

# Naantali\*

Aurinkotuulen asuinalueen AO- ja AP-tontit.

- Linnunrata
- Luode
- Pyrstötähti
- Tähdenlento

Tonttitarjouskilpailu 3.10.2024 – 21.11.2024



# Sisälllys

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 1.  | Tonttitarjouskilpailu.....                                 | 3                                       |
| 1.1 | Kilpailusta tiedottaminen ja aikataulu.....                | 3                                       |
| 1.2 | Kilpailun kohde .....                                      | 3                                       |
| 1.3 | Kilpailun ratkaisuperusteet.....                           | 7                                       |
| 2.  | Tonteista tehtävä tarjous.....                             | 8                                       |
| 3.  | Tonttien toteutus.....                                     | 9                                       |
| 3.1 | Yleistä.....   | 9                                       |
| 3.2 | Rakentamisvelvoite ja sopimussakot.....                    | 9                                       |
| 4.  | Asemakaava .....   | 9                                       |
| 4.1 | Yleistä.....   | Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty. |
| 4.2 | Asemakaava ja rakennustapaohje.....                        | 9                                       |
| 4.4 | Rasitteet.....   | 11                                      |
| 4.5 | Maaperätutkimukset .....                                   | 11                                      |
| 4.6 | Katusuunnitelmat ja kunnallistekniikka.....                | 11                                      |
| 5.  | Luovutettavien tonttien tiedot .....                       | 12                                      |
| 5.1 | Tonttien pinta-alat, rakennusoikeudet ja pohjahinnat ..... | 12                                      |
| 5.2 | Rekisteröinti.....   | 12                                      |
| 6.  | Tonttien luovutus.....                                     | 12                                      |
| 6.1 | Kauppakirja ja vuokrasopimus.....                          | 12                                      |
| 6.2 | Muut kustannukset.....                                     | 13                                      |
| 6.3 | Muita noudatettavia ehtoja .....                           | 13                                      |
| 7.  | Yhteystiedot .....   | 13                                      |
| 8.  | Liitteet.....  | 13                                      |

# 1. Tonttitarjouskilpailu

## 1.1 Kilpailusta tiedottaminen ja aikataulu

Kilpailusta ilmoitetaan kaupungin sosiaalisen median kanavissa, lehti-ilmoituksin ja erillisellä tiedotteella seudun rakennusliikkeille. Kilpailumateriaali on saatavissa kaupungin verkkosivuilla <https://www.naantali.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/tontit/omakotitalotontit/perhetalo-ii-tontit>

Naantalin kaupunginhallitus on hyväksynyt tonttien luovutusperiaatteet ja tonttitarjouskilpailun ehdot 9.9.2024 § 219. Kilpailuohjelma julkaistaan 3.10.2024 Naantalin kaupungin verkkosivuilla.

Tarjoukset tulee jättää sähköisellä tarjouslomakkeella 21.11.2024 klo. 15:00 mennessä. Tarjouskilpailun voittajista päättää Naantalin kaupunginhallitus. Tarjouskilpailu pyritään käsittelemään kaupunginhallituksen kokouksessa 2.12.2024. Tarjousten tulee olla voimassa 30.4.2025 asti. Tonttikohtainen lopullinen kauppakirja/vuokrasopimus allekirjoitetaan, kun kaupunginhallituksen päätös tontin luovuttamisesta saa lainvoiman, kuitenkin viimeistään 30.4.2025.

Rakentamisen saa aloittaa heti kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Kilpailuun osallistuvilla on oikeus pyytää kilpailuohjelmaa koskevia selvityksiä ja lisätietoja. Kysymykset varustetaan yhteystiedoilla ja toimitetaan sähköpostitse osoitteeseen: [tontit@naantali.fi](mailto:tontit@naantali.fi). Lisäkysymykset tulee jättää viimeistään 8.11.2024 klo 12:00. Kysymykset ja vastaukset niihin laitetaan esille kilpailun internetsivulle viimeistään 12.11.2024. Samalla voidaan kilpailuohjelmaa tarvittaessa täydentää.

## 1.2 Kilpailun kohde

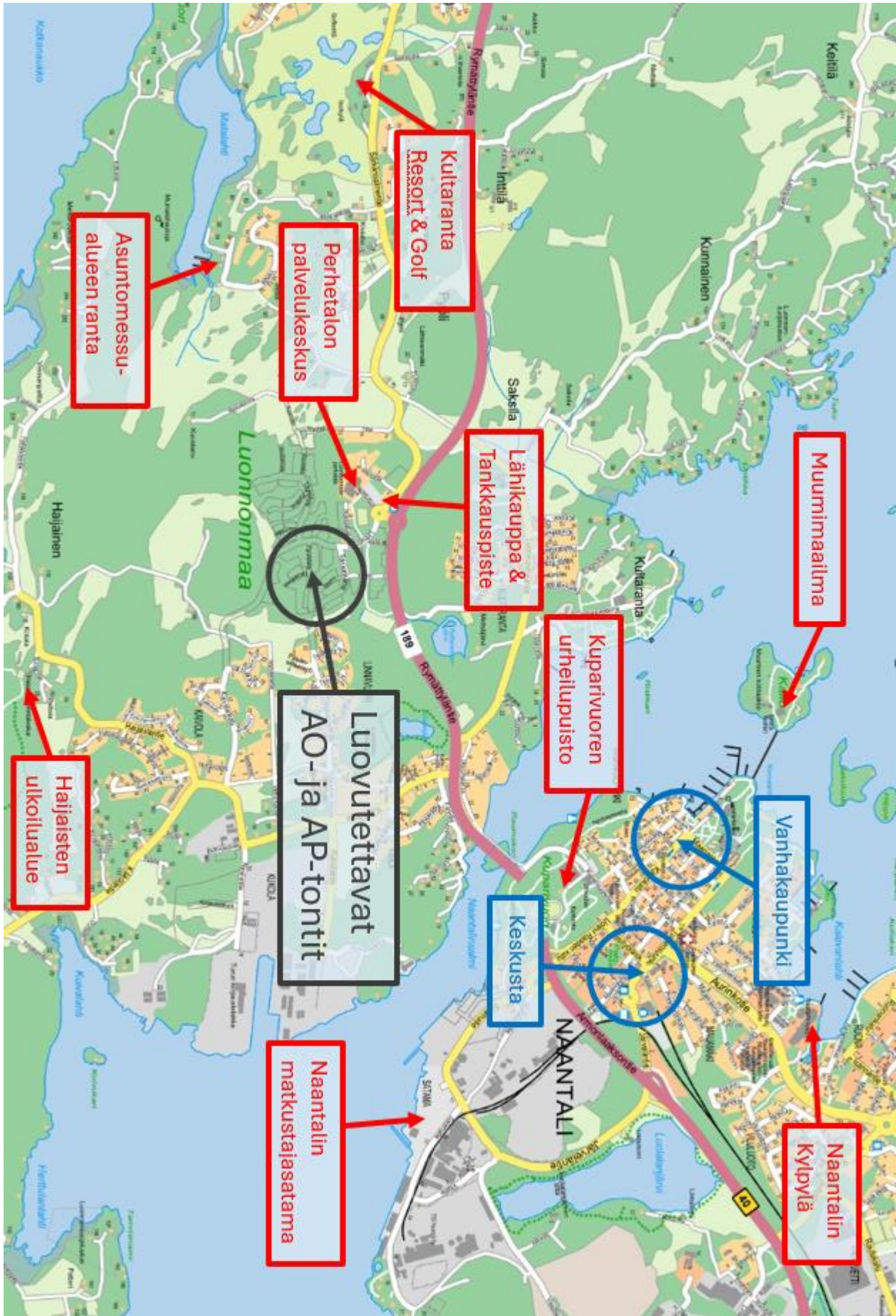
Naantalin kaupunki luovuttaa 3.10. – 21.11.2024 järjestettävällä hintatarjouskilpailulla Luonnonmaalla Rymättylän tien eteläpuolisella, ns. Aurinkotuulen asuinalueella sijaitsevat neljätoista erillispientalotonttia (Kaavamerkintä AO) sekä kolme asuinpientalotonttia (Kaavamerkintä AP-22 / AP-23). Tehtyjen tarjousten perusteella kaupunki myy tai vuokraa Naantalin kaupungin 122. kaupunginosan (Kuostano) alla luetellut tontit, niistä korkeimmat tarjoukset tehneille.

