

Sisällysluettelo		Sivu
22	Kaupunginjohtajan tilannekatsaus	3
23	Kiinteistö Oy Fältinrannan poikkeamishakemus rakennusoikeuden ylittämiseksi	4
24	Vuoden 2017 rakentamattomien pientalotonttien kauppahintatilasto	7
25	Turun rakennemallialueen väestönkasvun ja tontinmyyntien seurantatietoja	9
26	Liisa Hakalan rakentamisvelvoiteajan pidennysanomus	10

Kaupunginhallituksen konsernijaosto

16.04.2018

Aika	16.04.2018 kello 18:45 - 20:18	
Paikka	Kaupunginhallituksen kokoushuone	
Osallistujat	Forsblom Toni	puheenjohtaja
	Valtonen Lasse	varapuheenjohtaja
	Aho Kimmo	varajäsen
	Eura Juha	jäsen
	Gustafsson Hanna	jäsen
	Hautala Isabella	jäsen
	Kärkkäinen Terhi	jäsen
	Seppälä Saara	varajäsen
	Vahtera Esa	jäsen
	Tuuna Markku	KH:n puheenjohtaja
	Junnila Vilhelm	KH:n 1. varapuheenjohtaja
	Hagsberg Sirpa	KH:n 2. varapuheenjohtaja, kaupunginjohtaja
	Mutanen Jouni	maankäyttöpäällikkö, § 22
	Lehikoinen Elise	maankäyttöinsinööri, § 22
	Pitkänen Pirjo	elinkeinoasiamies, § 22
	Ranta Jorma	elinkeinoasiamies, § 22
	Järvinen Turo	pöytäkirjanpitäjä

Läillisyys ja päätösvaltaisuus

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjantarkastajat

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Juha Eura ja Hanna Gustafsson.

Käsitellyt asiat § 22 - 26

Allekirjoitukset

Toni Forsblom
puheenjohtaja

Turo Järvinen
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirjan tarkastus

Naantalissa _____ . _____ kuuta 20 _____

Juha Eura

Hanna Gustafsson

Kaupunginjohtajan tilannekatsaus

57/00.00.03/2018

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 16.04.2018 § 22

Tarvittaessa kaupunginjohtaja esittää konsernijaoston toimialaan kuuluvista, valmistelussa olevista, asioista katsauksen.

Elinkeinoasiamies Jorma Ranta, maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen ja maankäyttöinsinööri Pirjo Pitkänen olivat tämän asian käsittelyn ajan paikalla asiantuntijoina klo 19.25 – 20.08.

Sirpa Hagsberg poistui tämän asian käsittelyn aikana klo 19.53.

Pidettiin tauko klo 20.10 – 20.13.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Merkitään kaupunginjohtajan tilannekatsaus tiedoksi.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kiinteistö Oy Fältinrannan poikkeamishakemus rakennusoikeuden ylittämiseksi

1005/10.04.02/2017

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 16.04.2018 § 23

Rakennustarkastaja Markku Aro:

Hakija

Kiinteistö Oy Fältinranta, Turku

Rakennuspaikka

Fältinrannantie 56, Hämmärö, 529-499-0002-0120, tila Fältinranta, pinta-ala 6 502 m²

Kaavoitustilanne

Rantakaava R-5

Kaavan vuosi

2011

Rakennettu kerrosala

50 m²

Kaavoitustilanne

Hämmärön kylä, Hämmärön ranta-asetymä ja ranta-asetymän muutos

Rakennuspaikka on merkitty VV/yk-merkinnällä. Merkinnällä tarkoitetaan uimaranta-aluetta sekä yhteiskäyttöaluetta. Alueelle saa rakentaa enintään 50 k-m² saunarakennuksen korttelien 28, 29, 32 ja 33 yhteiskäyttöön.

Rakennushanke

Halutaan laajentaa olemassa olevaa saunarakennusta 20 k-m².

Hakijan perustelu

Kiinteistö Oy Fältinranta on ollut viiden rakennuspaikan omistama yhteis-sauna-alue. Ajatus yhteissaunasta ei ole toiminut ja omistussuhteet on muutettu siten, että Turun yliopistosäätiö omistaa rakennuspaikan nyt kokonaan.

Rakennuspaikan kaavanmukaiset olosuhteet ovat muuttuneet ja tontti saadaan jatkossa tarkoituksen mukaiseen käyttöön.

