

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto

Aika 02.11.2026 klo 16:00 -

Paikka Kaupunginhallituksen neuvotteluhuone

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	3
2	Elinvoimajaoston pöytäkirjantarkastajien valinta	4
3	Naantalin kaupungin hankintojen periaatteet	5
4	Elinvoiman kehittämiseen liittyvät asiat talousarviossa 2027	6
5	Työllisyyden ja työllisyyspalveluiden tilannekatsaus	7
6	Ennen vuotta 1989 tehtyjen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa noudatettavat yleiset periaatteet ja hinnoittelu	8
7	Ruonan liiketalotontin asemakaavamuutos (Ak-391)	15
8	Rakentamisvelvoiteajan jatkaminen kiinteistöllä 529-008-0012- 0013	17
9	Anomus maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoiteajan pidentämiseksi, 529-406-7-15 ja 529-406-7-17	25
10	Rakentamisvelvoitteen määräajan jatkaminen tontilla 529-122- 0010-0002	32
11	Rakentamisvelvoiteajan jatkaminen tontilla 529-106-0006-0016	34
12	Viranhaltijapäätökset	36
13	Kaupunginjohtajan ajankohtaiset asiat	37

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä
Läsnä	Hagsberg Sirpa	Puheenjohtaja
	Saksi Anita	Varapuheenjohtaja
	Arvonen Pertti	Jäsen
	Björkskog Tommy	Jäsen
	Karlsson Heikki	Jäsen
	Muikkula Janne	Jäsen
	Sundberg Inkeri	Jäsen
	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
	Söderlund Riikka	Hankintapäällikkö
	Levomäki Rikumatti	Kehitysjohtaja
	Rosala Lassi	Elinkeino- ja työllisyyspäällikkö

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

02.11.2026

1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 02.11.2026

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

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

Esityslista lähetetään toimitilimen päättämällä tavalla vähintään neljä päivää ennen kokousta.

Päätösehdotus

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

02.11.2026

2 Elinvoimajaoston pöytäkirjantarkastajien valinta

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 02.11.2026

Hallintosäännön 166 §:ssä todetaan, että pöytäkirja tarkastetaan
toimielimen päättämällä tavalla.

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Inkeri Sundberg ja Tommy
Björkskog.

Päätös

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

02.11.2026

3

Naantalin kaupungin hankintojen periaatteet

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 02.11.2026

1114/00.01.01.00/2026

Valmistelija

Hankintapäällikkö Riikka Söderlund

Tarkastuslautakunta suositteli vuoden 2025 arviointikertomuksessaan kaupunkia laatimaan hankintastrategian, joka tukee kaupunkistrategiaa. Arviointikertomukseen annetuissa selvityksissä todetaan, että hankintatoimella on työn alla hankintojen yleiset periaatteet - dokumentti, jonka tarkoitus on ohjata toimintaa yleisemmällä tasolla.

Hankintatoimi on valmistellut liitteenä olevia hankintojen periaatteita.

Liite 1, elinvoimajaosto 2.11.2026

Hankintapäällikkö Riikka Söderlund on läsnä kokouksessa asiantuntijana.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto päättää hyväksyä Naantalin kaupungin hankintojen periaatteet ja lähettää ne edelleen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi.

Päätös

Liitteet

Hankintojen periaatteet

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

02.11.2026

4

Elinvoiman kehittämiseen liittyvät asiat talousarviossa 2027

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 02.11.2026

666/02.02.00/2026

Valmistelija

Kehitysjohtaja Rikumatti Levomäki

Elinvoiman kehittämisen merkitys kaupungin tulevaisuudelle ja hyvinvoinnille on ratkaisevan tärkeää. Naantalin kaupungin talousarviossa 2027 on merkittäviä panostuksia elinvoiman ylläpitoon ja kehittämiseen.

Elinvoiman lisäksi on tärkeää huomioida myös kaupungin vetovoima ja pitovoima.

Elinvoima kertoo alueen aluetaloudellisesta dynamiikasta ja kyvystä uudistua. Se rakentuu muun muassa yritystoiminnasta, työpaikoista, työllisyydestä, tulokehityksestä, koulutuksesta ja kunnan taloustilanteesta.

Vetovoima vastaa kysymykseen: miksi joku haluaisi tulla alueelle ulkopuolelta? Se kuvaa sitä, miten kiinnostava, houkutteleva ja dynaaminen alue on uusille asukkaille, opiskelijoille, yrityksille tai matkailijoille. Näkyy esimerkiksi muuttoliikkeessä ja opiskelija- tai työpaikkahakijoiden määrässä.

Pitovoima vastaa kysymykseen miksi täällä kannattaa pysyä ja viihtyä? Se kuvaa alueen omaa vetovoimaa nykyisille asukkaille ja toimijoille. Siihen vaikuttavat arjen sujuvuus, turvallisuus, palvelut (kuten koulut, terveydenhuolto ja vapaa-ajan harrastukset), yhteisöllisyys ja viihtyisä asuminen.

Kehitysjohtaja Rikumatti Levomäki ja tekninen johtaja Reima Ojala ovat läsnä kokouksessa asiantuntijoina.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallituksen elinvoimajaosto merkitsee asian tiedoksi.

Päätös

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

02.11.2026

5 Työllisyyden ja työllisyyspalveluiden tilannekatsaus

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 02.11.2026

305/14.07.02/2026

Valmistelija	Elinkeino- ja työllisyyspäällikkö Lassi Rosala Tilannekatsaus työllisyystilanteeseen ja työllisyyspalveluihin Varsinais-Suomessa, Turun työllisyysalueella, Raision toiminta-alueella ja Naantalissa. Työllisyyden ja työllisyyspalveluiden tilannekatsaus on liitteenä. Liite 1, elinvoimajaosto 2.11.2026 Elinkeino- ja työllisyyspäällikkö Lassi Rosala on läsnä kokouksessa asiantuntijana.
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto merkitsee asian tiedoksi.
Päätös	
Liitteet	
Työllisyyden ja työllisyyspalveluiden tilannekatsaus - marraskuu 2026	

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

02.11.2026

6

Ennen vuotta 1989 tehtyjen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa noudatettavat yleiset periaatteet ja hinnoittelu

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 02.11.2026

1124/02.05.00.00/2026

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi ja maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Naantalin kaupungilta vuokrattuja erillispientalotontteja on noin 350 kappaletta (20.10.2026). Erillispientalotonteilla tarkoitetaan tässä yhden ja kahden asunnon tontteja, jotka on vuokrattu yksityishenkilöille tai asunto-osakeyhtiöille. Useimmissa sopimuksissa vuokra-ajat ovat olleet 50 vuotta ja ensimmäiset neljä (4) vuokrasopimusta ovat päättymässä marraskuussa 2027. Näin ollen nyt on ajankohtaista tehdä päätös noudatettavista periaatteista vuokrasopimusten uusimistilanteissa.

Maanvuokraoikeudesta

Kiinteistön omistusoikeus on pysyvä oikeus. Maanvuokraoikeus sen sijaan ei ole. Vaikka vuokratontilla sijaitsisikin vuokralaisen omistamia rakennuksia, niin maanvuokralain perusteella asuntotontin vuokraoikeus on aina määräaikainen. Maanvuokrasopimukset perustuvat maanvuokralain mukaisiin ehtoihin ja kaupungin hyväksymiin sopimusehtoihin. Voimassa olevissa sopimuksissa on laatimisajankohdan mukaisesti käytetty erilaisia sopimusmalleja ja ehtoja. Uusimistilanteessa vanhaa vuokrasopimusta ei jatketa, vaan päättyvien vuokrasopimusten tilalle solmitaan uudet vuokrasopimukset. Käytännössä tämä eroaa uusien vuokratonttien luovuttamisesta siten, että tontilla sijaitsee vuokralaisen omistamia rakennuksia ja vuokralainen on jo hallinnut tonttia ennestään.

Erillispientalotontin maanvuokra lasketaan Naantalissa normaalisti laskentakaavalla tontin pinta-ala (m²) × maapohjan yksikköhinta (euroa/m²) × 0,057. Tästä muodostuu ns. perusvuosivuokra, joka on sidottu elinkustannusindeksiin. Tämänkaltaisen vuokranmääritys on pääpiirteissään samanlaisena käytössä hyvin yleisesti Suomessa. Vuokra-ajan suhteen on tontinluovutusten yhteydessä viime vuosina noudatettu 50 vuoden vuokra-aikaa asuintonttien osalta.

Kaupungin aiemmin tekemät päätökset

Lunastushintojen määrittämisestä koskevat yleiset periaatteet

Naantalin kaupunginvaltuusto on 6.10.2003 § 52 päättänyt vuokrattujen pientalotonttien lunastushintojen määrittämisestä koskevat yleiset periaatteet. Päätöksessä määritettiin periaatteet lunastushintojen laskemiselle niiden pientalo- ja rivitalotonttien osalta, joiden vuokrasopimus on tehty 1.1.1989

alkaen. Ennen vuonna 1989 vuokrattujen pientalo- ja rivitalotonttien lunastushintojen ja luovutusehtojen määrittäminen jätettiin kaupunginhallituksen ratkaistavaksi.

