

[www.naantali.fi/vapaattontit](http://www.naantali.fi/vapaattontit)

# Naantalin saaristo

Teersalo  
Velkua

  
Naantali



## Teersalo, Velkua

Teersalon Sauniemen vapaat tontit sijaitsevat kauniissa saaristomaisemissa metsäisillä alueilla. Tonttien maaperä on kallioista, joten rakennusten perustamiselle löytyy kovaa maaperää. Kaikki tontit ovat reilun kokoisia ja rakennusoikeutta niillä on runsaasti. Meriharakantien varressa sijaitsevalta tontilta avautuu kaunis näkymä merelle.

Teersalosta on matkaa Naantalin keskustaan noin 30 kilometriä ja Turun keskustaan noin 45 kilometriä. Teersalon ja Naantalin välillä ja edelleen Turun keskustaan kulkee ympärivuotisesti linja-autoyhteys, joten liikkuminen on mahdollista myös ilman yksityisautoa.

Teersalon lähimmät palvelut sijaitsevat tonteilta vain noin 500 metrin päässä Palvelukeskus Kummelissa, josta löytyy kaupungin asiointipiste ja lasten päivähoitopaikka. Lähin koulu on Palvan saarella, lossimatkan päässä. Tämä puurakenteinen koulu on valmistunut vuonna 2022, joten sen tilat ovat modernit. Koulun laajat, osin metsäiset piha-alueet tarjoavat oppilaille tilaa liikkumiseen koulupäivien lomassa. Matkaa koululle on 2,5 kilometriä.

Teersalon rannassa on kaupungin ylläpitämä uimaranta puistoineen, laaja vierasvenesatama sekä kesäsesonkina auki olevia Saaristoravintoloita ja polttoaineen jakelupiste. Taajamasta löytyy myös vastaanottopiste yleisimmille jätelajeille. Ympärivuotisesti auki oleva kyläkauppa ja ruokapaikka sijaitsee Livonsaaren kylässä noin kuusi kilometriä Teersalosta Naantaliin päin.

