

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto

Aika 27.05.2024 klo 16:30 - 17:17

Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone

Käsitellyt asiat

| § | Otsikko | Sivu |
|----------|---|-------------|
| § 31 | Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen | 3 |
| § 32 | Kehitys- ja henkilöstöjaoston pöytäkirjantarkastajien valinta | 4 |
| § 33 | Naantalin ympäristö- ja ilmasto-ohjelma 2024-2030 -luonnos | 5 |
| § 34 | Kaupunginjohtajan ajankohtaiset asiat | 8 |
| § 35 | Rakentamisvelvoiteajan jatkaminen kiinteistöllä 529-107-0023-0001, 529-107-0023-0002 ja 529-484-0009-0122 | 9 |
| § 36 | Rakentamisvelvoiteajan jatkaminen kiinteistöllä 529-008-0015-0013 | 11 |
| § 37 | Perhetalo II-alueelta asemakaavalla Ak-367 muodostettujen pientalotonttien hinnoittelu | 13 |
| § 38 | Kehitys- ja henkilöstöjaoston kokoontumisaika ja -paikka syyskaudella 2024 | 16 |

Osallistujat

| | Nimi | Tehtävä | Lisätiedot |
|-------|-------------------|---------------------------|---------------|
| Läsnä | Eura Juha | Puheenjohtaja | |
| | Arvonen Pertti | Jäsen | |
| | Astin Katie | Jäsen | § 31-33 (osa) |
| | Gustafsson Hanna | Jäsen | |
| | Muikkula Janne | Jäsen | |
| | Outinen Sari | Jäsen | |
| | Vallavuori Kaisa | Jäsen | |
| | Santalahti Samuli | Jäsen | |
| | Forsblom Toni | KH:n puheenjohtaja | |
| | Hörkkö Jari-Antti | KH:n 1. varapuheenjohtaja | |
| | Aho Kimmo | KH:n 2. varapuheenjohtaja | §32(osa)-38 |
| | Leppänen Laura | Esittelijä | |
| | Järvinen Turo | Pöytäkirjanpitäjä | |
| | Rosala Lassi | Elinkeinopäällikkö | § 34 |

Allekirjoitukset

Juha Eura
puheenjohtaja

Turo Järvinen
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

31 - 38

Pöytäkirjan tarkastus

Naantalissa (3.6.2024)

Hanna Gustafsson
pöytäkirjantarkastaja

Janne Muikkula
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla
04.06.2024 .

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto § 31

27.05.2024

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 27.05.2024 § 31

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

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

Esityslista lähetetään toimielimen päättämällä tavalla vähintään neljä päivää ennen kokousta.

Päätösehdotus

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 32
henkilöstöjaosto

27.05.2024

Kehitys- ja henkilöstöjaoston pöytäkirjantarkastajien valinta

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 27.05.2024 § 32

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 Hanna Gustafsson ja Janne Muikkula.

Kokouskäsittely

Kimmo Aho saapui tämän asian käsittelyn aikana klo 16.31.

Päätös

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Hanna Gustafsson ja Janne Muikkula

| | | |
|---|------|------------|
| Ympäristö- ja rakennuslautakunta | § 26 | 16.04.2024 |
| Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto | § 33 | 27.05.2024 |

Naantalin ympäristö- ja ilmasto-ohjelma 2024-2030 -luonnos

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.04.2024 § 26

Valmistelija

Ympäristösuunnittelija Olli-Jaakko Latva-Mäenpää 4.4.2024

Naantalin kaupungin ympäristö- ja ilmasto-ohjelma vuosille 2024-2030 on ympäristöohjelman (2020-2024) seuraava toimintakausi. Kaupungille on hyväksytty ympäristöohjelman lisäksi ilmastotiekartta 2030. Ympäristö- ja ilmasto-ohjelma 2024-2030 yhdistää ympäristöohjelman ja ilmastotiekartan yhdeksi ohjelmaksi.