On perusteltua käyttää kyseistä aikaikkunaa myös tämän vuokrasopimusten uusimisen periaatteita koskevan päätöksen yhteydessä, sillä maan arvo on muuttunut ja tulee edelleen muuttumaan pitkällä aikavälillä. Päätettävien periaatteiden on siis luontevaa koskea keskipitkää aikaväliä, jotta periaatteiden tarkistukselle ja maan arvon muutoksen huomioiselle jää riittävät mahdollisuudet myös tulevaisuudessa.

Ehdotetaan, että nämä nyt päätettävät uusimisperiaatteet koskevat niitä erillispientalotontteja, joissa päättyvän sopimuksen vuokra-aika on alkanut ennen 1.1.1989. Tällaisia tontteja, joiden osalta vuokra-aika on päättyvässä vuoden 2038 loppuun mennessä, on Naantalissa yhteensä 50 kappaletta. Uusimisperiaatteet myöhemmin tehdyille vuokrasopimuksille voidaan päättää siinä vaiheessa, kun se on enemmän ajankohtaista.

Suovuoren-Suopellon alueen tonttien lunastushinta

Naantalin kaupunginhallitus päätti 13.9.2021 § 352 eräiden Suovuoren-Suopellon alueen tonttien lunastushinnoittelusta. Nämä tontit ovat sellaisia, joita nyt tehtävä päätös vuokrasopimusten uusimisperiaatteista koskee. Todetaan, että nyt tehtävällä päätöksellä ei ole vaikutusta kyseiseen hinnoittelupäätökseen, vaan mikäli vuokralainen haluaa lunastaa vuoden 2021 päätöksen alaisen tontin nykyisen vuokrasopimuksen aikana, noudatetaan kyseistä hinnoittelupäätöstä. Vuokrasopimuksen uusiminen tehdään puolestaan tämän päätöksen mukaisilla periaatteilla.

Sopimusten uusiminen

Uusittavien vuokrasopimusten osalta uuden sopimuksen ehtojen tulee yhdenvertaisen kohtelun periaatteen nojalla soveltuvin osin vastata yleisiä tonttien vuokrasopimusehtoja. Tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että vuokralaisella säilyy vastuu tontin sopimuksen mukaisesta käytöstä ja tontin kunnossapitovelvollisuus. Toisaalta vuokralaisella tulee säilyä myös ne oikeudet, joita kaupunki yleisesti käyttää vuokrasopimuksissaan. Esimerkiksi oikeus tontin omaksi lunastamiseen vuokra-aikana ja kaupungin velvoite lunastaa tontilla sijaitsevat rakennukset, jos kaupunki ei sopimuksen päättyessä vuokraa tonttia uudelleen, ovat olleet käytössä sopimusehtoina yksittäisiä tapauksia lukuun ottamatta. Yleisistä sopimusehdoista poikkeavana ehtona on esimerkiksi tontin rakentamisvelvoite, joka uusittavien vuokrasopimusten osalta koskee vain tilanteita, joissa tontilla oleva asuinrakennus tuhoutuu tai puretaan.

Liitteenä on uusittavan sopimuksen osalta käytettäväksi tarkoitettu vuokrasopimus pohja, johon tehdään tarvittavat tonttikohtaiset tarkennukset.

Liite 1, elinvoimajaosto 2.11.2026

Maankäytön tarkistus sopimusta uusittaessa

Erityisesti asuintonttien kohdalla pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen lähtökohtana ja ehtona on, että vuokralaisella on vuokra-ajan päättyessä etuoikeus saada alue uudelleen vuokralle. Edellytyksenä tähän on, että vuokralainen on täyttänyt vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet ja että tontti on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen. Esimerkiksi muuttuneen asemakaavan tapauksessa vuokralaisella ei tällaista oikeutta lähtökohtaisesti ole. Tältä osin maanvuokralaki turvaa maanomistajalle kuuluvia oikeuksia ja vuokra-ajan päätyttyä maanomistajalla on mahdollisuus tarkistaa tontin vuokrataso sekä sopimuksen muut ehdot tai halutessaan myös palauttaa alue omaan hallintaansa.

Koska uudella vuokrasopimuksella sidotaan tontin ja laajemmalti myös lähialueen maankäyttöä usean vuosikymmenen ajaksi, on tontin käyttö suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan ja sopimuksen uudistamisen maankäytölliset edellytykset selvitetävä siinä vaiheessa, kun valmistellaan tonttikohtaista päätöstä vuokrasopimuksen uusimisesta. Mikäli vuokratontti on esimerkiksi rakennettu voimassa olevasta asemakaavasta poikkeavasti, tontilla olevat vuokralaisen omistamat rakennukset ovat huonokuntoisia tai alueen maankäytön kehittäminen edellyttää tontin palauttamista kaupungin hallintaan ja olemassa olevien rakennusten lunastamista, on tapauskohtaisesti arvioitava, onko kaupungin edun mukaista tehdä uutta vuokrasopimusta. Tällaisissa tilanteissa kynnys olla uusimatta vuokrasopimusta on korkea, sillä tämänkaltaisen päätös tulee olemaan vuokralaisen kannalta todennäköisesti hankala, mutta joissakin tilanteissa se on kaupungin kannalta perusteltua ja maanomistajan laillinen oikeus.

Samaten kaupungilla tulee olla oikeus päättää uudelleenvuokraamisesta siten, että vuokra-alueen rajat tarkistetaan päätöksen yhteydessä vastaamaan voimassa olevaa asemakaavaa tai tiedossa olevaa maankäytön muutosta. Esimerkkinä tällaisesta on tilanne, jossa asemakaavamuutoksella on tontin ulottuvuutta joko pienennetty tai kasvatettu, jolloin päättyvän sopimuksen mukaista vuokra-aluetta ei sellaisenaan voisi vuokrata uudelleen.

Maapohjan käyvän arvon määrittäminen

Yhtä lailla kuin uusissa vuokrasopimuksissa, myös uusittavien vuokrasopimusten kohdalla vuosivuokran tulee heijastaa kohtuudella tontin käypää arvoa, jotta varmistetaan yhdenvertainen kohtelu vuokralaisten kesken. Kaupungin tehtäviin kuuluu omistamansa maaomaisuuden tarkoituksenmukainen ja kaupungin ja sen asukkaiden edun mukainen maanhallinta ja kehittäminen.

Rakennusmaan arvo on myös Naantalissa noussut huomattavasti vuosikymmenten aikana, minkä vuoksi päättyvien sopimusten vuokrat ovat vuokra-ajan päättyessä lähes poikkeuksetta käypää vuokratasoa alhaisempia. Uusittaessa sopimuksia tulee väistämättä eteen vuokrankorotuksia, joilla tulee olemaan merkittäviäkin taloudellisia vaikutuksia vuokralaisille. On kuitenkin syytä huomioida, että

vuokrankorotusten suuruus johtuu nykyisen vuokran pienuudesta, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Jos vanhat vuokratontit vuokrattaisiin uudella sopimuksella huomattavasti alle käyvän hinnan, kaupunki suosisi näiden tonttien asukkaita verrattuna muun tontinluovutuksen kautta luovutettujen tonttien asukkaisiin. Sillä perusteella, että vuokralainen on pitkään hallinnut tonttia, ei vuokralaisen pidä saada muihin kuntalaisiin nähden perustelematonta taloudellista etua.

Kuntalain (410/2015) 130 §:n 2. momentin mukaan kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Newsec Oy on puolueettomana ulkopuolisena asiantuntijana laatinut kaupungin asemakaavoitettujen alueiden osalta 15.9.2025 päivätyn selvityksen erillispientalotonttien vyöhykehinnoinnista. Tämä selvitys on kaupunginhallituksessa hyväksytty käyttöön asuintonttien tontinluovutushintojen määrittämisessä 24.11.2025 § 241.

Maankäyttöosasto on lisäksi koostanut tilastoa toteutuneista pääoma-arvoista rakentamattomien pientalotonttien luovutuksissa vuosilta 2018-2026. Tähän tilastoon on koottu sekä kaupungin että yksityisten tahojen luovuttamat vertailukelpoiset erillispientalotontit.

Oheismateriaali:

- Naantalin asuintonttien aluehinnointelu, Newsec, 15.9.2025. (Salainen: Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24.1, kohta 17)

Olemassa olevan sopimustilanteen huomioiminen

Vuokrasopimusten jatkamisessa on myös huomioitava se, että jatkaminen perustuu olemassa olevaan sopimussuhteeseen kaupungin ja vuokralaisen välillä. Sopimuksen jatkamisessa ei ole kyse normaalista vapaasta markkinatilanteesta, vaan kyse on tilanteesta, jossa on käytännössä vain yksi mahdollinen sopimusosapuoli kaupungin kanssa; tontin nykyinen vuokralainen. Vuokralaisella on myös normaalia suurempi intressi saada tontti uudelleen vuokralle, sillä tontilla sijaitsee hänen omistamansa asuinrakennus ja mahdolliset muut rakennukset. Tämä olemassa oleva sopimustilanne on muissa kaupungeissa huomioitu siten, että uusia vuokria on kohtuullistettu vähentämällä käyvän arvon mukaisesta maapohjan yksikköhinnasta jokin prosenttiosuus.

Ehdotetaan, että uusittavien vuokrasopimusten kohdalla kaupungin ja vuokralaisen olemassa oleva sopimussuhde huomioidaan vähentämällä maapohjan käyvästä arvosta 10 % laskettaessa uutta vuosivuokraa.

