

Naantali*

Murikko, Vihnetie, A0- ja AP-tontit.



Yleisesite

Esitteen Drone-kuvat ottanut Veijo Lindgren.

1. Perustietoa tonteista ja Naantalin kaupungista

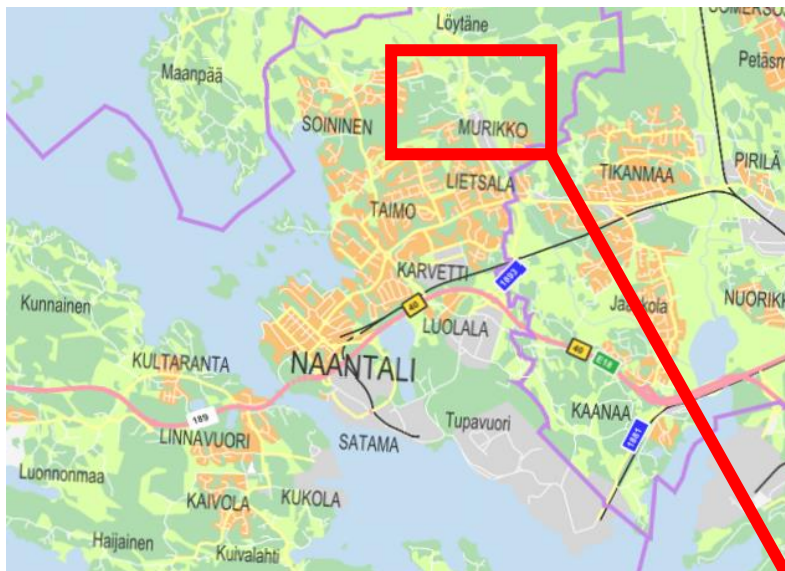
Vihnetien alue lyhyesti

Murikon uudet pientalotontit sijaitsevat Manner-Naantalin koillisosassa, linnuntietä mitattuna vajaan neljän kilometrin etäisyydellä Naantalin keskustasta. Tontit sijoittuvat Naantali-Masku-seututien ja Vengan Golfkentän välimaastoon, uuden kesällä 2023 rakennetun Vihnetie-nimisen kadun varteen. Lähiympäristön rakennuskanta koostuu 2000-luvulla rakennetuista Vengan ja Immaisten pientaloasuinalueista, sekä 1980-luvulla rakennetusta Murikon pienteollisuusalueesta. Alueen itäreunaa hallitsee vuonna 2003 perustettu Vengan Golfkenttä.

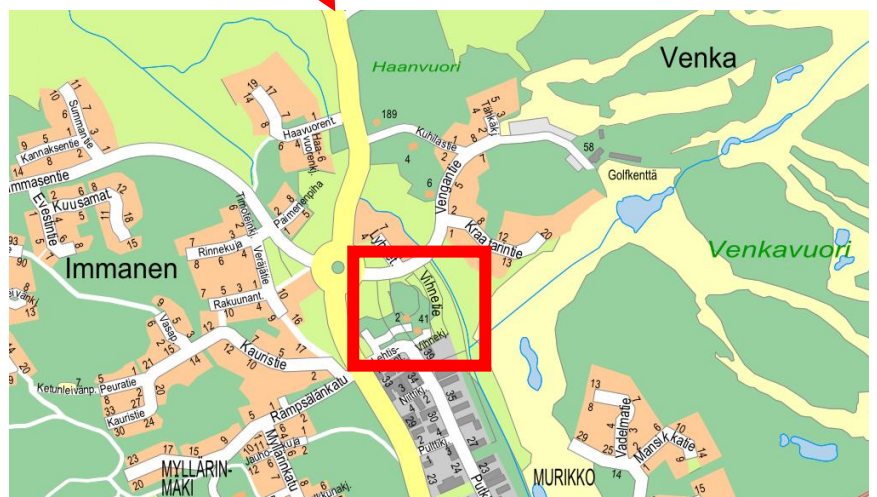
Arjen peruspalveluista reilun kilometrin etäisyydellä Suovuorella sijaitsevat niin päiväkoti ja peruskoulu kuin myös Suovuoren laaja ulkoilualue. Lähimpään päivittäistavarakauppaan on matkaa vajaan kaksi kilometriä. Lähialueelta löytyy myös muutamia erikoistavarakauppoja, kunnallisten palvelujen sijaitessa kattavasti Naantalin keskustassa. Vengantien varteen on lisäksi kaavoitettu tontti lähipalvelurakennuksia varten, johon voidaan toteuttaa tarpeen mukaisia peruspalveluita. Lähialueen merkittävin vapaa-ajan kohde on jo mainittu Aurinko Golfin 27-reikäinen golfkeskus ravintoloinen.

Föli-joukkoliikenteen osalta alueelta on arkipäivinä Naantalin sisäisen N1-kutsuliikenteen yhteys Naantalin keskustaan ja edelleen vaihtoyhteydellä Turkuun. Turun suunnan bussilinjat pääosin ajavat alueelta noin puolentoista kilometrin päässä olevaa Aurinkotietä pitkin.

