Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto

Aika 30.11.2026 klo 16:00 -

Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone

Käsiteltävät asiat

Asia	**Otsikko**	**Sivu**
1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	3
2	Elinvoimajaoston pöytäkirjantarkastajien valinta	4
3	Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaava (Y-18)	5
4	Matkailukatsaus 2026	7
5	Ennen vuotta 1989 tehtyjen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa noudatettavat yleiset periaatteet ja hinnoittelu	8
6	Naantalin asunto- ja maapoliittisen ohjelman 2027-2030 valmistelu	17
7	Viranhaltijapäätökset	18
8	Elinvoimajaoston kokoontumisaika ja -paikka kevätkaudella 2027	19

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä
Läsnä	Hagsberg Sirpa	Puheenjohtaja
	Arvonen Pertti	Jäsen
	Björkskog Tommy	Jäsen
	Karlsson Heikki	Jäsen
	Muikkula Janne	Jäsen
	Sundberg Inkeri	Jäsen
	Tuuna Markku	Varajäsen
	Forsblom Toni	Kaupunginhallituksen puheenjohtaja
	Aho Kimmo	Kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja
	Tanila-Järvinen Reetta	Kaupunginhallituksen 2. varapuheenjohtaja
	Järvinen Turo	Pöytäkirjanpitäjä
	Leppänen Laura	Esittelijä
	Ojala Reima	Tekninen johtaja
	Raitio Henri	Kaupunginarkkitehti
	Tienpää Janne	Matkailupäällikkö
	Tötterman Jasmin	Matkailukoordinaattori

1
Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 30.11.2026

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

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

Esityslista lähetetään toimielimen päättämällä tavalla vähintään neljä päivää ennen kokousta.

Päätösehdotus

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

2
Elinvoimajaoston pöytäkirjantarkastajien valinta

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 30.11.2026

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

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Inkeri Sundberg ja Tommy Björkskog.

Päätös

3
Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaava (Y-18)

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 30.11.2026
1225/10.02.02/2026

Valmistelija Kaupunginarkkitehti Henri Raitio ja yleiskaavoittaja Emilia Hiltunen

Kaavatyön käynnistäminen:

Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarten alueella laaditaan oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Osayleiskaava kumoaa aiemman alueen osayleiskaavan tarkistuksen Y-9 (2012) sekä osayleiskaavan muutokset Y-17 (2019).

Aloitteen kaavan laatimiseksi on tehnyt kaupunki. Yleiskaavatyö on kuulutettu viimeksi vireille 2026 kaavoituskatsauksessa.

Kaavan tarkoitus ja tavoitteet:

Luonnonmaa sijaitsee Naantalin keskustan läheisyydessä ja on merellisyytensä ja luonnonläheisyytensä ansiosta suosittua asuinseutua. Edellisessä osayleiskaavassa Y-9 (2012) keskitettiin asumista ja palveluita Luonnonmaan keskeisille paikoille Rymättyläntien varteen. Naantalin kasvu painottuu tulevaisuudessa nykyistä voimakkaammin Luonnonmaan saarelle. Alueella on kasvavaa tarvetta asuinrakentamiselle. Lisäksi kaavassa pyritään ratkaisemaan sujuvat liikenneyhteydet saaren etelä- ja pohjoisosista Rymättyläntielle ja sitä kautta Naantalin keskustaan. Alueella on huomattavia luonto-, maisema-, virkistys- ja kulttuuriympäristöarvoja.

Työn pohjaksi teetetään yleiskaavatasoiset selvitykset alueen luontoarvoista, arkeologiasta, maisemallisista arvoista sekä liikenne-, kulttuuriympäristö ja palveluverkkoselvitykset.