AO-tontit osoitteineen

- 529-122-0016-0001; Luode 2, 21100 Naantali
- 529-122-0016-0002; Luode 4, 21100 Naantali
- 529-122-0016-0003; Luode 6, 21100 Naantali
- 529-122-0017-0001; Luode 1, 21100 Naantali
- 529-122-0017-0002; Luode 3, 21100 Naantali
- 529-122-0017-0003; Luode 5, 21100 Naantali
- 529-122-0016-0001; Luode 2, 21100 Naantali
- 529-122-0019-0001; Pyrstötähti 2, 21100 Naantali
- 529-122-0019-0002; Pyrstötähti 4, 21100 Naantali
- 529-122-0019-0003; Pyrstötähti 6, 21100 Naantali
- 529-122-0019-0004; Pyrstötähti 8, 21100 Naantali
- 529-122-0019-0005; Pyrstötähti 10, 21100 Naantali
- 529-122-0021-0001; Tähdnlento 6, 21100 Naantali
- 529-122-0021-0002; Tähdnlento 4, 21100 Naantali
- 529-122-0021-0003; Pyrstötähti 7, 21100 Naantali

AP-tontit osoitteineen:

- 529-122-0018-0001; Linnunrata 6, 21100 Naantali
- 529-122-0022-0001; Tähdnlento 1, 21100 Naantali
- 529-122-0026-0001; Linnunrata 7, 21100 Naantali



Kartta, joka osoittaa Perhetalon alueen sijainnin suhteessa Naantalin keskustaän sekä eräitä lähiseudun palveluja.

## Naantalin kaupungista

Naantali on noin 20 000 asukkaan kaupunki, joka sijaitsee Lounais-Suomessa lähellä maakuntakeskus Turku. Etäisyys Naantalin keskustasta Turun keskustaan on noin 15 kilometriä. Naantalin kaupungin tunnuspiirteitä ovat merellisyys ja luonnonläheisyys – kaupungin keskusta sijaitsee aivan rannan tuntumassa, ja asukkaat voivat nauttia meren lumosta myös Saaristomeren uskomattomilla saarilla. Naantalin suurimmat saaret ovat Luonnonmaa ja Otava. Merkittävimmät saaristotaajamat ovat Merimasku, Rymättylä ja Velkua. Kaikkiaan Naantaliin kuuluu noin tuhat saarta ja rantaviivaa on yli tuhat kilometriä. Naantalissa voi myös aistia merkkejä menneiden vuosisatojen elämäntavoista historiallisen Vanhankaupungin puutalomiljöössä.

Naantali on suosittu asuinpaikka. Asukasluku on viime vuodet ollut tasaisesti kasvava, ja kaupunki on menestynyt hyvin erilaisissa asukastyytyväisyyskyselyissä. Naantalista löytyvät Suomen toiseksi onnellisimmat asukkaat Kauniaisten jälkeen (EPSI Rating Finland: Kuntarating 2019 -tutkimus). Naantali sijoittui lisäksi kärkipaikalle Kuntaliiton Kuntalaistutkimus 2020 -selvityksessä. Tutkimukseen vastanneista naantalilaisista 93 % oli sitä mieltä, että Naantali sijoittuisi kuvitteellisessa ”hyvä asua ja elää” -kilpailussa hyvin (kuntien keskiarvo 59 %). Saman tutkimuksen mukaan naantalilaiset pitivät hyvän kotikunnan tärkeimpinä asioina hyvää asuinympäristöä, palveluita ja luonnonläheisyyttä.

Naantali on elinvoimainen kaupunki, jossa toimii useita suuria yrityksiä, ja jossa sijaitsee merkittävä Suomen ja Skandinavian välisen rahtiliikenteen satama. Yrittäjät viihtyvät kaupungissa – Elinkeinoelämän Keskusliitto EK:n Kuntaranking 2023-tutkimuksessa, joka mittaa Suomen eri alueiden vetovoimaisuutta yritystoiminnan kannalta, ylsi Naantali oman kokoluokkansa kuntien vertailussa valtakunnallisesti sijalle kaksi. Yritystoiminnan lisäksi myös turismilla on suuri merkitys Naantalissa. Kaupunkiin tuo runsaasti niin kotimaisia kuin ulkomaisiakin turisteja etenkin Varsinais-Suomen suosituin, kansainvälisesti tunnettu lapsiperheiden matkakohde; Muumimaailma. Kaikkiaan noin 60 prosenttia Naantalin työpaikoista onkin palvelualoilla.

