

Kaupunginhallitus

Aika 30.09.2024 klo 17:30 - 19:03
Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone
Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 237	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 238	Kaupunginhallituksen pöytäkirjantarkastajien valinta	5
§ 239	Kaupunginjohtajan ajankohtaiset asiat	6
§ 240	Talouden toteuma tammikuu - elokuu 2024	7
§ 241	Pöytäkirjat ja viranhaltijapäätökset	9
§ 242	Leasingrahoituksen kilpailutus	11
§ 243	St1 Oy:n maanvuokrasopimuksen jatkaminen, tontti 529-003-0038-0005	13
§ 244	Luolalan alueelta tontin 529-008-0005-0002 omistusosuuden luovuttaminen ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä	18
§ 245	Kiinteistön 529-004-0005-0002 määräalan vuokraaminen Saharannan-Humaliston alueen asunto-osakeyhtiöille venelaiturin pitämistä varten Naantalin Sokerin kaupunginosassa Naantalinsalmen rannalla (os. Sahantie)	20
§ 246	Käyttöoikeussopimuksen laatiminen Kesko Oyj:n kanssa suoja-aidan toteuttamista varten tilan 529-408-0001-0100 Karvetti alueella Tallipuistossa	25

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Forsblom Toni	Puheenjohtaja	
	Hörkkö Jari-Antti	1. varapuheenjohtaja	
	Aho Kimmo	2. varapuheenjohtaja	
	Björkskog Tommy	Jäsen	
	Gustafsson Hanna	Jäsen	
	Haanpää Leena	Jäsen	
	Naavasalo Matti	Jäsen	
	Tanila-Järvinen Reetta	Jäsen	
	Tavio Tero	Jäsen	
	Salokangas Elina	Varajäsen	
	Sipponen Kaisa	Varajäsen	
	Lindström Jan	Kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtaja	
	Maja Pirjo	Kaupunginvaltuuston 2. varapuheenjohtaja	
	Tuuna Markku	Kaupunginvaltuuston 3. varapuheenjohtaja	
	Ovaska Juha	Henkilökunnan edustaja	§ 240 - § 241
	Kuusimäki Kimmo	Sivistysjohtaja	§ 239
	Ojala Reima	Tekninen johtaja	§ 239, § 243 - § 246
	Kukkohovi Kristiina	Asiantuntija	§ 239
	Leppänen Laura	Esittelijä	
	Luotio Riitta	Pöytäkirjanpitäjä	

Allekirjoitukset

Toni Forsblom
puheenjohtaja

Riitta Luotio
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

237 - 246

Pöytäkirjan tarkastus

Naantalissa 7.10.2024

Reetta Tanila-Järvinen
pöytäkirjantarkastaja

Tero Tavio
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla
08.10.2024.

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Kaupunginhallitus 30.09.2024 § 237

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 30.09.2024 § 238

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

§ 239

30.09.2024

Kaupunginjohtajan ajankohtaiset asiat

Kaupunginhallitus 30.09.2024 § 239

Kaupunginjohtaja esittelee tarvittaessa valmistelussa olevia ajankohtaisia asioita.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus merkitsee asiat tiedoksi.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että Kristiina Kukkohovi VTA:sta, sivistysjohtaja Kimmo Kuusimäki ja tekninen johtaja Reima Ojala olivat läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Talouden toteuma tammikuu - elokuu 2024

Kaupunginhallitus 30.09.2024 § 240
303/02.02.02/2024

Valmistelija

Talousjohtaja Heli Lähteenmäki

Vuosi 2024 lähti liikkeelle talouden kannalta melko tahmeasti, mutta kevään kuluessa tuli näkyviin joitakin valonpilkahduksia talouden elpymisen suhteen. Taantuma selätettiin joku aika sitten, mutta talouskasvu on vielä vaatimatonta. Rakentaminen on edelleen hiljaista etenkin asuntorakentamisen osalta. Työttömyys on kasvanut hiljalleen, ja kesän aikana avoimien työpaikkojen määrä on romahtanut. Tämä ei ole hyvä merkki talouden elpymisen kannalta.

Kuntarahoituksen 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 elokuun toteutuma on hieman keskimääräistä toteutumaa (66,7%) 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 myyntituotot laahaavat perässä keskimääräistä toteutumaa. Maksutuotot ovat kirineet yli keskimääräisen toteutuman; täällä vaikuttaa maankäyttömaksujen tuloutus.

Toimintakuluissa henkilöstökulut ovat ylittäneet keskimääräisen toteutuman tason, samoin palvelujen ostot sekä muut kulut. Henkilöstökulujen toteutuma tukee kesäkuun 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.

Kaupunginhallitus

§ 240

30.09.2024

Verotulot ovat toteutuneet lähes talousarvion mukaisesti, mutta valtionosuudet ovat toteutuneet hieman keskimääräistä toteutumaa parempina. Valtionosuuspäätöksiin tuli muutoksia kesällä ja valtionosuudet kasvavat niiden johdosta jonkin verran.

Rahoituksen erät toteutuvat pääosin loppuvuodesta, ja korkokulut ovat edelleen plusmerkkiset, koska lainaa ei ole. Lainanotolle ei ole ollut vielä tarvetta, mutta tilannetta tarkkaillaan jatkuvasti. Maksuvalmiusraportista käy ilmi, että elokuussa syötiin kassaa lähes 1,0 milj. eurolla. Heinäkuun hyvää kassatilannetta selitti suuri kiinteistöverotilitys.

Poistot ovat toteutuvat lähes talousarvion mukaisina. Näiden jälkeen tulos tammi-elokuulta on 1,8 miljoonaa euroa positiivinen, eli se on talousarvion tavoitteen tasolla.

Investointien toteutuma on noussut yli alkuperäisen talousarvion keskimääräisen toteutuman, ja talousarviomuutosten jälkeen investointien määrä pitäisi olla lähellä 20 miljoonaa euroa koko vuonna. Tästä toteutumatahdista ollaan jonkin verran jäljessä.