Naantalin kaupunki on liittynyt Hinku-kuntien verkostoon vuodenvaihteessa 2021-2022. Verkoston jäsenten tavoitteena on vähentää kasvihuonekaasupäästöjä 80 % vuoden 2007 tasosta vuoteen 2030 mennessä. Naantalin kaupunki on sitoutunut Hinku-yhteistyöhön ja ilmastotavoitteisiin myös kaupunkistrategiassaan. Ilmastotavoitteiden lisäksi kaupunkistrategiassa on sitouduttu Saaristomeren suojeluun, luonnon huomioimiseen kaavoituksessa ja rakentamisessa sekä kestävään elämäntapaan osana varhaiskasvatuksen ja koulujen pedagogiikkaa. Ympäristö- ja ilmasto-ohjelma edistää näitä teemoja tavoitteiden sekä toimenpideohjelman konkreettisten toimenpiteiden avulla.

Hinku-kunnilla tulee olla vuosittain päivitettävä suunnitelma siitä, miten ilmastopäästöjä pyritään vähentämään. Lisäksi kunnan alueella toteutuneet merkittävimmät hillintätoimet kootaan vuosittain ja julkaistaan kunnan verkkosivuilla ja niistä tiedotetaan kaupungin henkilöstölle ja kaupunginvaltuustolle. Hinku-kriteerien mukaisesti Naantalin ympäristö- ja ilmastotyössä on uuden ohjelman myötä käytössä kolme dokumenttia: ympäristö- ja ilmasto-ohjelma 2024-2030, vuosittain päivitettävä toimenpideohjelma sekä vuosittain julkaistava kooste edellisenä vuonna toteutuneista toimenpiteistä.

Ympäristö- ja ilmasto-ohjelma sisältää Naantalin ympäristö- ja ilmastotavoitteet, tavoitteiden lähtötilanteet sekä tietoa etenemisestä kohti tavoitteita. Vuosittain päivitettävä toimenpideohjelma sisältää konkreettiset seurattavat toimenpiteet, joilla pyritään ohjelmassa asetettuihin tavoitteisiin. Uudella erillisellä toimenpideohjelmalla ja valmistuneet toimenpiteet-dokumentilla pyritään parantamaan tavoitteiden ja toimenpiteiden seurattavuutta, toimenpiteiden vaikuttavuutta sekä tarjoamaan enemmän tietoa kuntalaisille ja muille alueen toimijoille Naantalin ympäristö- ja ilmastotyön etenemisestä. Toimenpideohjelmaa päivitetään vuosittain vuoteen 2030 asti.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta § 26
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto § 33

16.04.2024

27.05.2024

Ympäristö- ja ilmasto-ohjelma 2024-2030, toimenpideohjelma sekä vuonna 2023 valmistuneet toimenpiteet-dokumentti löytyvät esityksen liitteistä. Dokumenteissa on pyritty visuaalisuuteen, helppolukuisuuteen ja saavutettavuuteen. Dokumentteja on yhdenmukaistettu jakamalla sisällöt värikoodattujen tavoitteiden alle.

Oheismateriaalit:

- Ympäristö- ja ilmastotoimien toimenpideohjelma, luonnos
- Ympäristö- ja ilmasto-ohjelman vuoden 2023 toteuma
- Ympäristö- ja ilmasto-ohjelma 2024-2030, luonnos

Esittelijä

Ympäristöpäällikkö

Päätösehdotus

Naantalin kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää hyväksyä ympäristö- ja ilmasto-ohjelman luonnoksen ja toimenpideohjelman sekä pyytää lausunnon ympäristö- ja ilmasto-ohjelmasta ja toimenpideohjelmasta kaupungin lautakunnilta ja kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostolta. Lausunto pyydetään 31.5.2024 mennessä. Kaupungin konserniyhtiöiden kommentteja on pyydetty sähköpostin välityksellä.

Lausuntojen perusteella laaditaan ehdotus, joka lähetetään kaupunginhallituksen ja edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että ympäristösuunnittelija Olli-Jaakko Latva-Mäenpää oli asiantuntijana tämän asian käsittelyn aikana.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen edustaja Tero Tavio poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.

