

# Sopimusjärjestelyt Naantalın kaupungin ja Kiinteistö Oy Naantalın Lampuodintie 41:n välillä

Kaupunginhallitus 15.06.2026  
691/10.00.02.01/2026

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Kiinteistö Oy Naantalın Lampuodintie 41 (myöh. KOy) omistaa Naantalın Immasista tilan 529-404-0001-0089. KOy harjoittaa tilalla hevostallitoimintaa Naantalın Ratsastuskeskus-toiminimellä. KOy ja Naantalın kaupunki ovat vuosina 2025–2026 käyneet neuvotteluja toimenpiteistä hevostallin käytössä olevan alueen suhteen. Hevostallin toimintaa on haitannut tilanahtaus, joka on mm. johtanut ei-toivottuihin kohtaamisiin Naantalın Ratsastuskeskuksen hevoslaumojen ja naapuritilalla toimivan toisen hevostallin; Ponikumpu Oy:n, hevoslaumojen kanssa.

Kaupunki on neuvotellut molempien tallien toimijoiden kanssa tavoitteenaan löytää ratkaisu alueiden käyttöön, jossa molempien tallien toimintaa voitaisiin kehittää pitkäjänteisesti ja joka palvelisi myös kaupungin intressejä. Ratkaisuna kaupungin ja KOy:n välillä esitetään, että KOy:n kanssa tehdään sopimuskokonaisuus, joka sisältää maa-alueiden vaihtoa, maa-alueen vuokrausta, sekä sitoumuksen hevostallien välille tulevien suoja-aitarakenteiden rakentamisesta.

Samanaikaisesti on kaupungin ja Ponikumpu Oy:n välillä neuvoteltu maanvuokrasopimuksesta puolestaan tälle tallille tarpeellisista maa-alueista. Tämä maanvuokrasopimus hyväksyttiin Naantalın kaupunginhallituksessa 11.5.2026 § 155.

## Sopimuskokonaisuus

### *Naantalın kaupungin ja KOy:n välinen yhteistyösopimus*

Yhteistyösopimuksessa esitetään alueella tehtävät maa-alueiden ostamiset ja myynnit, maa-alueiden vuokraukset sekä toteutettavien aitarakenteet. Aitarakenteiden osalta sopimuksessa sovitaan niiden sijainti, tyyppi ja toteutusaikataulu. Aitarakenteet ovat ensiarvoisen tärkeitä molempien tallien turvalliselle toiminnalle, sillä eri hevoslaumoja ei tule päästää ei-toivottuun kontaktiin keskenään. Sopimukseen on kirjattu, että mikäli sovittu rakentamisaikataulu ei toteudu, on aitarakenteiden toissijainen rakentamisvastuu kaupungilla, joka perii siinä tapauksessa kustannukset KOy:ltä.

Yhteistyösopimuksessa asetetaan lisäksi määräaika alla eriteltyjen kauppakirjojen ja pellonvuokrasopimuksen allekirjoittamiselle

*Naantalın kaupunki ostaa tilasta 529-404-0001-0090 noin 1,76 hehtaarin suuruisen määräalan*

Naantalın kaupunginvaltuuston 30.1.2017 hyväksymässä Manner-Naantalın osayleiskaavassa (Yk-Y16) on osoitettu tulevaisuudessa

toteutettava kulkuyhteys Immasista Vaarjoen ylitse Maskun Niemenkulman suuntaan. Yleiskaavan mukainen kulkuyhteys sijoittuu pääosin tilan 529-404-0001-0090 alueelle. Neuvotteluissa on kaupungin puolelta tuotu esiin tarve hankkia tämä kulkuyhteyden alue, jotta sen rakentamista voidaan ruveta tarkemmin suunnittelemaan. Tarvittavan määräalan pinta-ala on noin 1,76 hehtaaria. Määräalan alueella ei ole tällä hetkellä voimassa tai valmisteilla asemakaavaa, joten kyse on raakamaan hankinnasta.

Määräalan arvoksi on neuvotteluissa sovittu 15.000 €/hehtaari. Tätä arvoa voidaan pitää kohtuullisena verrattaessa siihen, mitä keskimäärin Naantalin alueella on kaavoittamattomasta raakamaa-alueesta maksettu. Kauppahinnaksi muodostuu täten 26.400 euroa.

Määräala on tällä hetkellä pääosin viljelykäytössä. Määräalan kaupan yhteydessä kaupunki tekee viiden vuoden määräaikaisen käyttöoikeussopimuksen myyjän kanssa, jolla myyjälle jää korvaukseton oikeus käyttää aluetta viljelytoimintaan sen ajan kuin käyttöoikeussopimus on voimassa. Tarpeen tullen käyttöoikeussopimus voidaan myös irtisanoa ennen määräajan umpeutumista.

*Naantalin kaupunki myy tilasta 529-404-0001-0088 noin 1,01 hehtaarin suuruisen määräalan*

KOy:n tallitoimintaa on merkittävästi haitannut se, että tallin maneesirakennuksen ja ratsastuskenttäalueiden läheisyydessä on kaupungin omistamaa aluetta, johon KOy:llä ei ole ollut käyttöoikeutta. Alueen ympärillä kolmen sivun osalta on KOy:n harjoittamaa tallitoimintaa. KOy onkin neuvotteluissa tuonut esiin tarpeena alueen hankkimiseen, jotta tallin toiminnot voitaisiin järjestää nykytilannetta paremmin.

Neuvotteluissa on kaupungin puolelta katsottu, että KOy:lle voidaan myydä noin 1,01 hehtaarin suuruinen määräala tilasta 529-404-0001-0088.

Myytävän määräalan arvo on katsottu sen todellisten käyttömahdollisuuksien mukaan. Määräalan ympärillä on pelkästään ratsastustoiminnossa olevaa kenttä- tai niittyaluetta, joten sen käyttö muuhun tarkoitukseen on erittäin rajattua. Käyttömahdollisuuksien vähäisyyden vuoksi määräala on hinnoiteltu niittymaan arvolla.

Maanmittauslaitoksen kauppahintatilastojen perusteella arvoksi on laskettu 6.500 €/ha. Määräalan kauppahinnaksi muodostuu täten 6.560 euroa. Koska KOy ei omista tilaa 529-404-0001-0090, vaan omistajana on KOy:n toiminnassa mukana oleva henkilö, ei määräalojen kauppaa voi suoraan toteuttaa vaihtokirjalla. Sekä ostamisesta että myymisestä on tehtävä omat kauppakirjansa, vaikka ne ovatkin käytännössä osa samaa kokonaisuutta. Tämän vuoksi on edellytettävä, että nämä kauppakirjat allekirjoitetaan samanaikaisesti.

*Naantalin kaupunki vuokraa KOy:lle noin 1,21 hehtaarin suuruisen niittyalueen 10-vuotisella pellonvuokrasopimuksella.*

KOy ratsastustallin eteläpuolelle sijoittuu kaupungin omistamaa niittyaluetta, joka on ollut 14.5.2026 asti Ponikumpu Oy:n hallinnassa pellonvuokrasopimuksella. Niittyalueella sijaitsee KOy:n käytössä oleva kaivo, josta talli ottaa osan käyttövedestään. Neuvotteluissa KOy:n puolelta on tuotu esiin tarve saada kaivon alue omaan hallintaan. Ponikumpu Oy:n uusi maanvuokrasopimus tehtiin siten, ettei siinä enää ollut kaivon vaikutuspiirissä olevaa aluetta, joten sen vuokraaminen KOy:lle on mahdollista. Tehtävä pellonvuokrasopimus noudattaa kaupungin

tavanomaisia ehtoja. Vuosivuokrana peritään 323 euroa, joka vastaa päättyvän sopimuksen mukaista vuosivuokraa indeksoituna kaupunginhallituksen 12.8.2024 § 194 päättämän periaatteen mukaisesti.

### **Sopimuskokonaisuuden tarkoitus**

Tällä sopimuskokonaisuudella sekä toisen ratsastustallin kanssa tehtävällä maanvuokrasopimuksella pyritään parantamaan molempien ratsastustallien toimintaedellytyksiä Immasissa. Sopimuskokonaisuus pyrkii yhteensovittamaan kahden eri toimijan sekä kaupungin tarpeet. Tahtotilana on, että molempien tallien hevos- ja ratsastustoiminta jatkuu ja kehittyy tulevina vuosina, sillä molempien tallien tarjoamalle palvelulle ja harrastamahdollisuuksille on sekä kysyntää että tarvetta Naantalissa. Kaupungin näkökulmasta on myös positiivista, että sopimuskokonaisuus edistää yleiskaavaan merkityn Vaarjoen ylittävän kulkuyhteyden toteuttamista.

Liitteet:

- Yhteistyösopimusluonnos liitekarttoineen
- Kaupunkikirjaluonnos tilasta 529-404-0001-0090 ostettavasta noin 1,76 hehtaarin suuruisesta määräalasta liitekarttoineen.
- Sopimusluonnos määräaikaisesta käyttöoikeudesta koskien tilan 529-404-0001-0090 määräalaa.
- Kaupunkikirjaluonnos tilasta 529-404-0001-0088 myytävästä noin 1,01 hehtaarin suuruisesta määräalasta liitekarttoineen.
- Pellonvuokrasopimusluonnos tilalle 529-404-0001-0088 sijoittuvasta noin 1,21 hehtaarin suuruisesta alueesta liitekarttoineen.

Liitteet 1 - 11 , KH 15.6.2026

Oheismateriaali:

- Sijaintikartta sekä otteet yleiskaavasta ja asemakaavasti

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Ratkaisuvalta

Hallintosääntö § 25

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunki tekee Kiinteistö Oy Naantalin Lampuodintie 41:n kanssa sopimuskokonaisuuden, johon kuuluvat;
- Luonnoksen mukainen yhteistyösopimus, jossa esitetään alueella tehtävät maa-alueiden ostamiset ja myynnit, maa-alueiden vuokraukset sekä toteutettavien aitarakenteet.
- Luonnoksen mukainen kaupunkikirja, jolla Naantalin kaupunki ostaa tilasta 529-404-0001-0090 noin 1,76 hehtaarin suuruisen määräalan 26.400 euron kauppahintaan. Tämä kaupunkikirja on allekirjoitettava samanaikaisesti kuin tilasta 529-404-0001-0088 myytävän määräalan kaupunkikirja.

- Luonnoksen mukainen sopimus määräaikaisesta käyttöoikeudesta koskien tilan 529-404-0001-0090 määräalaa.
- Luonnoksen mukainen kauppakirja, jolla Naantalin kaupunki myy tilasta 529-404-0001-0088 noin 1,01 hehtaarin suuruisen määräalan 6.560 euron kauppahintaan. Tämä kauppakirja on allekirjoitettava samanaikaisesti kuin tilasta 529-404-0001-0090 ostettavan määräalan kauppakirja.
- Luonnoksen mukainen pellonvuokrasopimus, jolla Naantalin kaupunki vuokraa tilasta 529-404-0001-0088 noin 1,21 hehtaarin suuruisen alueen ajanjaksolle 15.5.2026 – 14.5.2036 323 euron vuosivuokraan.
- Yhteistyösopimus on allekirjoitettava kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta. Jos sopimusta ei allekirjoiteta määräaikaan mennessä, tämä päätös mitätöityy.; sekä
- Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään sopimuksiin ja kauppakirjoihin vähäisiä, teknisluontoisia muutoksia.

Päätös