Elokuun lopun toteutumätiedot antavat jo suuntaa loppuvuoden kehityksestä. Selvää 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 8/2024, maksuvalmiusraportti 8/2024 sekä verotulotilitykset tammi-elokuulta 2024 ovat liitteinä.

Liitteet 1-3, KH 30.9.2024

Syyskuun lopun tilanteesta laaditaan vuoden viimeinen ennuste loppuvuoden toteutumisesta. Samassa yhteydessä tullaan käsittelemään myös tarvittavaksi harkitut lisämäärärahaesitykset.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus merkitsee asian tiedokseen.

Kokouskäsitely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Tot 8_2024

Maksuvalmiusraportti tammi-elokuu 2024

Verotilitykset 2024 Naantali_elokuu

Pöytäkirjat ja viranhaltijapäätökset

Kaupunginhallitus 30.09.2024 § 241

Pöytäkirjat

1	Hyvinvointilautakunta 17.9.2024
§ 32	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
§ 33	Hyvinvointilautakunnan pöytäkirjantarkastajien valinta
§ 34	Hyvinvointilautakunnan vuoden 2025 talousarvioesitys
§ 35	Sivistyspalveluiden vastaukset tarkastuslautakunnan arviointikertomukseen 2023
§ 36	Valtionavustukset
§ 37	Sivistyspalvelujen tammi-kesäkuun 2024 toimintaraportti
§ 38	Turun seudun Urheiluakatemia
§ 39	Ilmoitusasiat ja viranhaltijapäätökset
2	Saaristolautakunta 17.9.2024
§ 24	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
§ 25	Saaristolautakunnan pöytäkirjan tarkastajat
§ 26	Saaristolautakunnan ajankohtaiset asiat
§ 27	Selitykset tarkastuslautakunnan arviointikertomukseen 2023
§ 28	Velkuan yhteysaluksen kesäaikataulu 2025
§ 29	Saaristolautakunnan talousarvioesitys vuodelle 2025
§ 30	Vaikuttavat saaristomeritoimet- tilaisuus saaristokasvatuksesta ja saaristomeren suojelusta
§ 31	Kattavammat pyöräverkostot ja palvelut yhteistyöllä, KAPU-hanke
§ 32	Palvan tien kunnostaminen
3	Ympäristö- ja rakennuslautakunta 17.9.2024
§ 48	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
§ 49	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan pöytäkirjantarkastajien valinta
§ 50	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2025 talousarvio
§ 51	Rakennustarkastajan päätökset ajalta 13.8.2024 – 4.9.2024
§ 52	Ilmoitusasiat ja viranhaltijapäätökset
4	Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto
§ 52	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
§ 53	Kehitys- ja henkilöstöjaoston pöytäkirjantarkastajien valinta
§ 54	Kaupunginjohtajan ajankohtaiset asiat
§ 55	Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaoston talousarvioehdotus 2025
§ 56	Poikkeamishakemus vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi
§ 57	Poikkeamishakemus vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi

Kaupunginhallitus

§ 241

30.09.2024

§ 58	Poikkeamishakemus asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittämiseksi rakentaa autotalli- ja varastorakennus.
------	---

Viranhaltijapäätökset

1	Kaupunginjohtaja Laura Leppänen
46/2024	Kukolanvainion alueen tontin 529-108-0011-0001 myyminen
48/2024	Etuosto-oikeuden käyttämättä jättäminen Merimaskussa sijaitsevien kiinteistöjen kaupassa

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.

Kaupunginhallitus

§ 242

30.09.2024

Leasingrahoituksen kilpailutus

Kaupunginhallitus 30.09.2024 § 242
848/02.05.04/2024

Valmistelija

Talousjohtaja Heli Lähteenmäki

Tekninen lautakunta on 12.6.2024 § 96 päättänyt pakettiautojen ja niihin liittyvien huolenpitosopimusten hankinnasta. Asiassa todetaan seuraavaa:

” Pakettiautokaluston hankinta käynnistettiin hankintatoimen järjestämällä markkinavuoropuhelulla. Kaupungilta vuoropuheluun osallistuivat hankintapäällikkö, talousjohtaja, yhdyskuntatekniikan päällikkö ja erikoisammattimies. Käytyjen keskustelun perusteella toimintatapaa päätettiin vaihtaa nykyisestä 2014 alkaneesta huoltoleasingmallista rahoitusleasingmalliin ajoneuvojen huolenpitosopimuksella täydennettynä.

Käytännössä tämä johti toimintamalliin, jossa talousjohtaja kilpailuttaa erikseen ajoneuvojen rahoituksen. Ajoneuvojen hankinta sekä huolenpitosopimus kilpailutettiin erikseen, ja tästä tekninen lautakunta päättää.

Kaupunginhallitus tekee rahoitusleasingin kilpailutuksen jälkeen rahoituksesta erillisen päätöksen.”

Autojen hankinta kuuluu teknisen lautakunnan toimivaltaan, ja rahoitukseen liittyvät päätökset kaupunginhallituksen toimivaltaan.

Leasing-rahoitus on kilpailutettu seuraavin ehdoin:

Rahoituksen kokonaismäärä on 2 000 000 euroa ja sen piirissä olevat hankinnat toteutetaan seuraavan kolmen vuoden (36 kk) aikana. Osa ajoneuvoista tulee olemaan sähköautoja. Autojen pitoaika on diesel-ajoneuvojen osalta pääosin 60 kk, ja sähköautojen 48 kk. Viitekorkona pyydettiin käyttämään 3kk euriboria, ja tarjousta pyydettiin rahoituksen marginaalista.

Tarjoukset saatiin määräajassa neljältä rahoituslaitokselta. Vertailu tarjouksista on liitteenä.

Liite 1, KH 30.9.2024 (salassa pidettävä JulKL 24.1.§ kohta 20)

Edullisimman tarjouksen teki Kuntarahoitus Oyj, ja sen tarjoama marginaali on 0,40%.

Oheismateriaali:

- Saadut tarjoukset.