## Luonnonmaan alueesta

Luonnonmaa on Naantalin keskustan lounaispuolella sijaitseva saari, jonka suurimmat erilliset naapurustot ovat Viiala, Linnavuori, Kaivola, Porhonkallio ja Kultaranta. Pinta-alaltaan saari on melko suuri, jossa asutus on keskittynyt Naantali-Rymättylä-seututien ja siitä erkanevien yhdysteiden varsille. Luonnonmaalla on siis nimensä mukaisesti paljon asuttamatonta luontoa, vaikka saarelle onkin viime vuosina kohdistunut useita suuria rakennushankkeita. Kansallisesti tunnetuin Luonnonmaan naapurustoista on Kultaranta, jossa sijaitsee Tasavallan Presidentin kesäasunto, joka onkin ehtinyt palvella jo kaikkia Suomen 13 presidenttiä.

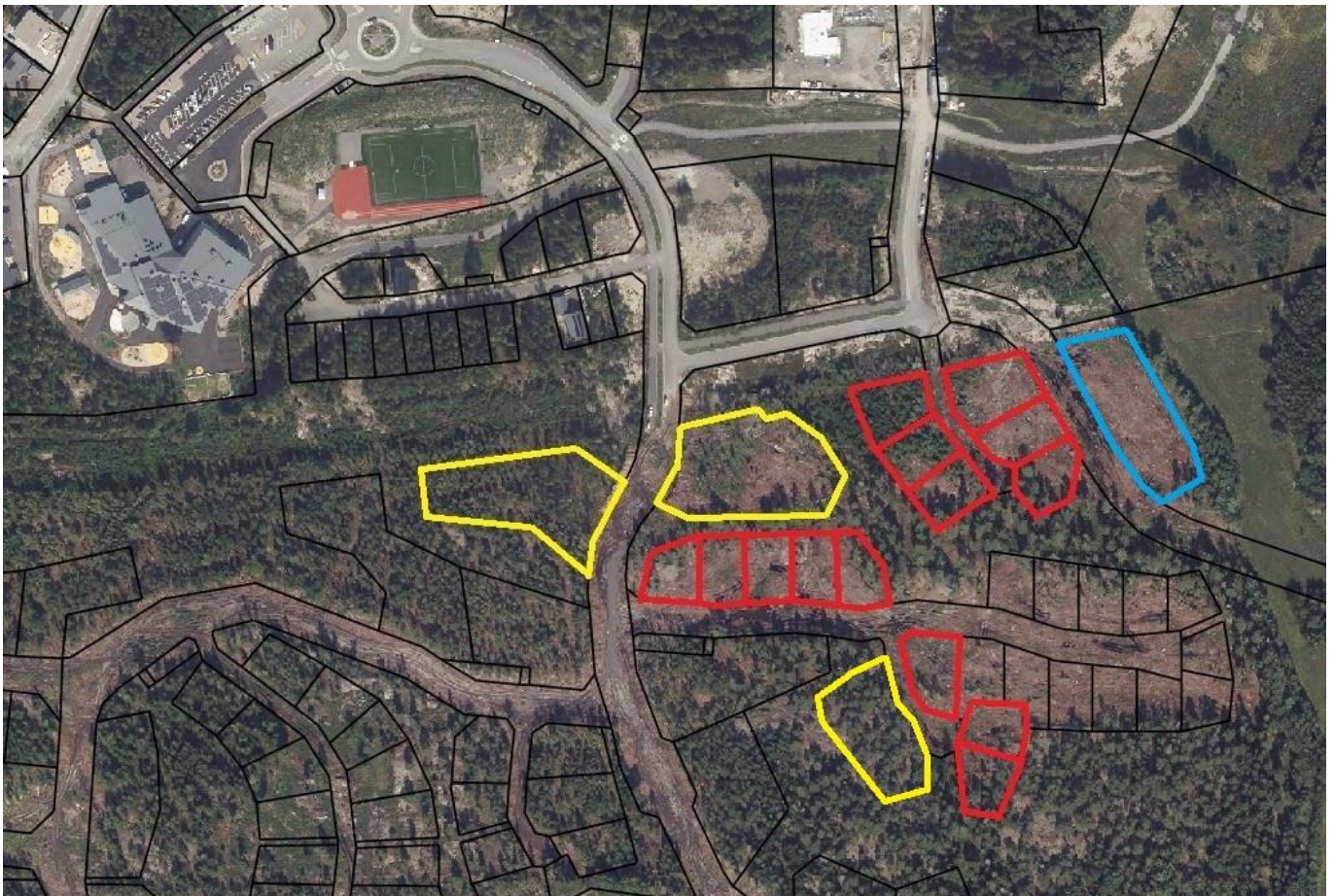
Luonnonmaalle on viime vuosina rakennettu runsaasti uutta – esimerkiksi 2010-luvun jälkimmäisellä puoliskolla Kaivolaan rakennettiin useiden kymmenien pientalotonttien asuinalue. Kaivolaa alueen valmistuttua on saaren uudisrakentaminen siirtynyt vuorostaan uusille Lounatuulen ja Aurinkotuulen asuinalueille. Lounatuulen alue tuli tutuksi vuonna 2022 järjestetyillä Asuntomessuilla. Aurinkotuulen alueelle valmistui vuonna 2023 palvelukeskus Perhetalo, joka tarjoaa kaupungin palveluja niin lapsiperheille kuin ikäihmisillekin.

Luonnonmaan suunnittelun tueksi on laadittu Luonnonmaan Visio 2070, jonka mukaan saaren asukasluku moninkertaistuu tulevien vuosikymmenten aikana. Asukasluvun nousun myötä myös saaren työpaikka- ja palvelurakenne tulee monipuolistumaan. Naantalin kaupunki kaavoittaa saarelle uusia alueita luontoa kunnioittaen ja luonnon elementtejä esiin nostaan; mm. saarelta sijaitsevien vanhojen saaristometsien ja kalliomuodostumien säilyttäminen. Kaupunki pyrkii varmistamaan, että jokaisen asuinalueen lähistöltä löytyy laaja lähivirkistysalue. Luonnonmaalle pyritään toteuttamaan innovatiivista, monipuolista rakentamista omakotitaloista kerrostaloihin; luonnonläheisesti kestävä kehityksen tarpeita vastaavasti.

