



**AURINKO  
TUULI**  
NAANTALI

Aurinkotuulen asuinalue rakentuu Rymättylätien eteläpuolelle, keskeiselle paikalle kasvavalla ja kehittyvällä Luonnonmaalla. Uudet kodit rakentuvat kallioisiin metsämaisemiin, noin kahden kilometrin päähän Naantalien keskustasta.

Aurinkotuuleen on valmistumassa vuonna 2023 Luonnonmaan perhetalo, joka kokoaa lapsiperheiden palvelut saman katon alle. Perhetaloon on tulossa mm. päiväkotia, alakoulu sekä liikunta- ja tapahtumatiloja. Alueelle tulee myös kauppa, Nesteen kylmäasema sekä pelikenttiä ja ulkoilualueita. Monipuoliset palvelut ja virkistysmahdollisuudet tulevat siis lähelle, eikä keskustaan tai saariston luontoonkaan ole pitkä matka.

Aurinkotuuleen on tulossa omakoti-, rivi/pari- ja kerrostaloasumista. Ensimmäiset 13 omakotitonttia luovutetaan Meteoritieltä ja Hiukkaskujalta.

### **Tontin haku- ja luovutusmenettely**

Aurinkotuulen omakotitontit tulevat jatkuvaan hakuun perjantaina 7.1.2022 klo 9.00. Tonttia haetaan kaupungin verkkosivujen [sähköisellä lomakkeella](#). Hakemukset käsitellään saapumisjärjestyksessä ja tontinluovutus tapahtuu hakemusten saapumisjärjestyksen perusteella hakemuksen ensimmäisenä jättäneelle.

Omakotitontin saajat sitoutuvat maksamaan 500 euron varausmaksun. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa/vuosivuokrassa, kun luovutuskirja allekirjoitetaan. Mikäli tontin saaja vetäytyy tarjouksestaan, varausmaksua ei palauteta.

Lue lisää: [www.naantali.fi/aurinkotuuli](http://www.naantali.fi/aurinkotuuli)

**Lisätietoja tonteista:** Maankäyttöosaston asiakaspalvelu  
puh. 044 733 4753, [mittausosasto@naantali.fi](mailto:mittausosasto@naantali.fi)

# SIJAINTIKARTTA



Luonnonmaan  
perhetalon asuinalueen  
luovutettavat tontit

Ei mittakaavassa.

19.5.2021 /HT  
Naantalin kaupunki, maankäyttöosasto



**AURINKOTUULEN ALUEEN SYKSYLLÄ 2021  
LUOVUTETTAVAT AO-TONTIT, ORTOKUVA**

Mittakaava 1:3000 (A4)

3.8.2021 /HT  
Naantalin kaupunki, maankäyttöosasto

Ortokuva 2018 (Turun kaupunki)



**NAANTALI, Rymättylän tien eteläpuolisen asuntoalueen ja Perhetalon asemakaava (Ak-333)**

9.10.2020

KH 11.1.2021 § 9

**Naantalin kaupungin luovutettavat AO-tontit 2021**

Kaup.osa	Kortt.	Tontti	Tontin osoite	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rak-oikeus krs-m <sup>2</sup>	Tontin lähtöhinta	Ennako- liittymismaksu	Tontin lohkominen	Lähtövuokra 5,7 pros.	€/m <sup>2</sup>	€/rak-oik.- krs-m <sup>2</sup>	Kaavamäär.
<b>Kortteli 3, AO</b>												
122	3	1	Meteoritie 5	991	250	39 600 €	7 332 €	900 €	2 257 €	40 €	158 €	AO
122	3	2	Meteoritie 7	989	250	39 600 €	7 319 €	900 €	2 257 €	40 €	158 €	AO
122	3	3	Meteoritie 9	871	250	39 600 €	6 544 €	900 €	2 257 €	45 €	158 €	AO
<b>Kortteli 4, AO</b>												
122	4	2	Meteoritie 15	1 088	250	46 800 €	7 391 €	900 €	2 668 €	43 €	187 €	AO
122	4	3	Meteoritie 10	1 131	250	46 800 €	7 391 €	900 €	2 668 €	41 €	187 €	AO
<b>Kortteli 11, AO</b>												
122	11	1	Hiukkaskuja 1	1 011	180	32 400 €	5 322 €	900 €	1 847 €	32 €	180 €	AO
122	11	2	Hiukkaskuja 3	808	180	32 400 €	5 322 €	900 €	1 847 €	40 €	180 €	AO
122	11	3	Hiukkaskuja 5	602	180	32 400 €	4 546 €	900 €	1 847 €	54 €	180 €	AO
<b>Kortteli 12, AO</b>												
122	12	1	Hiukkaskuja 9	639	180	32 400 €	4 790 €	900 €	1 847 €	51 €	180 €	AO
122	12	2	Hiukkaskuja 11	606	180	34 200 €	4 573 €	900 €	1 949 €	56 €	190 €	AO
<b>Kortteli 13, AO</b>												
122	13	1	Hiukkaskuja 2	607	150	25 200 €	4 435 €	900 €	1 436 €	42 €	168 €	AO
122	13	2	Hiukkaskuja 4	528	150	25 200 €	3 962 €	900 €	1 436 €	48 €	168 €	AO
122	13	3	Hiukkaskuja 6	528	150	26 280 €	3 962 €	900 €	1 498 €	50 €	175 €	AO
2021 luovutettavat AO-tontit yhteensä				10 399	2 600	452 880 €	72 889 €	11 700 €	keskiarvo	45 €	175 €	

Ennakkoliittymismaksu laskettu 50% kokonaisrakennusoikeudesta.