Kaupunginhallitus

§ 242

30.09.2024

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että leasingrahoitus ajoneuvojen hankintaa varten otetaan Kuntarahoitus Oyj:ltä. Viitekorko on 3 kk Euribor lisättynä marginaalilla 0,40%. Limiitti on 2,0 miljoonaa euroa ja sitä käytetään seuraavan 36 kk:n aikana.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Ei-julkinen asiakirja

St1 Oy:n maanvuokrasopimuksen jatkaminen, tontti 529-003-0038-0005

731/10.01.03/2019

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 10.02.2020 § 6

Valmistelija Maankäyttöinsinööri Pirjo Pitkänen

St1 Oy on lähettänyt 7.1.2020 Naantalin kaupungille osoitetun seuraavan sisältöisen kirjeen:

"St1 Oy pyytää Naantalin kaupunkia jatkamaan maanvuokrasopimusta, joka koskee kaupungin omistamaa kiinteistöä 529-3-38-5. Tontin pinta-ala on 3 154m². Alkuperäinen vuokrasopimus on allekirjoitettu 2.3.1984 ja sitä on jatkettu 28.2.2012 allekirjoitetulla liitteellä. Nykyinen sopimuskausi on voimassa 31.12.2020 asti.

<i>Jatkettava sopimus</i>	<i>noin 3 154m²:n suuruinen tontti 529-3-38-5</i>
<i>Päättymispäivä</i>	<i>31.12.2020</i>
<i>Jatkokausi</i>	<i>15 vuotta</i>

St1 Oy on edellisen vuokrasopimuksen jatkokauden alussa tehnyt laajamittaisen liikepaikkakehityksen St1 Naantalin liikepaikkaan. Tuolloin ravintolat uusittiin kokonaisuudessaan sisältä ja lisäksi piha-alueita siistittiin ja paranneltiin. Palvelevan huoltoaseman palveluihin kuuluvat polttonesteenjakelu, autopesu, ravintola- ja myymäläpalvelut. Lisäksi liikepaikalla on kaksi vuokralaista.

Seuraava merkittävä investointitarve Naantalin liikepaikalla on säiliönvaihto, joka on edessä lähivuosina. Kyseessä on mittava investointi, ja sen tekemiseksi haemme vuokrasopimukselle 15 vuoden jatkoaikaa. 15 vuoden vuokra-aika mahdollistaisi säiliönvaihdon, joka on edellytys polttonesteenjakelun jatkamiselle kyseisellä liikepaikalla."

Huoltoasematontin maanvuokrasopimus

Naantalin kaupunki ja Oy Esso Ab ovat allekirjoittaneet vuonna 1984 maanvuokralain 5. luvun mukaisen vuokrasopimuksen määräaloista, joista myöhemmin on muodostunut tontti 529-3-38-5 (pinta-ala 3 154 m²). VuoKrasopimus solmittiin 30 vuodeksi.

Oheismateriaali:

– Vuokrasopimus 2.3.1984 muutoksineen ja siirtoineen

Tontin 3-38-5 sijainnin osoittava kartta on liitteenä.

Liite B2, KHKON 10.2.2020

Kaupunginhallitus

§ 243

30.09.2024

Huoltoaseman tontilla on voimassa asemakaava Ak-207, joka on tullut voimaan 5.1.1994 eikä asemakaavanmuutosta ei ole vireillä. Asemakaava Ak-207 on liitteenä

Liite B3, KHKON 10.2.2020

Huoltoaseman tontin vuokrasopimusta on jatkettu vuoden 2020 loppuun saakka kaupunginhallituksen päätöksellä 20.2.2012 § 78. Tuolloin vuokrasopimuksen jatkamisen ehtona oli, että St1 Oy tekee tietyt huoltoaseman tilojen uudistamisen investoinnit ja remontit vuoden 2012 aikana. Vuokraa korotettiin 15 %.

Oheismateriaali:

- Kaupunginhallituksen päätös 20.2.2012 § 78
- 28.2.2012 allekirjoitettu sopimus maanvuokrasopimuksen jatkamisesta 31.12.2020 saakka

Tontin vuosivuokra vuonna 2019 oli 21 180,24 euroa.

Vuokrasopimuksen mukaan vuokramiehellä on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle silloin määrättävin ehdoin, sikäli kuin se uudelleen luovutetaan vuokralle samanlaiseen tarkoitukseen.

Vuokramies on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä kunnostamaan paikat. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta 6 kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on kaupungilla oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kunnostamisesta.

Huoltoaseman tonttia koskevat luvat ja raportit

Huoltoaseman tonttia koskevat luvat ja raportit esitetään oheisina:

- Ympäristölupa, kaavoitus- ja ympäristölautakunta 9.4.2003 § 26
- Jakeluaseman rekisteröinti ympäristönsuojelun tietojärjestelmään, kaavoitus- ja ympäristölautakunta 12.6.2013 § 75
- Tarkkailuraportti 9.8.2019, FCG Suunnittelu- ja tekniikka Oy

Yhtiö on esittänyt, että huoltoaseman liikepaikalle tulisi toteuttaa säiliönvaihto. Jotta investoinnin voisi toteuttaa, yhtiö hakee maanvuokrasopimukselle jatkoaikaa 15 vuodeksi.

Huoltoasema oheispalveluineen on merkittävä osa nykyisen keskustan palvelutarjontaa. Yhtiön edustaja on hyväksynyt 15 % vuokrankorotuksen vuosivuokraan 1.1.2021 alkaen, joten korotus olisi 3 177 euroa. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

Luonnos vuokrasopimuksen jatkamisesta kartoitteen oheistetaan.

Liite B4, KHKON 10.2.2020

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallituksen konsernijaosto esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää jatkaa Naantalin kaupungin ja St1 Oy:n välistä

Kaupunginhallitus

§ 243

30.09.2024

tonttia 529-3-38-5 koskevaa maanvuokrasopimusta 31.12.2035 asti nykyisen sopimuksen ehdoin kuitenkin siten, että vuotuista vuokraa korotetaan 15 %:lla 1.1.2021 alkaen.

