

Sisällysluettelo

Sivu

5	Naantalin asuntomessujen valmistelun tilannekatsaus	3
6	Kaupunginjohtajan tilannekatsaus	10

Kaupunginhallituksen konsernijaosto

29.01.2018

Aika	29.01.2018 kello 19:00 - 20:56		
Paikka	Kaupunginhallituksen kokoushuone		
Osallistujat	Forsblom Toni	puheenjohtaja	
	Valtonen Lasse	varapuheenjohtaja	
	Aalto Jukka-Pekka	jäsen	
	Eura Juha	jäsen	
	Gustafsson Hanna	jäsen	
	Hautala Isabella	jäsen	
	Kärkkäinen Terhi	jäsen	
	Pentti Anne	jäsen	
	Vahtera Esa	jäsen	
	Tuuna Markku	KH:n puheenjohtaja	
	Junnila Vilhelm	KH:n 1. varapuheenjohtaja	
	Hagsberg Sirpa	KH:n 2. varapuheenjohtaja	
	Mutanen Jouni	kaupunginjohtaja	
	Lehikoinen Elise	maankäyttöpäällikkö	§ 5
	Uurasmaa Osku	kaupunginarkkitehti	§ 5
	Suonpää Kimmo	pöytäkirjanpitäjä	

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjantarkastajat

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Juha Eura ja Isabella Hautala.

Käsitellyt asiat § 5 - 6

Allekirjoitukset

Toni Forsblom
puheenjohtaja

Kimmo Suonpää
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirjan tarkastus

Naantalissa 2 . helmikuuta 2018

Juha Eura

Isabella Hautala

Kaupunginhallitus	§ 435	04.12.2017
Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 1	22.01.2018
Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 5	29.01.2018

Naantalin asuntomessujen valmistelun tilannekatsaus

865/13.02.00/2017

Kaupunginhallitus 04.12.2017 § 435

Tekninen johtaja Kimmo Suonpää, maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen, yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi ja kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa:

Kaupunginhallitus päätti 23.10.2017 § 372 neuvottelujen aloittamisesta Osuuskunta Suomen Asuntomessujen kanssa. Lisäksi päätettiin järjestää asuntomessuseminaari valtuustolle marraskuussa. Aikataulutavoitteena oli, että messujen hakemisesta tehtäisiin päätös joulukuun valtuustossa.

Neuvottelut käynnistettiin ensimmäisessä kokouksessa 13.11.2017 Osuuskunta Suomen Asuntomessujen kanssa. Valtuustolle pidettiin samana päivänä asuntomessuseminaari, jonka alkuosassa myös osuuskunnan edustajat olivat läsnä.

Ensimmäisessä neuvottelussa keskusteltiin myös päätöksentekoaikataulusta. Todettiin että tavoite päätöksenteolle messujen hakemisesta on tiukka, erityisesti Matalahteen liittyvien kustannusten ja lupaehtojen riittävän selvittämisen mahdollistamiseksi.

Kaupunki ehdotti, että asuntomessujen hakemisesta päätettäisiin joulukuun sijasta vasta helmikuussa. Aikataulumuutos sopi hyvin Osuuskunta Suomen Asuntomessuille. Samalla osuuskunta toivoi, että kaupunki tekisi tilannekatsauksen osuuskunnan hallitukselle joulukuun alussa.

Neuvotteluissa osuuskunta toimitti kaupungille alustavan puitesopimusluonnoksen ja sen liitteinä yhteistoimintasopimusluonnoksen sekä tehtävä- ja kustannusjakoluonnoksen. Niiden pohjalta neuvotteluja jatketaan ja sopimus pohjaa tarkennetaan paremmin Naantalin hankkeen erityispiirteisiin sopivaksi. Sopimusasioista käydään erillinen neuvottelu ennen päätöksentekoa.

Oheismateriaali:

- puitesopimusluonnos, yhteistoimintasopimusluonnos sekä tehtävä- ja kustannusjakoluonnos

Asuntomessutyöryhmä laati valtuustoseminaariin esityksen, jossa käsiteltiin erityisesti seuraavia asioita:

- asuntomessualueen suunnitelmat
 - maankäytön yleissuunnitelma
 - nykyinen kaavatilanne
 - kunnallistekniset suunnitelmat
 - asuntomessujen teematarkastelu

Kaupunginhallitus	§ 435	04.12.2017
Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 1	22.01.2018
Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 5	29.01.2018