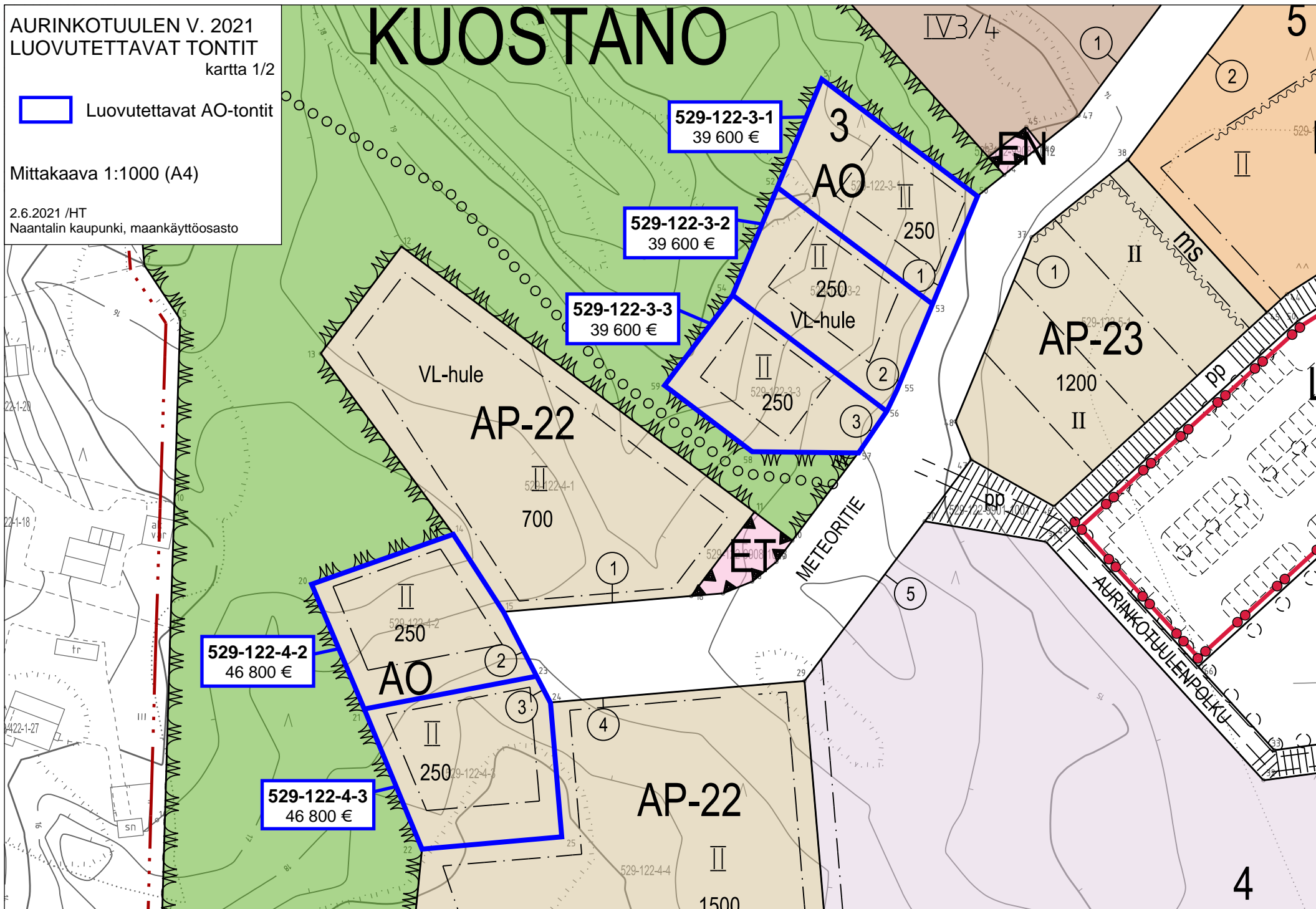
AURINKOTUULEN V. 2021  
LUOVUTETTAVAT TONTIT  
kartta 1/2

# KUOSTANO

 Luovutettavat AO-tontit

Mittakaava 1:1000 (A4)

2.6.2021 /HT  
Naantalın kaupunki, maankäyttöosasto

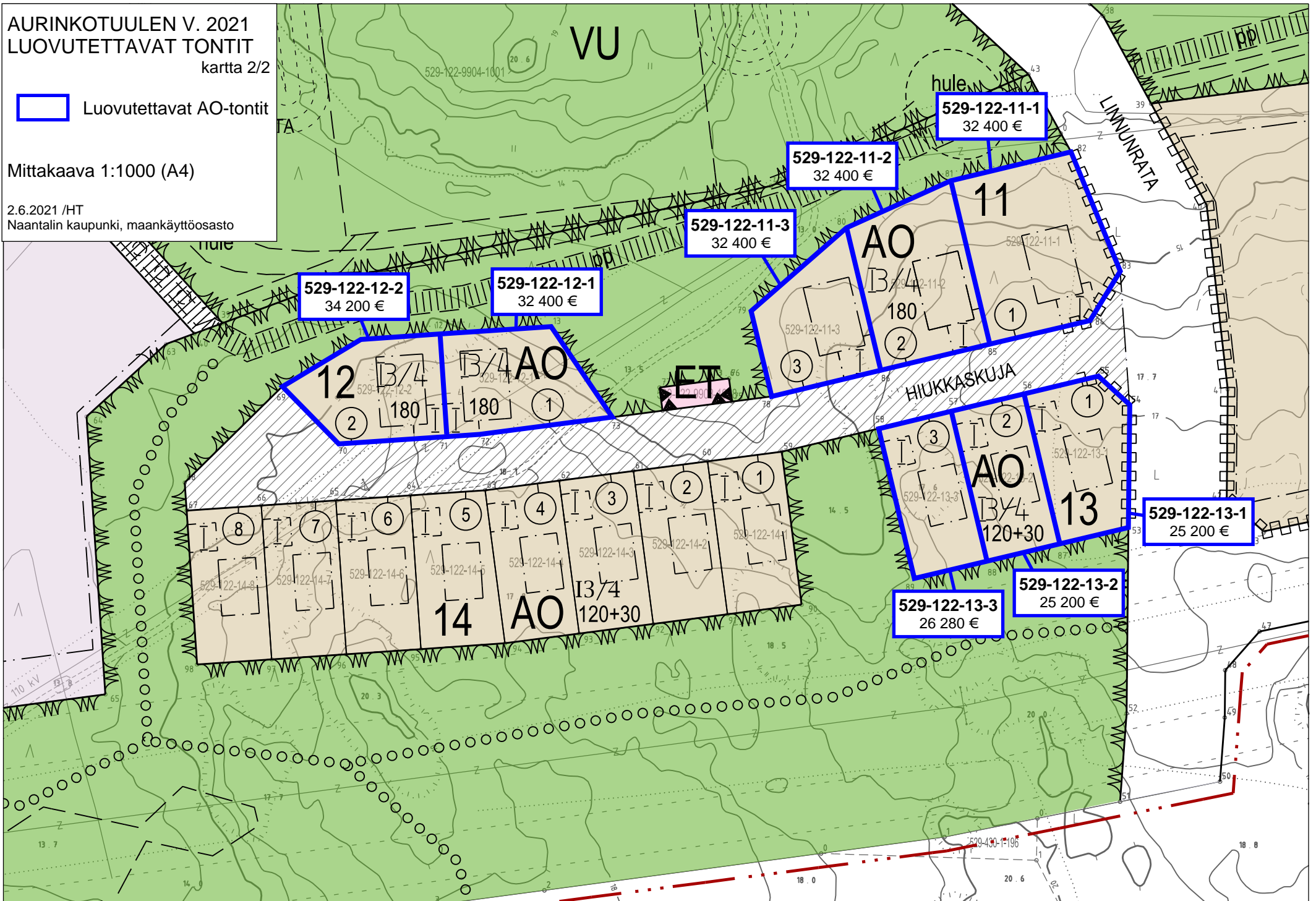


AURINKOTUULEN V. 2021  
LUOVUTETTAVAT TONTIT  
kartta 2/2

 Luovutettavat AO-tontit

Mittakaava 1:1000 (A4)

