

Sisällysluettelo		Sivu
7	Päätös vuoden 2022 asuntomessujen hakemisesta Naantaliin	3
8	Asemakaavan mukaiset rakentamattomat rakennuspaikat	19
9	Saaristoalueen kokoontumistilojen järjestämisen periaate	22
10	Naantalin matkailuelinkeinon kehittämissuunnitelma	24
11	Kiinteistö Oy Naantalin Sokerinrannan ja YIT Rakennus Oy:n anomus rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä	27
12	Antti Kangasniemen rakentamisvelvoiteajan pidennysanomus	29
13	Kiinteistö Oy Mantankallion Vengan Aurinkoportti Oy:n kautta Raimo Vilhuselle ja Timo Laukkaselle siirtyneen maankäyttösopimuksen 19.7.2007 rakentamisvelvoitetta koskeva anomus	31
14	Konsernijaoston sihteerin tehtävät	37

Kaupunginhallituksen konsernijaosto

12.02.2018

Aika	12.02.2018 kello 16:30 - 17:45		
Paikka	Kaupunginhallituksen kokoushuone		
Osallistujat	Forsblom Toni	puheenjohtaja	
	Valtonen Lasse	varapuheenjohtaja	
	Aalto Jukka-Pekka	jäsen	
	Eura Juha	jäsen	
	Gustafsson Hanna	jäsen	§ 7 - 9, § 10 (osa) - 14
	Hautala Isabella	jäsen	
	Kärkkäinen Terhi	jäsen	
	Pentti Anne	jäsen	§ 7 - 8, § 9 (osa) - 14
	Vahtera Esa	jäsen	
	Tuuna Markku	KH:n puheenjohtaja	
	Junnila Vilhelm	KH:n 1. varapuheenjohtaja	§ 7 - 9, § 10 (osa) - 14
	Hagsberg Sirpa	KH:n 2. varapuheenjohtaja	
	Mutanen Jouni	kaupunginjohtaja	
	Hirvi Mika	yhdyskuntatekniikan pääl- likkö	§ 7
	Uurasmaa Oscu	kaupunginarkkitehti	§ 7
	Suonpää Kimmo	pöytäkirjanpitäjä	

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjantarkastajat

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Terhi Kärkkäinen ja Lasse Valtonen.

Käsitellyt asiat § 7 - 14

Allekirjoitukset

Toni Forsblom
puheenjohtaja

Kimmo Suonpää
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirjan tarkastus

Naantalissa 15 . helmikuuta 2018

Terhi Kärkkäinen

Lasse Valtonen

Päätös vuoden 2022 asuntomessujen hakemisesta Naantaliin

865/13.02.00/2017

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 12.02.2018 § 7

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

Yleistä, hanke ja asuntomessut

Osuuskunta Suomen Asuntomessut järjestää vuosittain yhden asuntomessutapahtuman. Tapahtuma on valtakunnallisesti tunnettu, ja siellä on viime vuosina käynyt keskimäärin noin 135 000 messuvierasta. Asuntomessuilla on vakiintunut paikkansa Suomen vuosittaisten tapahtumien joukossa ja se on yleisesti erittäin hyvin tunnettu.

Naantalin kaupunki on selvittänyt vuoden 2022 asuntomessujen järjestämistä Luonnonmaalle, Matalahden pohjoispuolelle. Valmistelua on tehty maanomistajien aloitteesta ja suunnittelun aikana suunnitteluratkaisuista on käyty keskusteluja maanomistajien kanssa. Asiaa on valmisteltu kaupunginhallituksen ja konsernijaoston ohjauksessa. Neuvottelujen aloittamisesta ja päätöksentekoaikataulusta päätettiin kaupunginhallituksessa 23.10.2017. Asiasta pidettiin seminaari kaupunginvaltuustolle 13.11.2017.

Vuonna 2022 Osuuskunta Suomen Asuntomessut on varsinaisten asuntomessujen lisäksi mukana järjestämässä toistakin asumiseen liittyvää tapahtumaa. Kyseinen tapahtuma tullaan järjestämään kesä-heinäkuussa Inkoossa. Inkoon tapahtuma on tarkoitus olla kestoaltaan lyhyempi ja laajuudeltaan suppeampi kuin varsinainen asuntomessutapahtuma.

Esityslistan liitteinä on Kaupunginhallituksen käsittely 23.10.2017 § 372 sekä konsernijaoston käsittely 29.1.2018 § 5 (KHKON 12.2.2018).

Alueen suunnittelu

Jotta Naantalin asuntomessuhanke olisi aikataulullisesti mahdollinen, se on valmisteltu sijoittuvaksi siten, että rakentaminen on pääosin yleiskaavan mukaista. Hanke ei edellytä yleiskaavan muuttamista.

Kaupunki ei omista suunnitellulla messualueella maata. Siksi se on neuvotellut maanomistajien kanssa yhteensä noin 36 hehtaarin maa-alueen ostamisesta. Kauppojen syntymisen edellytyksenä on, että kaupunki päättää hakea ja saa asuntomessut, jotka järjestetään Matalahden alueella vuonna 2022. Kaupoista on tehty maanomistajien kanssa esisopimukset. Esisopimuksilla varmistetaan se, että mahdollista asuntomessualueutta varten on käytettävissä riittävät maa-alueet. Varsinaisen asuntomessualueen lisäksi kaupunki ostaisi maanomistajilta myös lähialuetta, jonka kunnallistekniikka joudutaan rakentamaan osittain messualueutta rakennettaessa.

Hanketta arvioitaessa kunnallistekniikan rakentamiskustannukset ja tontin-

myyntitulot on arvioitu asuntomessuja laajemmalla yhtenäiseltä alueelta, koska se antaa luotettavamman kuvan kokonaistaloudesta. Laajennusalueilla voidaan sitten hyödyntää asuntomessujen synnyttämää vetovoimaa alueen tonttien myynnissä ja jatkorakentamisessa.

Suunnittelun ja -valmistelun aikana on arvioitu monipuolista asiantunte-
musta ja -näkemystä käyttäen myös suunniteltavan asuntomessualueen
vetovoimaisuutta sekä rakentajien että messuvieraiden näkökulmasta.

Asuntomessupäätöksen tueksi on selvitetty seuraavia asioita:

- Alueen maankäytön yleissuunnitelma
- Luontoselvitys
- Kunnallistekniikka
 - Kadut ja vesihuolto
 - Ympäristörakentaminen
 - Rannan rakentaminen
 - Matalahden kunnostaminen ruoppaamalla
 - Matalahden länsipään ilmajohdot
- Arvio hankkeen kaavallisesta ja kunnallisteknisestä kokonaistalou-
desta
- Asuntomessujen suorat ja välilliset vaikutukset
- Yritysvaikutukset
- Asuntomessujen teema
- Asuntomessujen sopimukset
- Asuntomessujen hakeminen
- Hankkeen mahdollisuuksia ja riskejä
- Mikäli messuja ei haeta tai saada
- Luonnonmaan muu asemakaavoitus

Alueen maankäytön yleissuunnitelma

Alueelle on laadittu maankäytön yleissuunnitelma jotta alueen kaavatalout-
ta voidaan selvittää tarkemmin. Yleissuunnitelma on laadittu koko maakaup-
pan alueelle, asuntomessut rakentuisivat eteläiselle osalle maakaupan alu-
eesta, pohjoisosa olisi ensin messujen pysäköintialueena ja rakentuisi
myöhemmin asuinalueeksi. Maankäytön yleissuunnitelma 7.2.2018 on liit-
teenä.

LIITE B1, KHKON 12.2.2018

Yleissuunnitelma on asuntomessujen osalta pääosin yleiskaavan mukai-
nen. Pääkadun linjaus, eteläosan korttelirajaukset ja veneranta poikkeavat
yleiskaavasta, mutta käytyjen viranomaisneuvottelujen perusteella nämä
voidaan asemakaavoittaa ilman yleiskaavan muuttamista. Suunnittelualue-
en koillisosan osalta asemakaavoitus vaatii yleiskaavan muuttamista.

Alueen parhaat puolet ovat ranta-alueessa ja sinne rakentuvassa venesa-
tamassa toimintoinen, kalliiosessa luonnonkauniissa maastossa sekä pel-
tomaisemassa ja sen vanhoissa tilarakennuksissa. Matalahti ja golfkenttä
näkyvät osalle tonteista. Kultaranta Resortin palvelut ovat lähellä.

Yleissuunnitelmassa rakennusoikeudesta noin puolet on omakotitaloja ja puolet yhtiömuotoisia pientaloja. Asemakaavaa ja rakentamistapaohjetta laadittaessa tarkennetaan rakentamisen ohjaamista yhteistyössä asuntomessuorganisaation ja hankkeeseen valittavan konsultin kanssa.

Asuntomessuihin liittyvän suunnittelualueen tontinmyyntitulotavoitetta on konsernijaoston ohjeistuksen mukaisesti tarkennettu siten, että tavoitetta on pienennetty 3,7 miljoonaan euroon. Alempi tavoitehintataso mahdollistaa paremmin tonttien myynnin asuntomessujen aikataulun mukaisesti.

Messutarpeet ja rakentamisen vaiheistus on huomioitu suunnittelussa. Suunnittelualueelle mahtuisi tarvittavat pysäköintipaikat ja ne tukeutuisivat lopullisiin katulinjauksiin ja liittymiin. Pysäköintipaikat voitaisiin rakentaa nykyiselle peltoalueelle ja kunnostaa alue messujen jälkeen tulevaa käyttötarkoitusta varten. Messujen portti ja näytteilleasettajien teltat, ravintolat, wc:t ja muut palvelut saataisiin sijoitettua rakennettavien katulinjojen ääreen. Toisena vaihtoehtona tultaisiin tarkastelemaan pysäköintipaikkojen sijoittamista jonnekin muualle, jolloin asuntomessuvieraiden ohjaaminen myös kaupungin palveluiden pariin voisi olla tehokkaampaa.

Rakentamisen määräksi yleissuunnitelmassa alueelle on esitetty:

- Omakotitaloja 44 tonttia, joista kaupungin maille sijoittuisi 34 tonttia. Omakotitonteilla olisi rakennusoikeutta noin $44 \times 250 \text{ k-m}^2 = 11\,000 \text{ k-m}^2$.
- Pientalokorttelialueita noin $60\,000 \text{ m}^2$, joissa rakennusoikeutta yhteensä noin $11\,000 \text{ kerrosneliömetriä}$ (tonttitehokkuus $e = 0,15 - 0,25$).
- Laskennallisesti alueelle tulisi noin 110 asuntoa pientaloissa ja 44 asuntoa omakotitaloissa.
- Yhteensä noin 350 asukasta (3 asukasta / omakotitalo, pientaloissa 1 asukas / 50 k-m^2).

