Ote pöytäkirjasta

Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 5	18.01.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 59	25.09.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 65	28.10.2024
Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto	§ 28	01.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 232	24.08.2026

Oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen elinvoimajaoston päätökseen

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 18.01.2021 § 5

Valmistelija

Kaupunginlakimies Turo Järvinen

Taina Jokisuu on 6.11.2021 toimittanut kaupungille anomuksen 3.6.2014 päivätyn maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä. Anomus on liitteenä.

Liite B3, KHKON 18.1.2021

Maankäyttösopimus oheistetaan.

Oheismateriaali:

- maankäyttösopimus 3.6.2014.

Maankäyttösopimuksen kohdan 7 ”Rakentamisvelvoite” mukaan uudelle muodostuvalle asuinrakennustontille, joka ei ole ennestään rakennettu, on rakennettava uudisrakennus 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.

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

Päätösehdotus

Konsernijaosto päättää myöntää Taina Jokisuulle 3.6.2014 päivätyn maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoiteaikaan pidennystä 12.12.2022 asti.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Ote pöytäkirjasta

Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 5	18.01.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 59	25.09.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 65	28.10.2024
Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto	§ 28	01.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 232	24.08.2026

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 25.09.2023 § 59

Valmistelija

Kaupunginlakimies Turo Järvinen

Taina Jokisuu on 28.11.2022 toimittanut kaupungille anomuksen 3.6.2014 päivätyn maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä. Anomus on liitteenä.

Liite 1, KHJ 25.9.2023

Maankäyttösopimus oheistetaan.

Oheismateriaali:

- maankäyttösopimus 3.6.2014.

Konsernijaoston päätöksellään 18.1.2021 § 5 pidentämä 3.6.2014 päivätyn maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoiteaika on päättynyt 12.12.2022.

Hakija ilmoittaa, että on sopinut rakennusyhtiö TIKA Group Oy:n kanssa, että he tulevat toteuttamaan kohteen. Yllättävän nopeasti muuttuneen markkinatilanteen takia hankkeen aloittamista on TIKA Group Oy:n toimesta siirretty eteenpäin.

Hakija anoo kaupungilta rakennusvelvoitteen täyttämiselle uutta kahden vuoden jatkoaikaa.

Perusteet rakentamisvelvoiteajan pidentämiselle ovat ymmärrettävät vallitsevassa taloudellisessa tilanteessa sekö korkojen nopeassa nousussa, jotka yhdessä ovat lähes pysättäneet rakennusliikkeiden uudisasuntotuotannon. Kahden vuoden pidennys on kaupungin aiemman ratkaisukäytännön mukainen.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää myöntää Taina Jokisuulle 3.6.2014 päivätyn maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoiteaikaan pidennystä 12.12.2024 asti.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Ote pöytäkirjasta

Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 5	18.01.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 59	25.09.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 65	28.10.2024
Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto	§ 28	01.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 232	24.08.2026

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 28.10.2024 § 65

Valmistelija

Kaupunginlakimies Turo Järvinen ja maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalin kaupungin ja Taina Jokisuun väliseen 3.6.2014 allekirjoitettuun maankäyttösopimukseen sisältynyt kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaoston päätöksellä 25.9.2023 § 59 jatkama määräaika koskien tilan Huhdanmäki 529-406-0002-0039 alueelle muodostettujen lomarakennus- tai asuinrakennustonttien rakentamisvelvoitetta on umpeutumassa 12.12.2024. Jokisuu on lähettänyt kaupungille 27.9.2024 päivätyn hakemuksen, jossa Jokisuu pyytää rakentamisvelvoitteen täyttämiselle uutta kahden vuoden jatkoaikaa.

Maankäyttösopimuksen kohdan 7 mukainen rakentamisvelvoite koskee kolmea AO-tonttia, joista jokainen on tällä hetkellä rakentamaton. Jokisuu perustelee jatkoaikaa sillä, että markkinoiden epävarmuuden ja Ukrainan sodan vuoksi kohteen toteuttava rakennusyhtiö on edelleen siirtänyt hankkeen aloittamista.