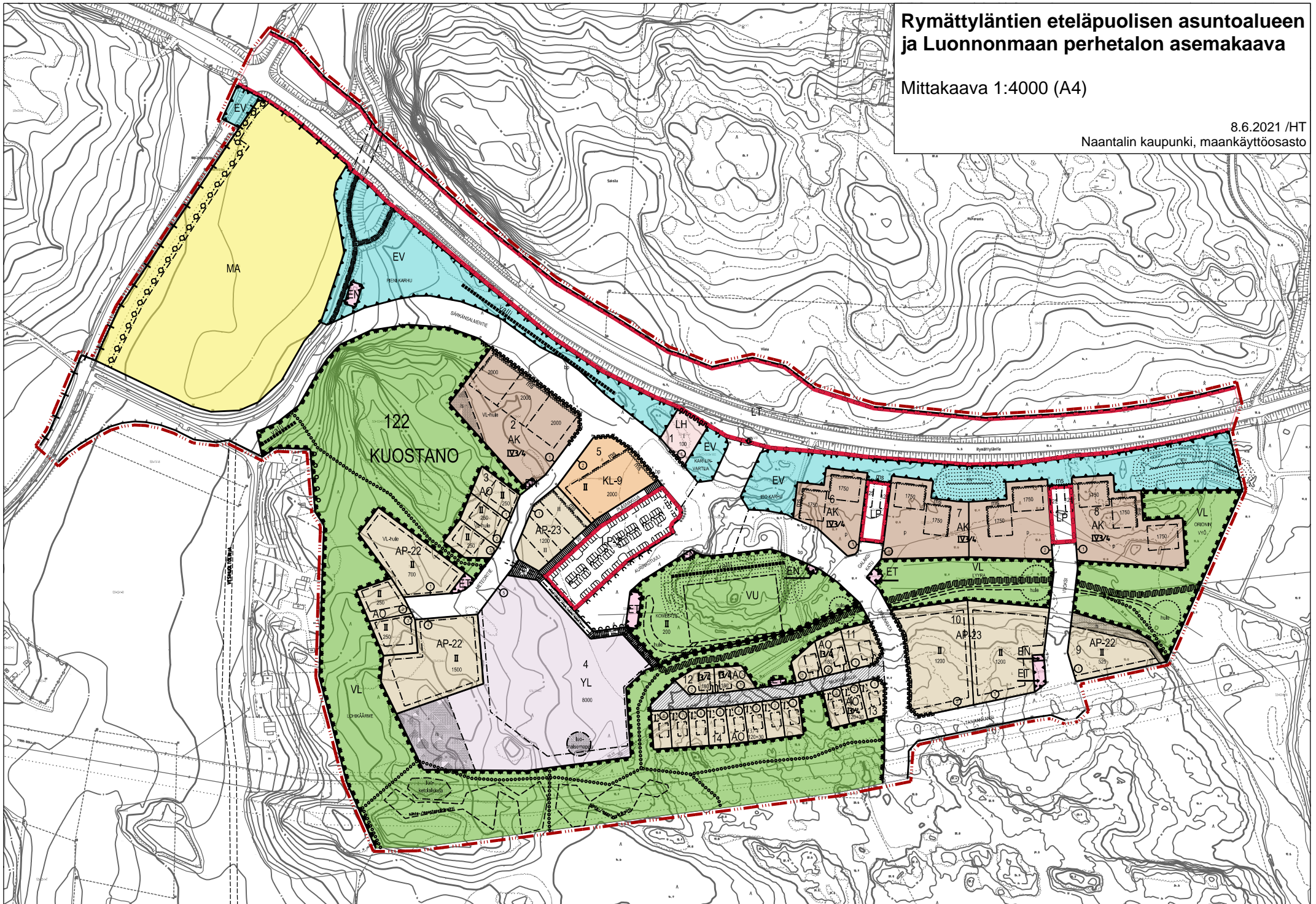
2.6.2021 /HT  
Naantalin kaupunki, maankäyttöosasto




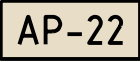
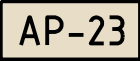
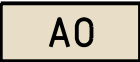

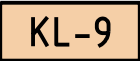



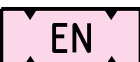












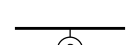
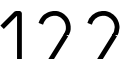
# Rymättylän tien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava

Mittakaava 1:4000 (A4)

8.6.2021 /HT  
Naantalın kaupunki, maankäyttöosasto



KAAVAMERKINTÖJEN SELITYKSET:

	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Asuinpientalojen korttelialue. Korttelialueen pihajärjestelyt tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena. Tonttien välille sallitaan yhteiskäyttöjärjestelyt pihojen, liikenteen, tekniikan ja vastaavien osalta. Tontteja ei saa erottaa toisistaan aidalla. Yksittäisen rakennuksen pituus saa olla korkeintaan 20 metriä. Asuntoja yhdessä rakennuksessa saa olla korkeintaan kaksi.
	Asuinpientalojen korttelialue. Korttelialueen pihajärjestelyt tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena. Tonttien välille sallitaan yhteiskäyttöjärjestelyt pihojen, liikenteen, tekniikan ja vastaavien osalta. Tontteja ei saa erottaa toisistaan aidalla. Asuntoja yhdessä rakennuksessa saa olla korkeintaan neljä.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.
	Liikerakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa asumista, kuitenkin korkeintaan 800 kerrosneliometriä. Tontilla tulee olla kerrosneliömetreinä enemmän liiketilaa kuin asuntoja. Kiinteistöön tulee toteuttaa katos, joka palvelee viereistä linja-autopysäkkiä.
	Lähivirkistysalue.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Energiahuollon alue.
	Huoltoaseman korttelialue.
	Maantien alue.
	Yleinen pysäköintialue.
	Pysäköintialue. Alueelle saa sijoittaa YL-2 ja VU -korttelien, sekä korttelissa 5 sijaitsevien liiketilojen autopaikkoja.
	Suojaviheralue.
	Maisemallisesti arvokas peltoalue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Kaupunginosan numero.

