

Kaupunginhallitus

Aika 12.08.2024 klo 17:30 - 19:34
Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone
Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 180	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 181	Kaupunginhallituksen pöytäkirjantarkastajien valinta	6
§ 182	Kaupunginjohtajan ajankohtaiset asiat	7
§ 183	Talouden toteuma tammikuu - toukokuu 2024	8
§ 184	Palkallisten virkavapaiden myöntäminen huippu-urheilijoille ja erotuomareille, 2007 päätöksen kumoaminen	10
§ 185	Oikaisuvaatimus vs. sivistysjohtajan päätökseen palvelussuhteen sivutoimisuudesta	11
§ 186	Pöytäkirjat ja viranhaltijapäätökset	14
§ 187	Naantalin ympäristö- ja ilmasto-ohjelma 2024-2030	17
§ 188	Kävelyn ja pyöräliikenteen edistämishjelma 2030	19
§ 189	Herrankukkaron asemakaavamuutoksen (Ak-372) maankäyttösopimuksen hyväksyminen	23
§ 190	Herrankukkaron asemakaavan muutos (Ak-372)	26
§ 191	Lisämäärärahaesitys yhdyskuntatekniikan ja vesihuollon investointeihin	37
§ 192	Karvetin alueelta tontin 529-014-0001-0014 maanvuokrasopimuksen korvaaminen, Naantali Steel Service Centre Oy	39
§ 193	Taimon alueelta tilojen 529-426-0001-0097 ja 529-426-0001-0260 ostaminen	41
§ 194	Kaupungin peltoalueista perimien vuosivuokrien indeksointi sopimusta jatkettaessa	43
§ 195	Varhan vuokrasopimusten jatkaminen Naantalin kiinteistöissä	46
§ 196	Tavastin Killan Storrاندala-ravintolan vuokralaisvalinta	49
§ 197	Tavastin Killan Vinkkelitalo-ravintolan vuokralaisvalinta	51
§ 198	Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi	53

§ 199

Turun seudun elinkeinosopimuksen palvelusopimus 2025-2026

57

§ 200

Kokouksessa käsiteltävät salassa pidettävät asiat

61

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Forsblom Toni	Puheenjohtaja	
	Hörkkö Jari-Antti	1. varapuheenjohtaja	puheenjohtaja § 195
	Aho Kimmo	2. varapuheenjohtaja	
	Björkskog Tommy	Jäsen	
	Gustafsson Hanna	Jäsen	
	Hagsberg Sirpa	jäsen	
	Naavasalo Matti	Jäsen	
	Saksi Anita	Jäsen	
	Tanila-Järvinen Reetta	Jäsen	
	Tavio Tero	Jäsen	
	Palomäki Harri	Varajäsen	
	Maja Pirjo	Kaupunginvaltuuston 2. varapuheenjohtaja	
	Tuuna Markku	Kaupunginvaltuuston 3. varapuheenjohtaja	
	Ovaska Juha	Henkilökunnan edustaja	§ 183 - § 186
	Latva-Mäenpää Olli-Jaakko	Ympäristösuunnittelija	§ 187
	Ojala Reima	Tekninen johtaja	§ 182, § 189 - § 198
	Ålgars Jessica	Viestintäpäällikkö	§ 182
	Leppänen Laura	Esittelijä	
	Luotio Riitta	Pöytäkirjanpitäjä	

Allekirjoitukset

Toni Forsblom
puheenjohtaja

Jari-Antti Hörkkö
puheenjohtaja § 195

Riitta Luotio
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

180 - 200

Pöytäkirjan tarkastus

Naantalissa 19.8.2024

Reetta Tanila-Järvinen
pöytäkirjantarkastaja

Tero Tavio
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla
20.08.2024 .

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Kaupunginhallitus 12.08.2024 § 180

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 pöytäkirjantarkastajien valinta

Kaupunginhallitus 12.08.2024 § 181

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

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 12.6.2023 § 186 päättänyt, että sen pöytäkirjat tarkastetaan 1.6.2023 - 31.5.2025 sähköisesti viimeistään kokousta seuraavan viikon maanantaina.

Päätösehdotus

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Reetta Tanila-Järvinen ja Tero Tavio.

Päätös

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Reetta Tanila-Järvinen ja Tero Tavio.

Kaupunginhallitus

§ 182

12.08.2024

Kaupunginjohtajan ajankohtaiset asiat

Kaupunginhallitus 12.08.2024 § 182

Kaupunginjohtaja esittelee tarvittaessa valmistelussa olevia ajankohtaisia asioita.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus merkitsee asiat tiedoksi.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että viestintäpäällikkö Jessica Ålgars oli läsnä asiantuntijana tämän pykälän käsittelyn aikana.

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä asiantuntijana tämän pykälän käsittelyn aikana.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Talouden toteuma tammikuu - toukokuu 2024

Kaupunginhallitus 12.08.2024 § 183
303/02.02.02/2024

Valmistelija

Talousjohtaja Heli Lähteenmäki

Vuosi 2024 lähti liikkeelle talouden kannalta melko tahmeasti, mutta kevään kuluessa on tullut näkyviin joitakin valonpilkahduksia talouden elpymisen suhteen. Taantuma selätettiin joku aika sitten, mutta talouskasvu on vielä vaatimatonta. Rakentaminen on edelleen hiljaista etenkin asuntorakentamisen osalta.

Kuntarahoituksen tuoreen suhdanne-ennusteen mukaan vasta vuonna 2025 on odotettavissa talouden suurempaa piristymistä. Kuluttajien ostohalukkuutta rajoittaa edelleen korkea korkotaso, vaikka korkojen laskusta on jo pieniä merkkejä. Arvonlisäveron korotus 1.9.2024 alkaen jarruttaa kuluttajien käyttäytymistä. Teolliset investoinnit ovat edelleen jäissä, mutta positiivisia uutisia niiden suhteen toivotaan syksyksi

Vuosi 2024 on kuntien ensimmäinen uusi normaali vuosi hyvinvointialueuudistuksen jälkeen. Vuoden 2023 ylimääräiset verotulohännät jäivät historiaan, ja nyt pitää tulla toimeen pienemmillä verotuloilla. Taantumasta huolimatta työllisyys on pysynyt hyvänä, ja se pitää kunnallisveron tuoton tasaisena. Yhteisöveron ennakoiden maksu on vähentynyt, ja se kertoo yritysten aiempaa heikommasta tilanteesta. Kiinteistöveroä tilitetään vaihtelevasti eri vuosina, joten kuukauden eivät sen osalta ole täysin vertailukelpoisia. Maksuvalmiusraportista on nähtävissä, että toukokuussa "syötiin" kassavaroja reilut 600 000 euroa kuukauden aikana. Kiinteistöveron suuret tilitykset ovat luvassa kesän aikana, ja ne paikkaavat kassaa jonkin verran.

Toimintatuotoissa alkuvuoden toteutuma on hieman keskimääräistä toteutumaa (41,7%) parempi. Tukien ja avustuksia sekä muita tuottoja on saatu enemmän kuin keskimääräinen toteutuma. Tukien ja avustusten suurta toteutumaa selittää omalta osaltaan hankerahojen siirto vuodelta 2023. Sen sijaan myynti- ja maksutuotot laahaavat perässä keskimääräistä toteutumaa. Käyttöomaisuuden myyntitavoitteesta on toteutunut kolmasosa.

Toimintakuluissa henkilöstökulut ovat ylittäneet keskimääräisen toteutuman tason, samoin palvelujen ostot sekä muut kulut. Henkilöstökulujen toteutuma tukee maaliskuun lopun tilanteesta tehtyä ennustetta, jonka mukaan koko vuonna henkilöstökulut ylittyisivät reilusti. Palvelujen ostoissa ja muissa kuluissa menojen kertyminen on etupainotteista, joten kehitys näissä tasaantunee loppuvuotta kohti.

Verotulot ovat toteutuneet lähes talousarvion mukaisesti, mutta valtionosuudet ovat toteutuneet hieman keskimääräistä toteutumaa parempina. Valtionosuuspäätöksiin tulee kuitenkin muutos vielä kuluvana

Kaupunginhallitus

§ 183

12.08.2024

vuonna, ja todennäköisesti muutos pienentää valtionosuuksia jonkin verran.

Rahoituksen erät toteutuvat pääosin vuoden toisella puoliskolla, ja korkokulut ovat edelleen plusmerkkiset, koska lainaa ei ole. Lainanotolle ei ole ollut vielä tarvetta, mutta tilannetta tarkkaillaan jatkuvasti.

Poistot ovat toteutuvat lähes talousarvion mukaisina. Näiden jälkeen tulos tammi-huhtikuulta on 0,2 miljoonaa euroa positiivinen.

Investointien toteutuma on alkuvuodesta jäljessä keskimääräistä toteutumaa, sillä muutama ylivuotinen hanke on käynnissä, mutta uudet aloitettavat hankkeet ovat kilpailutuksessa alkuvuodesta ja niiden toteutus alkaa kesällä tai sen jälkeen.

Toukokuun lopun toteutumätiedoista ei loppuvuoden osalta voi tehdä vielä suuria johtopäätöksiä. Selvää kuitenkin on, että vuosi 2024 on taloudellisesti edellisiä vuosia tiukempi, kun kertaluonteiset, kuntataloutta vahvistaneet erät jäivät historiaan. Kustannusten kasvu on talousarvion toteutumisen suurin uhka kuluvana vuonna.

Talouden toteutuma 5/2024, maksuvalmiusraportti 5/2024 sekä verotulotilitykset tammi-toukokuulta 2024 ovat liitteinä.

Liitteet 1-3, KH 12.8.2024

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus merkitsee asian tiedokseen.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että henkilöstön edustaja Juha Ovaska oli läsnä kokouksessa asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Tot 5_2024

Verotilitykset 2024 Naantali_toukokuu

Maksuvalmiusraportti 2024_toukokuu

Kaupunginhallitus

§ 184

12.08.2024

Palkallisten virkavapaiden myöntäminen huippu-urheilijoille ja erotuomareille, 2007 päätöksen kumoaminen

Kaupunginhallitus 12.08.2024 § 184
730/01.01.03.06/2024

Valmistelija

Henkilöstöpäällikkö Irmeli Niittymäki

Kehitys- ja henkilöstöjaosto on hyväksynyt 17.6.2024 päätöksillään uudet virka- ja työvapaan myöntämisperiaatteet sekä sijaisuudet, määräaikaiset tehtävät ja näiden palkkausohjeen.

Edellä olevan perusteella esitetään, että kaupunginhallitus kumoaisi päätöksen kaupunginhallituksen päätöksen 5.2.2007 § 55 Virkavapauden/työloman myöntämisessä noudatettavat periaatteet kaupungin palveluksessa oleville huippu-urheilijoille ja erotuomareille.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää kumota kaupunginhallituksen päätöksen 5.2.2007 § 55 Virkavapauden/työloman myöntämisessä noudatettavat periaatteet kaupungin palveluksessa oleville huippu-urheilijoille ja erotuomareille.

Kokouskäsitely

Merkittiin, että henkilöstön edustaja Juha Ovaska oli läsnä kokouksessa asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Oikaisuvaatimus vs. sivistysjohtajan päätökseen palvelussuhteen sivutoimisuudesta

Kaupunginhallitus 12.08.2024 § 185
739/01.02.01.00/2024

Valmistelija

Henkilöstöpäällikkö Irmeli Niittymäki

Vs sivistysjohtaja on päätöksellään 38/2024 11.6.2024 päättänyt [REDACTED] palvelussuhteen sivutoimisuudesta.

Liitteenä Vs. sivistysjohtajan päätös.

Liite 1, KH 12.8.2024

[REDACTED] on tehnyt asiassa oikaisuvaatimuksen 19.6.2024.
Oikaisuvaatimus on tehty määräajassa.

Oikaisuvaatimuksen voi tehdä sekä tarkoituksenmukaisuusperusteilla että laillisuusperusteilla. Oikaisuvaatimuksessa esitetyt laillisuusvirheet on tutkittava ja on harkittava myös, onko päätöstä muutettava vaatimuksen tekijän esittämät tarkoituksenmukaisuusperusteet huomioon ottaen. Oikaisuvaatimusta käsittelevä kaupunginhallitus on siten sidottu oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimukseen eikä voi käsitellä asiaa oikaisuvaatimuksena tätä laajemmin. Hallintolain mukaan otettuaan oikaisuvaatimuksen tutkittavaksi viranomaisen voi muuttaa hallintopäätöstä, kumota päätöksen tai hylätä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimus päätöksessä on annettava perusteltu ratkaisu oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin.

Liitteenä oikaisuvaatimus.