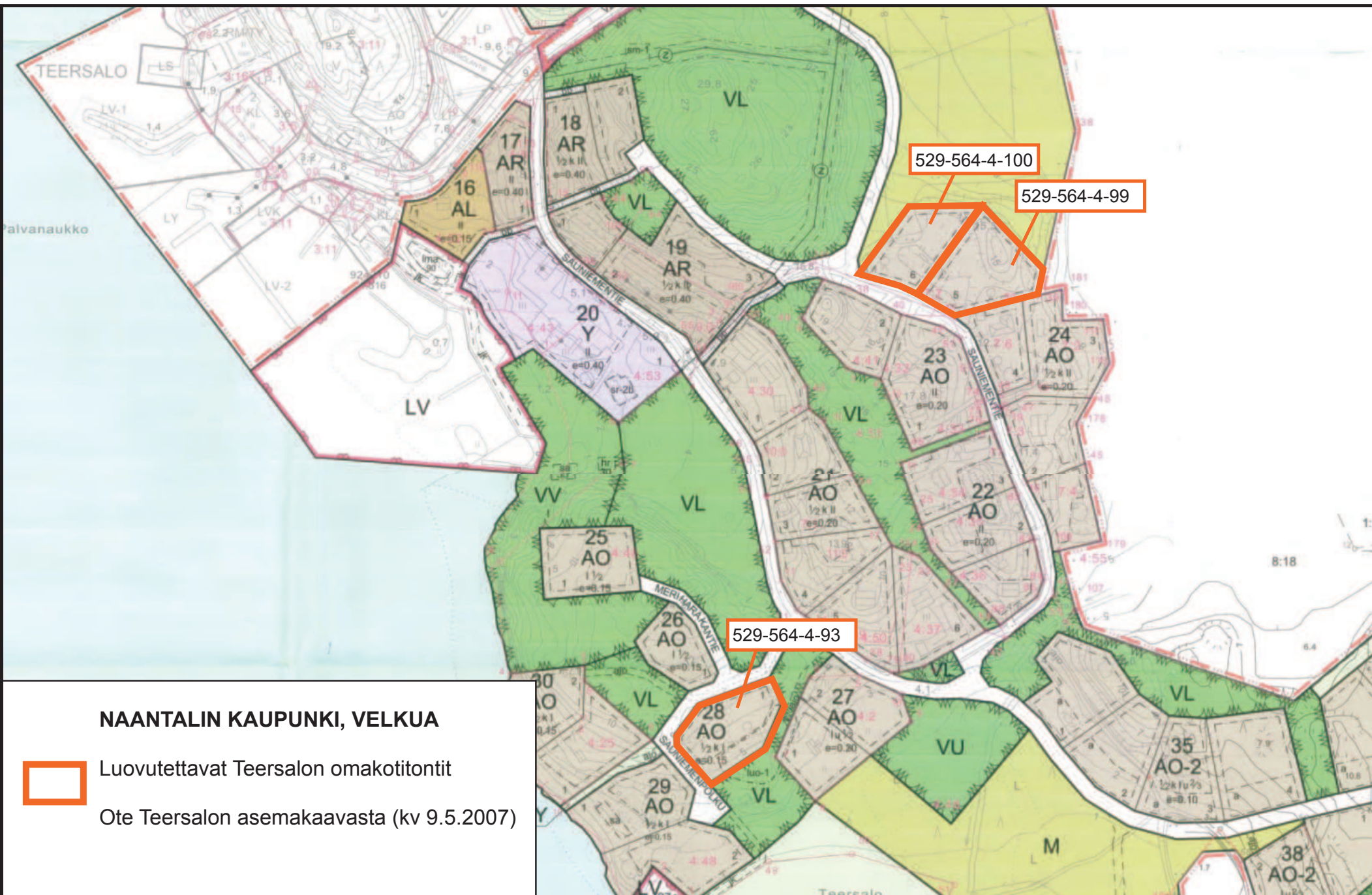


## VELKUA, TEERSALO; LUOVUTETTAVAT TONTIT 2024

Kiinteistötunnus	Osoite	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rak-oikeus krs-m <sup>2</sup>	Myyntihinta	Lähtövuokra 5,7 pros	Tontin lohkominen	€/m <sup>2</sup>	€/krs-m <sup>2</sup>	Kaavamäär.
529-564-0004-0093	Sauniemenpolku 6	3 100	465	31 000 €	1 767 €/v	900 €	10,00 €	67 €	AO
529-564-0004-0099	Saunientie 31	3 440	688	25 800 €	1 471 €/v	900 €	7,50 €	38 €	AO
529-564-0004-0100	Saunientie 33	2 505	501	18 788 €	1 071 €/v	900 €	7,50 €	38 €	AO

Ostajalla/vuokralaisella on velvollisuus suorittaa alueella toimivalle vesihuoltolaitokselle rakennushankkeen yhteydessä vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetut liittymismaksut ja muut maksut, jotka määräytyvät kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti.

Lisäksi ostaja vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta, ellei kauppaa toteuteta sähköisen kiinteistönvaihdon palvelussa.



**NAANTALIN KAUPUNKI, VELKUA**



Luovutettavat Teersalon omakotitontit

Ote Teersalon asemakaavasta (kv 9.5.2007)

# VELKUAN KUNTA

## TEERSALON ASEMAKAAVA

9.5.2007

Velkuan kvalt.§.14.  
28.05.2007

*Kirsti Herrala*  
Kirsti Herrala  
pöytäkirjanpitäjä



Asemakaava koskee Velkuan kunnan Teersalon taajama- ja ranta-alueita.

Asemakaavalla muodostuvat Velkuan kunnan Teersalon asemakaavan korttelit 6-43 ja niihin liittyvät liikenne-, virkistys-, vesi- ja maa ja metsätalous -alueet.

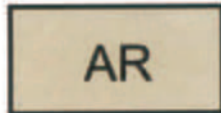
### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



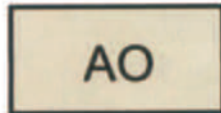
Yleisten rakennusten korttelialue.



