

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto

03.04.2017

Sisällysluettelo

Sivu

14	Kauppahintatilasto 2015–2016, rakentamattomat pientalotontit	3
15	Villan tilan vuokraaminen	4
16	Tuulensuojan vuokraaminen	6
17	Kaupunginjohtajan tilannekatsaus	8

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto

03.04.2017

Aika 03.04.2017 kello 18:30 - 20:28**Paikka** Kaupunginhallituksen kokoushuone

Osallistujat	Lindström Jan	puheenjohtaja
	Aho Kimmo	varapuheenjohtaja
	Ahti Antti	Anita Saksin varajäsen
	Gustafsson Hanna	jäsen
	Hagsberg Sirpa	Kaisa Sipposen varajäsen
	Junnila Vilhelm	jäsen
	Valtonen Lasse	jäsen
	Tuuna Markku	KH:n puheenjohtaja
	Aalto Hannu	KH:n 1. varapuheenjohtaja
	Mutanen Jouni	kaupunginjohtaja
	Suonpää Kimmo	pöytäkirjanpitäjä

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjantarkastajat

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Sirpa Hagsberg ja Hanna Gustafsson.

Käsitellyt asiat § 14 - 17**Allekirjoitukset**

Jan Lindström
puheenjohtaja

Kimmo Suonpää
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirjan tarkastus

Naantalissa 10. huhtikuuta 2017

Sirpa Hagsberg

Hanna Gustafsson

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto

§ 14

03.04.2017

Kauppahintatilasto 2015–2016, rakentamattomat pientalotontit

352/02.03.01/2013

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 03.04.2017 § 14

Maankäyttöinsinööri Pirjo Pitkänen:

Rakentamattomien asemakaava-alueella olevien yksityisten omistamien asuinpientalotonttien luovutuksia on kaupungin alueella tehty 30 kappaletta vuosina 2015-2016. Kaupat ovat keskittyneet Kanta-Naantaliin. Merimas-kussa on tehty kolme, Rymättylässä kolme ja Velkualla yksi kauppa. Kauppahintatilasto yksityisten välisistä tonttikaupoista on liitteena.

LIITE B1, KSJ 3.4.2017

Koko Naantalin alueella yksityisten välisissä tonttikaupoissa maapohjan neliöhinnan keskiarvo on noin 66 euroa/m², vaihteluväli 12 euroa/m² (Teersa-lo) – 303 euroa/m² (Naantalin keskusta). Kerrosneliöhintojen keskiarvo Naantalissa on noin 328 €/krs-m², vaihteluväli 79 euroa/krs-m² (Tammisto) – 1 063 euroa/krs-m² (Pirttiluoto).

Kauppahinnoissa on huomattavia eroja. Lyhyt etäisyys Naantalin keskustas-ta sekä rantaan rajoittuminen tai rannan läheisyys nostavat hintaa.

Liitteenä kauppahintatilastokartat.

LIITTEET B2-B3, KSJ 3.4.2017

Lähteet: Maanmittauslaitos, Kiinteistötietopalvelu, Kiinteistökaupat 1.1.2015 - 31.12.2016 sekä kaupanvahvistajan ilmoitukset 1.1.2015 - 31.12.2016.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Merkitään annettu selvitys tiedoksi.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto

§ 15

03.04.2017

Villan tilan vuokraaminen

253/10.06.04/2017

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 03.04.2017 § 15

Kiinteistöpäällikkö Pekka Alm 20.3.2017:

Luonnonmaan Kirstilän kylässä sijaitsevan Villan tilalle ollaan laatimassa yleissuunnitelmaa, jonka perusteella tilan käyttöä tullaan jatkossa ohjaamaan. Tällä hetkellä tilan maa-aluetta ja rakennuksia ei hyödynnetä erityisemmin. Tavoitteeksi on kuitenkin asetettu väliaikaisratkaisuna ennen yleissuunnitelman valmistumista uimarannan avaaminen kuntalaisille kesäkuudella 2017.

Uimarannan käyttöönoton edellytyksenä on, että tilan rakennukset saadaan valvonnan piiriin tilalla tapahtuvan liikkumisen lisääntymisen takia. Valvontaa kaavaillaan parannettavan vuokraamalla tilan rakennukset ja matkailuvaunualue Naantalin Matkailu Oy:lle, jonka tehtäväksi asetettaisiin vuokrasopimuksessa rakennusten ja alueen valvonnan järjestäminen.

Ympäristövirastossa on käyty neuvotteluita kesän 2017 aikaisen vuokrasopimuksen sisällöstä Naantalin Matkailu Oy:n kanssa. Neuvotteluissa on päädytty esittämään sitä, että Naantalin Matkailu vastaisi Villan tilan valvonnasta 1.5. – 30.9.2017 välisenä aikana ja ylläpitäisi matkailutoimintaa tilalla 1.6. – 30.8.2017 välisenä aikana. Neuvotteluissa päädyttiin asettamaan kaupungin tehtäväksi kunnostaa tilaa käyttökuntoon välttämättömiltä osilta. Tällaisia korjaustöitä ovat mm. tiskauspisteen toteuttaminen huoltorakennukseen, viheralueiden niitto, puuceerakennusten siistiminen, sortuneen rakennuksen purkaminen ja grillikatoksen kunnostus.

Neuvottelujen perusteella laadittiin vuokrasopimusluonnos. Luonnos liitetään esityslistan oheismateriaaliksi. Kiinteistöpäälliköllä on toimivalta päättää alle vuoden mittaisista vuokrasopimuksista.

