

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto

Aika 17.04.2023 klo 17:30 - 18:46
Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone
Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 20	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	3
§ 21	Kehitys- ja henkilöstöjaoston pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 22	Henkilöstöohjelma 2023-2024	5
§ 23	Elinvoimaohjelma 2023-2026	7
§ 24	Nimetön-Patarauta-Renko ranta-asemakaavan muutos 2, 529-541-0001-0002	9
§ 25	Lausunto TA-Asumisoikeus Oy:n hakemuksesta ARA:lle	13
§ 26	Lausunnon antaminen hallinto-oikeudelle poikkeamislupapäätöksestä omakotitalon ja autosuojan rakentamiseksi tehtyyn valitukseen	14
§ 27	Merimaskun alueen tonttien lunastushintojen määrittämisperusteen tarkentaminen ja eräiden tonttien uusien lunastushintojen määrääminen	16
§ 28	Suunnittelutarveratkaisun hakemus omakotitalon rakentamiseksi	23
§ 29	Suunnittelutarveratkaisun hakemus omakotitalon rakentamiseksi	24
§ 30	Poikkeamishakemus yleiskaavan RA-merkinnästä	25
§ 31	Poikkeamishakemus yleiskaavan RM-merkinnästä rakennusoikeuden osalta	26
§ 32	Asemakaavamuutoksen käynnistäminen Maariankatu 2-4 korttelissa	27

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Sipponen Kaisa	Puheenjohtaja	
	Santalahti Samuli	Varapuheenjohtaja	
	Arvonen Pertti	Jäsen	
	Eura Juha	Jäsen	
	Gustafsson Hanna	Jäsen	
	Haapala Mikko	Jäsen	
	Muikkula Janne	Jäsen	
	Salokangas Elina	Varajäsen	
	Forsblom Toni	KH:n puheenjohtaja	
	Naavasalo Matti	KH:n 1. varapuheenjohtaja	
	Aho Kimmo	KH:n 2. varapuheenjohtaja	
	Sydänmaanlakka Sanna	Henkilöstön edustaja	§ 20 - § 22
	Niittymäki Irmeli	Henkilöstöpäällikkö	§ 22
	Rosala Lassi	Elinkeinopäällikkö	§ 23
	Ojala Reima	Tekninen johtaja	§ 24 (osa), § 25 - § 32
	Leppänen Laura	Kaupunginjohtaja	
	Järvinen Turo	Pöytäkirjanpitäjä	

Allekirjoitukset

Kaisa Sipponen
puheenjohtaja

Turo Järvinen
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

20 - 32

Pöytäkirjan tarkastus

Naantalissa 24.4.2023

Hanna Gustafsson
pöytäkirjantarkastaja

Mikko Haapala
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä kaupungin kotisivuilla 25.04.2023

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto § 20

17.04.2023

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 17.04.2023 § 20

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

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

Esityslista lähetetään toimitin päättämällä tavalla vähintään neljä päivää ennen kokousta.

Päätösehdotus

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 21
henkilöstöjaosto

17.04.2023

Kehitys- ja henkilöstöjaoston pöytäkirjantarkastajien valinta

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 17.04.2023 § 21

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

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto on kokouksessaan 22.8.2022 § 46 päättänyt, että pöytäkirjat tarkastetaan sähköisesti viimeistään kokousta seuraavan viikon maanantaina. Pöytäkirjan sähköisestä tarkastamisesta ei makseta luottamustointen ja viranhaltijoitten palkkio- ja matkustussäännön mukaista erillistä palkkiota.

Esittelijä

Päätösehdotus

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Hanna Gustafsson ja Mikko Haapala.

Päätös

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Hanna Gustafsson ja Mikko Haapala.

Yhteistyötoimikunta § 8
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 22
henkilöstöjaosto

21.03.2023
17.04.2023

Henkilöstöohjelma 2023-2024

Yhteistyötoimikunta 21.03.2023 § 8

Valmistelija

Henkilöstöpäällikkö Irmeli Niittymäki

Naantalin kaupunkistrategia on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.8.2022. Strategiassa oli määriteltyä keinoja joilla tavoitellaan Naantalin kaupungista hyvä ja haluttu työnantaja. Strategian pohjalta on nyt laadittu henkilöstöohjelma vuosille 2023-2024.

Henkilöstöohjelmaa on suunniteltu yhdessä työsuojelun ja pääluottamusmiesten kanssa. Luonnosta on käsitelty pääluottamusmiesten tapaamisessa ja toimialajohtajien johtoryhmässä.

Tämän jälkeen henkilöstöohjelma etenee kehitys- ja henkilöstöjaoston kautta kaupunginhallituksen päätettäväksi.

Henkilöstöohjelmassa on huomioitu strategiset keinot

- Hyvä ja haluttu työnantaja
- Osaamisen kehittäminen
- Työhyvinvoinnin lisääminen

Henkilöstöohjelmalla toteutamme ja tarkennamme kaupungin strategisia tavoitteita henkilöstöpolitiikan keinoin. Henkilöstöohjelma toimii pohjana tavoitteelliselle esihenkilötyölle.

Jokainen strateginen keino on avattu kolmeksi erilliseksi keinoksi joihin on suunniteltu toiminta ja seurannan mittarit. Jokainen keino nousi suunnitelmaan yhdessä työsuojelun ja pääluottamusmiesten kanssa.

Henkilöstöpäällikkö esittelee kokouksessa henkilöstöohjelman sisällön.

Henkilöstöohjelma 2023-2024 liitteenä

Liite 1, Yhttmk 21.3.2023

Päätösehdotus

Yhteistyötoimikunta merkitsee tiedoksi henkilöstöohjelman vuosille 2023-2024 ja esittää kehitys- ja henkilöstöjaostolle ja kaupunginhallitukselle liitteen mukaisen henkilöstöohjelman hyväksymistä.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 17.04.2023 § 22

Yhteistyötoimikunta § 8
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 22
henkilöstöjaosto

21.03.2023
17.04.2023

136/01.00.02/2023

Valmistelija

Henkilöstöpäällikkö Irmeli Niittymäki

Henkilöstöohjelma 2023–2024 on liitteenä.

Liite 1, KHJ 17.04.2023

Henkilöstöpäällikkö Irmeli Niittymäki on läsnä kokouksessa asiantuntijana.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto hyväksyy liitteen mukaisen henkilöstöohjelman 2023-2024 ja esittää edelleen kaupunginhallitukselle sen hyväksymistä.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti kokouksessa.

Kokouskäsitely

Pertti Arvonen esitti Elina Salokankaan kannattamana, että asia jätetään pöydälle.