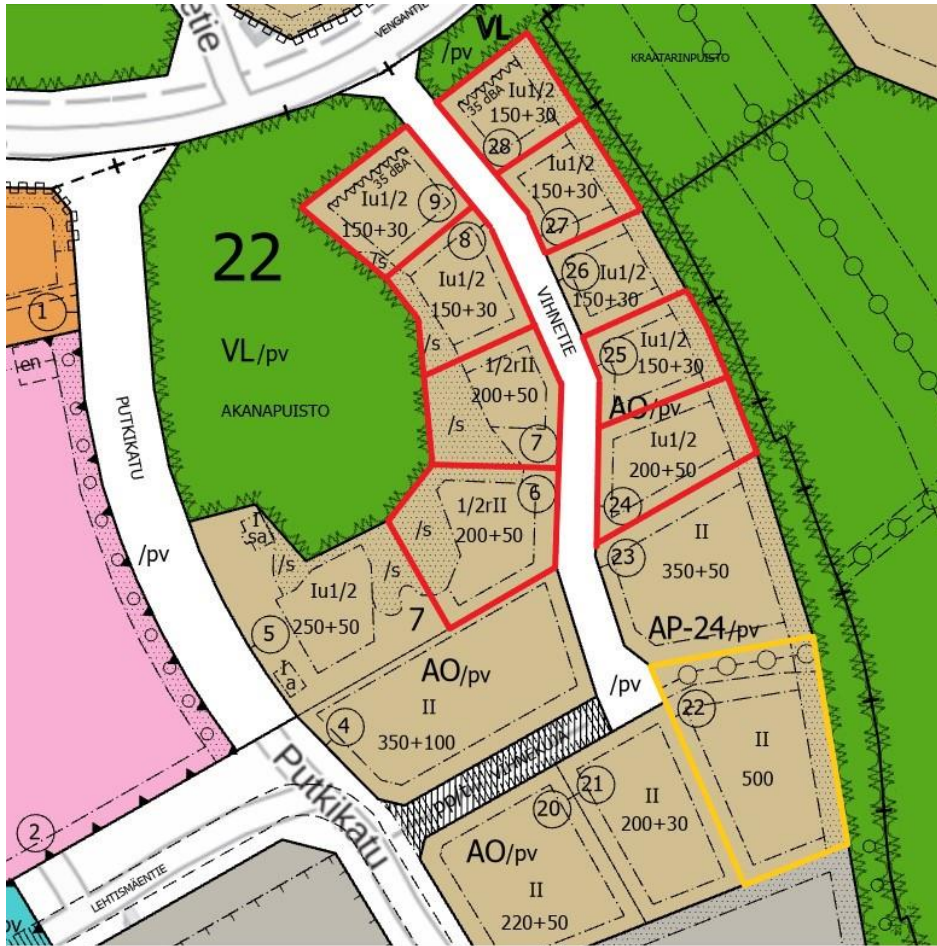
Luovutettavat tontit kartalla



Tonttien sijainti suhteessa Naantalin keskustaan.



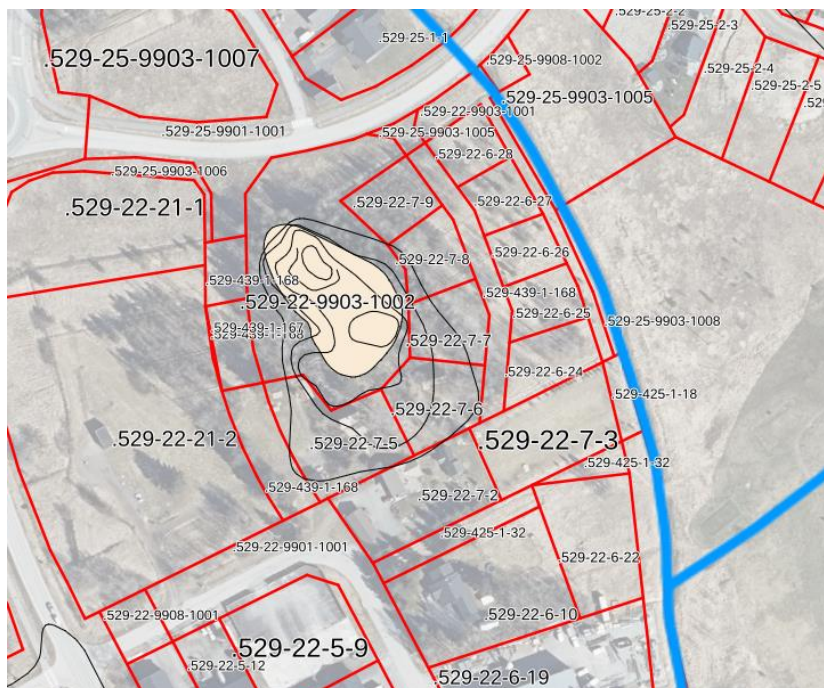
Vihnetien lähiympäristö.



Asemakaavaote, jossa luovutettavat tontit korostettu.

Alueen topografia

Alue on entistä maa- ja metsätalousaluetta, joka päätopografialtaan laskee loivasti itään kohti alueen itäreunassa virtavaa Murikonojaa. Vihnetien länsipuolen tontit sijaitsevat osin metsäsaarekkeessa, jossa paikallinen kalliomuodostuma aiheuttaa myös jyrkempää rinnettä. Vihnetien itäpuoliset tontit ovat tasaisen maan tontteja. Alueen korkeus merenpinnasta on n. 3-6 metriä mpy.

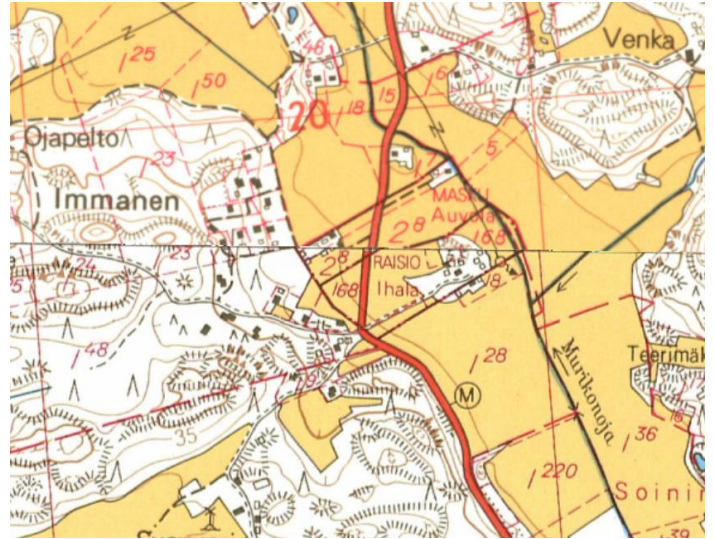


Kartta, jossa esitetty Murikonoja sekä alueen metsäsaarekkeen kalliomuodostuma korkeuskäyrineen.

Alueella on harjoitettu viljelytoimintaa 1990-luvun alkuun saakka, minkä jälkeen käyttämättömäksi jääneet pellot ovat luontaisesti metsittyneet. Alueella sijainneesta vanhasta tilakeskuksesta on jäljellä yksittäisiä merkkejä vanhoista rakennuksista.



Alue vuoden 1954 ilmakuvassa



Alue ympäristöineen vuoden 1968 peruskartalla

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, jonka asukasluku on viime vuodet ollut kasvava, ja se on menestynyt hyvin erilaisissa asukastytyväisyyskyselyissä. 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 – Naantalin elinkeinopolitiikka palkittiin vuonna 2020 kolmanneksi parhaaksi sekä Varsinais-Suomen kunnista että kaikista 10.000–50.000 asukkaan kunnista. 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.

Naantali sai valtakunnallista näkyvyyttä vuonna 2022 kaupungissa järjestettyjen Asuntomessujen ansiosta. Luonnonmaan saareen rakennettu asuinalue keräsi kiitosta erityisesti ympäristön huomioimisesta asuinalueen suunnittelussa ja olemassa olevien luontoarvojen säilyttämisestä. Osittain Asuntomessujen ansiosta Naantali on kasvattanut viimeisen vuoden aikana eniten asukaslukuaan alle 20.000 asukkaan kunnista. Muuttovetovoima on erityisen vahvaa maan sisäistä nettomuuttoa mitattaessa. Ajanjaksolla 4/2022–3/2023 Naantaliin suuntautunut kuntien välinen nettomuutto oli kaikki kunnat huomioiden sijalla 10. Kokonaisnettomuuton osalta Naantalin sijoitus samalla ajanjaksolla oli 19.