Konsernijaosto:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 24.02.2020 § 53

Oheismateriaali:

- Vuokrasopimus 2.3.1984 muutoksineen ja siirtoineen
- Kaupunginhallituksen päätös 20.2.2012 § 78
- 28.2.2012 allekirjoitettu sopimus maanvuokrasopimuksen jatkamisesta 31.12.2020 saakka
- Ympäristölupa, kaavoitus- ja ympäristölautakunta 9.4.2003 § 26
- Jakeluaseman rekisteröinti ympäristönsuojelun tietojärjestelmään, kaavoitus- ja ympäristölautakunta 12.6.2013 § 75
- Tarkkailuraportti 9.8.2019, FCG Suunnittelu- ja tekniikka Oy

Huoltoaseman tontin 3-38-5 sijainnin osoittava kartta ja asemakaava ovat esityslistan liitteinä (KH 24.2.2020).

Luonnos Naantalin kaupungin ja St1 Oy:n välisen vuokrasopimuksen jatkamisesta karttoineen oheistetaan.

Liite A7, KH 24.2.2020

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus päättää jatkaa Naantalin kaupungin ja St1 Oy:n välistä tonttia 529-3-38-5 koskevaa maanvuokrasopimusta 31.12.2035 asti nykyisen sopimuksen ehdoin kuitenkin siten, että vuotuista vuokraa korotetaan 15 %:lla 1.1.2021 alkaen.

Kaupunginhallitus:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 30.09.2024 § 243

866/10.00.02.01/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

St1 Oy (myöh. yhtiö) on 29.5.2024 osoittanut Naantalin kaupungille pyynnön yhtiön ja kaupungin välisen tonttia 529-003-0038-0005 koskevan maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan pidennykselle. Naantalin kaupungin ja alun perin Oy Esso Ab:n välinen maanvuokrasopimus on alkanut 1.1.1984 ja sen voimassaoloaika on Naantalin kaupunginhallituksen päätöksellä 24.2.2020 § 53 pidennetty 31.12.2035 saakka.

Kaupunginhallitus

§ 243

30.09.2024

Tontilla sijaitsee HelmiSimpukka -konseptin täyden palvelun huoltoasema oheistoimintoineen, mm. huoltokorjaamo ja autopesu. Yhtiöllä on suunnitelmissa tehdä kohteeseen laaja uudistaminen; mm. uusi maanalainen jakeluinfra, jakelukatoksen uusiminen sekä asiakastilojen ajanmukaistaminen. Jotta nämä uudistukset voidaan toteuttaa, tulee yhtiön mukaan vuokra-aikaa olla jäljellä vähintään 20 vuotta. Yhtiö hakeekin maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan pidennystä kymmenellä vuodella 31.12.2045 asti. Lisäksi yhtiö toivoo optiota vuokra-ajan pidennyksestä 31.12.2050 asti.

Kaupungin teknisten palvelujen mukaan estettä vuokra-ajan pidentämiselle ei ole. Tontti 529-003-0038-0005 on voimassa olevan asemakaavan mukaisessa käytössä eikä siihen kohdistu välitöntä kaavamuutospainetta. Konseptin mukainen täyden palvelun huoltoasema on tärkeä osa Naantalin keskusta-alueen palvelurakennetta. Vuokra-ajan pidennys siten, että sen päättymishetki on tästä hetkestä enimmillään noin 25 vuoden päässä, on kaupungin näkökulmasta kohtuullinen ja hyväksyttävissä. Viiden vuoden option ehtona on, että vuokralainen ilmoittaa sen käytöstä kirjallisesti kaupungille viimeistään 31.12.2044.

Vuosivuokran suhteen tämänhetkinen perittävä vuosivuokra on 25.220,76 euroa. Maankäyttöosasto on tarkastellut valtakunnallisesti huoltoasematonteista perittäviä vuosivuokria. Vastaavanlaisien täyden palvelun huoltoasemien vuosivuokran vaihteluväli on osoittautunut viime vuosina tehdyissä maanvuokrasopimuksissa suureksi; n. 17.500 – n. 70.000 euroa vuodessa. Vaihtelua selittää erot kaupunkien käyttämissä laskentaperusteissa sekä huoltoasematoiminnan suuri riippuvuus sijaintipaikasta esim. ohikulkuliikenteen suhteen.

Huomioiden yhtiön esittämä merkittävä investointitarve, tontin sijainti kaupungin keskusta-alueella, mutta kuitenkin saaristoon suuntautuvan ohikulkuliikenteen ulkopuolella, vuonna 2020 perusvuokraan tehty 15 %:n korotus sekä kaupungin viime vuosina polttoaineen jakeluasematonteista perimä vuokrataso (mm. Perhetalon alueen tankkauspiste Kh 31.5.2021 § 252), esitetään uudeksi vuotuiseksi perusvuokraksi 26.500 euroa. Uutta vuotuista perusvuokraa perittäisiin 1.1.2025 alkaen.

Vuokra-aikaa ja vuotuista perusvuokraa lukuunottamatta kaupungin ja St1 Oy:n välinen maanvuokrasopimus säilyy muuttumattomana.

Maanvuokrasopimuksen lisälehtiluonnos on liitteenä.

Liite1, KH 30.9.2024

Oheismateriaali:

- Sijaintikartta
- St1 Oy:n hakemus 29.5.2024

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:
- Naantalin kaupunki hyväksyy liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen lisälehdessä, jolla Naantalin kaupungin ja St1 Oy:n välisen tontin 529-003-0038-0005

Kaupunginhallitus

§ 243

30.09.2024

maanvuokrasopimuksen muutetaan siten, että:

- Uudeksi vuokra-ajan päättymisajankohdaksi vahvistetaan 31.12.2045

- Uudeksi vuotuiseksi perusvuokraksi 1.1.2025 alkaen vahvistetaan 26.500 euroa.

- Vuokralaiselle kirjataan sopimukseen optio vuokra-ajan pidennyksestä viidellä vuodella, eli 31.12.2050 saakka.