Merkittiin, että henkilöstöpäällikkö Irmeli Niittymäki toimi asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Merkittiin, että henkilöstön edustaja Sanna Sydänmaanlakka oli läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet

Henkilöstöohjelma 2023-2024

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 23
henkilöstöjaosto

17.04.2023

Elinvoimaohjelma 2023-2026

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 17.04.2023 § 23

692/14.00.01/2021

Valmistelija

Elinkeinopäällikkö Lassi Rosala

Naantalin ensimmäinen elinvoimaohjelma 2019-2022 hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 10.6.2019 § 38. Elinvoimaohjelmassa yhdistettiin elinkeino- ja saaristo-ohjelma yhdeksi elinvoimaa edistäväksi kokonaisuudeksi. <https://aleksis.naantali.fi/poytakirjat/kokous/20193107-9-1.PDF>

Elinvoimaohjelman tarkoituksena oli olla kaupunkistrategian toteuttamista edistävä käytännönläheinen suunnitelma, jolla konkretisoitiin kärkihankkeiden sisältöä elinkeinopolitiikan ja saariston kehittämisen näkökulmista. Tavoitteena oli saattaa kaupungin toimintaa ohjaavia menestysteemoja ja strategian kärki-hankkeita (Osaava, palveleva ja hyvinvoiva Naantali, Hyvien yhteyksien Naantali sekä Kasvava ja veto-voimainen Naantali) käytännön toimenpiteiksi. Elinvoimaohjelman mukaan sen toteutumisesta laadittiin keväällä 2021 seurantaraportti.

Naantalin uusi kaupunkistrategia valmistui elokuussa 2022. Kaupunkistrategia on voimassa vuoteen 2026 saakka. Uuden kaupunkistrategian myötä tuli ajankohtaiseksi myös elinvoimaohjelman päivittäminen.

Elinvoimaohjelman painopisteinä ovat toimenpiteet, joihin kaupunki voi vaikuttaa joko omilla toimenpiteillä tai rakentamalla yhteistyötä edunvalvontaorganisaatioiden ja paikallisten yritysten, yhdistysten ja muiden kansalaisyhteiskunnan toimijoiden kanssa. Ohjelman tavoitteena on vahvistaa hyvinvointia sekä hyviä elämisen ja toimeentulon mahdollisuuksia kaikissa Naantalin osissa. Elinvoimaohjelma otetaan huomioon valmisteltaessa seuraavien talousarvioiden kaupunkitason ja tulosalueiden strategisia toimenpiteitä ja määräraharavauksia. Elinvoimaohjelman toteutumista seurataan vuosittain tilinpäätöksen yhteydessä.

Aikaisempi strategia rakentui kärkihankkeille, mutta uudessa elinvoimaohjelmassa sisältö rakentuu strategian päämäärille ja strategisille painopisteille. Elinvoimaohjelma yhdistää elinkeinojen (sisältäen matkailun) ja saariston kehittämisen yhdeksi kokonaisuudeksi. Elinvoimaohjelman laatimisessa on huomioitu mahdollisuuksien mukaan kaupungin muita ohjelmia, kuten asunto- ja maapoliittinen ohjelma sekä hyvinvointi-suunnitelma. Taustamateriaalina on käytetty myös syksyllä kolmannen kerran toteutettua yrityskyselyä. Ohjelma luodaan käyttäen aikaisempaa pohjaa mallilla ”painopiste-toimenpide-vastuut-mittarit”.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 23
henkilöstöjaosto

17.04.2023

Elinkeino- ja saaristoasioihin sekä matkailun kehittämiseen keskittyvää elinvoimaohjelmaa valmisteltiin syksyn ja talven aikana. Työpajojen fasilitoinnissa hyödynnettiin Great Minds Oy:n osaamista. Työpajoja järjestettiin seuraavasti:

- Yrittäjäyhdistysten hallitusten ja kaupunginhallituksen elinvoimailta 3.10.2022
- Työpaja yrittäjille ja sidosryhmille 8.11.2022
- Saariston työpaja 17.11.2022
- Matkailun työpaja 30.11.2022

Ohjelmaluonnos laadittiin joulukuussa 2022 viestintä- ja kehittämispäällikön, elinkeinoasiamiehen ja Visit Naantalin yhteistyönä.

Liite 1, KHJ 17.4.2023

Elinvoimaohjelmaluonnosta on käsitelty seuraavasti:

- Tammi-maaliskuussa 2023 käsittely elinkeino- ja maankäyttöryhmässä sekä kaupunginjohtajan johtoryhmässä
- Esittely kehitys- ja henkilöstöjaostossa 6.3.2023
- Saaristolautakunnan lausunto 8.3.2023 (liitteenä)

Liite 2, KHJ 17.4.2023

Elinkeinopäällikkö Lassi Rosala on läsnä kokouksessa asiantuntijana.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää esittää liitteen mukaisen elinvoimaohjelman 2023-2026 hyväksymistä kaupunginhallitukselle.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti kokouksessa.

Kokouskäsitely

Merkittiin, että elinkeinopäällikkö Lassi Rosala toimi asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet

Elinvoimaohjelma-17.04.2023

Saaristolautakunnan lausunto - pöytäkirjan ote § 8

Kaupunginhallitus § 85
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 24
henkilöstöjaosto

07.03.2022
17.04.2023

Nimetön-Patarauta-Renko ranta-asemakaavan muutos 2, 529-541-0001-0002

Kaupunginhallitus 07.03.2022 § 85

Valmistelija

Maanmittausinsinööri Birit Keva:

Maanomistaja ilmoittaa käynnistävänsä ranta-asemakaavan muutoksen Naantalin Rymättylässä Rengon saarella kiinteistöllä 529-541-1-2 Länsirenko.

Sijaintikartta, hakemus sekä Nosto Consulting Oy:n laatima 28.1.2022 päivätty kaavaluonnos ja kaavaselostus liitteineen oheistetaan.

Liitteet A2 – A8, KH 7.3.2022

Kaavaselostuksen liitteenä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmenevät suunnittelualueen sijainti ja muutoksen tavoitteet sekä suunniteltu muutosprosessin kulku. Kaavamuuotosalueen pinta-ala on noin 3 ha ja kaava-alueella on rantaviivaa noin 350 metriä.

Suunnittelualueella on voimassa 5.4.1983 vahvistettu Nimetön- Patarauta-Renko ranta-asemakaava. Suunnittelualueella ei ole voimassa yleiskaavaa. Ympäristössä on voimassa Rymättylän eteläisen saariston osayleiskaavat Airismaa- Aasla sekä Otava lähisaarineen. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa suunnittelualue on merkitty maa- ja metsätalousmaaksi (M) sekä omarantaisten loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1), johon saa rakentaa yhden yhdenperheen enintään 2- kerroksisen loma-asunnon kerrosalaltaan enintään 80 m². Tämän lisäksi saa rakentaa taloustiloja enintään 20 m².

Luontoselvitys alueella teetetään kevään ja kesän 2022 aikana.

Nyt esitetyn ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on järjestellä korttelin 26, tonttien 1-3 rakennusoikeus niin, että:

- Rakennusaloja laajennettaisiin.
- Kokonaisrakennusoikeus nostettaisiin rakennuspaikoilla ympäröivän yleiskaavan tasolle eli 200 m²:iin per lomarakennuspaikka. (Yksi korkeintaan kaksiasuntoinen lomarakennus, jonka enimmäiskerrosala on 120 m², yksi erillinen saunarakennus, jonka enimmäiskerrosala on 30 m², yksi erillinen talousrakennus, jonka enimmäiskerrosalan on 20 m² sekä yksi erillinen lämpöeristämätön vajarakennus, jonka enimmäiskerrosala on 30 m².)

