

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto

Aika 27.10.2025 klo 16:00 - 17:46

Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 10	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	3
§ 11	Elinvoimajaoston pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 12	Naantalin asuinalueista teetetyn selvityksen hyväksyminen käyttöön asuintonttien tontinluovutushintojen määrittämiseksi	5
§ 13	Naantalin kaupunkistrategia 2030	7
§ 14	YIT Rakennus Oy:n anomus rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä	9
§ 15	Kaupunginjohtajan ajankohtaiset asiat	16

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Saksi Anita	Puheenjohtaja	
	Arvonen Pertti	Jäsen	
	Björkskog Tommy	Jäsen	§ 12 (osa) -15
	Karlsson Heikki	Jäsen	
	Muikkula Janne	Jäsen	
	Sundberg Inkeri	Jäsen	
	Hautala Isabella	Varajäsen	
	Forsblom Toni	Kaupunginhallituksen puheenjohtaja	
	Aho Kimmo	Kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja	
	Tanila-Järvinen Reetta	Kaupunginhallituksen 2. varapuheenjohtaja	
	Leppänen Laura	Esittelijä	
	Järvinen Turo	Pöytäkirjanpitäjä	
	Ojala Reima	Tekninen johtaja	§ 14-15
	Levomäki Rikumatti	Kehitysjohtaja	§ 13
	Lindholm Tuomas	Maankäyttöpäällikkö	§ 12

Allekirjoitukset

Anita Saksi
puheenjohtaja

Turo Järvinen
pöytäkirjanpitäjä

Käsittelyt asiat

10 - 15

Pöytäkirjan tarkastus

Naantalissa 3.11.2025

Heikki Karlsson
pöytäkirjantarkastaja

Janne Muikkula
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Kaupungin verkkosivuilla
04.11.2025 .

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

§ 10

27.10.2025

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 27.10.2025 § 10

Kuntalain 103 §:n mukaan toimitella on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä.

Läsnä oleviksi katsotaan myös toimitelimen jäsenet, jotka osallistuvat kokoukseen sähköisesti.

Esityslista lähetetään toimitelimen päättämällä tavalla vähintään neljä päivää ennen kokousta.

Päätösehdotus

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

§ 11

27.10.2025

Elinvoimajaoston pöytäkirjantarkastajien valinta

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 27.10.2025 § 11

Hallintosäännön 163 §:ssä todetaan, että pöytäkirja tarkastetaan
toimielimen päättämällä tavalla.

Esittelijä

Päätösehdotus

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Heikki Karlsson ja Janne
Muikkula.

Päätös

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Heikki Karlsson ja Janne
Muikkula.

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

§ 12

27.10.2025

Naantalin asuinalueista teetetyn selvityksen hyväksyminen käyttöön asuintonttien tontinluovutushintojen määrittämiseksi

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 27.10.2025 § 12

1066/10.00.02.01/2025

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Newsec Advisory Finland Oy on Naantalin kaupungin toimeksiannosta selvittänyt ja arvioinut kaupungin asuintonttien hintatasoa. Teknisten palveluiden maankäyttöosasto on keväällä 2025 toteutetun kilpailutuksen perusteella tilannut selvityksen ennen kesää 2025. Selvitys on valmistunut syksyllä 2025.

Selvityksessä on laadittu markkinaperusteinen vyöhykehinnottelu yhtiömuotoisille asuintonteille (AR/AP ja AK) sekä yksityishenkilöille luotettaville asuintonteille (AO). Selvityksessä on esitetty määrätyillä ja tonttityypin mukaan vaihtelevilla aluejaoilla rakennusoikeuden ja maaneliön yksikköhintojen vaihteluväli vyöhykkeittäin:

- erillispientalotontit AO (€/maa-m²),
- yhtiömuotoiset pientalotontit AP/AR (€/k-m²), ja
- yhtiömuotoiset asuinkerrostalotontit AK (€/k-m²).

Kyseessä on yleisluonteinen aluehinnottelu, joten arvioinnin kohteena eivät ole yksittäiset korttelit tai tontit. Vyöhykekohtainen arvo on määritetty markkinalähestymistavalla työssä esitettyjen hintojen vastatessa kesäkuun 2025 markkinatilannetta. Selvitys on laadittu Naantalin kaupungin sisäiseen käyttöön kiinteistöjen luovutuksen ja maankäytön suunnittelun tueksi sekä tontinluovutushintojen määrittämisen taustatiedoksi. Yksittäisen kohteen markkina-arvo voi kohdekohtaisista tekijöistä riippuen poiketa huomattavastikin alueellisesta hintavaihteluvälistä, joten selvitys ei kaikissa tapauksissa poista tarvetta kiinteistökohtaisista arvioinneista (AKA-arvio), joita tilataan jatkossakin tarpeen niin vaatiessa.