Selvitys tontinmyyntitulojen perusteista on kokonaistaloustarkastelussa joka on liitteenä.

Suunnitelmassa rantaan on esitetty toimintoina:

- venesatama laitureineen
- kahvila ja rantsauna (ei sisälly kustannuksiin)
- kelluva rantsauna ja venevajat (ei sisälly kustannuksiin)
- loiva rantaosuus
- rantapuisto / beach volley tms
- pysäköintialueet.

Rakentaminen vaiheistettaisiin seuraavasti:

- VAIHE 1: messualue (19 AO-tonttia ja $4\,000 \text{ k-m}^2$ AP-korttelialueita)
 - ennakkoselvitykset ja yleissuunnittelu 2016 - 2018
 - asemakaava ja rakennustapaohje 2018

- katu- ja puistosuunnitelmat 2017 - 2019
- Matalahden kunnostaminen ja rantarakentaminen 2018 - 2019
- katujen, puistojen, leikkipaikkojen ja vesihuollon rakentaminen 2019 - 2021
- talojen rakentaminen 2020 - 2022
- alueen viimeistelytyöt 2022
- asuntomessut 2022

- VAIHE 2: loppuosa asemakaavoitettavasta alueesta (10 AO-tonttia ja 4 100 k-m² AP)
 - rakentamiskelpoinen asuntomessujen jälkeen kun messujen parkkialueet on muokattu tonttimaaksi

- VAIHE 3: OYK-muutosta vaativat alueet (15 AO-tonttia ja 3 500 k-m² AP) ja kaksi katua
 - vaatii osayleiskaavan muutoksen ja uuden asemakaavaprosessin
 - asuntomessujen mahdollinen väliaikainen pysäköintialue tulee kunnostaa tonttimaaksi ja virkistysalueeksi

Luontoselvitys

Alueelle laadittiin luontoselvitys vuoden 2017 aikana. Luontoselvitys on liitteenä. Luontoselvityksessä on useita luontoarvoltaan huomioitavia kohtia, mutta erityisesti kolme metsälain 10 § mukaan suojeltavaa aluetta. Luontoselvityksen asiat on yleissuunnitelmassa pystytty pääosin huomioimaan. Metsälain mukaisista kohteista kaksi sijoittui yleissuunnitelmassa virkistysalueelle, mutta kolmannen suolaikun osalta suunnitelmaa on muokattu siten että sekin voidaan säilyttää. Asuntomessualueen luontoselvitys 2017 on liitteenä.

LIITE B2, KHKON 12.2.2018

Kunnallistekniikka

Kadut ja vesihuolto

Maankäytön yleissuunnitelman perusteella on laadittu alustava kunnallistekniikan yleissuunnitelma, joka pitää sisällään katuja ja väyliä noin 2,5 kilometriä sekä katulinjoista erillisiä vesihuoltolinjoja noin 1,2 kilometriä.

Alueelle johtaa Särkänsalmentieltä noin 700 metriä pitkä kokoojaväylä varustettuna erillisellä kevyen liikenteen väylällä. Ranta-alueelle johtaa erillinen kevyen liikenteen väylä ja tonttikadun jatkeelta erillinen katuyhteys. Muutoin kadut ovat luonteeltaan 100–200 metriä pitkiä asuntokatuja.

Katujen ajoradat rajataan reunakivillä, joka mahdollistaa tiiviin rakentamisen. Pintavedet ohjataan hulevesiviemäriin ajoradalta hulevesikaivoilla ja edelleen hulevesiviemäreitä pitkin peltoalueen avo-ojiin, johon toteutetaan hulevesien viivytysjärjestelmä.

Vesihuolto liittyy Särkängsalmentien pohjoispuolen saariston suunnan vesi-
huollon runkolinjoihin. Suunnitellulle alueelle on esitetty kaksi jäteveden
pumppaamoja sekä muutamiin kiinteistöihin kiinteistökohtainen pumppaa-
mo.

Kunnallistekniikan yleissuunnitelman suunnitelmaselostus sekä asemapiir-
ros 27.9.2017 ovat liitteenä.

LIITE B3, KHKON 12.2.2018

Ympäristörakentaminen

Alueelle on kaavailtu kahta toiminnallista leikkipuistoa/ kokoontumispaik-
kaa. Leikkipuisto toteutettaisiin sisääntuloväylän keskivaiheilla metsä- ja
peltoalueen rajakohtaan sisältäen lapsille ja aikuisille suunnattuja leikki- ja
kuntoiluvälineitä. Ranta-alueelle toteutettaisiin puistoalue, joka sisältäisi
mm. oleskelun mahdollistavia rakenteita sekä pelikentän ja leikkivälineitä.

Puu- ja pensasistutuksia toteutettaisiin alueelle johtavalle kokoojakadulle
niiltä osin kun Carunan suurjännitelinjat sekä maaperä mahdollistavat.

Ympäristörakentamista ei ole tarkemmin suunniteltu vielä tässä vaiheessa.
Messualueella tullaan ympäristörakentamisen osalta toteuttamaan hieman
normaalia korkeampaa laatutasoa.

Rannan rakentaminen

Yleissuunnitelman rantapuiston ja venesataman alueelta laadittiin rantara-
kenteiden geotekninen tarkastelu. Pohjatutkimuksista todettiin, että maa-
perä on pintahumuksen alla liejua/ liejuista savea, jonka vesipitoisuus
näytteissä oli 98% ..169%. Savikerroksen paksuus vaihtelee 1 ...14 met-
riin leikkauslujuuden ollessa alimmillaan 5 kPa. Maaperän todettiin selvi-
tyksessä olevan erittäin huonosti kantavaa ja kuormittaessa runsaasti pai-
nuvaa.

Rannan käyttö venesatama-alueena edellyttää vesialueen ruoppaamista
2,5 metrin syvyyteen sekä rannan suuntaisen kallioon ankkuroitavan tuki-
seinän rakentamista. Rannan alueen ruoppausten laajuudeksi arvioidaan
noin 25 000 m³. Massastabilointi mahdollistaa sijoittaa alueelle ruoppaus-
massoja sekä muodostaa kuormia jakava päällyskerros. Massastabiloidun
alueen arvioidaan painuvan noin 50 cm 30 vuoden aikana. Tavoitteena on
aikaansaada rakenne, jossa painuminen alueella olisi tasaista ja siten vä-
hän jatkossa kunnostustoimia vaativaa.

Tukiseinän päälle toteutettaisiin rannan suuntainen puukantinen kävelylai-
turi ja vesialueelle kelluvat venelaiturit.

Rantarakentamisen alustava aikataulu:

- rakennussuunnittelu ja luvat 2018
- ponttiseinä 2019

- ruoppaus ja läjitys 2019
- viherrakentaminen syksy 2021–kevät 2022.

Rantarakentamisen alustava geotekninen tarkastelu 9.1.2018 (sisältäen tutkimuskartan, leikkaukset 3 kpl, suunnitelmaluonnoksen painuma-arvion ja stabiiliteetilaskelman) ovat liitteenä.

LIITE B4, KHKON 12.2.2018

Rannan rakentaminen esitetyllä tavoin edellyttää aluehallintoviraston vesilain mukaista lupaa. Luvan tarpeen laukaisee suunniteltu alueelle suunniteltu venesatama toimintona sekä ruoppauksen ja läjitykseen laajuus. Luvan käsittely Aluehallintovirastossa kestää tyypillisesti puolesta vuodesta vuoteen.

Matalahden kunnostaminen ruoppaamalla

Aluehallintovirasto (AVI) on myöntänyt 22.8.2016 luvan Naantali West End Oy:lle ja Naantalin kaupungille luvan Matalahden kunnostamiseen ruoppaamalla vesialuetta. Lupaa on haettu 30.9.2010 sekä 8.7.2014 ja 22.10.2014 päivitettyllä ns. Meisalmen kunnostussuunnitelmalla. Kunnostustyöt ovat aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaisuudesta eli viimeistään syksyllä 2019.

Jatkosuunnittelun tarpeiden kartoittamiseksi on laadittu selvitys, jossa arvioidaan AVI:n lupapäätöksen vaikutuksia laadittuun suunnitelmaan sekä selvitetään jatkotutkimustarpeita.

Selvitys Matalahden suunnitelman toteutettavuudesta, Pöyry 12.1.2018, on liitteenä.

LIITE B5, KHKON 12.2.2018

Päätavoitteena kunnostamisessa on toteuttaa 10 metriä leveä ja 2,5 metriä syvä veneväylä Matalahteen sekä poistaa veneväylän läheisyydestä ruovikkoa. Matalahden veneväylän ruoppauksen laajuudeksi arvioidaan noin 30 000 m³.

Selvityksessä todettiin, että keskeinen lisää tutkimuksia ja suunnittelua vaativa asia on ruoppauksen läjitysalueiden toimivuus. Suunnitelmassa esitetyt läjitysalueet sijaitsevat tyypillisesti tasolla +0...+0.6 metriä.

AVI:n lupaehdossa 2 on määrätty seuraavaa:

”Ruoppausmassojen läjitykset tehdään edellä mainitun suunnitelmakartan mukaisille kuudelle läjitysalueelle tai muualle maa-alueelle kiinteistönomistajien suostumuksin vedenkorkeusvaihtelut huomioon ottaen tulvakorkeuden yläpuolelle ja siten, että massat eivät pääse valumaan vesialueelle. Läjitysalueet on maisemoitava ympäristöönsä sopiviksi.”

Varsinais-Suomen ELY-keskus antoi 21.11.2017 seuraavan tulkinnan tulvakorkeudesta:

”Mareografin havaintojen mukaan normaalin viiden vuoden välein toistuvan merivesitulvan (1/5) voidaan katsoa olevan tasolla $N_{2000} + 1,0$ m. ELY-keskus katsoo, ettei tätä harvinaisempia vedenkorkeuksia tarvitse ottaa huomioon ruoppausmassoja läjittäessä.”

Lisäksi ELY-keskus toteaa, että ruoppausmassoja voidaan sijoittaa osittain vesialueelle rakennettavan erillisen penkereen taakse vain vähäisissä määrin, jos siihen on saatu omistajan suostumus.