Päätös

Ympäristöpäällikön päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 27.05.2024 § 33

319/11.00.01/2024

Oheismateriaalit:

- Ympäristö- ja ilmastotoimien toimenpideohjelma, luonnos
- Ympäristö- ja ilmasto-ohjelman vuoden 2023 toteuma
- Ympäristö- ja ilmasto-ohjelma 2024-2030, luonnos

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta § 26
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto § 33

16.04.2024

27.05.2024

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto toteaa ympäristö- ja ilmasto-ohjelma luonnoksesta seuraavaa:

Ympäristö- ja ilmasto-ohjelman luonnos on selkeä ja käytännönläheinen. Eri ohjelmien, ympäristöohjelman ja ilmastotiekartan, yhdistäminen helpottaa ohjelman seuranta ja toteutusta.

Ohjelman tavoitteet on erinomaisesti johdettu kaupungin strategiasta ja siinä on otettu huomioon myös elinvoimaohjelman tavoitteet. Tavoitteet ovat kunnianhimoiset, mutta niissä on kuitenkin huomioitu kaupungin resurssit ja mahdollisuudet omin toimin vaikuttaa ympäristön tilaan.

Ympäristö- ja ilmasto-ohjelman toimenpiteiden toteutumista seurataan erillisessä toimenpideohjelmassa. Ohjelma sitouttaa kaupungin eri sektoreiden toimijat ympäristötyöhön Hinku-työryhmän kautta, joka vastaa eri toimenpiteiden seurannasta.

Toimenpideohjelma vaatii vielä kehittämistä. Siinä tulee keskittyä harvempiin ja vaikuttavimpiin toimenpiteisiin. Jos toimenpidettä ei ole tarkoitus toteuttaa eikä sitä ole tiedossa, ei sen pitäisi myöskään näkyä toimenpideohjelmassa.

Saariston kannalta keskeiset ympäristötavoitteet on tuotu hyvin esiin: mm. luonnon monimuotoisuus, saaristomeren, järvien ja metsien suojelu.

Kokouskäsittely

Katie Astin poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 16.55.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 34
henkilöstöjaosto

27.05.2024

Kaupunginjohtajan ajankohtaiset asiat

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 27.05.2024 § 34

57/00.00.02/2024

Elinkeinoasioiden ajankohtaiskatsaus:

Elinkeinopäällikkö Lassi Rosala esittelee asiaa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto merkitsee katsauksen tiedoksi

Kokouskäsittely

Elinkeinopäällikkö Lassi Rosala oli läsnä kokouksessa asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 35
henkilöstöjaosto

27.05.2024

Rakentamisvelvoiteajan jatkaminen kiinteistöllä 529-107-0023-0001, 529-107-0023-0002 ja 529-484-0009-0122

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 27.05.2024 § 35

1006/10.00.02.04/2022

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Miikka Vainio on 15.2.2024 toimittanut sähköpostitse kaupungille anomuksen tonttien 529-107-0023-0001, 529-107-0023-0002 ja tilan 529-484-0009-0122 rakentamisvelvoitteiden määräaikojen jatkamisesta. Vainio perustelee hakemustaan asuntomarkkinoiden tilanteella ja myytävien asuntojen hinta-kustannussuhteella.

Tonttien 529-107-0023-0001 ja 529-107-0023-0002 maanvuokrasopimukset on allekirjoitettu 31.1.2020, ja niiden kohdassa 4.2 *Rakentamisvelvoite on sovittu rakentamisvelvoitteesta siten, että "Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaiset uudisrakennukset, joiden kerrosala on vähintään 60 % tonttien kokonaisrakennusoikeudesta, tontille 529-107-23-2 kolmen (3) vuoden ja tontille 529-107-23-1 neljän (4) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen."*

23.11.2017 allekirjoitetussa Asunto Oy Merimaskun Taattistenrinteen osakekannan kauppakirjassa on ehdossa 5.4. Rakentamisvelvoite sovittu rakentamisvelvoitteesta siten, että "Ostaja sitoutuu rakentamaan 1.12.2023 mennessä asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, joka on rakennusoikeudeltaan 320 k-m², siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen". Asunto Oy Merimaskun Taattistenrinteellä on lainhuuto tilaan 529-484-0009-0122.

