

Stadsfullmäktige

Tid 21.10.2024 kl. 18:00 - 18:43

Plats Karlebysalen

Innehållsförteckning

§	Rubrik	Sida
§ 93	Laglighet och beslutförhet	4
§ 94	Protokolljusterare	5
§ 95	Prissättnings- och överlåtelseprinciperna för Gamla Varvets område	6
§ 96	Delårsrapport II/2024 Staden och dottersamfund, och koncernrapport 8/2024	21
§ 97	Ändring av förvaltningsstadgan / informationshantering	27
§ 98	Ändring av förvaltningsstadgan / Bygglagens inverkan	29
§ 99	Komplettering av antalet ersättare / Kant	31
§ 100	Svar på fullmäktigemotion / Aktiv och mångsidig bostadspolitik	32
§ 101	Svar på fullmäktigemotion / Planering av tomterna till skolorna i Jokilaakso och Hakalax som kommer att läggas ner	35

Deltagare

	Namn	Uppgift	Övrigt
Närvarande	Isotalus Tiina	ordförande	
	Peltokangas Mauri	andra vice ordförande	
	Anderson Stefan	ledamot	
	Anttila Markus	ledamot	
	Cygnel Hanna	ledamot	
	Egge Faisa	ledamot	
	Fiskaali Heimo	ledamot	
	Haapasaari Emma	ledamot	
	Haimakainen Pentti	ledamot	
	Hankaniemi Tapani	ledamot	
	Hautamäki Jorma	ledamot	
	Herlevi Reino	ledamot	
	Innanen Sari	ledamot	
	Jukkola Janne	ledamot	
	Kalliokoski Matti	ledamot	
	Kauppila Jorma	ledamot	
	Keränen Ulpu	ledamot	
	Kippo Hannu	ledamot	
	Kivelä Tomi	ledamot	
	Kivilehto Kauko	ledamot	
	Koljonen Risto	ledamot	
	Koskela Minna	ledamot	
	Lahti Mauri	ledamot	
	Leinonen Pia	ledamot	
	Leivo Marjaana	ledamot	
	Lukkarinen Margita	ledamot	
	Nurmi Pekka	ledamot	
	Nurmi-Lehto Anna	ledamot	
	Orjala Sirpa	ledamot	
	Paananen Jukka	ledamot	
	Pajunpää Tapio	ledamot	
	Pietilä Oliver	ledamot	
	Pikkarainen-Haapasaari Jaana		
	Puurula Juha	ledamot	
	Ruisaho Sakari	ledamot	
	Salo Mauri	ledamot	
	Simpanen Sami	ledamot	
	Snellman Hans	ledamot	
	Teerikangas Emilia	ledamot	
	Timonen Marlén	ledamot	
	Hietaharju Anne	ersättare	
	Palosaari Anneli	ersättare	
	Rehula Tuomas	ersättare	
	Lukkarila Juuso	ungdomsfullmäktiges representant	

	Tuurinmaa Nora	ungdomsfullmäktiges representant
	Kellomäki Perttu	sysselsättningsdirektör
Borta	Paloranta Johanna Ojala Jyrki Sillanpää Timo	
Övriga	Mattila Stina Weizmann Ben Kujala Nina Sandberg Jonne Taarna Terho Djupsund Ronnie	stadsdirektör förvaltningsdirektör stadsmiljödirektör utvecklingsdirektör kultur- och fritidsdirektör direktör för undervisning och 1
	Tornikoski Mikko Törmänen-Lindqvist Anette Vuorinen Titta Korpisalo Päivi	ekonomidirektör personaldirektör kommunikationskoordinator marknadsförings- och unikationschef
	Mäkelä Lea Järvenpää Jussi	förvaltningssekreterare utvecklingschef

Underskrifter

[elektronisk underskrift]

xx
ordförande

[elektronisk underskrift]

yy
protokollförare

Behandlade ärenden 93 - 101

Protokolljustering

[elektronisk underskrift]

xx
protokolljusterare

[elektronisk underskrift]

yy
protokolljusterare

Offentligt framläggande av protokollet

Protokollet hålls efter justeringen framlagt i det allmänna datanätet.

Leena Finnilä-Österbacka
sekreterare för bildningsväsendet

Stadsfullmäktige

§ 93

21.10.2024

Laglighet och beslutförhet

Stadsfullmäktige

Följande fullmäktigeledamöter har meddelat att de är förhindrade att delta i sammanträdet och därför har ordföranden kallat in ersättare:

Har meddelat förhinder:

Jyrki Ojala
Timo Sillanpää
Johanna Paloranta

Inkallad ersättare:

Anne Hietaharju
Tuomas Rehula
Anneli Palosaari

Beslut

Ordföranden konstaterade att sammanträdet var lagligt sammankallat och med hänsyn till antalet närvarande ledamöter beslutfört.

Stadsfullmäktige

§ 94

21.10.2024

Protokolljusterare

Stadsfullmäktige

Stadsfullmäktige beslutar välja till protokolljusterare Tapani Hankaniemi och Jorma Hautamäki med Reino Herlevi som ersättare.

Beslut

Stadsfullmäktige godkände beslutsförslaget.

Stadsfullmäktige

§ 95

21.10.2024

Prissättnings- och överlåtelseprinciperna för Gamla Varvets område

Tidigare behandlingar:

Koncern- och stadsutvecklingssektionen 07.11.2022 § 107

Koncern- och stadsutvecklingssektionen 20.05.2024 § 75

Koncern- och stadsutvecklingssektionen 17.06.2024 § 83

Beredning

Stadsgeodet Matti Kivistö

Arbetsgruppen till stöd för beredningen bestod av stadsdirektör Stina Mattila, förvaltningsdirektör Ben Weizmann, stadsmiljödirektör Nina Kujala och stadsplaneringschef Päivi Cainberg.

Arrendeavtalen för fritidsbostadstomterna på Gamla Varvets område har ursprungligen gått ut 31.12.2017. Avtalen har förlängts med stadsstyrelsens beslut enligt tidigare villkor fram till 31.12.2024.

I och med den nya planen kommer användningsändamålet för området, som nu används för fritidsboende, att ändras till kvartersområde för småhus (AP) och kvartersområde med traditionsmiljö (YP). På AP-kvartersområdet får placeras bostadshus med högst två bostäder. På YP-kvartersområdet får placeras boende samt musei-, församlings-, service-, hobby- och verkstadsfunktioner som beaktar områdets kultur- och landskapliga värden och arkitektoniska arv. För området har utarbetats en tomtindelning på basis av vilken arrendeområden har ändrats till tomter och exakta ytor har beräknats för dem.

I det här sambandet är det ändamålsenligt att prissätta även tomterna som överläts senare (107-17-1 och kvarter 108-3), eftersom prissättningen av dem ska stå i linje med prissättningen av Gamla Varvet.

Nuvarande arrendatorers ställning

Varvets område har redan länge använts för fritidsboende. De äldsta avtalen går tillbaka åtminstone till 1920-talet. De arrendeavtal som nu är i kraft har undertecknats i början på 1990-talet och då undertecknades av tidigare arrendator.

Enligt 3 § i gällande arrendeavtal har arrendatorn vid utgången av arrendeperioden företrädesrätt att på nytt arrendera tomten om tomten arrenderas ut på nytt för likadant fritidsboendeändamål.

Gamla Varvets användningsändamål kommer nu att ändras, därför har arrendatorerna inte längre rätt att med stöd av arrendeavtalets 3 § företrädesrätt att förlänga arrendeavtalet. På samma sätt som på Brudskär är det skäl att ge arrendatorerna som vid tidpunkten för beslutsfattandet har arrenderat en tomt på Gamla Varvets område företrädesrätt att arrendera eller köpa den ifrågavarande tomten.

Enligt 4 § i arrendeavtalet är staden skyldig att lösa ut arrendatorns byggnader på tomten när arrendeavtalet upphör.