Liite 2, KH 12.8.2024

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös tulee tarkistaa tarkoituksenmukaisuusperusteilla. Oikaisuvaatimuksen tekijä pyytää, että hänen virkanimikkeensä tulee olla päätoiminen tuntiopettaja.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen laillisuuteen liittyen ei ole oikaisuvaatimuksessa vaatimuksia.

Oikaisuvaatimuksen tekijä [REDACTED] vaatii, että hänelle osoitetaan jatkossa päätoimisuuteen edellytetty määrä opetustunteja eli vähintään 16 opetustuntia viikossa.

[REDACTED] perustelee oikaisuvaatimustaan sillä, että hänen virkanimikkeensä olisi alun perinkin pitänyt sivutoimisen tuntiopettajan sijaan olla päätoiminen tuntiopettaja, sillä päätoimisuuteen edellytetty tuntimäärä täyttyi palkkaamishetkellä.

■■■■■ on valittu Naantalin kaupungin sivutoimiseksi tuntiopettajaksi 13.5.2022 sivistysjohtajan viranhaltijapäätöksellä. Tämän jälkeen on lähiesihenkilön toimesta laadittu viranhoitomääräys. Viranhoitomääräykseen on kirjoitettu, pääasialliset tehtävät virkasuhteen alussa ja työaika virkasuhteen alkaessa. Lukuvuonna 2022 -2023 sekä 2023-2024 sivutoimen tunteja on ollut niin paljon, että palvelussuhde on katsottu päätoimiseksi.

Toistaiseksi voimassa olevaan virkasuhteeseen ottamisesta päättävä kunnan tai hyvinvointialueen viranomaisen voi varattuaan viranhaltijalle tilaisuuden tulla kuulluksi päättää, että viranhaltijan virantoimitusvelvollisuutta muutetaan, jos toiminnan uudelleen järjestely tai muu perusteltu syy sitä edellyttää. ■■■■■ kuultiin viranhaltijalain perusteella, koska työntekijän velvollisuudet työtehtävässä vähenevät olennaisesti ja palvelussuhteen ehdot heikkenevät sivutoimisudessa. Kuuleminen järjestettiin 29.5.2024 ja tämän jälkeen vs. sivistysjohtaja teki muutokelpoisen päätöksen palvelussuhteesta 11.6.2024.

Sivistysjohtajan päätös valinnasta liitteenä.

Liite 3, KH 12.8.2024

Lukuvuonna 2024-2025 osalta opetustunnit ovat 14 tuntia viikossa eli päätoimisuus ei täytynyt. ■■■■■ toimii sivutoimisena tuntiopettajana. Palvelussuhteen ehdot määräytyvät OVTES, Osio A Yleinen B, 55 §-57 §. Opettaja on sivutoiminen, jos hänellä on alle 16 opetustuntia. Sivutoimisen tuntiopettajan virka on perustettu kaupunginvaltuustossa 14.11.2016 talousarvion 2017 yhteydessä perusopetuksen sivutoimisena musiikin tuntiopettajan virkana.

Työnantaja harkitsee täytetäänkö avoimeksi tullut virka ja millaisin palvelussuhteen ehdoin. Hakuilmoituksessa on selkeästi tuotu esiin, että kyseessä on sivutoiminen virka. Lisäksi on todettuna niitä seikkoja, joita voidaan pitää tärkeinä viranhoidon kannalta ja jotka vaikuttavat valintapäätökseen.

Oheismateriaali:
- Työpaikkailmoitus

■■■■■ on valittu sivistysjohtajan viranhaltijapäätöksellä 13/2022 13.5.2022 sivutoimiseksi musiikin tuntiopettajaksi. Viranhaltijapäätöksessä on todettuna, että lukuvuonna 2022-2023 Suopellon yläkoulussa tunteja on 13 ja Velkuan yhtenäiskoululla 5. Koska tässä virkavalintapäätöksessä ei ollut todettuna kaikkia virkasuhteen ehtoja, hänelle tehtiin erikseen vielä virkamääräys. Virkamääräyksessä on todettuna sivutoiminen tuntiopettajuus ja pääasialliset tehtävät virkasuhteen alkaessa. Viranhoitomääräys annetaan joko pöytäkirjaotteena, päätösluettelon otteena tai muuna kirjallisena viranhoitomääräyksenä. Naantalissa viranhoitomääräys on teknisesti toteutettu niin, että siitä muodostuu samalla palkanmaksun peruste järjestelmään. ■■■■■ on aloittanut kaupungin palveluksessa Suopellon koulun musiikin tuntiopettajana 1.8.2021 lukien ja hän on ollut sivutoiminen tuntiopettaja samalla vakanssilla. Palvelussuhteen ehtoihin ei vakinaisen sivutoimisisuuden alkaessa tullut olennaisia muutoksia.

Kaupunginhallitus

§ 185

12.08.2024

Vaikka henkilö on otettu sivutoimiseksi tuntiopettajaksi, määräytyvät palvelussuhteen ehdot kuten päätoimisella, jos tunnit riittävät päätoimisuuteen. Näin on ollut lukuvuonna 2022-2023 ja lukuvuonna 2023-2024. Virkasuhteessa ei ole vakiintumista työajassa kuten työsopimussuhteiselle. Säännös työnantajan velvollisuudesta tarjota lisätyötä ei myöskään koske tuntiopettajaa, koska hän ei ole osa-aikainen viranhaltija (Laki kunnan ja hyvinvointialueen viranhaltijoista 5. luku 22 §). Päätoimisuuden tunnit ovat musiikin sivutoimisella tuntiopettajalla aiempina lukuvuosina 2022-2023 sekä 2023-2024 muodostuneet Suopellon ja Velkuan koulujen opetuksesta. Lukuvuonna 2024-2025 ei Velkuan koulun opetustunteja, sillä musiikin opetustunnit siellä sisältyvät nyt Velkuan koulun määräaikaisen opettajan opetustunteihin. Tunnit kohdentuvat opetusvelvollisuuden täyttöön.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää hylätä oikaisuvaatimuksen vs. sivistysjohtajan tekemästä päätöksestä edellä mainituin perustein.

Kokouskäsitely

Merkittiin, että henkilöstön edustaja Juha Ovaska oli läsnä kokouksessa asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Oikaisuvaatimus sivistysjohtajan viranhaltijapäätökseen 38_2024 liitteineen
Sivistysjohtajan viranhaltijapäätös 38_2024

Pöytäkirjat ja viranhaltijapäätökset

Kaupunginhallitus 12.08.2024 § 186

Pöytäkirjat

1	Ympäristö- ja rakennuslautakunta 11.6.2024
§ 36	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
§ 37	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan pöytäkirjantarkastajien valinta
§ 38	Rakennustarkastajan päätökset ajalta 21.5. - 3.6.2024
§ 39	Lausunto: Vihreän vedyn ja ammoniakkin tuotantolaitoksen ympäristölupa ja jäähdytysveden ottaminen merestä, Naantali
§ 40	Lausunto: Green North Energy Oy:n vihreän vedyn ja ammoniakkin tuotantolaitos, ympäristövaikutusten arviointiselostus
§ 41	Ilmoitusasiat ja viranhaltijapäätökset
2	Koulutuslautakunta 11.6.2024
§ 39	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
§ 40	Koulutuslautakunnan pöytäkirjantarkastajien valinta
§ 41	Perusopetuksen koulujen toimintakertomukset lv 2023-2024
§ 42	B1-kielen opetussuunnitelman muutos
§ 43	Lounais-Suomen aluehallintoviranomaisen pyytämä selvitys ja lausunto
§ 44	Valtionavustukset
§ 45	Ilmoitusasiat ja viranhaltijapäätökset
3	Tekninen lautakunta 12.6.2024
§ 84	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
§ 85	Teknisen lautakunnan pöytäkirjantarkastajien valinta
§ 86	Lisämäärärahaesitys yhdyskuntatekniikan ja vesihuollon investointeihin
§ 87	Teknisten palveluiden saatavien poistaminen
§ 88	Vesilaskun kohtuullistaminen
§ 89	Naantalin kaupungin sitoumus Turun Seudun Vesi Oy:n G1 osakesarjalle kohdistuvien kustannusten maksamiselle
§ 90	Oikaisuvaatimus koskien Merimaskun koulun maalämpöjärjestelmän kilpailuttamista
§ 91	Kultarannan kioskin maanvuokraoikeuden siirtäminen
§ 92	Puhdistamontien alueen asemakaavamuutos (Ak-378)
§ 93	Lausunto Green North Energy Oy:n vihreän vedyn ja ammoniakkin tuotantolaitos; ympäristövaikutusten arviointiohjelma
§ 94	Lausunto Vihreän vedyn ja ammoniakkin tuotantolaitoksen ympäristölupa ja jäähdytysveden ottaminen merestä, Naantali
§ 95	Rantakadun rantamuurin peruskorjaus 2024 - 2025
§ 96	Pakettiautojen ja huolenpitosopimuksen hankinta
§ 97	Hiekkasiilon ja kuljettimen hankinta
§ 98	Kävelyn ja pyöräliikenteen edistämishjelma 2030

§ 99	Liikenneturvallisuustyön seurantaraportti 2023
§ 100	Ilmoitusasiat ja viranhaltijapäätökset
4	Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto
§ 39	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
§ 40	Kehitys- ja henkilöstöjaoston pöytäkirjantarkastajien valinta
§ 41	Virka- ja työvapaiden myöntämisperiaatteet -ohje
§ 42	Sijaisuudet, määräaikaiset tehtävät ja näiden palkkausohje
§ 43	Kaupungin peltoalueista perimien vuosivuokrien indeksointi sopimusta jatkettaessa
§ 44	Rakentamisvelvoiteajan jatkaminen kiinteistöllä 529-008-0005-0002
§ 45	Suunnittelutarveratkaisuhakemus uuden rakennuspaikan muodostamiseksi. Poikkeaminen rakennusjärjestyksen määräyksestä.
§ 46	Alkuvuoden 2024 väestönmuutos Naantalissa
5	Palveluverkon rakennustoimikunta 25.6.2024
§ 14	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
§ 15	Toimikuntien pöytäkirjantarkastajien valinta
§ 16	Palveluverkon rakennustoimikunnan kokoukset syksyllä 2024
§ 17	Kalevanniemen kampuksen ja liikuntahallin kustannusarvio
§ 18	Kalevanniemen liikuntahallin KVR-urakka / tarjouskilpailuun osallistuvien valinta

Viranhaltijapäätökset

1	Kaupunginjohtaja Laura Leppänen
33/2024	Kaupungin luottokortin hankinta viestintäpäällikölle
38/2024	Ulkomaan virkamatka Turkkiin
	Vs. kaupunginjohtaja Tiina Rinne-Kylänpää
34/2024	Virasta pidättäminen
35/2024	Irtisanominen
36/2024	Murikon alueen tontin 529-022-0006-0027 myyminen

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

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

Kokouskäsitely

Merkittiin, että henkilöstön edustaja Juha Ovaska oli läsnä kokouksessa asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Naantalin ympäristö- ja ilmasto-ohjelma 2024-2030

Kaupunginhallitus 12.08.2024 § 187
319/11.00.01/2024

Valmistelija

Ympäristösuunnittelija Olli-Jaakko Latva-Mäenpää

Naantalin kaupungin ympäristö- ja ilmasto-ohjelma vuosille 2024-2030 on 16.3.2020 hyväksytyn kaupungin ympäristöohjelman (2020-2024) seuraava toimintakausi. Kaupungille on hyväksytty ympäristöohjelman lisäksi 5.6.2023 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 huomioon 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.

Naantalin kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta on pyytänyt lausunnon ympäristö- ja ilmasto-ohjelman ja toimenpideohjelman luonnoksista kaupungin lautakunnilta, kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostolta sekä kaupungin konserniyhtiöiltä. Lausuntoja saatiin

Kaupunginhallitus

§ 187

12.08.2024

saaristolautakunnalta, kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostolta ja sähköpostitse Naantalin Matkailu Oy:ltä.

Oheismateriaali:

- Saaristolautakunta 21.5.2024 § 21

- Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 27.5.2024 § 33

Toimenpideohjelmaa on muokattu saatujen kommenttien perusteella niin, että siinä keskitytään vaikuttavimpiin toimenpiteisiin. Toimenpiteiden vaikuttavuus ja vaikuttavuuden todentaminen kuitenkin vaihtelee. Ohjelma ja toimenpideohjelma ovat osa kaupungin ympäristö- ja ilmastoviestintää ja niissä on hyvä tuoda esiin toimenpiteitä eri toimialoilta ja konserniyhtiöiltä, koska ympäristö- ja ilmastotoimenpiteitä tehdään kaikilla toimialoilla ja konserniyhtiöissä.