Selvityksessä todetaan, että läjitysalueet ja läjittäminen ovat suurin haaste Matalahden kunnostamisessa. Aluehallintoviraston lupapäätöksen perusteena olevassa ns. Meisalmen suunnitelmassa läjitysalueet sijoittuvat tulva-alueelle, jolloin alueet tulee suojata pengertämällä. Pöyryn selvityksessä oletetaan, että suoja- ja pengerrys tehdään paikalta saattavaista massoista ja läjittäminen ranta-alueelle on mahdollista ilman pohjanvahvistuksia.

Ns. Meisalmen suunnitelman perusteella osalle läjitysalueista olisi tulossa jopa 2-3 metriä paksu läjityskerros. Läjitysalueet ja niiden soveltuvuus ja riittävyys nousevat selvityksissä useassa kohdassa esille. Maa-alueitten myyjien kanssa mahdollisesti tehtäviin kauppoihin tulisi sisällyttää ehto, joka tarvittaessa mahdollistaisi läjittämisen myös muille maanomistajan haltuun jääville maille, jotka soveltuvat läjitykseen.

Matalahden kunnostuksen osalta on tehtävä vielä lisäselvityksiä ja pohjatutkimuksia sekä laadittava varsinainen rakennussuunnitelma ja urakkaohjelma, joiden perusteella voidaan pyytää urakkatarjoukset Matalahden kunnostamisesta.

Matalahden länsipään ilmajohdot

Matalahteen johtavan kapean salmen ylittää kolme seuraavaa ilmajohdot:

- Caruna, suurjännitelinja, korkeus noin +18.30
- Caruna, keskijännitelinja, korkeus noin +9.30
- Naantalin Energia, pienjännitelinja, korkeus noin +10.20

Carunan keskijännitelinja on poistumassa tämän vuoden aikana ja Naantalin Energia on ilmoittanut korvaavansa pienjännitelinjan vesistökaapelilla Matalahden kunnostushankkeen niin edellyttäessä.

Suurjännitelinjan alikulkukorkeutta määrittäessä tulee huomioida johdon riippuma kolme metriä (kuormitus- ja lämpötilariippuvainen) sekä varoetäisyys kolme metriä virtajohtimeen. Tällöin vesiliikenteen alikulkukorkeudeksi Matalahteen muodostuu 12 metriä.

Hankkeen kustannuslaskelmiin ei ole sisällytetty mahdollisesta suurjännitelinjan korottamisesta aiheutuvia kustannuksia.

Arvio hankkeen kaavallisesta ja kunnallisteknisestä kokonaistaloudesta

Edellä esitettyjen selvitysten ja perustelujen pohjalta hankkeen kokonaistalous muotoutuu seuraavasti:

Tulot	Euroa
– Tontinmyyntitulot ja maankäyttösopimukset	+3 700 000
– Vesihuollon liittymismaksut	+800 000
Tulot yhteensä	+4 500 000
Menot	
– Maanhankinta	-1 400 000
– Kunnallistekniikka	-3 275 000
– Ympäristörakentaminen	-700 000
– Rantarakentaminen ja laiturit	-1 430 000
– Matalahden ruoppaus	-600 000
– Suunnittelu	-200 000
Menot yhteensä	-7 605 000
Kustannusvaikutus yhteensä	-3 105 000

Hankkeen kustannukset syntyvät pääsääntöisesti jo ennen asuntomessuja, mutta tulot kertyisivät pitkän aikavälin kuluessa maanmyyntitulojen, maanvuokrien ja liittymismaksujen osalta. Laskelmissa ei ole huomioitu rahoituskuluja.

Asuntomessujen suorat ja välilliset vaikutukset

Asuntomessujen kolmen viimeisen vuoden keskiarvo suorista tuloista ja menoista järjestävälle kaupungille on ollut seuraavanlainen:

Tulot	+0,7 M€
Menot	-2,6 M€
Netto	-1.9 M€

Laskelmissa ei ole huomioitu rahoituskuluja.

Asuntomessuhankkeen kokonaistaloustarkastelu on liitteenä.

LIITE B6, KHKON 12.2.2018

Naantalin Matkailu on selvittänyt asuntomessujen välillisiä vaikutuksia alueelle. Messuilla on käynyt viime vuosina keskimäärin 135 000 vierasta.

Selvitysten mukaan asuntomessujen koetaan antavan selkeän nosteen paikkakunnan yritys-elämälle, matkailulle ja työllisyydelle sekä ennen kaikkea paikkakunnan näkyvyydelle ja imagolle.

Tarkemmassa selvityksessä on ollut Jyväskylän, Vantaan ja Seinäjoen asuntomessut. Osuuskunta Suomen Asuntomessujen teettämien selvitysten mukaan suurin osa messukävijöistä on päiväkävijöitä, ja noin neljäsosa yöpyy asuntomessumatkansa aikana messujen kaupunkiseudulla. Messukävijät käyttävät rahaa messualueella noin 5 M€ ja messualueen ulkopuolella messumatkansa aikana noin 7 M€.

Asuntomessujen vaikutus messukunnan matkailuun sekä vertailutaulukko Jyväskylän, Vantaan ja Seinäjoen asuntomessujen matkailullisista vaikutuksista ovat liitteenä.

LIITTEET B7 - B8, KHKON 12.2.2018

Yritysvaikutusten arviointi

Elinkeinoasiamies Jorma Ranta on laatinut asuntomessujen yritysvaikutuksista seuraavan arvion:

Kaavoitettavien ja toteutettavien alueiden rakentamisen yritysvaikutukset ovat lähes samat riippumatta siitä järjestetäänkö messut vai ei. Messujen johdosta rakentamisalue hieman laajenee, laatutasovaatimus kasvaa ja aikataulu tiukentuu. Yritysvaikutusten arviointia vaikeuttaa epävarmuus siitä, että tulevatko rakentajat muualta vai lähialueelta, mikä heidän majoitustarpeensa on ja nopeasti toimitettavien talopakettien osuus kokonaisrakentamisesta.

Messutapahtuman vaikutukset Naantalissa kohdistuisivat erityisesti kysyntänä hotelli- ja ravintola-alalle. Seudullisesti messuvieraista hyötyisi erityisesti Kauppakeskus Mylly ja muut Raisiossa E18 tien varrella sijaitsevat erikoiskaupan suuryksiköt. Turussa hyöty jakaantuisi tasaisemmin ja erityisesti hotelli- ja ravintola-alalle.

Messujen aikainen palvelutarve antaa työtä lukuisille yrityksille ja tarjoaa kesätyöpaikkoja naantalilaisille nuorille. Kaupungin merkittäville ja jo tunnetuille matkailukohteille messut toisivat lisää asiakkaita.

Messujen tuottama julkisuus ja media-arvo hyödyttävät laajasti yrityksiä. Messujen aikana saatu tieto Naantalın matkailutarjonnasta näkyy kasvaneena kysyntänä myöhempinäkin vuosina. Tuolloin kysyntä kohdistuisi laajemmin eri kohteisiin ja palveluihin kuin lyhyen messumatkan aikana.

Asuntomessut 2022 – arvio yritysvaikutuksista on liitteenä.

LIITE B9, KHKON 12.2.2018

Asuntomessujen teema

Messujen teema on oleellinen osa messukokonaisuutta. Messuhakemuksessa tulee olla teema, jota sitten tarkennetaan asuntomessuorganisaation kanssa. Teeman tulisi olla luonteva osa messuprojektia ja alueen

suunnittelua.

Aiempien Messujen teemoja on ollut:

- Jyväskylä: ”Kasvimaata ja kaupungin valot”
- Seinäjoki: ”Pohjalainen tekemisen tahto”
- Mikkeli: ”Asumisen vaikutus ihmisen hyvinvointiin”

Naantalin asuntomessujen teema liittyy saaristoon:

- messut on saarella, Matalahden rannalla
- rantarakentaminen on oleellinen osa alueen rakentamista
- saariston yritysten palvelut voisi tuoda messuilla esille
- rannassa voisi olla saariston yrittäjien myyntipisteitä vaikka veneisäkin
- vesibussi voisi olla yksi tapa kulkea messuille, föli-lipulla

Teeman toteuttaminen tulisi olla alueesta ja suunnitelmasta kumpuavaa:

- saaristoasumista lähellä keskustaa
- ranta-alue, virkistys ja rakentaminen, kelluvat palvelut
- vesirakentaminen kaikissa muodoissaan
- kalliomaaston ja luontoarvojen hyödyntäminen
- veneilijöiden huomioiminen messupalveluna ja asumisen osana

Asuntomessujen sopimukset

Naantalin kaupunki on neuvotellut Osuuskunta Suomen Asuntomessujen kanssa asuntomessujen järjestämiseen liittyvistä sopimuksista Osuuskunnan esittämän sopimusmallien pohjalta. Neuvotteluissa sopimuksia on tarkennettu paremmin Naantalin hankkeeseen sopiviksi. Erityistä huomiota sopimusneuvotteluissa kiinnitettiin messulipputuloihin, pysäköintijärjestelyihin ja henkilökunnan määrään.

Pääsylipputulot jakaantuvat Osuuskunta Suomen Asuntomessuille 82 % ja kaupungille 18 %. Neuvotteluissa sovittiin että asuntomessujen pääsylipputuloista tulee kaupungille 60 % siltä osin kun kävijämäärä ylittää 140 000 kävijää.

Messujen pysäköintitulot kertyvät kokonaan kaupungille. Näytteilleasettajamaksut kertyvät kokonaan osuuskunnalle.

Asuntomessujen puitesopimusluonnos on liitteenä.

LIITE B10, KHKON 12.2.2018

Oheismateriaali:

- Asuntomessujen yhteistoimintasopimusluonnos

Asuntomessujen hakeminen

Mikäli asuntomessuja päätetään hakea, tarkoittaa se välittömästi messuhakemuksen valmistelua, asemakaavaluonnoksen valmistelua lautakunnan käsiteltäväksi sekä tarvittavien lupien hakemista rantarakentamisen toteuttamiseksi. Asuntomessuhakemuksen runko on liitteenä.

LIITE B11, KHKON 12.2.2018

Valtuuston päätöksen jälkeen Osuuskunta Suomen Asuntomessut päättää messujen myöntämisestä. Mikäli messut saadaan, solmitaan osuuskunnan kanssa puitesopimus. Päätöksenteon jälkeen asetetaan asemakaavaluonnos nähtäville, jonka jälkeen vahvistetaan alueen maakaupat kevään 2018 aikana.