- Muutoin sopimusehdot säilyvät ennallaan.

- Maanvuokrasopimuksen lisälehti on allekirjoitettava kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta.

- Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään maanvuokrasopimuksen lisälehteen vähäisiä, teknisluontoisia muutoksia.

Kokouskäsittely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Lisälehtiluonnos maanvuokrasopimus St1 Naantalin keskusta 529-0003-0038-0005

Luolalan alueelta tontin 529-008-0005-0002 omistusosuuden luovuttaminen ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä

Kaupunginhallitus 30.09.2024 § 244
873/10.00.02.01/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Kiinteistö Oy Keräilylinna on 16.9.2024 päivätyllä hakemuksella hakenut kaupungilta suostumusta omistamansa tontin 529-008-0005-0002 määröosan edelleen luovutukseen. Kiinteistö Oy Keräilylinna pyytää asian käsittelyä kiireellisenä, jotta suunniteltu rakentamisaikataulu olisi mahdollinen.

Kaupunki on myynyt kyseisen tontin 4.8.2016 allekirjoitetulla kauppakirjalla. Kauppakirjan ehdon 5.11 mukaan ”*Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen rakentamattomana, ellei Naantalin kaupunginhallitus anna tähän kirjallista suostumustaan.*”

Tontti katsotaan rakentamattomaksi, sillä kauppakirjan ehdossa 5.9 sovittu rakentamisvelvoite 1.700 k-m² kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta on toteutettu vain vähäisesti. Tontin tämänhetkinen rakennuskanta koostuu 15.5.2017 valmistuneesta kerrosalaltaan 576 k-m²:n rakennuksesta. Rakentamisvelvoitteesta on siis täyttämättä 1.124 k-m². Rakentamisvelvoitteen määräaika on jatkettu vuosina 2021, 2022, 2023 ja 2024 siten, että viimeisimmässä kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaoston päätöksessä 17.6.2024 § 44 rakentamisvelvoitteen määräaika jatkettiin vielä tämän kerran 31.12.2025 asti.

Hakemuksen liitteenä Kiinteistö Oy Keräilylinna on toimittanut kauppakirjaluonnoksen, jonka mukaan tontista myytäisiin määröosa ½. Määröosan ostaja toteuttaisi hallinnanjakosopimuksen kautta hallintaansa tulevalle tontinosalle uudisrakennuksen, joka yhdessä Kiinteistö Oy Keräilylinnan nykyiseen rakennukseen suunnitteleman laajennuksen kanssa täyttäisi rakentamisvelvoitteen. Kauppakirjaan on otettu ehdoiksi kaupungin oikeudet ennallaan pitävät vallintarajoitukset ja vastuut sopimussakoista.

Koska kaupungin asema ei heikkene määröosan myynnin seurauksena ja myynnillä edesautetaan rakentamisvelvoitteen täyttämistä kehitys- ja henkilöstöjaoston asettamassa määräajassa, voidaan rakentamattoman tontin määröosan edelleen luovutukseen suostua.

Oheismateriaali:

- 16.9. päivätyt Kiinteistö Oy Keräilylinnan hakemus ja kauppakirjaluonnos. (Salainen kauppakirjaluonnoksen osalta; Laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24.1, kohta 20)
- Sijaintikartta; Tontti 529-008-0005-0002

Kaupunginhallitus

§ 244

30.09.2024

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunki antaa Kiinteistö Oy Keräilylinnalle kirjallisen suostumuksensa rakentamattoman tontin 529-008-0005-0002 määräosan myymiseen toimitetun kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.; sekä
- Pöytäkirja tarkistetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Kokouskäsittely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 153
§ 245

27.05.2024
30.09.2024

Kiinteistön 529-004-0005-0002 määräalan vuokraaminen Saharannan-Humaliston alueen asunto-osakeyhtiöille venelaiturin pitämistä varten Naantalin Sokerin kaupunginosassa Naantalinsalmen rannalla (os. Sahantie)

Kaupunginhallitus 27.05.2024 § 153

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Naantalin kaupungin teknisten palvelujen maankäyttö- ja yhdyskuntatekniikan osastot ovat neuvotelleet syksyn 2023 ja kevään 2024 välisenä aikana Humaliston I:n alueen asunto-osakeyhtiöiden (As.Oy:t Merikapteeni, Merihelmi, Matruusi sekä Meritähti) kanssa ranta-alueen vuokraamisesta venelaiturin pitämistä varten sekä laiturin käyttöä palvelemaan pienimuotoiseen säilytys-, varastointi- ym. toimintaan.

Sopimuksen tarkoitamana vuokra-alueena on määräala Naantalin kaupungin 4. kaupunginosan (Sokeri) 5. korttelin tontista 2 (Kt. 529-4-5-2), pinta-ala noin 1.053 m², josta noin 73 m² on maa-alueita ja 980 m² vesialuetta. Vuokra-alue sijaitsee Sahantien eteläisessä päässä Naantalinsalmen rannalla, ja se on osoitettu tämän päätösesityksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen liitekartalla.

Vuokra-alue on osoitettu 14.8.1989 vahvistetussa Saharannan asemakaavan muutoksessa (Ak-189) liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-2). Manner-Naantalin osayleiskaavassa vuokra-alue on vesialueen osalta LV-merkinnällä olevaa venesatamaa ja maa-alueen osalta VL/s-virkistysaluetta. Lisäksi alueelle kohdistuu saa/1-merkintä koskien pilaantuneita maa-alueita.

Sopimusluonnoksessa vuokralaista edustavien asunto-osakeyhtiöiden tarkoituksena on perustaa laiturialueen hallinnoimista varten erillinen kiinteistöosakeyhtiö, jonka nimiin maanvuokrasopimus tullaan yhtiön tultua perustetuksi siirtämään. Vuokralainen, joka on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa - kirjaamisvelvollisuuden koskiessa myös siirron saajaa - edelleen laatii kolmansien osapuolten kanssa sopimuksia venepaikkojen käyttöoikeudesta.