Naantalin tavoite on pitää asukasluku edelleen kasvavana, mutta kuitenkin siten, että kasvu toteutetaan resurssiviisaasti ja kestäväen kehityksen mukaisilla toimenpiteillä. Näihin toimenpiteisiin kuuluu mm. täydennysrakentamista edistävä kaavoitus ja vahva tahto uudelleenaloittaa matkustajajunaliikenne Naantalin ja Turun välillä.



Drone-kuva Vihnetien alueelta elokuulta 2023. AO-tonttien alue korostettu punaisella, AP-tontin alue keltaisella.

2. Tonttien toteutus

Yleistä

Ostaja/vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakennuttamaan/rakentamaan myytävän/vuokrattavan tontin rakentamisvelvollisuus täyttäen **noudattaen lakeja, asetuksia, kaupungin rakennusjärjestystä, alueen asemakaavaa, voimassa olevaa tonttijakoa sekä hyvää rakennuttamis- ja rakentamistapaa.** Tontti toteutetaan ostajan/vuokralaisen toimesta kokonaisvastuuperiaatteella.

Rakennushankkeen toteutuksessa tulee pyrkiä mahdollisuuksien mukaan vähäiseen rakentamisaikaiseen hiilijalanjälkeen.

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 harkinnan mukaan vapauttaa ostajan tai vuokraajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

Tonttien pinta-alat, rakennusoikeudet ja luovutushinnat:

NAANTALI, MURIKKO; LUOVUTETTAVAT TONTIT 2024

Kiinteistötunnus	Osoite	Pinta-ala m ²	Rak-oikeus krs-m ²	Myyntihinta	Lähtövuokra 5,7 pros	Tontin lohkominen	€/m ²	€/krs-m ²	Kaavamäär.
Kortteli 6, AO/pv									
529-022-0006-0024	Vihnetie 10	1 001	250	60 000 €	3 420 €/v	1 000 €	60 €	240 €	AO/pv
529-022-0006-0025	Vihnetie 8	787	180	45 500 €	2 594 €/v	1 000 €	58 €	253 €	AO/pv
529-022-0006-0027	Vihnetie 4	695	180	37 500 €	2 138 €/v	1 000 €	54 €	208 €	AO/pv
529-022-0006-0028	Vihnetie 2	713	180	37 000 €	2 109 €/v	1 000 €	52 €	206 €	AO/pv
Kortteli 7, AO/pv									
529-022-0007-0006	Vihnetie 7	1 335	250	56 000 €	3 192 €/v	1 000 €	42 €	224 €	AO/pv
529-022-0007-0007	Vihnetie 5	1 047	250	49 000 €	2 793 €/v	1 000 €	47 €	196 €	AO/pv
529-022-0007-0008	Vihnetie 3	922	180	39 500 €	2 252 €/v	1 000 €	43 €	219 €	AO/pv
529-022-0007-0009	Vihnetie 1	888	180	36 500 €	2 081 €/v	1 000 €	41 €	203 €	AO/pv
Kortteli 6, AP-24/pv									
529-022-0006-0022	Vihnetie 14	2 083	500	112 000 €	6 570 €/v	1 500 €	54 €	224 €	AP-24/pv

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.

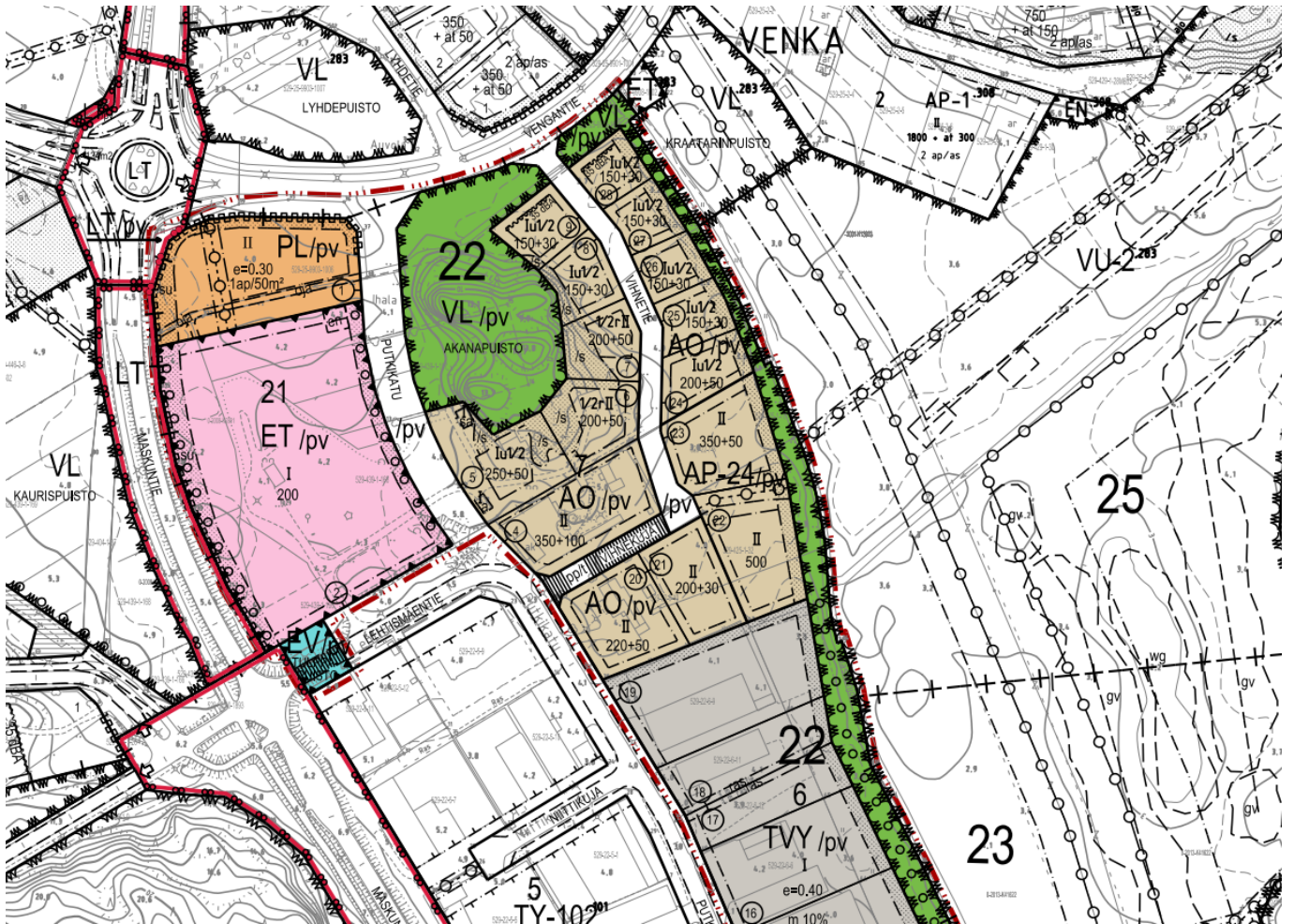
Lisäksi ostaja vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta, ellei kauppa toteuteta sähköisen kiinteistönvaihdannan palvelussa.