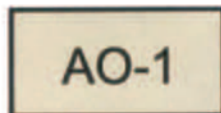
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



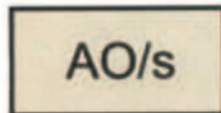
Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



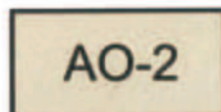
Erillispientalojen korttelialue.



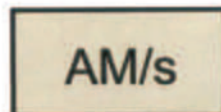
Erillispientalojen korttelialue.  
Alueelle rakennettavien rakennusten julkisivujen tulee olla sopusoinnussa lähiympäristön rakennuskannan kanssa. Asuinrakennusten julkisivumateriaalin on oltava pääosin puuta. Kiviaineiset julkisivupinnat tulee käsitellä rappauksella ja maalata. Asuinrakennusten katon on oltava harjakatto, jonka kattokaltevuus on vähintään 1:2.



Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että rakennusten rakennustaiteellinen tai -historiallinen arvo vähenee. Alueelle rakennettaessa tulee uudisrakennusten sopeutua ympäristöönsä.



Erillispientalojen korttelialue.  
Asuinrakennusten julkisivumateriaalin on oltava puu tai rappaus. Asuinrakennusten vesikaton katemateriaalin tulee olla väritään punertava pelti tai kattotiili.



Maatilojen talouskeskusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alue on kulttuurihistorialtaan maakunnallisesti merkittävä kohde. Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että rakennusten rakennustaiteellinen tai -historiallinen arvo vähenee. Alueelle rakennettaessa tulee uudisrakennusten sopeutua ympäristöönsä. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennusten sijoitteluun, massoitteeluun, julkisivujen aukotukseen ja jaotukseen sekä materiaaleihin.

R-1/I

Loma-alue, jolle saa rakentaa loman- ja vapaa-ajanviettoa palvelevia rakennuksia sekä sijoittaa enintään 20 asuntovaunua. Kerrosala kutakin loma-asuntoa kohden saa olla enintään 50 k-m<sup>2</sup>. Loma-asuntojen julkisivumateriaalin on oltava pääosin puuta. Loma-asuntojen katon on oltava harjakatto, jonka kaltevuus on vähintään 1:2.

RA

Loma-asuntojen korttelialue.  
Loma-asuntojen julkisivumateriaalin on oltava pääosin puuta.

RA-1

Loma-asuntojen korttelialue.  
Loma-asuntojen julkisivumateriaalin on oltava pääosin puuta. Julkisivupinnat tulee käsitellä yleisväritykseltään tummiksi tai luonnollisen puunvärisiksi. Vesikaton kaltevuus saa olla enintään 1:3. Vesikaton katemateriaalin tulee olla musta tai harmaa huopa- tai peltikate tai turvekate.

TY

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.  
Rakennusten julkisivumateriaalin on oltava pääosin puuta tai ulkonäöltään lauta-verhousta muistuttavaa profiloitua peltiä. Julkisivujen päävärityksen tulee olla punamultamaalausta vastaava punaruskea. Rakennusten katon tulee olla harjakatto ja katemateriaalin musta tai tummanharmaa kattohuopa tai -pelti. Alueella ei sallita Velkuantielle näkyvää ulkovarastointia.

TY-1

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Tontille saa rakentaa enintään yhden asuinrakennuksen tai -huoneiston.

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

LV

Venesatama/venevalkama.

LT

Yleisen tien alue.

VL

Lähivirkistysalue.

W

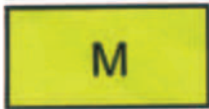
Uimaranta-alue.

VU

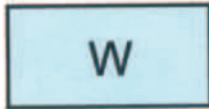
Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

MY

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.



Maa- ja metsätalousalue.



Vesialue.



3 m sen kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

TE

Kunnanosan nimi

6

Korttelin numero

2

Tontin numero

VELKUANTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$\frac{1}{2}$ kl

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

$1\frac{1}{2}$

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e=0.15

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

90

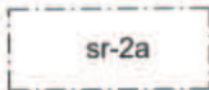
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

(LV, VV)<sub>27</sub>

Merkintään liittyvä alaindeksi osoittaa korttelin, jonka käyttöön alue on tarkoitettu.