Vuokra-alueelle sijoittuu asunto-osakeyhtiöiden rakentama nuotiopaikka sekä pöytäryhmä. Vuokra-alueella rannassa sijaitsee lisäksi sopimuksen laadintahetkellä kolmannen tahon (YIT Rakennus Oy) omistama venelaituri, jossa on kuusi (6) venepaikkaa. Kaupunki on irtisanonut aiemman oikeuden laiturin pitämiseen 4.10.2023. Irtisanominen on astunut voimaan 1.12.2023, jolloin oikeus päättyy irtisanomisajan jälkeen 1.6.2024. Kolmas taho on osallistunut kaupungin ja asunto-osakeyhtiöiden välisiin maanvuokrasopimusneuvotteluihin syksyllä 2023. Asunto-osakeyhtiöiden ja kolmannen tahon väliset neuvottelut laiturin omistuksesta ovat tämän sopimuksen laadintahetkellä kesken.

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 153
§ 245

27.05.2024
30.09.2024

Vuokralaisella ei ole oikeutta rakentaa vuokra-alueelle rakennuksia tai laitoksia. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus rakentaa vuokra-alueelle venelaituritoimintaa palvelevia vähäisiä laitteita ja rakennelmia sekä aidata alue. Vuokralaisella on lisäksi oikeus laajentaa nykyistä laituria hallinta-alueellaan kahdentoista (12) venepaikan kokoiseksi taikka, mikäli nykyisen laiturin myynnistä ei päästä yksimielisyyteen, oikeus tarvittaessa korvata nykyinen laituri uudella, enintään kahdentoista (12) paikan kokoisella laiturilla.

Vuokra-alueen välittömässä läheisyydessä itäpuolella palvelee väliaikainen lauttasatama, jonka osalta ELY-keskus on tehnyt päätöksen paikallaan pysyttämistä vuoden 2025 loppuun asti. Vuokralaisen tulee huolehtia, että kaikissa tilanteissa lauttaliikenne satamalle on mahdollista häiriötöntä. Vuokralainen on tietoinen, että mahdollisissa lauttaliikenteen häiriötilanteissa väliaikaisen lauttasataman toteuttamiselle voi olla tarvetta myös vuoden 2025 jälkeen.

Venelaiturin mahdollisten korjaus-, perusparannus- tai uusimistojen osalta vuokralaisen tulee huomioida väliaikaisen lauttasataman häiriötön toiminta ja varmistaa, että toimenpiteillä ei aiheuteta vuokranantajalle tai kolmansille muutakaan vahinkoa tai haittaa. Tämän lisäksi vuokralaisen tulee huolehtia asianmukaisista viranomaisluvista ja -ilmoituksista maankäyttö- ja rakennuslain sekä Naantalin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Saharannan asemakaava on satamatoimintoja lukuun ottamatta vanhentunut eikä ole vuokra-alueen vaikutusalueella toteutunut kaavassa osoitetun mukaisena. Kaavassa osoitetut liike- ja toimistorakennusten tontit (K-2) eivät tule kaavan edellä mainitun vanhentuneisuuden vuoksi toteutumaan kaavan osoittamalla tavalla. Laajemmin alue on muuttuvan maankäytön aluetta, jota tullaan tulevaisuudessa asemakaavoittamaan, mikä on huomioitu sopimuksen vuokra-ajassa sekä irtisanomis- ja uudelleen vuokraamisen ehdoissa.

Vuokra-aika on sovittu alkavaksi 1.7.2024 ja se jatkuu kuuden (6) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla, enintään kuitenkin 31.12.2034 saakka, jolloin vuokraus päättyy irtisanomista vaatimatta. Sopimus voidaan irtisanoa aikaisintaan 1.6.2028 alkaen.

Vuokralaisella on mainitun määräaikaisen vuokrakauden päättyessä etuoikeus saada alue välittömästi uudelleen vuokralle edellyttäen, että Saharannan-Humaliston alueen maankäyttöön ei Naantalin kaupungin arvion mukaan kohdistu muutospainetta, joka estäisi alueen uudelleenvuokraamisen vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on suuruudeltaan 1.250 euroa. Vuosivuokran hinnoittelu perustuu osapuolten väliseen sopimukseen.

Muilta osin noudatetaan tämän päätösesityksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen ehtoja.

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 153
§ 245

27.05.2024
30.09.2024

Liite 1, KH 27.5.2024

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä kokouksessa asiantuntijana.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunki vuokraa tämän päätösesityksen liitteen 1 mukaisen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin Asunto Oy Merikapteenille, Asunto Oy Merihelmelle, Asunto Oy Matruusille ja Asunto Oy Meritähdelle omaan tai perustetun taikka perustettavan yhtiön lukuun maa- ja vesialueesta koostuvan määräalan, pinta-ala noin 1.053 m², Naantalin kaupungin 4. kaupunginosan (Sokeri) 5. korttelin tontista 2 venelaiturin pitämistä varten sekä laiturin käyttöä palvelemaan pienimuotoiseen säilytys-, varastointi- ym. toimintaan;
- Sopimus allekirjoitetaan Naantalin kaupunginhallituksen päätöksen tultua lainvoimaiseksi, kuitenkin viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua lainvoimaistumisesta; muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa; ja
- Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään vähäisiä teknisuontoisia muutoksia vuokrasopimusluonnokseen.

Kokouskäsittely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 30.09.2024 § 245
513/10.00.02.01/2024

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Taustaa

Naantalin kaupunki neuvotteli syksyn 2023 ja kevään 2024 välisenä aikana Humaliston I:n alueen asunto-osakeyhtiöiden Merikapteenin, Merihelmen, Matruusin sekä Meritähden kanssa ranta-alueen vuokraamisesta venelaiturin pitämistä varten sekä laiturin käyttöä palvelemaan pienimuotoiseen säilytys-, varastointi- ym. toimintaan.