Kaavatyössä tullaan arvioimaan alueen tulevia mitoitusperiaatteita ja asuntotyyppijakaumaa. Kaavan tarkemmat tavoitteet liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Suunnittelualueen sijainti ja rajaus:
Suunnittelualueena on Luonnonmaan saari, sekä sitä ympäröivät pienemmät saaret liitteenä olevan aluerajauksen mukaisesti. Suunnittelualueen laajuus on noin 3160 ha.

Alueen rajaus saattaa muuttua kaavatyön aikana.

Kaavatyön aikataulu:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivittyvä dokumentti ja pakollinen osa kaavatyötä. Alustava aikataulu kaavatyölle on:

- Kaavoituksen käynnistyminen 2026, vaihe sisältää kaavan kuuluttamisen vireille, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisen

- Valmistelu- eli luonnosvaihe 2026-2027, sisältää tarvittavien selvitysten teettämisen, kaavaluonnoksen sekä siihen kuuluvan nähtävilläolon ja lausuntokierroksen.
- Ehdotusvaihe tavoitteena 2027-2029, vaiheessa päivitetään kaavaluonnosta saadun palautteen pohjalta ja laaditaan kaavaehdotus. Myös selvityksiä tarkennetaan tarvittaessa. Vaiheeseen kuuluu nähtävilläolo ja lausuntokierros.
- Hyväksymisvaihe tavoitteena 2029

Y-18 Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka on päivätty 20.11.2026, on liitteenä.

Liite 1, elinvoimajaosto 30.11.2026

Kaupunginarkkitehti Henri Raitio on kokouksessa läsnä asiantuntijana.

Ratkaisuvalta Hallintosääntö § 25

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto hyväksyy 20.11.2026 päivätyn Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS)

Päätös

Liitteet

Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan (Y-18) OAS

4
Matkailukatsaus 2026

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 30.11.2026
1210/00.04.02/2026

Valmistelija Kehitysjohtaja Rikumatti Levomäki

Naantalin Matkailu Oy vastasi Naantalin matkailupalvelujen tuottamisesta kesäkauden 2025 loppuun asti. Tämän jälkeen matkailupalveluja on tuotettu kaupungin oman organisaation toimesta, osana kehittämispalvelut toimialaa. Täten kesäkausi 2026 oli ensimmäinen uuden organisaation toteuttama kesä.

Matkailutyötä ohjaa kaupunginhallituksessa 30.3.2026 hyväksytty matkailuohjelma. Se määrittelee työn painopisteet ja kehittämiskohteet.

Naantalin kaupunkiorganisaation matkailutyön ensimmäisestä vuodesta 2026 on saatavilla ensimmäisiä tuloksia. Kaikkia tuloksia ei ole vielä vuodesta 2026 saatavilla ja lopullinen raportointi tapahtuu matkailuohjelman raportoinnin yhteydessä alkuvuonna 2027.

Nyt voidaan myös kertoa ensimmäisiä asioita vuoden 2027 matkailukesästä ja siihen valmistautumisesta.

Matkailupäällikkö Janne Tienpää ja matkailukoordinaattori Jasmin Tötterman ovat läsnä kokouksessa asiantuntijoina.

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto merkitsee asian tiedoksi.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto § 44 02.11.2026
Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 30.11.2026

5
Ennen vuotta 1989 tehtyjen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa noudatettavat yleiset periaatteet ja hinnoittelu

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 02.11.2026 § 44

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. Tämänkaltainen 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 määräämistä koskevat yleiset periaatteet

Naantalin kaupunginvaltuusto on 6.10.2003 § 52 päättänyt vuokrattujen pientalotonttien lunastushintojen määräämistä 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 päättymässä 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 vuokrasopimuspohja, 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 selvitettävä 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 tämänkaltainen 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 määritys

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 vyöhykehinnoittelusta. 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 aluehinnoittelu, 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 kartalle 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.