3. Asemakaava

Alueella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston 15.3.2021 hyväksymä Murikon pohjoisosan asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-333), joka on tullut lainvoimaiseksi 30.4.2021.

Asemakaavan sitovuus

Asemakaavassa on useita mm. rakennusten, pihojen ja liikenneyhteyksien suunnitteluun, liikenteen järjestämiseen, teknisiin järjestelmiin sekä energiaratkaisuihin liittyviä määräyksiä, joihin tontinhakijan tulee ennen tarjouksen jättämistä tutustua huolellisesti sekä sitoutua kyseisiin määräyksiin kohteen toteutuksessa.



Ote asemakaavakartasta Ak-365.

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.

Maaperätutkimukset

Ostaja/vuokralainen vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista. Koska alue on suurelta osin entistä maanviljelysalueita, tulee pohjatutkimus suorittaa erityisellä huolella. Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti kaupunki ilmoittaa käytettävissä olevien tietojen perusteella, ettei tonteilla ole tiedossa olevia pilaantuneita maita. Tontin 529-022-0007-0006 alue on ollut maatilan talouskeskuksen piha-alueena, minkä jäljiltä tontilla on jäämiä puretusta talousrakennuksesta. Mikäli tonttialueen maaperä tai pohjavesi kuitenkin osoittautuu pilaantuneeksi ennen tontinluovutusta, vastaa kaupunki puhdistuksesta ympäristönsuojelulain 14. luvun mukaisesti.

Rakentamisen suunnittelussa ja rakennusten perustamisessa tulee ottaa huomioon, että alueella on paineellista pohjavettä. Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa maalämpökaivoja tai vaakasuuntaisia lämmönkeruupiirejä.

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.

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.

4. Tonttien luovutus

Kauppakirja ja vuokrasopimus sekä varausmaksu

Tontinhakija on velvollinen ostamaan tai vuokraamaan tontin kaupungin yleisten luovutuskirjapohjien ehtojen mukaisesti luovutushinnan mukaisella kauppahinnan tai siitä lasketulla vuosivuokralla, mikäli Naantalin kaupunginjohtaja päättää hyväksyä osto- tai vuokratarjoituksen ja tätä koskeva päätös saa lainvoiman. Luovutuskirja on allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa luovutuspäätöksen lainvoimaistumisesta.

Tontin luovutuspäätöksen jälkeen tontinhakijan tulee maksaa varausmaksu, joka on AO-tonttien osalta 500 € ja AP-tontin osalta 3.000 €. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa, kun kauppakirja allekirjoitetaan. Mikäli tontti vuokrataan, palautetaan varausmaksu vuokralaiselle viipymättä maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Mikäli tontinhakija peruuttaa tarjouksensa luovutuspäätöksen jälkeen, ei varausmaksua palauteta.

Omistus/hallintaoikeus tonttiin siirtyy ostajalle/vuokraajalle, kun kaupunginjohtajan kiinteistön luovutusta koskeva päätös on saanut lainvoiman, kauppakirja allekirjoitettu ja kauppahinta kokonaisuudessaan on maksettu tai maanvuokrasopimus allekirjoitettu. Hallintaoikeus siirtyy luovutuksen saajalle kauppakirjan/vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien

Muut kustannukset

Kauppahinnan ohella ostaja suorittaa myydyin tontin lohkomiskulut, jotka AO-tonttien osalta ovat 1.000 € ja AP-tontin osalta 1.500 € sekä kaupanvahvistajan palkkion 120 €. Nämä suoritetaan ennen kauppakirjan allekirjoitustilaisuutta ja kuitataan maksetuiksi kauppakirjan allekirjoituksin. Vuokraaja suorittaa tontin lohkomiskulut, jotka AO-tonttien osalta ovat 1.000 € ja AP-tontin osalta 1.500 €, suorituksen tapahtuessa ennen vuokrasopimuksen allekirjoitustilaisuutta ja kuitataan maksetuksi vuokrasopimuksen allekirjoituksin.

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

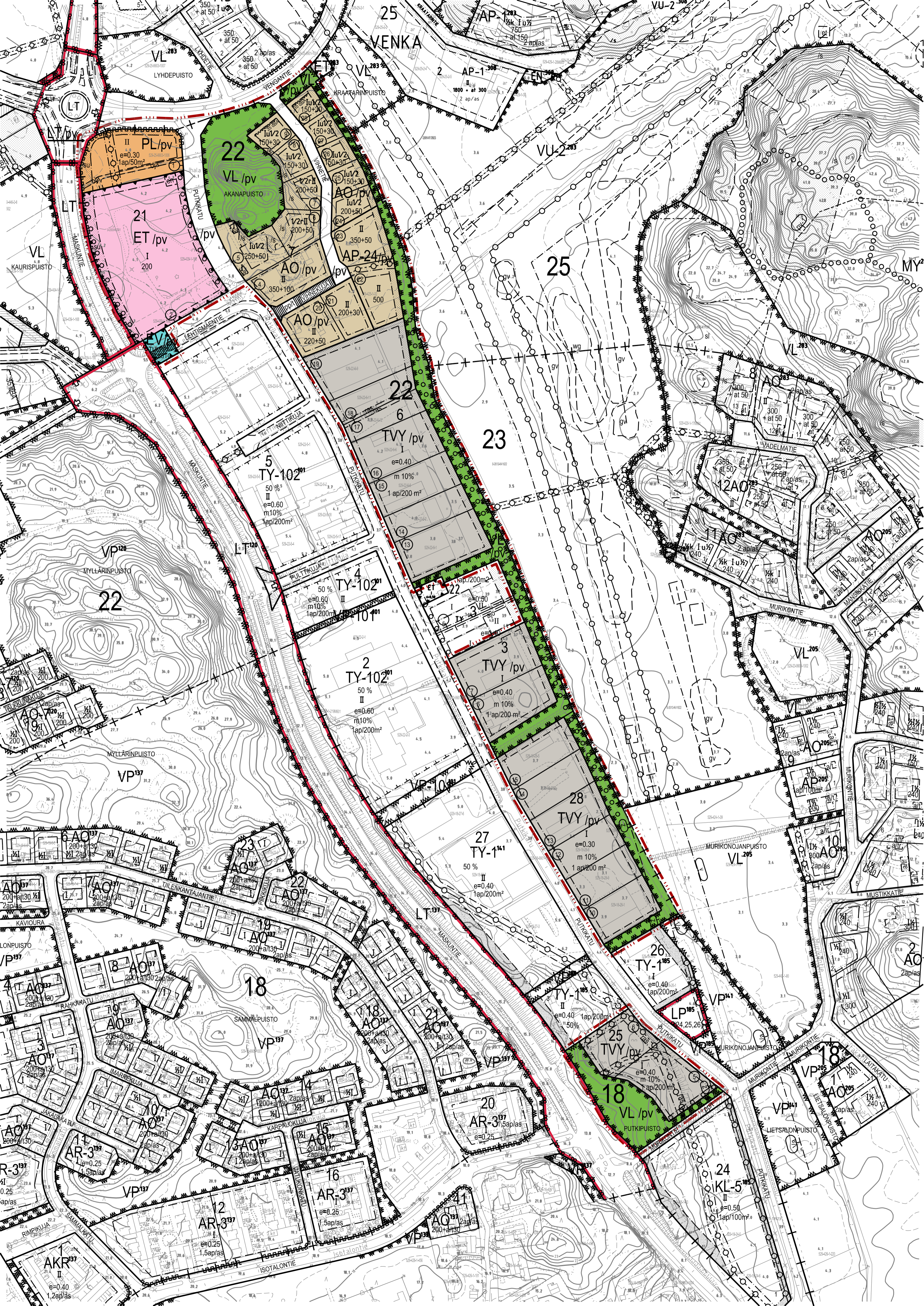
Lisäksi ostaja vastaa saantonsa lainhuudattamisesta ja vuokraaja vuokraoikeutensa kirjaamisesta säädetyssä määräajassa Maanmittauslaitoksen taksojen mukaisesti.

