen Asunto Oy Naantalin Estellen kahden kerrostalon rakentamiseen tontille 529-3-55-3 valtion takauslainalla edellyttäen, et-

Kaupunginhallitus	§ 281	14.06.2021
Kaupunginhallitus	§ 294	21.06.2021
Kaupunginhallitus	§ 57	27.02.2023
Kaupunginhallitus	§ 67	06.03.2023
Kaupunginhallitus		12.05.2025

tä Asunto Oy Naantalin Estellen rakennustöiden aloitusajan-kohta on 02 - 05/2021 ja valmistuminen 09 - 12/2022. Kauppakirjan ehdosta poikkeamisesta sekä tavoiteaikatauluun sitoutumisesta laaditaan muistio alkuperäiseen kauppakirjaan liitettäväksi.

Samalla kaupunginhallitus puoltaa Asunto Oy Naantalin Estellen lainan hyväksymistä takauslainaksi, josta päättää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA.

Keskustakorttelin toteutuminen tavoitellussa aikataulussa on tärkeää niin keskustan ilmeen, asuntokehityksen kuin tulevien asuntomessujenkin kannalta. Korkeatasoinen ja monipuolinen vuokra-asuntotarjonta vastaa osaltaan nykyhetken asu- missuuntauksiin.

Kokouskäsittely: Hannu Aalto esitti Sirpa Hagsbergin kannattamana, että asia jätetään pöydälle.

Kaupunginhallitus: Kaupunginhallitus päätti jättää asian pöydälle.

Kaupunginhallitus 31.08.2020 § 262

Asunto Oy Naantalin Estellen anomus oheistetaan.

Liite B2, KH 31.8.2020

Oheismateriaali:

- Kauppakirja 25.9.2017
- Aoy Estellen alustava huoneistojakautuma
- Takauslainan esittely

Kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus päättää hyväksyä hakijan anoman poikkeamisen kauppakirjan 25.9.2017 kohdasta 10 suostuen Asunto Oy Naantalin Estellen kahden kerrostalon rakentamiseen tontille 529-3-55-3 valtion takauslainalla edellyttäen, että Asunto Oy Naantalin Estellen rakennustöiden aloitusajan-kohta on 02 - 05/2021 ja valmistuminen 09 - 12/2022. Kauppakirjan ehdosta poikkeamisesta sekä tavoiteaikatauluun sitoutumisesta laaditaan muistio alkuperäiseen kauppakirjaan liitettäväksi.

Samalla kaupunginhallitus puoltaa Asunto Oy Naantalin Estellen lainan hyväksymistä takauslainaksi, josta päättää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA.

Keskustakorttelin toteutuminen tavoitellussa aikataulussa on tärkeää niin keskustan ilmeen, asuntokehityksen kuin tulevien asuntomessujenkin kannalta. Korkeatasoinen ja monipuolinen vuokra-asuntotarjonta vastaa osaltaan nykyhetken asu-

Kaupunginhallitus	§ 281	14.06.2021
Kaupunginhallitus	§ 294	21.06.2021
Kaupunginhallitus	§ 57	27.02.2023
Kaupunginhallitus	§ 67	06.03.2023
Kaupunginhallitus		12.05.2025

missuuntauksiin.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Kokouskäsittely:

Keskustelun aikana Sirpa Hagsberg esitti Pirjo Majan kannattamana, että kaupunginvaltuusto käsittelee asian kaupunginhallituksen sijasta.

Merkittiin, että kaupunginhallitus piti tämän jälkeen neuvottelutauon.

Kaupunginjohtaja täydensi kokouksessa ehdotustaan seuraavasti:

"Kaupunginhallitus saattaa asian kaupunginvaltuustolle tiedoksi."

Kaupunginhallitus:

Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan kokouksessa täydentämän ehdotuksen ja päätti hyväksyä hakijan anomuksen poikkeamisen kauppakirjan 25.9.2017 kohdasta 10 suostuen Asunto Oy Naantalin Estellen kahden kerrostalon rakentamiseen tontille 529-3-55-3 valtion takauslainalla edellyttäen, että Asunto Oy Naantalin Estellen rakennustöiden aloitusajankohta on 02 - 05/2021 ja valmistuminen 09 - 12/2022. Kauppakirjan ehdosta poikkeamisesta sekä tavoiteaikatauluun sitoutumisesta laaditaan muistio alkuperäiseen kauppakirjaan liitettäväksi.

Samalla kaupunginhallitus päätti puoltaa Asunto Oy Naantalin Estellen lainan hyväksymistä takauslainaksi, josta päättää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA.