Stadens markpolitiska program

I det av stadsfullmäktige 14.6.2021 § 61 godkända Karlebys program för markanvändning och bostadspolitik 2021–2024 (MASTO 2021–2024) ingår i markpolitikens mål bl.a. att "*Vi säkerställer en rimlig avkastning på stadens markegendom och en effektiv användning av markområdena som används av staden.*" Det står vidare i programmet att "*Vi skapar förutsättningar för ett brett utbud av bostadsområden och boendalternativ*".

Som markpolitikens mål nämns "*Vi skapar förutsättningar för ett brett utbud av bostadsområden och boendalternativ*".

I samma verkställighetsprogram nämns vad gäller överlåtelse av tomt: "*Vi tillämpar lika, transparenta, rättvisa och proaktiva metoder vid överlåtelse av tomter och vid upprättande av hyres- och försäljningsavtal.*"

Om prissättningen konstateras det i programmet att "*Genom korrekt prissättning av markarrenden och försäljningsintäkter stödjer vi möjligheterna att ordna tjänster*" och "*I regel överläts tomter på basis av zonpriser. I särskilda fall är andra typer av prissättning möjliga (t.ex. värdeområden, specialboende).*"

Överlåtelseform, allmänt

De som fått en tomt för egnahemsbyggande får i regel välja om de vill köpa eller arrendera tomten de fått av staden. Vad gäller tomter som möjliggör byggande i bolagsform (AP) har försäljning länge varit den enda överlåtelseformen, men för närvarande är arrende också möjligt. Tomtens köpare eller arrendator förbinder sig genom undertecknande av köpebrev eller arrendeavtal att

inom två år bygga ett egnahemshus på tomten i enlighet med detaljplanen.

Staden har 2012 beslutat att områden som arrenderats för fritidsboende inte säljs.

Överlåtelsepris och arrendeprocent, allmänt

Situationen på Brudskär i närheten av Varvet påminner långt om situationen på Varvet. När Brudskär i och med detaljplanen ändrades från fritidsboende till egnahemsboende bads två externa experter ge en bedömning av värdet på områdets tomter. Prissättningen för Brudskär har vunnit laga kraft, därför kan samma prisnivå användas vid jämförelse av prissättningen på Varvet.

För jämförelsens skull kan det konstateras att för närvarande säljer staden tomter på Puntus område till ett pris på 41,37 euro/m². Priset på tomter på bostadsmässområdet vilka inte gränsar till stranden är 51,18 euro/m². Staden har inte att erbjuda bostadstomter som gränsar till stranden. Som pris på AP-tomter för byggande i bolagsform har använts priset på områdets egnahemstomt multiplicerat med 1,5.

Arrendeprocenten för tomter som staden överlåter är 5 procent. Arrendetiden för egnahemsbyggande ska vara 40–50 år. Arrendeavtalen omfattar fri överföringsrätt vilket innebär att arrendeavtalet kan fritt överlåtas utan arrendegivarens samtycke och då är arrenderätten också inteckningsbar.

För tomtens värde har det ingen betydelse om tomten används för bestående boende eller för fritidsboende. Markens värde på området definieras av det detaljplanenliga användningsändamålet.

Arrendatorerna på Varvets område har hörts skriftligt.

Tilläggsmaterial Ställningstaganden

Utgångspunkter för prissättningen, jämförelse med Brudskär

Enligt Lantmäteriverkets två olika undersökningar är strandtomterna i Österbotten i snitt 2 - 2,33 gånger dyrare än inlandstomterna.

I tomtprissättningen av Brudskär användes två utomstående experters bedömningar, vilka delvis utgick från prissättningen av mässområdets tomter år 2010 och dessutom från priser vid fastighetshandel på området vilka gällde fastigheter som inte gränsade till stranden. Båda experterna hade i sina värderingar beslutat använda som utgångsvärde ca 70 euro/m². I prissättningsbeslutet var priset för tomter som gränsade till strand 65 euro/m² och för inlandstomter 40 euro/m². Dessa priser användes upp till 1200 m². För överskridande areal var prissättningen i regel 2 euro/m².

Vid jämförelse av Brudskärs område med Gamla Varvets område kan den största skillnaden konstateras vara landhöjningens omfattning. Särskilt på Brudskärs västra strand förekommer rikligt med grund landhöjningsmark. På Gamla Varvets område är problemet gräsväxtligheten i havsviken.

När de berörda hördes framfördes önskemålet att arrenden på Gamla Varvets område jämförs med arrenden vid Sandstrand. Sandstrandens område saknar en detaljplan som tillåter bestående boende och arrendeområdena har knappast alls någon rätt till tilläggsbyggande. Områdena är därmed inte jämförbara.

Planbeteckningar och byggrätt

Brudskär har detaljplanbeteckningen AO (Kvartersområde för fristående småhus). Alla tomter har 300 m²-vy i byggrätt oberoende av läge och storlek.

På Gamla Varvets område är detaljplanbeteckningen AP eller YP. Byggrätten har angetts som exploateringstal (e-tal) som i AP-kvarter är 0,30 och i YP-kvarter är 0,15. Det här innebär att på Varvets tomter är byggrätten väsentligt större än på Brudskär. AP-planbeteckningen möjliggör byggande i bolagsform och som pris har staden använt priset för egnahemstomt multiplicerat med 1,5.

I Brudskärs detaljplan finns en beteckning som möjliggör underhåll och reparation av nuvarande fritidsbyggnader. Det ansågs att tomterna bebyggts enligt detaljplanen även om byggnaden bara var en fritidsbostad som användes sommartid.

I Gamla Varvets detaljplan finns ingen motsvarande beteckning. Det här möjliggör användning av exempelvis en bygguppmaning om tomten inte har bebyggts enligt detaljplanen.

Enhetspris för AP-tomter

Beredaren föreslår att man till utgångspunkt för prissättningen tar det tomtpreis som staden använder på Puntus område för en inlandstomt, 41,37 euro/m². Om den 1,5-faldiga prissättningen som staden tillämpar används blir kvadratpriset för AP-tomter 62,05 euro/m². Det här priset används också för inlandstomterna i kvarter 108–3.

Gamla Varvets AP-tomter gränsar till stranden, vilket höjer tomtvärdet. Det föreslås att prissättningen utgår från 70 euro/m².

Tomt 107-17-1 gränsar inte till stranden, men tomten har havsutsikt. Därför föreslås det att AP-tomtens pris höjs med 10 procent.

Enhetspris för YP-tomter

Trots att Gamla Varvets YP-tomter har en beteckning som börjar med Y är de inte traditionella tomter för allmänna byggnader, eftersom de inte är avsedda för allmänt bruk såsom bl.a. skoltomter. Därför utgår man i prissättningen från AP-tomt för normalt privat bruk. Beredaren föreslår att utgångspriset för YP-tomterna 107-17-7, 107-19-1 och 17-19-2 är 90 procent av priset på en AP-tomt som gränsar till stranden, alltså 63 euro/m².

Motiveringen till priset är att även om det är möjligt att använda tomterna för byggande av småhus är byggandet mera begränsat på grund av bestämmelserna i detaljplanen.

För inlandstomterna i YP-kvarteret 107–18 föreslås ett pris som är 80 procent av priset på en inlandstomt i AP-kvarter, alltså 50 euro/m².

Korrigeringsfaktorer

Tomternas utgångsvärde kan korrigeras med många korrigeringsfaktorer av vilka de viktigaste är landhöjningens omfattning, strandens kvalitet, vilket väderstreck tomten öppnar sig mot och fri utsikt. Också blåsigheten, strandlinjens längd, närheten till grannarna, naturskönheten, hur bra den lämpar sig för simning, möjligheterna att gå i land osv. kan anses påverka tomtprissättningen. Vissa faktorer korrelerar med varandra,

såsom väderstreck, blåsighet och landgrundens kvalitet. Statistiskt är det mycket svårt att slå fast vilken faktisk betydelse alla korrigeringsfaktorer har för tomtens värde. Dessutom påverkas många faktorer av det personliga tycket. Därför föreslås det att man använder fyra korrigeringsfaktorer som är relativt lätta att konstatera och som det finns vetenskapliga bevis på att de inverkar på tomtpriset: landhöjning, landgrund, väderstreck som tomten öppnar sig mot och hur lång utsikt man har från tomtens. Det föreslogs att landhöjning och landgrund slås samman.