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto § 44 02.11.2026
Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 30.11.2026

Varsinaiset erillispientalotonttien maanvuokrasopimusten uusimisia koskevat tonttikohtaiset päätökset ehdotetaan sisällytettävän kaupunginjohtajan päätösvaltaan sen jälkeen, kun kaupunginhallitus on päättänyt tonttien maanvuokrasopimusten uusimistilanteessa 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.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallituksen elinvoimajaosto esittää kaupunginhallitukselle, että ennen 1.1.1989 alkaneiden erillispientalotonttien vuokrasopimuksien 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.

Kokouskäsittely

Keskustelun aikana Janne Muikkula esitti, että A vyöhykkeen rajaus muutetaan Honkakaaren päästä Nätkelmäkadun kautta Luikkio B -vyöhykkeeksi. Janne Muikkulan esitys raukesi kannattamattomana.

Tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa asiantuntijana.

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto	§ 44	02.11.2026
Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto		30.11.2026

Päätös

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto jätti asian yksimielisesti pöydälle.

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 30.11.2026

1124/02.05.00.00/2026

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

Liite 1, elinvoimajaosto 30.11.2026

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

Liite 2, elinvoimajaosto 30.11.2026

Edellä esiintuodun perusteella koostetut periaatteet erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa ovat liitteenä.

Liite 3, elinvoimajaosto 30.11.2026

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

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallituksen elinvoimajaosto esittää kaupunginhallitukselle, että ennen 1.1.1989 alkaneiden erillispientalotonttien vuokrasopimuksien 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.

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto § 44 02.11.2026
Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 30.11.2026

- 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.

Päätös

Liitteet

Uusittavien vuokrasopimusten hintavyöhykekartta
AO_vsop_pohja_Uusittava sopimus
Uudelleenvuokraamisen periaatteet

Oheismateriaali

OHEISMATERIAALI Newsec Naantalin asuintonttien aluehinnoittelu 15.9.2025

6
Naantalin asunto- ja maapoliittisen ohjelman 2027-2030 valmistelu

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 30.11.2026
1230/10.00.00.00/2026

Valmistelija Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto käy lähetekeskustelun Naantalin asunto- ja maapoliittisen ohjelman 2027-2030 valmistelutilanteesta sekä uuden ohjelman hyväksymisen aikataulusta.

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto merkitsee asian tiedoksi.

Päätös

Oheismateriaali

Naantali AMOn 2027-2030 valmistelu jaosto 30.11.2026

7
Viranhaltijapäätökset

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 30.11.2026
15/00.01.02.04/2026

Valmistelija Hallinnon suunnittelija Airi Laurila

Viranhaltijapäätökset (poikkeamislupapäätökset)

Teknisen johtajan päätökset poikkeamisluvista ajalta 9.9.2026 – 29.10.2026 ovat liitteenä.

Liite 1, elinvoimajaosto 30.11.2026

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Lautakunta päättää olla käyttämättä kuntalain 92 §:n tarkoittamaa otto-oikeutta edellä selostetuissa viranhaltijapäätöksissä ilmeneviin päätöksiin. Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi

Päätös

Liitteet

Teknisen johtajan poikkeamislupapäätökset

8
Elinvoimajaoston kokoontumisaika ja -paikka kevätkaudella 2027

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 30.11.2026

1167/00.00.02/2026

Valmistelija

Kaupunginjuristi Turo Järvinen

Hallintosäännön 140 §:n mukaan toimielin päättää kokoustensa ajan ja paikan. Kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimielimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen sen pitämisestä ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Tällöin puheenjohtaja määrää kokousajan.

Kaupunginhallituksen elivoimajaosto kokoontui vuoden 2026 syyspuolella seuraavasti:

kaupunginhallituksen neuvotteluhuoneessa maanantaisin 7.9., 2.11. ja 30.11. alkaen kello 16.00.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto päättää kokoontumisestaan kevätkaudella 2027 seuraavasti: Elinvoimajaoston kokoukset pidetään maanantaisin 1.2., 8.3., 10.5. ja 14.6. alkaen kello 16.00 - 16.30

Päätös