Esitetään, että rakentamisvelvoitteeseen myönnetään rakentamisalaa kohdanneen pitkäaikaisen taantuman vuoksi pidennystä 29.5.2026 asti, mikä vastaa kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaoston 26.8.2024 § 49 myöntämää rakentamisvelvoitteen määräajan pidennystä samaa Santalantien aluetta koskevan toisen vuonna 2014 tehdyn maankäyttösopimuksen osalta. Vastaavasti maninitun päätöksen kanssa ehdotetaan 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 27.9.2024
- 3.6.2014 allekirjoitettu maankäyttösopimus karttoineen.
- Sijaintikartta: Tila 529-406-0002-0039

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupungin kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää, että:
- Naantalin kaupunki myöntää Taina Jokisuulle jatkoa kaupungin ja Jokisuun välisen 3.6.2014 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ehtojen mukaisen rakentamisvelvoitteen täyttämiseen 29.5.2026 asti.
- Mikäli Jokisuu tai taho, jolle sopimusvelvoite on siirretty, tulee edelleen anomaan rakentamisvelvoitteen määräaikaan jatkoa, se voidaan myöntää vain, mikäli velvoitteen

Ote pöytäkirjasta

Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 5	18.01.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 59	25.09.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 65	28.10.2024
Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto	§ 28	01.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 232	24.08.2026

täyttäminen on edennyt tästä päätöshetkestä huomattavasti tai rakentamisalan elpymistä ei ole lainkaan tapahtunut.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 01.06.2026 § 28

Valmistelija

Kaupunginjuristi Turo Järvinen ja maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalin kaupungin ja Taina Jokisuun väliseen 3.6.2014 allekirjoitettuun maankäyttösopimukseen sisältynyt kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaoston päätöksellä 28.10.2024 § 65 jatkama määräaika koskien tilan Huhdanmäki 529-406-0002-0039 alueelle muodostettavien kolmen asuinrakennustontin rakentamisvelvoitetta on umpeutunut 29.5.2026.

Maanomistaja on lähettänyt kaupungille 8.5.2026 päivätyn hakemuksen, jossa pyydetään rakentamisvelvoitteen täyttämiselle uutta kahden vuoden jatkoaikaa. Perusteluina jatkoajalle esitetään uudisrakentamisen markkinatilanne, joka on edelleen heikko mm. Ukrainan sodan pitkittymisen vuoksi. Lisäksi hakemuksessa todetaan, että hanketta edistänyt rakennusyhtiö on vetäytynyt hankkeesta, jonka vuoksi suunnitelmia on jouduttu päivittämään. Kohde toteutetaan nykyisen suunnitelman mukaan kolmena erillisenä omakotitalona. Tämän suunnitelman mukainen tonttien lohkominen on suoritettu 20.5.2026, jolloin on muodostettu tontit 529-119-0015-0001, 529-119-0015-0002 ja 529-119-0015-0003.

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 täyttäminen ei ole edennyt päätöksessä tarkoitetulla tavalla. Muuttuneiden suunnitelmien tai tonttien lohkomisen ei voida katsoa tarkoittavan velvoitteen täyttämisen huomattavaa edistymistä.

Rakentamisalan heikko tilanne on edelleen tunnustettava tosiasia. Erityisesti tämä on kuitenkin kohdistunut yhtiömuotoiseen asumiseen. Kaupungin luovuttamien tonttien osalta yksityisten tahojen osoittama

Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 5	18.01.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 59	25.09.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 65	28.10.2024
Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto	§ 28	01.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 232	24.08.2026

kiinnostus tontteihin on vuosina 2025 ja 2026 ollut vilkkaampaa kuin mitä se oli vuosina 2023 ja 2024. Ammattirakentajien osalta kysyntä on tällä hetkellä edelleen yhtä alhaisella tasolla kuin mitä se oli vuosina 2023 ja 2024. Rakentamisalan elpymisen edellytys ei siis täyty yhtiömuotoisen asumisen ollessa kyseessä, mutta yksityisten tahojen osalta tästä on nähtävissä merkkejä.

Hanke on maanomistajan hakemuksessaan esittämien seikkojen perusteella muuttunut yhtiömuotoisena toteutettavasta kohteesta kolmeksi erilliseksi yksityisille tahoille suunnattavaksi kohteeksi. Kohteeseen voidaan siis katsoa kohdistuvan rakentamisalan elpymistä, joten kehitys-ja henkilöstöjaoston päätöksen mukaisesti rakentamisvelvoitteen määräaikaan ei enää voida myöntää jatkoa.

Lisäksi asiaan vaikuttaa se, että rakentamisvelvoitteen määräaikaa on tämän kohteen osalta jatkettu jo kolmesti. Alun perin velvoitteen määräaika oli 12.12.2020, joten jatkoaikaa on kaupungin toimesta jo myönnetty noin 5 v 6 kk. Alunperinkin velvoitteen määräaika oli tavallista pidempi; viisi vuotta, joten on katsottava, että tässä asiassa on kaupungin toimesta annettu jo riittävissä määrin helpotusta velvoitteen täyttämiseen.