Enligt en undersökning sänker landhöjningens omfattning tomtens värde med högst 24 procent. Landgrundens kvalitet påverkas enligt undersökningar med högst +/- 15 procent. På Varvets område är landhöjningen relativt liten, men byggbarheten är på en del tomter dålig på grund av mjuk jordmån.

I detaljplanen har anvisats områden med översvämningsrisk (va och va-1). På dessa områden är byggandet begränsat eller helt förbjudet. Området för översvämningsrisk räknas dock in i tomtens byggrätt.

För tomterna på västra stranden föreslås en prissänkning på -10 procent.

Enligt undersökningar inverkar vilket väderstreck tomtens öppnar sig mot på tomtpriset med -10 – +15 procent. Största delen av Varvets tomter ligger på västra stranden, därför är väderstrecket den samma för dem alla. För tomterna på norra udden gäller många väderstreck, men å andra sidan är udden utsatt för nordlig vind. Därför föreslås inga korrigeringar i det här fallet.

Långtgående fri utsikt över vattendrag höjer enligt undersökningar värdet med 10–16 procent. Tomterna på Varvets västra strand har den kortaste utsikten. Tomterna är dock jämförbara med varandra. Tomterna på norra udden har däremot en lång fri utsikt, därför föreslås en höjning av enhetspriset för dem med +15 procent.

För de tomter som har en byggnad som ska skyddas eller ett fornminne sänks priset med -10 procent eftersom utnyttjandet av den i detaljplanen anvisade byggrätten är begränsad. Priset sänks dock inte mera än 10 procent även om det på tomtens finns både en byggnad som ska skyddas och ett fornminne.

Tomternas överlåtelsepriser

På basis av motiveringarna ovan och med beaktande av korrigeringsfaktorerna är arrendeområdenas/tomternas priser följande:

V3101 / 107-17-4 126 189 euro
V3101 / 107-18-xx 305 276 euro
V3102 / 107-17-5 148 617 euro
V3103 / 107-17-6 74 277 euro
V3104 / 107-17-7 110 678 euro
V3105 / 107-19-2 204 139 euro
V3106 / 107-19-1 281 601 euro

Priserna på tomter som överlåts senare är följande:

107-17-1 177 034 euro
108-3-xx 184 490 euro

Priserna binds till levnadskostnadsindexet (1951:10=100) enligt medelindexet för 2023 på så sätt att försäljningspriset justeras årligen i januari enligt föregående års medelindex.

Bilaga A

Priskarta

Överlåtelseform

Det föreslås att överlåtelseformen för alla Gamla Varvets tomter är enligt arrendatorns önskemål alternativt arrende eller försäljning. Årsarrendet föreslås bli 5 procent av försäljningspriset. Arrendetiden är 40–50 år och det är möjligt att lösa in arrendetomten under arrendeperioden. Det betalda arrendet gottgörs inte i köpesumman.

Om nuvarande arrendator inte vill köpa eller arrendera tomten, löser staden in byggnaderna som blir kvar på tomten till deras tekniska värde och tomten kan fritt sökas.

Det tekniska värdet är ett värdeslag som används i byggnadsvärdering. Från byggnadens återanskaffningsvärde dras av nedskrivningen som orsakas av byggnadens tekniska slitage samt läggs till värdehöjning som renovering av byggnaden medfört. Fastställandet av det tekniska nuvärdet förutsätter en expertvärdering. Värderingen görs när eventuell inlösen blir aktuell.

Stadsfullmäktige

§ 95

21.10.2024

Stadsdirektören

Koncern- och stadsutvecklingssektionen beslutar höra arrendatorerna på Gamla Varvets område om prissättnings- och överlåtelseprinciperna ovan.

Beslut

Koncern- och stadsutvecklingssektionen godkände beslutsförslaget.

Stadsstyrelsen 7.10.2024

1053/10.00.02/2022

Beredning

Stadsgeodet Matti Kivistö

Koncern- och stadsutvecklingssektionen har tidigare behandlat prissättnings- och överlåtelseprinciperna för Varvets område 7.11.2022 § 107 och 20.5.2024 § 75.

Arrendatorerna har hörts sommaren 2024 på basis av sektionens behandling 17.6.2024 § 83. Erhållna svar och respons finns som tilläggsmaterial.

Utgående från hörandet anses den prissättning som koncern- och stadsutvecklingssektionen föreslagit 17.06.2024 § 83 vara orimlig. Särskilt lyfte man fram den dåliga jordmånen med tanke på byggande på tomterna vid områdets västra strand, gräsväxtligheten i Vikåviken och det dåliga rekreativsvärdet på grund av den. Dessutom begärde man om sänkning särskilt av YP-tomternas priser eftersom bebyggandet av dem begränsas väsentligt i detaljplanen och därtill måste man förhandla med museimyndigheten om planerna.

Tilläggsmaterial Höranden

En motiverad utredning har redan getts i koncern- och stadsutvecklingssektionens beredning 16.06.2024 vad gäller flera av de faktorer som lyfts fram i hörandet.

Som en följd av hörandet föreslås dock följande ändringar i prissättningen:

- de områden som i detaljplanen anvisats som områden med översvämningsrisk (va och va-1) prissätts enligt 50 procent av tomtens detaljplansenliga pris.
- område utanför byggnadsytan prissätts enligt 50 procent av det detaljplansenliga priset.

Stadsfullmäktige

§ 95

21.10.2024

- om det på tomtens byggnadsyta ligger en väsentlig del av i detaljplanen anvisade område för fornminne (sm) samt en byggnad som ska skyddas, föreslås att tomtpriset sänks med 20 procent.

Till övriga delar föreslås inga ändringar i motiveringarna och principerna. Beredarens förslag till prissättning av Gamla Varvets arrendeområden är:

AP-tomter:

- tomt som gränsar till stranden 70 euro/m²
- område utanför byggnadsytan och område med översvämningsrisk 35 euro/m²

YP-tomter:

- tomt som gränsar till stranden 63 euro/m²
- område utanför byggnadsytan 31,5 euro/m²
- inlandstomt 50 euro/m²
- område utanför byggnadsytan 25 euro/m²

Grundpriserna är således:

Beteckningen för arrendeområdet (tomten)	Euro
V3101 (107-17-4)	126 000
V3101 (107-18)	230 025
V3102 (107-17-5)	128 940
V3103 (107-17-6)	69 580
V3104 (107-17-7)	119 448
V3105 (107-19-2)	133 749
V3106 (107-19-1)	223 902

Följande korrigeringsfaktorer föreslås till grundpriset:

- byggnad som ska skyddas på arrendeområdet -10 % / byggnad
- fornminne som ligger på byggnadsytan -10 % / fornminne
- landgrund -10 %
- lång fri utsikt över vattendrag +15 %

Om det på arrendeområdet finns många korrigeringsfaktorer, läggs de sammanlagda korrigeringsprocenterna till eller dras av grundpriset.

Korrigeringsfaktorerna är därmed enligt tomt:

Stadsfullmäktige

§ 95

21.10.2024

Beteckningen för arrendeområdet	Korrigerings-%
V3101 (107-17-4)	-10 %
V3101 (107-18)	-20 %
V3102 (107-17-5)	-10 %
V3103 (107-17-6)	-10 %
V3104 (107-17-7)	-40 %
V3105 (107-19-2)	+15 %
V3106 (107-19-1)	-5 %

Efter korrigeringarna föreslås att arrendeområdenas slutliga priser är:

V3101 (107-17-4)	113 400 euro
V3101 (107-18)	184 020 euro
V3102 (107-17-5)	116 046 euro
V3103 (107-17-6)	62 622 euro
V3104 (107-17-7)	71 669 euro
V3105 (107-19-2)	153 811 euro
V3106 (107-19-1)	212 707 euro

Om tomterna styckas i mindre delar används i prissättningen principerna ovan med beaktande av hur t.ex. skyddade byggnader är belägna på tomterna.