Seuraavassa vaiheessa perustetaan messuorganisaatio. Messuhankkeen strateginen ohjaus ja päätöksenteko kuuluvat asuntomessutoimikunnalle johon nimetään kaupungin ja asuntomessuorganisaation edustajat.

Asuntomessujen prosessi- ja projektiorganisaatiokaavio on liitteenä.

LIITE B12, KHKON 12.2.2018

Hankkeen mahdollisuuksia ja riskejä

Mahdollisuuksia:

- Asuntomessukävijämäärien kasvaminen arvioidusta 135 000 kävijästä
- Imagohyödyt
- Mediajulkisuus
- Asukasluvun kasvaminen ja muuttovoiton tukeminen
- Naantalin ja erityisesti Luonnonmaan vetovoiman lisääntyminen asuinalueena
- Messuvieraiden mukanaan tuomat taloudelliset positiiviset vaikutukset alueen yrittäjille ja palveluntuottajille ja matkailuelinkeinolle
- Matalahden kunnostuksen mahdollinen ulkopuolinen rahoitus (ELY-keskus)

Riskejä:

- Onko alue riittävän houkutteleva, riittääkö kysyntä?
- Onko alue riittävän merellinen?
- Tonttien hintataso: Asuntorakentamisen suhdanteet – Iso määrä tontteja kerralla – asuntomessuaikataulu – etäisyys keskustasta
- Voimalinjan vaikutus pohjoisosan tonttien kysyntään
- Voimalinjan vaikutus Matalahden venereitin alituskorkeuteen
- Matalahden veden laatu, uimakelpoisuus
- Kaavoituksen etenemisen aikatauluun liittyvät riskit / valitukset
- Matalahti, kunnostuksen laajuus ja kustannukset, suojavallit ja stabiloinnit, läjitysalueiden stabiliteetti
- Matalahden tulevaisuus, jatkuvan kunnostuksen kohde
- Vesistöarakentamisen luvat

- Venesataman rantarakentamisen / ruoppaamisen aikatauluriskit
- Rannan palvelujen ja rakennusten toteutuminen
- Ilijärven kaatopaikka, suotovesien määrä ja laatu tulevaisuudessa
- Asuntomessujen ajankohta on muutenkin jo vilkas matkailun sesonkiaika, riittääkö hotellikapasiteetti lisääntyvään tarpeeseen
- Asuntomessujen vetovoima vuonna 2022, kävijämäärän väheneminen
- Inkoon asuntomessutapahtuman vaikutus asuntomessujen houkuttelevuuteen

Mikäli messuja ei haeta tai saada

Mikäli messuja ei päätetä hakea tai niitä ei saada, peruuntuu myös messualueelle sovittu maakauppa. Luonnonmaan kehittäminen jatkuu siinä tapauksessa asuinalueiden asemakaavoituksen osalta yleiskaavaa toteuttaen, ensisijaisesti Rymättylätien eteläpuolelle, kaupungin omistamille maille. Merellisyyden ja houkuttelevuuden lisäämisen osalta Villan tilan kehittämisen tärkeys korostuu entisestään.

Asuntomessuhanketta varten laaditut selvitykset ja suunnitelmat ovat siinä tapauksessa alueen tulevien muiden hankkeitten hyödynnettävissä. Matalahden kunnostuksen osalta kaupungin aiemmat sitoumukset ovat voimassa.

Luonnonmaan muu asemakaavoitus

Riippumatta asuntomessupäätöksestä on Luonnonmaan asemakaavoittamisen eteneminen myös muilla alueilla tärkeää Luonnonmaan kouluratkaisun ja koko kaupungin tonttitarjonnan kannalta.

Osayleiskaavan mukaiset asuinalueet Rymättylätien eteläpuolella Kultarannan koulun kohdalla ovat oleellinen etenemissuunta asuntokaavoituksen osalta. Alueella on merkittävää kaupungin maanomistusta. Kyseiselle kaupungin maanomistukselle on arkkitehti Tarmo Mustosen laatimassa maankäyttösuunnitelmassa (23.3.2012) suunniteltu noin 92 omakotitonttia, 21 000 kerrosneliometriä pientalorakentamista sekä 30 000 neliömetrin kokoinen korttelialue koululle ja päiväkodille. Alustavien selvitysten mukaan alueen kaavatalous olisi positiivinen myös toteutettaessa alue asuntomessualueelle suunnitellun laatutason mukaisesti laskettuna ja maanhankintakulut huomioiden. Kyseinen alue on kaavoitusohjelmassa, mutta sitä ei ole esitetty taloussuunnitelmakauden investoinneissa.

Kyseinen alue on todennäköisesti toteutettava jo ennen asuntomessujen järjestämistä, mikäli omakotitonttien kysyntä jatkuu nykyisellään ja mikäli Luonnonmaan uuden koulun ja päiväkodin rakentaminen sitä edellyttää.

Tarmo Mustosen maankäyttöluonnos 23.3.2012 on liitteenä.

LIITE B13, KHKON 12.2.2018

Yhteenveto

Asuntomessuhanke olisi suuri taloudellinen panostus, jolla Naantalin ja Luonnonmaan imagoa parannettaisiin ja Matalahteen kunnostettaisiin veneilyreitti venesatamaineen.

Messuille odotetaan 135 000 kävijää, mistä syntyvät suorat ja välilliset taloudelliset vaikutukset ovat merkittäviä Naantalin sekä koko kaupunkiseudun yrityksille ja palveluntarjoajille.

Yleissuunnitelman mukaisen alueen kunnallistekninen ja kaavataloudellinen nettovaikutus kaupungille on -3,1 M€. Asuntomessujen järjestämisen suoraksi kustannusvaikutukseksi on arvioitu yhteensä -1,9 M€. Hankkeen nettovaikutus kaupungille on yhteensä 5,0 M€.

Kustannukset realisoituisivat etupainotteisesti suhteessa tuloihin. Hankkeen rahoitustarve on suurimmillaan noin 8,0 M€ josta kunnallisteknisten investointien osuus on noin 6,0 M€. Summissa ei ole huomioitu rahoitusku-
luja.

Riippumatta messuratkaisusta tulee muillakin asemakaavoituksen ja rakentamisen hankkeilla turvata riittävä tonttutuotanto Luonnonmaalla sekä toteuttaa alueen varhaiskasvatus- ja kouluratkaisut.

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen, kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa ja yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi ovat kokouksessa läsnä asiantuntijoina.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Päätösehdotus annetaan kokouksessa.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa ja yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi olivat läsnä kokouksessa asiantuntijoina tämän asian käsittelyn ajan.

Kaupunginjohtaja esitti kokouksessa seuraavan päätösehdotuksen:

Kaupunginhallituksen konsernijaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää seuraavaa:

- Naantalin kaupunki hakee asuntomessuja vuodelle 2022 Luonnonmaalle, Matalahden alueelle.
- kaupunginhallitus valtuutetaan laatimaan asuntomessuhakemus sekä tekemään tarvittaessa muutoksia liitteinä olevien messusopimusten sisältöön.

- asuntomessualueen asemakaavoitus, tarvittavien lupien hakeminen rantarakentamiseen ja asuntomessujen organisoinnin valmistelu käynnistetään välittömästi kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen.

Konsernijaosto päättää esittää lisäksi, että kaupunginhallitus päättää kaupungin osalta asuntomessutoimikuntien kokoonpanosta, mikäli asuntomessut myönnetään kaupungille.

Keskustelun aikana Anne Pentti teki seuraavan muutosehdotuksen Hanna Gustafssonin kannattamana:

Vaihtoehtoehdotus/Kaupunginhallituksen konsernijaosto 12.2.2018

Naantali ei hae vuoden 2022 Asuntomessuja, hakemus messujen järjestämiseksi tehdään aikaisintaan vuonna 2020 tavoitteena esim. vuoden 2025 Asuntomessut, mikäli perusteet hakemiselle ovat tuolloin olemassa.

Ennen messujen hakemista tulee päättää päiväkotij- ja kouluverkkosuunnitelman sisältö ja tehdä sen perusteella päätökset mm. mahdollisesta uudesta Luonnonmaalle rakennettavasta päiväkodista ja koulusta sekä keskustan ja Kalevanniemen koulu-, päiväkotij ja vapaa-ajan ratkaisuksista.

Ennen Asuntomessujen hakemista tulee myös kaavoittaa kaupungin omistamille maille Rymättylätien varteen Särkänsalmentien risteysalueen tuntumaan asuinalue vähintään 600 asukkaalle. Kaavoituksen jälkeen tulee aloittaa ko. alueen tonttien tehokas markkinointi ja rakentaa alueen kunnallistekniikka viimeistään vuonna 2020. Samassa yhteydessä tulee myös arvioida kaupungin omistaman Villan tilan hyödyntäminen matkailua ja kaupunkilaisten virkistystä palvelevana alueena mm. ulkoilureittejä lisäämällä ja parantamalla.

Perustelut:

Yhdyskuntarakenne

Edellä mainittu Rymättylätien varressa Särkänsalmentien risteysalueen tuntumassa oleva asuinalue tukeutuu ja liittyy olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sekä rakentuu lähelle kaavailtua Luonnonmaan uutta päiväkotia ja koulua. Myös joukkoliikenteen ulottaminen alueelle on perusteltua. Alue suosisi kohtuuhintaisia omakotitontteja palveluiden ääreltä etsiviä lapsiperheitä, joiden kysyntään meidän tulee pystyä koko ajan vastaamaan seudullinen kilpailu ja Turun alueen tämänhetkinen vetovoima huomioon ottaen.

Kaupungin talouden kantokyky

Messuista aiheutuu nykyarvioin noin 9 miljoonan rahoitus ja velkatarve koko 2020 –luvulle.

Naantalin kokonaisvelka tulee nykytiedoin kasvamaan yli 40 miljoonaan euroon 2020 –luvun puoliväliin mennessä, jos asuntomessut, päiväkotit ja koulu, em. uusi asuinalue toteutetaan ja ne lasketaan yhteen vuosille 2019 – 2021 vahvistetun taloussuunnitelman mukaisten sekä jo olemassa olevan velan kanssa.

Naantalin verotulot puolestaan vähenevät noin 7 prosenttiin nykyisestä 19 prosentista eli putoavat runsaaseen kolmannekseen nykyisestä, jolloin velkojen hoitoon jäävä osuus myös olennaisesti alenee.

Talouden riskinä on myös lähivuosille ennustettu koronnousu, joka kohdistuu koko em. lainamäärään sekä Sote -palveluiden kiinteistöjen kohtalo kolmen vuoden siirtymäajan jälkeen.