- hankkeen eteneminen tähän mennessä
 - maanhankintatilanne
 - tehdyt selvitykset
 - käydyt neuvottelut
- hankkeen taloustarkastelu
 - asuntomessutalous
 - kaavatalous
 - asuntomessujen välilliset vaikutukset
- hankkeen mahdollisuudet ja riskit
- aikataulu
 - hakemuksen aikataulu
 - hankkeen aikataulu

Asuntomessuseminaarin esitys lähetetään sellaisenaan tilannekatsauksena Osuuskunta Suomen Asuntomessuille. Esityksen lisäksi Osuuskunta Suomen Asuntomessujen käytettävissä ovat liitteet jotka ovat olleet kaupunginhallituksen käsittelyssä 23.10.2017 § 372 (maankäytön yleissuunnitelma, luontoselvitys, kunnallistekniikan yleissuunnitelma, geotekninen tarkastelu, Matalahden kunnostussuunnitelma sekä selvitys asuntomessujen vaikutuksista messukunnan matkailuun).

Valtuuston asuntomessuseminaarin diaesitys oheistetaan.

LIITE C1, KH 4.12.2017 (salainen Julkl 24 §:n kohdan 17 nojalla)

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus päättää merkitä asian tiedokseen ja lähettää valtuustoseminaarin diaesityksen tilannekatsauksena Naantalin asuntomessuhankkeesta Osuuskunta Suomen Asuntomessuille. Esityksen lisäksi Osuuskunta Suomen Asuntomessujen käytettävissä on kaupunginhallituksen käsittelyssä 23.10.2017 § 372 ollut pöytäkirjan teksti liitteineen (maankäytön yleissuunnitelma, luontoselvitys, kunnallistekniikan yleissuunnitelma, geotekninen tarkastelu, Matalahden kunnostussuunnitelma sekä selvitys asuntomessujen vaikutuksista messukunnan matkailuun).

Lisäksi kaupunginhallitus toteaa, että vuoden 2022 asuntomessujen mahdollisesta hakemisesta Naantaliin päätetään erikseen kaupunginvaltuustossa. Tavoiteaikatauluna on helmikuun kaupunginvaltuuston kokous.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa oli läsnä

Kaupunginhallitus	§ 435	04.12.2017
Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 1	22.01.2018
Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 5	29.01.2018

kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 22.01.2018 § 1

Tekninen johtaja Kimmo Suonpää, maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen, yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi sekä kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa:

Asuntomessujen valmistelun tilannekatsaus

Asuntomessujen päätöksenteon valmistelu on jatkunut lisäselvityksien laa-
timisella sekä neuvottelujen jatkamisella Osuuskunta Suomen Asuntomes-
sujen kanssa.

Päätöksentekoaikataulu

Asuntomessujen hakemisesta on tarkoitus päättää seuraavasti:

- 12.2. KHKO ja KH / asuntomessupäätösesitys valtuustolle
- 26.2. KV / asuntomessupäätös

Valtuustoryhmien puheenjohtajille pidetään aamukahvitilaisuus aiheesta
23.1.2018 kello 8.00 - 9.30.

Neuvottelu- ja sopimustilanne Osuuskunta Suomen Asuntomessujen kanssa

Osuuskunnan kanssa seuraava kokous on sovittu pidettäväksi 29.1.2018
klo 11.30 - 15.00.

Siihen mennessä laaditaan kaupungin tarkennukset Osuuskunnan esittä-
mään sopimusmalliin.

Luonnonmaan asukastavoitteet

31.12.2016 Luonnonmaalla oli 1 766 asukasta. Turun kaupunkiseudun ra-
kennemallin mukaisten tavoitteiden toteutuminen edellyttää asuntorakenta-
mista Luonnonmaan ydinalueelle noin 4 300 uudelle asukkaalle vuoteen
2035 mennessä.

Osittain toteutuneen Kukolanvainion alueen kokonaistavoitteena on 400
uutta asukasta. Alue valmistuu lähivuosina. Rakennemallissa alueelle oli
osoitettu 600 asukasta.

Asuntomessujen maakaupan alueen tavoitteena on noin 350 asukasta,
joista varsinaisella asuntomessualueelle noin 150 asukasta. Alue ei kuulu
rakennemallin ydinalueeseen, mutta se voidaan laskea mukaan Rakenne-

Kaupunginhallitus	§ 435	04.12.2017
Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 1	22.01.2018
Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 5	29.01.2018

mallin kokonaistavoitteeseen. Laskentaperusteena on 3 asukasta/ omakotitontti ja pientalo-alueilla 50m²/ asukas.