Keskustakorttelin toteutuminen tavoitellussa aikataulussa on tärkeää niin keskustan ilmeen, asuntokehityksen kuin tulevien asuntomessujenkin kannalta. Korkeatasoinen ja monipuolinen vuokra-asuntotarjonta vastaa osaltaan nykyhetken asuissuuntauksiin.

Kaupunginhallitus päätti saattaa asian kaupunginvaltuustolle tiedoksi.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

Kaupunginhallitus	§ 281	14.06.2021
Kaupunginhallitus	§ 294	21.06.2021
Kaupunginhallitus	§ 57	27.02.2023
Kaupunginhallitus	§ 67	06.03.2023
Kaupunginhallitus		12.05.2025

Kaupunginhallitus 14.06.2021 § 281

Valmistelija

Kaupunginlakimies Turo Järvinen

Tonttien 25.9.2017 päivätyn kauppakirjan kohdan 10, 5. kappaleen mukaan "Ostaja sitoutuu rakentamaan Tuulensuunkadun puoleiselle tontille 3-55-3 hintatarjouskilpailun tarjouspyynnön, asemakaavan, rakentamistapaohjeiden, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, jonka kerrosneliömäärä on vähintään 90 % tontin 3-55-3 kokonaisrakennusoikeudesta seitsemän vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen".

Kaupunginhallituksen 31.8.2020 § 262 hyväksymälle poikkeamiselle kauppakirjan 25.9.2017 kohdan 10 osalta asetettu edellytys rakennustöiden aloittamiseksi 02 - 05/2021 on umpeutunut, jonka johdosta TA-Asunnot Oy ja Taova Oy ovat 8.6.2021 toimittaneet anomuksen kauppakirjan kohdan 10 ehdoista poikkeamisen jatkamiseksi.

Anomus 8.6.2021 on esityslistan liitteenä.

Ostaja ilmoittaa, että "Asunto Oy Naantalin Estellen toteuttaminen valtion takauslainalla ei ole edennyt suunnitellussa aikataulussa takauslaintojen myöntämiseksi vuodelle 2021 asetettujen, aikaisemmista vuosista poikkeavin edellytysten vuoksi. Sen johdosta olemme päivittäneet hankkeen tavoiteaikataulun seuraavanlaiseksi:

- Urakkalaskentavalmius 8/2021
- Urakkakilpailutus 9-10/2021
- ARAn lainavaraus- ja osapäätös 11-12/2021
- Urakan käynnistys 9/2022
- Urakan valmistuminen 8/2024

...

Vakaa pyrkimyksemme on käynnistää Asunto Oy Naantalin Estellen toteutus vuoden 2022 aikana ensisijaisesti vapaarahoitteisena myyntikohteena ja toissijaisesti valtion takauslainalla rahoitettuna vuokra-asuntokohteena."

Ottaen huomioon kauppakirjan 25.9.2017 seitsemän vuoden rakentamisvelvoiteaika tontin 3-55-3 osalta sekä kaupunginhallituksen päätöksen 31.8.2020 § 262 perustelu siitä, että keskustakorttelin toteutuminen tavoitellussa aikataulussa on tärkeää niin keskustan ilmeen, asuntokehityksen kuin tulevien asuntomessujenkin kannalta ja että korkeatasoinen ja monipuolinen vuokra-asuntotarjonta vastaa osaltaan

Kaupunginhallitus	§ 281	14.06.2021
Kaupunginhallitus	§ 294	21.06.2021
Kaupunginhallitus	§ 57	27.02.2023
Kaupunginhallitus	§ 67	06.03.2023
Kaupunginhallitus		12.05.2025

nykyhetken asumissuuntauksiin, voidaan tavoiteaikataulun pidentämistä pitää tarkoituksenmukaisena.

Kauppakirja on esityslistan liitteenä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä hakijan anoman pidennyksen poikkeamiseen kauppakirjan 25.9.2017 kohdasta 10 suostuen Asunto Oy Naantalin Estellen kahden kerrostalon rakentamiseen tontille 529-3-55-3 valtion takauslainalla edellyttäen, että Asunto Oy Naantalin Estellen rakennustöiden aloitusajankohta on viimeistään 09/2022 ja valmistuminen viimeistään 08/2024. Kauppakirjan ehdosta poikkeamisesta sekä tavoiteaikatauluun sitoutumisesta laaditaan muistio alkuperäiseen kauppakirjaan liitettäväksi.