Naantalin kaupunginhallitus päätti 27.05.2024 § 153 Naantalin kaupungin 4. kaupunginosan (Sokeri) 5. korttelin tontin 2 maa- ja vesialueista koostuvan määräalan, pinta-ala noin 1.053 m², vuokraamisesta asunto-osakeyhtiöille omaan tai perustetun taikka perustettavan yhtiön lukuun, edellä mainitulla käyttötarkoituksella. Maanvuokrasopimus oli määrä allekirjoittaa kaupunginhallituksen tekemän päätöksen tultua

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 153
§ 245

27.05.2024
30.09.2024

lainvoimaiseksi, kuitenkin viimeistään kolmen kuukauden kuluttua lainvoimaistumisesta. Muussa tapauksessa päätös oli raukeava.

Alkujaan vuokralaista edustavien asunto-osakeyhtiöiden tarkoituksena oli perustaa laiturialueen hallinnoimista ja laituri paikkojen vuokraamista varten erillinen kiinteistöosakeyhtiö, jonka nimiin vuokrasopimus oli määrä siirtää tuonnempana yhtiön tultua perustetuksi.

Syyskuun 2024 aikana kaupungin tietoon on tullut, että alkuperäisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittaminen asetettuun määräpäivään 26.9.2024 mennessä kaupunginhallituksen päättämän sopimuskumppanin kanssa (eli kaikkien neljän asunto-osakeyhtiön taikka kaikkien neljän asunto-osakeyhtiön perustaman kiinteistöyhtiön kanssa) ei tule toteutumaan. Asunto-osakeyhtiöistä osa ei näet ole lopulta ollut halukkaita olemaan suoraan osakkaina perustettavassa ja laituri aluetta hallinnoivassa yhtiössä, sillä asukkaiden kiinnostus venepaikkoja kohtaan on ollut yhtiöittäin vaihtelevaa.

Uusi vuokralaistaho ja maanvuokrasopimusluonnos

Alkuperäisestä suunnitelmasta poiketen asunto-osakeyhtiöissä Merikapteeni, Merihelmi, Matruusi sekä Meritähti osakkaina ja asukkaina olevat neljä yksityishenkilöä ovat päättäneet perustaa kiinteistöosakeyhtiön, Kiinteistö Oy Naantalin Kuparirannan, jonka on tulevaisuudessa määrä hallita ranta- ja vesialuetta sekä laituria ynnä muita alueen käyttöä palvelevia rakennelmia. Kiinteistöosakeyhtiön yhtiösääntöihin on kirjattu, että kaikille neljälle asunto-osakeyhtiölle tullaan tarjoamaan mahdollisuus rannan käyttöön käyttökuluja vastaavaa korvausta vastaan, jolloin asukkaiden oikeus käyttää rantaa on turvattu myös muille kuin venepaikan tulevaisuudessa lunastaville. Uuden yhtiön on tarkoitus tiedottaa asunto-osakeyhtiöitä asiasta kirjallisesti ennen kevään 2025 yhtiökokouksia.

Uusi maanvuokrasopimusluonnos on päivitetty siten, että vuokralaistahoksi sopimukseen on nimetty Kiinteistö Oy Naantalin Kupariranta. Lisäksi vuoka-ajan alkamisajankohdaksi on kirjattu sopimuksen allekirjoitushetki. Muilta osin sopimusehdot vastaavat aiemman, asunto-osakeyhtiöiden kanssa keväällä 2024 laaditun maanvuokrasopimusluonnoksen ehtoja. Uuden yhtiön yritystunnus tullaan täydentämään lopulliseen vuokrasopimukseen yhtiön tultua rekisteröidyksi kaupparekisteriin.

Muuta

Maanvuokrasopimuksen luonnoksen päivittämisen hetkellä syksyllä 2024 Kiinteistö Oy Naantalin Kuparirannan perustajaosakkaat ja kolmas taho (YIT Rakennus Oy) ovat päässeet yksimielisyyteen alueella olevan laiturin myymisestä perustettavalle yhtiölle.

Maanvuokrasopimusluonnos on liitteenä.

Liite 1, Kh 30.9.2024

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 153
§ 245

27.05.2024
30.09.2024

Oheismateriaali
- Koy Naantalin Kupariranta, perustamissopimus

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:
- Naantalin kaupunki vuokraa tämän päätösesityksen liitteen 1 mukaisen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin Kiinteistö Oy Naantalin Kuparirannalle maa- ja vesialueesta koostuvan määräalan, pinta-ala noin 1.053 m², Naantalin kaupungin 4. kaupunginosan (Sokeri) 5. korttelin tontista 2 venelaiturin pitämistä varten sekä laiturin käyttöä palvelemaan pienimuotoiseen säilytys-, varastointi- ym. toimintaan;
- Sopimus allekirjoitetaan Naantalin kaupunginhallituksen päätöksen tultua lainvoimaiseksi ja yhtiön tultua rekisteröidyksi, kuitenkin viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua tämän päätöksen lainvoimaistumisesta; muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa; ja
- Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään vähäisiä teknisluntoisia muutoksia vuokrasopimusluonnokseen.

Kokouskäsitely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Maanvuokrasopimusluonnos Kiinteistö Oy Naantalin Kupariranta 529-004-0005-0002

Käyttöoikeussopimuksen laatiminen Kesko Oyj:n kanssa suoja-aidan toteuttamista varten tilan 529-408-0001-0100 Karvetti alueella Tallipuistossa

Kaupunginhallitus 30.09.2024 § 246
879/10.00.02.03/2024

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Taustaa

Naantalin kaupunki (kaupunki) on vuokrannut Kesko Oyj:lle (Kesko) 29.10.2021 laaditulla maanvuokrasopimuksella Naantalin kaupungin Karvetin kaupunginosassa os. Ruonan yhdystie 6 sijaitsevan liikerakennustontin 529-14-26-1 (KL). Kyseiselle tontille on kesästä 2023 alkaen rakennettu K-Supermarket Ukko-Pekan uutta kauppapaikkaa. Kohteen käyttöönottokatselmus on kaupungin rakennusvalvonnan antamien tietojen perusteella sovittu järjestettäväksi 4.11.2024.