NAANTALI, MURIKKO; LUOVUTETTAVAT TONTIT 2024

Kiinteistötunnus	Osoite	Pinta-ala m ²	Rak-oikeus krs-m ²	Myyntihinta	Lähtövuokra 5,7 pros	Tontin lohkominen	€/m ²	€/krs-m ²	Kaavamäär.
Kortteli 6, AO/pv									
529-022-0006-0024	Vihnetie 10	1 001	250	60 000 €	3 420 €/v	1 000 €	60 €	240 €	AO/pv
529-022-0006-0025	Vihnetie 8	787	180	45 500 €	2 594 €/v	1 000 €	58 €	253 €	AO/pv
529-022-0006-0027	Vihnetie 4	695	180	37 500 €	2 138 €/v	1 000 €	54 €	208 €	AO/pv
529-022-0006-0028	Vihnetie 2	713	180	37 000 €	2 109 €/v	1 000 €	52 €	206 €	AO/pv
Kortteli 7, AO/pv									
529-022-0007-0006	Vihnetie 7	1 335	250	56 000 €	3 192 €/v	1 000 €	42 €	224 €	AO/pv
529-022-0007-0007	Vihnetie 5	1 047	250	49 000 €	2 793 €/v	1 000 €	47 €	196 €	AO/pv
529-022-0007-0008	Vihnetie 3	922	180	39 500 €	2 252 €/v	1 000 €	43 €	219 €	AO/pv
529-022-0007-0009	Vihnetie 1	888	180	36 500 €	2 081 €/v	1 000 €	41 €	203 €	AO/pv
Kortteli 6, AP-24/pv									
529-022-0006-0022	Vihnetie 14	2 083	500	112 000 €	6 570 €/v	1 500 €	54 €	224 €	AP-24/pv

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 kiinteistönvaihdannan palvelussa.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AP-24** Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittäviä rakennuksia.
- AO** Erillispientalojen korttelialue.
- PL** Lähipalvelurakennusten korttelialue.
- TVY** Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle ei saa sijoittaa toimintaa, joka melun, pölyn, savun, hajun tai muun saasteen muodossa häiritsee alueen ympäristöä. Tontin rakennetusta kerrosalasta saadaan enintään 10 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten.
- VL** Lähivirkistysalue.
- ET** Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen alue.
- LT** Maantien alue.
- EV** Suojajohdealue.
- 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.
- ①** Sitovan tonttijonon mukaisen tontin raja ja numero.
- 22** Kaupungin- tai kunnanosan numero.
- 25** Korttelin numero.
- VIHNETIE** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 250+50** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- II** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- v2rII** Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoituvassa kerroksessa käyttää kerrosalaa luettavaksi tilaksi. Sallitun kerrosluvun lisäksi ei saa rakentaa kellarikerrosta.
- IV2** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ulakon tasolla käyttää kerrosalaa luettavaksi tilaksi.
- e=0.40** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- []** Rakennusala.
- [a]** Rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan.
- [sa]** Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan.
- [en]** Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuntamon.
- [/s]** Luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa. Alueella tulee maanpinta säilyttää nykyisellään, louhintoja ei saa tehdä, puusto tulee säilyttää ja pinnan muu kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Plenimuotoisia kattamattomia terasseja, kukureittejä ja istutus-alueita alueelle saa rakentaa. Rakennusala saa tehdä vähäisiä poikkeamia suojellulle alueelle. Alueelle ei saa rakentaa eikä istuttaa aitoja jotka eivät liity esim. oleskelualueen pienimuotoiseen rajaamiseen.
- /pv** Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
- Istutettava alueen osa.
- o o o** Säilytettävä / istutettava puurivi.
- Katu.
- []** Jalankululle ja pyöräilylle varattu tie, jolla tontille ajo on sallittu.
- []** Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
- o** Johtoa varten varattu alueen osa.
- o ja** Oja.
- ras** Rasite.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvollittymää.
- 35dB A** Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.
- z** Voimajohtoon liittyvä rakennuskiltoalueen raja.
- su** Maantien suoja-alueeksi varattu alueen osa.

MUUT MÄÄRÄYKSET:

- Pohjavedet:** Kaava-alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muu toiminta, josta voi aiheutua vesilain 3 luvun 2 §:n tarkoittama muutos pohjaveden laadussa tai määrässä sekä ympäristönsuojelulain 17 §:n (pohjaveden pilaamiskielto) ja 16 §:n (maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seurauksia.
- Viranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.
- Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa maalämpökaivoja tai -putkistoja.
- Rakentaminen, ojituksen ja maan kaivuun on tehtävä siten, ettei siitä aiheudu pohjaveden laatuomuuksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen. Täyttömaana saa käyttää ainoastaan puhdasta kivennäismaata.
- Pohjavesialueella ei saa säilyttää tai varastoida irrallaan nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä liikkavia aineita. Kiinteistökohtaiset öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää.
- Pohjavesialueilla on ajoneuvojen, veneiden, koneiden ja laitteiden pesu liuotuspesuaineilla sallittu ainoastaan tähän tarkoitukseen rakennetulla pesupaikalla, josta pesuvedet johdetaan hiekkaan ja öljynerotuskaivoon kautta jätevesiviemäriin.