Tätä vähennystä ei kuitenkaan voi käyttää tontin lunastuksessa, vaan tontin lunastusarvon tulee vastata maapohjan käypää arvoa. Tontin lunastamisen myötä vuokralainen saa maapohjan omistukseensa, ja mahdollisessa tulevassa kiinteistön edelleenmyynnissä maapohja tulee luovutetuksi käyvällä arvolla. Kyse olisi kaupungin antamasta subventiosta henkilöä kohtaan, jos hän olisi saanut maapohjan aiemmin omistukseensa kaupungin päättämällä alennetulla arvolla.

Aluehinnoittelu uusissa vuokrasopimuksissa

Vyöhykehinta-arvion ja kauppahintatilaston perusteella on muodostettu liitteenä olevalla kartalla esitetty jaottelu eri alueiden käyvän arvon mukaisista maapohja-arvoista. Jaottelu koostuu neljästä osa-alueesta:

- Alue, jolla tontin maapohjan arvo määritetään tapauskohtaisesti.
- Alue A:
 - Vuosivuokran perusteena oleva tontin maapohjan arvo 81 €/m²
 - Lunastushinnan perusteena oleva tontin maapohjan arvo 90 €/m²
- Alue B:
 - Vuosivuokran perusteena oleva tontin maapohjan arvo 54 €/m²
 - Lunastushinnan perusteena oleva tontin maapohjan arvo 60 €/m²
- Alue C:
 - Vuosivuokran perusteena oleva tontin maapohjan arvo 36 €/m²
 - Lunastushinnan perusteena oleva tontin maapohjan arvo 40 €/m²

Alueelle A sijoittuu viisi sellaista vuokrasopimusta, jota hinnoittelu koskee. Nämä vuokrasopimukset ovat päättymässä vuosina 2027 ja 2031. Alueelle B sijoittuu 25 vuokrasopimusta, jotka ovat päättymässä vuosina 2030 ja 2031. Alueelle C sijoittuu 20 vuokrasopimusta, jotka ovat päättymässä vuosina 2033 - 2037.

Aluejaossa on pyritty seuraamaan kaupunginosarajoja, jotta olisi yksiselitteistä, mikä tontti kuuluu mihinkin alueeseen. Kaupunginosarajoista on poikettu, jos on nähty, että tietty osa-alue on järkevämpää sisällyttää muusta kaupunginosasta poikkeavaan hinnoittelualueeseen. Lisäksi alueen A maapohja-arvo on asetettu hieman Newsecin aluehinnoittelun ja vertailukauppa-aineiston tuottaman arvon alapuolelle, sillä vertailuaineistossa usea kauppa sijoittui merenrantaan, kun taas alueen vuokratontit sijaitsevat merenrannan läheisyydessä.

Uusien vuokrien korotuskerroin verrattuna vanhaan (uusi vuosivuokra / vanha vuosivuokra) vaihtelee välillä n. 1,63 – n. 4,31. Korotuskertoimien keskiarvo on n. 2,28 ja mediaani n. 2,08. Suurimmat korotukset kohdistuvat alueelle A ja alueen C yksittäisiin tontteihin.

Liitekartalla esitettyä aluejakoa ja hinnoittelua ehdotetaan käytettäväksi aluekohtaisena hinnoitteluna vuokrasopimuksia uusittaessa.

Liite 2, elinvoimajaosto 2.11.2026

Sopimusten uusimisessa on otettava huomioon ajallinen tekijä, jotta vuokralaisia, joiden vuokrasuhteet päättyvät eri vuosina, kohdeltaisiin tasavertaisesti. Tämän saavuttamiseksi ehdotetaan myös edellä esitetyn hinnoittelun sitomista elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Perusindeksilukuna käytetään vuoden 2026 keski-indeksiä ja tarkistusindeksilukuna vuokrasopimuksen päättymisvuotta edeltävän vuoden keski-indeksilukua; tai mikäli päätös vuokrasopimuksen uusimisesta tehdään ennen kuin kyseessä oleva indeksiluku on tiedossa, viimeisintä tiedossa olevaa keski-indeksilukua.

Vuokran porrastus uuden sopimuksen ensimmäisinä vuosina

Vuokrankorotuksen vaikutuksen huomioimiseksi on kaupungilla myös mahdollisuus päättää asumiseen tarkoitettujen tonttien osalta vuokrankorotuksen lyhytaikaisesta alennuksesta. Menettely on toiminut pääsääntöisesti hyvin niissä kaupungeissa, joissa se on otettu käyttöön, mutta yksittäisissä tapauksissa on uusi vuosivuokra voinut olla alempi kuin aikaisempi perusvuokra.

Alennus esitetään toteutettavaksi siten, että viitenä ensimmäisenä vuokravuotena sopimuksen alkamisesta lukien vuokraa maksetaan 70 % täysimääräisestä vuosivuokrasta. Alennettu maanvuokra on kuitenkin vähintään tontin maanvuokra ennen sopimuksen uusimista. Täysimääräistä vuokraa aletaan maksamaan kuudennesta vuokravuodesta lähtien. Alennettua maanvuokraa voidaan periä vain sellaiselta tontin vuokralaiselta, joka ilmoituksensa mukaan ei toimi markkinoilla (Kuntalaki 130 §).

Tiedotus

Edellä esiintuodun perusteella koostetut periaatteet erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa ovat liitteenä.

Liite 3, elinvoimajaosto 2.11.2026

Kaupungin vuokratonttien uusimisperiaatteiden on oltava vuokralaisten ja kaupungin asukkaiden yleisessä tiedossa hyvissä ajoin, jotta vuokralaisille ja asukkaille jää riittävästi sopeutumisaikaa uuteen vuokratasoon. Tämän päätöksen ote lähetetään kaikille niille tontin vuokralaisille, joiden vuokrasopimusta nyt päätettävä periaate uuden vuokrasopimuksen hinnoittelusta koskee; toisin sanoen tontinhaltijat, joiden vuokrasopimus on alkanut ennen 1.1.1989.

Päätösvalta

Naantalin kaupungin hallintosäännön mukaan elinvoimajaoston tehtäviin kuuluu valmistella eri tonttityyppien myynti- ja vuokrahinnoittelu (Hallintosääntö 25 §, Elinvoimajaoston tehtävät ja toimivalta, kohta 8). Näin ollen asian käsittely tulee aloittaa elinvoimajaostossa.

Varsinaiset erillispientalotonttien maanvuokrasopimusten uusimisia koskevat tonttikohtaiset päätökset ehdotetaan sisällytettävän kaupunginjohtajan päätösvaltaan sen jälkeen, kun kaupunginhallitus on päättänyt tonttien maanvuokrasopimusten uusimistilanteesta noudatettavista periaatteista ja hinnoittelusta. Tavoitteena on, että loppuvuodesta 2027 päättyvien sopimusten osalta päätökset tehdään kevään 2027 aikana hyvissä ajoin ennen vanhan maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättymistä. Tämän jälkeen päättyvien sopimusten osalta pyritään siihen, että uusimista koskeva päätös tehdään vähintään puolta vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä.

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

02.11.2026

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallituksen elinvoimajaosto esittää kaupunginhallitukselle, että ennen 1.1.1989 alkaneiden erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa:

- noudatetaan liitteessä mainittuja uusimista koskevia periaatteita.
- noudatetaan liitteessä esitettyä hinnoittelua uusien vuokrasopimusten perusvuosivuokraa laskettaessa. Liitteessä esitetty hinnoittelu sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksiluku on vuoden 2026 keski-indeksi ja tarkistusindeksiluku vuokrasopimuksen päättymisvuotta edeltävän vuoden keski-indeksiluku; tai mikäli päätös vuokrasopimuksen uusimisesta tehdään ennen kuin ko. indeksiluku on tiedossa, viimeisin tiedossa oleva kokonaisen vuoden keski-indeksiluku.
- noudatetaan uuden maanvuokrasopimuksen osalta liitteen mukaista vuokrasopimuspohjaa, johon täydennetään tai lisätään tarvittavat tonttikohtaiset kirjaukset.
- uuden sopimuksen viitenä ensimmäisenä vuokravuotena vuokrasopimuksen alkamisajasta lukien vuokraa maksetaan 70 % täysimääräisestä vuosivuokrasta. Alennettu maanvuokra on kuitenkin vähintään tontin maanvuokra ennen sopimuksen uusimista. Alennettua maanvuokraa voidaan periä vain sellaiselta tontin vuokralaiselta, joka ilmoituksensa mukaan ei toimi markkinoilla
- varsinaiset tonttikohtaiset päätökset maanvuokrasopimuksen uusimisesta sisällytetään kaupunginjohtajan päätösvaltaan sen jälkeen, kun kaupunginhallitus on päättänyt uusimistilanteessa noudatettavista periaatteista ja hinnoittelusta.
- edellytykset vuokrasopimuksen uusimiselle tarkistetaan ennen tonttikohtaista päätöstä sopimuksen uusimisesta. Perustellusta syystä voidaan vuokra-alueen rajoja muuttaa tai päättää, että tonttia ei vuokrata uudelleen.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta kokouksessa.