Kunta voi esittää maanomistajalle osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat huomautuksensa ja ehdotuksensa suunnitelman täydentämiseksi.

Kaupunginhallitus § 85
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 24
henkilöstöjaosto

07.03.2022
17.04.2023

Kaupunginhallitus on 21.6.2010 § 269 hyväksynyt ohjeen ranta-
asemakaavojen käsittelystä Naantalissa. Osallistumis- ja
arviointisuunnitelman mukaan kaavan laatija tiedottaa kaavan
valmisteluaineiston nähtävillä pidosta kaikille osallisille kirjeitse ja
ilmoituksella Rannikkoseutu-lehdessä sekä tarvittaessa kaupungin
ilmoitustaululla ja internet-sivuilla.

Ranta-asemakaavan sisältö voi täsmentyä kaavan käsittelyn yhteydessä.
Kaavamuutoksen hyväksyy Naantalin kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus toteaa Nimetön-Patarauta-Renko ranta-
asemakaavan muutos 2:n käynnistyneeksi liitteiden
mukaisella alueella.

Kaupunginhallitus edellyttää, että ranta-asemakaavan
valmistelussa noudatetaan kaupunginhallituksen ranta-
asemakaavojen käsittelyä koskevia päätöksiä 21.6.2010 §
269 ja 10.11.2014 § 441.

Maanomistajan laadittaman ranta-asemakaavan ja ranta-
asemakaavan muutoksen käsittelystä kaupunki perii
maanomistajalta kaupunginhallituksen päättämän
käsittelymaksun 1 500 euroa. Lisäksi peritään 250 euroa /
uusi rakennuspaikka. Kaupungille kaavan kuuluttamisesta
syntyvät todelliset kustannukset peritään samoin
maanomistajalta.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 17.04.2023 § 24

216/10.02.04/2022

Valmistelija

Maanmittausinsinööri Birit Keva

Nimetön-Patarauta-Renko ranta-asemakaavan muutos 2 on ollut
luonnoksena nähtävillä 25.3.-25.4.2022. Ranta-asemakaavoitusta on nyt
jatkettu ja alueelle on laadittu 8.3.2023 päivätty ranta-asemakaavan
muutosehdotus.

Sijaintikartta on esityslistan liitteenä.

Liite 1, KHJ 17.4.2023

Kaupunginhallitus § 85
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 24
henkilöstöjaosto

07.03.2022
17.04.2023

Ranta-asemakaavan muutos 2 koskee Naantalin kaupungin Rymättylässä Saaran (541) kylän kiinteistöjä 529-541-1-2 Länsirenko. Suunnittelualan pinta-ala on n. 3 hehtaaria ja muunnettua rantaviivaa on n. 330 metriä. Kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa korttelin 26 (RA) kolmen (3) lomarakennuspaikan rakennusala ja nostaa rakennusoikeudet 100 k-m²:stä 200 k-m²:iin. Suunnittelualan korttelin 26 rakennuspaikalla 2 on rakennettuna saunarakennus ja muut rakennuspaikat ovat rakentamattomia.

Ranta-asemakaavamuutoksen luonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Suunnittelualueelle teetettiin luontoselvitys kesällä 2022 ja selvityksen takia on tarpeen rajata rakennuspaikkoja tarkemmin.

Ranta-asemakaavan muutosehdotuksessa on nyt huomioitu keskustelun mukainen muutosesitys ja rakennuspaikkojen rakennusaloja on tarkistettu rakennuspaikoilla.

Nimetön-Patarauta-Renko ranta-asemakaavan muutos 2:sen 8.3.2023 päivätty kaavaehdotus ja kaavaselostus liitteineen oheistetaan.

Liitteet 2 – 7, KHJ 17.4.2023

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto esittää kaupunginhallitukselle, että 8.3.2023 päivätty Nimetön-Patarauta-Renko ranta-asemakaavan muutos 2:sen ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

Lisäksi seuraaville tahoille varataan mahdollisuus antaa lausuntonsa ranta-asemakaavan muutosehdotuksesta:

Varsinais-Suomen liitto
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos.

Kokouskäsitely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala saapui kokoukseen kello 18.08 tämän asian käsittelyn aikana.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Allekirjoitettu hakemus ilman yhteystietoja
Kaavakartta_Patarauta_Nimetön_Renko_RAKM_Ehdotus_8.3.2023
Selostus__Nimetön_Patarauta_Renko_RAKM_Ehdotus_8.3.2023
Selostus_Liite_1_Asemakaavan_seurantalomake_8.3.2023
Selostus_Liite_2_OAS_8.3.2023
Selostus_Liite_3_Kaavakartta_ja_maaraykset_8.3.2023

Kaupunginhallitus § 85
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 24
henkilöstöjaosto

07.03.2022
17.04.2023

Selostus_Liite_4_Nimeton_Patarauta_Renko_ranta_asemakaavan_muutos_2-_luontoselvitys
Sijainti_Nimetön-Patarauta-Renko_rakm2

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto § 25

17.04.2023

Lausunto TA-Asumisoikeus Oy:n hakemuksesta ARA:lle

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 17.04.2023 § 25

378/10.04.06/2023

Valmistelija

Kaupunginlakimies Turo Järvinen

TA-Asumisoikeus Oy on toimittanut kaupungille käsiteltäväksi hakemuksensa asumisoikeushankkeen puoltolausuntoa varten Juhoniemenkatu 2:ssa ja Torpparintie 7:ssä sijaitseville tonteille uudisrakennushankkeena toteutettavaksi Tammiston asemakaava-alueella.

Uudisrakennushanke käsittää 34 asunnon rakentamisen, joiden asuinpinta-ala on yhteensä 2527 m². Toteutus alkaa loppuvuodesta 2023 ja arvioidaan valmistuvan alkuvuonna 2025.

Hanketietolomake, asemapiirros ja hankekuvaus on oheistettu.

Liitteet 1 – 3, KHJ 17.4.2023

Hallintosäännön mukaan kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää kaikista kaupungille kuuluvista tehtävistä asuntotuotantolainsäädäntöön, arava- ja korkotukilakiin ja niiden nojalla annettuihin säännöksiin liittyvistä asioista kuten lunastusoikeuden käyttämisestä, lunastetun omaisuuden edelleen luovuttamisesta, lainojen myöntämisestä ja lausuntojen antamisesta.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää puoltaa TA-Asumisoikeus Oy:n hakemusta asumisoikeushankkeen toteuttamiseksi uudisrakentamisena Juhoniemenkatu 2:ssa ja Torpparintie 7:ssä sijaitseville tonteille. Uudisrakennushanke käsittää 34 asuntoa.