Det föreslås att priset på tomter som staden skilt överlåter är:

107-17-1 177 873 euro. I priset har beaktats -50 % av byggnadsytans pris (68,25 euro/m²) på grund av att det är ett område med översvämningrisk

108-3-xx 184 288 euro (62,05 euro/m²).

Det föreslås att priserna binds till levnadskostnadsindexet (1951:10=100) enligt medelindexet för 2023 på så sätt att priset justeras årligen i januari enligt föregående års medelindex också för den tid som beslutet eventuellt är underkastat en besvärprocess.

Bilaga A

Priskarta

Överlåtelseform

Det föreslås att överlåtelseformen för alla Gamla Varvets tomter är alternativt arrende eller försäljning enligt arrendatorns önskemål. Årsarrendet föreslås bli 5 procent av försäljningspriset.

Stadsfullmäktige

§ 95

21.10.2024

Arrendetiden är 40 år och det är också möjligt att lösa in tomten under arrendeperioden. Det betalda arrendet gottgörs inte i köpesumman.

Om nuvarande arrendator inte vill köpa eller arrendera tomten, löser staden in byggnaderna som blir kvar på tomten till deras tekniska värde och tomten kan fritt sökas. För fastställandet av det tekniska nuvärdet används en extern expert.

Byggnadsskyldighet

I arrendeavtal och köpebrev som staden allmänt använder finns en punkt enligt vilken arrendatorn eller köparen måste bebygga tomten inom två år.

Vad gäller Gamla Varvets område kan det konstateras att AP-tomterna inte har bebyggts enligt detaljplanen, men byggnaderna som finns på tomterna kan iståndsättas och upprätthållas. Särskilt om nuvarande arrendatorer stannar kvar är det orimligt att kräva att området borde bebyggas enligt detaljplanen. I de fall där områdets nuvarande innehavare inte vill arrendera eller köpa tomten kan skyldigheten att bygga tas in i överlåtelsebrevet. Det kan tolkas att YP-tomterna redan nu bebyggts enligt detaljplanen även om oanvänd byggrätt fortfarande finns kvar.

Ärendets tidigare behandlingar som tilläggsmaterial.

Stadsdirektören

Stadsstyrelsen beslutar föreslå stadsfullmäktige att den beslutar att

- 1 utgångspriset för AP-tomter som på Gamla Varvets område gränsar till stranden är 70 euro/m².
- 2 som enhetspris för byggnadsytan på Gamla Varvets YP-tomter används 63 euro/m².
- 3 enhetspriset för områden utanför byggnadsytan på tomterna i YP-kvarteret 107–18 är 50 euro/m².
- 4 priset på områden utanför byggnadsytan i fall som nämns i punkterna 1–3 är 50 procent av byggnadsytans enhetspris.

Stadsfullmäktige

§ 95

21.10.2024

- 5 grundpriset korrigeras enligt en separat tabell på basis av landgrund (-10 %), fri utsikt över vattendrag (+15 %), skyddad byggnad (-10 %/byggnad) och fornminne som ingår i byggnadsytan (-10 %). Den totala korrigeringen bildas av de sammanlagda procenterna.
- 6 överlåtelseformen för alla gamla arrendeområden är arrende eller försäljning. Arrendet är 5 procent av försäljningspriset, arrendetiden 40 år.
- 7 för tomt 107-17-1 används som försäljningspris 177 873 euro och för kvarter 108-3 används som försäljningspris 184 288 euro. Om eventuell arrendemöjlighet bestäms separat.
- 8 arrendets storlek och tomternas försäljningspriser justeras årligen enligt ändringen av levnadskostnadsindexet även under en eventuell besvärprocess.
- 9 arrendatorerna vid tidpunkten för beslutsfattande (stadsfullmäktiges beslutsdatum) ges företrädesrätt att köpa eller arrendera sin tomt. Om arrendatorn inte vill utnyttja sin företrädesrätt kan tomten sökas fritt.
- 10 i fall att områdets nuvarande arrendator inte vill utnyttja sin företrädesrätt att förnya arrendeavtalet eller köpa tomten, är den nya arrendatorn eller köparen skyldig att bebygga tomten i enlighet med detaljplanen inom två år.
- 11 arrendeavtalen kan fritt överföras.
- 12 arrendatorn har möjlighet att under arrendetiden köpa tomten till det tomtpris som gäller vid tidpunkten för handeln. Det betalda arrendet gottgörs inte vid fastställandet av köpesumman.
- 13 när arrendeavtalet går ut löser staden in arrendatorns byggnader till deras tekniska nuvärde enligt villkor som skilt framgår av arrendeavtalet.

Behandling

Ledamot Nurmi föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning. Ledamöterna Ojala, Koljonen, Teerikangas och Puurula understödde förslaget.

Stadsfullmäktige

§ 95

21.10.2024

Eftersom det hade lagts fram ett förslag om återremittering som fått understöd, föreslog ordförande omröstning i ärendet.

Omröstning

I den förrättade omröstningen fick fortsatt behandling av ärendet sex (6) röster och återremitteringsförslaget sex (6) röster. Med ordförandens röst beslöt man fortsätta behandlingen.

Bilaga B

Röstlängd

Behandling

Under den fortsatta behandlingen gavs inga förslag.

Beslut

Stadsstyrelsen godkände beslutsförslaget.

Stadsfullmäktige 21.10.2024 § 95
1053/10.00.02/2022

Bilaga A

Priskarta

- 1 utgångspriset för AP-tomter som på Gamla Varvets område gränsar till stranden är 70 euro/m².
- 2 som enhetspris för byggnadsytan på Gamla Varvets YP tomter används 63 euro/m².
- 3 enhetspriset för områden utanför byggnadsytan på tomterna i YP-kvarteret 107–18 är 50 euro/m².
- 4 priset på områden utanför byggnadsytan i fall som nämns i punkterna 1–3 är 50 procent av byggnadsytans enhetspris.
- 5 grundpriset korrigeras enligt en separat tabell på basis av landgrund (-10 %), fri utsikt över vattendrag (+15 %), skyddad byggnad (-10 %/byggnad) och fornminne som ingår i byggnadsytan (-10 %). Den totala korrigeringen bildas av de sammanlagda procenterna.

Stadsfullmäktige

§ 95

21.10.2024

- 6 överlåtelseformen för alla gamla arrendeområden är arrende eller försäljning. Arrendet är 5 procent av försäljningspriset, arrendetiden 40 år.
- 7 för tomt 107-17-1 används som försäljningspris 177 873 euro och för kvarter 108-3 används som försäljningspris 184 288 euro. Om eventuell arrendemöjlighet bestäms separat.
- 8 arrendets storlek och tomternas försäljningspriser justeras årligen enligt ändringen av levnadskostnadsindexet även under en eventuell besvärprocess.
- 9 arrendatorerna vid tidpunkten för beslutsfattande (stadsfullmäktiges beslutsdatum) ges företrädesrätt att köpa eller arrendera sin tomt. Om arrendatorn inte vill utnyttja sin företrädesrätt kan tomten sökas fritt.
- 10 i fall att området nuvarande arrendator inte vill utnyttja sin företrädesrätt att förnya arrendeavtalet eller köpa tomten, är den nya arrendatorn eller köparen skyldig att bebygga tomten i enlighet med detaljplanen inom två år.
- 11 arrendeavtalen kan fritt överföras.
- 12 arrendatorn har möjlighet att under arrendetiden köpa tomten till det tomtpris som gäller vid tidpunkten för handeln. Det betalda arrendet gottgörs inte vid fastställandet av köpesumman.
- 13 när arrendeavtalet går ut löser staden in arrendatorns byggnader till deras tekniska nuvärde enligt villkor som skilt framgår av arrendeavtalet.

Behandling

Ledamot Paananen anmälde jäv och deltog inte i behandlingen av ärendet (Förvaltningslagen § 28, intressejäv).