Em. syistä katsomme, että kaikkia em. hankkeita ei voi käynnistää yhtä aikaa, vaan ne tulee jaksottaa siten, että velanotto jakautuu useammalle vuodelle ja että Asuntomessuja aikanaan hakiessamme pystymme paremmin arvioimaan varsinkin kouluverkkoselvityksen vaikutukset kaupungin talouteen ensi vuosikymmenellä sekä selvittää mahdollisuus laajentaa hankkeen rahoitus pohjaa seudullisesti.

Anne Pentin ehdotuksen liitteenä on kassavirtalaskenta/ rahoitustarveselvitys.

LIITE B14, KHKON 12.2.2017

Tämän jälkeen suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä kaupunginjohtajan ehdotusta kannattivat Toni Forsblom, Lasse Valtonen, Jukka-Pekka Aalto, Juha Eura, Isabella Hautala, Terhi Kärkkäinen ja Esa Vahtera. Anne Pentin ehdotusta kannatti Hanna Gustafsson.

Puheenjohtaja totesi nimenhuutoäänestyksen perusteella konsernijaoston hyväksyneen kaupunginjohtajan ehdotuksen äänin 7–2.

Valtuustoryhmille ja kaupunginhallituksen puheenjohtajistolle on välitetty maanomistajien 9.2.2018 lähettämä sähköposti, jossa maanomistajat esittävät mihin panostuksiin he sitoutuvat, jos asuntomessut päätetään toteuttaa Naantalin Luonnonmaalla Matalahden alueella vuonna 2022.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto § 7 12.02.2018

Maanomistajien sähköpostiviesti liitteineen liitetään oheismateriaaliksi tähän asiaan.

Oheismateriaali:

- maanomistajien sähköpostiviesti liitteineen

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin kuulumaan seuraavasti:

Kaupunginhallituksen konsernijaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää seuraavaa:

- Naantalin kaupunki hakee asuntomessuja vuodelle 2022 Luonnonmaalle, Matalahden alueelle.
- kaupunginhallitus valtuutetaan laatimaan asuntomessuhakemus sekä tekemään tarvittaessa muutoksia liitteenä olevien messusopimusten sisältöön.
- asuntomessualueen asemakaavoitus, tarvittavien lupien hakeminen rantarakentamiseen ja asuntomessujen organisoinnin valmistelu käynnistetään välittömästi kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen.

Konsernijaosto päättää esittää lisäksi, että kaupunginhallitus päättää kaupungin osalta asuntomessutoimikuntien kokoonpanosta, mikäli asuntomessut myönnetään kaupungille.

Pöytäkirjaan merkittiin Anne Pentin eriävä mielipide.

Asemakaavan mukaiset rakentamattomat rakennuspaikat

123/02.03.01/2018

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 12.02.2018 § 8

Maankäyttöinsinööri Pirjo Pitkänen 31.1.2018:

Kiinteistöveroprosentit

Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 13.11.2017 määrätä vuonna 2018 toimitettavaa kiinteistöverotusta varten seuraavat prosentit:

- yleinen prosentti 1,05
- vakituisten asuinrakennusten prosentti 0,45
- muiden asuinrakennusten prosentti 1,35
- **rakentamaton rakennuspaikka 3,00**

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

Rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin soveltamisedellytykset

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

1. Asemakaava on ollut voimassa vähintään vuoden ennen kalenterivuoden alkua. Asemakaavalla tarkoitetaan sekä uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaista asemakaavaa että vanhan rakennuslain mukaista asema- ja rakennuskaavaa.
2. Asemakaavan mukaan rakennuspaikan rakennusoikeudesta yli puolet on kaavoitettu asuntotarkoitukseen.
3. Rakennuspaikalla ei ole asuinkäytössä olevaa asuinrakennusta eikä sille ole maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 149 c §:ssä tarkoitetulla tavalla ryhdytty rakentamaan sellaista ennen kalenterivuoden alkua.
4. Rakennuspaikalle on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 135 §:ssä tarkoitettu käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen.
5. Rakennuspaikka on liitettävissä yleiseen vesijohtoon ja viemäriin vesihuoltolain (119/2001) 10 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

6. Rakennuspaikka ei ole rakennuskiellossa. Rakennuspaikalla ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 38 tai 53 §:ssä taikka 58 §:n 4 momentissa tarkoitettua rakennuskieltoa.
7. Rakennuspaikka on saman omistajan omistuksessa. Rakennuspaikan katsotaan olevan saman omistajan omistuksessa silloin, kun puoliset yhdessä omistavat rakennuspaikan tai rakennuspaikka on määröosaisessa yhteisomistuksessa. Niin ikään rakennuspaikan katsotaan olevan saman omistajan omistuksessa silloin, kun osa siitä on verovelvollisen pääasiallisesti omistaman yhtiön tai muun yhteisön omistuksessa taikka kun rakennuspaikka on samaan konserniin kuuluvien yhtiöiden omistuksessa.

Asemakaavan mukainen asuinrakennuksen rakennuspaikka

Asemakaavan mukaisella asuinrakennuksen rakennuspaikalla tarkoitetaan:

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

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

Rakentamattomat rakennuspaikat Naantalissa

Ympäristövirastossa on selvitetty kiinteistöverolain 12 a §:n mukaiset rakentamattomat rakennuspaikat, joita Naantalissa 1.1.2018 on yhteensä 95 kappaletta. Viime vuoden rakentamattomien tonttien listalta on poistunut 5 tonttia rakentamisen aloituksen johdosta. Lisäksi listalta on poistunut 1 tontti, kun maanomistus on siirtynyt kaupungille. Tonttilistalle on tullut lisää 2 tonttia kiinteistönmuodostuksen tai kunnallistekniikan rakentamisen johdosta.

Kiinteistöverolain 12 a §:n ehdot täyttäviä rakentamattomia rakennuspaikkoja on lisäksi kaupungin luovuttamien tonttien joukossa sekä asemakaava-alueilla, joilla on tehty maankäytösopimuksia. Koska kuitenkin kaupunki on sopimusehdoissa tai päätöksellä määritellyt rakentamisaikaa tonteille, ei tonteilta peritä korkeampaa kiinteistöveroa määritellyn rakentamisaajan puitteissa. Edellä mainittuja tontteja ei ole sisällytetty rakentamattomien rakennuspaikkojen listaan.

Rakentamattoman rakennuspaikan veron kokonaisvaikutus verokertymään vuonna 2017 oli noin 51 000 euroa.

Oheismateriaalina lista asemakaavan rakentamattomista asuinrakennuspaikoista 31.12.2017.

Oheismateriaali:

- Asemakaavan mukaiset rakentamattomat asuinrakennuspaikat 31.12.2017

Kartat rakentamattomista asuinrakennuspaikoista ovat liitteenä.

LIITE B15 - B16, KHKON 12.2.2018

Rakentamattomien rakennuspaikkojen ilmoittaminen Verohallinnolle

Verohallinnon 25.10.2016 antaman ohjeen mukaan (A34/200/2016) Verohallinnolle ilmoitetaan vain muuttuneet tiedot kiinteistöverolain 12 a §:n soveltamisen piiriin tulevista rakennuspaikoista. Tiedot rakentamattomista rakennuspaikoista on annettava Verohallinnolle kunkin vuoden tammikuun loppuun mennessä. Tiedot annetaan sähköisesti käyttäen Excel-taulukoita. Naantalin tiedot on lähetetty Verohallinnolle 30.1.2018.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto merkitsee asian tiedoksi.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Saaristoalueen kokoontumistilojen järjestämisen periaate

124/10.06.02/2018

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 12.02.2018 § 9

Kiinteistöpäällikkö Pekka Alm:

Naantaliin siirtyi liittyneistä kunnista useita tiloja, jotka olivat yhdistysten ja kuntalaisten kokoontumiskäytössä. Koska tilojen luonne, hallintatapa ja käyttöperiaatteet poikkeavat eri tapauksissa merkittävästi, on syytä määrittää kaupungin tavoitetila kokoontumistilojen luovuttamiselle.

Kokoontumiskäytössä on saaristoalueella tällä hetkellä seuraavia erityyppisiä kokoontumistiloja:

Velkua-Livonsaari

- koulu
- Sinervon talo
- Livonsaaren seurojentalo (omistaja Livonsaaren kyläyhdistys)

Merimasku

- koulu
- nuorisotila Kensu
- yhdistysten kokoontumistila Lossitupa
- maamiesseurantalo (omistaja Merimaskun maamiesseura)
- Kollolan kotiseututila
- Apajan kalastajatila

Rymättylä

- koulu
- nuorisotila
- Aahollin kulttuuritalo

Kussakin saaristotaajamassa kokoontumistiloilla on tärkeä merkitys alueen palvelujen tuottamisessa. Erityisesti kokoontumistilat tukevat kuntalaisten omatoimisuutta palveluiden järjestämisessä.

Toimintamalli on pisimmälle vakiintunut Livonsaaren seurojentalon vuokrauksen yhteydessä. Kaupunki tukee tilalaitoksen vuokrasopimuksen kautta Livonsaaren seurojentalon toimintaa. Sopimuksella seurojentalo voi katata suurin piirtein rakennuksen kohtuulliset lämmityskustannukset. Vuokrasopimuksella mahdollistetaan se, että talosta voidaan saada tiloja kunnan järjestämiin kokoontumistarpeisiin. Saaristolautakunta vuokraa tilat tilalaitokselta ja luovuttaa ne edelleen asukkaitten, kansalaisopiston yms. kautta kaupungin tarkoittamaan käyttöön. Järjestely mahdollistaa sen, että alueella on käytettävissä tarpeelliset kokoontumistilat.

Livonsaaren mallia voitaisiin soveltaa haluttaessa muihinkin saaristotaajamiin. Yhteisenä periaatteena olisi tällöin, että

- saaristolautakunta tukisi alueen kokoontumistilatoimintaa maksamalla tilan käytön keskeiset kustannukset, kuten kohtuulliset lämmitys-, vesi- ja jätahuoltokustannukset.
- saaristolautakunta luovuttaisi kokoontumistilan käyttömahdollisuuden taajaman asukkaille siten, että yksi yhdistys tai seura ottaisi kokoontumistilan huolehtimisvelvollisuuden vastuulle ja jakaisi sitten vastuuta ja tehtäviä muille käyttäjille.
- yhdistysten vastuulle jäisi rakennuksen hoito- ja käyttötehtävät, joita ovat mm. siivous, kiinteistönhoito ja kalustaminen. Kaupungin omistamissa kiinteistöissä tilalaitos jäisi vastaamaan rakennuksen vuosikorjauksista ja peruskorjaamisesta.