Toimenpideohjelmasta on kommenttien perusteella karsittu toimenpiteitä ja otettu pois kaikki toimenpiteet, joiden tila on ollut punaisella värillä, eli ei toteutumassa toistaiseksi. Toimenpideohjelmasta on lisäksi siirretty kahden kuukauden aikana valmistuneita toimenpiteitä tulevaan, vuoden 2024 toteumaan. Toimenpideohjelmaan tehdyt muutokset on merkitty liitetiedostoon punaisella värillä.

Liitteenä:

- Ympäristö- ja ilmasto-ohjelma 2024-2030

- Toimenpideohjelma (kommenttien pohjalta muokattu)

- Toimenpideohjelma (muokkaamaton, johon on merkitty tehdyt muutokset)

- Vuoden 2023 toteuma

Liitteet 1-4, KH 17.6.2024

Ympäristösuunnittelija Olli-Jaakko Latva-Mäenpää on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy kaupungin ympäristö- ja ilmasto-ohjelman 2024-2030 ja toimenpideohjelman.

Kokouskäsitely

Merkittiin, että ympäristösuunnittelija Olli-Jaakko Latva-Mäenpää on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Ympäristö- ja ilmasto-ohjelma 2024-2030

Toimenpideohjelma

Toimenpideohjelma (muutokset näkyvissä)

Ympäristö- ja ilmasto-ohjelman vuoden 2023 toteuma

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

Kävelyn ja pyöräliikenteen edistämishjelma 2030

Tekninen lautakunta 26.04.2023 § 54

Valmistelija

Suunnitteluinsinööri Heli Ojanen 18.4.2023

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

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

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

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

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

Kävelyn ja pyöräliikenteen edistämishjelma 2030 on liitteenä.

Liite 1, TEKLA 26.4.2024

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

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

Saadut lausunnot ovat liitteenä.

Liite 2 – 5, TEKLA 26.4.2023

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

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

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

Saaristolautakunta pitää hyvänä, että saariston parannuskohteita on huomioitu toimenpideohjelmassa.

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

Suoranaisia muutostarpeita ei lausuntojen perusteella ilmennyt.

Esittelijä

vs. Tekninen johtaja

Päätösehdotus

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

Päätös

Vs. teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 15.05.2023 § 142

Kävelyn ja pyöräliikenteen edistämishjelma 2030 on liitteenä.

Liite 1, KH 15.5.2023

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

Yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus hyväksyy kävelyn ja pyöräliikenteen edistämishjelman 2030.
Kokouskäsittely	Merkittiin, että yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi oli läsnä asiantuntijana.
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 12.06.2024 § 98

Valmistelija	Suunnitteluinsinööri Heli Ojanen 29.5.2024
	Kävelyn ja pyöräliikenteen edistämishjelma 2030 on hyväksytty kaupunginhallituksessa 15.5.2023 § 142.
	Edistämishjelman toimenpiteiden seuranta toteutettiin poikkihallinnollisessa ja sidosryhmiä osallistavassa liikenneturvallisuustyöryhmän kokouksen yhteydessä 12.1.2024. Kokoukseen kutsuttiin osanottajia normaalia laajemmin. Suurilta osin toimenpiteitä on aloitettu edistämään. Joitakin toimenpiteitä on jo toteutunut, kuten kaupungin työsuhdepolkupyörä ja pyörämatkailukokonaisuuden määrittäminen. Muutamia toimenpiteitä on vielä aloittamatta. Toimenpiteiden tilanne on esitetty liitteessä.
	Liite 1, TEKLA 12.6.2024
Esittelijä	Vs. tekninen johtaja
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta merkitsee kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelman toimenpiteiden seurantaraportin tiedokseen ja lähettää sen tiedoksi edelleen kaupunginhallitukselle.
Päätös	Vs. teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

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

Kaupunginhallitus 12.08.2024 § 188
4/08.00.00.00/2023

Kävelyn ja pyöräliikenteen edistämishjelman toimenpiteiden tilannekatsaus on liitteenä.

Liite 1, KH 12.8.2024

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus merkitsee kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelman toimenpiteiden seurantaraportin tiedokseen.

Päätös Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Käpy toimenpiteiden seuranta 29052024

Herrankukkaron asemakaavamuutoksen (Ak-372) maankäyttösopimuksen hyväksyminen

Kaupunginhallitus 12.08.2024 § 189
736/10.00.01.02/2024

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Taustaa

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) (MRL) 91a §:n mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa, joten ensisijainen keino täyttää lain vaatimus on solmia MRL 91b §:n mukainen maankäyttösopimus, jolla voidaan laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista.

Naantalin kaupunki on noudattanut periaatetta, jonka mukaan tavanomaissa tapauksissa merkittäväksi hyödyksi katsotaan tilanne, jossa kaavassa osoitetaan maanomistajalle vähintään 500 k-m² rakennusoikeutta. Uutta asemakaavaa laadittaessa ensimmäiseltä 500 k-m²:ltä ei peritä maankäyttömaksua, jos kyse on tavanomaisten pientalojen asuntorakentamisesta tai loma-asuntorakentamisesta. Kuitenkin asema-kaavaa muutettaessa ja hyödyn ollessa maanomistajalle merkittävä, maksu peritään jokaiselta lisärakennusoikeuskerrosneliömetriltä.

Naantalin kaupungin teknisten palveluiden maankäyttöosasto on neuvotellut Herrankukkaron asemakaavamuutoksen (Ak-372) osalta maankäyttösopimuksesta ja siihen liittyvistä korvauksista loppuvuodesta 2022 alkaen alueen maanomistajan Herrankukkaro Oy:n kanssa. Maankäyttösopimus kohdistuu yhtiön Naantalin Röölässä omistamaan tilaan Herrankukkaro 529-541-0002-0011, os. Luotojentie 245. Sopimusalue, jonka pinta-ala on noin 42.430 m², on osoitettu tämän päätösesityksen liitteenä olevan maankäyttösopimuksen liitekartalla ja sijaintikartalla.

Maankäyttösopimus

Alueella on sopimuksen laadintahetkellä voimassa 18.3.2016 lainvoimaistunut Herrankukkaron asemakaava (Ak-344), jossa alue on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM/s) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (MY), jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta 2.880 k-m², josta on käytetty 1.002 k-m².

24.5.2024 päivätyssä asemakaavamuutosehdotuksessa rakennus-oikeutta on osoitettu 3.660 k-m² eli lisäystä rakennusoikeuteen on 780 k-m². Tästä

Kaupunginhallitus

§ 189

12.08.2024

lisäyksestä 350 k-m² on osoitettu uudelle loma- ja matkailualueelle (R-1) ja 430 k-m² matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle (RM/s).

Osapuolten välisten neuvotteluiden perusteella maanomistaja sitoutuu maankäyttösopimuksessa maksamaan kaupungille sopimuskorvausta asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäyksen ja käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan arvonnousuun perustuen 30.000 €. Korvaussummaa kohtuullistavana seikkana on huomioitu, että kaupunki ei ole toteuttanut taikka tule lähivuosina toteuttamaan kunnallistekniikkaa välittömästi kaava-alueella.

Alue kuuluu kaupungin vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, joten kaupunki pidättää itsellään oikeuden periä vesihuoltolain ja kulloinkin voimassa olevan taksan mukaiset liittymismaksut, myös lisärakentamisesta.

Maankäyttösopimuskorvauksen lisäksi maanomistaja on sitoutunut suorittamaan kaupungille sopimusalueen kaavoittamisesta aiheutuvat todelliset kaavoituskustannukset tämän päätösesityksen oheismateriaalina olevan, 2.1.2023 laaditun kaavoituksen käynnistämissopimuksen perusteella. Kaavoituskustannukset laskutetaan erikseen.

Liitteenä maankäyttösopimus, sopimusalueen kartta, sijaintikartta ja kaavakartta (Ak-372)

Liitteet 1-3, KH 12.8.2024

Oheismateriaali:

-Kaavoituksen käynnistämissopimus

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Kaupunginhallitus esittää Naantalin kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi liitteen mukaisen luonnoksen maankäyttösopimuksesta Naantalin kaupungin ja tilan 529-541-0002-0011 omistajan Herrankukkaro Oy:n välillä.
- Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään maankäyttösopimukseen vähäisiä, teknisluontoisia muutoksia.
- Maankäyttösopimus allekirjoitetaan ennen asemakaavamuutoksen hyväksymiskäsittelyä kaupunginvaltuustossa.

Kokouskäsitely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus

§ 189

12.08.2024

Liitteet

Maankäytösopimus Herrankukkaro 529-541-0002-0011 karttoineen
Sijaintikartta Herrankukkaron maankäytösopimus
Kaavakartta Ak-372 Herrankukkaron akm 24.5.2024

Tekninen lautakunta	§ 148	14.12.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 3	12.02.2024
Kaupunginhallitus	§ 45	26.02.2024
Kaupunginhallitus	§ 190	12.08.2024

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

Tekninen lautakunta	§ 148	14.12.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 3	12.02.2024
Kaupunginhallitus	§ 45	26.02.2024
Kaupunginhallitus	§ 190	12.08.2024

olevan yleiskaavan tavoitteita. Muutoksen vaikutusten arviointia on täydennetty kaavaselostukseen

- 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,

Tekninen lautakunta	§ 148	14.12.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 3	12.02.2024
Kaupunginhallitus	§ 45	26.02.2024
Kaupunginhallitus	§ 190	12.08.2024

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
 - 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-alueita 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 päivätyyn 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-alueita 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.”

Tekninen lautakunta	§ 148	14.12.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 3	12.02.2024
Kaupunginhallitus	§ 45	26.02.2024
Kaupunginhallitus	§ 190	12.08.2024

- 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
- 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

Tekninen lautakunta	§ 148	14.12.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 3	12.02.2024
Kaupunginhallitus	§ 45	26.02.2024
Kaupunginhallitus	§ 190	12.08.2024

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 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 pesimälinnustoselvitys 30.9.2022 (liite 4).
- luontoselvitys 31.8.2006 (liite 5)
- täydentävä lepakko-, liito-orava- ja viitasammakkoselvitys 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

Maankäyttösopimukset

Kaavoitettavan alueen omistajan kanssa on käyty vuoropuhelua koko kaavoituksen ajan.

Käynnistämissopimuksessa on todettu, että kaupungin ja maanomistajan välillä laaditaan erikseen maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus 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

Tekninen lautakunta	§ 148	14.12.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 3	12.02.2024
Kaupunginhallitus	§ 45	26.02.2024
Kaupunginhallitus	§ 190	12.08.2024

alueelle sekä kaava-alueen itäpuolella sijaitsevalle vapaa-ajan asunnolle. Tämän yksityistien varrella ei ole muita toimintoja, ja se on päätyvä 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

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.

Kokouskäsitely

Kaavoitusarkkitehti Petri Laaksonen oli asiantuntijana tämän pykälän ajan.

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 12.02.2024 § 3

Liitteet 1-5, KHJ 12.2.2024

Oheismateriaali: Selostuksen liite 9, lausunnot kaavaluonnoksesta

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö oli läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Tekninen lautakunta	§ 148	14.12.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 3	12.02.2024
Kaupunginhallitus	§ 45	26.02.2024
Kaupunginhallitus	§ 190	12.08.2024

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
- DNA Oyj
- Puolustusvoimat

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 26.02.2024 § 45

Kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen ovat liitteinä.

Liitteet 1-5, KH 26.2.2024

Oheismateriaali:

- Selostuksen liite 9, lausunnot kaavaluonnoksesta

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus asettaa 24.11.2023 päivätyn Herrankukkaron asemakaavan muutosehdotuksen (ak-372) 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
- DNA Oyj
- Puolustusvoimat

Tekninen lautakunta	§ 148	14.12.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 3	12.02.2024
Kaupunginhallitus	§ 45	26.02.2024
Kaupunginhallitus	§ 190	12.08.2024

Kokouskäsitely Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö oli läsnä asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 12.08.2024 § 190
7/10.02.03/2023

Valmistelija Kaavoitusarkkitehti Petri Laaksonen

Herrankukkaron alueelle laaditaan asemakaavan muutosta. Kaava-alue sijoittuu Naantalin Rymättylän keskustasta noin 5 km etelään, Kirveenrauman salmen rannalle.

Herrankukkaron asemakaavatyötä on nyt jatkettu. Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä keväällä 2024 (15.3.-15.4.). Ehdotusta on sen jälkeen vähäisesti tarkistettu ja saatuun palautteeseen on annettu vastineet. 24.5.2024 päivätty asemakaavan muutosehdotus tuodaan nyt hyväksymiskäsittelyyn.