Stadsfullmäktige

§ 95

21.10.2024

Ledamot Haimakainen föreslog att ärendet återremitteras för ny behandling. Ledamöterna Fiskaali, Nurmi, Nurmi-Lehto, Koljonen, Teerikangas, Hankaniemi, Ruisaho, Leinonen, Keränen och Orjala understödde förslaget. När ordföranden hörde sig för beslutade fullmäktige enhälligt återremittera ärendet för ny behandling. Fullmäktige gav följande färdkost för beredningen: "Priserna på traditionskvarter och bostads- och småhuskvarter bestäms så att de motsvarar priserna på Brudskär. Till exempel priset på tomt 107-19-1 skulle inte överskrida 90 000 euro och KTU skulle få fortsätta som arrendator med rimligt årligt arrende, till exempel 1 500 euro/år, vilket är jämförbart med andra föreningar."

Beslut

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt återremittera ärendet för ny behandling.

Delårsrapport II/2024 Staden och dottersamfund, och koncernrapport 8/2024

Stadsstyrelsen 7.10.2024 § 401

Beredning

Ekonomidirektör Mikko Tornikoski, ekonomiplanerare Minna Ojatalo, controller Jenni Sinkkonen, personaldirektör Anette Törmänen-Lindqvist och sysselsättningschef Riikka Parkas-Tieva

Staden och affärsverket

Driftsekonomi

Verksamhetsbidraget för staden och affärsverket uppgick till -85,4 miljoner euro i januari-augusti.

Verksamhetsintäkterna uppgick till 25,6 miljoner euro. Verksamhetsintäkterna ökade med ca 9,7 procent jämfört med året innan. Ökning förekommer bl.a. i vatten- och avloppsvattenavgifterna samt byggnadstillsynens och byggnadsinspektionens avgifter. Också statens projektunderstöd och bidrag ligger på en högre nivå än året innan. Stadens hyresinkomster har utvecklats bättre än året innan.

Verksamhetskostnaderna uppgick till 111,2 miljoner euro och de ökade med 3,3 procent jämfört med motsvarande tidpunkt året innan. De ökade kostnaderna påverkas särskilt av löneuppgörelserna som nåddes våren 2023. Personalutgifterna har också ökat framför allt på grund av vikariearrangemangen i början av 2024. Personalutgifterna förväntas också överskrida budgetmålen under innevarande år, särskilt inom småbarnspedagogiken och undervisningen. Jämfört med året innan ökar kostnaderna också i alla andra kostnadsgrupper. Under hösten kommer det eventuellt att finnas behov av tilläggsanslag då det gäller personalutgifter, semesterlöneskulden, företagshälsovården, sysselsättningens bötesavgifter samt på grund av realiseringen av borgenansvar. Behovet av tilläggsanslag i fråga om verksamhetskostnaderna preciseras ännu under september-oktober.

Staden försöker påverka inkomst- och utgiftsutvecklingen genom ekonomiprogrammet som stadsstyrelsen satt igång 19.2.2024. Åtgärderna inriktas dock i huvudsak till 2025 och 2026, och det

innevarande årets andel förblir liten. De identifierade behoven av tilläggsanslag kan eventuellt täckas helt eller delvis med hjälp av besparingar, förväntat större skatteinkomster och bl.a. en underskridning av räntekostnaderna.

Skatteredovisningen för januari-augusti uppgick till sammanlagt 79,8 miljoner euro och statsandelarna till 17,2 miljoner euro. Finansiella intäkter och kostnader var sammanlagt 2,6 miljoner euro.

Årsbidraget blev 14,1 miljoner euro och minskade med -46,3 procent från året innan. Årsbidraget täckte 126,6 procent av avskrivningarna och nedskrivningarna. Jämförelsen av siffrorna från året innan påverkas delvis av skatteeftersläpningarna som betalats 2023.

Stadens och affärsverkets resultat för januari-augusti före de poster som påverkar resultatet är 3,0 miljoner euro och räkenskapens överskott uppgår till sammanlagt 3,2 miljoner euro. Jämfört med året innan minskade räkenskapsperiodens överskott med ca -13,0 miljoner euro.

Ännu i augusti ser det ekonomiska läget mer positivt ut än vad det i verkligheten är på grund av fakturering av hyror och affärsverket. Beroende på behovet av tilläggsanslag under hösten väntas stadens bokslut ligga mellan -6,5 och -7,5 miljoner euro. Med tanke på det ekonomiska läget i augusti är situationen var gäller stadens ekonomi fortfarande svår.

Balansräkning, finansieringsanalys och investeringar

Balansomslutningen var 512,9 miljoner euro i slutet av augusti. Förändringarna i balansräkningens aktiva gällde närmast nedskrivningar bland bestående aktiva samt förhandsavgifter och pågående upphandlingar. Förändringarna i rörliga aktiva gällde närmast kassa och bank. Kassa och bank uppgick i slutet av augusti till 33,3 miljoner euro.

Det egna kapitalet på passivsidan ökade på grund av resultatet till 202,0 miljoner euro. Vid rapporteringstidpunkten uppgick mängden främmande kapital till sammanlagt 278,4 miljoner euro.

I fråga om finansieringsanalysen var nettokassaflödet från den egentliga verksamheten och investeringarna -9,7 miljoner euro. I januari-augusti var investeringarna i anläggningstillgångar

sammanlagt 24,1 miljoner euro och inkomsterna 1,2 miljoner euro. De viktigaste investeringsutgifterna för januari-augusti gällde bl.a. renoveringen av Donnerska skolan och KSG, rörläggningen av utloppsdiket i Puntusstranden och Sandhagen, renoveringen av Länsipuiston koulu, gårdsarbetena vid Konsthuset Renlund, förbättringen av Långbrogatan och kapitaliseringen av Karleby Idrottspark Ab.

Nettokassaflödet från finansieringsverksamheten var 16,5 miljoner euro. Förändringen i kassamedel var 6,8 miljoner euro i slutet av augusti.

I augusti var den interna finansieringen av investeringar 58,5 procent och likviditeten 59 kassadagar. Soliditetsgraden var 45,2 procent och lånebeståndet 255,8 miljoner euro.

Koncern

Stadskoncernens resultat uppgick till 9,6 miljoner euro i augusti och överskottet var 9,0 miljoner euro. Årsbidraget var 33,4 miljoner euro och det räckte för att täcka avskrivningarna till 140,5 procent. Verksamhetsbidraget var negativt och det uppgick till -65,3 miljoner euro.

Stadskoncernens resultat försvagades med 18,5 miljoner euro jämfört med motsvarande tidpunkt året innan. Det försvagade resultatet beror i huvudsak på minskningen av skatteinkomster och statsandelar.

Stadskoncernens soliditet var 46,0 procent i augusti och den relativa skuldsättningen 236,4 procent. Koncernens lånebestånd uppgick till 438,6 miljoner euro i augusti. Jämfört med motsvarande tidpunkt året innan ökade lånebeståndet med 31,8 miljoner euro.

I juli var kassaflödet från verksamheten och investeringar negativt i koncernen och uppgick till -26,3 miljoner euro. Kassaflödet från finansieringsverksamheten var positivt och uppgick till 40,2 miljoner euro. Investeringsutgifterna var 59,2 miljoner euro i augusti, en ökning på 35,2 miljoner euro jämfört med motsvarande tidpunkt året innan. Koncernens kassaflöde var 74,2 miljoner euro i slutet av juli.

Bilaga A Delårsrapport II/2024 / Staden

Bilaga B Delårsrapport II/2024 / Dottersamfund

Bilaga C Delårsrapport II/2024 / Personal
Bilaga D Koncernrapport 8/2024

Dottersamfund

Fastighetssamfund

Fastighetsbolagens genomsnittliga uthyrningsgrad har hållits på en god nivå, eftersom den ekonomiska osäkerheten och den ansträngda bostadssituationen i Karleby har ökat efterfrågan på hyresbostäder. Bostädernas uthyrningsgrad väntas därför ligga på en hög nivå också i fortsättningen. Det skärpta ekonomiska läget syns dock fortfarande i bolagens verksamhet, och i synnerhet kostnadsökningen och de höga räntekostnaderna har satt press på fastighetsbolagen. Det sammanlagda resultatet för bolagen visade ännu i augusti ett positivt resultat på 0,8 miljoner euro, men resultatet väntas sjunka nära noll i slutet av året.