Päätös

Liitteet

Uusittavien vuokrasopimusten hintavyöhykekartta
AO_vsop_pohja_Uusittava sopimus
Uudelleenvuokraamisen periaatteet

Oheismateriaali

OHEISMATERIAALI Newsec Naantalin asuintonttien aluehinnoittelu 15.9.2025

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

02.11.2026

7

Ruonan liiketalotontin asemakaavamuutos (Ak-391)

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 02.11.2026

947/10.02.03/2026

Valmistelija

Kaavoitusinsinööri Eeva Rytkölä

Ruonan liiketalotontin asemakaavamuutoksesta on laadittu 4.9.2026 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka on liitteenä.

Liite 1, elinvoimajaosto 2.11.2026

Vireilletulo

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on tullut Naantalin Ruonassa sijaitsevan kiinteistön 529-12-5-2 omistajalta.

Kaupunginhallitus hyväksyi 2.12.2024 kaavoitusohjelman vuosille 2025-2028 ja samassa yhteydessä se päätti uusien asemakaavan vireilletulosta, mukaan lukien *Kurkelankatu 4 (Kiinteistö Oy Ruonan liiketalo) asemakaavamuutos*.

Edellä mainittuun kaavoitusohjelmaan perustuen laadittiin vuoden 2025 kaavoituskatsaus, joka on julkaistu kaupungin tiedotuslehti Nastan numerossa 01/2025. Kaavoituskatsausta ja käynnistyneitä kaavahankkeita koskeva kuulutus julkaistiin Rannikkoseudussa ja kaupungin kotisivuilla 24.1.2025.

Kaavatyön käynnistyttyä laadittavan asemakaavamuutoksen nimi on muutettu Ruonan liiketalotontin asemakaavamuutokseksi.

Suunnittelualue, kaavan tarkoitus ja tavoite

Pinta-alaltaan 1 708 m² suuruinen Ruonan liiketalotontin asemakaavamuutosalue sijaitsee noin 1,3 kilometriä Naantalin keskustasta Turun suuntaan. Asemakaavamuutos koskee Ruonan alueella Kurkelankadun ja Lintulankujan kulmassa sijaitsevaa liikekiinteistöä 529-12-5-2. Alueen rajaus saattaa muuttua kaavatyön aikana.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuin- ja liikerakentaminen nykyisen pelkän liikerakentamisen tilalle, sekä rakentaminen useampaan kerrokseen voimassa olevan kaavan salliman yhden kerroksen sijaan. Korvaavalla uudisrakentamisella mahdollistetaan alueen asukasmäärän lisäys sekä parannetaan alueen yleisilmettä ja kaupunkikuvaa.

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

02.11.2026

Suunnittelun kaavallinen lähtötilanne

Maakuntakaava

Alueella voimassa olevissa taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen (2018) sekä luonnonarvojen ja -varojen (2021) vaihemaakuntakaavoissa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Lisäksi alue sijoittuu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen.

Osayleiskaava

Suunnittelualue sijaitsee kaupunginvaltuuston 2017 hyväksymän Manner-Naantalin osayleiskaavan alueella. Kiinteistö, jota asemakaavamuutos koskee, lukeutuu osayleiskaavassa asuinkerrostalovaltaiseen alueeseen AK.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 1971 vahvistettu 12. kaupunginosan korttelien 4-6 asemakaava Ak-54. Siinä kaavamuutosalue on merkitty AL-korttelialueeksi, jolla on rakennusoikeutta 500 k-m². Kerrosluku on yksi. Liikehuoneistojen osalta autopaikkavaatimuksena on 1 ap / 100 huoneisto-m² ja kokoushuoneiden osalta 1 ap / 10 istumapaikkaa.

Maanomistus ja maankäyttösopimus

Asemakaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa. Maanomistajien kanssa tehdään kaavoitus- ja maankäyttösopimus (AKL 59 §).

Kaavahankkeen tavoitteellinen aikataulu

- Kaavoituksen käynnistyminen: syksy 2026
- Valmistelu- eli luonnosvaihe: kevät 2027
- Ehdotusvaihe: syksy 2027
- Hyväksymisvaihe: talvi 2027

Ratkaisuvalta

Hallintosääntö § 25

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto päättää hyväksyä 4.9.2026 päivätyn Ruonan liiketalotontin asemakaavamuutoksen Ak-391 osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Päätös

Liitteet

Ak-391 Ruonan liiketalotontin akm, OAS 20260904

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

02.11.2026

8

Rakentamisvelvoiteajan jatkaminen kiinteistöllä 529-008-0012-0013

KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 19.12.2016 § 60

Kaupunginlakimies Turo Järvinen 25.11.2016:

Maskun Murske Oy on toimittanut anomuksen 8.6.2016 koskien 23.10.2015 päivätyn maanvuokrasopimuksen kohdan 4.2 rakentamisvelvoitteen määrääjän pidentämistä. Jatkoaikahakemus maanvuokrasopimuksen rakentamisvelvoitteeseen on liitteenä.

LIITE B2, KSJ 19.12.2016

Maanvuokrasopimuksen kohdan 4.2 mukaan vuokramies sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 2000 k-m², kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän loppukatselmuksen hyväksytysti.

Naantalin kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakentamisaikoja.

Maanvuokrasopimuksen mukainen rakentamisvelvoiteaika umpeutuu 23.10.2018.

Maskun Murske Oy anoo maanvuokrasopimuksen mukaisen rakentamisvelvoitteen pidentämistä siten, että rakentamisvelvoiteaika olisi kolme (3) vuotta rakennuslupan voimaantulosta.

Maskun Murske on hakenut rakennuslupaa kesäkuussa 2016 ja rakennuslautakunta on myöntänyt luvan 8.6.2016 § 25. Rakennuslupa on saanut lainvoiman 16.7.2016. Lupakooste oheistetaan.

Oheismateriaali:

- lupakooste

Kaupunginjohtaja:

Kaupunkisuunnittelujaosto myöntää Maskun Murske Oy:lle pidennystä rakentamisvelvoiteaikaan 16.7.2019 asti.

Kaupunkisuunnittelujaosto:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 21.10.2019 § 72

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

02.11.2026

Kaupunginlakimies Turo Järvinen:

Maskun Murske Oy on tiedustelukirjeen johdosta 18.7.2019 toimittanut selvityksen rakennushankkeen tilanteesta sekä 12.9.2019 anomuksen rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä. Kirjelmät on oheistettu.

Anomus rakentamisvelvoitteen pidentämisestä 12.9.2019 on liitteenä.

LIITE B1, KHKON 21.10.2019

Oheismateriaali:

- Selvitys rakennushankkeesta 18.7.2019

Hakija anoo rakentamisvelvoitteen pidentämistä kolmella (3) vuodella vuokralla olevalla kiinteistöllä 529-8-12-13. Kiinteistön maanrakentaminen on hakijan mukaan ollut odotettua hitaampaa. Massojen siirtely melu- ja pölyesteiksi on mahdollistanut tähän mennessä louhintaa vain noin puolella alueesta. Lisäksi hakijan mukaan kunnallistekniikan rakentaminen kyseisellä alueella on kesken.

Esitän, että rakentamisvelvoitteeseen myönnetään noin kahden vuoden pidennys 16.7.2021 asti, joka vastaa konsernijaoksen ja sitä edeltäneen kaupunkisuunnittelujaoston aiempaa ratkaisukäytäntöä rakentamisvelvoitteiden määräaikojen pidentämisessä tapauksissa, joissa pidentämistä haetaan toistamiseen. Kaupungin kannalla ei ole tarkoituksenmukaista myöntää kerralla useiden vuosien rakentamisvelvoitteen pidennystä, koska se ei kannustaisi rakentamisen aloittamiseen.

Kaupunginjohtaja:

Konsernijaosto päättää myöntää tontin 529-8-12-13 rakentamisvelvoitteelle pidennystä 16.7.2021 asti.

Kokouskäsittely:

Isabella Hautala poistui kello 16.37 tämän asian käsittelyn aikana. Tilalle saapui hänen varajäsenensä Pirjo Maja.

Konsernijaosto:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 16.05.2022 § 33

Valmistelija

Kaupunginlakimies Turo Järvinen

Maskun Murske Oy on tiedustelukirjeen johdosta lähettänyt selvityksen Viestitie 6:n tontin tilanteesta, jossa samassa yhteydessä ilmaisee tahtonsa hakea mahdollista rakennusvelvoitteen pidentämistä;

"Tontin louhinnat rakentamispaikalla ovat valmistuneet yleislouhinnan tasoon vuoden 2021 joulukuussa kauttaaltaan viimeisimpänä tontin länsireuna.

Tontin pohjoisrajalle on rakennettu hankkeen vaiheen 1 tuotantohalli kooltaan 1000 m², joihin tiloihin on siirtynyt Maarakennus ja kuljetus Nylund Oy vuokralle. Yritys siirsi toiminnot Maskusta Naantaliin vuoden 2021 syksyllä.

Tontin länsirajalle vaiheen 2 rakentuva 2000 m² hallin rakennuksen perustamistyöt on alkamassa vuoden 2022 keväällä talven väistyttyä. Rakennushankkeen valmistumisajankohdan arvioidaan olevan 2025 syksyllä. Valmistumisajankohtaan voi mahdollisesti vaikuttaa tämänhetkinen maailmanpoliittinen tilanne rahoitusmarkkinoiden kiristyttyä. Hankkeen toteutus lähtee joka tapauksessa liikkeelle omarahoituspuolelta.