Julkinen ehdotusvaiheen nähtävillä olo, palautteet

24.11.2023 päivätty Herrankukkaron asemakaavan muutosehdotus oli MRL 65 §:n sekä MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 15.3. – 15.4.2024. Nähtävillä olon aikana asemakaavamuutosehdotuksesta saatiin viisi (5) lausuntoa, Varsinais-Suomen ELY-keskus ei antanut lausuntoa, mutta kommentoi ehdotusta. Yhtään muistutusta ei jätetty. Annetut lausunnot, kommentit sekä niiden huomioiminen kaavassa on esitetty kokonaisuudessaan selostuksen liitteissä 12 (*Lausunnot kaavaehdotuksesta*) ja 13 (*Vastineet ehdotusvaiheen lausuntoihin*).

DNA Oyj:llä ei ollut huomauttamista asemakaavaehdotuksen sisältöön.
- lausunto merkittiin tiedoksi

Caruna Oy toteaa lausunnossaan, että kaavamuutoksen myötä sähkönkulutus nousee vähän ja alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja. Lisäksi Caruna pyytää, että kaavaan varataan tarvittava maa-alue puistomuuntamolle.
- lausunto merkittiin tiedoksi

kaavan laatija on lisännyt kaavakarttaan puistomuuntamoa varten varatun alueen osan (en)

Tekninen lautakunta	§ 148	14.12.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 3	12.02.2024
Kaupunginhallitus	§ 45	26.02.2024
Kaupunginhallitus	§ 190	12.08.2024

Saaristolautakunnalla ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

- lausunto merkittiin tiedoksi

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo totesi lausunnossaan, että muinaisjäännös on merkitty kaavaan asianmukaisella sm-merkinnällä ja suunnittelussa on huomioitu rakennetun ympäristön ja maiseman arvot vastaavasti kuin valmisteluvaiheessa. Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla ei ollut omalta toimialtaan kaavaehdotukseen huomautettavaa.

- lausunto merkittiin tiedoksi

Varsinais-Suomen ELY-keskus ei antanut lausuntoa, vaan kommentoi kaavaehdotusta. ELY-keskus toteaa kommentissaan, ettei se luonnonsuojelun osalta puolla rakentamisalueiden laajennuksia, siltä osin, kun ne kohdistuvat kalliomänniköihin.

- kommentit merkittiin tiedoksi

Kaavan laatija on vastineessaan todennut, että suurin osa arvokkaasta kalliomännikköalueesta on osoitettu rakentamisen ulkopuolelle kaavamuutoksen mukaiselle MY-alueelle.

kaavan laatija on myös tarkentanut osittain kalliomännikköalueelle osoitetun pysäköinnin p-1 merkintää muotoon "Pysäköintialue. Alueella tulee säilyttää merkittävät puut, kuitenkin määrällisesti vähintään puolet. Avokallioita ei saa louhia."

Varsinais-Suomen Pelastuslaitos lausui, että kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet.

- lausunto merkittiin tiedoksi

Kaavan laatija on vastineessaan todennut, että alueelle tulee laatia palo- ja henkilöturvallisuusasiantuntijan laatima rakennustapaohje, jossa määritetään paloryhmät ja kohteiden saavutettavuus.

Muutokset kaavaehdotukseen

24.11.2023 päivättyyn asemakaava-aineistoon on saatujen kommenttien ja lausuntojen perusteella tehty vähäisiä muutoksia:

Asemakaavakarttaan tehdyt muutokset

- muutettu asemakaavakartta on päivätty 24.5.2024

MY-alueelle on lisätty puistomuuntamoaa varten varattu alueen osa (en)

Asemakaavakartan merkintöihin ja määräyksiin tehdyt muutokset

- p-1 kaavamääräys on muutettu muotoon "Pysäköintialue. Alueella tulee säilyttää merkittävät puut, kuitenkin määrällisesti vähintään puolet. Avokallioita ei saa louhia."

- lisätty merkintä ja määräys "Puistomuuntamoaa varten varattu alueen osa."

Tekninen lautakunta	§ 148	14.12.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 3	12.02.2024
Kaupunginhallitus	§ 45	26.02.2024
Kaupunginhallitus	§ 190	12.08.2024

- t-1-kaavamääräys on täydennetty muotoon ”Rakennusala, jolle saa sijoittaa vesialueeseen (W) kuuluvia puurakenteisia venevajoja. Venevajan kattoharjan suurin sallittu korkeus on +7,0 m merenpinnasta (N2000).”
 - palo- ja henkilöturvallisuutta koskevaa yleistä määräystä on täydennetty muotoon ”Alueelle tulee laatia pätevän asiantuntijan laatima rakennustapaohje. Ohje on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin. Ohjeessa määritetään palotekniset rakennusryhmät. Ohjeessa on esitettävä kohteiden saavutettavuus pelastustoimen toiminnan osalta”.

Kaavaselostukseen tehdyt muutokset

- kaavaselostusta on täydennetty kaavan käsittelyyn liittyvien päivämäärien osalta,
- sivulle 6 (1.4. Asemakaavan esitystapa) on lisätty teksti ”Asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.”
- sivulle 27 (3.2. *Osallistuminen ja yhteistyö – kaavaehdotus*) on täydennetty kaavakarttaan, -merkintöihin ja -määräyksiin tehdyt vähäiset muutokset.
- sivulle 29 (4.1. Kaavan rakenne) on täydennetty puistomuuntamoa koskeva lause ”MY-alueelle on osoitettu lisäksi puistomuuntamolle varattu alueen osa (en). ”
- sivulle 31 (4.2. Aluevaraukset – Maa- ja metsätalousalueet) on täydennetty puistomuuntamoa koskeva lause ”sekä puistomuuntamolle varattu alueen osa (en)”
- kaavan ilmastovaikutuksia on täydennetty (sivut 38 – 40)
- sivulle 42 (5.2. *Toteuttaminen ja ajoitus*) on täydennetty palo- ja henkilöturvallisuutta koskevaa yleistä määräystä liitteet 1 ”Asemakaavan seurantalomake”, 2 ”Osallistumis- ja arviointisuunnitelma” ja 3 ”Kaavakartta ja -määräykset” on päivitetty päivitetty liite 12 ”Lausunnot kaavaehdotuksesta” sekä liite 13 ”Vastine ehdotusvaiheen lausuntoihin”
- muutettu kaavaselostus on päivätty 24.5.2024

Asemakaavaan nyt tehdyt vähäiset tarkistukset ja lisäykset ovat teknisluonteisia tai eivät ole muuten vaikutuksiltaan niin olennaisia, että ne edellyttäisivät kaavan asettamista uudelleen nähtäville. Muutokset koskevat vain yksityistä etua (MRA 32 §).

Asemakaavakartta (päivätty 24.5.2024), asemakaavan selostus (päivätty 24.5.2024) ja asemakaavan selostuksen liitteet 1 – 13 ovat liitteinä.

Liitteet 1-15, KH 12.8.2024

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy 24.5.2024 päivätyn Herrankukkaron asemakaavamuutoksen

Tekninen lautakunta	§ 148	14.12.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 3	12.02.2024
Kaupunginhallitus	§ 45	26.02.2024
Kaupunginhallitus	§ 190	12.08.2024

(Ak-372).

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 200 §:n 2 momentin sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 §:n mukaisesti.

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

Päätös Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Kaavakartta Ak-372 Herrankukkaron akm 24.5.2024
Selostus Ak-372 Herrankukkaron akm 24.5.2024
Selostuksen liitteet 1-6 Ak-372 Herrankukkaron akm 24.5.2024
Selostuksen liite 7 Ak-372 Herrankukkaron akm 24.5.2024
Selostuksen liitteet 8-13 Ak-372 Herrankukkaron akm 24.5.2024

Tekninen lautakunta
Kaupunginhallitus

§ 86
§ 191

12.06.2024
12.08.2024

Lisämäärärahaesitys yhdyskuntatekniikan ja vesihuollon investointeihin

Tekninen lautakunta 12.06.2024 § 86

Valmistelija

Yhdyskuntatekniikan päällikkö 5.6.2024

Ruonan yhdistien ja Rautakadun liittymän suunnitteluun on varattu vuodelle 2024 65 000 euron määräraha.

Asemakaavatyön yhteydessä laaditussa kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa on todettu tarve tehdä laajemmin katujen ja vesihuollon parantamista ja saneeraamista kuin pelkkä kiertoliittymän rakentaminen Rautakadun ja Ruonan yhdistien liittymään. Hankkeen sujuva eteneminen edellyttää katu- ja kädunrakennussuunnitelmien laatimisen aloittamista syksyllä 2025 sekä samassa yhteydessä pohjatutkimusten ja ns. PIMA selvityksen teettämistä.

Lisämääräraha tarve suunnittelukohteelle on 55 000 euroa jakaantuen

-katualueet	30 000
-vesi- ja jätevesi	15 000
-hulevesi	10 000

Tällöin hankkeen kokonaismäärärahaksi vuodelle 2024 muodostuu 120 000 euroa.

Vesihuollon suunnittelukohteisiin on varattu 40 000 euron määräraha investointiosaan. Määrärahaa on sidottu mm. Masku - Naantali siirtolinjan suunnitteluun, Kaivokadun hulevesipumppaamon saneeraussuunnitteluun sekä Viluluodon laskuojan mallinnustarkasteluun.

Viluluodon ojan tulvatilanteiden mallinnustarkasteluissa on todettu tarve laatia Viluodon ojan yleissuunnitelma. Tästä aiheutuu 30 000 euron kustannukset sisältäen tarvittavat maastotutkimukset.

Tällöin vesihuollon suunnittelun kokonaismäärärahaksi vuodelle 2024 muodostuu 70 000 euroa.

Esittelijä

Vs. tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle seuraavia lisämäärärahoja investointiosan yhteishankkeille ja vesihuollolle

- Ruonan yhdistien ja Rautakadun liittymäjärjestelyt + 55 000 euroa
- Vesihuolto suunnittelu + 30 000 euroa

Päätös

Vs. teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta
Kaupunginhallitus

§ 86
§ 191

12.06.2024
12.08.2024

Kaupunginhallitus 12.08.2024 § 191
688/02.02.00/2022

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavia
lisämäärärahoja investointiosan yhteishankkeille ja
vesihuollolle
- Ruonan yhdystien ja Rautakadun liittymäjärjestelyt + 55
000 euroa
- Vesihuolto suunnittelu + 30 000 euroa

Kokouskäsittely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Karvetin alueelta tontin 529-014-0001-0014 maanvuokrasopimuksen korvaaminen, Naantali Steel Service Centre Oy

Kaupunginhallitus 12.08.2024 § 192
724/10.00.02.01/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalin kaupunki on vuokrannut Karvetin kaupunginosan korttelin 1 tontin 14 (Kt. 529-014-0001-0014), pinta-alaltaan 96.274 m², 7.4.1977 ja 15.4.1977 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella Kesko Oy:lle. Vuokrasopimus, joka on siirretty 31.3.2015 nykyiselle vuokralaiselle Naantali Steel Service Centre Oy:lle, on voimassa 31.12.2036 asti.

Tontin alue oli mukana kaupunginvaltuuston 10.6.2024 § 36 hyväksymässä, 31.7.2024 lainvoimaiseksi tulleessa Rautakadun asemakaavan muutoksessa (Ak-380), jossa tontin aluetta pienennettiin lounaisnurkastaan, jotta asemakaavan muutoksessa muodostetulle liikerakennustontille saatiin riittävästi parkkitilaa ja suojaviheraluetta. Asemakaavan muutoksen mukaiseksi tontin 529-014-0001-0019 pinta-alaksi muodostui 91.115 m² ja se on osoitettu Teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-3).

Pinta-alan muutos on päivitettävä voimassa olevaan vuokrasopimukseen, koska vuosivuokran suuruus määräytyy tontin neliöarvon ja pinta-alan perusteella. Tässä yhteydessä on vuokralaisen kanssa neuvoteltu myös sopimuksen voimassaoloajan pidentämisestä. Karvetin teräspalvelukeskus on merkittävä työllistäjä Naantalissa, joten kaupungin edun mukaista on edesauttaa yrityksen toimintaa ja sen säilymistä Naantalissa.

Neuvotteluissa onkin sovittu, että nykyinen maanvuokrasopimus korvataan kokonaan uudella sopimuksella, joka on voimassa 1.10.2024 – 30.9.2054. 30 vuoden vuokra-aika vastaa kaupungin normaalia teollisuustonttien vuokrauksessa käyttämää vuokra-aikaa.