Naantalin kaupungin kehitys- ja henkilöstöjaosto päätti 7.11.2022 § 72 hakemuksen perusteella myöntää jatkoaikaa rakentamisvelvoitteiden täyttämiseen siten, että uusi määräaika on tontin 529-107-0023-0002 osalta 31.7.2024, tontin 529-107-0023-0001 osalta 31.7.2025 ja tilan 529-484-0009-0122 osalta 30.6.2026.

Vainio hakee yhden vuoden jatkoaikaa kullekin määräajalle, sillä rakentaminen on tarkoitus toteuttaa vaiheittain kohde kerrallaan siten että seuraavan kohteen työt alkavat vasta edellisen valmistuttua. Vainion mukaan ensimmäinen vaihe, tontin 529-107-0023-0002 rakentaminen, on tarkoitus aloittaa elo-syyskuussa 2024.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 35
henkilöstöjaosto

27.05.2024

Naantalin kaupungin maankäyttöosaston näkemyksen mukaan kullekin rakentamisvelvoitteelle voidaan myöntää vuoden jatko, sillä asuntomarkkinoiden tilanne on ollut viime vuosina vaikea, ja hakija on siitä huolimatta tehnyt paljon suunnittelutyötä kohteiden toteuttamiseksi. Suunnittelutyön lähtökohtana on ollut se, että kohteet voidaan toteuttaa vaiheittaisesti.

Oheismateriaali: Rakentamisvelvoitteen lisäaikahakemus 15.2.2024

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää, että:

- Tontin 529-107-0023-0002 maanvuokrasopimuksen ehdon 4.2 mukaiseen rakentamisvelvoitteen määräaikaan myönnetään pidennystä 31.7.2025 asti.
- Tontin 529-107-0023-0001 maanvuokrasopimuksen ehdon 4.2 mukaiseen rakentamisvelvoitteen määräaikaan myönnetään pidennystä 31.7.2026 asti.
- Asunto Oy Merimaskun Taattistenrinteen osakekannan kauppakirjan ehdossa 5.4 sovittuun tilan 529-484-0009-0122 rakentamisvelvoitteen määräaikaan myönnetään pidennystä 30.6.2027 asti.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 36
henkilöstöjaosto

27.05.2024

Rakentamisvelvoiteajan jatkaminen kiinteistöllä 529-008-0015-0013

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 27.05.2024 § 36

1403/10.00.02.04/2021

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Hellman's Production on 16.2.2024 toimittanut kaupungille pyynnön tontin 529-008-0015-0013 rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamisesta. Kyseisen tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 23.12.2016, jonka kohdassa 4.2 Rakentamisvelvoite on sovittu rakentamisvelvoitteesta siten, että "Vuokramies sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 855 k-m², kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Naantalin kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa."

Naantalin kaupungin kehitys- ja henkilöstöjaosto päätti 27.9.2021 § 9 hakemuksen perusteella myöntää jatkoaikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiseen 31.12.2022 asti.

Tontin tämänhetkinen rakennuskanta koostuu 10.11.2023 valmistuneesta kerrosalaltaan 372 k-m²:n rakennuksesta. Rakentamisvelvoitteesta on siis täyttämättä 483 k-m². Hellman's Production kirjoittaa pyynnön, että heidän tämänhetkisen suunnitelman mukaan rakentamisvelvoitteen täyttävä rakennushankkeen vaihe 2 toteutetaan kolmen vuoden sisällä pyynnön päivämäärästä.

Koska kyseessä ei ole rakentamisvelvoitteen määräajan ensikertainen jatkaminen, tulisi anojan esittää määräajan edelleen jatkamiselle erityisiä perusteita. Hellman's Productionin mukaan yleinen kansainvälinen tilanne on aiheuttanut yhtiölle investoinnin ja siihen liittyvän riskinoton pohdintaa, jonka vuoksi rakennushankkeen alkuperäistä aikataulua on hidastettu.