Mängden främmande kapital har ökat med 10,9 miljoner euro jämfört med bokslutet för 2023. Orsaken till att mängden främmande kapital har ökat är att Karleby Idrottspark Ab:s investeringsprojekt har framskridit. Behovet av att uppta lån har också ökat bland de övriga bolagen eftersom deras resultatförmåga har försämrats och de klarar inte av att finansiera alla årliga reparationer och investeringar. Den relativa skuldsättningen var 400,7 procent och soliditeten var 45,3 procent i augusti.

Andra stora investeringar som pågår hos Kiinteistö Oy Snellman där Musikcentret borde bli klar under 2024. Också Karleby Hyresbostäder Ab har börjat planera byggandet av ett nytt fastighetsobjekt. Bolagen utför också årliga reparationer och ombyggnadsprojekt utöver enstaka stora investeringar.

I de risker som fastighetsbolagen rapporterat om betonas särskilt de operativa riskerna, av vilka de mest betydande är den sjunkande uthyrningsgraden och ökningen av det eftersatta underhållet. Man försöker hantera dessa risker bl.a. genom att utveckla lokalerna och indela fastigheterna i portföljer. Man försöker också hantera ökningen av det eftersatta underhållet genom planerliga reparationer.

Affärsverksamhetssamfund

Omsättningen i de bolag som bedriver affärsverksamhet var 84,7 miljoner euro i slutet av augusti och räkenskapsperiodens resultat var 4,8 miljoner euro. Omsättningen minskade med 3,0 miljoner euro jämfört med motsvarande tidpunkt året innan och rörelseresultatet med 3,7 miljoner euro.

Affärsverksamhetsbolagens resultatutveckling väntas dock vara positiv 2024, trots att resultatet som helhet torde understiga budgetmålet. Affärsverksamhetsbolagens genomsnittliga rörelsevinst var 6,6 procent i augusti och också den understiger budgetmålet.

Den försämrade omsättningen och resultatutvecklingen beror bl.a. på att fjolåret var ett exceptionellt bra år i koncernen Karleby Energi. De ekonomiska utmaningarna syns fortfarande i affärsverksamhetsbolagens verksamhet i årets andra delårsrapport och till exempel en betydande kostnadsökning och en fortsatt hög räntenivå inverkar negativt på bolagens resultatförmåga.

Affärsverksamhetsbolagens genomsnittliga relativa skuldsättning var 129,8 procent och soliditeten var 45,9 procent.

Affärsverksamhetsbolagen har ett stort investeringstryck som i framtiden kan öka bolagens lånebehov och på så sätt öka den relativa skuldsättningen och försämra soliditeten ytterligare. Avkastningen på placerat kapital var i genomsnitt 1,8 procent i augusti, som är fortfarande en svag nivå och avsevärt lägre än målnivån.

I affärsverksamhetsbolagens riskanalys i augusti identifierades särskilt operativa risker som hänför sig i huvudsak till verksamhetsstörningar i de operativa verksamheterna och konsekvenserna av dem. Det rådande ekonomiska läget i den globala ekonomin samt konsekvenserna av de ökade kostnaderna och de höga räntorna för bolagens betalningsförmåga framhävs fortsättningsvis i de ekonomiska riskerna som affärsverksamhetsbolagen identifierat. De strategiska riskerna hänför sig till genomförandet av investeringar, det geopolitiska världsläget samt moderniseringen av verksamhetsmiljön.

Tjänster och rådgivning-samfund

Samfunden inom tjänster och rådgivning drivs inte i syfte att generera vinst. Deras verksamhet mäts med hjälp av till exempel

Stadsfullmäktige

§ 96

21.10.2024

antalet besökare och kundnöjdheten istället för ekonomiska indikatorer.

Under de senaste åren har utmaningen för samfunden inom tjänster och rådgivning varit förändringarna i verksamhetsmiljön bl.a. till följd av pandemin, kriget i Ukraina och det allmänt stramare ekonomiska läget. Antalet besökare har minskat och kostnaderna stigit, vilket utgör en utmaning för samfundens ekonomi. En del av samfunden har därför vidtagit åtgärder under det gångna året för att stabilisera ekonomin, vilket bidragit till att ekonomin har korrigerats något redan i år.

De viktigaste riskerna för samfunden inom tjänster och rådgivning är operativa och ekonomiska risker. I ekonomiska risker framhävs osäkerheten kring finansieringen. Operativa risker har identifierats mest och de hänför sig till lokalernas och fastigheternas skick samt till personalen. Som skaderisker har identifierats bl.a. pandemier och konsekvenserna av dem.

Verksamheten i stadens dottersamfund beskrivs närmare i bilaga B.

Stadsdirektören

Stadsstyrelsen beslutar lägga fram delårsrapporten II/2024 och koncernrapporten 8/2024 till fullmäktige för kännedom.

Beslut

Stadsstyrelsen godkände beslutsförslaget.

Stadsfullmäktige 21.10.2024
457/02.02.02/2024

Bilaga A Delårsrapport II/2024 / Staden
Bilaga B Delårsrapport II/2024 / Dottersamfund
Bilaga C Delårsrapport II/2024 / Personal
Bilaga D Koncernrapport 8/2024

Stadsstyrelsen

Stadsfullmäktige beslutar anteckna delårsrapporten II/2024 och koncernrapporten 8/2024 för kännedom.

Beslut

Stadsfullmäktige godkände beslutsförslaget.

Ändring av förvaltningsstadgan / informationshantering

Stadsfullmäktige 21.10.2024 § 404§ 97

Beredning

Förvaltningsdirektör Ben Weizmann, datahanteringspecialist Anna Vierimaa, dataförvaltningschef Matias Karlström och förvaltningssekreterare Lea Mäkelä

I kapitel 8 i förvaltningsstadgan, Dokumentförvaltning, bestäms stadsstyrelsens uppgifter inom dokumentförvaltningen, uppgifterna för den tjänsteinnehavare som leder dokumentförvaltningen, uppgifter inom nämndernas dokumentförvaltning samt om tvåspråkighet i stadens verksamhet. På grund av ändringar i informationshanteringslagen är det skäl att uppdatera förvaltningsstadgan beträffande informationshantering och dokumentförvaltning. Samtidigt granskas kapitlets rubriker.

I informationshanteringslagen bestäms det om ordnande av informationshanteringen.

Kommunerna och samkommunerna är informationshanteringsenheter som avses i informationshanteringslagen. En informationshanteringsenhet har i uppgift att ordna informationshanteringen i enlighet med kraven i lagen. Stadsstyrelsen fungerar som informationshanteringsenhet. Stadsstyrelsen ska ombesörja att ansvaren i anslutning till informationshanteringen har definierats.

Med informationshantering avses sådana åtgärder och informationssäkerhetsåtgärder baserade på behov som uppkommer i samband med en myndighets uppgifter eller övriga verksamhet, i syfte att hantera en myndighets informationsmaterial, informationen i olika behandlingsskeden och informationen i informationsmaterial, oberoende av på vilket sätt informationsmaterialen lagras och behandlas i övrigt.

Dokumentförvaltningen styr, övervakar och utvecklar produktionen, behandlingen, förvaringen, förstöringen och arkiveringen av uppgifter i handlingar och håller uppgifterna lätt tillgängliga med hjälp av sökfunktioner. Enligt principen om offentlighet i förvaltningen är en myndighets handlingar offentliga och sekretessen regleras i offentlighetslagen och speciallagstiftning.