Alueella toimii tällä hetkellä kaksi yritystä Maskun Murske Oy sekä Maanrakennus ja kuljetus Nylund Oy. Myös muiden vuokralaisten kanssa on käyty alustavia neuvotteluja hankkeen 2 osalta, josta osa on teollisuus- ja varastovuokratilaa.

Rakennusvelvoitteen mahdollinen pidentäminen:

Maskun Murske Oy on valmis hakemaan rakennusvelvoitteen pidentämistä, mikäli Naantalin kaupunki sitä edellyttää eikä katso jo valmistuneen tilan täyttävän kyseistä velvoitetta rakentamispäivästä. Hakemuksessa tulisi esittää hankkeen 2 osalta valmistumisajankohdaksi vuotta 2025.

Tontin lunastaminen:

Maskun Murske Oy on edelleen myös kiinnostunut ostamaan kyseisen tonttialueen omaksi kuluvaan vuoden aikana."

Maanvuokrasopimuksen kohdan 4.2 mukaan vuokramies sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 2000 k-m² kolmen vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän loppukatselmuksen hyväksytysti.

Maskun Murske Oy:lle on myönnetty pidennystä rakentamisvelvoiteaikaa ensin 16.7.2019 asti ja sittemmin uudelleen 16.7.2021 asti.

Tontille on tähän mennessä toteutunut rakentamista 1027 k-m². Yllä mainitun 2 vaiheen hallin rakentamiselle on rakennuslupa ja sen aloituskokous on pidetty. Rakennuslupan mukaan hallirakennus on pinta-alaltaan 2420 k-m².

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

02.11.2026

Kaupungin aiemman päätöskäytännön perusteella pidennystä rakentamisvelvoiteaikaan on kerralla myönnetty korkeintaan noin kaksi vuotta. Kaupungin näkökulmasta ei ole tarkoituksenmukaista myöntää kerralla kovin pitkää pidennystä rakentamisvelvoitteen määräaikaan.

Tällä hetkellä voidaan rakentamisvelvoiteajan pidentämisen katsoa olevan vielä tarkoituksenmukaista, ottaen huomioon vallitsevan maailmanpoliittisen tilanteen, joka heijastuu merkittävästi myös rakennusalaan ja vireillä olevan 2 vaiheen 2420 k-m² suuruisen hallin rakentamisen.

Selvityksestä ilmenevien seikkojen perusteella esitän, että rakentamisvelvoitetta vielä tämän kerran pidennetään siten, että rakentamisvelvoitteen määräaika on 16.7.2024.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää myöntää Maskun Murske Oy:lle Viestitie 6:n tontin rakentamisvelvoitteelle pidennystä 16.7.2024 asti.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 16.12.2024 § 79

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Maskun Murske Oy on kaupungin antaman kehotuksen jälkeen toimittanut kaupungille 19.11.2024 päivätyn hakemuksen tontin 529-008-0012-0013 rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamisesta kolmella vuodella. Kyseisen tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 23.10.2015, jonka ehdossa 4.2 Rakentamisvelvoite on sovittu rakentamisvelvoitteesta siten, että *"Vuokramies sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, joiden kerrosala on vähintään 2 000 k-m², kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi niissä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän loppukatselmuksen hyväksytysti. Naantalin kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja."*

Naantalin kaupungin kehitys- ja henkilöstöjaosto päätti 16.5.2022 § 33 hakemuksen perusteella myöntää jatkoaikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiseen 16.7.2024 asti. Jatkoaikaa on aiemmin myönnetty jo vuosina 2016 ja 2019. Tontin tämänhetkinen rakennuskanta koostuu 15.3.2022 valmistuneesta kerrosalaltaan 1.027 k-m²:n rakennuksesta. Rakentamisvelvoitteesta on siis täyttämättä 973 k-m². Haetulla kolmen vuoden jatkolla rakentamisvelvoitteen määräajaksi muodostuisi 16.7.2027. Koska kyseessä ei ole rakentamisvelvoitteen määräajan ensikertainen jatkaminen, tulisi anojan esittää määräajan edelleen jatkamiselle erityisiä

perusteita. Maskun Murske Oy kirjoittaa hakemuksessaan, että he ovat jättäneet jo vuonna 2021 rakennuslupahakemuksen uudelle betonirakenteiselle hallille, mutta luvan saaminen on viivästynyt kaavamuutosten vuoksi.

Tontin alue on osa vireillä olevaa Luolalan-Viestitien asemakaavanmuutosta Ak-374. Tämän asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Viestitien, Patenttikadun ja Luolalankadun muuttaminen maantiekseksi, jotta TEN-T-verkko ulottuu Turun Kehätieltä Luolalan kautta Naantalin satamaan asti. Samalla tehdään välttämättömiä muutoksia Viestitien viereisiin kortteleihin liikennejärjestelyjen osalta.

Maskun Murske Oy on tehnyt rakennuslupahakemuksen tontinkäyttösuunnitelmaan muutoksia, jotta tontin tarkoituksenmukainen käyttö on järjestettävissä myös asemakaavanmuutoksen jälkeisessä tilanteessa. Rakennusvalvontaviranomaiselta saadun kannanoton mukaan rakennuslupa on myönnettävissä heti sen jälkeen, kun tontinkäyttösuunnitelman muutokset ovat valmiit.

Edellä todetun perusteella ehdotetaan, että erittäin painavaan perusteeseen nojaten; vireillä oleva tontin käyttöön vaikuttava asemakaavanmuutos, rakentamisvelvoiteaikaa jatketaan vielä tämän kerran 31.3.2026 asti, kuitenkin siten, että hyvissä ajoin ennen rakentamisvelvoitteen päättymistä tulee tontilla olla rakentamistyöt tosiasiallisesti käynnistyneet. Ehdotetaan, että tontin rakentamisvelvoitteen täyttävän uudisrakennuksen tulee olla vähintään runkotyövaiheessa 30.11.2025. Mikäli Maskun Murske Oy ei jompaakumpaa näistä ehdoista pysty täyttämään, ryhtyy Naantalin kaupunki perimään vuokrasopimuksen ehdon 6.4 *Sopimussakko* mukaista sopimussakkoa ilman eri päätöstä.

Oheismateriaali:

- Hakemus rakentamisvelvoitteen määräajan jatkolle 19.11.2024
- Sijaintikartta, tontti 529-008-0012-0013

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää, että:

- Tontin 529-008-0012-0013 maanvuokrasopimuksen ehdon 4.2 mukaiseen rakentamisvelvoitteen määräaikaan myönnetään pidennystä vielä tämän kerran 31.3.2026 asti.
- Tontin rakentamisvelvoitteen täyttävän uudisrakennuksen tulee olla vähintään runkotyövaiheessa 30.11.2025
- Mikäli tontin vuokralainen Maskun Murske Oy ei pysty täyttämään jompaakumpaa edellä mainituista ehdoista, ryhtyy Naantalin kaupunki perimään maanvuokrasopimuksen ehdon 6.4. mukaista sopimussakkoa ilman eri päätöstä.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

02.11.2026

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 02.11.2026

Valmistelija: Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Maskun Murske Oy (myöh. MM) on 20.8.2026 toimittanut kaupungille pyynnön tontin 529-008-0015-0013 rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamisesta. Kyseisen tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 23.10.2015, jonka ehdossa 4.2 Rakentamisvelvoite on sovittu rakentamisvelvoitteesta siten, että *"Vuokramies sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, joiden kerrosala on vähintään 2 000 k-m², kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi niissä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän loppukatselmuksen hyväksytysti.*
Naantalin kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja."

Kaupunki on aiemmin myöntänyt tontin rakentamisvelvoitteen määräaikaan jatkoa neljästi (KH - Kaupunkisuunnittelujaosto 19.12.2016 § 60, Kaupunginhallituksen konsernijaosto 21.10.2019 § 72, Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 16.05.2022 § 33, Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 16.12.2024 § 79). Viimeisin määräajan pidennys myönnettiin 31.3.2026 asti sillä tarkennuksella, että tontin rakentamisvelvoitteen täyttävän uudisrakennuksen tulee olla vähintään runkotyövaiheessa 30.11.2025.

MM on viimeisen määräajan jatkon myöntämiseen jälkeen edistänyt velvoitteen täyttämistä toteuttamalla jätevesien keruu- ja muita viemärijärjestelmiä sekä uudisrakennuksen pohjatöitä syksyn 2025 ja kevään 2026 aikana, mutta muutoin vuoden 2026 aikana hanke ei ole edennyt eteenpäin.

MM hakee määräajalle viiden vuoden jatkoa tontilla sijaitsevan toisen teollisuushallin rakentamisen loppuun saattamiseksi. MM perustelee jatkoa hakemuksessaan sillä, että rakennushanketta on tähän mennessä toteutettu omarahoitteisesti. Kohteessa on jo tehty rakennuksen perustusten maarakennustyöt sekä vesi- ja viemärijärjestelmät. Lisäksi kohteeseen on toteutettu näihin liittyvät keruu- ja puhdistusjärjestelmät. Hankkeen eteneminen on kuitenkin viivästynyt, koska rahoitusta rakennuksen runkorakenteiden hankintaan ei ole saatu järjestettyä. MM:n mukaan yleinen epävakaa taloustilanne on vaikeuttanut rahoituksen saamista ja tämän vuoksi hanketta ei ole ollut mahdollista toteuttaa alkuperäisessä aikataulussa.