Kuntalain 130 §:n mukaan kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle osapuolelle ilman avointa tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Selvitystä voidaan soveltuvin osin hyödyntää yhtiömuotoisten tonttien tontinluovutushintojen määrittelyssä.

Tämän päätösesityksen liitteenä olevassa selvityksessä on kuvailtu tarkemmin selvitystyön taustatietoja sekä selvitystyön metodiikkaa, minkä lisäksi selvitys sisältää myös johtopäätöksiä ja soveltamisohjeet.

Selvitys on luottamuksellinen sekä arvioijalle että asiakkaalle.

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

§ 12

27.10.2025

Asuintonttien aluehinnoittelu, Naantali, hintatasojen määrittäminen 15.9.2025 on liitteenä.

Liite 1, elinvoimajaosto 27.10.2025 (Salainen; Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24.1, kohta 17)

Maankäyttöinsinööri Tuomas Lindholm on läsnä kokouksessa asiantuntijana.

Ratkaisuvalta

Hallintosääntö § 25, kohta 8

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallituksen elinvoimajaosto esittää kaupunginhallitukselle päätettäväksi, että:

- Naantalin kaupunginhallitus hyväksyy tämän päätösehdotuksen liitteenä olevan selvityksen hyödyntämisen taustatietona ja -aineistona asuintonttien tontinluovutushintojen määrittelyssä.
- Selvitystä ei ilman eri päätöstä sovelleta kaupungin jo hinnoittelemien ja avoimesti tarjolla olevien asuintonttien hinnoitteluun, joten tällä päätöksellä ei kumoja kaupungin eri asuinalueiden osalta jo tehtyjä hinnoittelupäätöksiä.
- Selvityksen hyödyntäminen ei poissulje taikka korvaa kiinteistökohtaisia arvioita (AKA-arvio), joiden teettämisen tarve harkitaan aina kiinteistön kohdekohtaiset erityispiirteet huomioiden.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm oli läsnä tämän asian käsittelyn ajan.

Merkittiin, että Tommy Björkskog saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana klo 16.15.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

1 Ei-julkinen asiakirja

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

§ 13

27.10.2025

Naantalin kaupunkistrategia 2030

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 27.10.2025 § 13

1053/00.01.02.00/2025

Valmistelija

Kehitysjohtaja Rikumatti Levomäki

Kuntastrategia on kunnanvaltuuston hyväksymä strategia, josta kunnan kaikki keskeisin päätöksenteko, suunnittelu ja kehittäminen johdetaan. Kuntalain 37§ mukaisesti kunnassa on oltava kuntastrategia, jossa valtuusto päättää kunnan toiminnan ja talouden pitkän aikavälin tavoitteista. Kuntastrategia tulee tarkistaa vähintään kerran valtuuston toimikaudessa. (KL 410/2015)

Naantalin kaupunki on aloittanut uuden kuntastrategian laadinnan keväällä 2025. Strategiaprosessi aloitettiin kuntalaisille suunnatulla tulevaisuuskyselyllä maaliskuussa 2025. Kyselyyn vastasi yhteensä 359 kuntalaista ja näin saatiin varsin kattava tieto kuntalaisten näkemyksistä muun muassa Naantalin arvoista, vahvuuksista ja kehitettävistä asioista.

Huhtikuussa kaupungin johtoryhmien yhteisseminaarissa pohdittiin strategian suuntaamista ja tiivistettiin lähtötietoja prosessin seuraavia vaiheita varten. Kesän aikana koko kaupungin henkilöstö osallistettiin strategian laadintaan, työyhteisöjen kesken tehdyillä kyselyn vastaustilaisuuksilla.

Syyskuussa pidettiin strategian kehittämiseen liittynyt valtuustoseminaari, strategian sisällön kirkastamiseksi. Samaan aikaa kaupungin vaikuttajatoimielimillä ja saaristolautakunnalla oli omat tilaisuutensa vaikuttaa strategian sisältöön. Myös yrittäjille pidettiin oma ryhmätilaisuutensa, jossa heiltä kerättiin ajatuksia strategian sisällöksi ja painotuksiksi.