Oheismateriaali:

- Vuokrasopimusluonnos

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto päättää merkitä tiedokseen aikeen Villan tilan väliaikaisesta käyttöönotosta kesäkaudella 2017.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto

§ 15

03.04.2017

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto

§ 16

03.04.2017

Tuulensuojan vuokraaminen

835/10.06.04/2014

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 03.04.2017 § 16

Kiinteistöpäällikkö Pekka Alm 20.3.2017:

Tuulensuoja-nimisen rakennuksen toinen vuokraaja, Naantalin Vierasvenesatama Oy, on irtisanonut vuokrasopimuksensa kesäkuun alkuun mennessä. Rakennuksen toista puoliskoa vuokraa Naantalin Matkailu oy toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella, jossa on yhden vuoden irtisanomis-aika.

Tuulensuoja-rakennus sijaitsee osoitteessa Kaivotori 2 Naantalin vanhassa kaupungissa. Rakennus on kaupungin ulosvuokrattu kiinteistöjen ryhmässä. Kaavalla suojeltu rakennus on huoneistoalaltaan yhteensä 262 neliötä. Rakennus sijaitsee pinta-alaltaan 752 m²:n suuruisella julkisten rakennusten tontilla. Tontilla on myös 25 m²:n kioskirakennus ja noin 50 m²:n yleinen WC-rakennus.

Kahden vuokraajan kiinteistön jatkovuokraaminen on haasteellista, koska tiloja ei ole toteutettu erillisiksi. Tilan toinen vuokralainen, Naantalin Matkailu Oy, on alustavasti kiinnostunut vuokraamaan koko rakennuksen tulevaisuudessa. Naantalin Matkailun näkemyksen mukaan talo voisi toimia tehokkaammin matkailijoita palvelevana rakennuksena. Rakennuksen pihaluetta voitaisiin tällöin myös käyttää nykyistä tehokkaammin matkailijoille suunnattuun myyntitoimintaan.

Catella Oy on laatinut arvion rakennuksen markkinavuokratasosta. Arvion perusteella Tuulensuojan markkinavuokra olisi 20 000 – 25 000 euroa lisätynä arvonnalisäverolla. Vuokra on esitetty pääomavuokrana, jossa vuokralainen vastaa rakennuksen ylläpito- ja kunnossapitokustannuksista sekä toiminnallisten muutosten kustannuksista. Tällaisia on kohteeseen tulossa, koska nykyiset vierasvenesataman suihkutilat ovat vaikeasti hyödynnettävissä. Vuokranantajan vastuulle jäisi rakenteelliset peruskorjaukset.

Rakennuksen nykyinen vuokra on likimäärin Catella Oy:n määrittämällä markkinavuokratasolla. Vuokraustoiminta on myös ollut muutamana viime vuotena ylijäämäistä, koska rakennuksessa ei ole enää poistoja. Rakennuksessa on kuitenkin peruskorjaustarpeita.

Vahanen Oy:n kuntoarvioraportin perusteella PTS-peruskorjausten alustava kustannusarvio on noin 200 000 euroa. Tärkeimpiä asioita ovat julkisivujen maalaaminen, vesikaton korjaaminen, märkätilojen kunnostus, kaukoläm-

mön alajakokeskuksen uusiminen ja paloilmoitinkeskuksen uusiminen.

Peruskorjaustyöt on edullista toteuttaa sen jälkeen, kun kohteen vuokrasopimusasiat ovat pidempiaikaisesti selvinneet. Peruskorjaustyöt voitaisiin toteuttaa vuoden 2018 aikana varsinaisen sesonkikauden ulkopuolella, jos vuokrasopimusasiat saadaan ratkaistua ennen talousarviokäsittelyitä.

Vuoden 2017 kesä – ja syyskauden aikana on vapautuvat tilat alustavasti kaavailtu luovutettavaksi Naantalin Matkailu Oy:lle välittömien pienten muutuskustannusten suuruisella vuokralla myynti-/yritystilaksi. Muutokset käsittävät lähinnä suihkujen ja suihkuseinäkkeiden poistamista. Kiinteistöpäälliköllä on toimivalta vuokrata kiintestö alle vuoden vuokrasopimuksella.

Asian valmisteluvaiheessa laaditut vuokraselvitykset ja kuntoarvio liitetään asiakohdan oheismateriaaliksi.

Oheismateriaali:

- Tuulensuojan vuokrasopimusluonnos
- Catellan kuntoarvio
- Tuulensuojan kuntoarvioraportti

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto merkitsee kesää 2017 koskevat vuokraussuunnitelmat tiedokseen ja asettaa tavoitteeksi löytää vapautuviin tiloihin vuokralaisen syksyn 2017 aikana. Sareeraukseen tarvittava rahoitus ratkaistaan talousarvion laadinnan yhteydessä.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto § 17 03.04.2017

Kaupunginjohtajan tilannekatsaus

38/00.03.00/2017

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 03.04.2017 § 17

Kaupunkisuunnittelujaostossa aiemmin käytyjen keskustelujen mukaisesti on sovittu, että tarvittaessa kaupunginjohtaja esittää kaupunkisuunnittelujaoston toimialaan kuuluvista valmistelussa olevista asioista katsauksen.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Merkitään kaupunginjohtajan tilannekatsaus tiedoksi.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

MUUTOKSENHAKUOHJE

Toimielin Kaupunginhallituksen kaupunkisuunnittelujaosto

Kokouspäivämäärä 3.4.2017

Pöytäkirja yleisesti nähtävänä

11.4.2017

Muutoksenhakukiellot Seuraavista päätöksistä ei saa tehdä kuntalain 91 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa:

§ 14 - 19.