Esitetään, että rakentamisvelvoitteen määräaikaan ei myönnetä haettua jatkoa, vaan Naantalin kaupunki ryhtyy maankäyttösopimuksen mukaisiin toimiin rakentamisvelvoitteen määräajan ylittymisen vuoksi. Sopimuksen kohtaan **7.1. Rakentamisvelvoite** on kirjattu, että ”Mikäli rakentamisvelvoite ei toteudu määräajan kuluessa, kaupunki perii vuosittain sopimussakkoa kolmetuhatta (3 000) euroa alkavalta vuodelta rakentamatonta rakennuspaikkaa kohti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, ellei kaupunki päätä myöntää helpotusta rakentamisvelvoitteesta.”. Esitetään, että Naantalin kaupunki perii sopimussakkoa sopimuskohdan 7.1 Rakentamisvelvoite nojalla 9.000 euroa. Esitetään lisäksi, että elinvoimajaosto voi päätöksellään keskeyttää uusien sopimussakkojen perimisen, mikäli rakentamisvelvoitteen täyttäminen on merkittävästi edistynyt 29.5.2027 mennessä.

Oheismateriaali:
- Hakemus rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamisesta 8.5.2026
- 3.6.2014 allekirjoitettu maankäyttösopimus karttoineen.
- Sijaintikartta ja kaavaote: Tontit 529-119-0015-0001, 529-119-0015-0002 ja 529-119-0015-0003.

Ratkaisuvalta

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

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Ote pöytäkirjasta

Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 5	18.01.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 59	25.09.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 65	28.10.2024
Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto	§ 28	01.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 232	24.08.2026

Päätösehdotus

Naantalin kaupungin elinvoimajaosto päättää, että:
- Naantalin kaupunki ei myönnä Taina Jokisuulle jatkoa kaupungin ja Jokisuun välisen 3.6.2014 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ehtojen mukaisen rakentamisvelvoitteen täyttämiseen. Määräajan katsotaan umpeutuneen 29.5.2026.
- Määräajan umpeutumisen vuoksi Naantalin kaupunki perii maankäyttösopimuksen ehdon 7.1 Rakentamisvelvoite nojalla sopimussakkoa yhdeksäntuhatta (9.000) euroa.; sekä
- Elinvoimajaosto voi päätöksellään keskeyttää uusien sopimussakkojen perimisen, mikäli rakentamisvelvoitteen täyttäminen on merkittävästi edistynyt 29.5.2027 mennessä.

Kokouskäsittely

Merkittin, että maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm oli läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 24.08.2026 § 232
22/10.00.02.04/2021

Valmistelija

Kaupunginjuristi Turo Järvinen ja maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalin kaupungin elinvoimajaosto päätti 1.6.2026 § 28, ettei kaupunki myönnä Taina Jokisuulle haettua pidennystä kaupungin ja Jokisuun 3.6.2014 allekirjoittaman maankäyttösopimuksen mukaiseen rakentamisvelvoitteen määräaikaan. Jokisuu on toimittanut kaupungille 25.6.2026 oikaisuvaatimuksen kyseisestä päätöksestä. Oikaisuvaatimus on tehty määräajassa päätöksen muutoksenhakuaikana.

Jokisuu vaatii oikaisuvaatimuksessa, että Naantalin kaupunginhallituksen elinvoimajaoston 1.6.2026 tekemä päätös oikaistaan siten, että rakentamisvelvoitteen täyttämiselle myönnetään lisäaikaa. Jokisuu esittää perusteina vaatimukselleen, että kaupungin päätöksen perusteet ovat puutteellisia ja perustuvat vääriin johtopäätöksiin, hankkeen edistyminen on arvioitu alimitoitetusti, päätös on sisäisesti ristiriitainen ja että sopimussakon määrääminen ei ole kaupungin hallintokäytännön mukaista.

Kuntalain 134 §:n mukaisesti toimielimen jaoston päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua toimittamalla oikausvaatimuksen asianomaiselle toimielimelle, tässä tapauksessa kaupunginhallitukselle.

Hallintolain 49e §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on käsiteltävä kiirellisenä.

Oikaisuvaatimuksen voi tehdä niin tarkoituksenmukaisuusperusteella kuin laillisuusperusteella.