Kaupunki toimittaa puolletun hakemuksen merkinnällä täydennettynä edelleen ARA:lle käsiteltäväksi.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Hankelomake, TA-Asumisoikeus Oy, Juhoniemenkatu 2 ja Torpparintie 7
Asemapiirros, Juhoniemenkatu 2 ja Torpparintie 7
Hankekuvaus, TA-Asumisoikeus Oy Juhoniemenkatu 2 ja Torpparintie 7

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto § 26

17.04.2023

Lausunnon antaminen hallinto-oikeudelle poikkeamislupapäätöksestä omakotitalon ja autosuojan rakentamiseksi tehtyyn valitukseen

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 17.04.2023 § 26

1659/10.03.00.02/2021

Valmistelija Rakennustarkastaja Markku Aro

Hakija

Asunto Oy Naantalin Luikkionvuori

Rakennuspaikka

Naantali

Toimenpide

Omakotitalon ja autosuojan rakentaminen.

Asemapiirros, sijaintikartta ja päätösehdotus oheistetaan.

Liitteet 1–2, KHJ 6.2.2023

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto antaa hallinto-oikeudelle liitteenä olevan sisältöisen lausunnon.

Kokouskäsittely Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala toimi asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 17.04.2023 § 26

1659/10.03.00.02/2021

Valmistelija Kaupunginlakimies Turo Järvinen

Tyytymättömänä kehitys- ja henkilöstöjaoston päätökseen ovat [REDACTED] valittaneet Turun hallinto-oikeuteen, joka lähetteellään 23.3.2023, asia Dnro 482/03.04.04.16/2023 pyytää kehitys- ja henkilöstöjaoston lausuntoa asiassa.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto § 26

17.04.2023

Liitteinä ovat THO:n lähete 23.3.2023, asia Dnro 482/03.04.04.16/2023 ja kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostolle päätettäväksi esitettävä lausunto.

Liitteet 1 – 2, KHJ 17.4.2023

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto antaa hallinto-oikeudelle liitteenä olevan sisältöisen lausunnon.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Lausunto Thao poikkemaislupa Rantaluikkionkatu 10 17 04 2023_kä

Valitus 17.3.2023 (netti)

Turun hallinto-oikeuden lausuntopyyntö kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaoston päätökseen 6.2.2023 § 5 (netti)

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto § 27

17.04.2023

Merimaskun alueen tonttien lunastushintojen määrittämisperusteen tarkentaminen ja eräiden tonttien uusien lunastushintojen määrittäminen

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 17.04.2023 § 27

382/10.00.02.00/2023

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi, 5.4.2023

Taustaa:

Merimaskun, Rymättylän ja Velkuan kunnat liittyivät Naantalin kaupunkiin 1.1.2009. Kuntaliitoksen seurauksena uuden Naantalin kaupungin alueella oli erilaisia kirjauksia koskien vuokratonttien lunastamista ja lunastushintojen määrittelyä. Nämä kirjat yhtenäistettiin Naantalin kaupungin vuokratonttien lunastusperiaatteiden kanssa Naantalin kaupunginvaltuuston päätöksessä 3.5.2010 § 25. Päätökseen kirjattiin, että pääosin alueen tonteilla noudatetaan Naantalin kaupungin yleisiä lunastusperiaatteita, mutta tietyille alueille tai tonteille tarkennettiin näillä noudatettavia periaatteita. Päätöksen käsittelyjärjestys oli, että päätös tuotiin esittelyineen ja päätösehdotuksineen alun perin Naantalin kaupunkisuunnittelujaoston ja kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 26.4.2010, josta päätös tuotiin kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 3.5.2010 § 25.

Oheismateriaali:

- Naantalin kaupunginvaltuusto 3.5.2010 § 25.

Naantalin kaupungin pientalotonttien lunastushintojen määrittäminen perustuu kaupunginvaltuuston päätökseen lunastushintojen yleisistä periaatteista 6.10.2003 § 52. Tämä päätös on voimassa myös liitoskuntien alueella kaupunginvaltuuston 3.5.2010 § 25 päättämien poikkeuksien. Näitä poikkeuksia on Merimaskun alueella kaksi:

- 1.: *"Merimaskun tonteilla ostohintaa määrättäessä käytetään kunnanvaltuuston hinnoittelupäätöstä 29.5.2006 § 17 (elinkustannusindeksin pisteluku 2006:3=1 612) ostoanomusta edeltävän kuukauden elinkustannusindeksillä (1951:10=100) tarkistaen. Merimaskun Sannaisten tonttien myyntihintaan lisätään 840,94 euroa yhteisen vesiosuuden lunastamisesta (elinkustannusindeksin pisteluku 2006:3=1 612) ostoanomusta edeltävän kuukauden elinkustannusindeksillä (1951:10=100) tarkistaen."*
- 2.: *"Siltä osin kuin voimassa olevissa vuokrasopimuksissa on muuta säädetty tontin ostohinnan määrittämisestä, noudatetaan vuokrasopimuksen ehtoja."*

Nyt myöhemmin on osoittautunut, että tässä kaupunginvaltuuston päätöksessä on epäselvä kirjaus koskien Merimaskun alueen tonttien lunastushinnan määrittelyä.

Epäselvä kirjaus vuoden 2010 päätöksenteossa:

Epäselvyys koskee sitä, millä tonteilla sovelletaan Merimaskun kunnanvaltuuston tekemää päätöstä 29.5.2006 § 17, joka koski tiettyjen tonttien lunastushinnan väliaikaista määrittystä.

Oheismateriaali:

- Merimaskun kunnanvaltuusto 29.5.2006 § 17.

Naantalin kaupunginvaltuuston 3.5.2010 hyväksymän päätöksen esittelytekstissä todetaan asiasta seuraavaa (**Lihavoinnit valmistelijan tekemiä**):

*"Merimaskun kunnanvaltuusto on tietyin väliajoin tehnyt vuokratonttien lunastushintoja koskevan päätöksen. Hintoja on tarkistettu elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. **Viimeisin vuokratonttien lunastushintoja koskeva päätös on KV 29.5.2006 / 17 §. Tämä päätös koskee vuosina 1996 - 2002 allekirjoitettuja vuokrasopimuksia. Tämän päätöksen jälkeen Merimaskun alueelta on vuokrattu vielä neljä tonttia (2 kpl vuonna 2006 ja 2kpl vuonna 2010).**"*

Päätösehdotuksessa ehdotetaan Merimaskun alueen tonttien lunastushinnan perusteeksi seuraavaa:

*"Merimaskun ja Rymättylän pientalovuokratonttien omaksi lunastamisen hinnoittelu esitetään toteutettavaksi samoilla periaatteilla kuin jo Naantalin tonttien osalta on päätetty KV 6.10.2003 / § 52, kuitenkin siten, että **Merimaskun niiden tonttien osalta, joiden omaksi lunastamisen hinnoittelupäätös on tehty kunnanvaltuustossa 29.5.2006 / 17 §, tontin myyntihinta määräytyy päätöksen mukaista hinnoittelua (indeksi 3/06=1612) ostoanomusta edeltävän kuukauden elinkustannusindeksillä tarkistaen.**"*