Samalla laskentaperusteella Rymättylätien eteläpuoleiselle yleiskaavan mukaiselle asuinalueelle voisi laaditun asemakaavaluonnoksen mukaan sijoittaa noin 800 asukasta kaupungin omistamille maille sekä sen eteläpuoleiselle alueelle lisäksi noin 350 asukasta. Rakennemallin laskelmassa koko alueelle on osoitettu 2 500 uutta asukasta. Suunnittelua tulisi siis tiivistää tai osoittaa muualta alueita rakentamiseen. (Laskelma on tehty Tarmo Mustosen 23.3.2012 laatiman maankäyttöluonnoksen perusteella).

Edellä mainittujen lisäksi Luonnonmaan osayleiskaavassa osoitetuille uusilla asuinalueilla on osoitettavissa uudisrakentamista noin 1 200 asukkaalle.

Rakennemallin kokonaistavoitteisiin pääsemiseksi tulee kaikki osayleiskaavan asuinalueet toteuttaa tiiviisti sekä olemassaolevia asuinalueita tulee täydennysrakentaa. Lisäksi tulee yleiskaavan muutoksilla osoittaa lisää asuinrakentamisen alueita.

Matalahden ruoppaus ja läjitys, tarkennetut suunnitelmat

Pöyry Oy on jatkanut selvityksiä.

Suunnitelmissa mainittu betonipumpun käyttö ruoppauskohteissa ei ole yleistä, mutta siitä on saatu positiivisia kokemuksia.

ELY:n lausunnon mukaan +1,0 metriä riittää tulvakorkeudeksi ruoppausalueitten suunnittelussa, joka helpottaa tilannetta aiemmasta tulkinnasta. Massoja voidaan sijoittaa vesialueelle rakennettavan erillisen penkereen taakse vain vähäisissä määriin. Läjitysalueille 1, 2 ja 3 sijoitetaan massoja noin metrin paksuudelta, läjitysalueille 4, 5 ja 6 jopa yli 2 metriä. Lähtökohdiana pidetään, että suojapenger materiaali paikalla olevasta materiaalista ja läjityksistä ei muodostu stabiliteettiriskiä.

Läjitysalueiden stabiliteettiä ei ole selvitetty. Meisalmen suunnitelma ja Pöyryn selvitys perustuvat siihen, että läjitysalueilla ei tarvita lujittamistoimenpiteitä.

Suunnitellut toimenpiteet eivät selvityksen mukaan vaikuta Matalahden vedentilaan ainakaan heikentävästi. Suurempi merkitys olisi valuma-alueen kuormituksen kehittymisellä.

Uudessa tarkennetussa kustannusarviossa kustannukset on 600 000 euroa. Aiemmissa laskelmissa kustannusarvio on ollut 750 000 euroa. Uusi kustannusarviokin pitää edelleen sisällään vielä paljon riskitekijöitä, erityisesti maan kantavuuden kannalta. Summat pitävät sisällään kaikki Matalahden ruoppaamisen kulut, uuden venesataman ruoppaamiseen ja läjitykseen on varattu 200 000 euroa.

Kaupunginhallitus	§ 435	04.12.2017
Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 1	22.01.2018
Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 5	29.01.2018

Oheismateriaali:

- Pöyry Oy:n uudet selvitykset / Matalahden ruoppaus

Venesataman rannan rakentaminen, tarkennetut suunnitelmat
Arkkitehtisuunnitelmia muutettiin ruoppausaluetta pienentämällä sekä rannan muotoa ja toimintoja tehostamalla. Rakennesuunnittelussa on keskiytetty rannan rakentamisen kustannusten pienentämiseen erityisesti stabi-loinnin tarvetta minimoimalla. Pilaristabilointi on poistettu kokonaan ja peli-kenttäalueen massastabilointia on vähennetty. Rakennettavan rantaviivan pituutta on pienennetty. Satama-alueen pienentymisen vaikutusta vene-paikkojen määrään on kompensoitu toisella kelluvalla laiturilla.

Uudessa tarkennetussa kustannusarviossa kustannukset on 1 430 000 eu-roa. Aiemmassa asuntomessulaskelmassa rannan rakentamisen kustan-nusarvio on ollut 1 830 000 euroa.

Oheismateriaali:

- Maanpää Oy:n uudet selvitykset / rantarakentaminen

Asuntomessujen talous

Naantalin asuntomessujen taloustarkastelu on messukulujen osalta perus-tunut kolmen viimeisen vuoden messujen keskiarvoon. Vuoden 2017 asuntomessujen loppuraportti on nyt julkaistu. Vuosien 2015 - 2017 mes-sujen keskiarvoluvut ovat nettotulokseltaan noin 300 000 euroa vähemmän miinuksella kuin aiempi keskiarvolaskelma.