Kuuleminen

Hakija kuullut yhtä naapurikiinteistöä. Ei huomautettavaa

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 171 § Poikkeamisvalta ja poikkeamisen edellytykset

MRL 173 § Poikkeamismenettely

MRL 174 § Poikkeamispäätös

Päätösehdotus

Rakennustarkastaja Markku Aro ja kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa puoltavat haettua poikkeamista.

Päätösehdotuksen perustelut

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (MRL 171 §).

Poikkeamisesta ei tässä tapauksessa seuraa MRL:n 171 §:n mukaisia haittoja.

Poikkeamista vastaavaa rakennuslupaa on haettava päätöksen voimassaoloaikana (MRL 174 §)

Sijaintikartta, osayleiskaavaote ja asemapiirros oheistetaan.

LIITE A1-2, KHKON 19.3.2018(säilytetään erillisessä poikkeamislupa-aktissa)

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto hyväksyy Kiinteistö Oy Fältinrannan poikkeamislupahakemuksen rakennustarkastajan Markku Aron ja kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaan esittämin perustein ja ehdoin.

Päätös on voimassa kaksi vuotta konsernijaoston päätöksen lainvoimaiseksi tulosta lukien.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Vuoden 2017 rakentamattomien pientalotonttien kauppahintatilasto

123/02.03.01/2018

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 16.04.2018 § 24

Maankäyttöinsinööri Pirjo Pitkänen:

Kauppojen määrä

Rakentamattomien, asemakaava-alueella olevien, yksityisten omistamien asuinpientalotonttien luovutuksia on kaupungin alueella tehty 16 kappaletta vuonna 2017. Kaupat ovat keskittyneet Kanta-Naantaliin. Merimaskussa on tehty yksi kauppa. Tehtyjen kauppojen lukumäärä on vuosien ajan ollut suunnilleen näissä lukemissa.

Kanta-Naantalin hinnat

Kanta-Naantalin alueella yksityisten välisissä tonttikaupoissa maapohjan neliöhinnan keskiarvo on 58 €/ m², vaihteluväli 16 – 234 €/ m². Tämä pitää sisällään myös tontinosamääräalojen ja teollisuusalueella sijaitsevan asuinrakennuspaikan neliöhinnat 16 – 20 €/ m². Varsinaisen asuintontin neliöhinnat ovat 32 €/ m² ylöspäin. Tonttien neliöhinnat ovat Kanta-Naantalissa välillä 32 – 87 €/ m² lukuun ottamatta Ruonan alueelta myytyä tonttia.

Ruonassa maapohjan neliöhinta on kavunnut selvästi keskimääräistä korkeammaksi, 234 €/ m². Merinäköala sekä se, että tontin rajoittaa Kalevalahden rannasta vain puistoalue, sekä lisäksi tontin lyhyt etäisyys keskustasta ja palveluista, lienevät korkean hinnan taustalla.

Kanta-Naantalissa asuintonttien kerrosneliöhintojen keskiarvo on 240 €/ krs-m², vaihteluväli 71 €/ krs-m² – 780 €/ krs-m². Suurimman ja pienimmän kerrosneliöhinnan ero voi siis olla kymmenkertainen.

Merimaskun hinta

Merimaskussa joulukuussa 2017 myydyn tontin maapohjan neliöhinta on ollut 15 €/ m² ja kerrosneliöhinta 60 €/ krs-m².

Kaupunki on myynyt kyseisen tontin yksityishenkilölle vuonna 2010, jolloin tontin neliöhinta oli 22 €/ m² ja kerrosneliöhinta 89 €/ krs-m². Tontti on edelleen rakentamaton ja sen edelleen myyntiin on saatu kaupunginhallituksen lupa.

Liitteenä kauppahintatilasto ja kartat.

LIITTEET B3-5, KHKON 16.4.2018

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto merkitsee vuoden 2017 rakentamattomien pientalotonttien kauppahintatilaston tietoonsa saatetuksi.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Turun rakennemallialueen väestönkasvun ja tontinmyyntien seurantatietoja

292/00.99.02/2018

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 16.04.2018 § 25

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen:

Turun seudun rakennemallityön ja asunto- ja maapoliittisen ohjelman toteutumista seurataan seudullisena yhteistyönä.

Väestötavoitteiden toteutumisesta on valmistunut raportti Väestökehitys rakennemallialueella, joka on liitteenä.

LIITE B6, KHKON 16.4.2018

Tavoiteltu väestökehitys + 75 000 asukasta rakennemallialueella vuoteen 2035 mennessä on toteutumassa. Ydinkaupunkialueen osuus tästä, noin 60 000 asukasta lisää, on samoin toteutumassa.