Sekä kotimainen että kansainvälinen tilanne edeltävinä vuosina on lisännyt vientimarkkinoilla toimivien yritysten epävarmuutta. Tällä ei kuitenkaan voida yksistään perustella rakennushankkeen venymistä, koska alkuperäinen rakentamisvelvoitteen määräaika on umpeutunut jo vuonna 2019. Asiassa on toisaalta huomioitava tontin rakentamisvelvoitteen osittainen toteutuminen viime vuonna. Vuokralaisella on hakemuksen mukaan vireillä rakentamisvelvoitteen kokonaan täyttävä rakennushanke, joskin hidastetulla aikataululla.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 36
henkilöstöjaosto

27.05.2024

Edellä todetun perusteella ehdotetaan, että rakentamisvelvoiteaikaa jatketaan päätöspäivämäärästä lukien noin kaksi vuotta, 30.6.2026 asti, kuitenkin siten, että hyvissä ajoin ennen rakentamisvelvoitteen päättymistä tulee tontilla olla rakentamistyöt tosiasiallisesti käynnistyneet. Ehdotetaan, että tontin rakentamisvelvoitteen täyttävän uudisrakennuksen tulee olla vähintään runkotyövaiheessa 31.12.2025. Mikäli vuokralainen ei jompaa kumpaa näistä ehdoista pysty täyttämään, ryhtyy Naantalin kaupunki perimään maanvuokrasopimuksen kohdan 6.4. mukaista sopimussakkoa ilman eri päätöstä.

Oheismateriaali:

- Pyyntö rakentamisvelvoitteen määräajan jatkolle 16.2.2024
- Sijaintikartta, tontti 529-008-0015-0013

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää, että:

- Tontin 529-008-0015-0013 maanvuokrasopimuksen ehdon 4.2 mukaiseen rakentamisvelvoitteen määräaikaan myönnetään pidennystä 30.6.2026 asti.
- Tontin rakentamisvelvoitteen täyttävän uudisrakennuksen tulee olla vähintään runkotyövaiheessa 31.12.2025.
- Mikäli tontin vuokralainen Hellman's Production ei pysty täyttämään jompaakumpaa edellä mainituista ehdoista, ryhtyy Naantalin kaupunki perimään maanvuokrasopimuksen kohdan 6.4. mukaista sopimussakkoa ilman eri päätöstä.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 37
henkilöstöjaosto

27.05.2024

Perhetalo II-alueelta asemakaavalla Ak-367 muodostettujen pientalotonttien hinnoittelu

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 27.05.2024 § 37

508/10.00.02.00/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava, osa II (Ak-367) hyväksyttiin Naantalin kaupunginvaltuustossa 12.12.2022 ja tuli lainvoimaiseksi 27.1.2023. Kaavalla laajennettiin Rymättylätien eteläpuolista asuinalueita etelään Perhetalo I-alueesta sekä osoitettiin katuyhteydet Linnavuoreen ja Kaivolaa.

Kaava-alueelle osoitettiin uusina tontteina yhteensä 63 AO-tonttia ja 13 AP-tonttia. AO-tonteista viisi on yksityisessä omistuksessa. Kaava-alueen kunnallistekniikka on päätetty toteuttaa kahdessa vaiheessa siten, että ensimmäisestä vaiheesta toteutetaan Linnavuoren ja Kaivolaa yhdyskadut sekä näihin tukeutuvat tonttikadut Luode, Pyrstötähti ja Tähdententti. Ensimmäisen vaiheen kunnallistekniikka ja kadut valmistuvat käyttökuntoon kesän 2024 aikana.

Koska kunnallistekniikka toteutetaan vaiheittain, on perusteltua tehdä alueen hinnoittelupäätös myös vaiheittain siten, että nyt päätetään hinnoittelu niille tonteille, joille rakennetaan kunnallistekniikka ensimmäisessä vaiheessa: 26 AO-tonttia ja 9 AP-tonttia. AO-tonttien pinta-ala on 671 – 1.653 m² ja rakennusoikeus 200 – 300 krs-m². AP-tonttien pinta-ala on 1.764 – 4.827 m² ja rakennusoikeus 450 – 1.200 krs-m².