Periaatteen soveltamista harkitaan tällä hetkellä Sinervon kiinteistössä, joka on peruskorjattu viime vuoden lopulla. Saaristolautakunta luovuttaisi tilalaitokselta vuokrattavan tilan tässäkin tapauksessa yhdistysten käyttöön. Kiinteistön huolehtimisvastuun ottaisi Pro Sinervo ry, joka sopisi sitten asiasta edelleen muiden käyttäjäyhteisöjen kanssa. Yhdistykset vastaisivat rakennuksen ja sen välittömän ympäristön hoito- ja käyttötehtävistä.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto merkitsee tiedokseen suunnitellut periaatteet saaristoalueen kokoontumistilojen hoidosta ja käytöstä.

Konsernijaosto antaa tilalaitoksen tehtäväksi laatia sopimukset Sinervon kiinteistön hoidosta ja käytöstä valmisteluosassa ilmenevien periaatteiden mukaisesti

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että Anne Pentti poistui tämän asian käsittelyn ajaksi yhteisöjäävinä, koska hän toimii Merimaskun maa- ja metsätalouden kannatusyhdistyksen puheenjohtajana.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 44	14.11.2017
Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 10	12.02.2018

Naantalin matkailuelinkeinon kehittämissuunnitelma

1007/10.01.02/2017

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 14.11.2017 § 44

Viestintä- ja kehittämispäällikkö Tiina Rinne-Kylänpää:

Naantalin matkailuelinkeinon kehittämiseksi ollaan laatimassa kehittämissuunnitelmaa, ns. masterplania. Tavoitteena on luoda Naantalista entistä kilpailukykyisempi ja houkuttelevampi matkailukohde yhdessä matkailutoimijoiden kanssa. Masterplanissa määritellään yhteinen ja innostava visio siitä, millainen matkailukaupunki Naantali on tulevaisuudessa. Lisäksi määritellään yhteiset tavoitteet ja päämäärät Naantalin matkailuelinkeinon kehittämiseksi.

Masterplan sisältää konkreettisen toimenpidesuunnitelman, jossa sovitaan yritysten, Naantalin Matkailu Oy:n ja kaupungin toimenpiteet asetettuihin tavoitteisiin pääsemiseksi. Prosessiin osallistuvat Naantalin kaupungin, Naantalin Matkailu Oy:n edustajat, paikalliset matkailuyritykset ja muut keskeiset sidosryhmät.

Työn toteuttamisesta vastaa WSP Finland Oy yhdessä Naantalin kaupungin kanssa ja työ valmistuu vuoden 2017 loppuun mennessä.

Työpajoja järjestetään työn eri vaiheissa matkailuyrittäjille ja muille toimijoille sekä luottamushenkilöille. Strategiapaja luottamushenkilöille järjestetään 14.11 klo 17.00 - 20.00 Naantalin kaupungintalolla, 5. kerroksen kokoustilassa.

Ohjelma

Kevyt iltapala

17.00

Tervetulosanat / kaupunginjohtaja Jouni Mutanen, Naantalin kaupunki

17.15

Naantalin matkailun masterplan – mistä on kysymys? / Tarja Rautiainen, Visit Naantali Oy

17.30

Kohti Naantalin matkailun tulevaisuutta – matkailukyselyn ja -työpajan tuloksia / Susanna Harvio, WSP Finland Oy

18.00

Yhteistyöskentelyä – toimenpiteitä Naantalin matkailun kehittämiseksi

Kahvit

Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 44	14.11.2017
Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 10	12.02.2018

19.45
Miten tästä eteenpäin?

20.00
Tilaisuuden lopetus

Millaisia toimenpiteitä Naantalin matkailun kehittäminen vaatii? Miten saarimatkatilaa voidaan edistää? Miten tapahtumakaupungin imagoa vahvistetaan? Miten idyllistä vanhaa kaupunkia voidaan hyödyntää matkailukohteena myös kesäsesongin ulkopuolella? Miten muumi-imago näkyy Naantalin matkailun tulevaisuudessa?

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto merkitsee asian tiedoksi ja osallistuu työpa-
jaan ohjelman mukaisesti.

KOKOUSKÄSITTELY:

Kokoukseen osallistuivat myös viestintä- ja kehittämispäällikkö Tiina Rinne-Kylänpää, elinkeinoasiamies Jorma Ranta, Naantalin Matkailu Oy:n toimitusjohtaja Tarja Rautiainen sekä WSP Finland Oy:stä Tuuli Rantala ja Susanna Harvio.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 12.02.2018 § 10

Viestintä- ja kehittämispäällikkö Tiina Rinne-Kylänpää:

Naantalin matkailuelinkeinon kehittämiseksi on laadittu kehittämissuunnitelma, ns. masterplan, jonka tavoitteena on luoda Naantalista entistä kilpailukykyisempi ja houkuttelevampi matkailukohde. Masterplan laadittiin monipuolisessa vuorovaikutuksessa Naantalin matkailutoimijoiden ja –asiantuntijoiden kanssa.

Työn aikana järjestettiin laaja matkailukysely sekä kolme työpajaa, joihin osallistui noin 30–40 Naantalin matkailutoimijaa. Lisäksi haastateltiin erikseen myös joitakin matkailu- ja kaupan toimijoita.

Luottamushenkilöille järjestettiin strategiatyöpaja marraskuussa. Matkailutoimijat ovat arvostaneet kaupungin aloitetta matkailun edistämiseksi sekä kaupunginjohtajan osallistumisesta työpajoihin tuli myönteistä palautetta.

Kehittämis- ja verkostoitumistilaisuuksia pidettiin hyvinä ja onnistuneina, ja niille toivottiin jatkoa. Yhteistyön kehittäminen määritettiin myös yhdeksi keskeiseksi toimenpiteemäksi.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 44	14.11.2017
Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 10	12.02.2018

Masterplanissa määritettiin yhteinen ja innostava visio siitä, millainen matkailukaupunki Naantali on tulevaisuudessa, sekä tärkeimmät, konkreettiset toimenpiteet Naantalin matkailuelinkeinon kehittämiseksi.

Haastatteluiden, työpajojen ja ohjausryhmätyöskentelyn perusteella kehittämisen ja tuotteistamisen ensisijaisiksi kärkiteemoiksi nostettiin saaristo, Muumi – teema sekä hyvinvoinnin kehto. Näitä tukeviksi kärkiteemoiksi nousivat vanhan kaupungin idylli sekä tapahtumakaupunki. Toimenpidesuunnitelma pitää sisällään markkinointiin, kouluttamiseen ja informointiin; matkailutuotteiden ja – palveluiden kehittämiseen, infrastruktuuriin ja säävutettavuuteen sekä toiminnan ja yhteistyön organisointiin liittyvät keskeiset toimenpiteet vastuutahoineen.

Työ alkoi toukokuussa 2017 ja päättyi tammikuussa 2018. Työn toteuttamisesta vastasi WSP Finland Oy yhdessä Naantalin kaupungin kanssa. Työtä on ohjannut ohjausryhmä, jossa kaupungin edustajina olivat kaupunginjohtaja Jouni Mutanen, elinkeinoasiamies Jorma Ranta ja viestintä- ja kehittämispäällikkö Tiina Rinne-Kylänpää. Matkailuelinkeinon edustajina oli Tarja Rautiainen (Naantalin Matkailu Oy), Tomi Lohikoski (Muumimaa-ilma Oy), Joni Hakkarainen (Sunborn Group Oy), Tuomo Ranki (Kultaranta Resort Oy). WSP Finland Oy:stä toimi ryhmän sihteerinä Susanna Harvio ja Tuuli Rantala.

Masterplania toteutetaan yhteistyönä Naantalin Matkailu Oy:n ja yrittäjien kanssa. Kaupunki osallistuu ja tukee mahdollisuuksien mukaan toiminnallaan asiakirjassa mainittujen tavoitteiden toteutumista. Liitteenä masterplanin asiakirja.

LIITE B17, KHKON 12.2.2018

Suunnitelma on käsitelty Naantalin Matkailu Oy:n hallituksen kokouksessa 6.2.2018.

Oheismateriaali:

- Masterplan; raportti ja työpaja- aineistot

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto merkitsee asian tiedoksi ja saattaa asian myös kaupunginhallituksen tiedoksi

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että Hanna Gustafsson ja Vilhelm Junnila poistui tämän asian käsittelyn ajaksi yhteisöjäävinä, koska he ovat Naantalin Matkailu Oy:n hallituksen jäseniä.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kiinteistö Oy Naantalin Sokerinrannan ja YIT Rakennus Oy:n anomus rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä

652/10.01.02/2017

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 12.02.2018 § 11

Kaupunginlakimies Turo Järvinen:

Kiinteistö Oy Naantalin Sokerinranta ja YIT Rakennus Oy ovat toimittaneet kaupungille anomuksen rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä Humalisto I –kaava-alueella. Hakemuksella anotaan rakentamisvelvoiteajan pidentämistä kuudella (6) vuodella sekä vapautusta sopimussakosta pidennysajalta. Anomus on liitteenä.

LIITE A1, KHKON 12.2.2018

Rakentamisvelvoitteesta on sovittu Naantalin kaupungin ja Kiinteistö Oy Naantalin Sokerinrannan kanssa 21.6.2012 allekirjoitetussa maankäyttö-sopimuksessa, Naantalin kaupungin ja YIT Rakennus Oy:n kanssa 21.6.2012 allekirjoitetussa kauppakirjassa sekä 20.12.2013 tehdyssä kauppakirjan muutoksessa. Rakentamisvelvoitteen mukaan olisi tullut rakentaa 6525 k-m² hyväksytysti käyttöön otetuksi 4.10.2017 mennessä.

31.1.2018 valmistuneen As. Oy Merikapteenin myötä rakentamisvelvoitteesta on täytetty 2693 k-m². Velvoitemäärästä puuttuu siten 3832 k-m². Sopimussakoksi rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä on sovittu 20 euroa/ toteutumaton k-m², jolloin sopimussakoksi muodostuisi 76 640 euroa.

Kauppakirjaan 21.6.2012 Naantalin kaupungin ja YIT Rakennus Oy:n kanssa on liitetty muistio 19.6.2012, jossa on muun muassa todettu, ”että Naantalin kaupunginhallitus on rakentamisvelvoitteen täyttämisen osalta myöntänyt anomuksille aina jatkoaikaa (2 vuotta) ja tästä on muodostunut hallintokäytäntö. Jatkoaika on myönnetty kerran/ kohde”.