Neuvottelut kaupungin kanssa

Kaupunki ja MM ovat syksyn 2026 aikana pitäneet neuvotteluja, joissa on keskusteltu hankkeen jatkamisesta ja toteutettavien toimenpiteiden aikataulutuksesta. Tavoitteena on ollut, että saavutetaan yhteisymmärrys siitä, miten rakennushanke voidaan saattaa loppuun toteutettavissa olevalla ja molempien osapuolien kannalta hyväksyttävällä aikataululla.

Neuvottelujen perusteella on sovittu, että rakennustöitä jatketaan vielä tämän vuoden puolella perustusten valamisella. Runkorakennetyöt on tarkoitus toteuttaa vuoden 2027 keväällä.

Perusteet jatkoajan myöntämiselle

Rakennushanke ei ole edennyt siinä aikataulussa kuin oli kirjattu kehitys- ja henkilöstöjaoston päätökseen vuonna 2024. Toisaalta on selvää, että rakennushankkeessa on tapahtunut edistymistä verrattuna vuoden 2024 tilanteeseen. Kaupungin ja MM:n pitämässä neuvotteluissa on molempien osapuolten taholta lisäksi tiedostettu, että rahoitusmarkkinoiden toimintatavassa on viime vuosien epävakaa taloustilanteen seurauksena korostunut merkittävästi varovaisuus, jonka vuoksi rahoituksen saaminen rakennushankkeille on kiistattomasti vaikeampaa kuin mitä se oli vielä muutama vuosi sitten.

Rakennushankkeessa tapahtuneen edistymisen ja neuvotteluissa sovitun toteutusaikataulun nojalla ehdotetaan, että rakentamisvelvoitteeseen myönnetään jatkoaikaa 31.12.2027 asti. Tällä jatkolla olisi rakentamisvelvoitteeseen myönnetty jatkoa yhteensä noin 9 vuotta 2 kuukautta.

Kuitenkin on myös todettava, että MM:n jo nyt saama pidennys velvoitteen määräaikaan on huomattavan pitkä. Kaupungin maapolitiikan kannalta ei ole suotavaa myöntää jatkoajakoja toistuvasti, vaan jatkoajan tulisi ohjata vuokralaista edistämään konkreettisesti velvoitteen täyttämistä. Kaupungilla on oikeus ryhtyä vuokrasopimuksen mukaisiin toimenpiteisiin välittömästi siinä vaiheessa, kun rakentamisvelvoitteen määräaikaan myönnetty jatko päättyy. Ehdotetaankin, että kaupunki ryhtyy 1.1.2028 ilman eri päätöstä perimään vuokrasopimuksen ehdon 6.4 mukaista vuosittaista sopimussakkoa; vuosivuokra kaksinkertaisena, jollei rakentamisvelvoitteen täyttäminen ole edennyt tähänhetkisestä tilanteesta siinä määrin, että se vastaa neuvotteluissa sovittua.

Oheismateriaali:

- Hakemus rakentamisvelvoitteen määräajan jatkolle 20.8.2026
- Sijaintikartta, tontti 529-008-0012-0013
- Valokuva rakentamishankeen tilanteesta, 15.8.2026.

Ratkaisuvalta

Naantalin kaupungin hallintosääntö, 6 luku, 25 §, elinvoimajaoston päättämät asiat, kohta 6.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallituksen elinvoimajaosto päättää, että:

- Naantalin kaupunki myöntää Maskun Murske Oy:lle jatkoa tontin 529-008-0012-0013 23.10.2015 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ehdon 4.2 mukaisen rakentamisvelvoitteen täyttämiseen 31.12.2027 asti sekä
- kaupunki ryhtyy 1.1.2028 ilman eri päätöstä perimään vuokrasopimuksen ehdon 6.4 mukaista sopimussakkoa, jollei

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

02.11.2026

rakentamisveloitteen täyttäminen ole edennyt
tämänhetkisestä tilanteesta siinä määrin, että se vastaa
neuvotteluissa sovittua.

Päätös

Oheismateriaali

Hankkeen tilanne 15.8.2026

Lisäaikapyyntö teollisuushallin rakentamisen loppuun saattamiseksi, Maskun Murske Oy
Sijaintikartta 529-008-0012-0013 rakentamisvelvoite

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

02.11.2026

9

Anomus maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoiteajan pidentämiseksi, 529-406-7-15 ja 529-406-7-17

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 18.01.2021 § 6

23/10.00.02.04/2021

Valmistelija

Kaupunginlakimies Turo Järvinen

Kultaranta Resort Oy on 6.11.2021 toimittanut kaupungille anomuksen 3.6.2014 päivätyn maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä. Anomus ja Santalantien tontinkäyttöluonnokset on liitteenä.

Liitteet B4 - B5, KHKON 18.1.2021

Maankäyttösopimus oheistetaan.

Oheismateriaali:

- maankäyttösopimus 3.6.2014.

Maankäyttösopimuksen kohdan 8 "Rakentamisvelvoite" mukaan maanomistaja sitoutuu rakentamaan Isokylä 529-406-7-15 ja Isokylä I 529-406-7-17 alueille muodostettaville lomarakennus- tai asuinrakennus-tonteille osoitetusta rakennusoikeudesta seisemänkymmentä prosenttia (70 %), joka on noin 5 860 k-m², viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun kaupunki on rakentanut kyseisen alueen kunnallistekniikan. Alueen kunnallistekniikan arvioitu valmistumisaika on 2015.

Yhdyskuntatekniikka on valmistunut 11.12.2015, joten rakentamisvelvoitteen määräaika on 12.12.2020.

Asemakaavan mukaisesti alueelle muodostui 40 hakijan omistamaa tonttia, joista 18 on myyty. Anomuksessa on selostettu suunnitelmia seuraavien 16 tontin myymisen ja rakentamisen osalta. Hakija anoo rakentamisvelvoiteajan pidentämistä viidellä (5) vuodella.

Esitän, että rakentamisvelvoitteeseen myönnetään kahden vuoden pidennys 12.12.2022 asti, joka vastaa konsernijaoksen ja sitä edeltäneen kaupunkisuunnittelujaoston aiempaa ratkaisukäytäntöä rakentamisvelvoitteiden määräaikojen pidentämisessä tapauksissa, joissa pidentämistä haetaan ensimmäistä kertaa. Kaupungin kannalla ei ole tarkoituksenmukaista myöntää kerralla useiden vuosien rakentamisvelvoitteen pidennystä, koska se ei kannustaisi rakentamisen aloittamiseen.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

02.11.2026

Päätösehdotus

Konsernijaosto päättää myöntää Kultaranta Golf Oy:lle 3.6.2014 päivätyn maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoiteaikaan pidennystä 12.12.2022 asti.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 26.08.2024 § 49

Valmistelija

Kaupunginlakimies Turo Järvinen ja maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalin kaupungin ja Kultaranta Golf Oy:n väliseen 3.6.2014 allekirjoitettuun maankäyttösopimukseen sisältynyt määräaika koskien tilojen Isokylä 529-406-7-15 ja Isokylä I 529-406-7-17 alueille muodostettujen lomarakennus- tai asuinrakennus-tonttien rakentamisvelvoitetta on umpeutunut 12.12.2022. Sopimusosapuoleksi tullut Kultaranta Resort Oy on lähettänyt anomuksen määräajan jatkolle 30.11.2022, mutta epähuomiossa se on jäänyt kaupungin toimesta käsittelemättä. Kultaranta Resort Oy on kaupungin yhteydenoton jälkeen uusinnut hakemuksen 29.5.2024.

Maankäyttösopimuksen kohdan 8 "Rakentamisvelvoite" mukaan maanomistaja sitoutuu rakentamaan Isokylä 529-406-7-15 ja Isokylä I 529-406-7-17 alueille muodostettaville lomarakennus- tai asuinrakennus-tonteille osoitetusta rakennusoikeudesta seisemänkymmentä prosenttia (70 %), joka on noin 5 860 k-m², viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun kaupunki on rakentanut kyseisen alueen kunnallistekniikan.

Tällä hetkellä alueelle on tonttijakojen ja tontin lohkomistoimitusten seurauksena muodostettu 31 tonttia, lisäksi kolme tonttia on vielä lohkomatta. Näille tonteille on rakennettu, rakenteilla tai luvitettu rakennuksia yhteensä 4.442 k-m²:n edestä. Vaikka keskeneräiset ja luvitut rakennushankkeet laskisi siis mukaan valmistuneiden rakennusten ohella, jäisi rakentamisvelvoitteen kerrosneliömetrimäärän täyttäminen vajaaksi noin 1.400 k-m².

Kultaranta Resort Oy anoo jatkoa rakentamisvelvoitteen määräaikaan kaksi vuotta hakemuksen päiväyksestä eli 29.5.2026 asti. Kultaranta Resort Oy perustelee jatkoaikaa markkinoiden epävarmuuden ja Ukrainan sodan aiheuttamalla tonttikaupan hidastumisella. Kultaranta Resort Oy:n mukaan he ovat kuitenkin solmineet sopimuksen useamman tontin kattavan rakennushankkeen toteuttamisesta rakennusliikkeen kanssa.