Tonttien hinnoittelu

Naantalin kaupunki on luovuttanut tarjouskilpailuun tai päätettyyn pohjahintaan perustuen AO-tontteja Perhetalo I-alueelta vuosina 2022-2024 neliöarvojen vaihteluvälillä 35 €/m² - 100 €/m² ja Kaivolaa alueelta vuosina 2019-2021 neliöarvojen vaihteluvälillä 24 – 41 €/m². Nämä neliöarvot on suhteutettu nykyarvoon elinkustannusindeksin muutoksella. Naantalin alueella on muutoin tällä hetkellä vapaasti haettavissa tontteja Murikosta, jossa neliöarvo on keskimäärin 50 €/m², Perhetalo I-alueen yksittäiset tontit, joiden neliöarvo on noin 48 €/m² sekä Merimaskusta, jossa neliöarvo on keskimäärin 15,50 €/m².

AP-tonttien osalta kaupunki on luovuttanut vuosina 2020-2024 yhtiömuotoiseen pientaloasumiseen tontteja Perhetalon alueelta ja Asuntomessualueelta kerrosneliömetriarvojen vaihteluvälillä 199 – 400 €/krs-m², korkeimpien neliömetriarvojen kohdistuessa Asuntomessualueelle. Nämä neliöarvot on suhteutettu nykyarvoon elinkustannusindeksin muutoksella. Lisäksi kaupunki teetti arviokirjan tontista 529-122-0015-0001, koska tontin luovuttamisesta ilman tarjouskilpailua on käyty neuvotteluja.

Edellä todettujen toteutuneiden tontinluovutusten perusteella maankäyttöosasto on arvioinut, että Perhetalo II-alueen tonttien käypä arvon on hieman Perhetalo I-alueen tonttien käyvän arvon alapuolella, mutta selvästi Kaivolan alueen tonttien käypää arvoa ylempänä.

Luonnonmaan saari sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) määrittelemällä vyöhykkeellä C, jossa tuettuun asuntotuotantoon luovutettavien AP- ja AR-tonttien enimmäistonttihinta on 187 €/krs-m². Vaparaohitteiseen asuntotuotantoon luovutettavien tonttien arvo tulisi olla korkeampi kuin tuetun asuntotuotannon enimmäistonttiarvo ellei esimerkiksi tontin ominaisuuksista ole löydettävissä selvästi arvoa alentavaa tekijää.

Liitteessä 1 on esitetty ehdotetut tonttikohtaiset pohjahinnat, pohjahinnan mukaan lasketut vuosivuokrat ja lohkomisesta perittävä maksu. AO-tonttien neliöarvoksi on hinnoiteltu 37 – 60 €/m². AP-tonttien kerrosneliöarvoksi on hinnoiteltu 190 - 210 €/krs-m². Pohjahintoihin on selkeyden vuoksi tehty pyöristys lähimpään 500 euroon.

Liite 1, KHJ 27.5.2024

Tonttikohtaisessa hinnoittelussa on katsottu arvoa kasvattavana tekijänä rajoittuminen useammalta kuin yhdeltä sivulta lähivirkistysalueeseen; erityisesti alueen eteläosan avokallioalueeseen. Vastaavasti taas rajoittuminen normaalia pidemmältä matkalta katuun tai yhdyskadun läheisyys on katsottu varsinkin AO-tonttien osalta arvoa alentavaksi tekijäksi. AP-tonttien hinnoittelu perustuu teetettyyn tontin 529-122-15-1 arviokirjaan, jonka oheen eri tontteja on arvostettu painottaen sijaintia Perhetaloon nähden, ympäröiviä viheralueita sekä rakennusalan muotoa.

Esitetyllä hinnoittelulla tonttien keskimääräiseksi neliöarvoksi muodostuu noin 49 €/m² ja rakennusoikeuden arvoksi noin 206 €/krs-m². Tonttien pohjahintojen yhteenlaskettu arvo on 2.756.500 €.

Tonttien luovutus ja varausmaksu

Tontit on suunniteltu luovutettavan avoimella tarjouskilpailulla, jossa tarjoukset tehdään vähintään kaupungin asettamaan pohjahintaan ja siitä ylöspäin. Naantalin kaupunki on käyttänyt vastaavaa tapaa viime vuosina AO- ja AP-tontteja koskevissa luovutuksissa. Luovutusmenettely on osoittautunut toimivaksi siten, että se varmistaa tonttien luovutuksen käypään hintaan ja on esimerkiksi Perhetalo I-alueella johtanut arvioitua suurempaan tontinluovutustuloon. Menettelyn huonona puolena on, että heikossa taloustilanteessa tonttien luovutus voi viivästyä, koska tonttien käypä arvo koetaan tontinhakijoiden taholta liian suureksi.