Turun ydinkaupunkialueen väestönlisäys on ollut suunniteltua voimakkaampaa. Myös Lieto on ylittänyt kasvutavoitteensa. Kaarinakin on kasvanut voimakkaasti, mutta sen tavoitteet ovat olleet niin kovat, että niitä se ei ole saavuttanut. Naantali ja Raisio ovat selvästi jäljessä omista tavoitteistaan. Kun ydinkaupunkialueen rajausta Naantalissa tarkisteltiin ja siihen otettiin mukaan myös Naantalin mantereen pohjoisosat ja Luonnonmaalta keskeiset kasvualueet, Naantali pääsi väestönkasvussa kuitenkin positiiviselle puolelle.

Yhteistyöryhmässä kerätään tietoja myös seudun tontinmyynneistä ja raakamaan hankinnasta. Raportit niistä ovat liitteenä.

LIITTEET B7-B9, KHKON 16.4.2018

Tontinmyyntejä ja Naantalin onnistumista niissä on analysoitu oheismateriaalissa.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto merkitsee seudullisen kehityksen seuranta-aineiston tietoonsa saatetuksi.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liisa Hakalan rakentamisvelvoiteajan pidennysanomus

1092/10.01.02/2017

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 16.04.2018 § 26

Kaupunginlakimies Turo Järvinen:

Liisa Hakala on 20.3.2018 toimittanut kaupungille anomuksen rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä kahdella (2) vuodella tontilla 529–30–45–1. Anomus 20.3.2018 liitteenä.

LIITE A10, KHKON 16.4.2018

Naantalin kaupunki ja Liisa Hakala ovat 19.2.2008 allekirjoittaneet maankäyttöä ja kiinteän omaisuuden luovuttamista koskevan sopimuksen nykyiseltä Metsäluikkion asemakaava-alueelta.

Sopimuksen kohdassa 4 on sovittu rakentamisvelvoitteesta siten, että ”uusille muodostuville asuinrakennustonteille, joille ei ole ennestään rakennettu asuinrakennusta, on rakennettava uudisrakennus viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun kaupunki on rakentanut kyseisen alueen kunnallistekniikan”.

”Mikäli em. kohdassa tarkoitettu rakentamisvelvoite ei toteudu määräajan kuluessa, perii kaupunki vuosittain sopimussakkoa muodostuvan tontin osalta, ellei kaupunki päättää myöntää helpotusta tästä, kaksituhatta (2000) euroa alkavalta vuodelta kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. Kaupunginhallitus voi anomuksesta pidentää rakentamisaikaa.” Maankäytösopimus 19.2.2008 esityslistan (KHKON 16.4.2018) liitteenä.

Alueen kunnallistekniikka on valmistunut 11.5.2012, jolloin rakentamisvelvoitteen määräaika on kulunut umpeen 12.5.2017. Rakennusvalvontaviranomaisen tiedon mukaan tontille ei ole rakennettu eikä sille ole vireillä rakennuslupahakemusta. Liisa Hakala on myynyt kyseisen tontin 28.12.2009.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto on päätöksellään 12.2.2018 § 12 myöntänyt toiselle maanomistajalle kaksi vuotta pidennystä samalla alueella sijaitsevien tonttien rakentamisvelvoiteaikaan.

KAUPUNGINJOHTAJA:

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

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Muutoksenhakuohje

Toimielin Kaupunginhallituksen konsernijaosto

Kokouspäivämäärä 16.4.2018

Pöytäkirja yleisesti nähtävänä

Pöytäkirja on 24.4.2018 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:

§ 22, § 24 - 25

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

§ 26

Oikaisuvaatimusohjeet Seuraavaan päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen:

§ 26

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 tiedoksisaanista.

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

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva pöytäkirjanote on lähetetty hänelle kirjeellä. Käytettäessä sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta muutoksenhaku-aikaan. Jos muutoksenhakuajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluihannusaatto 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.

Valitusosoitus

Seuraavaan päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella:

Hallintovalitus § 23

Päätöksen antopäivä 25.4.2018

Valitusaika 30 päivää

Valitusaika lasketaan päätöksen antopäivästä.

Valitusviranomainen:

Turun hallinto-oikeus

Postiosoite: PL 32, 20101 Turku

Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2 - 4, 20100 Turku

Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla valituksen käsittelystä hallinto-oikeudessa perittävä oikeudenkäyntimaksu on 250 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiarhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

Valituskirjassa on ilmoitettava

- valittajan nimi, ammatti, asuin- ja postiosoite
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi
- muutosvaatimuksen perusteet.

Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuin- ja postiosoite.

Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.

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