Päätös puolestaan kirjaa Merimaskun alueen tonttien lunastushinnan perusteeksi seuraavaa:

*"Naantalin kaupunginvaltuuston päätös 6.10.2003 § 52 vuokrattujen pientalotonttien lunastushintojen määrittämisestä koskevista yleisistä perusteista tulee voimaan koko laajentuneen Naantalin alueella kuitenkin siten, että **Merimaskun tonteilla ostohintaa määrättäessä käytetään kunnanvaltuuston hinnoittelupäätöstä 29.5.2006 § 17 (elinkustannusindeksin pisteluku 2006:3=1 612) ostoanomusta edeltävän kuukauden elinkustannusindeksillä.**"*

Päätösesityksessä ja itse päätöksessä on siis ristiriita, jotta millä Merimaskun alueen tonteilla sovelletaan Merimaskun kunnanvaltuuston päätöstä 29.5.2006 § 17: Niillä tonteilla, joita kyseinen kunnanvaltuuston päätös on koskenut, vaiko kaikilla? Kunnanvaltuuston päätös on alun perin koskenut 30 tonttia, joista 15 tontilla on yhä voimassa oleva vuokrasopimus.

Koska kaupunginvaltuuston päätösesitys ja päätös ovat keskenään ristiriidassa, vaatii tilanteen selvittäminen uuden päätösvaltaisen kaupungin toimielimen päätöksen.

Kirjatusta elinkustannusindeksin pisteluvusta johtuva ero tontin pääoma-arvon ja lunastusarvon välillä:

Kirjaus tietyistä noudatettavasta elinkustannusindeksin pisteluvusta erottaa vuokratontin lunastusarvon tontin laskennallisesta pääoma-arvosta niiden tonttien osalta, joiden vuokrasopimus on tehty kirjatun pisteluvun ajankohdan jälkeen. Ero voi olla jopa tuhansia euroja verrattuna tilanteeseen, jossa pisteluku määriteltäisiin Naantalin kaupunginvaltuustossa 6.10.2003 § 52 päätettyjen yleisten periaatteiden mukaan:

”Vuodesta 1989 alkaen vuokrattujen pientalo- ja rivitalotonttien ostohinta määräytyy siten, että alkuindeksinä käytetään vuokrasopimuksessa mainitun rakentamisvelvollisuuden päättymistä edeltävän kuukauden elinkustannusindeksiä (1951:10=100) ja tarkistusajankohdan indeksinä ostoanomusta edeltävän kuukauden elinkustannusindeksiä (1951:10=100). Kauppakirja on allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa kaupunginhallituksen myyntipäätöksestä lukien.”

Hypoteettisena esimerkkinä voidaan laskea, että Merimaskussa sijaitsevan tontin, joka olisi vuokrattu 1.1.2017 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella ja jonka pääoma-arvo olisi ollut maanvuokrasopimuksen tekohetkellä 30.000 euroa, lunastushinta olisi maaliskuussa 2023 tehdyn tontinlunastusanomuksen perusteella n. 34.400 euroa, mikäli noudatettaisiin kaupungin yleisiä periaatteita, mutta mikäli noudatettaisiin kaupunginvaltuuston päätöksen mukaista elinkustannusindeksin tarkastushetkeä; maaliskuu 2006, muodostuisi lunastushinnaksi n. 42.200 euroa.

Jottei Merimaskun alueen tonttien lunastuksessa tulisi eteen tällaisia tilanteita, joissa lunastusarvo poikkeaa pääoma-arvosta, tulee lunastushinnan määräytymisen alkuindeksin ajankohdasta poistaa kiinnitys tiettyyn elinkustannusindeksin pistelukuun ja siirtyä noudattamaan kaupungin yleistä periaatetta, jossa alkuindeksin ajankohtaa lasketaan maanvuokrasopimuksen tekohetken ja sen jälkeisen rakentamisvelvoitteen päättymisen ajankohdan mukaan. Tontin lunastushinnan pohjana oleva lunastusarvo määriteltäisiin yleisten periaatteiden mukaisesti joko viimeisimmän yleisen hinnoittelupäätöksen perusteella tai tapauskohtaisesti päätösvaltaisen toimielimen toimesta.

Merimaskun kunnanvaltuuston hinnoittelupäätöksen 29.5.2006 § 17 mukaisten tonttien lunastusarvo:

Merimaskun kunnanvaltuuston tekemässä päätöksessä 29.6.2006 § 17 annettiin vuokralaiselle määräaikainen mahdollisuus lunastaa vuokraamansa tontti voimassaolevalla silloisella myyntihinnalla. Jo tuolloin päätöksenteossa huomioitiin, että tonttien yleinen hintataso oli noussut siitä, mitä se oli silloista myyntihintaa päätettäessä, joten päätökseen otettiin kaneetti, jonka mukaan *myyntihinnat 1.1.2007 alkaen päätetään kunnanvaltuustossa erikseen, jolloin huomioidaan yleinen tonttihintojen kehitys*. Merimaskun kunta ei kuitenkaan tällaista päätöstä koskaan tehnyt, eikä myöskään kuntaliitoksen jälkeinen Naantalin kaupunki. Kaupunginvaltuusto teki 8.2.2016 § 8 hinnanalennuspäätöksen koskien tiettyjä pitkään vapaana olleita Merimaskun alueen tontteja, mutta yleistä

hinnoittelupäätöstä, joka käsittäisi myös kaneetin mukaisen aiemmin vuokrattujen tonttien hinnoittelun, ei ole tehty.

Merimaskun kunnanvaltuuston hinnoittelupäätös 29.5.2006 § 17 koski yhteensä 30 tonttia, joista 15 tontilla on edelleen voimassa oleva maanvuokrasopimus. Tontit sijoittuvat Merimaskussa Sannaisten, Ritaniemen, Muntterinmäen ja Saaristolaiskylän alueille. Huomioiden elinkustannusindeksin muutoksen, muodostuu kunnanvaltuuston päätöksen perusteella tonttien tämänhetkiseksi lunastushinnaksi Sannaisten alueella n. 4-5 €/m², Ritaniemessä n. 10-16 €/m², Muntterinmäessä n. 11-15 €/m² ja Saaristolaiskylässä n. 23-25 €/m². Sannaisten hinnoittelussa on huomioitava, että alueella ei ole asemakaavaa.

Naantalin kaupungilla on tällä hetkellä vapaana Merimaskun alueella AO-tontteja Järvensuussa, Särkässä ja Mäntylänrinteessä. Tonttien myyntihinnat ovat 11 – 16,50 €/m². Tonttien kysyntä on vahvistunut 2020-luvulla ja viime vuosina onkin kaupunki luovuttanut Merimaskun alueelta useamman tontin per vuosi usean vuoden hiljaiselon jälkeen. Merimaskun tonttien tämänhetkisen hinnoittelun voidaan siis katsoa vastaavan käypää, vapaiden markkinoiden määrittämää arvoa.