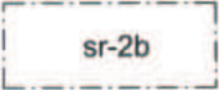
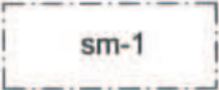
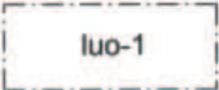
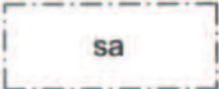

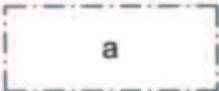


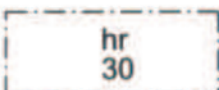


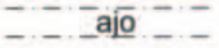




Rakennusala.



sr-2a

Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellinen ja -historiallinen arvo säilyy. Korjausrakentamista tai muutostöitä koskevasta rakennuslupakemuksesta on pyydettävä maakuntamuseon lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä.



	Taajamakuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellinen ja -historiallinen arvo säilyy.
	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailta rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen ja peittäminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.
	Mahdollinen luonnonsuojelulain tarkoittama suojeltava luontotyyppi, metsälain tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö tai luonnoltaan muuten arvokas alue.
	Saunan rakennusala. Rakennusosalalle saa sijoittaa yhden, kerrosalaltaan enintään 25 k-m2 saunarakennuksen.
	Saunan rakennusala. Rakennusosalalle saa sijoittaa yhden, kerrosalaltaan enintään 35 k-m2 saunarakennuksen.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa autotallin tai talousrakennuksen.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään kolme venesataman toimintaan liittyvää ja tilapäiseen majoitukseen tarkoitettua yksikerroksista majoitusrakennusta. Rakennusten kerrosala saa olla enintään 30 k-m2 ja yhteensä enintään 90 k-m2.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 30 k-m2 suuruisen rantahuoneen.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 30 k-m2 suuruisen huoltorakennuksen.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
	Ohjeellinen jalankululle varattu alue.
	Ajoyhteys.
	Ajoyhteys. Yleiseen käyttöön varattu alue jälle suuntautuvaa liikennettä varten.
	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Sähköjohtoa varten varattu alueen osa.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Autopaikat: Y -alueet: 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>  
TY-alueet: 1 ap / työpaikka  
RA- ja R-1/l -alueet: 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup>  
AR -alueet: 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup>  
AO -alueet: 2 ap / asuinrakennus

**Pihajärjestelyt:**

Rakentamattomat korttelialueet säilytetään mahdollisimman luonnontilaisina  
Alueella ei sallita ulkovarastointia, jota ei ole aitaamalla suojattu.

Tonttijako on ohjeellinen.

Luonnos	27.6.2006
Pidetty nähtävänä MRA 30§:n mukaisesti	3.10.2006 - 17.10.2006
Kunnanhallitus	4.12.2006
Ehdotus	24.11.2006
Pidetty nähtävänä MRA 27§:n mukaisesti	8.12.2006 - 8.1.2007
Kunnanhallitus	21.5.2007
Kunnanvaltuusto (MRL 52§)	28.5.2007

TURUSSA 9.5.2007 TUOMO PELTOLA, DI  
MIRKO LAURINEN, RA, arkkitehti

Pöyry Environment Oy

An aerial photograph of a residential area, likely a marina or waterfront development. The image shows several buildings, a parking lot, and a body of water. Property boundaries are outlined in orange. Three specific plots are highlighted with a thicker orange border: plot 529-564-4-100 in the upper right, plot 529-564-4-99 in the middle right, and plot 529-564-4-93 in the lower center. A white box on the left contains the text 'VIERASVENESATAMA'. A white box at the bottom left contains the title and subtitle. The map includes various small text labels for individual plots, such as '529-564-4-100', '529-564-4-99', and '529-564-4-93'.