Sopimuksen ehdot on päivitetty voimassa olevasta vuokrasopimuksesta vastaamaan pääosin kaupungin käyttämiä normaaleja teollisuustontin vuokraehtoja. Merkittävänä erona normaaleihin vuokraehtoihin on, että tontin rakennuskannan erityisyyden vuoksi; mittavan kokoinen teollisuustuotteiden varastohalli, mahdollisessa vuokrasopimuksen päättymistilanteessa rakennuksista maksettava lunastushinta lasketaan markkina-arvon mukaan teknisen arvon sijaan. Markkina-arvo määritellään ulkopuolisten asiantuntija-arvioiden perusteella. Erityisehtona on myös kirjattu oikeus raideyhteyden toteuttamiseen osittain tontin ulkopuolelta hyödyntäen entisen raiteen yhä olemassa olevaa penkkaa. Lisäksi kaupunki vastaa poikkeuksellisesti tontin 529-014-0001-0019 muodostamisesta ja rasitteiden käsittelystä koituvista kustannuksista, sillä tontin rajojen muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta ja tarpeesta.

Kaupunginhallitus

§ 192

12.08.2024

Vuosivuokran osalta on sovittu, että se noudattaa korvattavan vanhan sopimuksen mukaista vuokraa elinkustannusindeksiin sidottuna vanhan sopimuksen päättymishetkeen 31.12.2036 asti, jonka jälkeen vuosivuokran perusteena oleva tontin pääoma-arvo tarkistetaan vastaamaan senhetkistä tontin käypää arvoa. Uuden vuokrasopimuksen alkutilanteessa perusvuosivuokraksi muodostuu 65.954 euroa.

Vuokrasopimusluonnos ja kartta on liitteenä.

Liite 1, KH 12.8.2024

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin Kaupunginhallitus päättää, että

- Naantalin kaupunki vuokraa Naantali Steel Service Centre Oy:lle Naantalin kaupungin Karvetin (14) kaupunginosan korttelin 1 muodostettavan tontin 19 (Kt. 529-014-0001-0019).
- Vuokra-aika alkaa 1.10.2024 ja päättyy 30.9.2054, ollen täten 30 vuotta.
- Allekirjoitettu vuokrasopimus korvaa kaikinensa Naantalin kaupungin ja Naantali Steel Service Centre Oy:n välisen voimassa olevan tonttia 529-014-0001-0014 koskevan vuokrasopimuksen.
- Perusvuosivuokrana peritään 65.954 euroa.
- Muutoin noudatetaan oheisen vuokrasopimusluonnoksen mukaisia vuokraehtoja.
- Vuokrasopimus on allekirjoitettava neljän kuukauden sisällä päätöksen lainvoimaistumisesta, muutoin päätös raukeaa. sekä:
- Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään vuokrasopimukseen vähäisiä, teknisluontoisia muutoksia.

Kokouskäsittely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

529-014-0001-0014 maanvuokrasopimus, Naantali Steel Service Centre Oy 12.8.2024
liitekarttoineen.docx

Taimon alueelta tilojen 529-426-0001-0097 ja 529-426-0001-0260 ostaminen

Kaupunginhallitus 12.08.2024 § 193
723/10.00.01.03.00/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi, 1.8.2024

Naantalin kaupunki on neuvotellut Kauko ja Irma Haltian perikuntien kanssa perikuntien omistamien kahden tilan ostosta. Perikuntien omistamat Naantalin kaupungin Taimo-Nuhjalan yksinäistalon tilat, Leppälehto Rnro 1:97 (Kt. 529-426-0001-0097) ja Leppälehto I Rnro 1:260 (Kt. 529-426-0001-0260) ovat pinta-alaltaan yhteensä 1.800 m² ja ne on osoitettu 6.4.1973 vahvistetussa Taimon asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa (Ak-62) Rivitalojen tai muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR) sekä vähäiseltä osin Puistoalueeksi (P). Tilat ovat muodostusosa AR-tontille 529-013-0123-0001, joka muilta osin on kaupungin omistuksessa.

Tilojen kauppahinnaksi on sovittu 83.000 euroa. Tilojen ostoon ehdotetaan käytettäväksi kaupungin investointiosaan kohtaan hallintopalvelut, maanosto; osoitettua määrärahaa. Määrärahaa on käyttämättä tällä hetkellä 126.319 euroa, joten mikäli kauppa hyväksytään, jää määräraha vielä käytettäväksi 43.319 euroa. Kaupunki vastaa kiinteistönluovutukseen liittyvästä kaupanvahvistajan palkkiosta. Tilat luovutetaan vapaana kiinnityksistä.

Tilalla 529-426-0001-0097 sijaitsevat rakennukset ovat tällä hetkellä käytännössä romahduspisteessä, joten kaupungin hankkiessa tilat itselleen, tulee kaupungin ryhtyä pikaisiin toimenpiteisiin rakennusten purkamiseksi. Rakennuksille ei siis ole kaupassa katsottu arvoa, vaan kauppahinta perustuu pelkästään maapohjan ja kaavan osoittaman käyttötarkoituksen arvoon. Samalla kaupunki hyväksyy, että rakennukset ovat purkukuntoisia eikä myyjällä ole mitään vastuuta rakennusten kunnosta.

Rakennusten kunto huomioiden kauppahinnan neliöarvo vastaa sitä arvoa, millä kaupunki vuonna 2017 osti samasta korttelialueesta tilan 529-426-0001-0296 (Kh 21.8.2017 § 304).

Kauppakirjaluonnos ja kartta ovat liitteenä.

Liite 1, KH 12.8.2024

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:
- Naantalin kaupunki ostaa Kauko ja Irma Haltian

Kaupunginhallitus

§ 193

12.08.2024

perikunnilta liitekartalla osoitetut Naantalin kaupungin Taimon yksinäistalon tilat Leppälehto Rnro 1:97 (Kt. 529-426-0001-0097) ja Leppälehto I Rnro 1:260 (Kt. 529-426-0001-0260), pinta-alaltaan yhteensä 1.800 m².

- Kauppahintana on 83.000 euroa.

- Kauppahinnan maksamiseen käytetään kaupungin investointiosaan kohtaan hallintopalvelut, maanosto; osoitettua määrärahaa.

- Kauppakirja on allekirjoitettava kuuden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta.

- Muutoin noudatetaan oheisen kauppakirjaluonnoksen mukaisia ehtoja; sekä

- Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään vähäisiä teknisluontoisia muutoksia kauppakirjaluonnokseen.

Kokouskäsittely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Leppälehto KK_529-426-0001-0097 ja 529-426-0001-0260 karttoineen

Kaupunginhallituksen kehitys- ja § 43

17.06.2024

henkilöstöjaosto

Kaupunginhallitus

§ 194

12.08.2024

Kaupungin peltoalueista perimien vuosivuokrien indeksointi sopimusta jatkettaessa

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 17.06.2024 § 43

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Taustaa

Naantalin kaupungilla on omistamillaan mailla noin 120 hehtaaria peltolohkorekisterin mukaisia peruslohkoa, joita on vuokrattu pellonvuokrasopimuksin viljelijöille 3-10 vuoden vuokrakausin. Kaupungin periaatteena on ollut, että pellonvuokrasopimusta jatketaan vuokrakauden päättyessä saman vuokralaisen kanssa, mikäli vuokralaisella on ollut tähän halua. Uudessa pellonvuokrasopimuksessa on tällöin huomioitu tarpeelliset tarkennukset sopimusehtoihin. Samalla on tarkistettu vuosivuokra vastaamaan vuokrakauden aikana tapahtunutta hintakehitystä, sillä pellonvuokrasopimukseen ei ole kirjattu indeksiehtoa.

Vuosivuorkan tarkistus on pääosin tehty elinkustannusindeksin tai rahan arvon muutoksen mukaan. Tämä on kuitenkin osoittautunut ongelmalliseksi, sillä peltomaan arvon muutos ei ole viime vuosina ollut samanlainen kuin elinkustannusindeksin tai rahan arvon muutos.

Tämä ero on tullut parhaiten esiin Maanmittauslaitoksen vuosittain keräämästä Pellon hintakehitys-aineistosta, jossa tarkastellaan peltomaan hintaa vuoden aikana tehtyjen edustavien vertailukauppojen perusteella. Valtakunnallinen aineisto on jaettu seitsemään eri hinta-alueeseen, josta kustakin julkaistaan vuosittain edustavien vertailukauppojen määrä sekä näissä kaupoissa toteutunut pellon hehtaariarvon mediaani sekä keskiarvo.

Aineiston mukaan peltomaan keskiarvoinen hehtaarihinta on pysynyt melko samalla tasolla valtakunnallisesti edelliset kymmenen vuotta, kun vastaavasti elinkustannusindeksi on vuosien 2014 ja 2023 välillä noussut hieman yli 20 % ja rahan arvon muutos on vastaavalla aikavälillä ollut hieman alle 20 %. Tällöin mikäli vuosivuokraa tarkistetaan sopimusta uusittaessa elinkustannusindeksillä tai rahan arvon muutoksella, kasvaa samalla vuosivuokran prosentuaalinen osuus pellon todellisesta arvosta, mikä taas ei ole vuokraamisen tarkoitus.

Periaate-ehdotus

Edellä tuodun hintakehityseron vuoksi ehdotetaan periaatteeksi, että jatkettavien pellonvuokrasopimusten osalta vuosivuokraa tarkistetaan sopimuskauden vaihtuessa Maanmittauslaitoksen Pellon hintakehitys-aineiston mukaan. Aineisto on kattanut hinta-alueelta 1 (Ahvenanmaa, Kanta-Häme, Satakunta, Uusimaa ja Varsinais-Suomi.) keskimäärin noin

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto
Kaupunginhallitus

§ 43

17.06.2024

§ 194

12.08.2024

200 edustavaa vertailukauppaa vuosittain, joten se on riittävän laaja siihen, että vuosittaisten kauppojen keskiarvon mukaiset kohteet ovat ominaisuuksiltaan vuodesta riippumatta sen verran lähellä toisiaan, jolloin arvon vaihtelu vastaa kohtuullisella luotettavuudella pellon perushinnan vaihtelua.

Tällä periaatteella jatkettavissa sopimuksissa uusi vuosivuokra muodostettaisiin siten, että vanha vuokra kerrotaan aineiston hinta-alueen 1 viimeisimmän keskiarvoisen hehtaariarvon ja vuokrakauden pituuden verran taaksepäin haetun vuoden keskiarvoisen hehtaariarvon välisellä suhteella. Esimerkiksi 31.5.2024 päättyneen viisivuotisen sopimuksen vuokrakertoimeksi sopimusta uusittaessa muodostuisi vuoden 2023 arvo 11123 jaettuna vuoden 2018 arvolla 10475 \approx 1,06.

Ottamalla käyttöön Pellon hintakehitys-aineistoon perustuvan tavan indeksoida vuosivuokra sopimuskauden vaihtuessa, kaupunki pyrkii varmistamaan sen, että pellon todellinen arvo ja vuosivuokra vastaavat toisiaan myös uudella sopimuskaudella; Todellisen arvon ja vuosivuokran suhde pysyy indeksoinnista huolimatta vakiona, kuten myös eri peltolohkojen väliset keskinäiset arvoerot. Tämä periaate tarkoittaa toisaalta sitä, että pellon vuosivuokra voi laskea, mikäli pellon todellinen arvo on laskenut sopimuskauden aikana. Aineisto on riittävän laaja ja ulkopuolisen asiantuntijatahon teettämä, joten sen voidaan katsoa olevan luotettava kuvaus peltomaan todellisesta arvonkehityksestä. Päätös vuosivuokran indeksoinnin määräytymisperiaatteesta antaa myös vuokralaiselle jo ennakoon tietoa siitä, minkä suuruinen vuosivuokra tulisi olemaan uudella sopimuskaudella.

Mikäli periaate päätetään ottaa käyttöön, olisi se voimassa toistaiseksi. Yhdenvertaisen kohtelun vuoksi on perusteltua korjata huhti-toukokuussa 2024 jatkettujen kahden pellonvuokrasopimuksen rahan arvon muutokseen perustunut vuosivuokran määräytyminen vastaamaan myös tätä periaatetta. Tämä vaatii erikseen valmisteltavan viranhaltija- tai toimielinakohtaisen korjaavan päätöksen.

Liitteenä maanmittauslaitoksen koostama kuvaaja sekä taulukko pellon hintakehityksestä alueittain vuosina 2000-2023.