Tämän markkinoiden määrittämisen kaupungin luovuttamien arvon tulisi olla myös perusteena tonttien lunastushinnan määrittämiseen. Verrattaessa tarjolla olevan ja vuokratun keskimääräisesti ominaisuuksiltaan vastaavaa tonttia, katsoo maankäyttöosasto, että Merimaskun kunnanvaltuuston vuonna 2006 määrittämä tontin lunastusarvo on jäänyt yleisestä hintakehityksestä jälkeen. Toisaalta on huomioitava, että kaupunki on vuosien saatossa laskenut alueella tonttien hintoja, joten ero ei voi olla ylettömän suuri. Näiden perusteella maankäyttöosasto katsoo, että määritellyt tonttihinnat ovat 10 % alempana kuin mitä niiden hintakehityksen mukaan tulisi olla.

Päätökset:

1. Päätös koskien lunastushinnoittelun periaatteita Merimaskun alueella

Edellä kappaleessa **Taustaa** esiintuotujen Merimaskun alueella sovellettavia poikkeuksia yleisistä tontin lunastushinnoittelun periaatteista ehdotetaan tarkistettavaksi seuraavaksi:

- Naantalin kaupunginvaltuuston päätös vuokrattujen pientalotonttien lunastushintojen määrittämisestä koskevista yleisistä perusteista, KV 6.10.2003 / § 52, tulee voimaan entisen Merimaskun kunnan alueella.
- Lisäksi Merimaskun Sannaisten tonttien 529-481-0002-0167, 529-481-0002-0168 sekä 529-481-0002-0172 myyntihintaan lisätään 840,94 euroa yhteisen vesiosuuden lunastamisesta. Vesiosuuden lunastushinta sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että alkuindeksinä käytetään maaliskuun 2006 elinkustannusindeksiä (2006:3=1.612) ja tarkistusajankohdan indeksinä ostoanomusta edeltävän kuukauden elinkustannusindeksiä.
- Siltä osin kuin voimassa olevissa vuokrasopimuksissa on muuta säädetty tontin ostohinnan määrittämisestä, noudatetaan vuokrasopimuksen ehtoja.

Tällä kirjauksella kohdistetaan Merimaskun kunnanvaltuuston hinnoittelupäätös koskemaan soveltuvin osin vain niitä tontteja, joille se alun perin tehtiin. Päätös ei enää vaikuttaisi Merimaskun alueen muiden tonttien lunastushinnan määrittämiseen, vaan muut tontit hinnoiteltaisiin yleisiä periaatteita käyttäen. Tämä yhtenäistäisi lunastushinnoittelua Merimaskun alueella verrattuna muuhun Naantalin kaupungin alueeseen, kun kirjaus noudatettavasta elinkustannusindeksin tietyn hetken pisteluvusta ei enää erottaisi tontin pääoma- ja lunastusarvoja toisistaan. Kirjaus kuitenkin pitää Sannaisten alueella yhteisen vesiosuuden lunastushinnan hinnoittelupäätöksen voimassa niiden tonttien osalta, joille tämä on tarpeen.

2. Päätös koskien eräiden Merimaskun tonttien lunastushintaa

Niiden Merimaskun alueen edelleen vuokralla olevien tonttien osalta, joita koskee Merimaskun kunnanvaltuuston hinnoittelupäätös 29.5.2006 § 17, ehdotetaan hinnoittelua tarkistettavaksi siten, että hinnoittelussa huomioidaan elinkustannusindeksin muutos, sekä tonttien lunastusarvoon lisätään 10 % yleiseen jo vuonna 2006 tunnustettuun hintakehitykseen perustuen. Uusiksi lunastusarvoiksi muodostuu Sannaisissa n. 4,20 – 5,40 €/m², Ritaniemessä n. 11 – 17,50 €/m², Muntterinmäessä n. 12 €/m² - 16 €/m² ja Saaristolaiskylässä n. 25 – 27,20 €/m².

Liitteissä on esitetty kiinteistötunnuksittain tontit, joita uusi hinnoittelu koskee, vanhan kunnanvaltuuston päätöksen mukainen lunastushinta ajanhetkillä maaliskuu 2006 ja helmikuu 2023 sekä uusi hinnoittelu ajanhetkellä helmikuu 2023. Liitteet on jaettu siten, että toisessa liitteessä esitetään asemakaava-alueilla sijaitsevat tontit ja toisessa asemakaava-alueen ulkopuolella Sannaisissa sijaitsevat tontit.

Tonttien lunastusarvo sidotaan yleisten periaatteiden mukaisesti elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että alkuindeksinä käytetään tämän hinnoittelupäätöksen valmistelun aikaan viimeksi julkaistua, helmikuu 2023, elinkustannusindeksiä (2023:2=2.268) ja tarkistusajankohdan indeksinä ostoanomusta edeltävän kuukauden elinkustannusindeksiä.

Päätösvaltainen toimielin:

Asiakokonaisuuteen liittyvä lopullinen päätösvalta on sekä Naantalin kaupunginhallituksella että kaupunginvaltuustolla, sillä voimassa oleva Naantalin kaupungin hallintosääntö säätää kaupunginhallituksen päätettäväksi ainoastaan asemakaavatonttien hinnoittelun ja luovutusperiaatteet. Koska tämä päätös koskee tontteja asemakaava-alueen ulkopuolella Sannaisissa, on asia päätettävä siten, että kaupunginhallitus päättää asemakaava-alueen tonttien lunastusperiaatteista ja hinnoittelusta, mutta esittää Sannaisten alueen lunastusperiaatteiden ja hinnoittelun vahvistamisen kaupunginvaltuuston päätettäväksi. Huomioiden lisäksi, että hallintosääntö säätää kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaoston tehtäväksi eri tonttityyppien myynti- ja vuokrahinnoittelun valmistelun, on asian käsittely aloitettava kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostossa.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 27
henkilöstöjaosto

17.04.2023

Liite A: Naantalin kaupungin yhä omistamat Merimaskun asemakaava-alueen tontit 12 kpl, joita Merimaskun kunnanvaltuuston päätös 29.5.2006 § 17 koskee ja joille vahvistetaan uusi lunastushinta.

Liite B: Naantalin kaupungin yhä omistamat Sannaisten alueen tontit 3 kpl, joita Merimaskun kunnanvaltuuston päätös 29.5.2006 § 17 koskee ja joille vahvistetaan uusi lunastushinta.

Liitteet 1 – 2, KHJ 17.4.2023

Oheismateriaali:

- Sijaintikartta päätöksen alaisista tonteista.