Asuinrakentamisen lisäksi Luonnonmaalle voidaan toteuttaa myös muuta rakentamista, sillä saarella sijaitsee laaja, noin 30 hehtaarin kokoinen Naviren yritystonttialue. Naviresta on matkaa vajaa viisi kilometriä Naantalin satamaan, joka on Suomen johtava Skandinavian rahtiliikenteen satama: yli puolet Varsinais-Suomen satamien ja Ruotsin välisestä rekka- ja traileriliikenteestä autolautoilla kulkee Naantalin sataman kautta. Naantalin sataman liikennemäärän on arvioitu edelleen kasvavan tulevina vuosina, sillä satamasta lähteville reiteille ollaan varustamoiden toimesta sijoittamassa uusia, entistä suurempia aluksia.

## Aurinkotuulen asuinalue

Luovutettavat tontit sijaitsevat Luonnonmaan saaren itäosassa noin kolmen kilometrin etäisyydellä Naantalin keskustasta. Tontit sijoittuvat Naantali-Rymättylä-seututien eteläpuolelle, Aurinkotuulen asuinalueen keskiosaan. Aurinkotuuli on Naantalin uusimpia asuinalueita, josta tontteja on luovutettu vuodesta 2021 lähtien. Alueen kehittyminen tulee jatkumaan voimakkaasti lähivuosina, sillä Perhetalo II-asemakaava sisältää uusia pientalotontteja n. 70 kappaletta, joiden luovutus tullaan jaksottamaan useammalle vuodelle. Lähialueen palveluista tärkeimmät ovat vuonna 2023 valmistunut Perhetalon palvelukokonaisuus, johon sijoittuu sosiaali- ja terveydenhuollon, varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluja, sekä vuonna 2022 valmistunut Aurinkotuulen Market-alue, johon sijoittuu päivittäistavarakauppa ja Neste-kylmäasema. Muista Luonnonmaan palveluista noin kahden kilometrin etäisyydellä sijaitsevat niin Kultaranta Resortin Wellness-keskuksen palvelut kuin myös Asuntomessujen yhteydessä toteutettu Matalahden yhteiskäyttöinen ranta-alue venelaitureineen ja saunapalveluineen. Naantalin keskustasta löytyy kattava tarjonta perus- ja erikoispalveluja päivittäiseen elämään. Alueen Föli-joukkoliikenteen yhteys Naantalin keskustaan ja edelleen vaihtoyhteydellä Turkuun on tällä hetkellä kohtuullisella tasolla, sillä suurin osa saariston joukkoliikenteestä ajetaan Aurinkotuulen Market-alueen vieritse. 1.1.2025 alkaen joukkoliikennetarjontaan lisätään arkipäivien osalta muutama suora yhteys Turkuun/Turusta. Samaten alueen virkistys- ja lähiliikuntamahdollisuuksiin tullaan panostamaan. Kesällä 2023 avattiin Perhetalon lähiliikuntapaikka pallokenttineen ja juoksuratoineen, minkä lisäksi alueelle pyritään toteuttamaan jo olemassa olevan Perhetalo-Hajjainen-maastopyöräreitin oheen läheisen Viialanjärven kiertävä luontopolku.



*Alueen ilmakuva vuodelta 2023, jossa tontit on korostettu, AO-tontit punaisella ja AP-tontit keltaisella. Lisäksi sinisellä merkitty suunnitellun sijaishuollon erityisyksikön sijainti.*

Luovutettavien tonttien läheisyyteen tontille 529-122-0015-0001 on suunnitteilla 14-paikkainen lastensuojelun sijaishuollon erityisyksikkö. Tarkemmin tästä hankkeesta on selostettu Naantalin kaupunginhallituksen tontinluovutus päätöksessä (Kaupunginhallituksen pöytäkirja 23.9.2024 § 233). Linkki: [Naantalin toimielinten pöytäkirjat](#)



Drone-kuva Aurinkotuulen alueen itäreunalta elokuulta 2024. Kuvassa näkyvät kesällä 2024 valmiiksi rakennetut Luode- ja Taivaankansi-kadut, sekä vielä keskeneräiset Pyrstötähti- ja Tähdento-kadut. (Alkuperäinen kuva: Veijo Lindgren)

### 1.3 Kilpailun ratkaisuperusteet

Naantalin kaupunki myy tai vuokraa tontit tehtyjen tarjousten perusteella korkeimman hyväksytyt tontin hinnan tarjonneelle ostajalle/vuokraajalle. Mikäli tontit vuokrataan, perusvuosivuokra on 5,7 % ostohinnasta. Maanvuokrasopimuksen pituus on 50 vuotta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Yksi tarjoaja voi saada korkeintaan yhden tontin. Tontteja voivat hakea yksityishenkilöt, yhteisrakennuttamista varten perustetut ryhmät, rakennusliikkeet ja rakennuttajat. Tarjouksen sisällöstä kerrotaan tarkemmin kilpailuohjelman kohdassa 2.

Tonttitarjouskilpailuun voi osallistua, jos täyttää seuraavat ehdot:

Yritykset ja yksityiset hakijat, ml. ryhmärakennushankkeen yhteyshenkilö:

- Verot suoritettuna, jonka ohella myös ennakonpidätykset tulee olla suoritettuina yrityksillä.
- Hankkeen rakennus- ja pääsuunnittelijalta vaaditaan vaativien kohteiden pääsuunnittelijapätevyys uudisrakentamiskohteissa.
- Avio- ja avopuolisot tai muuten samassa taloudessa asuvat voivat jättää yhteensä vain yhden tarjouksen.
- Yrityskonserni voi jättää vain yhden tarjouksen.
- Yrityksellä tai hakijalla ei ole omistuksessaan tai hallinnassaan kaupungin luovuttamaa asuinpientalotonttia, jonka rakentamiselvoite on täyttämättä.

Mikäli tarjouksen tekee useamman toimijan yhteenliittymä, vähintään yhden tulee täyttää kaikki yllä esitetyt kriteerit. Verot ja ennakonpidätykset tulee olla suoritettuna kaikilta yhteenliittymän toimijoilta.

Kaupungilla on oikeus sulkea tarjoaja kilpailusta pois jos:

- Tarjoajalla on luottohäiriömerkintä; ja/tai

- Yhtiö/yhtiömuodossa toimiva tarjoaja ei ole täyttänyt osakeyhtiölain ja kirjanpitolain mukaisia velvoitteitaan tai tarjoaja on laiminlyönyt vero-, sosiaaliturva-, eläkevakuutus- taikka muiden vastaavien yhteiskunnallisten maksujen tai velvoitteiden suorittamisen.