Liite 1, KHJ 17.6.2024

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

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

- Naantalin kaupunki ottaa käyttöön jatkettavien pellonvuokrasopimusten osalta vuosivuokran indeksoinnissa periaatteen, että sopimuskauden vaihtuessa vuosivuokra tarkistetaan Maanmittauslaitoksen tuottaman Pellon hintakehitysaineiston hinta-alueen 1 keskiarvoisen hehtaariarvon muutosta vastaavalla tavalla.
- Tarkistus tehdään siten, että vanha vuokra kerrotaan aineiston viimeisimmän keskiarvoisen hehtaariarvon ja

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto § 43
Kaupunginhallitus § 194

17.06.2024

12.08.2024

vuokrakauden pituuden verran taaksepäin haetun vuoden keskiarvoisen hehtaariarvon välisellä suhteella. sekä:
- Tätä periaatetta noudatetaan toistaiseksi ja vuonna 2024 jo jatkettujen pellonvuokrasopimusten osalta. Jatkettujen pellonvuokrasopimusten suhteen tehdään toimielin- tai viranhaltijakohtaiset korjaavat päätökset.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 12.08.2024 § 194
579/02.05.00.00/2024

Liitteenä maanmittauslaitoksen koostama kuvaaja sekä taulukko pellon hintakehityksestä alueittain vuosina 2000-2023.

Liite 1, KH 12.8.2024

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että
- Naantalin kaupunki ottaa käyttöön jatkettavien pellonvuokrasopimusten osalta vuosivuokran indeksoinnissa periaatteen, että sopimuskauden vaihtuessa vuosivuokra tarkistetaan Maanmittauslaitoksen tuottaman Pellon hintakehitysaineiston hinta-alueen 1 keskiarvoisen hehtaariarvon muutosta vastaavalla tavalla.
- Tarkistus tehdään siten, että vanha vuokra kerrotaan aineiston viimeisimmän keskiarvoisen hehtaariarvon ja vuokrakauden pituuden verran taaksepäin haetun vuoden keskiarvoisen hehtaariarvon välisellä suhteella. sekä:
- Tätä periaatetta noudatetaan toistaiseksi ja vuonna 2024 jo jatkettujen pellonvuokrasopimusten osalta. Jatkettujen pellonvuokrasopimusten suhteen tehdään toimielin- tai viranhaltijakohtaiset korjaavat päätökset.

Kokouskäsittely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Pellon hintakehitys kuvaaja ja taulukko

Varhan vuokrasopimusten jatkaminen Naantalin kiinteistöissä

Kaupunginhallitus 12.08.2024 § 195
1302/10.00.02.01/2022

Valmistelija Kiinteistöpäällikkö Pekka Alm

Kiinteistöpäällikkö Pekka Alm

Varsinais-Suomen hyvinvointialue lähetti Naantalin kaupungille kirjeen 25.6.2024. Kirjeessä pyydetään kunnan kannanottoa Varhan tarpeeseen saada alennettua tilakustannuksia. Varha ehdottaa, että määräaikaisen vuokrasopimuksen pääomavuokran tuottoprosentti laskettaisiin 6 prosentista 3 prosenttiin vuoden 2025 aikana. Muilta osin vuokrasopimus pidettäisiin sopimuksen mukaisena.

Varha pyytää kaupunkia ilmaisemaan kirjallisesti kantansa syyskuun 2024 loppuun mennessä.

Kirjeessään Varha ilmoittaa lisäksi, että se ei tule käyttämään optiotaan vuokrasopimuksen jatkamisesta 31.12.2025 lähtien yhdellä vuodella. Varha sen sijaan tavoittelee solmittavan uudet vuokrasopimukset muutetuilla pääomavuokran määräytymisperusteilla. Varha tavoittelee, että vuokrasopimusneuvotteluissa otetaan huomioon se, että vuokrasopimukset tehdään viimeistään vuoden 2026 alusta lukien perustettavan kaupungin kiinteistöyhtiön ja Varhan välillä. Varha selostaa pyyntöään kirjeessään seuraavasti:

”Varha teki kuntien kanssa vuokra-asetuksen mukaiset vuokrasopimukset kuntien omistamista sote- ja pela-tiloista vuoden 2023 alusta alkaen. Sopimukset ovat määräaikaisena voimassa vuoden 2025 loppuun asti. Vuokra-asetus mahdollistaa Varhalle yhden optiovuoden (2026) jatkaa tilojen vuokrausta asetuksen mukaisilla vuokrasopimuksilla. Option käytöstä on ilmoitettava vuoden 2024 aikana. Vuokra-asetuksen mukaan pääomavuokra määräytyy erikseen määrittelystä teknisestä arvosta, josta pääomavuokran vuosivuokra lasketaan 6 % tuottovaatimuksella. Teknisen arvon määrittelyyn asetukset mahdollistaa kolme eri laskentatapaa, joita kaikkia on käytetty Varhan ja kuntien välisissä sopimuksissa. Varhan käsityksen mukaan menettely ei ole johtanut oikein määriteltyyn pääomavuokraan eikä kohtele kuntia vuokranantajana tasapuolisesti. Myös 6 % tuottovaatimus johtaa Varhan näkökulmasta kalliisiin pääomavuokriin ilman, että kunnat ovat investoineet tiloihin tai kunnille on syntynyt muutoksen yhteydessä uutta investointivelvoitetta tiloihin.

Vuokrasopimusten ylläpitovuokra määräytyy asetuksen mukaan käyttämällä keskimääräistä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja asetuksen liitteen mukaan. Ylläpitovuokra sisältää hallintokorvauksen ja kunnossapidon, joka on laskettu jälleenhankinta-arvosta. Vastuut

vuokralaisen ja vuokranantaja välillä määräytyvät asetuksen mukaisen vastuunjakotaulukon mukaisesti. Varhan palveluverkkosuunnittelu etenee ja sen tavoitteet vuoden 2026 loppuun asti on menossa päätöksentekoon elokuussa 2024. Pidemmän aikavälin palveluverkkosuunnitelman valmistelua jatketaan tämän jälkeen ja tavoitteena on saada vuoteen 2030 ulottuva palveluverkkosuunnitelma valmiiksi seuraavan valtuustokauden aikana. Palveluverkkosuunnitelman tarkentuminen tulee aiheuttamaan moneen vuokrakiinteistöön toiminnallisia muutoksia. Kunnat joutuvat yhtiöittämään vuoden 2025 aikana tilat, joita yhtiö vuokraa sen jälkeen Varhalle.”

Oheismateriaali:

- Varhan kirje 25.6.2024

Varhan ja kaupungin välinen vuokrasopimus on voimassa määräaikaisena vuoden 2025 saakka. Määräaikaista sopimusta voidaan osapuolten yhteisellä päätöksellä muuttaa. Sopimus on kaikilta osin asetuksen (Valtioneuvoston asetus kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026) mukainen. Sopimuksen sisältö on valmisteltu valtakunnallisesti mahdollisimman oikeudenmukaiselle tasolle ottaen huomioon rakennuskannan pitkän tähtäimen korjausvastuut.

Eri kuntien ja Varhan välisiin vuokrasopimuksiin on jäänyt yhtenäistämistavoitteesta riippumatta toisistaan poikkeavia vuokratasoja. Poikkeamat johtuvat siitä, että asetuksessa vuokran määrä säädettiin määritettäväksi kolmella vaihtoehdoisella järjestelmällä. Toisaalta vuokrien määrittämiseen oli erittäin lyhyt aika Varhan alueen kunnissa. Huomion arvoista on, että eri kunnissa ollaan hyvin eri tasoilla tilahallinnan määrittämisessä. Aiemmin kunnan omassa käytössä olevien tilojen kustannusperusteita on voitu tarkastella myös väljemmin, koska kyse on ollut sisäisistä kustannuksista.

Kiinteistön pääoman tuottovaatimukseksi sovittu 6 % on talouslaskennan näkökulmasta hyvin perusteltu. Vaatimusta voi tarkastella myös pääoman korkokustannuksen ja korjausvastuukustannusten kautta, jotka synnyttävät yhdessä tuon 6 %:n kustannustason. Sijoitetun pääoman korkokustannus on tällä hetkellä noin 3,5 %. Kustannusta kasvattavat rahoituslaitoksien korkomarginaalit. Kunnat rahoittavat investointinsa lähtökohtaisesti lainarahalla. Kiinteistön vanhentumisesta aiheutuva elinkaaren aikaisen korjausvastuun määrä on lineaarisen kulumisen mallin mukaan keskimäärin 1,75 % vuodessa.

Kiinteistön pääoman korkotuottovaatimus on laskettu sopimuksessa vuoden 2023 alkuun määritetyn pääomatason mukaan. Normaalisti pääoma määritellään alkuperäisen hankintakustannuksen mukaan. Siinä mielessä sopimuksen mukainen pääomavuokra on jo vuokranantajan kustannuksia alemmalla tasolla.

Pääomavuokran tuottoprosentin laskeminen 6 %:sta 3 %:iin tarkoittaisi sitä, että kaupungin tilavuokraus muuttuisi suoraan tappiolliseksi Varhalle luovutettavien tilojen osalta myös lyhyellä tähtämellä. Esitetty 3 %:n vuokranalennus ei siten tule kysymykseen lyhytaikaisenakaan ratkaisuna.

Kaupunginhallitus

§ 195

12.08.2024

Jos tilojen korjausvastuusta ei tilapäisesti huolehdi, mitä Varhan kirjeessä todetaan, nousevat myöhemmin muodostuvat vastuut vastaavasti suuremmiksi. Vuokraustoiminnassa on syytä pitää vuokrien määrä tasaisena ja rakennusten kunto pitkäjänteisesti hyvänä. Tilojen vuokraus hyvinvointialueelle siirretään vuoden 2026 alussa perustettavaan yhtiöön. Myöskään yhtiössä ei ole mahdollista laskea vuokratasoa pitkän tähtäimen kustannustason alapuolelle. Naantalin kaupungin näkökulmasta neuvottelut 1.1.2026 lähtien Varhan käyttöön jäävistä tiloista, niiden vuokratasosta ja vuokra-ajan pituudesta tulee käynnistää viipymättä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus toteaa, että Varhan Naantalin kaupungin kohteiden pääomavuokran tuottoprosentti on määritelty vuokra-asetuksen ja kustannusten mukaiselle oikealle tasolle, eikä sitä ole mahdollista laskea Varhan esittämällä tavalla vuoden 2025 aikana.

Kokouskäsitely

Merkittiin, että kaupunginhallituksen puheenjohtaja Toni Forsblom poistui yhteisöjäävinä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Esteellisyyden perusteena oli jäsenyys Varhan hallituksessa.

Merkittiin, että puhetta kokouksessa johti tämän asian osalta varapuheenjohtaja Jari-Antti Hörkkö.

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Tavastin Killan Storrاندala-ravintolan vuokralaisvalinta

Kaupunginhallitus 12.08.2024 § 196
336/10.00.02.01/2024

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Pekka Alm

Tekniset palvelut kilpailutti Tavastin Killan Storrاندala -ravintolan kaupunginhallituksen 13.5.2024 päätöksen mukaisena. Kilpailutus toteutettiin Clou diajärjestelmällä. Vuokraustarjoukset piti jättää 18.6.2024 klo 15 mennessä.

Hyväksyttäviä tarjouksia saatiin määräaikaan mennessä 2 kappaletta. Tarjoukset jättivät Convivium RS Oy ja Kape24 Oy.

Asiantuntija raati perustettiin arvioimaan tarjouksia. Raatiin kuuluivat tekninen johtaja Reima Ojala ja elinkeinopäällikkö Lassi Rosala sekä kiinteistöpäällikkö Pekka Alm. Ryhmän jäsenet arvioivat yhdessä tarjouspyynnössä manuaalisesti arvioitaviksi päätettyjen vastausten pisteytykset sekä kirjoittivat pisteytyksistä lyhyet sanalliset perustelut.

Tarjouksien perusteella koostettiin tarjousvertailu. Sen mukaan Convivium RS Oy sai 84,7 pistettä ja Kape24 Oy 79,1 pistettä. Maksimipistemäärä kilpailussa oli 90 pistettä. Tarjoukset todettiin ei-julkisiksi yritysten liikesalaisuustietojen takia. (Ei-julkisia, julkisuuslain 6 §:n 3 -kohdan perusteella). Tarjousvertailusta laadittiin versio, josta liikesalaisuustiedot on poistettu.

Convivium RS Oy:n tarjouksessa esitetään vuotuisesti vuokraksi 8 % liikevaihdesta vuokran ollessa kuitenkin vähintään 60.000 euroa. Ravintolaan Convivium RS Oy investoi 2025 – 2026 vähintään 100.000 euroa. Tarjouksen mukaan yhtiö sitoutuu pitämään ravintolan auki ympäri vuoden.

Liitteenä avauspöytäkirja ja tarjouspyyntö

Liitteet 1-2, KH 12.8.2024

Oheismateriaalit
- tarjousvertailu (ilman liikesalaisuustietoja)

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus toteaa Convivium RS Oy:n voittaneen vuokratarjouskilpailun. Kaupunginhallitus päättää näin ollen solmia vuokrasopimuksen Convivium RS Oy:n kanssa annetun tarjouksen mukaisena.