Stadsfullmäktige

§ 97

21.10.2024

Skyldigheterna enligt dataskyddsbestämmelserna tryggar skyddet för den personliga integriteten vid behandlingen av personuppgifter. De viktigaste bestämmelserna som gäller skydd av personuppgifter är EU:s allmänna dataskyddsförordning, dataskyddslagen och lagen om integritetsskydd i arbetslivet.

I kapitel 8 i förvaltningsstadgan (§ 59) läggs till uppgifter och ansvar som gäller informationshantering och paragrafen delas in i § 59 a och § 59 b (tilläggen med blått och kursiv i bilagan). Inga andra paragrafer i kapitel 8 ändras.

Bilaga A Ändringar av förvaltningsstadgan

Stadsdirektören

Stadsstyrelsen beslutar

- 1 föreslå att stadsfullmäktige godkänner de ändringar av förvaltningsstadgan som beskrivs i bilaga A (§ 59 a och b).
- 2 ålägga koncernförvaltning och koncerntjänster att göra nödvändiga ändringar i sin verksamhetsstadga.

Beslut

Stadsfullmäktige godkände beslutsförslaget.

Stadsfullmäktige 21.10.2024 § 97
886/00.01.01.00/2023

Bilaga A Ändringar av förvaltningsstadgan

Stadsstyrelsen

Stadsfullmäktige beslutar godkänna de ändringar av förvaltningsstadgan (§ 59 a och b) som föreslås i bilaga A.

Beslut

Stadsfullmäktige godkände beslutsförslaget.

Stadsfullmäktige

§ 98

21.10.2024

Beslut

Stadsfullmäktige godkände beslutsförslaget.

Stadsfullmäktige

§ 99

21.10.2024

Komplettering av antalet ersättare / Kant

Stadsfullmäktige 21.10.2024 § 99

Beredning

Förvaltningssekreterare Lea Mäkelä

Ersättare Esa Kant har avlidit i september 2024. Kant var ersättare i socialdemokratiska fullmäktigegruppen.

Om val av ersättare bestäms i 17 § i kommunallagen. Om antalet ersättare blir för litet under fullmäktigeperioden ska den kommunala centralvalnämnden på begäran av fullmäktiges ordförande förordna nya ersättare i enlighet med 17 § i kommunallagen.

Enligt 17 § i kommunallagen väljs ersättare för fullmäktigeledamöterna av de första icka invalda kandidaterna från varje valförbund, parti och gemensam lista i kommunalvalet ett lika stort antal som antalet ledamöter, dock minst två.

Stadsdirektören

Stadsstyrelsen föreslår stadsfullmäktige att stadsfullmäktige begär centralvalnämnden förordna en ny ersättare till socialdemokratiska fullmäktigegruppen för den återstående mandatperioden.

Beslut

Stadsstyrelsen godkände beslutsförslaget.

Stadsfullmäktige 21.10.2024 § 99
512/00.00.01.01/2024

Stadsstyrelsen

Stadsfullmäktige begär att centralvalnämnden förordnar en ny ersättare till socialdemokratiska fullmäktigegruppen för den återstående mandatperioden.

Beslut

Stadsfullmäktige godkände beslutsförslaget.

Stadsfullmäktige

§ 100

21.10.2024

Svar på fullmäktigemotion / Aktiv och mångsidig bostadspolitik

Stadsfullmäktige 28.8.2023 § 86

Ledamot Risto Koljonen lade fram följande fullmäktigemotion:

” Karleby har stora tillväxtutsikter. Under de närmaste åren torde flera investeringar av miljardklass inom industrin förverkligas och det uppskattade behovet av ny arbetskraft i Karlebyregionen räknas i tusental före 2030-talet. Denna tillväxt är på många sätt en utmaning för staden, men inte en enda ny arbetstagare kan placera sig i staden om hen inte har bostad.

Med tanke på den nya arbetskraften och till exempel arbetskraft som behövs under industriinvesteringars byggtid bör staden ha en flexibel, tidsenlig och tillräcklig reserv av hyresbostäder. Också i nuläget finns det behov att utveckla stadens bostadsmarknad: det faktum att det inte finns tillräckligt med studiebostäder har hindrat till exempel Centrias studerande att bosätta sig i vår stad. Redan nu finns behov av både mindre bostäder och familjebostäder.

Bostadsmarknaden i Karleby är utpräglad ensidig. Stadens eget hyresbostadsbolag har en hög användningsgrad och den offentligt stödda bostadsproduktionen har inte ökats under årtionden. Också bostadsrättsbostäder eller andra former av socialt boende lyser med sin frånvaro.

Vi föreslår att Karleby stad med det snaraste uppdaterar sitt MASTO-program så att bostadspolitiken kommer att motsvara de kommande årens utmaningar när det gäller bostadssituationen. I Karleby bör man utreda möjligheten att binda produktionen av hyresbostäder också till bostadsproduktionsprojekt med s.k. hårda pengar, som man gör i många referensstäder. Vi föreslår också att Karleby stad diskuterar en ökning och diversifiering av bostadsbeståndet med sitt hyresbostadsbolag och tillämpar ägarstyrning på utövningen av bostadspolitiken.”

Bilaga A § 86 Undertecknad fullmäktigemotion

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade anteckna motionen i sitt protokoll och ge den till stadsstyrelsen för behandling.

Stadsstyrelsen 7.10.2024
39/00.01.06/2023

Stadsfullmäktige

§ 100

21.10.2024

Beredning

Stadsplaneringschef Päivi Cainberg och planläggningskoordinator Saija Pölkki.

Stadsstyrelsen har godkänt 20.5.2024 § 241 Karlebys tillväxtprogram 2024–2025 som tar ställning till de teman som tas upp i fullmäktigemotionen. Ett av tillväxtprogrammets huvudteman är föregripande markanvändning, utveckling av infrastrukturen samt boende.

Markanvändnings- och bostadspolitiska programmet (MASTO) 2021–2024 som kompletterar den gällande stadsstrategin godkändes i stadsstyrelsen hösten 2021. Beredningen av det nya MASTO-programmet 2025–2028 har inletts och programmet kommer att tas upp för beslut i stadsstyrelsen under 2025.

Ledamot Haapasaari och SDP:s fullmäktigegrupp har lagt fram en liknande fullmäktigemotion 15.4.2024 § 41 om uppdatering av MASTO-arbetsgruppen samt om att utse en bostadspolitisk arbetsgrupp. I det godkända svaret på fullmäktigemotionen (stadsfullmäktige 26.8.2024 § 81) konstaterades att det är mer ändamålsenligt att den befintliga arbetsgruppen kompletteras och att man betonar bostadspolitiken i MASTO-programmet i enlighet med de mål som satts upp i tillväxtprogrammet.

MASTO-arbetsgruppen har behandlat kompletteringen av arbetsgruppens sammansättning på sitt möte 9.9.2024. Planering har berett ett beslut till stadsstyrelsen sammanträde 7.10.2024 om utökning av arbetsgruppens sammansättning med representanter för Karleby Hyresbostäder Ab, KT Oy Tankkari, samordningsgruppen för tillväxt, befolkningsprognosgruppen samt andra experter som inkallas separat.

Karleby markanvändnings- och bostadspolitiska program kommer att uppdateras under 2025 i samarbete med den utökade arbetsgruppen och arbetet kommer att betona avsnittet som gäller bostadspolitik. Behovet som nämns i fullmäktigemotionen har varit tydligt framme i MASTO-arbetsgruppen. MASTO 2025–2028-programmet tar ställning till de frågor som ställts i fullmäktigemotionen, dvs. läget med hyresbostäder, hyresbostadsproduktionen och om hyresbostadsproduktionen borde främjas genom ägarstyrning.

Stadsdirektören

Stadsstyrelsen beslutar föreslå för stadsfullmäktige att den

Stadsfullmäktige § 100 21.10.2024

1 antecknar den givna utredningen för kännedom

2 anser att motionen är slutbehandlad.

Beslut Stadsstyrelsen godkände beslutsförslaget.

Stadsfullmäktige 21.10.2024
39/00.01.06/2023

Stadsstyrelsen Stadsfullmäktige beslutar

1 antecknar den givna utredningen för kännedom

2 anser att motionen är slutbehandlad.