VIERASVENESATAMA

529-564-4-100

529-564-4-99

529-564-4-93

Ilmakuva tonteille 529-564-4-93,  
529-564-4-99 ja 529-564-4-100

Ei mittakaavassa

x.x.2024

- 1 Myyjä** Naantalin kaupunki, Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali. Y-tunnus 0135457-2.
- 2 Ostaja** x
- 3 Kaupan kohde** Naantalin kaupungin Teersalon kylässä sijaitseva x-niminen tila Rn:o 4:x, joka Velkuan Teersalon asemakaavassa (Ak-V4) on merkitty korttelin x tontiksi nro x. Kiinteistötunnus 529-564-4-x.
- Tila on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu Erillispientalojen (AO) korttelialueeksi.
- Tilan pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan x m<sup>2</sup>. Tila sijaitsee osoitteessa x, 21195 Velkua.
- Kartta kaupan kohteesta liitteenä.
- 4 Kauppahinta** Kauppahinta on x (x) euroa.
- 5 Kaupan muut ehdot**
- Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.
- 5.1 Kauppahinnan maksaminen**
- Kauppahinta suoritetaan kokonaisuudessaan ennen kauppakirjan allekirjoittamista ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.
- 5.2 Muut maksut**
- Kauppahinnan lisäksi ostaja/t suorittavat ennen kauppakirjan allekirjoitusta myydyn tontin lohkomiskulut yhdeksänsataa (900) euroa sekä viimeistään kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa kaupanvahvistajan palkkion satakaksikymmentäkahdeksan (128) euroa, jotka kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.
- Ostajalla on velvollisuus suorittaa alueella toimivalle vesihuoltolaitokselle vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetut liittymismaksut ja muut maksut, jotka määräytyvät kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti.
- 5.3 Omistus- ja hallintaoikeus**
- Omistusoikeus kiinteistöön siirtyy ostajille, kun kaupunginhallituksen kiinteistön myyntiä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kauppahinta on maksettu.
- Hallintaoikeus siirtyy ostajille kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien.

x.x.2024

5.4

Kiinnitykset

Kiinteistöön ei ole vahvistettu kiinteistökiinnityksiä.

5.5

Rasitteet

Kiinteistö myydään rasitteista ja rasituksista vapaana. /

**Tila 529-564-4-93 Tihtaali:**

Kiinteistöä rasittavat pysyvinä rasitteina kiinteistörekisteriin merkityt kuuden metrin levyiset johtorasitteet 000-2010-K51446 ja 000-2010-K51450 sekä Lounais-Suomen ympäristökeskuksen päätöksen LOS-2007-L-397-253 mukainen suojeltu luontotyyppi 000-2007-K34788.

5.6

Osuus yhteisiin

Kiinteistöllä ei ole osuutta yhteisiin.

5.7

Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista sekä kiinteistöä kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron.

5.8

Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

5.9

Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- 1 lainhuutorekisterin ote
- 2 rasiustodistus
- 3 kiinteistörekisterin ote
- 4 kaavakartat ja -määräykset

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- 1 kaavakartat ja -määräykset.

x.x.2024

## 5.10

## Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 150 k-m<sup>2</sup>, kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän loppukatselmuksen hyväksytysti. Naantalin kaupunki voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.

Muita kuin tontin rakennettavaksi tarkoitettulla osalla kasvavia puita ei saa kaataa ilman rakennustarkastajan lupaa.

Rakentamisen tontilla saa aloittaa heti.

## 5.11

## Johtojen ym. sijoittaminen

Kiinteistön omistaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä kiinteistön omistajalle aiheutuva suoranaisten haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Kaupunki ei ole korvausvelvollinen maasto-olosuhteiden edellyttämän katualueen luiskan ulottamisesta tonttirajan sisäpuolelle.

Mikäli katujen rakentaminen vahvistettujen suunnitelmien mukaan vaatii kadun ja kiinteistön pihatason korkeuseroista johtuen joko penger- tai leikkausluiskan ulottamista tontille, kiinteistönomistajan on sallittava tämä korvaus.

## 5.12

## Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Kiinteistön omistajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kaupungin säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katuja ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, kiinteistön omistaja on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta, kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

## 5.13

## Vallintarajoitus

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen kiinteistöä rakentamattomana, ellei Naantalin kaupunginhallitus anna tähän kirjallista suostumustaan.

x.x.2024

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdissa 5.11 ja 5.12 mainitut sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kiinteistö luovutetaan rakentamattomana, kohdissa 5.10, 5.13 ja 5.14 mainitut sopimusehdot on myös otettava luovutuskirjaan.