Keskustakorttelin toteutuminen tavoitellussa aikataulussa on tärkeää niin keskustan ilmeen, asunokehityksen kuin tulevien asunomessujenkin kannalta. Korkeatasoinen ja monipuolinen vuokra-asuntotarjonta vastaa osaltaan nykyhetken asumissuuntauksiin.

Päätös

Kaupunginhallitus jätti asian pöydälle.

Kaupunginhallitus 21.06.2021 § 294

TA-Asunnot Oy:n ja Taova Oy:n anomus 8.6.2021 on liitteenä.

Liite B3, KH 21.6.2021

Kauppakirja on esityslistan liitteenä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä hakijan anoman pidennyksen poikkeamiseen kauppakirjan 25.9.2017 kohdasta 10 suostuen Asunto Oy Naantalin Estellen kahden kerrostalon rakentamiseen tontille 529-3-55-3 valtion takauslainalla edellyttäen, että Asunto Oy Naantalin Estellen rakennustöiden aloitusajankohta on viimeistään 09/2022 ja valmistuminen viimeistään 08/2024. Kauppakirjan ehdosta poikkeamisesta sekä tavoiteaikatauluun sitoutumisesta laaditaan muistio alkuperäiseen kauppakirjaan liitettäväksi.

Kaupunginhallitus	§ 281	14.06.2021
Kaupunginhallitus	§ 294	21.06.2021
Kaupunginhallitus	§ 57	27.02.2023
Kaupunginhallitus	§ 67	06.03.2023
Kaupunginhallitus		12.05.2025

Keskustakorttelin toteutuminen tavoitellussa aikataulussa on tärkeää niin keskustan ilmeen, asuntokehityksen kuin tulevien asuntomessujenkin kannalta. Korkeatasoinen ja monipuolinen vuokra-asuntotarjonta vastaa osaltaan nykyhetken asumissuuntauksiin.

Kokouskäsittely

Jäsen Hannu Aalto esitti jäsen Sirpa Hagsbergin kannattamana, että asia palautetaan uuteen valmisteluun ja aloitetaan neuvottelut tontin palauttamisesta kaupungille.

Tämän jälkeen hyväksytyn äänestysesityksen mukaisesti suoritettua äänestyksessä kaupunginjohtajan ehdotuksen puolesta äänestivät Forsblom, Gustafsson, Jalkanen, Eura, Lindström, Wilenius, ja Tavio.

Aallon tekemän ja Hagsbergin kannattaman palautusesityksen puolesta äänesti lisäksi Maja. Björkskog oli poissa.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella kaupunginhallituksen päättäneen hyväksyä kaupunginjohtajan ehdotuksen äänin 7-3.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin äänin 7-3. Yksi jäsen poissa.

Kaupunginhallitus 27.02.2023 § 57

Valmistelija

Kaupunginlakimies Turo Järvinen

Asunto Oy Naantalin Estellen kahden kerrostalon rakentaminen tontille 529-003-0055-0003 valtion takauslainalla ei toteutunut siten, että Asunto Oy Naantalin Estellen rakennustyöt olisivat alkaneet viimeistään 09/2022 ja valmistuneet 08/2024 mennessä, jonka johdosta TA-Asunnot Oy ja Taova Oy ovat 17.1.2023 toimittaneet seuraavan anomuksen.

Anomus 17.1.2023 kiinteistön kauppakirjan ehdoista poikkeamiselle on liitteenä.

Liite 1, KH 27.2.2023

Anomuksen mukaan asuntomarkkinatilanteen parannuttua vuonna 2021 hakijat käynnistivät alkuvuodesta 2022 As. Oy Naantalin Estellen ennakkomarkkinoinnin vapaarahoitteisena kohteena, mutta kevään ja kesän 2022 ennakkomarkkinointiaikana ei kuitenkaan saavutettu hankkeen rahoituksen edellyttämää määrää varauksia.

Kaupunginhallitus	§ 281	14.06.2021
Kaupunginhallitus	§ 294	21.06.2021
Kaupunginhallitus	§ 57	27.02.2023
Kaupunginhallitus	§ 67	06.03.2023
Kaupunginhallitus		12.05.2025

Tämän jälkeen korkotaso on jatkanut ennätyksellisen nopeaa nousuaan, joka on vähentänyt merkittävästi asuntojen kysyntää. Rakentamisen aloittaminen kevään 2023 aikana vaikuttaa vallitsevassa korko- ja taloustilanteessa epätodennäköiseltä ja ottaen huomioon kerrostalokohteen noin 1,5 vuoden rakentamisaika, on kauppakirjan rakentamisvelvoiteajalle haettava pidennystä.