Sopimussakon määräämisestä

Sopimussakon periminen perustuu Naantalin kaupungin ja Taina Jokisuun väliseen, 3.6.2014 allekirjoitettuun maankäyttösopimukseen. Sopimuksen kohtaan **7.1. Rakentamisvelvoite** on kirjattu, että *”Mikäli rakentamisvelvoite ei toteudu määräajan kuluessa, kaupunki perii vuosittain sopimussakkoa kolmetuhatta (3 000) euroa alkavalta vuodelta rakentamatonta rakennuspaikkaa kohti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, ellei kaupunki päätä myöntää helpotusta rakentamisvelvoitteesta.”*. Sopimuksessa ei yksilöidä, millä perusteella kaupungin tulee myöntää tai olla myöntämättä helpotusta, vaan tämä perustuu täysin kaupungin omaan harkintaan.

Vuotuista tonttikohtaista sopimussakon määrää 3000 euroa rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä ei voida pitää kohtuuttomana ottaen edelleen huomioon, että sopimussakon määrää ei ole sidottu indeksiin taikka muuhun tarkistamisperusteeseen ja kyseinen maankäyttösopimus on allekirjoitettu 3.6.2014. Kustannustason nousu kuluneen 12 vuoden aikana on osaltaan vähentänyt kiinteäsummaisen sopimussakon reaaliarvoa.

Sopimussakon yhteismäärä 9000 euroa muodostuu maanomistajalla olevan kolmen (3) asemakaavan mukaisen rakentamattoman tontin peruteella.

Jokisuun oikaisuvaatimuksessa esittämät perusteet

<u>Markkinatilanne</u>

Naantalin kaupunki on suosinut pientalotonttien luovutuksissa avoimia, tarjousperusteisia tontinluovutuskilpailuja tavoitellen käypää markkinahintaa. Kaupunki on vuosina 2023-2025 järjestänyt useampia avoimia tonttitarjouskilpailuja Luonnonmaalla Perhetalon alueilla I ja II sijaitsevista tonteista. Tarjouskilpailuissa tonteille on ennen niiden tarjolle asettamista määritetty käypä luovutusarvo, joka on ollut tarjouskilpailussa pohjahintana. Tätä käypää luovutusarvoa kaupunki on arvioinut toteutuneiden kauppojen perusteella. Toteutuneissa kaupoissa on tarkasteltu sekä yksityisten että kaupungin luovuttamia tontteja.

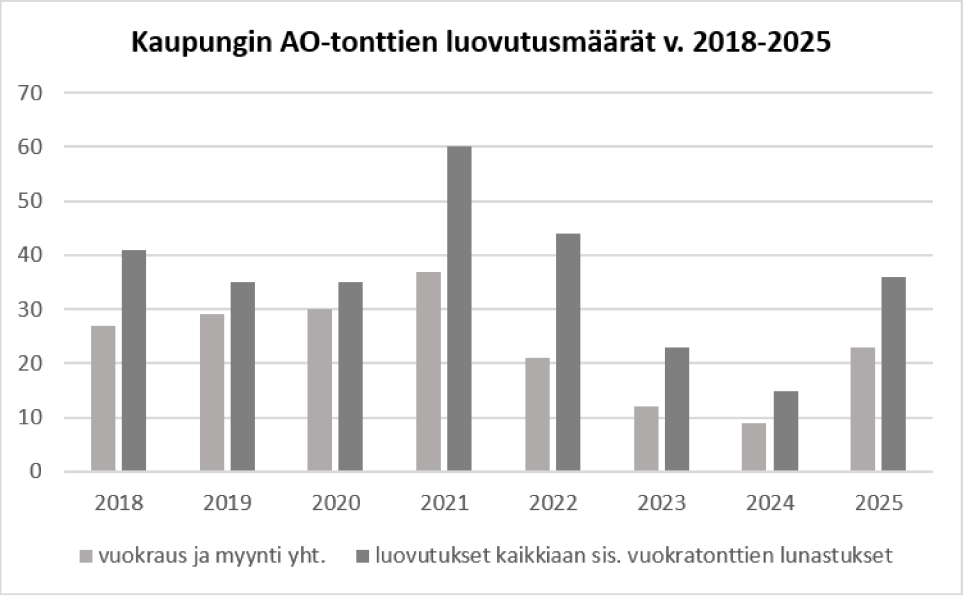
Tarjouskilpailut ovat osoittautuneet suosituiksi ja kaupungille tontinluovutuksen osalta menestyksekkäiksi, erityisesti syksyllä 2025 ja keväällä 2026. Syksyn 2025 tarjouskilpalussa pohjahinnat ylittyivät hyväksyttyjen tarjousten osalta keskimäärin 24 % ja kevään 2026 tarjouskilpailussa 45 %. Jokainen näissä tarjouskilpailuissa olleista AO-tonteista on tällä hetkellä joko luovutettu tai varattu.