NAANTALIN KAUPUNKI TEKNISET PALVELUT MAANKÄYTTÖOSASTO ASEMAKAAVOITUS			
MURIKON POHJOISOSAN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS		Ak-365	
ASEMAKAAVA 1:2000			
Asemakaava koskee Naantalın kaupungin (529) Inalan kylän (439) kiinteistöjä 1:166, 1:167 ja 1:168.			
Asemakaavan muutos koskee Naantalın kaupungin (529) 18. kaupunginosan kortteleita 25 (osa) ja 28 sekä lähivirkistysaluetta 22. kaupunginosan kortteleita 3 (osa), 6 ja 7 sekä lähivirkistysaluetta ja katualueita 25. kaupunginosan lähivirkistysaluetta ja katualueita.			
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat Naantalın kaupungin (529) 18. kaupunginosan osa kortteli 25 ja 28 sekä lähivirkistysaluetta 22. kaupunginosan osa kortteli 3, kortteli 6, 7 ja 21 sekä lähivirkistysaluetta, suojajohdealueita ja katualueita. 28. kaupunginosan maantiealueita.			
Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.			
Kylän nro	Kylä	Kaupunginosan nro	Kaupunginosa
439	Inala	18, 22, 25	
Piirustuksen sisältö	Asemakaava ja asemakaavan muutos	Päiväys	Piirustuksen työno
		28.01.2021	
Käsitellyt	15.5.2019 05.02.2020 28.10.2020	Nähtäminen	27.02 - 27.03.2020
TEKLA	23.11.2020	KHKON	15.12.2020 - 18.01.2021
KH	25.02.2019 30.11.2020 01.03.2021	KV	15.03.2021
Kaavan hyväksyjä	Kaupunginvaltuusto	Hyväksymispvm.	Lähtö.
		15.03.2021	30.04.2021
Kaavan laati	Eeva Rytkölä, kaavoitusinsinööri	Osuu	Uurasmaa, kaupunginarkkitehti
		Päiväys	04.12.2019
Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset			Pirjo Pitkänen, maankäyttöinsinööri

- Rakennuksen lattiatason alin korkeustaso tulee olla vähintään +3,5 m N2000-kerkeusjärjestelmässä.
- Uusien rakennusluupien yhteydessä on esitettävä suunnitelma hulevesien hallinnasta ja johtamisesta.
- Jokaiseen kiinteistöön tulee tehdä aktiivisesti aurinkoenergiaa hyödyntävä energiatärjestelmä.
- Erilisen hyödyntämiseen tarkoitettua laitteita tulee suunnitella osana rakennuksen ja piha-alueen rakennelmien arkkitehtuuria.
- Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee pitää huolitellussa kunnossa istutuksin tai alkupehällä luonnonkasvillisuutta säilyttäen.
- AO ja AP-24 tonteilla:
 - maanpäällisen kellarikerroksen rakentaminen ei ole sallittua.
 - rakennuksissa tulee olla harjakatto, ja niiden välyksen tulee olla korttelikohtaisesti yhtenäinen.
 - julkisivuvälyksen tulee koostua murretuista maaväreistä.
 - asunto kohden on osoitettava vähintään 2 autopaikkaa, joista ainakin toinen on katettava.
 - piharakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus tontin asuinrakennuksen kanssa.
 - Pihearakennusten korkeus tulee olla aistinen suhteessa päärakennukseen.
 - tontti voidaan aidata kadun puolelta pensassaidoin tai -aidantein, lauta-aitojen käyttöä ei sallita.
 - erityisesti korttelin 22 pientalotonttien sekä korttelin 7 tonttien 8. ja 9 kohdalla on suunnitteluvaiheessa konsultoitava Naantalın vesihuoltolaitosta liittyvien mahdollisesti vaativien teknisten ratkaisujen (pellatinnat tms.) selvittämiseksi.

- PL-korttelialueella:**
 - Maan tasoon, pääovien tai sisään tulopöytäväylän läheisyyteen on osoitettava paikka pyöräpysäköintiä varten.
 - pyöräpaikkoja on oltava vähintään 1 pp / 100 k-m².
 - pyöräpaikoista vähintään 50 % on oltava katettuja ja runkolukituksella varustettuja.
- TVY-korttelialueilla:**
 - Rakennusten sijoittelussa ja rakenteissa on huomioitava aluepalon vaaran ja mahdollisen talon leväimisen estäminen naapurirakennuksiin.
- Voimajohtoalueet:**
 - Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa rakennuksia tai rakennelmia.
- Voimajohtoalueella olevien puiden ja istutusten korkeus saa olla enintään kaksi (2) metriä.
- Voimajohtoalueella tai sen läheisyyteen sijoituvasta rakentamisesta tulee aina pyytää Carunalta / voimajohtojen omistajalta erillinen risteämaalaus. Risteämaa voi olla rakennelma, rakennus, polku, tie tai katu, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämaalaus tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi jo osoitettu kaavassa.

1 Myyjä	Naantalin kaupunki (y-tunnus 0135457-2), Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali.
2 Ostaja	X
3 Kaupan kohde	<p>Naantalin kaupungin 22. kaupunginosan (Myllärinmäki – Maskuntien Teollisuusalue) XX. korttelin tontti nro X osoitteessa Vihnetie X, 21110 Naantali.</p> <p>Kiinteistötunnus on 529-22-X-X. Tontin pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan X m². Tontin kokonaisrakennusoikeus on X k-m². Kartta oheisena.</p> <p>Tontti osoitetaan Naantalin kaupunginvaltuuston 15.3.2021 hyväksymässä ja 30.4.2021 lainvoimaiseksi tullessa Murikon pohjoisosan asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa (Ak-365) Erillispientalojen korttelialueeksi (AO). HUOM!!: Tontti 529-022-0006-0022: Asuinpientalojen korttelialueeksi, jolle saa rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittäviä rakennuksia (AP-24).</p> <p>Tontille kohdistuu kaavan mukainen merkintä tärkeästä tai veden hankintaan soveltuvasta pohjavesialueesta (/pv)</p> <p>TARKISTA KAAVASTA: JOKO</p> <p>Tontille on osoitettu asemakaavan mukaisena käyttöoikeuden rajoituksena istutettava tontinosa.</p> <p>TAI</p> <p>Tontille on osoitettu asemakaavan mukaisena käyttöoikeuden rajoituksena luonnontilaisena säilytettävä tontinosa (/s).</p> <p>LISÄKSI TONTILLA 529-022-0006-0022</p> <p>Tontille sijoittuu kiinteistörekisteriin merkitty johtoa varten perustettu, 5.4.2022 rekisteröity rasite 529-2022-K7.</p>
4 Kauppahinta	Kauppahinta on X (X) euroa.
5 Kaupan muut ehdot	Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.
5.1 Kauppahinnan maksaminen	<p>Kauppahinnasta on maksettu ennakoon AO-tontin varausmaksuna viisisataa (500) euroa / AP-tontin varausmaksuna kolmetuhatta (3 000) euroa. Loppukauppahinta, X (X) euroa, suoritetaan ennen kaupantekotilaisuutta kokonaisuudessaan ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.</p>

5.2

Muut maksut

Kauppahinnan lisäksi ostaja/t suorittavat ennen kauppakirjan allekirjoitusta myydyin tontin lohkomiskulut **tuhat (1 000) / tuhat viisisataa (1.500) euroa** sekä viimeistään kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa kaupanvahvistajan palkkion satakaksikymmentä (120) 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 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 lukuun ottamatta asemakaavan mukaisena käyttöoikeuden rajoituksena

**TARKISTA KAAVASTA: JOKO
istutettavaa tontinosaa**

**TAI
luonnontilaisena säilytettävää tontinosaa (/s).**

HUOM!! Tontin 529-022-0006-0022 osalta myös: sekä kiinteistörekisteriin merkittyä johtoa varten perustettua, 5.4.2022 rekisteröityä rasitetta 529-2022-K7.