Uudet keskiarvot ovat: menot -2,6 M€, tulot +0,7 M€, nettovaikutus -1,9 M€. (Aiemmassa selvityksessä -2,8 / +0,6 / -2,2 M€).

Oheismateriaali:

- kokonaistaloustarkastelu, tarkennetut summat

Asuntomessuinvestoinnin vaihtoehtotarkastelu

Erityisesti suuremmissa strategisissa päätöksissä hyvään päätöksenteon valmisteluun kuuluu vaihtoehtoisten ratkaisujen tarkastelu. Luonnonmaan asukastavoitteiden ja asumisviihtyisyyden kehittämisen kannalta on tär-keää selvittää vaihtoehtoisia tapoja kehittää Luonnonmaata asuinalueena ja parantaa Luonnonmaan merellisyyttä siinäkin tapauksessa mikäli asun-tomessuhankkeeseen ei ryhdytä.

Asiasta käydään kokouksessa keskustelua.

Oheismateriaali:

- diaesitys

Asiaa esittelee kokouksessa tekninen johtaja Kimmo Suonpää, maankäyt-

Kaupunginhallitus	§ 435	04.12.2017
Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 1	22.01.2018
Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 5	29.01.2018

töpäällikkö Elise Lehikoinen, yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi sekä kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto merkitsee tiedokseen selvitykset ja antaa ohjeita jatkovalmistelua varten.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että tämän asian käsittelyn aikana kokoukseen saapuivat Vilhelm Junnila kello 16.34 ja Terhi Kärkkäinen kello 16.36.

Merkittiin, että tekninen johtaja Kimmo Suonpää, maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen, yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi sekä kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa esittelivät asiaa kokouksessa.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Asia jätettiin Anne Pentin ehdottamana ja Jukka-Pekka Aalton kannattamana pöydälle.

Lisäksi päätettiin, että konsernijaoston ylimääräinen kokous pidetään maanantaina 29.1.2018 alkaen kello 19.00 tai kunnes kaupunginvaltuuston kokous on päättynyt, jolloin asian käsittelyä jatketaan.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 29.01.2018 § 5

Edellisessä kokouksessa asia jätettiin pöydälle ja konsernijaosto jatkaa asian käsittelyä aikaisemman kokouksen valmistelun pohjalta.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto merkitsee tiedokseen selvitykset ja antaa ohjeita jatkovalmistelua varten.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen sekä kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa olivat läsnä kokouksessa asiantuntijoina tämän asian käsittelyn ajan.

Asian käsittelyn aikana pidettiin neuvottelutauko kello 19.50 - 20.20. Käsittelyä jatkettiin kello 20.20.

Kaupunginhallitus	§ 435	04.12.2017
Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 1	22.01.2018
Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 5	29.01.2018

Asian käsittelyn aikana kaupunginjohtaja muutti päätösehdotustaan kuulumaan seuraavasti:

Konsernijaosto merkitsee tiedokseen selvitykset ja selostuksen kaupungin ja Osuuskunta Suomen Asuntomessujen välisistä neuvotteluista 29.1.2018.

Konsernijaosto tekee päätösesityksen 12.2.2018. Valmistelu asuntomessuasiassa jatkuu.

Merkittiin, että maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana kello 19.50 sekä kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa asian käsittelyn päätyttyä kello 20.37.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan muutettu päätösehdotus hyväksyttiin kuulumaan seuraavasti:

Konsernijaosto merkitsee tiedokseen selvitykset ja selostuksen kaupungin ja Osuuskunta Suomen Asuntomessujen välisistä neuvotteluista 29.1.2018.

Konsernijaosto tekee päätösesityksen 12.2.2018. Valmistelu asuntomessuasiassa jatkuu.

Kaupunginjohtajan tilannekatsaus

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 29.01.2018 § 6

Tarvittaessa kaupunginjohtaja esittää konsernijaoston toimialaan kuuluvia valmistelussa olevista asioista katsauksen.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Merkitään kaupunginjohtajan tilannekatsaus tiedoksi.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Muutoksenhakuohje

Toimielin Kaupunginhallituksen konsernijaosto

Kokouspäivämäärä 29.1.2018

Pöytäkirja yleisesti nähtävänä

Pöytäkirja on 6 . 2 . 2018 pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa www.naantali.fi.

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

§ 5 - 6.