Kaupunki on myös vuosittain koonnut kauppahintatilaston koskien Naantalin kaupungin alueella tehtyjä yksityisten välisiä rakentamattomien rakennuspaikkojen kauppoja, joiden määrä ja yhteenlasketut kauppahinnat ovat olleet vuosina 2021-2025 seuraavat:

- 2021: 27 kpl, 3.693.450 euroa
- 2022: 13 kpl, 1.661.034 euroa
- 2023: 16 kpl, 1.942.245 euroa
- 2024: 20 kpl, 2.987.400 euroa
- 2025: 16 kpl, 1.919.803 euroa

Yksityisten välisten kauppojen määrä ja kaupungin tonttikilpailuissa saamat pohjahinnan ylittävät tarjoukset osoittavat siitä, että markkinoilla on tällä hetkellä kysyntää tonteille enemmän kuin kiinteistömarkkinoiden aallonpohjassa vuosina 2022-2023. On huomioitava, että vuonna 2024 kirjaus rakentamisalan elpymisestä tehtiin, kun käytettävissä oli tuoreimpana vuoden 2023 kauppahintatilasto.

Samansuuntaista kehitystä on todettavissa tarkasteltaessa kaupungin luovuttamien erillispientalotonttien luovutusmääriä vuosilta 2018-2025, jotka on esitetty alla olevassa taulukossa:



Erityisesti uusien, rakentamattomien tonttien luovutukset olivat vuonna 2025 merkittävästi korkeammalla verrattuna vuosiin 2023 ja 2024.

<u>Jokisuun toimenpiteet velvoitteen täyttämiseksi</u>

Maankäyttösopimuksen rakentamisvelvoitteen osalta maanomistajan sopimussuhteet rakennuttajan kanssa eivät ole asia, joka kaupungin tulisi pääsääntöisesti huomioida päättäessään jatkosta rakentamisvelvoitteen määräaikaan. Maanomistaja on itse vastuussa sopimussuhteistaan, niiden

solmimisesta ja niiden mahdollisista rikkomuksista. Kaupungilla ei ole asiassa huomioitavaa sopimussuhdetta rakennuttajaan.

Tonttien lohkominen ei kaupungin näkemyksen mukaan tarkoita hankkeen huomattavaa etenemistä, jonka nojalla määräaikaan olisi voitu myöntää jatkoa. Tonttien lohkominen on pakollinen viranomaistoimenpide, joka tulee tehtäväksi joka tapauksessa, jotta tonteista saadaan rakentamiskelpoisia. Tonttien lohkominen olisi maankäyttösopimuksen näkökulmasta ollut mahdollista heti sen jälkeen, kun asemakaava ja maankäyttösopimus tulivat lainvoimaiseksi vuonna 2014. Tontit muodostettiin nyt täsmälleen asemakaavassa hyväksytyn tonttijaon mukaiseksi, joten niiden osalta ei tarvinnut edes laatia erillistä tonttijakoa niiden saattamiseksi rakentamiskelpoiseksi.

Aikaisempi sopimussakkokäytäntö

Naantalin kaupunki teki vuonna 2007 myös Isokylän alueella sijaitsevan Särkänahteen asemakaavan yhteydessä maankäyttösopimuksen kaava-alueen yksityisten maanomistajien kanssa. Sopimukseen sisältyi rakentamisvelvoite, jonka alkuperäinen määräaika oli 4.10.2012. Kaupunginhallituksen konsernijaosto teki 19.6.2017 § 6 päätöksen siitä, ettei asianosaisten anomukseen rakentamisvelvoite ajan pidennykseen suostuta ja että kaupunkin ryhtyy perimään maankäyttösopimuksen mukaista sopimussakkoa. Tässä tapauksessa jatkoaikaa oli myönnetty yhteensä 4 vuotta 8 kuukautta ennen kyseistä päätöstä.