Anomuksen mukaan rakentamisvelvoitteelle haetaan lisääaikaa eli pidennystä 36 kuukautta (3 vuotta) sekä mahdollisuutta poiketa kauppakirjan kohdan 10 ehdosta toteuttaa hanke vapaarahoitteisena rakennushankkeena ja sen sijaan toteuttaa se luhyen korkotuen vuokratalohankkeena.

Ottaen huomioon kaupunginhallituksen ja sen jaoston aiempi ratkaisukäytäntö rakentamisvelvoiteajan pidentämisanomuksissa, ei ole tarkoituksenmukaista eikä perusteltua myöntää kerralla noin kahta vuotta (24 kk) pidempää rakentamisvelvoiteajan pidennystä. Toisaalta ensikertaisen anomuksen perusteella rakentamisvelvoitteeseen on myönnetty pidennystä.

Hakijoille on jo kaupunginhallituksen päätöksillä 31.8.2020 § 262 ja 21.06.2021 § 294 myönnetty poikkeaminen kauppakirjan 25.9.2017 kohdasta 10 suostuen Asunto Oy Naantalin Estellen kahden kerrostalon rakentamiseen tontille 529-003-0055-0003 valtion takauslainalla määräaikojen puitteissa rakentamisen kuitenkaan toteutumatta. Näin ollen ei enää voida katsoa tarkoituksenmukaiseksi myöntää uutta poikkeamaa kyseisestä kauppakirjan ehdosta 10 taikka enää jatkaa aiemmin myönnettyä poikkeamista.

Edellä selostetuin perustein esitän, että 17.1.2023 päivätyn anomuksen perusteella hakijoille myönnetään kahden vuoden (24 kk) pidennys 25.9.2017 päivätyn kauppakirjan rakentamisvelvoiteaikaan eli rakentamisvelvoitetta jatketaan 25.9.2026 asti.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää tontin 529-003-0055-0003 rakentamisvelvoitteeseen kahden (2) vuoden pidennyksen eli 25.9.2026 asti.

Päätös

Kaupunginhallitus jätti asian yksimielisesti pöydälle.

Kaupunginhallitus	§ 281	14.06.2021
Kaupunginhallitus	§ 294	21.06.2021
Kaupunginhallitus	§ 57	27.02.2023
Kaupunginhallitus	§ 67	06.03.2023
Kaupunginhallitus		12.05.2025

Kaupunginhallitus 06.03.2023 § 67

Anomus 17.1.2023 kiinteistön kauppakirjan ehdoista poikkeamiselle on liitteenä.

Liite 1, KH 6.3.2023

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää myöntää tontin 529-003-0055-0003 rakentamisvelvoitteeseen kahden (2) vuoden pidennyksen eli 25.9.2026 asti.

Kokoukäsittely Kaupunginhallituksen 2. varapuheenjohtaja Kimmo Aho esitti Sirpa Hagsbergin kannattamana, että asia palautetaan uuteen valmisteluun ja aloitetaan neuvottelut tontin palauttamisesta kaupungille.

Tämän jälkeen hyväksytyn äänestysesityksen mukaisesti suoritettussa äänestyksessä kaupunginjohtajan ehdotuksen puolesta annettiin 9 ääntä (Forsblom, Naavasalo, Gustafsson, Haanpää, Hörkkö, Björkskog, Salokangas, Tavio ja Jaanto). Kaupunginhallituksen 2. varapuheenjohtaja Ahon palautusehdotuksen puolesta äänesti lisäksi Hagsberg.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan päätösehdotuksen äänin 9-2.

Kaupunginhallitus 12.05.2025
1108/10.00.02.01/2021

Valmistelija Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

TA-Asunnot Oy ja Taova Oy yhdessä As.Oy Naantalin Estellen (Estelle) omistajayhtiöinä ovat toimittaneet Naantalin kaupungille 28.4.2025 kirjatun anomuksen koskien keskustakorttelin Tuulensuunkadun tontin 529-003-0055-0003 rakentamisvelvoiteajan pidentämistä yhdellä (1) vuodella. Naantalin kaupunginhallitus on päätöksellään 6.3.2023 § 67 myöntänyt velvoiteaikaan kertaalleen pidennystä kaksi (2) vuotta jatkamalla 25.9.2017 allekirjoitetun kauppakirjan rakentamisvelvoiteaikaa 25.9.2026 asti.