# KUO

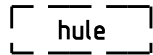
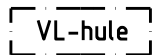
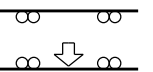
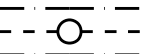
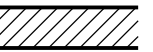
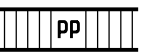
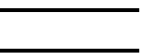
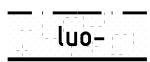
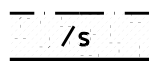
## 9

### LINNUNRATA

1200

II

IV/2



Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

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

Rakennusala.

Luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa.

Alueella tulee maanpinta säilyttää nykyisellään, louhintoja ei saa tehdä, puusto tulee säilyttää ja pinnan muu kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Pienimuotoisia kattamattomia terasseja, kulkureittejä ja istutus-alueita alueelle saa rakentaa. Rakennusalaan saa tehdä vähäisiä poikkamia suojellulle alueelle. Alueelle ei saa rakentaa eikä istuttaa aitoja, jotka eivät liity esim. oleskelualueen pienimuotoiseen rajaamiseen.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alueen osa. Merkinnän loppuosa tarkoittaa mitä erityistä alueella esiintyy.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

Ohjeellinen istutettava puurivi.

Katu.

Ulkoilureitti.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Pihakatu.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Alue, jonka suunnittelussa tulee erityisesti huomioida virkistysalueilta valuvien pintavesien johtaminen hallitusti.

Ohjeellinen hulevesialue.

Merkintä osoittaa meluapidättävän rakenteen likimääräisen sijainnin. Merkinnän kohdalle tulee toteuttaa vähintään 2,5 metriä korkea meluvalli.

Merkinnän kohdalle tulee toteuttaa yhtenäinen melua pidättävä rakenne, jonka korkeus on vähintään 4 metriä. Aaltoviivalla merkityillä rakennusalan sivuilla rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan olla vähintään 35 dB (A).

Ohjeellinen vallin sijoituspaikka. Merkinnän kohdalle saa sijoittaa vallin, jonka korkeus on enintään 3 metriä.

Merkintä osoittaa linja-autopysäkin mahdollisen sijainnin.

## MUUT MÄÄRÄYKSET:

Alueella on noudatettava kaupunginhallituksen hyväksymiä rakennustapaohjeita.

Alueella pyritään rakentamisessa ja asumisessa ympäristöystävällisiin kestäväin kehityksen mukaisiin ratkaisuihin.

Kerrostalojen runkomateriaalin tulee olla pääosin puuta.

Rakennukset tulee suunnitella niin, ettei synny korkeita sokkeleita. Suurimman sallitun kerrosluvun lisäksi ei sallita maanpäällisten kellarikerrosten tai ullakkokerrosten rakentamista. Mikäli suurin sallittu kerrosluku on enemmän kuin yksi, tulee asuinrakennus rakentaa siten, että siinä on kahdessa päällekkäisessä tasossa asuinkerroksen mitat täyttyviä tiloja.

AO-kortteleissa 12 - 15 (pihakadun varrella) julkisivumateriaalin tulee olla pääosin poltettua tummaa punertavan sävyistä tiiltä. Muissa kortteleissa julkisivujen päämateriaaleina sallitaan poltettu tiili, maalattu puu tai rappaus. Autosuojien ja talousrakennusten tulee olla korkeudeltaan ja muodoiltaan alisteisia päärakennukselle. Yli neljän metrin korkuisia ikkuna-aukkoja ei saa tehdä, ja kahta suurta yhtenäistä ikkunapintaa ei saa sijoittaa päällekkäin.

Korttelin 2 kerrostalossa maantasokerroksen liiketiloja saa rakentaa suurimman sallitun kerrosalan ylittäen. Lisäksi kaikissa kerrostaloissa saa suurimman sallitun kerrosalan ylittäen rakentaa viihtyisyyttä parantavia yhteistiloja, kuitenkin korkeintaan 10% sallitusta pinta-alasta.

Viherkatot ovat sallittuja kaikissa rakennuksissa. Tiilikattoa jäljittelevää peltikattoprofiilia tai palahuopakatetta ei sallita.

Rakennuksen harjan suunnan tulee olla joko kadunsuuntainen, tai siihen poikittainen.

Kortteleissa 12 - 15 (pihakadun varrella) tulee katon olla symmetrinen harjakatto, kattokaltevuus 2:3.

Mikäli rakennusalueen raja on lähempänä kuin 4 metriä tontin rajasta, tulee huomioida rajaa koskevat palomääräykset.

Määräyksistä voidaan kuitenkin poiketa, mikäli naapurin puolella rakennusala ei ulotu 8 metriä lähemmäs rakennuspaikkaa.

Kortteleissa 3, 4, ja 11 - 14 tulee talousrakennuksen palo-osastointi toteutua siten, ettei naapuritontin rakennusalueelle muodostu palo-osastointivaatimuksia. Lähemmäs kuin 4 metrin päähän rajasta rakennetulle seinälle ei saa sijoittaa isoja ikkunoita eikä varsinaisten huonetilojen pääikkunoita.

Tonteilla tulee välttää maanpinnan muokkausta muilla kuin rakennuksen ja ajotien kohdalla. Pihasuunnitelma tulee laatia niin, ettei pihalle tarvitse tehdä suuria täyttöjä, kaivuita tai louhintoja. Terassit tulee sovittaa maastoon niin, ettei niiden reunoille tule yli metrin korkuisia tasoeroja maastoon.

Tonteille saa istuttaa ainoastaan Luonnonmaalla luonnonvaraisena eläviä puuta ja pensaita. Lisäksi sallitaan hedelmäpuut ja marjapensaat. Istutusten osalta tulee suosia perhosia houkuttelevia lajeja sekä edistää luonnon monimuotoisuutta.

Asfalttipäälytystä ei sallita AO-tonteilla, ja AP-tonteilla asfaltti on sallittua vain tontin sisäänajossa ja autopaikkojen kohdalla.

Tonttien suunnittelussa tulee huomioida virkistysalueilta valuvien pintavesien johtaminen hallitusti. Erityisesti tämä on huomioitava kortteleissa 2, 3 ja 4.

ET-alueet tulee suunnitella niin, ettei viereisille EN- tai korttelialueelle tule palo-osastointivaatimuksia.

LH-alueelle saa sijoittaa yhden korkeintaan 30 metriä korkean mainostornin. Tornin leveys saa olla korkeintaan kolme metriä. Tornin ja LH-alueen muiden rakennelmien kaupunkikuvalliseen ilmeeseen tulee kiinnittää erityistä huomiota, suositeltavaa on esimerkiksi taiteen yhdistäminen toteutukseen.