Päätösvalta:

Naantalin kaupungin hallintosääntö 22 §, kohta 3

Naantalin kaupungin hallintosääntö 24 §, kohta 8

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto esittää kaupunginhallitukselle päätettäväksi, että:

- Naantalin kaupunginvaltuuston päätös vuokrattujen pientalotonttien lunastushintojen määräämistä koskevista yleisistä perusteista KV 6.10.2003 / § 52 tulee voimaan entisen Merimaskun kunnan alueella.
- Naantalin kaupunginhallitus määrää uudet lunastusarvot koskien liitteessä A esitettyjä Merimaskun alueen 12 tonttia asemakaava-alueella. Lunastushinnat, jotka myös on esitetty liitteessä, sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että alkuindeksinä käytetään helmikuun 2023 elinkustannusindeksiä (2023:2=2.268) ja tarkistusajankohdan indeksinä ostoanomusta edeltävän kuukauden elinkustannusindeksiä. sekä;
- Siltä osin kuin voimassa olevissa vuokrasopimuksissa on muuta säädetty tontin ostohinnan määrittämisestä, noudatetaan vuokrasopimuksen ehtoja.

Naantalin kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle päätettäväksi, että:

- Naantalin kaupunginvaltuuston päätös vuokrattujen pientalotonttien lunastushintojen määräämistä koskevista yleisistä perusteista KV 6.10.2003 / § 52 tulee voimaan Merimaskun Sannaisten tonttien 529-481-0002-0167, 529-481-0002-0168 sekä 529-481-0002-0172 osalta; kuitenkin siten, että tonttien myyntihintaan lisätään 840,94 euroa yhteisen vesiosuuden lunastamisesta. Vesiosuuden lunastushinta sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että alkuindeksinä käytetään maaliskuun 2006 elinkustannusindeksiä (2006:3=1.612) ja tarkistusajankohdan indeksinä ostoanomusta edeltävän

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 27
henkilöstöjaosto

17.04.2023

kuukauden elinkustannusindeksiä.

- Naantalin kaupunginvaltuusto määrää uudet lunastusarvot koskien liitteessä B esitettyjä Sannaisten alueen kolmea tonttia asemakaava-alueen ulkopuolella. Lunastushinnat, jotka myös on esitetty liitteessä, sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että alkuindeksinä käytetään helmikuun 2023 elinkustannusindeksiä (2023:2=2.268) ja tarkistusajankohdan indeksinä ostoanomusta edeltävän kuukauden elinkustannusindeksiä. sekä;

- Siltä osin kuin voimassa olevissa vuokrasopimuksissa on muuta säädetty tontin ostohinnan määrittämisestä, noudatetaan vuokrasopimuksen ehtoja.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Merimaskun tonttihinnoittelu - Asemakaavatontit (Liite A)
Merimaskun tonttihinnoittelu – Sannaisten tontit (Liite B)

Oheismateriaali

Naantalin KV 3.5.2010 § 25 (oheismateriaali)
Merimaskun KV 29.5.2006 § 17 (oheismateriaali)
Sijaintikartta Merimaskun tontit (oheismateriaali)

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 28
henkilöstöjaosto

17.04.2023

Suunnittelutarveratkaisun hakemus omakotitalon rakentamiseksi

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 17.04.2023 § 28

1328/10.03.00.03/2022

Valmistelija

Rakennustarkastaja Markku Aro

Hakija

Asunto Oy Naantalin Louhilinna

Rakennuspaikka

Naantali

Toimenpide

Omakotitalon rakentaminen.

Asemapiirros, sijaintikartta ja päätösehdotus oheistetaan.

Liitteet 1–2, KHJ 17.4.2023

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää hyväksyä liitteenä olevassa päätösehdotuksessa mainitun lupahakemuksen.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Päätösehdotus, 529-430-0001-0206

Karttapaketti ja asemapiirros, 529-430-0001-0206

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 29
henkilöstöjaosto

17.04.2023

Suunnittelutarveratkaisun hakemus omakotitalon rakentamiseksi

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 17.04.2023 § 29

1330/10.03.00.02/2022

Valmistelija Rakennustarkastaja Markku Aro

Hakija

██████████

Rakennuspaikka

██████████

Toimenpide

Omakotitalon rakentaminen.

Asemapiirros, sijaintikartta ja päätösehdotus oheistetaan.

Liitteet 1–2, KHJ 17.4.2023

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää hyväksyä liitteenä olevassa päätösehdotuksessa mainitun lupahakemuksen.

Päätös Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Päätösehdotus, 529-430-0001-0091

Karttapaketti ja asemapiirros, 529-430-0001-0091

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 30
henkilöstöjaosto

17.04.2023

Poikkeamishakemus yleiskaavan RA-merkinnästä

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 17.04.2023 § 30

214/10.03.00.02/2023

Valmistelija

Rakennustarkastaja Markku Aro

Hakija

██████████

Rakennuspaikka

██████████

Toimenpide

Omakotitalon rakentaminen.

Asemapiirros, sijaintikartta ja päätösehdotus oheistetaan.

Liitteet 1–2, KHJ 17.4.2023

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää hyväksyä liitteenä olevassa päätösehdotuksessa mainitun lupahakemuksen.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Päätösehdotus, 529-411-0001-0019

Karttapaketti ja asemapiirros, 529-411-0001-0019

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 31
henkilöstöjaosto

17.04.2023

Poikkeamishakemus yleiskaavan RM-merkinnästä rakennusoikeuden osalta

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 17.04.2023 § 31

384/10.03.00.02/2023

Valmistelija

Rakennustarkastaja Markku Aro

Hakija
[REDACTED]

Rakennuspaikka
[REDACTED]

Toimenpide

Alueen rakennusten peruskorjaus ja laajennus.

Asemapiirros, sijaintikartta ja päätösehdotus oheistetaan.

Liitteet 1–2, KHJ 17.4.2023

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää hyväksyä liitteenä olevassa päätösehdotuksessa mainitun lupahakemuksen.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Päätösehdotus, 529-550-0003-0023

Karttapaketti ja asemapiirros, 529-550-0003-0023

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 32
henkilöstöjaosto

17.04.2023

Asemakaavamuutoksen käynnistäminen Maariankatu 2-4 korttelissa

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 17.04.2023 § 32

389/10.02.03/2023

Valmistelija

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö

Taustaa

Naantalin kaupunki on käynyt syksyllä 2022 ja keväällä 2023 neuvotteluita Kurland GmbH:n ja kumppanien muodostaman konsortion kanssa Naantalin vanhassa kaupungissa Kirkkopuiston laidalla osoitteessa Maariankatu 2-4 sijaitsevan korttelin kehittämiseksi. Yhteistyön tavoitteena on, että sopimusalueelle toteutetaan Boutique Spa ja Hotelli -tyyppinen matkailupalvelujen keskittymä sekä tiloja maanalaiseen pysäköintiin.

Kehittämisen edellytyksenä on tontilla sijaitsevan Oy Marianrinteen nykyisten asukkaiden korvaavan asumisen järjestäminen ja kohteeseen osittain kohdistuvan maanvuokrasopimuksen mahdollinen ennenaikainen päättäminen. Marianrinteen nykyisille asukkaille on kaavailtu yhteistyössä Naantalin Vuokratalot Oy:n kanssa uudiskohdetta Naantalin keskustasta keskustakortteleiden alueelta.