Kaiken kerätyn aineiston koonti tehtiin lokakuun alussa ja tämän materiaalin pohjalta toimialajohtajat -ryhmä on laatinut luonnoksen strategian rakenteeksi, kaupungin visioksi ja arvoiksi sekä määritellyiksi strategisiksi tavoitteiksi.

Kaupunginhallituksen elinvoimajaoston käsittelyn jälkeen strategiasta laaditaan lopullinen luonnos, joka tuodaan päätöksentekoon loppuvuonna 2025. Strategian vahvistamisen jälkeen valmistellaan strategialle alisteiset erilaiset ohjelmat, joiden kaikkien mukaisesti toimintaa suunnataan vuoden 2027 toimintasuunnitelmia laadittaessa.

Kehitysjohtaja Rikumatti Levomäki on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Ratkaisuvalta

Hallintosääntö § 25

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

§ 13

27.10.2025

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallituksen elinvoimajaosto päättää, että Naantalin kaupunginhallituksen elinvoimajaosto käy lähetekeskustelun kaupunkistrategian laadinnan jatkotyöstä.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että kehitysjohtaja Rikumatti Levomäki oli läsnä tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

§ 14

27.10.2025

YIT Rakennus Oy:n anomus rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 27.10.2025 § 14

869/10.00.02.04/2023

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 maankäytösopimuksessa, 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 täytettynä 2 693 k-m². Velvoitemäärästä puuttuu siten 3 832 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.

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

§ 14

27.10.2025

Konsernijaosto:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 21.09.2020 § 40

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 kolmella (3) vuodella sekä vapautusta sopimussakosta pidennysajalta. Anomus on liitteenä.

Liite B2, KHKON 21.9.2020

31.1.2018 valmistuneen As. Oy Merikapteenin myötä rakentamisvelvoitteesta on täytettynä 2 693 k-m². Rakenteilla olevassa ja 31.12.2020 valmistuvassa As. Oy Naantalin Matruusissa rakentuu 2 755 k-m², jonka myötä rakennettuna on 5 448 k-m². Velvoitemäärästä puuttuu siten 1 077 k-m². Sopimussakoksi rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä on sovittu 20 euroa / toteutumaton k-m², jolloin sopimussakoksi muodostuisi 21 540 euroa.

Hakija esittää anomuksen perusteluina muun muassa, että asuntojen kysyntää on vuonna 2020 on hidastanut Korona-viruksen aiheuttama epävarmuus. Lisäksi aikanaan alueen maankäyttö- ja kauppakirjojen laatimisessa aikataulut sekä rakentamisvelvoiteajat ovat perustuneet jälkikäteen arvioituna virheelliseen optimismiin. Todennäköiseksi rakentamisnopeudeksi alueella arvioidaan nyt kerrostalo per 2-3 vuotta, jolloin arvioidun mukaisella asuntokysynnällä rakentamisvelvoite tulisi täyttymään viimeistään vuonna 2023.

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallituksen konsernijaosto päättää myöntää Kiinteistö Oy Naantalin Sokerinrannalle ja YIT Rakennus Oy:lle edellä esitetyin perustein pidennystä rakentamisvelvoitteeseen kolme (3) vuotta, jolloin rakentamisvelvoitteen uusi määräaika on 4.10.2023 eikä tältä ajalta peritä sopimussakkoa.

Konsernijaosto:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 25.09.2023 § 60

Valmistelija

Kaupunginlakimies Turo Järvinen

YIT Rakennus Oy ja Kiinteistö Oy Naantalin Sokerinranta ovat toimittaneet kaupungille 11.9.2023 anomuksen koskien rakentamisvelvoitetta Humalisto I –kaava-alueella.

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

§ 14

27.10.2025

Hakemuksella anotaan ensisijaisesti rakentamisveloitteen täyttymistä jo toteutetulla rakentamisella ja toissijaisesti rakentamisveloitteajan pidentämisestä reilulla kolmella (3) vuodella 31.12.2026 asti sekä vapautusta sopimussakosta pidennysajalta. Anomus on liitteenä.

Liite 1, KHJ 25.9.2023

Rakentamisveloitteen mukaan olisi tullut rakentaa 6525 k-m² hyväksytysti käyttöönotetuksi 4.10.2023 mennessä. Sopimusalueelle on valmistunut kaksi hanketta, joissa on yhteensä 5 448 k-m². As. Oy Naantalin Merikapteeni on valmistunut 31.1.2018 (2 693 k-m²) ja As.Oy Naantalin Matruusi 31.12.2020 (2 755 k-m²). Sopimuksen mukaisesta rakennusvalvoitteen kokonaismäärästä puuttuu siten 1 077 k-m².