Beslut Stadsfullmäktige godkände beslutsförslaget.

Stadsfullmäktige

§ 101

21.10.2024

Svar på fullmäktigemotion / Planering av tomterna till skolorna i Jokilaakso och Hakalax som kommer att läggas ner

Stadsfullmäktige 5.2.2024 § 22
17/00.01.06/2024

Ledamot Ruisaho lade fram följande fullmäktigemotion av SDP:s fullmäktigegrupp:

”Planering av tomterna till skolorna i Jokilaakso och Hakalax för hyresbostäder riktade till barnfamiljer

När Biskopsbackens allaktivitetshus blir färdigt år 2025 frigörs Hakalahden koulus och Jokilaakson koulus tomter som byggnadsmark. I Hakalahden koulu fortsätter verksamheten när skolan blir tillfällig lokal för Halkokarin koulu tills den nya skolan och daghemmet i Halkokari är färdig.

Redan i detta skede kommer vi med ett initiativ till planläggning för att den tomtmark som frigörs ska planeras och reserveras för hyresbostadsproduktion. Dessa tomter ligger nära bra service. Hyresbostäderna borde vara så rimliga till sitt pris att barnfamiljer ska kunna bo där. Alla känner till barnfamiljernas ekonomiska utmaningar som påverkar grundandet av familjer och nativiteten negativt. Vi måste få till stånd en vändning mot det bättre. Detta skulle också följa målen för Barnvänlig kommun.

Samtidigt borde bostadsområdenas sociala heterogenitet ökas genom att bygga hyresbostäder innanför områden som domineras av ägarbostäder. Hakalahden koulus tomt lämpar sig som byggplats också för studiebostäder eller till familjer riktade studiebostäder tack vare det centrala läget.”

Bilaga A § 22 Undertecknad fullmäktigemotion

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade anteckna motionen i sitt protokoll och ge den till stadsstyrelsen för behandling.

Stadsstyrelsen 7.10.2024
17/00.01.06/2024

Beredning

Stadsplaneringschef Päivi Cainberg och planläggningskoordinator Saija Pölkki

Stadsfullmäktige

§ 101

21.10.2024

Verksamheten vid Biskopsbackens nya skola inleds höstterminen 2025 och då flyttas eleverna i Jokilaakson koulu till den nya skolan. Bildningstjänsterna har ingen användning för Jokilaakson koulus lokaler.

Planering föreslår att detaljplaneändringen för Jokilaakson koulu tas med i planläggningsöversikten för 2025. Planläggningsöversikten är en i utredning i enlighet med 7 § i markanvändnings- och bygglagen om betydande planärenden som under den närmaste tiden blir anhängiga i kommunen. Planering publicerar en planläggningsöversikt som godkänns av stadsstrukturnämnden/stadsstyrelsen varje år. Planläggningsöversikten 2025 tas upp för beslut i stadsstrukturnämnden/stadsstyrelsen i slutet av 2024. Målet är att beslutet om att inleda arbetet med en detaljplaneändring för Jokilaakson koulu skulle tas upp för beslut i stadsstyrelsen under våren 2025.

Hakalahden koulu kommer att användas som Halkokarin koulus tillfälliga lokaler tills skolan i Halkokari är färdig. Planering föreslår att Hakalahden koulus område tas in i planläggningens arbetsprogram enligt en preliminär tidsplan år 2026–2027 tillsammans med Janssons åkrar.

I markanvändnings- och bostadspolitiska programmet 2025–2028 som kompletterar stadsstrategin och uppdateras 2025 kommer man att ta ställning till de frågor som ställts i fullmäktigemotionen om hyresboende och hyresbostadsproduktion.

Stadsdirektören

Stadsstyrelsen beslutar föreslå stadsfullmäktige att den

- 1 antecknar den givna utredningen för kännedom
- 2 anser att motionen är slutbehandlad.

Beslut

Stadsstyrelsen godkände beslutsförslaget.

Stadsfullmäktige 21.10.2024
17/00.01.06/2024

Stadsstyrelsen

Stadsfullmäktige beslutar

- 1 anteckna givna utredningen för kännedom
- 2 anse att motionen är slutbehandlad.

Stadsfullmäktige

§ 101

21.10.2024

Beslut

Stadsfullmäktige godkände beslutsförslaget.

Anvisning för sökande av ändring gäller paragraferna: § 93, § 94, § 96, § 99, § 100, § 101

Förbud mot att söka ändring

I fråga om beslut som endast gäller beredning eller verkställighet får enligt 136 § i kommunallagen ändring inte sökas.

Anvisning för sökande av ändring gäller paragraferna: § 95, § 97, § 98

BESVÄRSANVISNING

I detta beslut söks ändring genom kommunalbesvär.

Besvärsrätt

Ändring i beslutet får sökas av:

- den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (*part*), och
- kommunmedlemmar.

Besvärstid

Kommunalbesvär ska anföras inom 30 dagar från delfåendet av beslutet.

Besvären ska lämnas in till besvärsmyndigheten senast under besvärstidens sista dag innan besvärsmyndigheten stänger.

En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter att brevet sändes, om inte något annat visas. Vid vanlig elektronisk delgivning anses parten ha fått del av beslutet den tredje dagen efter att meddelandet sändes, om inte något annat visas.

En *kommunmedlem* anses ha fått del av ett beslut sju dagar efter det att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet.

Dagen för delfåendet räknas inte med i besvärstiden. Om den sista dagen för anförande av besvär infaller på en helgdag, självständighetsdagen, första maj, julafton, midsommarafton eller en helgfri lördag, får omprövning begäras den första vardagen därefter.

Besvärsgrunder

Kommunalbesvär får anföras på den grunden att

- beslutet har tillkommit i oriktig ordning,
- den myndighet som fattat beslutet har överskridit sina befogenheter eller
- beslutet annars strider mot lag.

Den som anför besvär ska presentera besvärsgrunderna för besvärsmyndigheten innan besvärstiden löper ut.

Besvärsmyndighet

Besvär anföras hos Vasa förvaltningsdomstol.

Vasa förvaltningsdomstol
PB 204
65101 Vasa
vaasa.hao(at)oikeus.fi
Tfn 029 564 2780
Fax 029 564 2760

Besvär kan anföras även via förvaltnings- och specialdomstolarnas e-tjänst på adressen <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Besvärets form och innehåll

Besvär ska anföras skriftligt. Också elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I besväret ska uppges:

- 1) det beslut i vilket ändring söks (*det överklagade beslutet*),
- 2) till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas (*yrkandena*).
- 3) grunderna för yrkandena,
- 4) vad besvärsrätten grundar sig på om det överklagade beslutet inte avser ändringssökanden själv.

I besväret ska dessutom uppges namnet på den som har begärt omprövning samt personens kontaktuppgifter. Om ändringssökandens talan förs av personens lagliga företrädare eller ombud ska också denna persons kontaktuppgifter uppges i besvären. Ändring av kontaktuppgifterna ska utan dröjsmål anmälas till förvaltningsdomstolen medan besvären är anhängiga.

Besvären ska också innehålla uppgift om postadress och eventuell annan adress till vilken handlingar som hänför sig till rättegången kan sändas (*processadress*). Om ändringssökanden har uppgett flera processadresser, kan förvaltningsdomstolen välja till vilken av dem den skickar de handlingar som hänför sig till rättegången.

Till besvären ska fogas:

- 1) det beslut i vilket ändring söks genom besvär jämte besvärсанvisning
- 2) intyg över vilken dag beslutet har delgetts eller någon annan utredning över när besvärstiden har börjat
- 3) de handlingar som ändringssökanden åberopar till stöd för sina yrkanden, om de inte redan tidigare har lämnats till myndigheten.

Rättegångsavgift

Hos den som inleder ett ärende som gäller ändringssökande tas det ut en rättegångsavgift i enlighet med vad som föreskrivs i lagen om domstolsavgifter (1455/2015).