Kaupunginhallituksen elinvoimajaoston Jokisuun kohdalla tekemä päätös olla myöntämättä lisäaikaa on linjassa tämän aikaisemman käytännön kanssa. Jokisuun osalta kaupunki on itse asiassa antanut jo enemmän helpotusta kuin Särkänahteen osalta, sillä Jokisuulle jo myönnetyt jatkoajat, yhteensä 5 vuotta 6 kuukautta, ylittävät vajaalla vuodella Särkänahteen osalta aikanaan myönnettyjen jatkoaikojen keston.

Yhteenveto

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaista perustetta, jonka vuoksi päätös olla myöntämättä jatkoaikaa rakentamisvelvoitteen määräaikaan ja sen seurauksena sopimussakon määrääminen olisi katsottava olevan lain vastainen (laillisuusperiaate) taikka tarkoituksenmukaisuusperiaatteen vastainen. Tarkoituksenmukaisuusharkinnassa päätöstä ei perustella säädöksillä vaan kunnan tavoitteita koskevalla harkinnalla, joita tässä tapauksessa ovat osaltaan laadittujen asemakaavojen toteutuminen ja toteuttaminen sekä niihin perustuvien laadittujen sopimusten ehtojen noudattaminen sekä toisaalta sopimukseen perustuva seuraamuksen eli sopimussakon määrääminen, kun sopimusehtoja on laiminlyöty.

Tarkoituksenmukaisena ei voida pitää, että kunnan edellytettäisiin laativan asemakaavoja yksityisten maanomistajien varallisuuden kasvattamiseksi

Ote pöytäkirjasta

Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 5	18.01.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 59	25.09.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 65	28.10.2024
Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto	§ 28	01.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 232	24.08.2026

ilman velvoitteita, vaan maankäyttöön ja asemakaavoitukseen on kaupungin osalta oltava perusteena kaava-alueiden rakentuminen muun muassa toteutetun yhdyskuntatekniikan investointien johdosta.

Rakentamisvelvoiteajan jättämistä enää pidentämättä ja maankäyttösopimuksen 3.6.2014 ehtoon perustuvaa sopimussakon perimistä ei edellä selostettujen pidennysten ja aiempien päätösten jälkeen tai sopimussakon määränkään osalta voida pitää kohtuuttomana taikka ennalta arvaamattomana. Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto on käyttänyt asiassa harkintavaltaansa maankäyttösopimukseen kirjatun ehdon mukaisesti.

Oikaisuvaatimus ei siten anna aihetta muuttaa elinvoimajaoston tekemää päätöstä sopimussakon määräämisestä.

Ratkaisuvalta — Kuntalaki 16. luku

Esittelijä — Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus — Naantalin kaupunginhallitus hylkää kaupunginhallituksen elinvoimajaoston päätöksestä 1.6.2026 § 28 tehdyn oikaisuvaatimuksen sekä pysyttää voimassa alkuperäisen päätöksen.

Päätös — Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa:

Naantalissa 1.9.2026

Heli-Maarit Makkonen
hallinnon asiantuntija

Tämä asiakirja on järjestelmäallekirjoitettu. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi tarkastaa kirjaamosta. kirjaamo@naantali.fi

Ote pöytäkirjasta

Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 5	18.01.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 59	25.09.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 65	28.10.2024
Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto	§ 28	01.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 232	24.08.2026

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 232

Valitusosoitus

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla 01.09.2026.

Kunnallisvalitus

Päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen. Jos hallintopäätöstä on oikaisuvaatimus-menettelyssä muutettu tai se on kumottu, oikaisuvaatimuspäätökseen saa hakea muutosta valittamalla myös se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

- valitusaika 30 päivää

- valitusviranomainen:

Turun hallinto-oikeus
Postiosoite: PL 32, 20101 Turku
Käyntiosoite: Yliopistonkatu 34, 20100 Turku
Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2–4, 20100 Turku

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy Tuomioistuinlaitoksen sivustolta.

Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätöstä koskeva

Ote pöytäkirjasta

Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 5	18.01.2021
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 59	25.09.2023
Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto	§ 65	28.10.2024
Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto	§ 28	01.06.2026
Kaupunginhallitus	§ 232	24.08.2026

pöytäkirjanote on lähetetty hänelle kirjeellä. Käytettäessä sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

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

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, valituksen saa tehdä ensimmäisenä arkipäivänä tämän jälkeen.

Valituskirjassa on ilmoitettava

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi
- muutosvaatimuksen perusteet.

Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite.

Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.

Valituskirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen valitusajan päättymistä.

Tiedoksianto

Pöytäkirjanote on 1.9.2026 lähetetty sähköpostilla Taina Jokisuulle osoitettuna asianhallintajärjestelmään merkityn mukaisesti.