Louhintatöiden aikana kesällä 2024 havaittiin, että liikerakennustontin itäisellä rajalla ei odotusten mukaan ollut kiinteää kallioperää vaan tontin suuntaan viettävä kallioliusto. Alkuperäisen suunnitelman mukaan tontin rajan tuntumaan, tontinrajan sisäpuolelle, olisi louhittu pystysuora kallioleikkaus, joka nyt muuttuneessa tilanteessa olisi voitua korvata rakentamalla tukimuuri tontin rajalle. Tukimuurin ja metsän reunan välinen kallioalue olisi edellyttänyt alueelle huomattavaa maantäyttöä ja -muotoilua, minkä jälkeen muurin päälle olisi toteutettu erillinen suoja-aita.

Kesko oli asiasta yhteydessä kaupunkiin ja osapuolet neuvottelivat kesällä 2024 mahdollisista vaihtoehtoista tilanteen ratkaisemiseksi. Neuvotteluiden perusteella osapuolet päätyivät lopputulemaan, että tukimuuriratkaisusta luovutaan, minkä sijaan siistin silokalliopinnan jättäminen ennalleen ja suoja-aidan toteuttaminen Tallipuiston puolelle rinteeseen yläpäähän olisi vaihtoehtona paitsi teknisesti toimiva ja turvallinen myös luonnonmukaisempi ja puiston yleisilmettä mukailevampi. Lisäksi samassa yhteydessä sovittiin, että suoja-aidan ja liikerakennustontin välisen, yleisestä virkistyskäytöstä poistuvan alueen hallintaa varten laaditaan erillinen käyttöoikeussopimus.

Käyttöoikeussopimus

Kaupungin teknisten palveluiden maankäyttöosasto on valmistellut tämän päätösesityksen liitteenä olevan käyttöoikeussopimuksen, jolla sovitaan käyttöoikeusalueesta ja -ajasta sekä muista käyttöoikeuteen liittyvistä ehdoista.

Käyttöoikeus kohdistuu kaupungin omistaman tilan 529-408-1-100 Karvetti osalta noin 250 m²:n suuruiseen alueeseen, joka luovutetaan suoja-aidan toteuttamista ja mainitun aidan sekä liikerakennustontin välisen kallioalueen hallintaa varten. Alue on *Ruonan yhdystien asemakaavan*

Kaupunginhallitus

§ 246

30.09.2024

muutoksen (Ak-360) mukaista puistoaluetta (VP) ja se on osoitettu käyttöoikeussopimuksen liitteenä olevalla kartalla.

Käyttöoikeus alkaa sopimuksen allekirjoitushetkestä ja jatkuu määräaikaisena 30.9.2061 asti, minkä jälkeen oikeus jatku toistaiseksi voimassa olevana kuuden (6) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla, mikäli sopimusta ei uudisteta. Kaupunki on sitoutunut jatkamaan sopimusta, mikäli liikerakennustontista laadittua maanvuokrasopimusta jatketaan sen sopimuskohdan 2.2 tarkoittaman tontin uudelleenvuokrauksen yhteydessä.

Osapuolet voivat käyttöoikeussopimuksen ehtojen mukaisesti myös neuvotella käyttöoikeuden ennenaikaisesta päättämisestä ennen sopimuksen tarkoittamaa määräaikaa 30.9.2061, mikäli sopimuksen jatkaminen ei ole olosuhteiden muutoksen vuoksi tai muusta perustellusta syystä tarkoituksenmukaista.

Kesko on käyttöoikeussopimuksessa sitoutunut siihen, että suoja-aidan toteuttaminen ja käyttö eivät aiheuta esteitä tai haittaa tontinkäytölle taikka aitalinjan rajaaman alueen ulkopuolisilta osin esteitä tai yleisesti muilta osin haittaa viereisen Tallipuiston virkistyskäytölle. Kesko myös vastaa käyttöoikeusalueensa puhtaanapidosta, aidan kunnossa- ja ylläpidosta, alueen turvallisuudesta sekä täysimääräisesti mahdollisista toimintaansa liittyvistä vahingoista ja tapaturmista alueella.

Käyttöoikeussopimuksen tarkoitus huomioiden korvaus käyttöoikeudesta on katsottu perustelluksi suorittaa kertakorvauksena, jonka määräksi on sovittu 860 euroa. Korvaussumman määrittely perustuu kaupungin arvioon puistoalueen käyvästä hintatasosta, käyttöoikeusalueen pinta-alaan, kaupungin soveltamaan yritystonttien vuokrahinnoittelun prosenttiin sekä sopimuskauden pituuteen (tässä: $1,5 \text{ €/m}^2 * 250 \text{ m}^2 * 0,062 * 37$).

Käyttöoikeussopimus, luonnos 23.9.2024 omn liitteenä.

Liite 1, KH 30.9.2024

Oheismateriaali:

- Maanvuokrasopimus 29.10.2021

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunki luovuttaa tämän päätösesityksen liitteenä 1 olevan käyttöoikeussopimusluonnoksen mukaisin ehdoin Kesko Oyj:lle käyttöoikeuden noin 250 m²:n suuruiseen alueeseen kaupungin omistamasta tilasta 529-408-1-100 Karvetti.
- Sopimus allekirjoitetaan tämän päätöksen lainvoimaistuttua, kuitenkin viimeistään 31.12.2024 mennessä, muutoin tämä päätös raukeaa.
- Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään sopimusluonnokseen vähäisiä, teknisluontoisia muutoksia.

Kaupunginhallitus

§ 246

30.09.2024

Kokouskäsittely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Käyttöoikeussopimus Kesko OYJ 529-408-0001-0100 suoja-aita.docx

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 237, § 238, § 239, § 240, § 241

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 242, § 243, § 244, § 245, § 246**Oikaisuvaatimusohjeet**

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla 08.10.2024 .

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 lähettamisestä.

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

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