Velvoitteiden toteamiseksi tarjouslomakkeen yhteyteen on yhtiömuodossa toimivan tarjoajan liitettävä todistus TyEL-maksujen maksamisesta sekä verovelkatodistus.

Mikäli tarjoajan kotipaikka tai kansalaisuus on muu kuin Suomi, noudatetaan yhteiskuntavelvoitteiden ym. täyttämistä koskevien vaatimusten osalta soveltuvin osin sitä mitä edellä on todettu.

## 2. Tonteista tehtävä tarjous

Tarjouskilpailu on avoin kaikille kelpoisuusehdot täyttävälle. Luovutuksen kohteena olevasta tontista on tehtävä tarjous ensisijaisesti sähköistä tarjouslomaketta käyttäen. Tarjous esitetään ostotarjouksena luovutettavan tontin pääoma-arvosta. Mikäli tarjoaja valitsee luovutustavaksi tontin myynnin, on kauppahinta tarjottu pääoma-arvo. Mikäli taas tontin luovutustavaksi valitaan vuokraus, laskee kaupunki vuotuisen vuokran tarjotusta pääoma-arvosta. Sähköisen tarjouslomakkeen mallipohja löytyy kilpailuohjelman liitteenä (Liite 1). Naantalin kaupunginhallitukselle valmistellaan kaupungin maankäyttöosaston toimesta päätettäväksi tonttien luovutus tehtyjen tarjousten perusteella, korkeimman hyväksytyt tontin hinnan tarjonneelle ostajalle/vuokraajalle.

Mikäli kaksi tai useampi yleiset kelpoisuusehdot täyttänyttä tarjoajaa esittää pääoma-arvoltaan yhtä suuren tarjouksen, tontin saajan valinta suoritetaan arpomalla.

Tontin mahdollinen myynti tai vuokraus käsitellään yhtenäisellä arvolla. Tarjouslomakkeessa ilmoitettava tarjouksen pääoma-arvo on siis sama riippumatta siitä, tekeekö tarjoaja tarjouksen tontin ostamisesta vai vuokraamisesta. Voittavaksi tarjoukseksi katsotaan se, jolla on suurin pääoma-arvo riippumatta siitä, onko luovutustavaksi valittu tontin myynti vai vuokraus.

Tarjoaja voi halutessaan tehdä tarjouksen useammasta tontista asettaen tarjouksen kohteena olevat tontit mieluisuusjärjestykseen. Tarjouksen voi tehdä enintään kolmesta tontista. Tällöinkin tarjoajalle luovutetaan korkeintaan yksi tontti. Luovutettava tontti on tässä tapauksessa se, joka on tarjoajan asettamassa mieluisuusjärjestyksessä korkeimmalla ja johon kohdistuu korkein hyväksyttävä tarjous tarjoajan toimesta.

Tarjouslomakkeeseen on täytettävä kaikki lomakkeessa vaaditut tiedot. Kaupungilla on oikeus tarkistaa kaikki tarjoajan antamat tiedot. Kaupunki voi pyytää tarjoajaa täydentämään puutteellisesti annettuja tietoja, mikäli nämä tiedot eivät vaikuta kirjattuihin ratkaisuperusteisiin. Puutteellisesti tai virheellisesti annetut tiedot voivat johtaa tarjouksen hylkäämiseen.

Sähköinen tarjouslomake löytyy kilpailuaikana muun esitemateriaalin tavoin kaupungin verkkosivuilla <https://www.naantali.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/tontit/omakotitalotontit/perhetalo-ii-tontit>.

Mikäli tarjoaja ei pysty jättämään sähköistä tarjousta, voi tarjouksen tehdä kirjallisena määräaikaan mennessä Naantalin kaupungintalolla. Kirjallisesta tarjouksesta tulee yksiselitteisesti käydä ilmi vaaditut tarjoajan tiedot, tarjouksen kohde, tontin luovutusmuoto ja tarjottava summa. Kirjallinen tarjous on jätettävä suljetussa kuoressa.

Tonttitarjous tulee jättää viimeistään 21.11.2024 klo 15:00. Kaupunki pidättää oikeuden pidentää tarjousten jättämiselle varattua aikaa. Välittömästi tarjousten jättämisen määräajan umpeuduttua järjestää kaupunki sisäisen tarjousten avaustilaisuuden. Tarjous on kauttaaltaan sitova sen jälkeen, kun se on tarjousten avaustilaisuudessa avattu. Tarjouksen on oltava voimassa 30.4.2025 saakka. Tonttien luovutus päätökset pyritään käsittelemään Naantalin kaupunginhallituksen kokouksessa 2.12.2024.

Kaupunki pidättää itsellään oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset.

Kaupunki ei vastaa mistään tarjoajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättää hylätä kaikki ostotarjoukset tai ostotarjouksen hyväksymistä koskeva päätös ei saa lainvoimaa. Tonttitarjousten tekemisestä ei makseta korvausta.



## 3. Tonttien toteutus

### 3.1 Yleistä

Ostaja/vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakennuttamaan/rakentamaan myytävän/vuokrattavan tontin rakentamisvelvollisuus täyttäen tämän tarjouskilpailun ehtojen mukaisesti noudattaen lakeja, asetuksia, Naantalin kaupungin rakennusjärjestystä, alueen asemakaavaa, alueen rakennustapaohjetta, voimassa olevaa tonttijakoa sekä hyvää rakennuttamis- ja rakentamistapaa. Tontti toteutetaan ostajan/vuokralaisen toimesta kokonaisvastuuperiaatteella. Rakennushankkeen toteutuksessa tulee pyrkiä mahdollisuuksien mukaan vähäiseen rakentamisaikaiseen hiilijalanjälkeen.

### 3.2 Rakentamisvelvoite ja sopimussakot

#### Yleinen rakentamisvelvoite

Vähintään 50 % tontin kokonaisrakennusoikeudesta on rakennettava valmiiksi kolmen (3) vuoden kuluttua kauppakirjan/vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

#### Sopimussakko rakentamisen määrästä

Mikäli ostaja tai vuokraaja laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussakkona 20 % kauppahinnasta tai maanvuokran perusteena olevasta ostotarjoushinnasta määräjän umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty.