Hakijat esittävät anomuksen perusteluina muun muassa, että korttelin 8 suunnittelua on jatkettu ja niiden perusteella on tehty tonttijako, joka on vahvistettu 19.12.2022. Seuraavan hankeen As. Oy Naantalin Loisteen suunnitelmat ovat lupavalmiudessa ja ne on ennakkoesitelty jo rakennusvalvonnalle.

Vallitsevasta taloustilanteesta sekä korkotason nopeasta noususta johtuenuudisasuntotuotannon kysyntä on valtakunnallisesti romahtanut viimeisen vuoden aikana. Hakijat katsovat, että uusi hanke olisi mahdollista käynnistää aikaisintaan vuoden 2025 alussa, mikäli taloussuhdanteet kääntyvät positiivisemmiksi.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostolle ei ole delegoitu toimivaltaa muuttaa kaupunginvaltuuston hyväksymää maankäytösopimusta taikka vapauttaa sen sopimusehdon mukaisesta rakentamisveloitteesta. Rakentamisveloitteesta luopuminen olisi ongelmallinen myös kunnan yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen osalta. Sen sijaan perusteet rakentamisveloitteajan pidentämiselle ovat ymmärrettävät. Ottaen kuitenkin huomioon jo aiemmin myönnetty rakentamisveloitteen määräajan pidennykset sekä mahdollisuus taloussuhdanteiden kääntymisestä positiiviseksi, ei ole kaupungin kannalta tarkoituksenmukaista myöntää kerralla yli kolmen (3) vuoden pidennystä rakentamisveloitteen määräaikaan.

Esitän, että kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto myöntää hakijan esittämien perusteluin reilun kahden (2) vuoden pidennyksen rakentamisveloitteen määräaikaan 31.12.2025 asti.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää myöntää Kiinteistö Oy Naantalin Sokerinrannalle ja YIT Rakennus Oy:lle edellä esitetyin perustein pidennystä rakentamisveloitteeseen 31.12.2025 asti eikä tältä ajalta peritä sopimussakkoa.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

§ 14

27.10.2025

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 27.10.2025

Valmistelija

Kaupunginlakimies Turo Järvinen, maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

YIT Housing Oy on omasta ja Kiinteistö Oy Naantalin Sokerinrannan puolesta toimittanut kaupungille 16.9.2025 päivätyin hakemuksen koskien rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämistä Humaliston I –kaava-alueella.

Hakemuksella anotaan ensisijaisesti päätöstä maankäytösopimuksen, kauppakirjan ja kauppakirjan muutoksen mukaisen rakentamisvelvoitteen täyttymisestä jo rakennetulla rakennuskannalla tai toissijaisesti rakentamisvelvoiteajan jatkamista 31.12.2027 asti sekä vapautusta sopimussakosta pidennysajalta.

Rakentamisvelvoitteesta on sovittu Naantalin kaupungin ja Kiinteistö Oy Naantalin Sokerinrannan kanssa 21.6.2012 allekirjoitetussa maankäytösopimuksen ehdossa 8.1, sekä Naantalin kaupungin ja YIT Rakennus Oy:n kanssa 21.6.2012 allekirjoitetun kauppakirjan ehdossa 5.10, jota on tarkennettu 20.12.2013 allekirjoitetussa kauppakirjan muutoksessa. Rakentamisvelvoitteen mukaan olisi tullut rakentaa 6.525 k-m² hyväksytysti käyttöönotetuksi 4.10.2017 mennessä. Määräaikaan on myönnetty jatkoa vuosina 2018, 2020 ja 2023. Viimeisin jatkettu määräaika on umpeutumassa 31.12.2025.

Alueen olemassa oleva rakennuskanta on sama kuin se oli määräaikaan jatkettaessa vuonna 2023. Sopimusalueelle on valmistunut kaksi hanketta, joissa on yhteensä 5.448 k-m². Tontin 529-004-0009-0003 asuinrakennus on valmistunut 31.1.2018 (2.693 k-m²) ja tontin 529-004-0009-0002 31.12.2020 (2.755 k-m²). Sopimuksen mukaisesta rakentamisvelvoitteen kokonaismäärästä puuttuu siten yhä 1.077 k-m².