Kaupunginhallitus

§ 196

12.08.2024

Kaupunginhallitus antaa kiinteistöpäällikön tehtäväksi vuokrasopimuksen allekirjoittaminen tarjouksen mukaisena. Kiinteistöpäällikkö oikeutetaan tekemään vuokrasopimusehdotukseen vähäisiä muutoksia.

Kokouskäsittely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Tavastin Killan ravintoloiden tarjousten avauspöytäkirja
Tavastin Killan ravintoloiden vuokrauksen tarjouspyyntö

Tavastin Killan Vinkkelitalo-ravintolan vuokralaisvalinta

Kaupunginhallitus 12.08.2024 § 197
336/10.00.02.01/2024

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Pekka Alm

Tekniset palvelut kilpailutti Tavastin Killan Vinkkelitalo -ravintolan kaupunginhallituksen 13.5.2024 päätöksen mukaisena. Kilpailutus toteutettiin Cludia-järjestelmällä. Vuokraustarjoukset piti jättää 18.6.2024 klo 15 mennessä.

Asiantuntijaraati perustettiin arvioimaan tarjouksia. Raatiin kuuluivat tekninen johtaja Reima Ojala ja elinkeinopäällikkö Lassi Rosala sekä kiinteistöpäällikkö Pekka Alm.

Määräaikaan mennessä saatiin yksi hyväksyttävä tarjous. Tarjouksen jätti Tursi Oy.

Ryhmän jäsenet arvioivat yhdessä tarjouspyynnössä manuaalisesti arvioitaviksi päätettyjen vastausten pisteytykset sekä kirjoittivat pisteytyksistä lyhyet sanalliset perustelut.

Tarjouksien perusteella koostettiin tarjousvertailu/pisteytysasiakirja. Sen mukaan Tursi Oy:n tarjous sai 77 pistettä 90:stä mahdollisesta. Tarjous todettiin ei-julkiseksi yritysten liikesalaisuustietojen takia. (Ei-julkinen, julkisuuslain 6 §:n 3 -kohdan perusteella). Tarjousvertailusta laadittiin versio, josta liikesalaisuustiedot on poistettu.

Tursi Oy:n tarjouksessa esitetään vuotuisesti vuokraksi 7 % liikevaihdosta vuokran ollessa kuitenkin vähintään 28.000 euroa. Ravintolaan Tursi Oy investoi 2025 – 2026 vähintään 50.000 euroa. Tarjouksen mukaan Tursi Oy sitoutuu pitämään ravintolan auki vuosittain jokapäiväisesti toukokuusta syyskuuhun. Maalis-, huhti-, syys- ja lokakuussa Tursi Oy pitää ravintolan auki viikoittain vähintään perjantaista sunnuntaihin.

Liitteenä avauspöytäkirja ja tarjouspyyntö

Liitteet 1-2, KH 12.8.2024

Oheismateriaalit
- tarjousvertailu (ilman liikesalaisuustietoja)

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus

§ 197

12.08.2024

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus toteaa Tursi Oy:n voittaneen vuokratarjouskilpailun. Kaupunginhallitus päättää näin ollen solmia vuokrasopimuksen Tursi Oy:n kanssa annetun tarjouksen mukaisena.

Kaupunginhallitus antaa kiinteistöpäällikön tehtäväksi vuokrasopimuksen allekirjoittaminen tarjouksen mukaisena. Kiinteistöpäällikkö oikeutetaan tekemään vuokrasopimusehdotukseen vähäisiä muutoksia.

Kokouskäsittely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Tavastin Killan ravintoloiden vuokrauksen tarjouspyyntö
Tavastin Killan ravintoloiden tarjousten avauspöytäkirja

Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

Kaupunginhallitus 12.08.2024 § 198
735/03.00/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi, maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Oikeusministeriö on pyytänyt (Dnro VN/25637/2023) lausuntopalvelu.fi-palvelun kautta lausuntoja luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi. Muutosten keskeisenä tarkoituksena on oikeusministeriön mukaan turvata lunastettavan omaisuuden haltijan asemaa ja osaltaan varmistaa perustuslaissa turvatus täyden korvauksen vaatimuksen toteutuminen. Lausuntopyyntö on julkaistu 5.6.2024 ja lausunnonantamisen määräpäiväksi on asetettu 16.8.2024.

[Lausuntopyyntö - Lausuntopalvelu.fi](#)

Naantalin kaupunki kiittää lausuntopyynnöstä ja esittää lausuntonaan seuraavaa:

Naantalin kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

”Esityksessä ehdotetaan mm. säädettäväksi uusi lunastuslain 38a §, jonka mukaan lunastuskorvauksille on määrättävä suoritettavaksi 25 prosentin korotus. Tämä korotus tulisi siis markkina-arvoa vastaavan täyden korvauksen päälle. Korotus tulee johtamaan koko kuntasektorin laajuisiin ongelmiin, sillä kuntien vapaaehtoisuuteen perustuva maanhankinta muuttuu erittäin vaikeaksi, kun maanomistajat tietävät saavansa merkittävästi paremman arvon omaisuudesta, kun se lunastetaan. Tämä tulee johtamaan pakkolunastusten lisääntyvään määrään, mikä taas ei ole lain hengen mukaista pakkolunastusten ollessa maapolitiikan viimesijainen keino. Pakkolunastus jo prosessina itsessään on pitkäkestoisempi, kalliimpi ja riitaisampi verrattuna vapaaehtoiseen kauppaan, joten mikäli lakiesitys tulee esitetyssä muodossa voimaan, ei se missään tapauksessa edistä hallitusohjelman tavoitteita hallintoprosessien sujuvoittamisesta ja byrokratian vähentämisestä.

Korotus tulee vaikuttamaan myös laajemmin kiinteistömarkkinoiden hintatasoon, sillä pakkolunastusten prosenttikorotus tulee väistämättä nostamaan myös vapaaehtoisten kauppojen hintatasoa. Nousu tulee kohdistumaan kiinteistömarkkinoihin välittämättä siitä, onko vapaaehtoinen kauppa puhtaasti yksityisten välinen vai onko kaupassa myös kunta osapuolena. Vapaaehtoisten kauppojen hintatason nousu tarkoittaa

markkina-arvon kasvua, jolloin lunastuksessa maksettava korvaustaso tulee entisestään nousemaan.

Kuntien on huomioitava tämä maan arvon keinotekoinen kohoaminen omassa maapolitiikassaan. Yleinen keino tulee väistämättä olemaan, että kunnat nostavat luovuttamiensa tonttien arvoa kompensoidakseen kohonneita maanhankintakustannuksia. Tällöin tonttien luovuttaminen kohtuuhintaisen tai tuetun asumisen tarpeisiin tulee vähenemään erityisesti kasvavissa kunnissa, joissa on vapaarahoitteiselle asumiselle kysyntää. Monipuolisen asuntotuotannon järjestäminen voi siis hankaloitua merkittävästi tulevaisuudessa.

Yleisesti esityksessä ei ole perusteltu merkittävän prosenttikorotuksen tarvetta. Esityksen mukaan korotuksen tarkoituksena on vähentää kiinteistöarviointimenetelmien soveltamiseen liittyvistä epävarmuustekijöistä aiheutuvaa riskiä täyden korvauksen vaatimuksen toteutumatta jäämisestä. Epävarmuuden vaihteluväli on esityksen mukaan +/- 10 % - +/- 50 %. Tämä laaja vaihteluväli itse asiassa puhuu kahdella tavalla kiinteää korotusta vastaan. Ensinnäkin laajan vaihteluvälin vuoksi on väistämättä jo nykyisen lainsäädännön aikana ollut tapauksia, joissa lunastuskorvausta on maksettu enemmän kuin mitä todellinen arvo on ollut. Ei ole minkäänlaista perustetta vielä kohottaa tällaisia korvauksia 25 %, kun niitä väistämättä tulee myös tulevaisuudessa eteen. Toisekseen prosenttikorotus ei mitenkään vaikuta epävarmuuden vaihteluväliin, joka on yleisesti todettu ongelmaksi, vaan sen sijaan kohdistuu pelkästään ongelman seurauksiin. Prosenttikorotus ei siis poista tai edes helpota ongelman juurisyytä; arviointiin liittyvää epävarmuutta, vaan on vain keinotekoinen ratkaisu, jonka toimivuudesta tai oikeudenmukaisuudesta ei ole mitään takeita.

Esityksestä puuttuu tarkastelu siitä, missä määrin nykyinen korvausjärjestelmä on johtanut lunastustilanteissa siihen, että lunastettavasta omaisuudesta on maksettu täytenä korvauksena merkittävästi sen markkina-arvoa alempi arvo. Tällaisella tarkastelulla voitaisiin perustella prosenttikorotusta, mikäli se osoittaisi, että maksetut lunastuskorvaukset ovat järjestelmällisesti olleet markkina-arvoa alemmat. Koska mitään tällaista ilmiötä ei ole osoitettu, on kiinteä prosenttikorotus väärä keino puuttua ongelmaan. Olisi ennemminkin tärkeää tarkastella nyt tehtyä perusteellisemmin syitä, mitkä johtavat markkina-arvon ja täyden korvauksen mukaisen arvon vääristymään. Tällöin voitaisiin korjata arviointimenetelmissä mahdollisesti olevat virheet ja puutteet, jolloin epävarmuustekijöistä aiheutuva riski pienenee tehokkaammin ja oikeudenmukaisemmin kuin asettamalla keinotekoinen kiinteä korotus. Markkina-arvoon lisättävä kiinteä korotus voi olla myös ongelmallinen valtioneuvoston suhteen, mikäli omaisuutta lunastetaan sellaiselta taholta, jonka suhteen on sovellettava SEUT 107 artiklan kohtaa 1, sillä markkina-arvosta suuntaan tai toiseen merkittävästi poikkeava omaisuuden arvo voidaan katsoa julkisyhteisön tueksi, joka tuen määrän mukaan asettaa erinäisiä vaatimuksia, joiden noudattaminen on viime kädessä kunnan vastuulla.

Lakiesityksen siirtymäsäännösten osalta on kirjattu, että tämän lain voimaantullessa vireillä olevaan lunastustoimitukseen sovelletaan tämän lain säännöksiä. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että mikäli lakiesitys

menee esitetystä muodosta läpi, riippuu lunastettavan omaisuuden arvo merkittävästi siitä, minä päivänä lunastustoimitus julistetaan päättyneeksi. Jos lunastustoimitus julistetaan päättyneeksi päivää ennen lain voimaantuloa, on lunastettavan omaisuuden arvo 25 % pienempi kuin mitä se seuraavana päivänä olisi. Tämä on yhdenvertaisuuden kannalta erittäin ongelmallista. Selvempi ratkaisu olisikin yleisesti käytetty siirtymäsäännös, että vireillä olevassa toimituksessa noudatetaan sen vireilletulon hetkenä voimassa olleita säännöksiä. Lisäksi on huomioitava sekä kuntia että maanmittauslaitosta vaivaava resurssipula, joka on johtanut lunastustoimitusten läpivientiajan pitkittymiseen. Lakiuudistuksen seurauksena ei voi olla, että määrättävät lunastuskorvaukset kasvavat siitä syystä, että resurssipulan vuoksi ei toimitusta saatu suoritettua kohtuullisessa ajassa ennen lain voimaantuloa. Mikäli siirtymäaika halutaan rajoittaa, tulee sen olla joka tapauksessa kestoaltaan kohtuullinen, esimerkiksi viisi vuotta, jolloin mahdollinen lunastettavan omaisuuden arvon muutoshetki on tiedossa hyvän aikaa etukäteen.

Oikeusministeriö on julkaissut lausuntopyynnön 5.6.2024 ja lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään perjantaina 16.8.2024. Ministeriö on hyvin tietoinen siitä, että aikataulu osuu sekä valtionhallinnon että kuntien toimielimien kesätauolle. Tällöin on suuri vaara siihen, että asiaan suoraan osalliset kunnat eivät yksinkertaisesti pysty toimittamaan lausuntoa vaaditussa aikataulussa, mikä ei missään tapauksessa edusta hyvää lainvalmistelutapaa.

Yhteenvetona Naantalin kaupunki esittää, että suunnitellusta kiinteästä 25 % korotuksista lunastuskorvauksiin luovutaan ja sen sijaan lähdetään kehittämään ratkaisuja kiinteistöarviointiin liittyvien epävarmuustekijöiden vähentämiseksi. Naantalin kaupunki esittää myös siirtymäsäännösten tarkistamista. Lisäksi Naantalin kaupunki esittää moitteen oikeusministeriölle lausuntopyynnön aikataulutuksesta.