Esityslistan liitteenä on Maankäytösopimus 21.6.2012, kauppakirja 21.6.2012, muistio 19.6.2012 sekä kauppakirjan muutos 20.12.2013 (KHKON 12.2.2018).

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallituksen konsernijaosto päättää myöntää Kiinteistö Oy Naantalin Sokerinrannalle ja YIT Rakennus Oy:lle 19.6.2012 päivätyn muistion mukaisesti pidennystä rakentamisvelvoitteeseen kolme (3) vuotta, jolloin rakentamisvelvoitteen uusi määräaika on 4.10.2020 eikä tältä ajalta peritä sopimussakkoa.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Antti Kangasniemen rakentamisvelvoiteajan pidennysanomus

1091/10.01.02/2017

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 12.02.2018 § 12

Kaupunginlakimies Turo Järvinen:

Antti Kangasniemi on 7.1.2018 toimittanut kaupungille anomuksen rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä kahdella (2) vuodella. Anomus 7.1.2018 on liitteenä.

LIITE A2, KHKON 12.2.2018

Naantalin kaupunki ja Antti Kangasniemi ovat 22.2.2008 allekirjoittaneet maankäyttöä ja kiinteän omaisuuden luovuttamista koskevan sopimuksen nykyiseltä Metsäluikkion asemakaava-alueelta.

Sopimuksen kohdassa 4 on sovittu rakentamisvelvoitteesta siten, että ”sopimusalueelle sopimuksen mukaisessa asemakaavassa osoitetun uudisrakennusoikeuden määrästä on käytettävä 50 % (tämä luku pitää tarvittaessa pyöristää alaspäin niin, että se on balanssissa tonttien lukumäärän kanssa) viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun kaupunki on rakentanut kyseisen alueen kunnallistekniikan ja se on käyttöönottavissa. Tässä tarkoitettuna uudisrakentamisoikeutena, jonka perusteella rakentamisvelvoitteen neliömäärä lasketaan, ei pidetä sopimusalueelle ennen asemakaavan laatimista osoitettua ja/ tai käytettyä rakennusoikeutta eikä sopimusalueella sijaitsevaan SR-2 suojeltuun rakennukseen liittyen asemakaavassa osoitettua lisärakennusoikeutta”.

”Mikäli em. kohdassa tarkoitettu rakentamisvelvoite ei toteudu määräajan kuluessa, perii kaupunki vuosittain sopimussakkoa täyttymättä jääneen rakentamisvelvoitteen osalta sopimussakkoa kymmenen (10) euroa rakennusoikeusneliömetri/ vuosi kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Kaupunginhallitus voi anomuksesta pidentää rakentamisaikaa.”

Esityslistan liitteenä on maankäyttösopimus 22.2.2008 (KHKON 12.2.2018).

Maankäyttösopimukseen on liitetty niin ikään 22.2.2008 päivätty muistio maankäyttösopimuksen allekirjoitustilaisuudesta, jossa täsmennyksenä muun muassa rakentamisvelvoitteen osalta on todettu, että ”rakennusvelvoite koskee ja sen laskennassa huomioidaan vain ne kaavan ohjeellisessa tonttijaossa esitetyt tontit, jotka ovat kokonaan esimerkiksi Antti Kangasniemen omistamilla kiinteistöillä.”

Edelleen muistiossa on todettu, että ”Antti Kangasniemen osalta maankäyttösopimuksen mukaan tämä merkitsee käytännössä sitä, että rakentamisvelvollisuus on täydet kolme tonttia, koska pyöristys tapahtuu alaspäin.”

Muistioon 22.2.2008 on lisäksi kirjattu, että ”vielä kaupunki ilmoitti, että se on käytännössä myöntänyt kaikille hakijoille vähintään yhden kahden vuoden pituisen jatkoajan rakennusvelvoitteen täyttämiseksi.”

Alueen kunnallistekniikka on valmistunut 11.5.2012 tuolloin pidetyn taloudellisen loppuselvityksen myötä. Maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoiteaika on kulunut umpeen 12.5.2017. Rakennusvalvontaviranomaisen tiedon mukaan Antti Kangasniemen yksin omistamasta alueesta muodostuneille kahdelle tontille on tällä hetkellä rakennettuna (hyväksytysti käytöön otettuna) yhteensä 441 kerrosneliömetriä (tontit 529-30-50-2 ja 529-030-50-1).

Tonteilla 529-30-50-3 ja 529-30-50-4 on rakentaminen käynnissä.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallituksen konsernijaosto päättää myöntää kaksi (2) vuotta pidennystä alkuperäiseen rakentamisvelvoiteaikaan eli 12.5.2019 asti.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kiinteistö Oy Mantankallion Vengan Aurinkoportti Oy:n kautta Raimo Vilhuselle ja Timo Laukkaselle siirtyneen maankäyttösopimuksen 19.7.2007 rakentamisvelvoitetta koskeva anomus

598/10.01.02/2017

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 08.09.2014 § 67

Kaupunginlakimies Turo Järvinen 29.8.2014:

Naantalin kaupungin ja Kiinteistö Oy Mantankallion välillä on 19.4.2007 allekirjoitettu maankäyttösopimus, jossa rakentamisvelvoitteesta on sovittu seuraavaa:

Maanomistaja sitoutuu rakentamaan sopimusalueen asuntorakentamiseen (AP-AR-1) osoitetusta rakennusoikeusmäärästä puolet (50 %) joka on 3 087,5 kerrosneliometriä, viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Sopimusehdon mukaisesti kaupunginhallitus voi anomuksesta pidentää rakennusaikaa.

Naantalin kaupunginvaltuusto on 23.4.2007 hyväksynyt Vengan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen. Asemakaavasta tehtyjen valitusten ja valitusten peruuttamisen jälkeen Turun hallinto-oikeus on 7.12.2007 tekemällä päätöksellä nro 07/0386/1, dnro 01064/07/4103 määrännyt asian käsittelyn hallinto-oikeudessa raukeamaan, koska valitus ja muut vaatimukset on peruutettu. Kaupunginvaltuuston päätös on tuolloin tullut lainvoimaiseksi.

Esityslistan (KSJ 8.9.2014) liitteenä on maankäyttösopimus 19.4.2007.

Vengan asemakaava-alueen kunnallistekniikka on valmistunut kaupungin ulkopuolisten urakoitsijoiden osalta 12.7.2010, jolloin on suoritettu töiden vastaanottotarkastus ja urakan vastaanotto.

Maankäyttösopimus on sittemmin siirtynyt Vengan Aurinkoportti Oy:n vastattavaksi. Yhtiö on anonut aiemmin vuonna 2012 rakentamisvelvoiteajan pidentämistä ja kaupunkisuunnittelujaosto on päätöksellään 18.6.2012 § 40 myöntänyt rakentamisvelvoitteelle jatkoaikaa 31.12.2014 asti. Yhtiö on nyt toimittanut kaupungille anomuksen rakentamisvelvoiteajan jatkamiseksi 12.7.2017 asti. Anomus on esityslistan (KSJ 8.9.2014) liitteenä.

Rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä yhtiö esittää, että velvoiteaikaa alettaisiin laskemaan kunnallistekniikan valmistumisesta 12.7.2010 lukien, jolloin maankäyttösopimuksen mukainen rakentamisvelvoiteaika päättyisi 12.7.2015. Lisäksi Vengan Aurinkoportti Oy pyytää, että kaupunginhallitus myöntäisi kahden (2) vuoden jatkoajan edellä mainitulla tavalla laskettuun rakennusvelvoiteaikaan eli 12.7.2017 asti.

Yhtiö perustelee anomusta sillä, että rakentamisvelvoiteajan kuluminen tulee aloittaa kunnallistekniikan valmistumisesta, jolloin rakentamisen aloitta-

minen on vasta mahdollista ja lisääaikaa sillä, että vallitsevasta taloudellisesta tilanteesta johtuen hinnaltaan kilpailukykyisiäkin tontteja on haasteellista saada myytyä eikä yhtiön ole itse tarkoitus rakentaa tai rakennuttaa kyseisiä tontteja vaan myydä edelleen yksityisille tai yrityksille.

Rakennusvalvontatoimistosta saatujen tietojen mukaan yhtiön alkujaan omistamasta 17 tontista on luovutettu neljä pientalotonttia, joille on rakennettu tai rakennetaan parhaillaan yhteensä 988 kerrosneliömetriä. Rakentamisvelvoitteen määrästä uupuu siten toistaiseksi 2 099 kerrosneliötä.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunkisuunnittelujaosto päättää myöntää rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamisen 31.12.2015 asti.

KOKOUSKÄSITTELY:

Keskustelun kuluessa esittelijä muutti ehdotustaan kuulu-
maan seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelujaosto päättää palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan muutettu ehdotus hyväksyttiin.

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 29.09.2014 § 73

Kaupunginlakimies Turo Järvinen 22.9.2014:

19.4.2007 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaisesti vuosittainen sopimussakko on kaksikymmentä (20) euroa kerrosneliömetriä kohti rakentamattoman rakennusoikeuden määrän osalta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. Sopimussakon vuotuinen määrä olisi tällä hetkellä 2 099 k-m² x 20 € eli yhteensä 41 980 euroa.

Rakentamisvelvoiteajan pidentämishakemuksia on vuosina 2009–2014 käsitelty 35 kappaletta, joista osa on kohdistunut useamman kerran samaan kiinteistöön. Pääosa hakemuksista on koskenut yksittäisen pientalon rakentamista tontin kauppakirjan tai vuokrasopimuksen rakentamisvelvoitteen nojalla. Yleensä rakentaminen on ollut käynnissä, mutta käyttöönototarkastusta ei ole voitu pitää rakentamisvelvoiteajan puitteissa.

Maankäyttösopimuksien rakentamisvelvoiteaikoja on hakemuksista pidentetty kyseisen hakijan sekä Sorvarin ym. kohdalla. Sorvari ym. ovat hakeet ja saaneet kahdesti noin vuoden mittaisen pidennyksen rakentamisvelvoiteaikaan.

Vallitsevassa taloustilanteessa on tarkoituksenmukaista myöntää rakentamisvelvoitteelle pidennystä. Rakentamisvelvoitteille myönnettyt pidennykset

tilanteissa, joissa on jo aiemmin myönnetty jatkoaikaa rakentamisveloitteelle, ovat johdonmukaisesti olleet noin 12 kuukauden mittaisia.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Päätetään jatkaa maankäyttö ja kiinteän omaisuuden luovuttamista koskevan sopimuksen Naantalin kaupungin ja Vengan Aurinkoportti Oy:n välillä sopimuksen rakentamisveloitetta 31.12.2015 asti.

Mikäli rakentamisveloitetta ei täytetä määräaikaan mennessä peritään allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja kiinteän omaisuuden luovuttamista koskevan sopimuksen mukainen sopimussakko rakentamisveloitteen laiminlyönnistä.

KAUPUNKISUUNNITTELUJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 24.11.2014 § 454

Kaupunginlakimies Turo Järvinen:

Vengan Aurinkoportti Oy on 13.11.2014 toimittanut oheisen oikaisuvaatimuksen kaupunkisuunnittelujaoston päätöksestä 29.9.2014 § 73.

LIITE B1, KH 24.11.2014

Kuntalain 89 §:ssä säädetään seuraavaa:

"89 § Oikaisuvaatimus

Kunnanhallituksen ja lautakunnan, niiden jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimus tehdään 1 momentissa tarkoitetun toimielimen ja sen jaoston sekä sen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Oikaisuvaatimus kunnallisen liikelaitoksen johtokunnan 87 c §:n 3 momentissa ja liikelaitoskuntayhtymän johtokunnan 87 c §:n 5 momentissa tarkoitetusta päätöksestä tehdään päätöksen tehneelle johtokunnalle. Jos johtosäännössä on 51 §:n nojalla määrätty, että päätös voidaan ottaa johtokunnan käsiteltäväksi, oikaisuvaatimus johtokunnan ja sen alaisen viranomaisen päätöksestä tehdään johtokunnalle. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä.

Jos kunnanhallitus on 51 §:n nojalla ottanut lautakunnan, sen jaoston tai niiden alaisen viranomaisen päättämän asian käsi-

teltäväkseen, on päätöksestä tehty oikaisuvaatimus käsiteltävä kunnanhallituksessa."

Oikaisuvaatimuksen johdosta todetaan, että pidennyksen myöntäminen maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoitteeseen kuuluu kunnan tarkoituksenmukaisuusharkintaan, jossa viranomaisen ratkaisua ei perustella säännöksillä, vaan keskeisellä sijalla ovat esimerkiksi yhteiskuntapoliittiset päämäärät. Tarkoituksenmukaisuusharkintaa ohjaavat yhdenvertaisuus-, suhteellisuus- ja objektiviteettiperiaate sekä tarkoitussidonnaisuuden ja luottamuksensuojan periaatteet.

Maankäyttösopimusten ja tonttien kauppakirjojen rakentamisvelvoite-ehdoilla pyritään kohtuullisessa ajassa saamaan asemakaava-alue rakentamaan siten, että kunta saa yhdyskuntatekniikan rakentamisen edellyttämiä investointejaan takaisin muun muassa vesihuollon liittymismaksuina.

Tarkoituksenmukaista ei ole, että kunta vastaisi kaava-alueen edellyttämistä yhdyskuntatekniikan investoinneista pitkään ennen kuin alue rakentuisi.

Nyt kyseessä olevassa, 19.4.2007 päivätyssä maankäyttösopimuksessa on sovittu rakentamisvelvoitteesta seuraavaa:

"Maanomistaja sitoutuu rakentamaan sopimusalueen asuntorakentamiseen (AP-AR-1) osoitetusta rakennusoikeusmäärästä puolet (50 %) joka on 3 087,5 kerrosneliometriä, viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun asemakaava on saanut lainvoiman."

Sopimusehdon mukaisesti kaupunginhallitus voi anomuksesta pidentää rakennusaikaa.

Asemakaava on saanut lainvoiman 7.12.2007. Maankäyttösopimus on rakentamisvelvoiteajan alkamisen ja pituuden osalta selkeä eikä maankäyttösopimuksen muuttamiseen yllä olevan tekstin osalta sen vuoksi ole tarvetta.

Kaupunkisuunnittelujaosto on 18.6.2012 päätöksellään myöntänyt pidennystä rakennusvelvoiteaikaan hieman yli 2 vuotta ja nyt oikaisuvaatimuksen kohteena olevalla päätöksellään 29.9.2014 edelleen vuoden pidennyksen eli yhteensä yli 3 vuotta pidennystä maankäyttösopimuksen mukaiseen rakentamisvelvoitteen määräaikaan.

Esitän, että kaupunginhallitus hylkää oikaisuvaatimuksen sekä pysyttää kaupunkisuunnittelujaoston päätöksen 29.9.2014 § 73 voimassa, koska päätös on tehty kunnalla olevan tarkoituksenmukaisuusharkintavallan puitteissa.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallituksen konsernijaosto § 13

12.02.2018

Kaupunginhallitus hylkää oikaisuvaatimuksen ja pysyttää voimassa kaupunkisuunnittelujaoston päätöksen 29.9.2014 § 73.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 12.02.2018 § 13

Kaupunginlakimies Turo Järvinen:

Vengan Aurinkoportti Oy on toimittanut 22.1.2018 Naantalin kaupungille anomuksen 19.4.2007 päivätyn maankäyttösopimuksen rakentamisveloitetta koskien. Anomuksessa esitetään, että ensisijaisesti rakentamisveloitte rautetaan ja toissijaisesti sopimussakkoa veloitteen laiminlyönnistä kohtuullistetaan.

LIITE A3, KHKON 12.2.2018

Esityslistan liitteenä on maankäyttösopimus 19.4.2007 (KHKON 12.2.2018).

19.4.2007 päivätyn maankäyttösopimuksen mukainen rakentamisveloitteen määrä on 3087,5 k-m². Rakennusvalvonnalta saatujen tietojen mukaan tällä hetkellä maankäyttösopimuksen tarkoittamalle alueelle on toteutunut tai parhaillaan käynnissä rakentamista yhteensä 2662 k-m² seuraavasti:

- 529-25-4-3 209 k-m², käyttöönotto 6.3.2014;
- 529-25-2-3 224 k-m², käyttöönotto 8.9.2011 ja loppukatselmus 19.6.2014;
- 529-25-3-1 291 k-m², käyttöönotto 29.3.2012 ja loppukatselmus 9.6.2014;
- 529-25-3-3 284 k-m², käyttöönotto 25.4.2013;
- 529-25-5-5 149 k-m², aloituskokous 16.8.2017 ja
- 529-25-3-5 1505 k-m², aloituskokous 11.10.2017.

Yhteensä 2662 k-m²

Rakentamisveloitteesta uupuu tällä hetkellä 425,5 k-m².

Velvoiteajan umpeuduttua 31.12.2015 on rakennettuna ollut 1008 k-m² eli veloitteesta on tuolloin uupunut 2079,5 k-m². 31.12.2016 rakennettuna on ollut samat 1008 k-m² ja vastaavasti veloitteesta uupunut 2079,5 k-m².

Maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoitetta koskevan ehdon 5, toisen kappaleen mukaan ”mikäli rakentamisvelvoite ei toteudu määräajan kuluessa, perii kaupunki vuosittain sopimussakkoa kaksikymmentä (20) euroa kerrosneliometriä kohti rakentamattoman rakennusoikeuden määrän osalta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, ellei kaupunki päätä myöntää helpotusta rakentamisvelvoitteesta”.

Rakentamisvelvoiteajan umpeuduttua 31.12.2015 on 1.1.2016 ja 1.1.2017 lukien rakentamisvelvoitteesta uupunut 2079,5 k-m², joka vuotuisena sopimussakkona on (2079,5 k-m² x 20 €/k-m²) 41 590 euroa ja siten kahdelta kalenterivuodelta yhteensä 83 180 euroa.

Vuoden 2017 aikana on käynnistynyt kaksi uutta rakennushanketta, joiden rakennuslupahakemusten mukainen kerrosneliömäärä on yhteensä 1654 k-m².

Kaupunginhallituksen konsernijaosto kohtuullistaa 31.12.2015 päättyneen rakentamisvelvoitteen johdosta vuosilta 2016 ja 2017 kertynyttä ja perittävää sopimussakkomäärää puoleen (50 %) eli 41 590 euroon. Konsernijaosto myöntää lisäksi rakentamisvelvoitteelle pidennystä 31.12.2019 asti, perusteena vuonna 2017 käynnistyneet uudet rakennushankkeet sekä päättää olla perimättä sopimussakkoa ajalta 1.1.2018 – 31.12.2019.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto päättää:

- kohtuullistaa 31.12.2015 päättyneen rakentamisvelvoitteen johdosta vuosilta 2016 ja 2017 kertynyttä ja perittävää sopimussakkomäärää puoleen (50 %) eli 41 590 euroon ja
- myöntää rakentamisvelvoitteelle pidennystä 31.12.2019 asti, perusteena vuonna 2017 käynnistyneet uudet rakennushankkeet sekä
- että sopimussakkoa ei peritä ajalta 1.1.2018 – 31.12.2019.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Konsernijaoston sihteerin tehtävät

122/00.00.03.00/2018

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 12.02.2018 § 14

Tekninen johtaja Kimmo Suonpää on toiminut konsernijaoston sihteerinä. Hän on irtisanoutunut Naantalin kaupungin palveluksesta siten, että hänen työsuhteensa päättyy 28.2.2018.

Kaupunginlakimies Turo Järvinen on lupautunut hoitamaan jatkossa konsernijaoston sihteerin tehtäviä.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto päättää, että jaoston sihteerinä toimii jatkossa kaupunginlakimies Turo Järvinen.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Muutoksenhakuohje

Toimielin Kaupunginhallituksen konsernijaosto

Kokouspäivämäärä 12.2.2018

Pöytäkirja yleisesti nähtävänä

Pöytäkirja on 20 . 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:

§ 7 - 10.

Koska päätöksestä voidaan tehdä kuntalain 134 §:n 1 mom. mukaan kirjallinen oikaisuvaatimus, seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla:

§ 11 - 14.

Oikaisuvaatimusohjeet Seuraaviin päätöksiin tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen:

§ 11 - 14

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään:

Naantalin kaupunki, kaupunginhallitus
Postiosoite: PL 43, 21101 Naantali
Käyntiosoite: Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali

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 tiedoksisaamisesta.

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 muutoksenhakuajaksi. Jos muutoksenhakuajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluihminen tai juhannusaatto tai arkilauantai, oikaisuvaatimuksen saa tehdä ensimmäisenä arkipäivänä tämän jälkeen.

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