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

esitetystä 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 (Ak-365)

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- 1 kaavakartat ja -määräykset.

5.9

Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus.

HUOM!! TONTIN 529-122-0010-0002 OSALTA:

Kaupunki toteaa, että tontin aluetta on käytetty maatalon pihamaana ja tontin alueella on sijainnut talousrakennus. Puretusta talousrakennuksesta on tontilla jäljellä purkujätettä, jotka ostaja ottaa vastattavakseen. Kaupungin tiedon mukaan alueella ei ole jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

MUILLA TONTEILLA:

Kaupunki toteaa, että kiinteistö on aikaisemmin ollut käytössä metsä- ja maatalousmaana, eikä alueella ole kaupungin tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

5.10

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 heti.

Kaupunki voi ennen rakentamisvelvoitteen määräajan päättymistä tehdystä perustellusta hakemuksesta jatkaa mainittua rakentamisaikaa. Jos hakemusta ei ylivoimaisen tai siihen verrattavan esteen vuoksi ole voitu tehdä ennen rakentamisvelvoitteen määräajan päättymistä, voi kaupunki jatkaa mainittua rakentamisvelvoitteen määräaikaa myös esteen päättymisen jälkeen tehdystä perustellusta hakemuksesta.

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 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 korvausta.

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 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.

5.13

Vallintarajoitus

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

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdissa 5.11, 5.12, 5.13 ja 5.15 mainitut sopimusehdot kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kiinteistö luovutetaan rakentamattomana, kohdissa 5.10 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 sopimussak-

koa kauppahintaa vastaavan summan kertasuorituksena. Naantalin kaupunginhallitus voi vapauttaa ostajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

Ostaja on velvollinen suorittamaan sakkoa myös siinä tapauksessa, että on myynyt tontin rakentamattomina edelleen eikä rakentamisvelvoite täyty, ellei luovutuskirjassa ole sovittu rakentamisvelvoitteen siirtymisestä.

5.15

Pohjavesi

Rakentamisen suunnittelussa ja rakennusten perustamisessa tulee ottaa huomioon, että alueella on paineellista pohjavettä.

Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa maalämpökaivoja tai vaakasuuntaisia lämmönkeruupiirejä.

5.16

Muu rikkomus

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

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 X. Xkuuta 2024

Naantalin kaupunki
KaupunginhallitusRiitta Luotio
vs. kaupunginjohtajaTuro 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.

Naantalissa X. Xkuuta 2024

kaupanvahvistajan tunnus 5298/X

Luonnos AO/AP

xx.x.2024

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 22. kaupunginosan (Myllärinmäki – Maskuntien Teollisuusalue) XX. korttelin tontti nro X osoitteessa Vihnetie X, 21110 Naantali.

Kiinteistötunnus on 529-22-X-X. Tontin pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan X m². Tontin kokonaisrakennusoikeus on X k-m². Kartta oheisena.

Tontti osoitetaan Naantalin kaupunginvaltuuston 15.3.2021 hyväksymässä ja 30.4.2021 lainvoimaiseksi tullessa Murikon pohjoisosan asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa (Ak-365) Erillispientalojen korttelialueeksi (AO). **HUOM!!!: Tontti 529-022-0006-0022: Asuinpientalojen korttelialueeksi, jolle saa rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittäviä rakennuksia (AP-24).**

Tontille kohdistuu kaavan mukainen merkintä tärkeästä tai veden hankintaan soveltuvasta pohjavesialueesta (/pv).

TARKISTA KAAVASTA: JOKO

Tontille on osoitettu asemakaavan mukaisena käyttöoikeuden rajoituksena istutettava tontinosa.

TAI

Tontille on osoitettu asemakaavan mukaisena käyttöoikeuden rajoituksena luonnontilaisena säilytettävä tontinosa (/s).

LISÄKSI TONTILLA 529-022-0006-0022

Tontille sijoittuu kiinteistörekisteriin merkitty, 5.4.2022 rekisteröity rasite 529-2023-K1.

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

Luonnos AO/AP

xx.x.2024

- 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 lokakuun 31. päivänä.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa, verotuksessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Mikäli tontille toteutetaan enemmän kerrosalaa kuin mitä perusvuokran ja perittävän vuokran määrittämisessä on huomioitu tai mitä voimassa oleva kaava tai tonttijako sallivat, kaupungilla on oikeus tarkistaa perusvuokraa toteutetun kerrosalan mukaisesti.

Tontista on maksettu ennakkoon **AO-tontin varausmaksuna viisisataa (500 €) euroa / AP-tontin varausmaksuna kolmetuhatta (3.000 €) euroa**. Tämä varausmaksu palautetaan kokonaisuudessaan vuokralaisen osoittamalle tilille viipymättä maanvuokrasopimuksen allekirjoituksen jälkeen.

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

Luonnos AO/AP

xx.x.2024

Muut maksut

Vuokralainen suorittaa ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta tontin lohko-
miskulut **tuhat (1.000) / tuhat viisisataa (1.500) euroa**, joka kuitataan makse-
tuksi 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 viivästyskorkei-
neen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuiten-
kaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta.

4**Vuokra-alueen käyttö****4.1****Käyttötarkoitus**

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

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki raken-
nushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut, ja että hän noudat-
taa 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
hyväksytysti.

Rakentamisen tontilla saa aloittaa heti.

Vuokralaisen tulee kustannuksellaan suorittaa rakennushankkeen toteuttami-
seen liittyvät maaperätutkimukset. Vuokralainen vastaa rakennusten perusta-
mistavasta.

Kaupunki voi ennen rakentamisajan päättymistä tehdystä perustellusta hake-
muksesta jatkaa mainittua rakentamisvelvoitteen määräaika. Jos hakemusta
ei ylivoimaisen tai siihen verrattavan esteen vuoksi ole voitu tehdä ennen ra-
kentamisvelvoitteen määräajan päättymistä, voi kaupunki jatkaa mainittua ra-
kentamisvelvoitteen määräaika myös esteen päättymisen jälkeen tehdystä
perustellusta hakemuksesta.