Naantalissa, 12.8.2024
Naantalin kaupunki
kaupunginhallitus”

Edellä kirjoitettu Naantalin kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi on liitteenä. Lausunto toimitetaan oikeusministeriölle määräaikaan mennessä lausuntopalvelu.fi-palvelun kautta.

Liite 1, KH 12.8.2024.

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

- Naantalin kaupunginhallitus antaa oikeusministeriölle liitteen 1 mukaisen lausunnon hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta ja

Kaupunginhallitus

§ 198

12.08.2024

eräksi siihen liittyviksi laeiksi.
- Pöytäkirja tarkistetaan tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Kokouskäsitely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Naantalin kaupungin lausunto hallituksen esityksestä lunastuslain muuttamisesta

Turun seudun elinkeinosopimuksen palvelusopimus 2025-2026

Kaupunginhallitus 12.08.2024 § 199
629/00.04.01/2024

Valmistelija

Elinkeinopäällikkö Lassi Rosala

Vuonna 2016 allekirjoitetun Turun Seudun Kehitys Oy:n perustamissopimuksen (Sopimus Turun seudun elinkeinoyhteistyöstä) perusteella Turun seudun kunnat hankkivat Turun Seudun Kehitys Oy:n kautta elinkeinoelämän ja seudun vetovoiman kehittämiseen liittyviä palveluja erillisellä palvelusopimuksella Business Turku Oy:ltä (aiemmalta nimeltään Turku Science Park Oy). Muuttuneen toimintaympäristön ja kuntien omien palveluiden kehittymisen myötä on Turun Seudun Kehitys Oy:n hallitus tunnistanut tarpeen uudistaa elinkeinosopimuksen palvelusopimus. Turun Seudun Kehitys Oy:n hallitus on 19.4.2024 kokouksessaan käsitellyt valmistelutyöryhmän ehdotuksen uudeksi rakenteeksi, jonka pohjalta on laadittu sopimuskaudelle 2025-2026 palvelusopimusluonnos seudun kunnille käsiteltäväksi.

Uusi elinkeinopalveluiden palvelusopimus

Palvelusopimuksella Turun seudun elinkeinosopimuksen hyväksyneet kunnat sopivat kunnille tuotettavista elinkeinopalveluista. Kunnat sitoutuvat palvelusopimukseen kaksivuotiskaudeksi. Aiemmasta poiketen sopimuksessa on kaikille yhteisiä palveluita ja kuntakohtaisesti erikseen valittavia palveluita, joista laaditaan erillinen kuntakohtainen sopimus kunkin kunnan kanssa.

Business Turun hallitus on linjannut, että jatkossa kehitysyhtiön toiminta painottuu vahvasti kasvua ja kansainvälistymistä tavoitteleviin yrityksiin. Tämä tarkoittaa, että Business Turku tarjoaa jatkossa alkuvaiheen tukea ja neuvontaa työllistävälle kasvuhakuisille yrityksille. Ammatinharjoittajien perustamisneuvonta nyky muodossaan lakkaa. Perustamisneuvonnan linkitystä TE24-uudistuksen lähipalveluihin selvitetään Naantalin osalta tulevan sopimuskauden aikana. Vaihtoehtona on myös uuden seudullisen uusyrittöorganisaation luominen (vrt. Ensimetri Pirkanmaalla) tai palveluiden hankkiminen yksityiseltä palveluntuottajalta tai oppilaitokselta.

Uuden palvelusopimuksen myötä kuntakohtaiset valintamahdollisuudet kasvavat. Voimassa olevan sopimuksen kiinteä vuosimaksu on tällä hetkellä 10,50 €/asukas. Uuden mallin mukainen vuosimaksu olisi vähintään 5,615 €/asukas ja enintään 9,40 €/asukas.

Palvelusopimuksen sisältö

Palvelusopimus koostuu viidestä osa-alueesta, joiden tarkemmat kuvaukset esityslistan liitteenä. Osa-alueet jakautuvat kaikille kuuluviin sekä valinnaisiin palveluihin.

1. Elinkeinopalvelut houkuttelevuuden lisäämiseksi

2. Elinkeinorahaston kiinteä osa
3. Palvelut yrityksille
 - Kasvuyrityksen liiketoiminnan käynnistäminen
 - Liiketoiminnan kehittäminen
 - Vienti ja kansainvälistyminen
4. Yhtiön johto ja hallinto
5. Elinkeinorahaston kuntakohtainen osa

Elinkeinorahasto

Elinkeinorahasto on rahasto, josta rahoitetaan hankkeita tai maksetaan avustuksia Turun seudun elinkeinosopimuksen tarkoitusta toteuttaville ja Turun seudun elinvoiman kehittymistä edistäville tahoille. Tavoitteena on, että elinkeinorahastosta rahoitetaan erityisesti hankkeita, joissa on mukana myös muita rahoittajia tai rahoitusmuotoja (EU-hankerahat, valtiontuet, Sitra, Tekes, Invest In yms.)

Elinkeinorahasto jaetaan kiinteään osaan sekä kuntakohtaiseen osaan, joka on kullekin kunnalle harkinnanvarainen. Vaihtoehtoisesti kunta voi budjetoida kuntakohtaista rahastoa vastaavan hankevarauksen omaan talousarvioonsa, jolloin sen käytöstä päätetään kunnan oman hallintosäännön mukaan.

A: Rahaston kiinteä osa

Kiinteästä osasta rahoitetaan vuosittain yhtiökokouksen talousarviopäätöksen mukaisesti Business Turun yleisiä hankkeita tai avustuksia, jotka hyödyttävät seutua Turun seudun elinkeinosopimuksessa tarkoitettulla tavalla. Kiinteä osuus maksetaan vuosittain rahastoon.

B: Rahaston kuntakohtainen osa

Kuntakohtaisesta osasta kukin kunta voi rahoittaa omia elinkeinohankkeitaan tai yhdessä muiden kuntien tai toimijoiden kanssa toteutettavia hankkeita, jotka edistävät Turun seudun elinkeinosopimuksen tarkoitusta. Kukin kunta päättää vuosittain kuntakohtaisen osuuden suuruudesta sopimuskohdan 4 mukaisesti. Kuntakohtaisen osuuden käyttö on kunkin kunnan omassa harkinnassa, mutta Turun Seudun Kehitys Oy:n hallituksen on kuitenkin hyväksyttävä elinkeinorahastosta rahoitettava kuntakohtainen hanke. Kuntakohtainen osuus maksetaan vuosittain rahastoon. Mikäli kunta ei tilivuoden aikana käytä kaikkea kuntakohtaista elinkeinorahaa, voi kunta hyödyntää käyttämättä jääneen osuuden myöhemmin.

Elinkeinorahasto voidaan lakkauttaa vain osapuolten yksimielisellä yhtiökokouksen päätöksellä. Mikäli rahasto lakkautetaan, palautetaan siellä jäljellä olevat kiinteän rahaston varat kunnille niiden maksuosuuksien suhteessa ja kuntakohtaiset osuudet palautetaan kunnille.

Palvelusopimuksen kunnittainen maksuosuus

Yhtiön hallitus esittää vuosittain yhtiökokoukselle talousarvion, joka päättää kuntakohtaisesta asukasluvuun perustuvasta maksuosuudesta Turun seudun elinkeinosopimuksen mukaisesti. Yhtiön talousarviossa

kustannukset jaetaan uuden palvelusopimuksen ja kuntakohtaisten sopimusten mukaisesti. Vuoden 2025 palvelusopimuksen vuosimaksu on kaikkien palvelujen (kaikille kuuluvat palvelut ja kaikki valinnaiset palvelut) osalta yhteensä 9,40 euroa/asukas jakautuen alla olevan taulukon mukaisesti.

Kaikille kuuluvat palvelut ja niiden maksusuudet		
Elinkeinopalvelut houkuttelevuuden lisäämiseksi	1,80 € / asukas	Invest-in, sijoittautumiset, markkinointi, viestintä
Elinkeinorahaston kiinteä osa	2,025 € / asukas	Laajemmat, erillisrahoitetut hankkeet
Vienti ja kansainvälistyminen	1,24 € / asukas	Yrityspalvelu, linkki invest-in ja sijoittautumiseen
Yhtiön johto ja hallinto	0,55 € / asukas	TSK Oy:n hallinnon ja toimitusjohtajan kulut
Valinnaiset palvelut ja niiden maksusuudet		
Kasvuyrityksen liiketoiminnan käynnistäminen	0,62 € / asukas	Yrityspalvelu, kasvuhaluisen yrityksen käynnistäminen
Liiketoiminnan kehittäminen	1,24 € / asukas	Yrityspalvelu, toimivan yrityksen kasvu ja kehitys
Elinkeinorahaston kuntakohtainen osa	0 –1,925 € / asukas	Kuntien omista aloitteista lähtevät hankkeet

Palveluiden vuosimaksun suuruus tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin kehityksen mukaisesti. Kuntakohtainen asukasmäärä tarkistetaan aina vuoden alussa. Asukasmääränä käytetään laskutusvuoden alussa Tilastokeskuksen tarjoaman tuoreimman tiedon eli toissavuoden lopun asukasmäärää.

Kukin kunta voi vuosittain päättää elinkeinorahaston kuntakohtaisen osuuden suuruudesta 0–1,925 euroa / asukas ilmoittamalla siitä Turun Seudun Kehitys Oy:n hallitukselle viimeistään edeltävän vuoden loppuun mennessä. Kukin kunta päättää valinnaisten palveluiden hankkimisesta käsittelyssä olevan sopimuksen kuntakohtaisen liitteen mukaisesti. Kunta voi kesken sopimuskauden lisätä hankkimiensa valinnaisten palveluiden määrää ilmoittamalla siitä Turun Seudun Kehitys Oy:n hallitukselle.

Turun seudun elinkeinosopimuksen palvelusopimus 2025-2026 liitteinen oheistetaan.

Liitteet 1-2, KH 12.8.2024

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus
1) Hyväksyy liitteen mukaisen Turun seudun elinkeinosopimuksen palvelusopimuksen sopimuskaudelle 2025-2026.

Kaupunginhallitus

§ 199

12.08.2024

- 2) Valitsee kuntakohtaisesti valittavista palveluista kasvuyrityksen liiketoiminnan käynnistämisen ja liiketoiminnan kehittämisen palvelut. Palvelusopimuksen vuosikustannus olisi näin ollen 7,475 euroa / asukas.
- 3) Päättää elinkeinorahaston kuntakohtaisen osuuden suuruudeksi 0 euroa sopimuskaudelle 2025-2026. (Vuodesta 2025 lähtien Naantalin kaupunki varaa kuntakohtaista osaa vastaavan määrärahan vuosittaiseen talousarvioon).
- 4) Valtuuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittaessa sopimukseen teknisiä korjauksia ennen sopimuksen allekirjoittamista.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Turun seudun elinkeinosopimuksen palvelusopimus 2025-2026
Kuntakohtainen liite Turun seudun elinkeinosopimuksen palvelusopimukseen Naantali

Kaupunginhallitus

§ 200

12.08.2024

Kokouksessa käsiteltävät salassa pidettävät asiat

Kaupunginhallitus 12.08.2024 § 200

Päätösehdotus

Merkitään tiedoksi, että kokouksessa käsitellään seuraavat julkisuuslain nojalla salassa pidettävät asiat, jotka säilytetään erillisessä salassa pidettävien kokousasioiden sarjassa:
19. Oikaisuvaatimus päätökseen sosiaalipalveluiden vahingonkorvausvaatimuksesta

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 180, § 181, § 182, § 183, § 184, § 186, § 187, § 188, § 189, § 190, § 191, § 198, § 200

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 185**Valitusosoitus**

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla 20.08.2024 .

Hallintovalitus

Päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jona päätös on luovutettu asianosaiselle tai hänen lailliselle edustajalleen. Postitse saantitodistusta vastaan lähetetystä asiakirjasta katsotaan asianosaisen saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana. Käytettäessä todisteellista sähköistä tiedoksiantoa päätös katsotaan annetun tiedoksi, kun asiakirja on noudettu viranomaisen osoittamalta palvelimelta, tietokannasta tai muusta tiedostosta.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomaisen:

Turun hallinto-oikeus
Postiosoite: PL 32, 20101 Turku
Käyntiosoite: Yliopistonkatu 34, 20100 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](#).

Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
3. vaatimusten perustelut
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot (asuinkunta, postiosoite). Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valitus on valittajan tai hänen edustajansa omakätisesti allekirjoitettava.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen valitusajan päättymistä.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 192, § 193, § 194, § 195, § 196, § 197, § 199**Oikaisuvaatimusohjeet**

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla 20.08.2024 .

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään:

Naantalin kaupunki, Kaupunginhallitus
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, joului- 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.