5.14  
Sopimussakko

Mikäli ostaja laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussakkona 20 % kauppahinnasta määräajan umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty. Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussakkoa kauppahintaa vastaavan summan kertasuorituksena. Naantalin kaupunginhallitus voi vapauttaa ostajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

5.15  
Muu rikkomus

Mikäli ostaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, hän on velvollinen korvaamaan myyjälle tästä aiheutuvan vahingon.

5.16  
Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukainen selontekovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti myyjä ilmoittaa, että kaupan kohde on ollut aikaisemmin metsämaana ja että käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteella ei ole myyjän tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

5.17  
Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

**Allekirjoitukset**

Naantalissa \_\_\_\_. \_\_\_\_kuuta 2024

**Naantalin kaupunki**  
Kaupunginhallitus

Riitta Luotio  
vs. kaupunginjohtaja

Turo Järvinen  
kaupunginlakimies

x

x

Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Naantalin kaupungin puolesta vs. kaupunginjohtaja Riitta Luotio ja kaupunginlakimies Turo Järvinen luovuttajina sekä x ja x luovutuksen saajina ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

x.x.2024

---

Naantalissa x.xkuuta 2024

x

x

kaupanvahvistajan tunnus 5298/x



x.x.2024

**1****Johdanto**

## 1.1

Sopijapuolet

Vuokranantaja

Naantalin kaupunki, Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali. Y-tunnus 0135457-2.

Vuokralainen

x

## 1.2

Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoituksena vuokra-alueena on Naantalin kaupungin Teersalon kylässä sijaitseva x-niminen tila Rn:o 4:x, joka Velkuan Teersalon asemakaavassa (Ak-V4) on merkitty korttelin x tontiksi nro x. Kiinteistötunnus 529-564-4-x.

Tila on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu Erillispientalojen (AO) korttelialueeksi.

Tilan pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan x m<sup>2</sup>. Tila sijaitsee osoitteessa x, 21195 Velkua.

**Kiinteistön 529-564-4-93 Tihtaali kohdalla lisäksi:**

Kiinteistöä rasittavat pysyvinä rasitteina kiinteistörekisteriin merkityt kuuden metrin levyiset johtorasitteet 000-2010-K51446 ja 000-2010-K51450 sekä Lounais-Suomen ympäristökeskuksen päätöksen LOS-2007-L-397-253 mukainen suojeltu luontotyyppi 000-2007-K34788.

Kartta vuokra-alueesta liitteenä.

**2****Vuokrasuhteen kesto**

## 2.1

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa x.x.2024 ja päättyy x.x.207x (50 vuotta).

## 2.2

Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 2.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että

- vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllämainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Uudelleenvuokrauksen yhteydessä vuokranantajalla on oikeus päättää uudesta vuokrasta.

x.x.2024

---

### 3 Maksut

#### 3.1

##### Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on x(x) euroa (perusvuokra).

Vuotuinen vuokra maksetaan laskutuksen perusteella vuokranantajan osoittamalle tilille kahdessa erässä eräpäivien ollessa huhtikuun 30. päivänä ja loka-kuun 31. päivänä.

#### 3.2

##### Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100) siten, että perusvuokrana on edellä kohdassa 3.1 mainittu vuotuinen vuokra ja perusindeksinä vuokrasopimuksen solmimista edeltävän vuoden keski-indeksi. Vertailuindeksinä käytetään vuokravuotta edeltävän vuoden keski-indeksiä. Kunkin vuokravuoden vuokra lasketaan muuttamalla perusvuokra samassa suhteessa kuin vertailuindeksi on muuttunut perusindeksiin nähden.

#### 3.3

##### Muut maksut

Vuokralainen suorittaa ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta tontin lohkomiskulut yhdeksänsataa (900) euroa, joka kuitataan maksetuksi tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin.

Vuokralaisella on velvollisuus suorittaa alueella toimivalle vesihuoltolaitokselle vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetut liittymismaksut ja muut maksut, jotka määräytyvät kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti.

#### 3.4

##### Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta.