#### Sopimussakko muista velvoitteista

Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussakkoa kauppahintaa vastaavan summan kertasuorituksena.

Mikäli vuokraaja siirtää vuokraoikeuden ennen sopimuksessa mainitun rakentamisvelvoitteen täyttymistä, ovat vuokraoikeuden siirtäjä ja siirronsaaja velvollisia yhteisvastuullisesti maksamaan kaupungille sopimussakkona vuosivuokran kymmenkertaisen määrän, ellei kaupunki ole antanut siirtoon erikseen etukäteen lupaa.

Naantalin kaupunki voi perustellusta syystä ja harkintansa mukaan vapauttaa ostajan tai vuokraajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

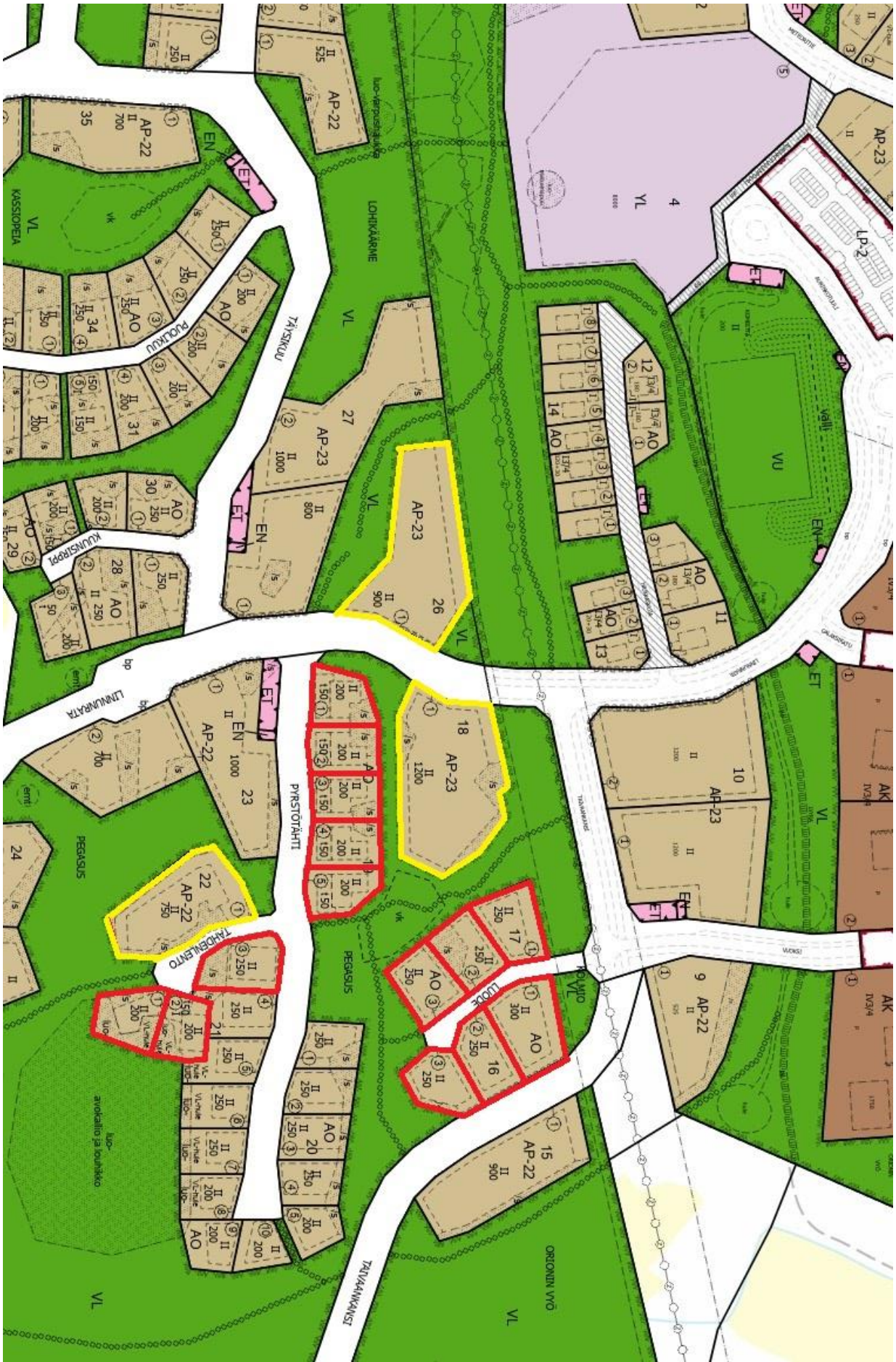
Ks. tarkemmin kauppakirja- ja maanvuokrasopimusluonnokset kohta 7 ja kohta 9.

## 4. Asemakaava

### 4.1 Asemakaava ja rakennustapaohje

Alueella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston 12.12.2022 hyväksymä Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan Perhetalon asemakaava, vaihe 2 (Ak-367), joka on tullut lainvoimaiseksi 27.1.2023. Asemakaavassa on useita mm. rakennusten, pihojen suunnitteluun, liikenteen järjestämiseen, teknisiin järjestelmiin sekä energiaratkaisuihin liittyviä määräyksiä, joihin tarjoajan tulee ennen tarjouksen jättämistä tutustua huolellisesti sekä sitoutua kyseisiin määräyksiin kohteen toteutuksessa. Tarjosten tulee perustua asemakaavan ja voimassa olevan tonttijaon mahdollistamaan rakennusratkaisuun. Maankäyttö- ja rakentamislain mukaisen poikkeamisluvan vaatimaan ratkaisuun perustuva tarjous hylätään.

Asemakaavakartta asemakaavamääräyksineen on kilpailuohjelman liitteenä (Liite 3).



Aurinkotuulen asuinalueen voimassa oleva asemakaavayhdistelmä, johon korostettu luovutettavat tontit

Naantalin kaupunginhallitus on asemakaavan yhteydessä hyväksynyt alueen rakennussuunnittelun ja rakentamisen ohjaamiseksi asemakaavaa täydentävän rakennustapaohjeen, jota alueella on noudatettava. Jokaisen tontin suunnittelussa tulee huomioida korttelin kokonaisuus. Rakennushanketta suunnittelevan kannattaa olla tarvittaessa yhteydessä kaupungin rakennusvalvontaan hyvissä ajoin jo tonttitarjouskilpailun aikana.