Rakentamisvelvoiteajan jatkamista omistajayhtiöt perustelevat anomuksessa paitsi asuntomarkkinoiden heikkona jatkuneella kysynnällä

Kaupunginhallitus	§ 281	14.06.2021
Kaupunginhallitus	§ 294	21.06.2021
Kaupunginhallitus	§ 57	27.02.2023
Kaupunginhallitus	§ 67	06.03.2023
Kaupunginhallitus		12.05.2025

myös alueella entuudestaan tyhjiään olevien uudisasuntojen määrällä, minkä lisäksi rakennushankkeelle on ollut poikkeuksellisen vaikea löytää rahoittajia. Estellen kevään 2025 ennakkomarkkinoinnin perusteella asuntoja on varattu kohteesta vain kolme kappaletta neljästäkymmenestä, ja nämäkään varaukset eivät sido kuluttaja-asiakkaita ostamaan kyseisiä asuntoja. Samaan aikaan viereisessä As.Oy Naantalin Solariksessa on edelleen myymättömiä asuntoja, kuten myös muissakin Naantalin kohteissa. Rahoittajien halukkuus rahoittaa lisää erityisesti vapaarahoitteisia hankkeita Naantalin juuri nyt on vähäinen: mm. Oma Säästöpankki (ent. Liedon Säästöpankki), joka on aiemmin rahoittanut As.Oy Naantalin Victorian ja As.Oy Naantalin Solariksen hankkeita, ei ole tällä hetkellä halukas sitoutumaan Estellen rahoitukseen.

Omistajayhtiöiden näkemyksen mukaan uusien ja tyhjilleen jäävien asuntojen rakentamista vallitsevassa tilanteessa ei voi pitää perusteltuna, vaikka uskoa jatkossa vilkastuvalle kysynnälle sekä halua sitoutua pitkäjänteisesti Naantaliin ja sen tulevaisuuden uudistustoimintaan riittääkin.

Anomuksessa esitetyt perusteet huomioiden Naantalin Teknisten palveluiden maankäyttöosasto esittää anomuksen hyväksymistä, sillä se katsoo, että rakennushankkeen käynnistäminen ja uudisasuntotuotannon lisääminen - kohteen puolentoistavuoden rakentamisaika huomioiden - ei ole voimassa olevan velvoiteajan puitteissa tarkoituksenmukaista.

Anomus rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä 28.4.2025 on liitteenä.

Liite 1, KH 12.5.2025

Ratkaisuvalta Hallintosääntö 6 luku § 25

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Naantalin kaupunginhallitus päättää myöntää tontin 529-003-0055-0003 rakentamisvelvoitteeseen yhden (1) vuoden pidennyksen jatkamalla velvoiteaikaa 25.9.2027 asti.

Päätös

Liitteet

Anomus_TA-Asunnot Oy ja Taova Oy

8

Aurinkotuulen alueelta tonttijaon seurauksena tehtävä tontin 529-122-0002-0002 uusi maanvuokrasopimus

Kaupunginhallitus 12.05.2025
478/10.00.02.01/2025

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalin kaupunki ja Suomen Hoiva ja Asunto Oy (Myöh. SHA) allekirjoittivat 18.12.2023 maanvuokrasopimuksen koskien tonttia 529-122-0002-0001, osoitteessa Meteoritie 1, 21100 Naantali.

Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen kaupunki, Vestera Oy ja SHA ovat neuvotelleet yhteisistä tavoitteista ja ratkaisusta liittyen tontin jatkokehittämiseen. Osapuolien tavoitteiden suhteen parhaimmaksi ratkaisuksi sovittiin tontin jakaminen uudella tonttijaolla kahdeksi siten, että ensimmäinen tontti ja sille annettava rakennusoikeus kattaa toteutettavan palvelutalon ja toiselle tontille toteutetaan omana hankkeenaan ensisijaisesti yhteisöllistä asumista käsittävä kohde.

Suunnitelman mukaisesti on kaupunki laatinut 11.3.2025 hyväksytyn (Maankäyttöpäällikön VHP 5/2025) tonttia 529-122-0002-0001 koskevan tonttijaon, jossa kyseisestä tontista muodostettiin tontit 529-122-0002-0002 ja 529-122-0002-0003. Tontin 529-122-0002-0002, jolle toteutettu palvelutalo sijoittuu, pinta-ala on 4.164 m² ja rakennusoikeus 3.800 krs-m². Vastaavasti tontin 529-122-0002-0003 pinta-ala on 2.935 m² ja rakennusoikeus 2.200 krs-m².

Koska korttelialueella on tonttijaon seurauksena kaksi erillistä tonttia, on vanhaa 18.12.2023 allekirjoitettua kaupungin ja SHA:n välistä maanvuokrasopimusta muutettava siten, että se kohdentuu vain muodostettuun tonttiin 529-122-0002-0002. Liitteenä on luonnos tontin 529-122-0002-0002 uudesta maanvuokrasopimuksesta. Sopimus noudattaa vuonna 2023 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen ehtoja. Sopimusluonnokseen on kirjattu, että uusi maanvuokrasopimus korvaa 18.12.2023 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen siten, että tontin 529-122-0002-0002 hallinta säilyy keskeytyksettä vuokralaisella.

Vuosivuokran osalta vuokra määräytyy tontin uuden rakennusoikeuden, 3.800 krs-m², mukaan, kerrosneliömetriarvon ja indeksoinnin pysyessä ennallaan. Perusvuosivuokraksi tulee tällöin 30.020 euroa, perusindeksiin ollessa vuoden 2023 keski-indeksi. Muutoin uudella sopimuksella ei ole vaikutusta vuokranantajan ja vuokralaisen yleisiin vastuisiin tai oikeuksiin eikä vuokra-ajan päättymisajankohtaan. Tontista 529-122-0002-0001 maksettu vesihuollon ennakkoliittymismaksu kohdennetaan täysimääräisesti tontille 529-122-0002-0002 määrättäviin liittymismaksuihin.

Kaupunginhallitus

12.05.2025

Lisäksi sopimukseen on kirjattu tonttia rasittavana oikeutena tonttijaossa perustettu rasite 529-2025-K000001.

Tontin 529-122-0002-0002 maanvuokrasopimusluonnos liitekarttoineen on liitteenä.

Liite 1, KH 12.5.2025

Ratkaisuvalta

Hallintosääntö 6. luku § 25, kohta 7

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunki vuokraa Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle; omaan, perustetun tai perustettavan yhtiön lukuun, Naantalin kaupungin Kuostanon kaupunginosan korttelin 2 tontin 2 (Kt. 529-122-0002-0002).
- Perusvuosivuokrana peritään 30.020 euroa
- Muutoin noudatetaan liitteenä olevan maansopimusluonnoksen mukaisia ehtoja.
- Tontista 529-122-0002-0002 allekirjoitettu maanvuokrasopimus korvaa kaikkienensa kaupungin ja Suomen Hoiva ja Asunto Oy:n 18.12.2023 allekirjoittaman tonttia 529-122-0002-0001 koskevan maanvuokrasopimuksen siten, että tontin 529-122-0002-0002 käsittävän vuokra-alueen hallinta ja vastuu säilyvät keskeytyksettä vuokralaisella.
- Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta. sekä;
- Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään lopulliseen maanvuokrasopimukseen vähäisiä teknisluonteisia muutoksia.

Päätös

Liitteet

Maanvuokrasopimus 529-122-0002-0002 SHA Uusi

9

Aurinkotuulen alueelta AK-tontin 529-122-0002-0003 vuokraaminen Vestera Oy:lle

Kaupunginhallitus 12.05.2025

486/10.00.02.01/2025

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalin kaupunki ja Suomen Hoiva ja Asunto Oy (myöh. SHA) allekirjoittivat 18.12.2023 maanvuokrasopimuksen koskien tonttia 529-122-0002-0001, osoitteessa Meteoritie 1, 21100 Naantali. Tontille rakennetaan Luonnonmaan palvelutaloa, jonka on määrä valmistua elokuussa 2025. Rakennusurakoitsijana hankkeessa toimii Vestera Oy (myöh. Vestera).

Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen kaupunki, Vestera ja SHA ovat neuvotelleet yhteisistä tavoitteista ja ratkaisusta liittyen tontin jatkokehittämiseen. Osapuolten tavoitteiden suhteen parhaimmaksi ratkaisuksi on katsottu tontin jakaminen uudella tonttijaolla kahdeksi erilliseksi tontiksi siten, että ensimmäinen tontti ja sille annettava rakennusoikeus kattaa toteutettavan palvelutalon, kun taas toiselle tontille toteutetaan omana hankkeenaan ensisijaisesti yhteisöllistä asumista käsittävä kohde.

Tavoitteiden mukaisesti on kaupunki laatinut 11.3.2025 hyväksytyn tonttia 529-122-0002-0001 koskevan tonttijaon, jossa kyseisestä tontista muodostettiin tontit 529-122-0002-0002 ja 529-122-0002-0003. Tontin 529-122-0002-0002, jolle toteutettu palvelutalo sijoittuu, pinta-ala on 4.164 m² ja rakennusoikeus 3.800 krs-m². Vastaavasti tontin 529-122-0002-0003 pinta-ala on 2.935 m² ja rakennusoikeus 2.200 krs-m².