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä sopimusneuvotteluiden tuloksena syntyneet Naantalin kaupungin ja Kurland GmbH:n sekä Naantalin kaupungin ja Oy Marianrinteen väliset aiesopimukset 27.03.2023 § 81. Tarkoitus on jatkaa yhteistyösopimuksia koskevien neuvottelujen käymistä ja yhteisiä valmisteluita siten, että tavoitteena on sopimusalueita koskevien yhteistyösopimusten allekirjoittaminen aiesopimusten voimassaoloaikana, kuitenkin viimeistään 30.4.2024.

Alueen kaavallinen ja suunnittelullinen lähtötilanne

Alueella on voimassa vuonna 1995 vahvistunut Kesti-Maaria 2 - asemakaavan muutos Ak-239, jossa korttelialue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Rakennusoikeutta on yhteensä 2900 k-m² ja kerroskorkeus tontilla on kaksi. Kerrosalasta on mahdollista osoittaa 30% toimisto- ja liiketiloja varten. Rakennusaloja reunustaa koillis- ja luoteisosalla luonnonmukaisena säilytettävä tontin osa /s, joka on hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu. Korttelialue rajautuu puistoalueeseen VP sekä katualueisiin Maariankatu ja Noviiisinkatu. Ympäröiviä alueita koskevat asemakaavamuutokset Ak-150 (29.4.1985), Ak-51 (31.1.1979), Ak-83 (18.8.1976) ja Ak-100 (19.10.1978).

Manner-Naantalin osayleiskaavassa (2018) alue on keskustatoimintojen aluetta (C), jota koskevat seuraavat määräykset: *Aluetta kehitetään sekoittuneiden toimintojen alueena. Keskusta-alueelle laadittu erillinen rakennemallisuunnitelma toimii suunnittelua ohjaavana asiakirjana rakentamistavan osalta.* Ympäröivä puisto VP/s on alue, jolla ympäristö säilytetään. Sitä koskevat seuraavat määräykset: *Alueen*

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 32
henkilöstöjaosto

17.04.2023

kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennuskanta ja ympäristö säilytetään. Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127§:ssä tarkoitettua lupaa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa uudis- ja korjausrakentaminen on sopeutettava rakennustavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön siten, että alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet säilyvät.

Yleiskaava ohjaa asemakaavamuutosta.

Kohteen lähiläheisyydellä sijaitsevat Naantalin kirkko ja Birgittalaisluostarin muinaisjäännösalue, jotka muodostavat valtakunnallisesti merkittävän arkeologisen ja kulttuurihistoriallisen alueen. Kohdetta ympäröi Kirkkopuisto, joka toimii keskustan laajana virkistysalueena ja yhteytenä mm. Nunnalahden uimarannalle. Kohteen lounaispuolella sijaitsevat keskustan tenniskentät. Maariankadun eteläpuolta rajaavat pääasiassa 1960-70 -luvulla rakentuneet asuinkerrostalot.

Tavoitteet

Kaupungin kehityksen kannalta merkittävä tavoite on Vanhankaupungin rannan ympäristön ympärivuotisen palvelutarjonnan ja matkailun vahvistaminen sekä keskustan elävöittäminen alueen kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottaen. Alueen mahdollisen rakentumisen voidaan nähdä edistävän Naantalin kaupungin strategian mukaisia ympärivuotisten matkailupalvelujen, matkailuelinkeinon sekä työpaikkojen lisäämisen tavoitteita.

Hankkeelle on asetettu tavoitteellinen aikataulu, jossa asemakaavanmuutosprosessi käynnistetään vuoden 2023 aikana ja kaavan hyväksymiskäsittely olisi vuonna 2024. Boutique spa - hotellin rakentaminen ajoittuisi vuosille 2026-2027.

Asemakaavamuutoksen tarve ja asemakaavan tarkoitus

Kyseessä on matkailupalvelujen hanke, mikä edellyttää nykyisen asemakaavan käyttötarkoituksen muuttamista.

Asemakaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa alueelle tavoitteiden mukaisen kylpylähankkeen ja maanalaisen pysäköintitilan rakentaminen. Kaavamuutos mahdollistaa nykyisten rakennusten purkamisen.

Kaavamuutoksessa tutkitaan tulevan kylpylärakennuksen ja maanalaisten pysäköintitilojen sijoittumista kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja arvioidaan hankkeen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Lisäksi laaditaan tarvittavat selvitykset.

Kaavamuutosalue kohdistuu kiinteistöihin 529-02-12-2 ja 529-02-12-3 sekä tarkoituksenmukaisille ympäröiville alueille. Asemakaavamuutosalueen alustava rajausta on esitetty liitekartalla. Rajausta voi tarkentua suunnittelun edetessä. Suunnittelualueeseen liittyy laajempi selvitys- ja tarkastelualue.

Liite 1, KHJ 17.4.2023

Kaavahanke on luonteeltaan kumppanuuskaava, jossa kaavavalmisteluun liittyy tiiviisti rakennushankkeen suunnittelu.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 32
henkilöstöjaosto

17.04.2023

Kaavamuutos kohdistuu kaupungin omistamille kiinteistöille ja kaavan käynnistäminen tapahtuu kaupungin omasta aloitteesta. Kaavoitussopimukseen liittyvistä sisällöistä on tarkoituksenmukaista sopia osana mahdollista yhteistyösopimusta. Kaavaan ei sisälly maankäytösopimusta. Kaavamuutos on strategisesti merkittävä kaavahanke.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle että:
- asemakaavamuutos Maariankatu 2-4 korttelissa sekä tarkoituksenmukaisilla ympäröivillä alueilla käynnistetään ja että kaava kuulutetaan erikseen vireille
- kaavamuutos on strategisesti merkittävä kaavahanke.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Liitekartta Maarianrinne

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 20, § 21, § 22, § 23, § 24, § 27, § 32

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 25, § 26**Oikaisuvaatimusohjeet**

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä kaupungin kotisivuilla 25.04.2023 .

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään:

Naantalin kaupunki, Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto
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 lähettamisestä.

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.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 28, § 29, § 30, § 31**Valitusosoitus**

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä kaupungin kotisivuilla 25.04.2023 .

Valitusaika

30 päivää

Päätöksen antopäivä on 27.4.2023. Valitusaika lasketaan päätöksen antopäivästä, sitä määräaikaan lukematta.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, valituksen saa tehdä ensimmäisenä arkipäivänä tämän jälkeen.

Valitusviranomainen

Turun hallinto-oikeus
Postiosoite: PL 32, 20101 Turku
Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2–4, 20100 Turku

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla valituksen käsittelystä hallinto-oikeudessa perittävä oikeudenkäyntimaksu on 260 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

Valituskirjassa on ilmoitettava valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite; päätös, johon haetaan muutosta; miltä osin päätöksestä valitetaan; ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi sekä muutosvaatimuksen perusteet.

Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite.

Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä.

Valituskirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Omalla vastuulla valituskirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.