Aurinkoenergia: Jokaiseen kiinteistöön tulee tehdä aktiivisesti aurinkoenergiaa hyödyntävä energajärjestelmä. Rakennuksen katto-  
muodot tulee suunnitella niin, että katolla on erityisen hyvin aurinkoenergian hyödyntämiseen sopivia pintoja. Energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten ja piharakennelmien arkkitehtuuria.

AK, KL- ja YL-korttelialueilla aktiivisten aurinkoenergiajärjestelmien tulee olla vähintään 50 % käytetystä rakennusala-

AP- ja AO-korttelialueilla aktiivisten aurinkoenergiajärjestelmien tulee olla vähintään 25 % käytetystä rakennusala-

LP-alueelle saa sijoittaa alueellisen energiatuotannon vaatimia laitteita ja rakenteita.

LP-alueille sekä katualueille saa sijoittaa korttelikierrätyspisteitä sekä niiden yhteyteen aurinkoenergian tuotantolaitteita.

LP- ja EV-alueille saa sijoittaa jätevedenpumppaamoja ja sähkömuuntamoita, sekä niiden yhteyteen aurinkoenergian tuotantolaitteita.

Pysäköinti: Autopaikkoja tulee järjestää tontille vähintään 1,75 autopaikkaa / asunto, luku pyöristetään ylöspäin. Jokaiselle autopaikalle tulee järjestää mahdollisuus sähköauton lataukseen. Yhteiskäyttöautojärjestelyllä voidaan autopaikkamäärää perustellusti vähentää, kuitenkin korkeintaan 25 prosenttia.

Polkupyörät: Polkupyöräpaikkoja tulee järjestää tontille vähintään 2 / asunto. Pyöräpaikoille tai niiden välittömään läheisyyteen tulee järjestää mahdollisuus pyörän akun lataamiseen. Mikäli tontille on yli 5 asuntoa, tulee sinne järjestää katettu pesu- ja huoltopaikka polkupyörille ja vastaaville ulkovälineille. Polkupyöräpaikkojen tulee olla helposti saavutettavissa.

Hulevedet: Hulevesijärjestelyt on sovittava vierekkäisten tonttien kesken. Tontin pintarakenteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pinnoitteita. Kattopintojen hulevedet tulee johtaa viivytyssäiliöön tai -painanteeseen, jonka tilavuus tulee olla vähintään 1 m<sup>3</sup>/ 100 m<sup>2</sup> kovaa kattopintaa. Viivytyjärjestelmän tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa ja siinä tulee olla ylivuotojärjestelmä. Viivytyjärjestelmän tyhjennykseen saa tehdä sulun, jos järjestelmää halutaan hyödyntää kesäaikaisena kasteluvesisäiliönä.

# Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava-alueen

## RAKENNUSTAPAOHJE

20.10.2020

### Rakennustapaohjeen tarkoitus

Tämä ohje koskee Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavan aluetta.

Asemakaavaa täydentävät rakentamistapaohjeet ohjaavat rakennussuunnittelua ja rakentamista siten, että alueesta muodostuu viihtyisä, sopusuhtainen ja omaleimainen kokonaisuus, joka ottaa huomioon saaristoluonnon ja perhetalon alueen erityispiirteet.

Mikäli näistä ohjeista poiketaan, tulee poikkeamisen olla selkeästi perusteltu ja tuottaa alueen kokonaisuuden kannalta hyvä ratkaisu.

### Sisällysluettelo

Rakennustapaohjeen tarkoitus .....	1
Sisällysluettelo .....	1
Asemakaavaote .....	2
Asemakaavamääräykset .....	3
Alueen kuvaus .....	3
Rakennusten suunnittelu .....	4
Rakennuksen ulkoinen arkkitehtuuri .....	4

Kattomuodot ja -materiaali .....	4
Kerrostalojen rakennusmateriaalit .....	4
Rakennuksen sijoittaminen tontille ja kerrosten korkeusasema ..	5
Esteettömyys .....	5
Ulkovalaistus .....	5
Pihasuunnittelu ja viherrakentaminen .....	5
Vihersuunnittelu .....	5
Työmaanaikainen tontin suojaaminen .....	6
Hulevedet .....	6
Aidat .....	6
Pysäköinti ja liikennealueet .....	6
Tekniset järjestelmät .....	7
Energia-asiat .....	7
Liikenne ja pysäköinti .....	7
Jätehuolto .....	8
Kosteudenhallinta .....	8
Suunnitelman tietokonehallinnus .....	8

# Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava-alueen

## RAKENNUSTAPAOHJE

20.10.2020

### Asemakaavaote



Ote alueen asemakaavasta

# Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava-alueen

## RAKENNUSTAPAOHJE

20.10.2020

### Asemakaavamääräykset

Alueen asemakaavassa on useita rakennusten, pihojen ja liikenneyhteyksien suunnitteluun, liikenteen järjestämiseen sekä teknisiin järjestelmiin liittyviä määräyksiä. Nämä rakennustapaohjeet täydentävät asemakaavan määräyksiä. Asemakaavan määräyksiin tulee tutustua huolellisesti.

### Alueen kuvaus

Perhetalon alue on maastonmuodoiltaan monipuolinen. Kasvillisuus on kallioisilla alueilla tyypillistä saariston mäntymetsää sekä niitty- ja peltoaluetta. Alueen läheisyydessä on vanhoja pihapiirejä ja rakentamista eri aikakausilta sekä pelto- ja metsämaisemaa.

Luonnonmaa on kokonaisuutena Naantalin kehittämisen ja laajentumisen kannalta oleellinen alue. Jatkossa Luonnonmaa tulee olemaan Naantalin pientalorakentamisen painopistealue, ja sen keskeisempiä alueita tullaan rakentamaan tiiviisti.

Perhetalon alueen suunnittelu on jatkanut asuntomessualueen suunnittelun peruslinjauksia. Luonnonmaan saarelle on laadittu myös Luonnonmaan visio, joka osoittaa suuntaviivoja alueen kehittämiseen aina vuoteen 2070 asti.

*Ohessa ilmakuva (2019) ja kaavaote alueelta*



# Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava-alueen

## RAKENNUSTAPAOHJE

20.10.2020

### Rakennusten suunnittelu

#### Rakennuksen ulkoinen arkkitehtuuri

Alue on tiivis ja monimuotoinen, joten se on suunnittelukohteena vaativa. Tämä asettaa rakennussuunnittelijalle pätevyysvaatimuksia.

Rakennusten arkkitehtuurin tulee ilmentää saariston elämää, luontoa ja rakennusperinteitä modernilla tavalla.

Jokaisen tontin suunnittelussa tulee huomioida korttelin kokonaisuus. AP- ja AK-korttelialueista tulee suunnitella ilmeeltään yhtenäisiä kokonaisuuksia. AK-korttelit 6, 7 ja 8 tulee tarkastella kokonaisuutena.

Rinteessä oleva rakennus on porrastettava rinteeseen mukaisesti niin, ettei synny korkeita sokkelipintoja.

Rakennuksessa tulee olla ikkunoita myös sisäänkäynnin, parkkipaikan ja kadun suuntaan.

Suuret auringonpuoleiset ikkunapinnat suositellaan varjostamaan rakenteellisesti tai kasvillisuudella.

#### Kattomuodot ja -materiaali

Rakennuksissa on oltava harja-, pulpetti- tai aumakatto.

Piharakennuksissa ja vähäisillä osilla rakennuksissa saa olla myös lapekatto, mikäli se sopii kokonaisarkkitehtuuriin.

Katemateriaalin tulee olla joko rivisaumattua sileää peltiä, sileää tiiltä tai huopaa. Viherkatto on sallittu. Katon värin tulee olla tummanharmaa tai musta. Räystäissä suositellaan avoräystäitä keveän ilmeen saavuttamiseksi.

Kaavassa merkitty kattokaltevuus 2:3 kortteleissa 12-15 tarkoittaa kahden metrin nousua kolmen metrin matkalla. Määräys koskee päärakennusta, lisärakennuksen katto saa olla loivempi.

Katoille saa rakentaa aurinkopaneeleja, -keräimiä tai vastaavia laitteita. Ne tulee asentaa ensisijaisesti lappeensuuntaisina. Mahdolliset laitteet tulee suunnitella osana rakennuksen kokonaisuunnittelua, rakennuksen arkkitehtuuriin sopivina kokonaisuuksina.

#### Kerrostalojen rakennusmateriaalit

Asemakaavassa määrätään, että kerrostalojen runkomateriaalin tulee olla pääosin puuta. Määräys johtuu ympäristöllisistä tavoitteista ja alueen imagollisista tavoitteista.

Määräys toteutuu esimerkiksi hybridirakenteisissa taloissa, joissa rakennusten seinä-, välipohja- ja yläpohjarakenteet ovat puurakenteisia, mutta porrashuoneet ja hissikuilut ovat muuta kuin puumateriaalia.

Kerrostalojen julkisivumateriaalin tulee ilmentää rakennuksen runkomateriaalia, joten alueen kerrostaloissa myös julkisivumateriaalien tulee olla pääosin puuta.

# Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava-alueen

## RAKENNUSTAPAOHJE

20.10.2020

### Rakennuksen sijoittaminen tontille ja kerrosten korkeusasema

Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennuksen sijoittamiseen tontille niin, että tontin luontainen maanpinta säilyy mahdollisimman hyvin ja rakennus sopii ympäröiviin luonnonmuotoihin.

Huoltoasematontin alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota reuna-alueiden sovittamiseen ympäröivään maastoon.

### Esteettömyys

Asunnoissa tulee olla esteetön sisäänkäynti sekä nk. selviytymiskerros, jossa sijaitsee nukkumis-, peseytymis- ja keittomahdollisuus tai rakennukseen tulee tehdä riittävät tilavaraukset ja tekniset valmiudet selviytymiskerrokselle. Pientalojen rakennukseen johtavien kulkuväylien on oltava esteettömät, jos ne ovat tontin olosuhteista ja maastomuotojen osalta mahdollisia toteuttaa.

### Ulkovalaistus

Rakennusten julkisivusta tulee hillitysti valaista jokin kadulle näkyvä osa. Lisäksi tulee valaista jokin pihan merkityksellinen osa, esimerkiksi puu tai kallio. Julkisivu- ja pihavalaituksen värisävyn tulee olla sama kuin katuvalaituksen värisävy: värilämpötila 4000 kelviniä, valaisimissa tai lampuissa merkintä 740 tai 840 tai 940.

Vilkkuvat tai väriään vaihtavat joulu- tai muut teemavalot on alueella kielletty.

### Pihasuunnittelu ja viherrakentaminen

#### Vihersuunnittelu

Perhetalon alueen tavoitteena on korkeatasoinen pihojen suunnittelu ja toteutus, jossa alkuperäistä maastonmuotoa ja kasvillisuutta säilytetään ja kunnioitetaan. Pihan suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee käyttää alalle koulutettua ammattilaista.

Pihan kulkureitit, oleskelualueet ja istutusalueet tulee suunnitella siten että ne yhdistyvät luontevasti olemassa olevaan maanpintaan, ilman suuria kallioleikkauksia, maantäyttöjä ja reunamuureja.

Tontilla olevia puita tulee vaalia, ja rakentamista lähellä olevat rungot tulee suojata rakentamisen ajaksi.

Istutettavan puuston lajien tulee sopia ympäröivään luontoon. Lisäksi sallitaan hedelmäpuut.

Maanpinta ja maanpinnan kasvillisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tontilla. Istutettavissa lajeissa sallitaan vain alueen luontaisia kasvilajeja. Lisäksi marjapensaat ja kukkaistutukset sallitaan. Suunnittelussa sallitaan ja suositellaan perhosia houkuttelevat kasvilajit, kuten ruohosipuli, mäkimeirami ja timjami.

Asemapiirroksessa tulee rakennuslupavaiheessa esittää myös (vähintään 10 metriä) rajan taakse ulottuvan alueen pohjakartta, sekä naapurin pihasuunnitelma, mikäli naapuriin sellainen jo on laadittu.

# Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava-alueen

## RAKENNUSTAPAOHJE

20.10.2020

### Työmaanaikainen tontin suojaaminen

Tontin kasvillisuus ja luonnonmukaisiksi jäävät tontin osat tulee suojata huolellisesti rakentamisen aikana eikä pinta-kasvillisuuden osalta haavoittuville osille saa varastoida maa-aineksia.

### Hulevedet

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla asemakaavamääräyksen mukaisesti. Ratkaisuksi hyväksytään myös rakennuksen ulkopuoliset säiliöt, mikäli ne on suunniteltu osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Virkistysalueilta mahdollisesti valuvat pintavedet tulee huomioida suunnittelussa erityisesti tonteilla 2:1, 3:1-3 ja 4:1.

### Aidat

Kortteleissa 2 ja 6-10 ei sallita raja-aitoja eikä pitkiä yhtenäisiä aitoja. Oleskelualueiden ja muiden pihan toimintojen ympärille saa tehdä lyhyitä istutettuja tai rakennettuja aitoja näkösuojaksi tai tilaa rajaaviksi reunoiksi. Rakennetut aidat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin sopiviksi.

Suurempien pysäköintialueiden rajaaminen ja osiin jakaminen tehdään istutuksin.

### Pysäköinti ja liikennealueet

Kadun reunakivi, kadun kalusteet ja reunaistutukset on määritelty kadun rakennussuunnitelmissa. Tontin suunnitelmat tulee sovittaa näihin suunnitelmiin.

Asemakaavassa on rajoituksia asfaltin käyttöön tontilla.

Kulkureiteillä tulee suosia kiveyksiä, nurmikiveyksiä tai sorapintoja.

Tonteilla suuremmat pysäköintialueet on jaettava osiin, joissa on AP-alueilla maksimissaan 4 autoa rinnakkain ja AK-alueilla maksimissaan 6 autoa rinnakkain. Alueet jäsenellään pensas- ja puuistutuksin.

Autokatoksen ja –tallin aukotukset tulee olla pientaloalueen mittakaavan mukaisia ja mitoitettu henkilöautojen mukaan.

KL-korttelialueelle määrätyn pysäkkikatoksen suunnitteluratkaisusta tulee sopia erikseen kaupunginarkkitehdin ja yhdyskuntatekniikan päällikön kanssa.

# Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava-alueen

## RAKENNUSTAPAOHJE

20.10.2020

### Tekniset järjestelmät

#### Energia-asiat

Kiinteistöjenväliset yhteiset maalämpö- ja muut energiaratkaisut ovat suositeltavia. Erityisesti kortteliin 5 ja korttelin 4 YL-korttelialueelle toivotaan toteutettavan aurinkoenergiaa ja maalämpöä ja muita mahdollisia energiantuotantomuotoja yhdistävä kokonaisvaltainen energiaratkaisu, johon myös läheiset tontit pystyvät liittymään.

Ekologiset hybridiratkaisut energiajärjestelmissä ovat suositeltavia; esim aurinkosähkön, aurinkokeräimien ja maalämmön yhdistelmä.

Jokainen asunto tulee varustaa kotona/poissa –järjestelmällä, johon liitetään oleellimmat kiinteistötekniset järjestelmät.

Sähkönkulutuksen kysynnänjousto tulee mahdollistaa tai siihen tulee varautua sähkökeskuksen ja oleellisimpien taloteknisten laitteiden ja järjestelmien osalta (lämmitys, ilmastointi, pesukoneet, autonlataus yms).

Tekniikkatilasta tulee rakentaa valmiiksi hormi katolle tulevaisuuden energiaratkaisuja varten, ja tekniikkatilaan tulee varata tilaa sähköakulle ja muille tulevaisuuden ratkaisuille.

Myös muut innovatiiviset energiaratkaisut ovat suositeltavia.

### Liikenne ja pysäköinti

Sähköautojen latausmahdollisuus on pakollinen jokaisella asuntomitoituksen vaatimalla autopaikalla. LP-2-alueella latauspisteitä tulee olla vähintään 10 prosentilla autopaikoista. Lataus saa olla niin kutsuttu hidas lataus. Yhtiömuotoisilla tonteilla latausjärjestelmä tulee varustaa tarvittavilla mittaroinneilla. Tekniseen tilaan tulee tehdä tilavaraus latauksen ohjaamista ja erillislaskutuksen vaatimuksia varten.

Yhteiskäyttöautoratkaisut ovat alueella suositeltavia, ja niillä voi saada myös huojennuksen pysäköintinormiin, mutta silloin järjestelyn pysyvyys pitää pystyä osoittamaan riittävällä tavalla.

Asemakaavassa määritellyt polkupyöräpaikat tulee olla helppokulkuisissa paikoissa maanpinnan tasalla. Asemakaavassa määritelty polkupyörän pesu- ja huoltopaikka tulee varustaa vesipisteellä ja viemäröinnillä sekä tarvittavilla suojuuksilla. Pesupaikan tulee sijaita siten että siihen on helppo tuoda esimerkiksi polkupyörä tai lastenrattaat.

# Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava-alueen

## RAKENNUSTAPAOHJE

20.10.2020

### Jätehuolto

Perhetalon alueelle järjestetään asuinaluekohtainen jätejärjestelmä, johon jokainen pientalokiinteistö toimittaa jätteensä. Kiinteistöjen tulee liittyä keskitettyyn jätejärjestelmään. Tontille ei saa sijoittaa muita jäteastioita kuin mahdollisia biokompostoreita. Mahdollisten biokompostorien paikat tulee suunnitella osana pihasuunnitelmaa. Asuntojen sisälle tulee järjestää toimiva jätteiden lajittelujärjestelmä vähintään seitsemälle jätelajelle.

### Kosteudenhallinta

Rakentamisessa tulee noudattaa kuivaketju10-ohjeistusta, soveltuvilta osin myös omakotirakentamisessa.

[www.kuivaketju10.fi](http://www.kuivaketju10.fi)

### Suunnitelman tietokonemallinnus

Rakennuksen ulkomuodosta ja tontin käytöstä tulee toimittaa väritetty 3D-mallinnus kaupungille rakennuslupavaiheessa sekä täydentää sitä, mikäli suunnitelmat muuttuvat. Tiedostomuoto ja mallin tarkkuus tulee sopia kaupungin kanssa. Perhetalon alueen kaikista hankkeista koottua mallinnusta ja siitä tuotettuja kuvia käytetään suunnitelmien yhteensovittamisessa sekä kaupungin markkinoinnissa.

*Vieressä valokuvia alueelta, lokakuu 2020.*

*Linnunrata:*



*Meteoritie:*



*Lyyran virkistysalueen niitty:*



<b>1</b>	
<b>Myyjä</b>	Naantalin kaupunki (y-tunnus 0135457-2), Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali.
<b>2</b>	
<b>Ostaja</b>	X
<b>3</b>	
<b>Kaupan kohde</b>	Naantalin kaupungin 122. kaupunginosan (Kuostano) XX. korttelin tontti nro X osoitteessa X, 21100 Naantali.  Kiinteistötunnus on 529-122-X-X. Tontin pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan X m <sup>2</sup> . Tontin kokonaisrakennusoikeus on X k-m <sup>2</sup> . Kartta oheisena.
<b>4</b>	
<b>Kauppahinta</b>	Kauppahinta on X (X) euroa.
<b>5</b>	
<b>Kaupan muut ehdot</b>	Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.
5.1	
Kauppahinnan maksaminen	 Kauppahinnasta on maksettu ennakoon AO-tontin varausmaksuna viisisataa (500 €) euroa / AP-tontin varausmaksuna kolmetuhatta (3 000 €) euroa. Lopputauppahinta, X (X) euroa, suoritetaan kaupantekotilaisuudessa kokonaisuudessaan ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.
5.2	
Muut maksut	 Kauppahinnan lisäksi ostajat suorittavat myydyin tontin lohkomiskulut yhdeksänsataa (900) / tuhat viisisataa (1 500) euroa, kaupanvahvistajan palkkion satakaksikymmentä (120) euroa sekä ennakkoa käyttövesi- ja jätevesiverkostoon liittymisestä X (X) euroa, jotka suoritetaan kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Lopulliset liittymismaksut suoritetaan kuitenkin heti, kun tontti on liitetty verkostoon, liittymisajankohtana voimassa olevan taksan yksikköhintojen ja rakennettavan kerrosalan mukaan laskettuna.
5.3	
Omistus- ja hallintaoikeus	 Omistusoikeus kiinteistöön siirtyy ostajalle, kun kaupunginjohtajan kiinteistön myyntiä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kauppahinta kokonaisuudessaan on maksettu.  Hallintaoikeus siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien.
5.4	
Kiinnitykset	Kiinteistöön ei ole vahvistettu kiinteistökiinnityksiä.
5.5	
Rasitteet	Kiinteistö myydään rasitteista ja rasituksista vapaana.

## 5.6

## 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.

## 5.7

## 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.

## 5.8

## Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- 1 lainhuutorekisterin ote
- 2 rasiustodistus
- 3 kiinteistörekisterin ote
- 4 kaavakartat ja -määräykset
- 5 Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen rakentamistapaohjeet.

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- 1 kaavakartat ja -määräykset.

## 5.9

## Rakentamisvelvoite

Ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakentamistapaohjeiden, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, jonka kerrosala on vähintään puolet (50 %) tontin kokonaisrakennusoikeudesta, kolmen (3) vuoden kuluessa siitä, kun rakentamisen tontilla saa aloittaa, siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän loppukatselmuksen hyväksytysti.

Rakentamisen tontilla saa aloittaa 1.1.2022.

Naantalin kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

## 5.10

## Johtojen ym. sijoittaminen

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

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä kiinteistön omistajalle 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, kiinteistönomistajan on sallittava tämä korvausetta.

## 5.11

## 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 katua 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.

## 5.12

## Vallintarajoitus

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

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdissa 5.10–5.12 mainitut sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kiinteistö luovutetaan rakentamattomana, kohdissa 5.9 ja 5.13 mainitut sopimusehdot on myös otettava luovutuskirjaan.

## 5.13

## Sopimussakko

Mikäli ostaja laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussakkona 20 % kauppahinnasta määrääjän 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.

5.14

Muu rikkomus

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

5.15

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 X. Xkuuta 20XX

**Naantalin kaupunki**  
Kaupunginhallitus

X

X

X

X

## Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Naantalin kaupungin puolesta X ja X 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.

Naantalissa X. Xkuuta 20XX

kaupanvahvistajan tunnus 5298/X

**1****Johdanto**

## 1.1

Sopijapuolet

Vuokranantaja Naantalin kaupunki (y-tunnus 0135457-2), Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali.

Vuokralainen

X

## 1.2

Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoitamana vuokra-alueena on Naantalin kaupungin 122. kaupunginosan (Kuostano) XX. korttelin tontti nro X osoitteessa X, 21100 Naantali.

Kiinteistötunnus on 529-122-X-X. Tontin pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan X m<sup>2</sup>. Tontin kokonaisrakennusoikeus on X k-m<sup>2</sup>. Kartta oheisena.

**2****Vuokrasuhteen kesto**

## 2.1

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa X.X.20XX ja päättyy X.X.20XX (50 vuotta).

## 2.2

Uudelleenvuokraus

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

- a vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- b alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c 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.

**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.

Tontista on maksettu ennakkoon AO-tontin varausmaksuna viisisataa (500 €) euroa / AP-tontin varausmaksuna kolmetuhatta (3 000 €) euroa. Tämä varausmaksu kokonaisuudessaan hyvitetään vuotuisen vuokran laskutuksen yhteydessä.

### 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. Kun-kin vuokravuoden vuokra lasketaan muuttamalla perusvuokra samassa suhteessa kuin vertailuindeksi on muuttunut perusindeksiin nähden.

### 3.3 Muut maksut

Vuokralainen suorittaa tontin lohkomiskulut yhdeksänsataa (900) / tuhat viisisataa (1 500) euroa sekä ennakkoa käyttövesi- ja jätevesiverkostoon liittymisestä X (X) euroa, jotka suoritetaan vuokrasopimuksen allekirjoitustilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin. Lopulliset liittymismaksut suoritetaan kuitenkin heti, kun tontti on liitetty verkostoon, liittymisajankohtana voimassa olevan taksan yksikköhintojen ja rakennettavan kerrosalan mukaan laskettuna.

### 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 kaavassa määrätty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut, ja että hän 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, rakentamistapaohjeiden, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuk-

sen, jonka kerrosala on vähintään puolet (50 %) tontin kokonaisrakennusoi-  
keudesta, kolmen (3) vuoden kuluessa siitä, kun rakentamisen tontilla saa  
aloittaa, siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi  
siinä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän loppukatselmuksen  
hyväksytyksi.

Rakentamisen tontilla saa aloittaa 1.1.2022.

Naantalin kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua ra-  
kennusaikaa.

#### 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 turvalli-  
suudelle.

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

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

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

#### 4.4

##### Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralai-  
sen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on  
kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) tarkoittamalla ta-  
valla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistu-  
misesta siten kuin kyseisessä laissa säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokrananta-  
jalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpi-  
teestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

#### 4.5

##### Alivuokraus

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

#### 4.6

##### Katselmuksset

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

#### 4.7

##### 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, kiinteistönomistajan on sallittava tämä korvausetta.

## 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.

### 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 rauetessa 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 vuokrankauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 5.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrankauden 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.

## 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 kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

### 6.2

#### Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen 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, 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 siirrostä 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, ellei kaupunki ole antanut siirtoon erikseen etukäteen lupaa.

### 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.

## 6.6

## Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralaissa (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.

## 6.8

## Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

## 6.9

## Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun kaupunginjohtajan tontin luovuttamista koskeva päätös on saanut lainvoiman.

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

**Allekirjoittaminen**

Aika ja paikka

Naantalissa X. Xkuuta 20XX

Allekirjoitukset

**Naantalin kaupunki**  
Kaupunginhallitus

X

X

X

X