Esitetään, että rakentamisvelvoitteeseen myönnetään haettu kahden vuoden pidennys 29.5.2026 asti. Rakennusalan vaikea tilanne edeltävien vuosien aikana on vaikuttanut alueen toteuttamiseen, mutta heikko rakennussuhdanne ei liene pitkään vallitseva. Tämän vuoksi ehdotetaan

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

02.11.2026

kirjattavaksi, että mikäli hakija tulee edelleen anomaan rakentamisvelvoitteen määräaikaan jatkoa, se voidaan myöntää vain, jos velvoitteen täyttäminen on edennyt tästä päätöshetkestä huomattavasti tai rakentamisalan elpymistä ei ole lainkaan tapahtunut.

Oheismateriaali:

- Hakemus rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamisesta 29.5.2024
- 3.6.2014 allekirjoitettu maankäyttösopimus karttoineen.
- Sijaintikartta
- Sopimusalueen tonttien rakentumistilanne

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupungin kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää, että:

- Naantalin kaupunki myöntää Kultaranta Resort Oy:lle jatkoa kaupungin ja Kultaranta Golf Oy:n välisen 3.6.2014 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ehtojen mukaisen rakentamisvelvoitteen täyttämiseen 29.5.2026 asti.
- Mikäli Kultaranta Resort Oy tai taho, jolle sopimusvelvoite on siirretty, tulee edelleen anomaan rakentamisvelvoitteen määräaikaan jatkoa, se voidaan myöntää vain, mikäli velvoitteen täyttäminen on edennyt tästä päätöshetkestä huomattavasti tai rakentamisalan elpymistä ei ole lainkaan tapahtunut.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 02.11.2026

Valmistelija

Kaupunginjuristi Turo Järvinen ja maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalin kaupungin ja Kultaranta Golf Oy:n väliseen 3.6.2014 allekirjoitettuun maankäyttösopimukseen sisältynyt kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaoston päätöksellä 26.8.2024 § 49 jatkama määräaika koskien tilojen Isokylä 529-406-7-15 ja Isokylä I 529-406-7-17 alueille muodostettujen lomarakennus- tai asuinrakennustonttien rakentamisvelvoitetta on umpeutunut 29.5.2026.

Kultaranta Resort Oy, joka on tullut Kultaranta Golf Oy:n sijaan sopimusosapuoleksi, on lähettänyt kaupungille 15.5.2026 päivätyn hakemuksen, jossa pyydetään rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi uutta kahden vuoden jatkoaikaa. Perusteluina jatkoajalle esitetään uudisrakentamisen markkinatilanne, joka on edelleen heikko mm. Ukrainan sodan pitkittymisen ja uusien kansainvälisten kriisien vuoksi. Lisäksi hakemuksessa todetaan, että osa tontin ostaneista on siirtänyt rakentamisen aloittamista. Hakemuksessa tuodaan esiin, että hakijalla on sopimus rivitalojen toteuttamisesta alueelle rakennusyrityksen kanssa.

Kaupunki on perehtynyt hakemukseen ja pyytänyt Kultaranta Resort Oy:tä tarkentamaan esittämiään perusteluita jatkoajan myöntämiselle. Kultaranta

Resort Oy toimittanut tarkennukset 22.9.2026. Näissä tarkennuksissa Kultaranta Resort Oy tuo esiin, että asuntomarkkinoiden toipumisesta ei ole vielääkään nähtävissä merkkejä valtakunnallisesti tai pelkästään Naantalin tilannetta tarkasteltaessa. Kultaranta Resort Oy:n mukaan heillä on edelleen tavoitteena toteuttaa alue kokonaisuudessaan. Kahden vuoden lisäaika antaisi realistisen mahdollisuuden jatkaa aktiivisia neuvotteluja ja käynnistää jäljellä olevien tonttien rakentaminen markkinatilanteen sen mahdollistaessa.

Rakentamisvelvoitteen määräajan jatkon edellytykset

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaoston viimeisimmän päätöksen mukaan rakentamisvelvoitteen määräaikaan voidaan myöntää uusi jatko vain, mikäli velvoitteen täyttäminen on edennyt tästä päätöshetkestä huomattavasti tai rakentamisalan elpymistä ei ole lainkaan tapahtunut.

Velvoitteen täyttämisen edistyminen

Sen jälkeen, kun rakentamisvelvoitteen määräaika on jatkettiin 26.8.2024, ovat rakennustyöt käynnistyneet yhdellä uudella tontilla ja yhdelle tontille on myönnetty poikkeamislupa rivitalojen rakentamiseen. Rakennuksen käyttöönottokatselmus on suoritettu hyväksytysti kahdella tontilla. Toisaalta samassa ajanjaksossa on rakennuslupa rauennut neljällä. Myös yhtä tonttia koskenut poikkeamislupa on rauennut.

Tilanne maankäytösopimusalueella olevien uudisrakennusten suhteen on seuraavanlainen:

- Käyttöön otettujen rakennusten kerrosala yhteensä 2.660 krs-m².
- Keskenäisten rakennusten / voimassa olevien rakennuslupien alaisten rakennusten kerrosala yhteensä 897 krs-m².
- Voimassa olevien poikkeamispäätösten mukaisten rakennusten kerrosala yhteensä 607 krs-m².
- Rauenneiden rakennuslupien alaisten rakennusten kerrosala yhteensä 1.113 krs-m².

Valmistuneiden ja luvitettujen rakennusten kerrosala on siis yhteensä 5.277 krs-m², kun huomioidaan myös voimassa olevat poikkeamispäätökset ja rauenneet rakennusluvut. Vaikka kaikki tässä tarkoitetulla tavalla luvitetut rakennukset toteutettaisiin, jäisi rakentamisvelvoitteesta, määrältään 5.860 krs-m², silti täyttämättä noin 600 krs-m².

Rakentamisalan tilanne

Naantalin kaupunginhallitus käsitteli 24.8.2026 § 232 oikaisuvaatimusta, joka tehtiin elinvoimajaoston 1.6.2026 § 28 määräämästä maankäytösopimuksen mukaisesta sopimussakosta. Oikaisuvaatimuksen hylkäävissä perusteluissa käsiteltiin markkinatilannetta Naantalissa pientalotonttien osalta. Perusteluissa todettiin, että yksityisten välisten kauppohenkilöiden määrä ja kaupungin tonttikilpailuissa saamat pohjahinnan ylittävät tarjoukset osoittavat siitä, että markkinoilla on tällä hetkellä

kysyntää tonteille enemmän kuin kiinteistömarkkinoiden aallonpohjassa vuosina 2022-2023.

Kultaranta Resort Oy on perusteluissaan tuonut esiin, että jäljellä oleville rakentamattomille tonteille on aktiivisesti etsitty ratkaisuja ja neuvoteltu rakennusliikkeiden ja muiden mahdollisten toteuttajien kanssa. Jäljellä olevien tonttien osalta on siirretty painopistettä niiden toteuttamiseen yhtiömuotoisena sen sijaan, että jokainen tontti toteutettaisiin yksittäisen tontinostajan toimesta.

Yhtiömuotoisen rakentamisen osalta on myös kaupungin tontinluovutuksessa ollut vaikeuksia vuosien 2024 ja 2025 aikana. Yhtiömuotoisten tonttien luovutukset ovat pääsääntöisesti olleet muuhun tarkoitukseen kuin varsinaiseen omistusasumiseen. Yhtiömuotoiseen asumiseen tarkoitettuja tontteja on luovutettu esimerkiksi kaupungin vuokrataloyhtiölle sekä lastenhuollon sijaisyksikön rakennuspaikaksi.

Luonnonmaalla sijaitsevien yhtiömuotoiseen asumiseen tarkoitettujen tonttien rakentamisvelvoitteisiin on myönnetty jatkoajakoja viimeisen kahden vuoden aikana, esimerkiksi kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 25.11.2024 § 70, elinvoimajaosto 24.11.2025 § 21 sekä tässä kokouksessa käsiteltävänä oleva tontin 529-122-0010-0002 rakentamisvelvoitteen jatkaminen. Rakennusyhtiöt ovat viestineet kaupungille, että heillä on edelleen vaikeuksia saada riittävästi varauksia asuntoihin, jotta rakennustyöt voitaisiin käynnistää.

Yhtiömuotoisen asuintuotannon suhteen on toisaalta huomioitava, että kaupunki on käynnistänyt lähialueella Kultaranta Resort Oy:n aloitteesta asemakaavamuutoksen Ak-387 (Kultaranta Resort asuinkerrostalot), jossa tarkastellaan mahdollisuuksia sijoittaa Kultaranta Resort Oy:n omistamalle alueelle asuinkerrostalojen rakennuspaikkoja. Kultaranta Resort Oy näkee siis alueen toteuttamiskelpoisena asuinkerrostaloille. Tällöin voidaan olettaa, että alueella on olemassa kysyntää myös muunlaiselle yhtiömuotoiselle asumiselle.

Jatkoajan myöntämisen perusteet

Velvoitteen täyttäminen ei ole edennyt aiemmassa päätöksessä tarkoitetulla tavalla. Kahden vuoden aikana kahden tontin osalta on suoritettu käyttöönottokatselmus, minkä ei voida katsoa tarkoittavan velvoitteen täyttämisen huomattavaa edistymistä huomioiden varsinkin, että näiden käyttöönotettujen rakennusten kerrosneliömetrit ovat alle puolet samalla aikavälillä rauenneiden rakennuslupien alaisista kerrosneliömetreistä.