### 4

#### Vuokra-alueen käyttö

#### 4.1

##### Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen siten, kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut, ja noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

#### 4.2

##### Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, jonka kerrosala on

x.x.2024

vähintään 150 k-m<sup>2</sup>, kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän loppukatselmuksen hyväksytysti.

Naantalin kaupunki voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Rakentamisen tontilla saa aloittaa heti.

#### 4.3

##### Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

#### 4.4

##### Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukainen selontekovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alue on ollut aikaisemmin metsämaana ja että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole vuokranantajan tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

#### 4.5

##### Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu.

Mikäli vuokra-alue tai sen osa on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 14 luvussa säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

#### 4.6

##### Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

x.x.2024

---

## 4.7

## Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

## 4.8

## Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhteiskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Kaupunki ei ole korvausvelvollinen maasto-olosuhteiden edellyttämän katualueen luiskan ulottamisesta tonttirajan sisäpuolelle.

Mikäli katujen rakentaminen vahvistettujen suunnitelmien mukaan vaatii kadun ja kiinteistön pihatason korkeuseroista johtuen joko penger- tai leikkausluiskan ulottamista tontille, vuokralaisen on sallittava tämä korvauksetta.

**5****Lunastaminen**

## 5.1

## Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 2.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa 4.2 tarkoitetun rakennuksen ja muut vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset.

Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä.

Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske:

- 1 alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia;
- 2 keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia;
- 3 ilmeisiä ylellisyyslaitteita; eikä
- 4 puita ja pensaita.

## 5.2

## Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 5.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

x.x.2024

---

### 5.3

#### Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeuden haltijalle, hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rautessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittaman määrän, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

### 5.4

#### Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 2.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 5.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään kuusi kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 25 vuodeksi entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleenvuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

### 5.5

#### Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä omaisuus vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

### 5.6

#### Vuokralaisen osto-oikeus

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue sen jälkeen, kun kohdan 4.2 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty. Vuokranantaja määrittelee kauppahinnan.

x.x.2024

---

## 6 Muut sopimusehdot

### 6.1

#### Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava yhdessä vuodessa ja loppuunsaattettava kolmessa vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Naantalin kaupunki voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

### 6.2

#### Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaan kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kaupungin säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katuja ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta, kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

### 6.3

#### Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirron saaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaarissa (540/95) on säädetty.

### 6.4

#### Sopimussakko

Mikäli vuokralainen laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussakkona 20 % vuokraamansa tontin kauppahinnasta määräajan umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty.

Mikäli vuokralainen siirtää vuokraoikeuden ennen kuin tässä sopimuksessa mainittu rakentamisvelvoite on täytetty, ovat vuokraoikeuden siirtäjä ja siirronsaaja velvollisia yhteisvastuullisesti maksamaan kaupungille sopimussakkona vuosivuokran kymmenkertaisen määrän.

### 6.5

#### Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain 4 §:n (846/2009) mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

x.x.2024

## 6.6

## Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralaisissa (258/66) mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 4.2 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.5 on määrätty.

## 6.7

## Vakuus

Vuokralainen antaa vuokranantajan niin vaatiessa sopimuksen tarkoittamien velvolluuksiensa ja suoritustensa täyttämiseen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi riittävän vakuuden, jonka vuokranantaja erikseen hyväksyy. Vaadittaessa asetettavan vakuuden määrä on vähintään kulloisenkin vuosivuokran kaksinkertainen määrä.

## 6.8

## Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

## 6.9

## Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun vuokrasopimuksen hyväksymistä koskeva Naantalin kaupunginhallituksen päätös on saanut lainvoiman.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

**Liitteet**

1 Kartta

**Allekirjoittaminen**

Aika ja paikka

Naantalissa \_\_\_\_. \_\_\_\_kuuta 2024

Allekirjoitukset

**Naantalin kaupunki**  
KaupunginhallitusRiitta Luotio  
vs. kaupunginjohtajaTuro Järvinen  
kaupunginlakimies

x

x

# Sauniementien tonttien maisemaa:





Sienet omalta tontilta?



# Teersalon palvelukeskus Kummeli:



# Teersalon venesatamaa:

