

## **Aurinkotuulen alueelta tontin 529-122-0021-0006 lunastaminen ennen rakentamisveloitteen täyttämistä**

Kaupunginhallitus 15.06.2026  
585/10.00.02.01/2026

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalin kaupunginhallitus päätti 3.11.2025 § 279 Aurinkotuulen asuinalueen tonttien luovuttamisesta tarjousten perusteella. Hyväksytyjen tarjousten joukossa oli Walteri ja Sarlotta Bastmanin (myöh. vuokralaiset) tarjous tontista 529-122-0021-0006. Tarjouksen pääoma-arvona oli 75.662 euroa ja toivottuna luovutusmuotona vuokraus. Maanvuokrasopimus tontista allekirjoitettiin 10.12.2025. Vuokrasopimus on 2.2.2026 kirjattu tontin rasiustodistukselle erityisenä oikeutena laitostunnuksella 529-122-21-6-L1.

Vuokralaiset ovat lähettäneet kaupungille hakemuksen tontin lunastamisesta ennen rakentamisveloitteen täyttämistä. Tavanomaisten sopimusehtojen mukaisesti tontin lunastaminen on mahdollista vasta sen jälkeen, kun rakentamisveloite on täytetty. Vuokralaisille on kuitenkin syntynyt käsitys, että tontin lunastaminen olisi mahdollista milloin tahansa. Heidän tarkoituksenaan on ollut lunastaa tontti heti kun siihen on mahdollisuus.

Hakemuksessa esitetään perusteluina, että tontin omistaminen jo tässä vaiheessa helpottaisi merkittävästi rakennushankkeen rahoituksen järjestämistä sekä parantaisi mahdollisuuksia toteuttaa rakentaminen suunnitellussa aikataulussa.

Tontille on myönnetty rakentamislupa 29.4.2026.

### **Harkinta kaupungin näkökulmasta**

Naantalin kaupungin toimenpiteet asiassa perustuvat harkintaan, ei velvollisuuteen. Maanvuokralain (258/1966) 20 §:ssä säädetään vuokralaisen oikeudesta vuokrasopimuksen purkamiseen, eikä yksinään purkuperuste sovellu tähän tapaukseen. Kaupunki voi kuitenkin erityisistä syistä poiketa asettamistaan sopimusehdoista vuokrasopimuksen mukaisesti kaupunginhallituksen päätöksellä.

Tässä tapauksessa voidaan rakennushankkeen tämänhetkinen tilanne katsoa erityiseksi syyksi. Vuokralaiset ovat edistäneet rakennushanketta keskimääräistä nopeammalla aikataululla. He ovat jo sitouttaneet hankkeeseen työtä ja pääomaa hakemalla ja saamalla rakentamisluvan. Näiden seikkojen valossa on uskottavaa, ettei vuokrasopimuksesta irtautumisella tähdätä rakennushankkeesta vetäytymiseen, vaan kyseessä on todellinen tarve saada tontti omistukseen jo tässä vaiheessa.

### **Tontista tehtävä kauppakirja**

Tontin lunastus on tehtävä siten, että tontin kauppakirja noudattaa muodoltaan rakentamattoman tontin kauppakirjaa lisätynä päätettävään vuokrasopimukseen liittyvillä erityisillä ehdoilla. Kaupungin kannalta ei ole

millään muotoa tarkoituksenmukaista esimerkiksi luopua tontin rakentamisveloitteesta tai rakentamattomana suoritettavan edelleen luovutuksen rajoituksesta.

Liitteenä on kauppakirjaluonnos tontista 529-122-0021-0006.

Liite 1, KH 15.6.2026

Tontin kauppahinnaksi esitetään tonttitarjouskilpailussa esitetyn tarjouksen mukaista pääoma-arvoa 75.662 euroa. Tämä perustuu siihen, että normaaleissa tontinlunastuksissa tontin lunastusarvo on sama kuin tontin perusvuosivuokran mukainen pääoma-arvo, mikäli lunastus tehdään ennen vuokrasopimukseen kirjatun rakentamisveloitteen määräajan päättymispäivää.

Kauppakirjaan on kirjattu rakentamisveloitteen päättymispäiväksi sama kuin mitä se on voimassa olevassa maanvuokrasopimuksessa. Päivämäärää ei ole perusteltua muuttaa, koska tontti on tähänkin mennessä ollut vuokralaisten hallinnassa, jonka turvin he ovat voineet viedä rakentamishanketta eteenpäin.

Muutoin kauppakirjassa on mukana kaupungin käyttämät tavanomaiset rakentamattoman tontin luovutukseen liittyvät ehdot, mm. sopimussakko tontin luovuttamisesta rakentamattomana.

### **Maanvuokrasopimuksen päättäminen**

Kauppakirjassa sovitaan lisäksi Naantalın kaupungin ja vuokralaisten välisen tonttia koskevan maanvuokrasopimuksen päättämisestä. Maanvuokrasopimus päättyy kauppakirjan allekirjoituksilla. Kaupunki laskuttaa maanvuokraa kauppakirjan allekirjoituspäivään saakka. Maksettua vuokraa ei hyvitetä tontin kauppahinnassa. Vuokralaiset vastaavat saantonsa lainhuudatukselta. Vuokraoikeuteen ei kohdistu vuokraoikeuden rasiustodistuksen mukaan kiinnityksiä, joten vuokraoikeus voidaan kirjaamisviranomaisen toimesta poistaa tontin rasiustodistukselta lainhuudon yhteydessä.

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Oheismateriaali:

- Sijaintikartta ja kaavaote:
- Hakemus tontin lunastamiseksi

Ratkaisuvalta

Hallintosääntö § 25, kohta 3

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalın kaupunginhallitus päättää, että: - Naantalın kaupunki suostuu siihen, että tontin 529-122-0021-0006 vuokralaiset Waltteri ja Sarlotta Bastman voivat lunastaa tontin vuokrasopimuksen ehdoista poiketen ennen rakentamisveloitteen täyttämistä. - Tontti lunastetaan liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin. Lunastushintana on 75.662 euroa. Tontista peritään vuokraa kauppakirjan allekirjoittamispäivään saakka. - Tontin lunastajat vastaavat saantonsa lainhuudattamisesta ja tontin rasiustodistukselta ilmenevän vuokraoikeusmerkinnän

poistamisesta.; sekä - Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään kauppakirjaan vähäisiä, teknisluntoisia muutoksia.

Päätös