Tonttien suurehkon määrän vuoksi on tarkoituksenmukaista luovuttaa tontit useammassa erillisessä tarjouskilpailussa. Ensimmäinen tarjouskilpailu tullaan järjestämään syksyllä 2024. Tähän tarjouskilpailuun asetettavista tonteista tullaan tekemään erillinen esitys kaupunginhallitukselle.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 37
henkilöstöjaosto

27.05.2024

Tontin luovutuspäätöksen jälkeen tontin saajan tulee maksaa tontista kaupungin normaalien tontinluovutusehtojen mukainen varausmaksu, joka AO-tonteille on 500 euroa ja AP-tontille 3.000 euroa. Varausmaksu hyvintetään kauppahinnassa / palautetaan tarjoajalle vuokratontin osalta, kun luovutuskirja allekirjoitetaan. Mikäli tarjoaja vetäytyy tarjouksestaan ilman painavaa, ennakoimatonta syytä, jää varausmaksu kaupungille.

Vaikka taloustilanne on edelleen vaikea, on avoin tarjouskilpailu käyvän hinnan mukaisella pohjahinnalla edelleen paras tapa siihen, että tontit saadaan luovutettua niiden todellisella käyvällä arvolla. Kaupungilla ei Perhetalo I- ja II-alueiden tonttien lisäksi ole Kanta-Naantalissa tällä hetkellä tarjolla muuta kuin Murikossa. Tonttitarjonnan ollessa rajallinen ei luovuttamista esimerkiksi huutokaupalla, jossa luovutushinta voisi olla myös päätettyä pohjahintaa alempi, voida pitää tarkoituksenmukaisena, vaikka tonttien luovuttaminen nyt viivästyisikin siihen asti, kunnes yleinen taloustilanne kääntyy jälleen positiiviseksi. Mikäli tarjouskilpailulla ei saada kaikkia kilpailun tontteja luovutetuksi, asetetaan luovuttamatta jäävät tontit yleiseen hakuun nyt päätettävällä pohjahinnalla.

Oheismateriaali:

- Sijaintikartta, Ak-367, hinnoiteltavat tontit
- Arviolausunto, OP-Koti, tontti 529-122-0015-0001, 28.4.2024. (Salainen; Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24.1, kohta 17)

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

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

- Naantalin kaupunginhallitus hyväksyy Perhetalo II-alueella sijaitsevien asemakaavalla Ak-367 muodostettujen Naantalin kaupungin omistamien liitteessä esitettyjen 26 AO-tontin ja 9 AP-tontin pohjahinnoittelun liitteen mukaisena

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

1 LIITE Tonttien pohjahinnat Perhetalo II Ak-367

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 38
henkilöstöjaosto

27.05.2024

Kehitys- ja henkilöstöjaoston kokoontumisaika ja -paikka syyskaudella 2024

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 27.05.2024 § 38

1035/00.00.02/2023

Valmistelija

Kaupunginlakimies Turo Järvinen

Hallintosäännön 140 §:n mukaan toimielin päättää kokoustensa ajan ja paikan. Kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimielimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen sen pitämisestä ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Tällöin puheenjohtaja määrää kokousajan.

Kaupunginhallituksen kokoontumisajoina 1.1.2024- 19.6.2024 päätettiin seuraavaa:

Kehitys- ja henkilöstöjaoston kokoukset pidetään maanantaisin 12.2., 18.3., 29.4, 27.5 ja 17.6. pääsääntöisesti alkaen kello 16.30.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää kokoontumisestaan syyskaudella 2024 seuraavasti:

Kehitys- ja henkilöstöjaoston kokoukset pidetään maanantaisin 26.8., 23.9., 28.10., 25.11 ja 16.12 pääsääntöisesti alkaen kello 16.30.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 31, § 32, § 33, § 34, § 37, § 38

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 35, § 36**Oikaisuvaatimusohjeet**

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla 04.06.2024 .

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 lähettämisestä.

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

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