SHA:n ja kaupungin välistä 18.12.2023 allekirjoitettua vuokrasopimusta tullaan muuttamaan siten, että se kattaa vain tontin 529-122-0002-0002 alueen. Tämän uuden sopimuksen allekirjoituksen jälkeen voidaan tontista 529-122-0002-0003 allekirjoittaa oma vuokrasopimuksensa Vestera Oy:n kanssa, joka toteuttaa tontille oman yhteisöllisen asumisen kohteensa.

Vestera Oy:n kanssa on neuvoteltu hankkeen toteuttamiseen liittyvistä erityisistä ehdoista, sillä tontille suunniteltu kohde vaatii poikkeamisluvan. Tontin 529-122-0002-0003 rakennusoikeus on 2.200 krs-m², mutta hankkeen suunniteltu käytettävä rakennusoikeus on noin 2.950 krs-m². Poikkeamisluvan osalta hakemus on jätetty 13.12.2024. Rakennusoikeuden ylitys on huomioutu vuokrasopimuksessa siten, että vuosivuokra lasketaan normaalista poikkeavasti toteutettavan rakennusoikeuden mukaan.

Tontti luovutetaan maanvuokralain 3. luvun mukaiseen käyttötarkoitukseen. Tontille tullaan siis joka tapauksessa toteuttamaan asumista, mutta toteuttajalla on tässä vaiheessa vaihtoehtoja siitä, minkälainen kohteen lopullinen toteutusmuoto tulee olemaan.

Vaihtoehtoina on niin vapaarahoitteinen kuin myös valtion tukema asuntotuotanto. Vuokrasopimusluonnokseen onkin jätetty allekirjoitettavaan versioon täydennettäväksi asumistyyppin tarkennus sekä lopullinen vuosisivuokra.

Vuosisivuokralle on sopimusluonnoksessa esitetty erikseen sekä valtion tukemassa asuntotuotannossa käytettävä arvo että vapaarahoitteisessa asuntotuotannossa käytettävä arvo. Siinä tapauksessa, että tontille toteutetaan tuettua asuntotuotantoa, käytetään perusvuosisivuokran laskentaan vuoden 2025 ARA-vyöhykearvoa, joka tontin kohdalla on 170 €/krs-m². Tällöin perusvuosisivuokraksi tulee 25.075 euroa. Mikäli taas tontille toteutetaan vapaarahoitteista asuntotuotantoa, tulee vuosisivuokran perustua tontin käypään arvoon. Käyvän arvon selvittämiseksi on kaupunki tilannut Catella Oy:ltä 26.3.2025 päivätyn arviolausunnon. Tämän arviolausunnon perusteella tontin käyväksi arvoksi on katsottu 215 €/krs-m², jolloin käytettävän rakennusoikeuden määrällä perusvuosisivuokraksi tulee 36.153 euroa.

Koska Vestera Oy:n tontille suunnittelema rakentaminen vaatii myönteisen poikkeamispäätöksen lopullisesta asumistyyppistä välittämättä, on perusteltua päättää tontin vuokraamisesta siten, että lopullisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittaminen on ehdollinen myönteiselle poikkeamispäätökselle. Mikäli poikkeamista ei myönnetä tai se ei lainvoimaistu, kumoutuu tontin luovutuspäätös.

Maankäyttöosasto ehdottaakin, että Naantalin kaupungin Kuostanon kaupunginosan korttelin 2 tontti 3 (Kt. 529-122-0002-0003) vuokrataan Vestera Oy:lle joko omaan tai perustettavan yhtiön lukuun, siten että lopulliseen allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen tarkennetaan seuraavat vaihtoehdot:

Vuokra-aika alkaa joko sopimuksen allekirjoituspäivänä tai 1.10.2025 riippuen siitä, kumpi päivämäärä on myöhäisempi ja päättyy 31.12.2075, ollen siis pituudeltaan noin 50 vuotta. Mikäli tontille toteutetaan valtion tukemaa asuntotuotantoa, peritään perusvuosisivuokrana 25.075 euroa, mutta mikäli tontille toteutetaan vapaarahoitteista asuntotuotantoa, perusvuosisivuokrana peritään 36.153 euroa.

Lisäksi lopulliseen maanvuokrasopimukseen tarkennetaan toteutettavan asuintyyppin tarkempi määritelmä.

Vuosisivuokran ohella vuokralaisen maksettavaksi tulevat tontin muodostamiseen liittyvät kustannukset, minkä lisäksi vuokralaisella on vesihuollon liittymissopimusta tehdessään velvollisuus suorittaa alueella toimivalle vesihuoltolaitokselle vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetut liittymismaksut ja muut maksut, jotka määräytyvät kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti.

Vuokrasopimus Vestera Oy:n kanssa voidaan allekirjoittaa vasta sen jälkeen, kun seuraavat ehdot ovat täyttyneet:

- Naantalin kaupunki sekä Suomen Hoiva ja Asunto Oy ovat allekirjoittaneet uuden tonttia 529-122-0002-0002 koskevan vuokrasopimuksen.

Kaupunginhallitus

12.05.2025

- Tontille 529-122-0002-0003 myönnetty poikkeamispäätös on lainvoimaistunut.

Vuokrasopimusluonnos liitekarttoineen, tontti 529-122-0002-0003 on liitteenä.

Liite 1, KH 12.5.2025

Oheismateriaali:

- Catella Oy:n laatima 26.3.2025 päivätty tontin 529-122-0002-0003 arviolausunto. (Salainen; Laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24.1, kohta 17)

Ratkaisuvalta

Naantalin kaupungin hallintosääntö 22 §, kohta 3.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin Kaupunginhallitus päättää, että

- Naantalin kaupunki vuokraa Vestera Oy:lle, joko omaan tai perustettavan yhtiön lukuun Naantalin kaupungin Kuostanon (122) kaupunginosan korttelin 2 tontin 3 (Kt. 529-122-0002-0003). Vuokrattava alue on esitetty liitteenä olevalla kartalla.
- Vuokra-aika on noin 50 vuotta. Vuokra-aika alkaa joko 1.10.2025 tai sopimuksen allekirjoituspäivänä ja päättyy 31.12.2075.
- Perusvuosivuokrana peritään joko 25.075 euroa tai 36.153 euroa; riippuen siitä, toteutetaanko tontille valtion tukemaa tai vapaarahoitteista asuintuotantoa.
- Edellä mainitut vaihtoehdot sekä tontille toteutettavan asuintuotannon tarkempi määritelmä täydennetään lopulliseen sopimukseen.
- Muutoin noudatetaan oheisen vuokrasopimusluonnoksen mukaisia vuokraehtoja.
- Lopullinen vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa vasta sen jälkeen, kun kaupungin ja Suomen Hoiva ja Asunto Oy:n välinen uusi vuokrasopimus tontista 529-122-0002-0002 on allekirjoitettu ja tontille haettu poikkeamislupa on lainvoimaistunut. Lopullinen vuokrasopimus on allekirjoitettava neljän (4) kuukauden sisällä siitä, kun molemmat edellä mainitut ehdot ovat täyttyneet, muutoin tämä luovutuspäätös raukeaa. sekä:
- Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään lopulliseen vuokrasopimukseen vähäisiä, teknisluontoisia muutoksia.

Päätös

Liitteet

Maanvuokrasopimus 529-122-0002-0003 Vestera Oy

Kaupunginhallitus

12.05.2025

Oheismateriaali

Ei-julkinen asiakirja

Kaupunginhallitus

12.05.2025

10**Ilmoitusasiat**

Kaupunginhallitus 12.05.2025
90/00.01.02.04/2025

Valmistelija

Hallintojohtaja Riitta Luotio

Valtionkonttorin päätös kuolinpesän omaisuudesta 3.4.2025

Valtionkonttori on 3.4.2025 päivätyllä päätöksellään hylännyt Naantalin kaupungin hakemuksen kiinteistön saamisesta perillisittä kuolleen vainajan jäämistöstä, koska valtio pysytti kiinteistön itsellään vaihtomaana suojeluun haettaviin alueisiin.

Oheismateriaali:

- Valtionkonttorin päätös 3.4.2025 (VK/15778/08.02.01/2024)

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus merkitsee ilmoitusasian tiedokseen.

Päätös

Oheismateriaali

Ei-julkinen asiakirja

Kaupunginhallitus

12.05.2025

11

Kokouksessa käsiteltävät salassa pidettävät asiat

Kaupunginhallitus 12.05.2025

Päätösehdotus

Merkitään tiedoksi, että kokouksessa käsitellään seuraavat julkisuuslain nojalla salassa pidettävät asiat, jotka säilytetään erillisessä salassa pidettävien kokousasioiden sarjassa:
3. Konserniohjeen antaminen Naantalin Satama Oy:lle

Päätös