Hakijat esittävät hakemuksen perusteluina muun muassa, että vallitsevasta taloustilanteesta ja yleisestä geopoliittisesta epävarmuudesta johtuen vapaarahoitteisen uudisasuntotuotannon kysyntä ei ole valtakunnallisesti edelleenkaan vilkastunut huolimatta korkotason vakiintumisesta pitkäaikaisten keskiarvojen tasolle. Valtakunnallisesti rakennusliikkeillä on edelleen useita tuhansia myymättömiä uudisasuntoja. Alueelle seuraavaksi toteutettavaksi suunniteltu Asunto Oy Naantalin Loisto on hakijoiden mukaan ns. lupavalmiudessa ja suunnitelmia on käyty esittelemässä Naantalin rakennusvalvonnassa ja kaavoituksessa. Hakijoiden mukaan yleiseen asuntokysyntään ja asuntorekisteriasiakkaiden aktiivisuuteen perustuvien markkina-analyysien perusteella Asunto Oy Naantalin Loiston ennakkomarkkinointivaihe on mahdollista käynnistää aikaisintaan kevään 2026 kuluessa.

Ensisijainen hakemus: Rakentamisvelvoitteen täyttäminen jo rakennetulla rakennuskannalla

Rakentamisvelvoite on sekä Naantalin kaupungin että myös muiden kuntien ja kaupunkien yleisesti käyttämä ensisijainen keino varmistaa

luovutettujen tonttien rakentuminen. Tästä poikkeaminen yhden hakijan osalta sekä vähentäisi merkittävästi kaupungin käytössä olevia maapolitiikan keinoja että olisi ongelmallinen myös kunnan yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen suhteen.

Humaliston alueen suhteen ei ole esitettävissä mitään sellaista perustetta, jonka nojalla voitaisiin vuonna 2012 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja kauppakirjan ehdoista poiketa tai luopua edellyttämästä velvoitteiden täyttämistä. Hakemuksessa perusteeksi esitetty vapaarahoitteisten asuntojen heikko kysyntä on valtakunnallinen ongelma, ei rakentamisvelvoitteen kohteeseen tai tehtyihin sopimuksiin liittyvä. Mikäli kaupunki tämän perusteen nojalla luopuisi edellyttämästä rakentamisvelvoitteen täyttöstä, jouduttaisiin tämä sama päätös tekemään myös muiden rakennuttajien kohdalla, koska heikko kysyntä vaikuttaa yhtä lailla muiden rakennusyritysten toimintaan.

Toissijainen hakemus: Rakentamisvelvoitteen määräajan jatkaminen 31.12.2027 asti

Rakentamisvelvoitteen määräajan jatkaminen on ollut käytössä Naantalin kaupungin maapolitiikassa, joten siihen suostuminen ei muodosta ongelmaa yhdenvertaisen kohtelun suhteen, mikäli perusteet määräajan jatkamiselle täyttyvät.

Kaupungin tekemien päätösten joukosta voidaan esimerkitapaukseksi nostaa kaupunginhallituksen päätös 12.5.2025 § 122, jossa tontin 529-003-0055-0003 rakentamisvelvoitteen määräaikaa pidennettiin 25.9.2027 asti. Tämän tontin kauppakirja oli allekirjoitettu alun perin 25.9.2017 ja rakentamisvelvoitteen määräaikaa oli jatkettu aiemmin jo vuosina 2020, 2021 ja 2023. Jatkoaikaa perusteltiin valmistelutextissä sillä, että rakennushankkeen käynnistäminen ei markkinatilanne huomioiden ole tarkoituksenmukaista. Maapolitiikan suhteen ei katsottu toivottavaksi tilannetta, jossa suurin osa asunnoista olisi jäänyt tyhjilleen rakennushankkeen valmistuessa.

Rakentamisvelvoitteen määräajan toistuva pidentäminen ei myöskään ole toivottavaa maapolitiikkaa. Jotta kaupungin maankäyttösopimuksissa ja tonttien luovutuskirjoissa käyttämä rakentamisvelvoitteen määräaika ei olisi pelkästään merkityksetön kirjaus sopimuksessa, on kaupungin edellytettävä toiselta sopimusosapuolelta myös velvoitteiden noudattamista; kuitenkin siten, että hakijoiden yhdenvertainen kohtelu tulee toteutetuksi. Toukokuussa 2025 päätöksen valmistelutextissä esitetyt perusteet velvoiteajan pidentämiselle ovat yhtä lailla päteviä myös tällä hetkellä.

Samalla on kuitenkin todettava seikka, että hakijat ovat maankäyttösopimuksen ja kauppakirjan allekirjoittaessaan hyväksyneet rakentamisvelvoitteen ja sen mukanaan tuoman määräajan. Rakentamisvelvoite olisi pitänyt alun perin täyttää jo vuonna 2017. Tuosta ajankohdasta tähän päivään on asuntomarkkinoilla ollut jaksoja, jolloin kysyntää on ollut tarjontaa enemmän, mutta silti rakentamisvelvoitetta ei ole saatu kokonaan täytettyä. Nykyinen asuntomarkkinoiden vaikea tilanne onkin peruste, joka tulee sovellettavaksi osittain sen seurauksena, että

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

§ 14

27.10.2025

rakentamisveloitteen määräajasta on edeltävinä vuosina joustettu kaupugin taholta.

Katsottaessa esitettyjä perusteita, todennettavissa olevaa markkinatilannetta ja kaupungin päätöshistoriaa, ehdotetaan, että Humaliston alueen maankäyttösopimuksessa sovittua rakentamisveloitteen määräaikaa pidennetään vielä tämän kerran 31.12.2027 asti. Kuitenkin siten, että hyvissä ajoin ennen rakentamisveloitteen päättymistä tulee olla rakentamistyöt tosiasiallisesti käynnistyneet. Ehdotetaan, että maankäyttösopimuksen rakentamisveloitteesta puuttuvan kerrosneliömetrimäärän 1.077 krs-m² täyttävä uudisrakennuksen tulee olla vähintään runkotyövaiheessa 30.6.2027. Mikäli maankäyttösopimuksen toinen osapuoli ei jompaakumpaa näistä ehdoista pysty täyttämään, ryhtyy Naantalin kaupunki perimään 21.6.2012 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ehdon 8.1 ja 21.6.2012 allekirjoitetun kauppakirjan ehdon 5.10 mukaista sopimussakkoa ilman eri päätöstä.

Oheismateriaalit

- Hakemus 16.9.2025: YIT Housing Oy & Kiinteistö Oy Naantalin Sokerinranta
- Sijaintikartta: Rakentamisveloitteen sopimusalue

Ratakaisuvallta

Naantalin kaupungin hallintosääntö, 6.luku, 25 §; Elinvoimajaoston päättämät asiat

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallituksen elinvoimajaosto päättää, että:

- Naantalin kaupungin sekä Kiinteistö Oy Sokerinrannan 21.6.2012 allekirjoittaman Humaliston alueen maankäyttösopimuksen ehdon 8.1 ja Naantalin kaupungin sekä YIT Rakennus Oy:n 21.6.2012 allekirjoittaman kauppakirjan; 20.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjan muutoksella tarkennetun, ehdon 5.10 mukaiseen rakentamisveloitteen määräaikaan myönnetään pidennystä vielä tämän kerran 31.12.2027 asti.
- Tontin rakentamisveloitteen täyttävän uudisrakennuksen tulee olla vähintään runkotyövaiheessa 30.6.2027.
- Mikäli rakentamisveloitteen osapuoli ei pysty täyttämään jompaakumpaa edellä mainituista ehdoista, ryhtyy Naantalin kaupunki perimään maankäyttösopimuksen ehdon 8.1 ja kauppakirjan ehdon 5.12 mukaista sopimussakkoa ilman eri päätöstä.

Kokouskäsittely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

§ 14

27.10.2025

Oheismateriaali

Rakentamisvelvoiteajan jatkohakemus, Kiinteistö Oy Naantalin Sokerinranta ja YIT Rakennus Oy
Sijaintikartta YIT Sokerinranta

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

§ 15

27.10.2025

Kaupunginjohtajan ajankohtaiset asiat

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 27.10.2025 § 15

181/00.01.02.04/2025

Kaupunginjohtaja esittelee valmistelussa olevia ajankohtaisia asioita:

- Poikkeamislupien periaatteiden valmistelutilanne

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto merkitsee asiat tiedoksi.

Kokouskäsittely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 10, § 11, § 12, § 13, § 15

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 14**Oikaisuvaatimusohjeet**

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Kaupungin verkkosivuilla 04.11.2025 .

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään:

Naantalin kaupunki, Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto
Postiosoite: PL 43, 21101 Naantali
Käyntiosoite: Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali
Sähköposti: kirjaamo@naantali.fi

Oikaisuvaatimuksen voi tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) tai kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on toimitettava Naantalin kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

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

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

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

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