Luonnos AO/AP

xx.x.2024

4.3

Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa, rakennelmiensa, laitteidensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta ja noudattamaan näissä kohdin annettuja määräyksiä. Tämä velvollisuus koskee soveltuvin osin myös yhteisomistuksessa tai -käytössä olevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita vuokra-alueella. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman kaupungin kirjallista suostumusta.

Ennen vuokrasopimuksen tekoa kaupunki on oikeutettu poistamaan tontilla kasvavaa puustoa. Vuokrasopimuksen voimassaoloajan tontilla oleva puusto on vuokralaisen omaisuutta. Vuokralainen hoitaa itse kustannuksellaan puiden poiston sekä vastaa tontilla olevien puiden mahdollisesti aiheuttamista vahingoista. Kaatolupaa ei tarvita rakennusluvan mukaisen suunnitelman toteuttamiseen eikä myöhemminkään yleensä yksittäisten maisemallisesti vähämerkityksellisten puiden poistoon. Säilytettävät puut on tarpeellisin osin suojattava rakennustyön ajaksi.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada kaupungin kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta, perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta kaupungilta eikä vuokranmaksussa hyvitystä. Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta kaupungilta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

4.4

Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

HUOM!! TONTIN 529-122-0010-0002 OSALTA:

Kaupunki toteaa, että tontin aluetta on käytetty maatalon pihamaana ja tontin alueella on sijannut talousrakennus. Puretusta talousrakennuksesta on tontilla jäljellä purkujätettä, jotka vuokralainen ottaa vastattavakseen. Kaupungin tiedon mukaan alueella ei ole jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

MUILLA TONTEILLA:

Kaupunki toteaa, että kiinteistö on aikaisemmin ollut käytössä metsä- ja maatalousmaana, eikä alueella ole kaupungin 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. Vuokralaisen on ympäristönsuojelulain mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin kyseisessä laissa säädetään.

Luonnos AO/AP

xx.x.2024

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä 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.

4.7

Katselmuksset

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.

4.9

Hulevedet

Luonnontilaiselta alueelta vuokra-alueelle tulevien vesien johtaminen sade- tai hulevesiviemäriin tai muutoin rakennusluvassa määriteltyyn paikkaan kuuluu vuokralaiselle. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa siten, että siitä on haittaa naapuritontille.

4.10

Pohjavesi

Rakentamisen suunnittelussa ja rakennusten perustamisessa tulee ottaa huomioon, että alueella on paineellista pohjavettä.

Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa maalämpökaivoja tai vaakasuuntaisia lämmönkeruupiirejä.

4.10

Luovutusvelvollisuus

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa tontista kaduksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokramies on velvollinen luovuttamaan alueen. Alueen luovuttamisesta vuokramiehelle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

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 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.

Luonnos AO/AP

xx.x.2024

Jos vuokranantaja on viimeistään kuusi kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokraajan 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 loppuunsaatettava 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.

Luonnos AO/AP

xx.x.2024

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua 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

Vuokra-alueen omistusoikeus

Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä tonttia vuokra-ajan kuluessa kolmannelle.

6.4

Vuokraoikeuden kirjaaminen ja siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen ohkeen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista. Jollei siirtoilmoitusta tehdä määräajassa, on uuden vuokralaisen maksettava kaupungille sopimussakkoa tämän sopimuksen perusvuosivuokran mukainen määrä.

Vuokralainen on velvollinen hakemaan vuokraoikeutensa kirjaamista kuuden (6) kuukauden kuluessa oikeuden perustamisesta siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty. Vuokraoikeuden kirjaamisvelvollisuus koskee myös vuokraoikeuden siirron saajaa.

6.5

Sopimussakko ja vahingonkorvaus

Jos vuokralainen ei täytä edellä kohdissa 4.2 tai 6.1 määrättyä rakentamisvelvollisuutta tai rakentamisvelvollisuudelle mahdollisesti myönnetyn jatkoajan ehtoja, on vuokralainen 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.

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, voidaan hänet velvoittaa maksamaan kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa kaupungin harkinnan mukaan kulloinkin enintään 3.1 kohdassa mainitun vuotuisen vuokramaksun kymmenen (10) kertainen määrä.

Mikäli vuokrasopimus puretaan tai irtisanotaan kaupungin toiminnasta riippumattomista syistä ennen kohdan 4.2 tai 6.1 rakentamisvelvoitteen täyttämistä,

Luonnos AO/AP

xx.x.2024

on vuokralainen velvollinen maksamaan kaupungille laskua vastaan ne kustannukset, jotka kaupungille aiheutuu tontin uudelleen luovutuskuntoon saatamisesta.

6.6

Viivästyskorko

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

6.7

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.

6.8

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. Vakuuden vähimmäismäärä on vaatimishetkellä perittävä perusvuosi-vuokra puolitoistakertaisena.

Mikäli kaupunki päättää vaatia vakuutta, luovuttaa vuokralainen kaupungille edellä sanotun kiinnityksen hakemiseen tarvittavat vuokralaisen allekirjoittamat vuokraoikeuden kiinnityshakemukset sekä muut tarvittavat asiakirjat. Kiinnityshakemuksessa tulee olla määräys siitä, että kirjaamisviranomaisen on annettava kyseinen panttikirja kaupungille. Kaupunki huolehtii kiinnityshakemusten toimittamisesta kirjaamisviranomaiselle. Kiinnitys tulee toteuttaa sähköisenä panttikirjana.

6.9

Tietojen antaminen

Vuokranantajalla on oikeus pyydettyä antaa tähän sopimukseen perustuvia ei-salassapidettäviä tietoja kolmannelle.

6.10

Muutosten ilmoittaminen

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään ja kotipaikka- sekä laskutusosoitettaan koskevat muutokset.

Vuokranantajalla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi vuokranantajalle ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä (7) päivänä lähettamisestä, jos se on lähetetty mainittuun osoitteeseen.

Jos sopimuksessa on nimetty useita yhteisvastuullisia vuokralaisia, tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähetetään vain sille vuokralaiselle, jonka nimi on sopimuksessa ensimmäisenä.

Luonnos AO/AP

xx.x.2024

6.11

Kohteeseen tutustuminen

Vuokralainen on tarkastanut vuokra-alueen rajat sekä maasto-olosuhteet sekä verrannut näitä kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Vuokralaisella ei ole huomauttamista näiden seikkojen suhteen.

6.12

Erimielisyyksien selvittäminen

Mikäli vuokrasopimuksen osapuolten välillä syntyy erimielisyys, pyrkivät osapuolet ratkaisemaan erimielisyyden neuvottelemalla keskenään. Siinä tapauksessa, että osapuolet eivät tässä onnistu, ratkaistaan asia kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

6.13

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 2024

Allekirjoitukset

Naantalin kaupunki
KaupunginhallitusRiitta Luotio
vs. kaupunginjohtajaTuro Järvinen
kaupunginlakimies

X

X