Rakennustapaohje on kilpailuohjelman liitteenä (Liite 4).

## 4.2 Rasitteet

Ostaja/vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan luovutettavan tontin rakentamisen mahdollisesti edellyttämiä rasitteita ja käyttöoikeuksia yms. koskevien sopimusten laatimisesta sekä mainittujen oikeuksien perustamisesta tontin sekä kaupungin omistamien yleisten katu- ja puistoalueiden tai muiden tonttien välille.

## 4.3 Maaperätutkimukset

Ostaja/vuokralainen vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista. Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti kaupunki ilmoittaa käytettävissä olevien tietojen perusteella, ettei myytävillä tonteilla ole tiedossa olevia pilaantuneita maita. Mikäli tonttialueen maaperä tai pohjavesi kuitenkin osoittautuu pilaantuneeksi ennen tontinluovutusta, vastaa kaupunki puhdistuksesta ympäristönsuojelulain 14. luvun mukaisesti.

Tontit sijoittuvat aikaisemmin metsätalouskäytössä olleelle alueelle. Suurimmalla osalla tonteista korkeuserot ovat lieviä, mutta osalla tonteista on rakennushankkeen toteutukseen vaikuttavia maastonmuotoja, mm. asemakaavassa luonnontilaisena säilytettäväksi edellytetyjä kallio- ja kivimuodostelmia.

## 4.4 Katusuunnitelmat ja kunnallistekniikka

Alueen kunnallistekniikka on rakennettu valmiiksi, joten rakentaminen on mahdollista aloittaa välittömästi tontinluovutuksen loppuunsaattamisen jälkeen. Rakennusten, pysäköinti- ja piha-alueiden korkeusasema tulee sovittaa kadun korkeusasemiin. Tonttitarjouskilpailun alkaessa Linnunrata-, Pyrstötähti- ja Tähdentento-kaduilla tehdään vielä päällystystöitä, joiden aikana alueella liikkumista ei suositella. Päällystystyöt valmistuvat viimeistään 31.10.2024.

Ostaja/vuokralainen on velvollinen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista. Ostajan/vuokralaisen on huomioitava, että tonttikohtaisten liittymien määrä on yksi. Ostaja/vuokralainen vastaa kustannuksista, mikäli toteutettava rakennusratkaisu vaatii useampia liittymäpisteitä. Ostaja/vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai tontteja palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen tonteille, niiden yli ja niillä sijaitseviin rakennuksiin.

Linkki:

[Perhetalo II-alueen itäisen osan katusuunnitelmat](#)

Pohjatutkimustietoa alueen kaduista on liitteenä 5.

## 5. Luovutettavien tonttien tiedot

### 5.1 Tonttien pinta-alat, rakennusoikeudet ja pohjahinnat

| NAANTALI, Aurinkotuuli, Perhetalo II asemakaava (AK-367) |        |        |                |                             |                                  |                      |                      |                          |                  |                                   |            |
|--|--------|--------|----------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|------------------|-----------------------------------|------------|
| KH 9.9.2024  |        |        |                |                             |                                  |                      |                      |                          |                  |                                   |            |
| Luovutettavat AO- ja AP -tontit, syksy 2024              |        |        |                |                             |                                  |                      |                      |                          |                  |                                   |            |
| Kaup.osa   | Kortt. | Tontti | Tontin osoite  | Pinta-ala<br>m <sup>2</sup> | Rak-oikeus<br>krs-m <sup>2</sup> | Tontin<br>pohjahinta | Tontin<br>lohkominen | Lähtövuokra<br>5,7 pros. | €/m <sup>2</sup> | €/rak-oik.-<br>krs-m <sup>2</sup> | Kaavamäär. |
| <b>Kortteli 16, AO</b>                                   |        |        |                |                             |                                  |                      |                      |                          |                  |                                   |            |
| 122  | 16     | 1      | Luode 2        | 1 653                       | 300                              | 61 000 €             | 1 000 €              | 3 477 €                  | 37 €             | 203 €                             | AO         |
| 122  | 16     | 2      | Luode 4        | 1 123                       | 250                              | 49 500 €             | 1 000 €              | 2 822 €                  | 44 €             | 198 €                             | AO         |
| 122  | 16     | 3      | Luode 6        | 1 054                       | 250                              | 52 500 €             | 1 000 €              | 2 993 €                  | 50 €             | 210 €                             | AO         |
| <b>Kortteli 17, AO</b>                                   |        |        |                |                             |                                  |                      |                      |                          |                  |                                   |            |
| 122  | 17     | 1      | Luode 1        | 1 181                       | 250                              | 60 000 €             | 1 000 €              | 3 420 €                  | 51 €             | 240 €                             | AO         |
| 122  | 17     | 2      | Luode 3        | 1 124                       | 250                              | 57 500 €             | 1 000 €              | 3 278 €                  | 51 €             | 230 €                             | AO         |
| 122  | 17     | 3      | Luode 5        | 1 130                       | 250                              | 62 000 €             | 1 000 €              | 3 534 €                  | 55 €             | 248 €                             | AO         |
| <b>Kortteli 19, AO</b>                                   |        |        |                |                             |                                  |                      |                      |                          |                  |                                   |            |
| 122  | 19     | 1      | Pyrstötähti 2  | 959                         | 250                              | 49 000 €             | 1 000 €              | 2 793 €                  | 51 €             | 196 €                             | AO         |
| 122  | 19     | 2      | Pyrstötähti 4  | 1 009                       | 250                              | 55 500 €             | 1 000 €              | 3 164 €                  | 55 €             | 222 €                             | AO         |
| 122  | 19     | 3      | Pyrstötähti 6  | 976                         | 250                              | 53 500 €             | 1 000 €              | 3 050 €                  | 55 €             | 214 €                             | AO         |
| 122  | 19     | 4      | Pyrstötähti 8  | 993                         | 250                              | 54 500 €             | 1 000 €              | 3 107 €                  | 55 €             | 218 €                             | AO         |
| 122  | 19     | 5      | Pyrstötähti 10 | 959                         | 250                              | 55 500 €             | 1 000 €              | 3 164 €                  | 58 €             | 222 €                             | AO         |
| <b>Kortteli 21, AO</b>                                   |        |        |                |                             |                                  |                      |                      |                          |                  |                                   |            |
| 122  | 21     | 1      | Tähdenlento 6  | 1 070                       | 200                              | 64 000 €             | 1 000 €              | 3 648 €                  | 60 €             | 320 €                             | AO         |
| 122  | 21     | 2      | Tähdenlento 4  | 947                         | 250                              | 48 500 €             | 1 000 €              | 2 765 €                  | 51 €             | 194 €                             | AO         |
| 122  | 21     | 3      | Pyrstötähti 7  | 1 182                       | 250                              | 48 500 €             | 1 000 €              | 2 765 €                  | 41 €             | 194 €                             | AO         |
| <b>Kortteli 18, AP-23</b>                                |        |        |                |                             |                                  |                      |                      |                          |                  |                                   |            |
| 122  | 18     | 1      | Linnunrata 6   | 4 827                       | 1 200                            | 252 000 €            | 1 500 €              | 14 364 €                 | 52 €             | 210 €                             | AP-23      |
| <b>Kortteli 22, AP-22</b>                                |        |        |                |                             |                                  |                      |                      |                          |                  |                                   |            |
| 122  | 22     | 1      | Tähdenlento 1  | 2 896                       | 750                              | 157 500 €            | 1 500 €              | 8 978 €                  | 54 €             | 210 €                             | AP-22      |
| <b>Kortteli 26, AP-23</b>                                |        |        |                |                             |                                  |                      |                      |                          |                  |                                   |            |
| 122  | 26     | 1      | Linnunrata 7   | 4 390                       | 900                              | 189 000 €            | 1 500 €              | 10 773 €                 | 43 €             | 210 €                             | AP-23      |