Rakentamisalan elpymisen suhteen on tilanne yhtiömuotoisen asuinrakentamisen suhteen ollut haastava myös Naantalissa edeltävän kahden vuoden aikana. Tämän seikan nojalla peruste rakentamisvelvoitteen määrääjän jatkamiselle olisi olemassa, sillä Kultaranta Resort Oy:n toimittamien perusteiden mukaan rakentamisvelvoitteen kerrosneliömetrimäärän täyttyminen on kiinni siitä, missä vaiheessa markkinatilanne mahdollistaa rakennushankkeiden aloittamisen.

Asiassa on todettava myös se, että mikäli rakentamisveloitteen määräaika jatketaan ratkaisukäytännön mukaisesti kahdella vuodella, olisi alkuperäistä määräaika pidennetty kohteen osalta yhteensä 7 v 8 kk, mitä voidaan pitää kiistatta huomattavan pitkänä. Jos halutaan, että sopimukseen kirjatuilla määräajoilla on todellista merkitystä, ei niihin voida toistuvasti myöntää jatkoa, vaan on ryhdyttävä veloitteen sallimiin toimenpiteisiin. Myös Kultaranta Resort Oy:n suunnittelema kerrostaloina toteutettavalla uudella yhtiömuotoisella asumisella on asiassa merkityksensä, sillä kaupungin maapolitiikan kannalta ei ole johdonmukaista edistää uutta yhtiömuotoista asumista kaavamuutoksella ja toisaalta samaan aikaan todeta, että alueella ei ole tällä hetkellä minkäänlaisia toteuttamismahdollisuuksia yhtiömuotoiselle asumiselle.

Päätös jatkoajan myöntämisestä

Perustuen yhtiömuotoisen asuintuotannon pitkittyneeseen heikkoon markkinatilanteeseen ehdotetaan, että rakentamisveloitteen määräaikaan myönnetään Kultaranta Resort Oy:lle kahden vuoden jatko 29.5.2028 asti.

Jatkoajan myöntämisen tulisi kuitenkin johtaa haluttuun lopputulokseen eli siihen, että maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoite täyttyy. Jatkoajan tulisi ohjata maanomistajaa edistämään konkreettisesti veloitteen täyttämistä. Kaupungilla on oikeus ryhtyä maankäyttösopimuksen mukaisiin toimenpiteisiin, jos rakentamisvelvoite on edelleen täyttämättä 29.5.2028. Samalla ehdotetaan, että kaupunki ryhtyy 30.5.2028 ilman eri päätöstä perimään maankäyttösopimuksen mukaista sopimussakkoa, jollei rakentamisveloitteen täyttäminen ole edennyt tämänhetkisestä tilanteesta huomattavasti.

Oheismateriaali:

- 15.5.2026 päivätty hakemus rakentamisveloitteen määräajan jatkamisesta.
- 22.9.2026 toimitettu hakemuksen täydennys.
- 3.6.2014 allekirjoitettu maankäyttösopimus karttoineen.
- Sopimuksen alaisten tonttien rakentumistilanne.

Ratkaisuvalta Naantalin kaupungin hallintosääntö, 6 luku, 25 §, elinvoimajaoston päättämät asiat, kohta 6.

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Naantalin kaupungin elinvoimajaosto päättää, että:

- Naantalin kaupunki myöntää Kultaranta Resort Oy:lle jatkoa kaupungin ja Kultaranta Golf Oy:n välisen 3.6.2014 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ehtojen mukaisen rakentamisveloitteen täyttämiseen 29.5.2028 asti sekä
- kaupunki ryhtyy 30.5.2028 ilman eri päätöstä perimään maankäyttösopimuksen mukaista sopimussakkoa, jollei rakentamisveloitteen täyttäminen ole edennyt tämänhetkisestä tilanteesta huomattavasti.

Päätös

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

02.11.2026

Oheismateriaali

Maankäyttösopimus 2014 Naantalin kaupunki & Kultaranta Golf Oy
Santalantien tonttien rakentumistilanne
Hakemus rakentamisvelvoiteajan jatkamiseksi, Kultaranta Resort Oy
Täydennys hakemukseen Santalantien alueen rakennusajan pidentäminen

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

02.11.2026

10

Rakentamisvelvoitteen määräajan jatkaminen tontilla 529-122-0010-0002

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 02.11.2026

1045/10.00.02.04/2026

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Loimaan Laaturakennus Oy on 1.10.2026 toimittanut kaupungille hakemuksen tontin 529-122-0010-0002 rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamisesta.

Kyseisen tontin maanvuokrasopimus kaupungin ja Loimaan Laaturakennus (perustettavan yhtiön lukuun) Oy:n välillä on allekirjoitettu 23.10.2023, jonka ehdossa 4.2 *Rakentamisvelvoite* on sovittu rakentamisvelvoitteesta siten, että *"Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakentamistapaohjeiden, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaiset uudisrakennuksen, joiden kerrosala on vähintään puolet (50 %) tontin kokonaisrakennusoikeudesta, kolmen vuoden kuluessa siitä, kun rakentamisen tontilla saa aloittaa, siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi niissä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän loppukatselmuksen hyväksytysti."*

Maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on alkanut 1.1.2024, joten rakentamisvelvoitteen määräaika on päättymässä 31.12.2026.

Tontille on myönnetty rakennuslupa kahdelle rivitalolle 10.4.2024. Tontilla on tehty valmistelevia maanrakennustöitä, mutta varsinaiset rakennustyöt eivät vielä ole käynnistyneet. Tämänhetkisen suunnitelman mukaan rakennustyöt voisivat käynnistyä keväällä 2027.

Kaupunki on ollut pääsääntöisesti myöntäväinen rakentamisvelvoitteen määräajan ensikertaiseen jatkoon siten, ettei jatkaminen pidennä jäljellä olevaa määräaikaa alkuperäisen määräajan kestoa pidemmäksi.

Ehdotetaan, että tontin 529-122-0010-0002 rakentamisvelvoitteen määräaikaa jatketaan kahdella vuodella 31.12.2028 asti.

Oheismateriaali:

- Sijaintikartta, tontti 529-122-0010-0002

Ratkaisuvalta

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

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

02.11.2026

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallituksen elinvoimajaosto päättää, että:
- Tontin 529-122-0010-0002 maanvuokrasopimuksen ehdon
4.2 mukaiseen rakentamisvelvoitteen määräaikaan
myönnetään pidennystä 31.12.2028 asti.

Päätös

Oheismateriaali

Sijaintikartta 529-122-10-2

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

02.11.2026

11

Rakentamisvelvoiteajan jatkaminen tontilla 529-106-0006-0016

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 02.11.2026

1062/10.00.02.04/2026

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

ALIM Fabrication Oy (y-tunnus 3368178-9) on 5.10.2026 toimittanut kaupungille hakemuksen tontin 529-106-0006-0016 rakentamisvelvoitteen määrääjän jatkamisesta. Kyseisen tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 25.8.2023, jonka kohdassa 4.2 Rakentamisvelvoite on sovittu rakentamisvelvoitteesta seuraavaa:

"Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 597 k-m², kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän loppukatselmuksen hyväksytysti.

Naantalin kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa."

Tontille on myönnetty 10.6.2025 rakennuslupa kylmähallille sekä toimisto- ja varistorakennuksille. Rakennustyöt eivät vielä ole käynnistyneet. Hakemuksen mukaan vuokralaisella on suunnitelma aloittaa rakennustyöt kesällä 2027. Rakennukset olisivat lopullisesti valmiina vuonna 2030.

Kaupunki on ollut pääsääntöisesti myöntäväinen rakentamisvelvoitteen määrääjän ensikertaiseen jatkoon siten, ettei jatkaminen pidennä jäljellä olevaa määräaikaa alkuperäisen määrääjän kestoa pidemmäksi.

Esitetyn aikataulun ja haetun rakennusluvan perusteella esitetään, että rakentamisvelvoitteen määräaikaan myönnetään kolmen vuoden jatko siten, että rakentamisvelvoitteen uusi määräaika on 24.8.2029.

Oheismateriaali:

- Sijaintikartta, tontti 529-106-0006-0016

Ratkaisuvalta

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

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallituksen elinvoimajaosto päättää, että:

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

02.11.2026

- Tontin 529-106-0016-0016 maanvuokrasopimuksen ehdon 4.2 mukaiseen rakentamisvelvoitteen määräaikaan myönnetään pidennystä kolme vuotta 24.8.2029 asti.

Päätös

Oheismateriaali

Sijaintikartta 529-106-6-16

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

02.11.2026

12

Viranhaltijapäätökset

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 02.11.2026

15/00.01.02.04/2026

Valmistelija Hallinnon suunnittelija Airi Laurila

Viranhaltijapäätökset (poikkeamislupapäätökset)

Teknisen johtajan päätökset poikkeamisluvista ajalta 1.8.2026 – 8.9.2026 ovat liitteenä.

Liite 1, elinvoimajaosto 2.11.2026

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto merkitsee viranhaltijapäätökset tiedoksi.

Päätös

Liitteet

Otsikko

Teknisen johtajan poikkeamislupapäätökset

Kaupunginhallituksen
elinvoimajaosto

02.11.2026

13

Kaupunginjohtajan ajankohtaiset asiat

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 02.11.2026

91/00.01.02.04/2026

Kaupunginjohtaja esittelee valmistelussa olevia ajankohtaisia asioita.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto merkitsee asiat tiedoksi.

Päätös