

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto

Aika 12.02.2024 klo 16:30 - 17:16

Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	3
§ 2	Kehitys- ja henkilöstöjaoston pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 3	Herrankukkaron asemakaavan muutos (Ak-372)	5
§ 4	Osaamisen kehittämisen toimintamalli ja koulutussuunnitelma 2024	12
§ 5	Asemakaavan mukaiset rakentamattomat rakennuspaikat Naantalissa vuonna 2023	13
§ 6	Vuoden 2023 yksityisten omistamien rakentamattomien asuinrakennustonttien kauppahintatilasto	16
§ 7	Poikkeamishakemus omakotitalon, talousrakennuksen ja rantasaunan rakentamiseksi ilman asemakaavaa	18
§ 8	Poikkeamishakemus asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittämiseksi	19
§ 9	Poikkeamishakemus omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseksi ilman asemakaavaa.	20
§ 10	Poikkeamishakemus asemakaavan rakennusalueiden lisäyksen sekä käyttötarkoitusten osalta.	21
§ 11	Kaupunginjohtajan ajankohtaiset asiat	22

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Eura Juha	Puheenjohtaja	
	Arvonen Pertti	Jäsen	
	Astin Katie	Jäsen	
	Gustafsson Hanna	Jäsen	
	Muikkula Janne	Jäsen	
	Vallavuori Kaisa	Jäsen	
	Santalahti Samuli	Jäsen	
	Maja Pirjo	Varajäsen	
	Forsblom Toni	KH:n puheenjohtaja	
	Hörkkö Jari-Antti	KH:n 1. varapuheenjohtaja	
	Aho Kimmo	KH:n 2. varapuheenjohtaja	
	Ojala Reima	Tekninen johtaja	§ 5-11
	Äijö Kaisa	Kaupunginarkkitehti	§ 3
	Leppänen Laura	Esittelijä	
	Järvinen Turo	Pöytäkirjanpitäjä	

Allekirjoitukset

Juha Eura
puheenjohtaja

Turo Järvinen
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

1 - 11

Pöytäkirjan tarkastus

Naantalissa 19.2.2024

Janne Muikkula
pöytäkirjantarkastaja

Kaisa Vallavuori
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla
20.02.2024 .

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 1
henkilöstöjaosto

12.02.2024

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 12.02.2024 § 1

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

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

Esityslista lähetetään toimielimien 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 § 2
henkilöstöjaosto

12.02.2024

Kehitys- ja henkilöstöjaoston pöytäkirjantarkastajien valinta

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 12.02.2024 § 2

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

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto on kokouksessaan 21.8.2023 § 49 päättänyt, että pöytäkirjat tarkastetaan sähköisesti viimeistään kokousta seuraavan viikon maanantaina. Pöytäkirjan sähköisestä tarkastamisesta ei makseta luottamustointen ja viranhaltijojen palkkio- ja matkustussäännön mukaista erillistä palkkiota.

Esittelijä

Päätösehdotus

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Janne Muikkula ja Sari Outinen.

Päätös

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Janne Muikkula ja Kaisa Vallavuori.

Tekninen lautakunta § 148
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 3
henkilöstöjaosto

14.12.2023
12.02.2024

Herrankukkaron asemakaavan muutos (Ak-372)

Tekninen lautakunta 14.12.2023 § 148

Valmistelija

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö / kaavoitusarkkitehti Petri Laaksonen
29.11.2023

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Rymättylässä Airismaan saaren pohjoisosassa Kirveenrauman salmen etelä puolella noin 5,5 km Rymättylän kirkonkylästä etelään. Herrankukkaron alueelle laaditaan nyt asemakaavan muutosta. Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

Alueelle on laadittu 24.11.2023 päivätty asemakaavan muutosehdotus, joka pitää sisällään kaavakartan ja kaavaselostuksen liitteineen. Kaavan muutosehdotus ehdotetaan laitettavaksi julkisesti nähtäville. Tavoitteena on, että asemakaavan muutos voitaisiin hyväksyä kevään 2024 aikana. Kaavaa havainnollistamaan on tehty digitaalinen malli, josta on luotu viistoilmakuvia (liite 11).

Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Herrankukkaron asemakaavamuutoksen luonnos ja valmisteluaineisto olivat MRA 30 § mukaisesti nähtävillä 4.8 – 4.9.2023 Naantalin Teknisten palvelujen maankäyttöosastolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaluonnoksesta ei saatu nähtävillä olon aikana yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, alueellisen vastuumuseon, Pelastuslaitoksen, saaristolautakunnan sekä Caruna Oy:n lausunnot. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 9 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 10.

Annetuissa palautteissa kiinnitettiin huomiota muun muassa

- siihen, että loma- ja matkailualueen (R-1) kortteliin 4 ei ole osoitettu nykyisissä voimassa olevissa yleis- ja asemakaavoissa rakennusoikeutta. Koska kaavaluonnoksessa alueelle esitetään uutta rakennusoikeutta 450 k-m² mm. luontoauditoriolle, tulisi muutoksen vaikutukset tältä osin riittävästi arvioida uudessa kaavassa
 - kaavoittajan vastine: kokonaisrakennusoikeuden määrän kasvu on perusteltua alueen matkailu- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä laajemmin saariston matkailu- ja majoituspalveluiden parantamiseksi. Asemakaavan muutoksessa osoitettua lisärakennusoikeutta ei voida kuitenkaan pitää niin merkittävänä muutoksena, että asemakaavamuutoksen voisi katsoa olevan vastoin voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita. Muutoksen vaikutusten arviointia on täydennetty kaavaselostukseen

Tekninen lautakunta § 148
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 3
henkilöstöjaosto

14.12.2023
12.02.2024

- siihen, että asemakaavaluonnoksessa korttelin 1 RM/s-alue laajenee etelään ja länteen ja korttelin rakennusoikeus lisääntyy majoitus- ja saunatilojen osalta yhteensä 430 k-m²
 - kaavoittajan vastine: kokonaisrakennusoikeuden määrän kasvu on perusteltua alueen matkailu- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä laajemmin saariston matkailu- ja majoituspalveluiden parantamiseksi. Asemakaavan muutoksessa osoitettua lisärakennusoikeutta ei voida kuitenkaan pitää niin merkittävänä muutoksena, että asemakaavamuutoksen voisi katsoa olevan vastoin voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita. On lisäksi huomionarvoista, että rakennusoikeuden vähäisestä kasvusta huolimatta kaavamuutoksessa RM/s-korttelin 1 rakennustehokkuudeksi muodostuu noin $e=0.14$, kun voimassa olevan yleiskaavan ja asemakaavan mukainen korttelin 1 rakennustehokkuus on noin $e=0.16$
- siihen, että pysäköintialueita (p-1) on kaavamuutoksessa laajennettu suhteellisen paljon
 - kaavoittajan vastine: alueen liikennemäärä saattaa kaavamuutoksen myötä hieman kasvaa ja kaavamuutoksessa liikennemäärien kasvuun on varauduttu laajentamalla voimassa olevan asemakaavan mukaista pysäköintialuetta MY-alueella sekä osoittamalla MY-alueelle uusi pysäköintialue korttelin 4 länsipuolelle. Uusi pysäköintialue sekä olemassa olevan pysäköintialueen laajennus tukevat kaavamuutoksen tavoitteita majoituskapasiteetin lisäämiseksi sekä luontoauditorion rakentamiseksi. Alueet mahdollistavat pysäköintitavoitteen 1 ap / 5 majoituspaikkaa ja 1 ap / 3 työpaikkaa. Lisäksi laajennetut pysäköintialueet mahdollistavat linja-autojen sujuvan liikkumisen alueella
- siihen, että kaava-alueella ei ole riittävästi huomioitu EU:n biodiversiteettistrategiaa ja Euroopan komission ehdotusta ennallistamisasetukseksi, jonka tavoitteena on parantaa luonnon tilaa laajasti eri ympäristöissä. Kaavaluonnoksen alueella pitäisi pyrkiä säilyttämään mahdollisimman paljon luonnontilaista kasvillisuutta eikä rakentaminen saisi laajeta uusille luonnonmukaisena säilyneille alueille
 - kaavoittajan vastine: asemakaavan muutoksessa on osoitettu huomattava alue puustoisena säilytettäväksi alueen osaksi ja siten, että alueelta tarvitsisi poistaa mahdollisimman vähän olemassa olevaa puustoa/kasvillisuutta. Lisäksi kaavamuutoksessa suurin osa luontoselvityksen mukaisista kalliomännikköalueista on osoitettu rakentamisen ulkopuolelle. Pysäköintialueiden sijaintia ja rajausta on tarkistettu kaavaehdotusvaiheessa. MY-kaavamääräystä täydennetään siten, että pysäköintialueiden toteuttamisessa tulee huomioida kalliomännikköjen merkitys alueen luonnonympäristöön ja maisemaan. Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään vielä, että rakentamatta jäävät alueen osat, joita ei käytetä ajo- tai kävelyteinä, on säilytettävä luonnontilaisina.
- siihen, että MY-alueella on laaja pysäköimispaikka (p-1), joka kohdistuu myös arvokkaaseen kalliomännikköön ja on kyseenalaista, voidaanko luontoarvot säilyttää kyseisellä alueella

Tekninen lautakunta § 148
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 3
henkilöstöjaosto

14.12.2023
12.02.2024

- kaavoittajan vastine: kaavamuutoksessa suurin osa luontoselvityksen mukaisista kalliomännikköalueista on osoitettu rakentamisen ulkopuolelle. Pysäköintialueiden sijaintia ja rajausta on tarkistettu kaavaehdotusvaiheessa. MY-kaavamääräystä on täydennetty siten, että pysäköintialueiden toteuttamisessa tulee huomioida kalliomännikköjen merkitys alueen luonnonympäristöön ja maisemaan
- siihen, että kaavan yleisissä määräyksissä on ristiriitaisuutta, kun määrätään, että asemakaava-aluetta tulee joko hoitaa luonnontilaisena tai istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa
 - kaavoittajan vastine: kaavan yleismääräys on korjattu muotoon ”rakentamatta jäävät alueen osat, joita ei käytetä ajo- tai kävelyteinä, on säilytettävä luonnontilaisina”
- siihen, että ryssänuunien sm-merkintä tulee merkitä koskemaan kiinteän muinaisjäännöksen *Pirunsuu (1000004204)* aluerajausta
 - kaavoittajan vastine: kaava-alueella sijaitsevat ryssänuunit osoitetaan kaavakartalla yksittäiskohteiden sijasta yhtenäisenä alueen osana

Muutokset kaavakarttaan

9.6.2023 päivättyyn kaavakarttaan on saatujen lausuntojen ja jatkosuunnittelun perusteella tehty vähäisiä muutoksia ennen ehdotusvaihetta. Alla on luettelo muutoksista:

- kaavan pohjakarttaa on tarkistettu ja täydennetty mm. rakennusten ja ajoyhteyksien osalta
- kaava-aluetta on vähäisesti laajennettu länteen, jotta asemakaavan muutoksessa tulee kokonaisuudessaan huomioiduksi voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu pysäköimisalue (p-1)
- kaavamerkinnän p-1 kaavamääräys on muutettu pysäköimispaikasta pysäköintialueeksi ja pysäköintialueiden sijainteja sekä rajauksia on vähäisesti tarkistettu
- kiinteä muinaisjäännös Pirunsuu (1000004204) on esitetty kaavakartalla yksittäisten alakohteiden sijaan yhtenäisenä alueen osana, jolla sijaitsee kiinteä muinaisjäännös
- (sm)-korttelin 1 pohjoisosassa sijaitseva vanha Kirvesniemen palstatila on osoitettu paikallisesti merkittäväksi pihapiiriksi s-1. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 100 km² (kokonaisrakennusoikeuteen sisältyy myös suojellun asuinrakennuksen (sr) rakennusoikeus 70 k-m²)
- MY-kaavamääräystä on täydennetty kalliomännikköihin liittyen ”Alueelle osoitettujen pysäköintialueiden toteuttamisessa tulee huomioida kalliomännikköalueiden merkitys alueen luonnonympäristöön ja maisemaan.”
- ma-1-alueen kaavamääräystä on täydennetty lauseella ”Alueella sallitaan tarpeelliset kulkureitit, joiden enimmäisleveys saa olla 1,5 metriä
- luo-1 kaavamääräystä on muutettu vastaamaan 1.6.2023 voimaan tullutta uutta luonnonsuojelulakia
- kaava-alueen lounaisosaan on osoitettu varastorakennuksen rakennusala, johon on rakennusoikeutta osoitettu yhteensä 200 k-m

Tekninen lautakunta § 148
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 3
henkilöstöjaosto

14.12.2023
12.02.2024

- R-1-korttelin 4 pinta-alaa on pienennetty luonnosvaiheesta ja kaavamääräyksestä poistettu oikeus rakentaa kokonaisrakennusoikeuden lisäksi 100 k-m² huolto- ja varastorakennus
- ajoyhteys (ajo) kaava-alueen itäpuolella sijaitsevalle kiinteistölle 529-541-2-60 on osoitettu kaavakartalla pohjakartan mukaisesti
- maisemaan liittyvä yleinen kaavamääräys on muutettu muotoon: ”Rakentamatta jäävät alueen osat, joita ei käytetä ajo- tai kävelyteinä eikä pysäköintiin, on säilytettävä luonnontilaisina.”
- yleisiin määräyksiin on lisätty rakennusten perustamistapaa sekä pysäköintialueiden pintamateriaalia koskevat määräykset

Kaavoitettava alue

Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan asemakaavan matkailua palvelevien rakennusten korttelia 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kirveenrauman salmeen, lännessä ja etelässä maa- ja metsätalousalueeseen ja idässä vesialueeseen sekä loma-asuntojen korttelialueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,3 hehtaaria.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on edesauttaa alueen yritystoiminnan kehittämistä laajentamalla matkailua palvelevien rakennusten korttelia 1 (RM) hieman etelään ja länteen sekä osoittaa alueelle lisärakennusoikeutta majoituskapasiteetin kasvattamiseksi. Alueelta on poistettu maisemaa hallitseva ja rakentamista rajoittava voimalinja, joka mahdollistaa lisärakennusoikeuden sijoittamisen alueelle. Voimalinja sijaitsee nykyisin maakaapelina kaava-alueen ulkopuolella Luotojentien maantien vieressä. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on myös siirtää luontoauditorion rakennuspaikka alueen korkeimman kohdan läheisyyteen luonto- ja maisema-arvot huomioiden. Tavoitteena on, että kaupungille ei synny asemakaavamuutoksesta velvoitetta uuteen yhdyskuntarakentamiseen (esim. kadut, vesihuolto, yleiset alueet). Toteutuessaan asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

Asemakaavan suhde yleiskaavaan ja voimassa olevaan asemakaavaan

Kaava-alueella voimassa olevassa Airismaa-Aaslan osayleiskaavan laajennuksessa ja tarkistuksessa kaavamuutoksen mukainen kortteli 1 on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi, johon rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 2 880 k-m². Samoin voimassa olevassa Herrankukkaron asemakaavassa korttelin 1 alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2 880 k-m². Asemakaavan muutoksessa matkailupalveluiden korttelia 1 on kasvatettu hieman länteen ja etelään voimassa olevan asemakaavan sekä yleiskaavan mukaiselle MY-alueelle ja korttelin 1 kokonaisrakennusoikeudeksi on kaavamuutoksessa osoitettu voimassa olevista kaavoista poiketen 3 310 k-m². Kokonaisrakennusoikeutta koko kaavamuutosalueelle on osoitettu yhteensä 3860 k-m². Luontoauditorion

Tekninen lautakunta § 148
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 3
henkilöstöjaosto

14.12.2023
12.02.2024

rakennuspaikka on kaavamuutoksessa osoitettu loma- ja matkailualueelle (R-1) kortteliin 4 etäämmälle rannasta ja korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 350 k-m². Korttelin 4 länsipuolelle on osoitettu erillinen rakennusala, jolle saa sijoittaa 200 k-m² suuruisen varastorakennuksen.

Laaditut selvitykset

Suunnittelualueelta ja sen lähiympäristöstä tehdyt selvitykset:

- luontotyyppi-, kasvillisuus- ja pesimälinnustoseselvitys 30.9.2022 (liite 4).
- luontoselvitys 31.8.2006 (liite 5)
- täydentävä lepakko-, liito-orava- ja viitasammakkoseselvitys 13.9.2015 (liite 5)
- maisemaselvitys (liite 6)
- meluselvitys 18.11.2010, jota on täydennetty 11.11.2011 (liite 7)
- liikenneselvitys 3.9.2010/ korjattu 8.10.2015 (liite 8)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on päivitetty. 24.11.2023 päivätty OAS on asemakaavaselostuksen liitteenä 2.

Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa

Maankäytösopimukset

Kaavoitettavan alueen omistajan kanssa on käyty vuoropuhelua koko kaavoituksen ajan.

Käynnistämissopimuksessa on todettu, että kaupungin ja maanomistajan välillä laaditaan erikseen maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäytösopimus asemakaavaluonnoksen valmisteluvaiheen jälkeen.

Kaavan sallima rakentaminen

Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3860 k-m².

Asemakaavan yksityiskohtainen mitoitus on esitetty seurantalomakkeessa, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä (Liite 1).

Liikenteelliset ratkaisut

Alueen liikenne tukeutuu olemassa olevaan Luotojentiehen (Rymättylä – Hanka maantie 1890), jolta on ajoyhteys Rymättylän Herrankukkaro Oy:n alueelle sekä kaava-alueen itäpuolella sijaitsevalle vapaa-ajan asunnolle. Tämän yksityistien varrella ei ole muita toimintoja, ja se on päättyvä tie.

Kaavan vaikutukset kaupungin talouteen

Asemakaavan laatiminen ei aiheuta yhdyskuntatekniikasta muodostuvia kustannuksia, eikä kiinteistöjen myynnistä saatavia tuloja.

Kaavan vaikutuksia muilta osin on arvioitu kaavaselostuksen kohdassa 4.3.

Liitteet 1 – 5, TEKLA 14.12.2023

Tekninen lautakunta § 148
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 3
henkilöstöjaosto

14.12.2023
12.02.2024

Oheismateriaali: Selostuksen liite 9, lausunnot kaavaluonnoksesta

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että 24.11.2023 päivätty Herrankukkaron asemakaavan muutosehdotus (ak-372) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Samalla tekninen lautakunta valtuuttaa kaavanlaatijan tekemään tarvittaessa pieniä teknisiä tarkennuksia asiakirjoihin ennen asian viemistä kehitys- ja henkilöstöjaoston käsittelyyn.

Kokouskäsittely

Kaavoitusarkkitehti Petri Laaksonen oli asiantuntijana tämän pykälän ajan.

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 12.02.2024 § 3

7/10.02.03/2023

Liitteet 1-5, KHJ 12.2.2024

Oheismateriaali: Selostuksen liite 9, lausunnot kaavaluonnoksesta

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö oli läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 24.11.2023 päivätty Herrankukkaron asemakaavan muutosehdotus (ak-372) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Ehdotuksesta pyydetään lausunnot:

- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Saaristolautakunta
- Rymättylän VPK
- Caruna Oyj

Tekninen lautakunta § 148
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 3
henkilöstöjaosto

14.12.2023
12.02.2024

- DNA Oyj
- Puolustusvoimat

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Kaavakartta_Herrankukkaron_AKM_Ehdotus_24.11.2023
Selostus_Herrankukkaron_Akm_Ehdotus_24.11.2023
Selostuksen liitteet 1-6, tekla 14.12.2023
Selostuksen liitteet 7-8 tekla 14.12.2023
Selostuksen liitteet 10-11, tekla 14.12.2023

Yhteistyötoimikunta § 10
Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 4
henkilöstöjaosto

17.01.2024
12.02.2024

Osaamisen kehittämisen toimintamalli ja koulutussuunnitelma 2024

Yhteistyötoimikunta 17.01.2024 § 10

Valmistelija

Henkilöstöpäällikkö Irmeli Niittymäki

Naantalin kaupungissa laaditaan vuosittain henkilöstön koulutussuunnitelma. Koulutussuunnitelmassa on ns. yleinen osa, joka koskee koko henkilöstöä ja toimialakohtainen koulutussuunnitelma.

Osaamisen kehittämisen toimintamalli ja koulutussuunnitelma 2024
Liite 1, Yhttmk 17.1.2024.

Päätösehdotus

Yhteistyötoimikunta keskustelelee laaditusta koulutussuunnitelmasta ja esittää kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostolle liitteen mukaisen vuoden 2024 koulutussuunnitelman hyväksymistä.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 12.02.2024 § 4

1106/01.03.00.00/2023

Osaamisen kehittämisen toimintamalli ja koulutussuunnitelma 2024 on liitteenä.

Liite 1, KHJ 12.2.2024.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto hyväksyy liitteen mukaisen vuoden 2024 koulutussuunnitelman.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Osaamisen kehittämisen toimintamalli ja koulutussuunnitelma 2024

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 5
henkilöstöjaosto

12.02.2024

Asemakaavan mukaiset rakentamattomat rakennuspaikat Naantalissa vuonna 2023

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 12.02.2024 § 5

106/10.00.02.01/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Kiinteistöveroprosentit

Naantalin Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 13.11.2023 § 82 määrätä vuonna 2024 toimitettavaa kiinteistöverotusta varten seuraavat prosentit:

- maapohjan kiinteistövero 1,3
- yleinen prosentti rakennusten osalta 1,05
- vakituisten asuinrakennusten prosentti 0,45
- voimalaitosten prosentti 3,00
- muiden asuinrakennusten prosentti 1,35
- rakentamaton rakennuspaikka 3,00

Kiinteistöverolain 20 a §:n mukaan kunta, joka määrää rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentin, selvittää samalla vuosittain mainitun lain 12 a §:ssä tarkoitetut rakennuspaikat ja ilmoittaa ne samoin kuin muut tarpeelliset tiedot ja asiakirjat verovirastolle verotuksen toimittamista ja muutoksenhakua varten.

Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin soveltamisedellytykset

Rakentamattoman rakennuspaikan vero määrätään korkeamman veroprosentin mukaan, jos kaikki jäljempänä kohdissa 1 - 7 mainitut edellytykset täyttyvät.

1. Asemakaava on ollut voimassa vähintään vuoden ennen kalenterivuoden alkua. Asemakaavalla tarkoitetaan sekä uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaista asemakaavaa että vanhan rakennuslain mukaista asema- ja rakennuskaavaa.
2. Asemakaavan mukaan rakennuspaikan rakennusoikeudesta yli puolet on kaavoitettu asuntotarkoitukseen.
3. Rakennuspaikalla ei ole asuinkäytössä olevaa asuinrakennusta eikä sille ole ryhdytty rakentamaan sellaista ennen kalenterivuoden alkua. Rakentamattomaksi rakennuspaikaksi katsotaan myös sellainen rakennuspaikka, jossa on käyttökelvoton asuinrakennus. Asuinkäytössä olevana rakennuksena pidetään toisaalta myös asuinkäytössä oleva vapaa-ajan rakennusta. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun on ryhdytty perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen.

4. Rakennuspaikalle on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 135 §:ssä tarkoitettu käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen.

5. Rakennuspaikka on liitettävissä yleiseen vesijohtoon ja viemäriin vesihuoltolain (119/2001) 10 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

6. Rakennuspaikka ei ole rakennuskiellossa

7. Rakennuspaikka on saman omistajan omistuksessa. Rakennuspaikan katsotaan olevan saman omistajan omistuksessa silloin, kun puoliset yhdessä omistavat rakennuspaikan tai rakennuspaikka on muutoin määräosaisessa yhteisomistuksessa. Rakennuspaikan katsotaan olevan saman omistajan omistuksessa myös silloin, kun sen omistaa kuolinpesä. Niin ikään rakennuspaikan katsotaan olevan saman omistajan omistuksessa silloin, kun osa siitä on verovelvollisen pääasiallisesti omistaman yhtiön tai muun yhteisön omistuksessa taikka kun rakennuspaikka on samaan konserniin kuuluvien yhtiöiden omistuksessa.

Asemakaavan mukainen asuinrakennuksen rakennuspaikka

Asemakaavan mukaisella asuinrakennuksen rakennuspaikalla tarkoitetaan:

1. Asemakaavan mukaista kiinteistörekisteriin merkittyä tonttia tai muuta rakennuspaikkaa;
2. Asemakaavan mukaista sitovan tai ohjeellisen tonttijakon mukaista rakennuspaikkaa; ja
3. Asemakaavaan merkittyä korttelia, jolla ei ole sitovaa tai ohjeellista tonttijakoa.

Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti ei koske loma-asutusta varten kaavoitettuja rakennuspaikkoja.

Rakentamattomat rakennuspaikat Naantalissa

Teknisten palvelujen maankäyttöosastolla on selvitetty kiinteistöverolain 12 a §:n mukaiset yksityisten omistamat rakentamattomat rakennuspaikat, joita Naantalissa 1.1.2024 on yhteensä 95 kappaletta (1.1.2023 88 kpl).

Tonttilistalle lisättiin 11 uutta tonttia seuraavin perustein:

- kaksi tonttia, koska alueen asemakaavamuutos on ollut voimassa yli vuoden ennen kalenterivuoden alkua.
- kaksi tonttia, koska tontilla oleva asuinrakennus on autioitunut eikä täten ole enää asuinkäytössä.
- kaksi tonttia, koska VTJ-PRT-rekisterin mukaan tontilla on ainoastaan talousrakennuksiksi luokiteltuja rakennuksia.
- neljä tonttia, koska tontilla ollut vanha asuinrakennus on purettu, eikä uudisrakennuksen rakennustöitä ollut katsottu aloitetuksi 1.1.2024 mennessä.
- yksi tontti, koska rakentamattoman tontin rakennustöitä ei ole aloitettu aloitusilmoituksesta huolimatta.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 5
henkilöstöjaosto

12.02.2024

Kiinteistöverolain 12 a §:n ehdot täyttäviä rakentamattomia rakennuspaikkoja on edellä mainittujen tonttien lisäksi kaupungin viime vuosina luovuttamien tonttien joukossa sekä asemakaava-alueilla, joilla on tehty maankäyttösopimuksia. Koska kaupunki on sopimusehdoissa tai päätöksellä määritellyt rakentamisaikaa tonteille, ei tonteilta peritä korkeampaa kiinteistöveroä määrätellyn rakentamisvelvoiteajan puitteissa. Tällaisia tontteja ei ole sisällytetty rakentamattomien rakennuspaikkojen listaan.

Tonttilistalta poistettiin yhteensä neljä tonttia.
- kaksi tonttia aloitetun rakennustyön perusteella.
- kaksi tonttia, koska vuoden aikana selvisi, että kaupungin asettama rakentamisvelvoiteaika on näiden tonttien osalta edelleen kulumassa.

Rakentamattoman rakennuspaikan veron kokonaisvaikutus verokertymään vuonna 2023 oli noin 37.600 euroa.

Luettelo rakentamattomista asuinrakennuspaikoista sekä rakennuspaikkojen sijaintikartat ovat liitteinä.

Liitteet 1-5, KHJ 12.2.2024

Rakentamattomien rakennuspaikkojen ilmoittaminen Verohallinnolle

Verohallinnon 8.10.2019 antaman ohjeen mukaan (VH/3857/00.01.00/2019) Verohallinnolle ilmoitetaan vain muuttuneet tiedot kiinteistöverolain 12 a §:n soveltamisen piiriin tulevista rakennuspaikoista. Tiedot rakentamattomista rakennuspaikoista on annettava Verohallinnolle kunkin vuoden tammikuun loppuun mennessä. Tiedot annetaan sähköisesti käyttäen Ilmoitin.fi -palvelua. Naantalin tiedot on ilmoitettu Verohallinnolle 29.1.2024.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto merkitsee asian tiedokseen.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Indeksikartta 2023

Karttaosat 1-6

Karttaosat 7-11

Karttaosat 12-16

Listaus Rakentamattomat rakennuspaikat 31.12.2023

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 6
henkilöstöjaosto

12.02.2024

Vuoden 2023 yksityisten omistamien rakentamattomien asuinrakennustonttien kauppahintatilasto

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 12.02.2024 § 6

113/10.00.02.01/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Kauppojen määrä

Rakentamattomien rakennuspaikkojen kauppahintatarkasteluun on otettu mukaan puhtaasti rakentamattomien rakennuspaikkojen lisäksi myös sellaiset asemakaavan mukaiset asuinrakennuspaikat, joissa on kiinteistönluovutusilmoituksen tai kauppakirjan mukaan vain arvottomia tai purkukuntoisia rakennuksia. Samaten mukaan on otettu yksi sellainen kauppa, jossa myyty maarekisteritila muodostaa suuren enemmistön asemakaavan mukaisesta tontista. Mukaan ei ole kuitenkaan otettu sellaisia kauppia, joissa lunastettiin tontin vuokraoikeus yksityiseltä vuokranantajalta.

Edellä selostetun mukaisia asemakaava-alueella olevia yksityisten omistamien asuinrakennustonttien luovutuksia on Naantalin kaupungin alueella tehty asuinpientalotonttien (AO, AP, AR ymv.) osalta **16 kappaletta vuonna 2023**. Lukumäärä on sama kuin vuonna 2022, joten kauppojen lukumäärän lasku on taittunut. (v. 2022 16 kpl, v. 2021 27 kpl, v. 2020 29 kpl).

Kaupat keskittyvät päättyneenä vuonna Kanta-Naantaliin. Luonnonmaan saarelle sijoittui viisi kauppaa, kymmenen kaupan sijoituessa Manner-Naantaliin. Liitoskuntien alueella Saaristossa tehtiin vain yksi kauppa, joka sijoittui Rymättylän taajamaan.

Vuoden 2023 kauppahintatilastosta ei pysty muodostamaan tilastollisesti luotettavaa kuvaa käyvästä hintatasosta ja sen vaihtelusta eri kaupunginosien välillä johtuen vähäisestä kauppojen määrästä. Isossa osassa kaupoista oli mukana purkukuntoisia tai arvottomia rakennuksia, jotka voivat vääristää kauppahinnan perusteella maapohjalle tai rakennusoikeudelle laskettavaa arvoa. Lisäksi muutamassa kaupassa oli mukana erityisiä kaupan ehtoja, esim. kaupungin asettaman rakentamisvelvollisuuden siirtyminen ostajalle, jotka vaikuttivat kauppahinnan muodostumiseen.

Tarkasteltaessa kauppojen ajankohtaa voidaan panna merkille, että valtaosa kaupoista tehtiin loppuvuoden 2023 aikana. Tammi-kesäkuun 2023 välisenä aikana tehtiin yksityisten toimijoiden välillä vain neljä rakentamattoman pientalotontin kauppaa, 12 kaupan tapahtuessa loppuvuoden 2023 aikana. Tämä osittain puhuu sen tilannekuvan puolesta,

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 6
henkilöstöjaosto

12.02.2024

että asunto- ja tonttimarkkinoilla on tapahtumassa elpymistä vuoden 2022 lopussa tapahtuneen seisahtumisen jälkeen.

Kaupoista lasketut maapohjan ja rakennusoikeuden arvot

Maapohjan neliöhinnan keskiarvo koko Naantalissa kauppahintojen ja pinta-alojen summien kautta laskettuna oli 59 €/m², vaihteluväli 25 €/m² - 167 €/m². Luonnonmaan alueella tapahtuneiden kauppojen maapohjan neliöhinnan keskiarvo oli 66 €/m², Manner-Naantalissa 57 €/m² ja Saaristossa 53 €/m².

Rakennusoikeuden kerrosneliöhinnan keskiarvo koko Naantalissa oli vastaavien summien kautta laskettuna 282 €/krs-m², vaihteluväli 83 €/krs-m² - 1.225 €/krs-m². Luonnonmaan alueella tapahtuneiden kauppojen rakennusoikeuden kerrosneliöhinnan keskiarvo oli 424 €/krs-m², Manner-Naantalissa 255 €/krs-m² ja Saaristossa 178 €/krs-m².

Edellisiin vuosiin verrattuna sekä maapohjan että rakennusoikeuden keskiarvot ovat laskeneet. Vuonna 2022 maapohjan neliöhinnan keskiarvo koko Naantalissa oli 73 €/m² ja rakennusoikeuden kerrosneliöhinnan keskiarvo oli 501 €/krs-m². Rakennusoikeuden arvon laskua erityisesti Manner-Naantalissa selittää vahvasti Tammiston alueella tehty ARA-tuettuun hintaan perustunut suurehkon AR-tontin kauppa.

Kauppojen kokonaisarvo

Naantalin alueella rakentamattomien asuinpientalotonttien kauppahintojen kokonaissumma pienentyi vuoden 2022 tasosta 2.069.034 € **vuonna 2023 tasoon 1.942.245 €.**

Tiedot on kerätty:

- Maanmittauslaitos, Kiinteistötietopalvelu, Kiinteistökaupat 1.1.2023 - 31.12.2023.
- Kaupanvahvistajien ilmoitukset 1.1.2023 - 31.12.2023.

Liitteenä kauppahintatilasto ja karttaesitys.

Liite 1, KHJ 12.2.2024

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto merkitsee asian tiedokseen ja lähettää sen tiedoksi edelleen kaupunginhallitukselle

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Pientalotontit Kauppahintatilasto ja karttaesitys

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 7
henkilöstöjaosto

12.02.2024

Poikkeamishakemus omakotitalon, talousrakennuksen ja rantasaunan rakentamiseksi ilman asemakaavaa

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 12.02.2024 § 7

490/10.03.00.02/2023

Valmistelija Rakennustarkastaja Markku Aro

Hakijat

(Hakijoiden nimet ilmenevät liitteestä)

Rakennuspaikka

Merimasku

Toimenpide

Omakotitalon, talousrakennuksen ja saunarakennuksen rakentaminen

Asemapiirros ja sijaintikartta sekä päätösehdotus oheistetaan.

Liitteet 1-2, KHJ 12.2.2023

Esittelijä Kaupunginjohtaja

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

Päätös Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Karttapaketti ja asemapiirros
Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 8
henkilöstöjaosto

12.02.2024

Poikkeamishakemus asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittämiseksi

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 12.02.2024 § 8

1072/10.03.00.02/2023

Valmistelija

Rakennustarkastaja Markku Aro

Hakijat

(Hakijoiden nimet ilmenevät liitteestä)

Rakennuspaikka

Naantali

Toimenpide

Omakotitalon peruskorjaus ja laajentaminen

Asemapiirros ja sijaintikartta sekä päätösehdotus oheistetaan.

Liitteet 1-2, KHJ 12.2.2024

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Karttapaketti ja asemapiirros
Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 9
henkilöstöjaosto

12.02.2024

Poikkeamishakemus omakotitalon ja talousrakennuksen rakentamiseksi ilman asemakaavaa.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 12.02.2024 § 9

759/10.03.00.03/2023

Valmistelija Rakennustarkastaja Markku Aro

Hakijat

(Hakijoiden nimet ilmenevät liitteestä)

Rakennuspaikka

Naantali

Toimenpide

Omakotitalon ja talousrakennuksen rakentaminen

Asemapiirros ja sijaintikartta sekä päätösehdotus oheistetaan.

Liitteet 1-2, KHJ 12.2.2024

Esittelijä Kaupunginjohtaja

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

Päätös Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Karttapaketti ja asemapiirros
Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 10
henkilöstöjaosto

12.02.2024

Poikkeamishakemus asemakaavan rakennusalueiden lisäyksen sekä käyttötarkoitusten osalta.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 12.02.2024 § 10

1149/10.03.00.02/2023

Valmistelija Rakennustarkastaja Markku Aro

Hakijat

(Hakijoiden nimet ilmenevät liitteestä)

Rakennuspaikka

Naantali

Toimenpide

Päärakennus, saunarakennus, leivintupa kunnostetaan. Navettarakennus laajennetaan. Uusia asuinrakennuksia 4 kpl, saunoja 2 kpl, autokatos. Alueen asukkaille yhteinen pienviljelyalue.

Asemapiirros ja sijaintikartta sekä päätösehdotus oheistetaan.

Liitteet 1-2, KHJ 12.2.2024

Esittelijä Kaupunginjohtaja

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

Päätös Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Karttapaketti ja asemapiirros
Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 11
henkilöstöjaosto

12.02.2024

Kaupunginjohtajan ajankohtaiset asiat

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 12.02.2024 § 11

57/00.00.02/2024

Esittelijä poisti asian listalta.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 1, § 2, § 3, § 4, § 5, § 6, § 11

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 7, § 8, § 9, § 10**Valitusosoitus**

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla 20.02.2024 .

Valitusaika

30 päivää

Päätöksen antopäivä on 20.2.2024. 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://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin [tuomioistuinmaksulaissa \(1455/2015\)](#) säädetään.

Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy [Tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#).

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.