### 5.2 Rekisteröinti

Tontit on merkitty kiinteistörekisteriin. Naantalin kaupungilla on lainhuuto tontteihin. Tonttikartat ovat kilpailuohjelman liitteenä (Liite 2).

## 6. Tonttien luovutus

### 6.1 Kauppari ja vuokrasopimus

Luovutuksen saaja on velvollinen ostamaan tai vuokraamaan tontit tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti tarjouksessa esitettyyn ja kaupungin hyväksymään hintaan, mikäli Naantalin kaupunginjohtaja päättää hyväksyä osto/vuokratarjouksen ja tätä koskeva päätös saa lainvoiman.

Tontin luovutus päätöksen jälkeen tontin saajan tulee maksaa varausmaksu, joka on AO-tonteille 500 € ja AP-tonteille 3.000 €. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa, kun kauppari allekirjoitetaan. Mikäli tontti vuokrataan, palautetaan varausmaksu vuokralaiselle viipymättä maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Kauppari/vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa, kun kaupunginhallituksen päätös tontin luovuttamisesta on saanut lainvoiman, kuitenkin viimeistään 30.4.2025. Naantalin kaupunginhallitus on hyväksynyt 9.9.2024 § 219 alueen asuntorakentamiseen tarkoitettujen AO- ja AP-tonttien kauppari- ja vuokrasopimusluonnokset, jotka löytyvät kilpailuohjelman liitteenä (Liite 6).

Omistusoikeus tonttiin siirtyy ostajalle/vuokraajalle, kun kaupunginhallituksen kiinteistön luovutusta koskeva päätös on saanut lainvoiman, kauppari allekirjoitettu ja kauppahinta kokonaisuudessaan on maksettu tai maanvuokrasopimus allekirjoitettu. Hallintaoikeus siirtyy luovutuksen saajalle kaupparin/vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien

## 6.2 Muut kustannukset

Kauppahinnan ohella ostaja suorittaa myydyn tontin lohkomiskulut (Tontin koon mukaan joko 1.000 € tai 1.500 €) ja kaupanvahvistajan palkkion 128 €, jotka suoritetaan ennen kauppakirjan allekirjoitustilaisuutta ja kuitataan maksetuiksi kauppakirjan allekirjoituksin. Vuokraaja suorittaa tontin lohkomiskulut (Tontin koon mukaan joko 1.000 € tai 1.500 €), suorituksen tapahtuessa ennen vuokrasopimuksen allekirjoitustilaisuutta ja kuitataan maksetuksi vuokrasopimuksen allekirjoituksin. Lisäksi ostaja vastaa saantonsa lainhuudattamisesta ja vuokraaja vuokraoikeutensa kirjaamisesta säädetyssä määräajassa Maanmittauslaitoksen taksojen mukaisesti.

## 6.3 Muita noudatettavia ehtoja

Naantalin kaupunki ei vastaa ostajalle/vuokraajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista ja haitoista, kuten esimerkiksi suunnittelukuluista, mikäli Naantalin kaupunginhallitus ei aikanaan pääätä myydä/vuokrata kohdetta ostajalle/vuokralaiselle, tai mikäli ko. myynti-/vuokrauspäätös ei tule lainvoimaiseksi, tai mikäli hankkeen toteuttamisen edellyttämät rakennus- tai muut luvat eivät tule lainvoimaiseksi, tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy, tai mikäli kohteen myyminen/vuokraaminen viivästyy tässä tarjouspyynnössä mainitusta syystä, tai kaupungista riippumattomista syistä.

Mikäli tontteihin ei kohdistu hyväksyttäviä tarjouksia, asettaa Naantalin kaupunki luovuttamatta jäävät tontit vapaaseen hakuun kaupunginhallituksen päättämän pohjahinnan mukaisella luovutusarvolla. Vapaassa haussa olevien tonttien osalta noudatetaan Naantalin kaupungin yleisiä tontinluovutusehtoja.

## 7. Yhteystiedot

Tonttien luovutusehdot:

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi, puh. 040 620 5494

Kadut, vesi- ja viemärijohdot:

Yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi, puh. 050 464 9902

Vesihuoltopäällikkö Rami Pirkola, puh. 050 339 0566

Asemakaavoitus:

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö, puh. 040 701 0610

Rakennusvalvonta, lupakäsittely:

Rakennustarkastaja Markku Aro, puh. 050 464 9911

Sähköpostiosoitteet muotoa: etunimi.sukunimi@naantali.fi

## 8. Liitteet

Liite 1: Tarjouslomake (malli sähköisestä lomakkeesta)

Liite 2: Tonttikartat

Liite 3: Asemakaavakartta määräyksineen

Liite 4: Rakennustapaohje

Liite 5: Katualueiden pohjatutkimustietoa

Liite 6: Kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnokset

Liite 7: Naantalin kaupungin rakennusjärjestys

Linkki 1: [Katusuunnitelmat](#)