

Naantali*

Asuntomessualueen pohjoispuoliset AP-tontit

- Lounatuuli 1,3,5
- Puhuri 1



Tonttitarjouskilpailu 1.7.2022 – 31.8.2022

Sisällys

1. Tonttitarjouskilpailu	3
Kilpailusta tiedottaminen ja aikataulu.....	3
Kilpailua koskevat kysymykset ja lisäohjeet	3
Kilpailun kohde	3
Kilpailun ratkaisuperusteet.....	6
Samanaikainen AO-tonttien tarjouskilpailu	7
2. Tonteista tehtävä tarjous	7
3. Tonttien toteutus.....	8
Yleistä.....	8
Rakentamisvelvoite	8
4. Luovutettavien tonttien tiedot	8
Rekisteröinti.....	9
Tonttikartat.....	9
Tonttien pinta-alat, rakennusoikeudet ja pohjahinnat	8
5. Asemakaava	9
Yleistä.....	9
Asemakaavan sitovuus	9
Rakennustapa	10
Rasitteet.....	10
Maaperätutkimukset	10
Katusuunnitelmat ja kunnallistekniikka.....	10
6. Tonttien luovutus	10
Kauppakirja ja vuokrasopimus.....	10
Muut kustannukset.....	11
Muita noudatettavia ehtoja	11
7. Yhteystiedot.....	12
8. Liitteet.....	12

1. Tonttitarjouskilpailu

Kilpailusta tiedottaminen ja aikataulu

Kilpailusta ilmoitetaan kaupungin sosiaalisen median kanavissa, lehti-ilmoituksin ja erillisellä tiedotteella seudun rakennusliikkeille. Kilpailumateriaali on saatavissa kaupungin verkkosivuilla www.naantali.fi/lounatuuli.

Naantalin kaupunginhallitus on hyväksynyt tonttien luovutusperiaatteet ja tonttitarjouskilpailun ehdot 30.5.2022.

Kilpailuohjelma julkaistaan 1.7.2022 Naantalin kaupungin verkkosivuilla.

Tarjoukset tulee jättää 31.8.2022 klo 15:00 mennessä. Tarjouskilpailun voittajasta päättää Naantalin kaupunginjohtaja. Kilpailu pyritään ratkaisemaan syyskuun 2022 loppuun mennessä. Tarjousten tulee olla voimassa 31.1.2023 asti. Lopullinen kauppakirja/vuokrasopimus allekirjoitetaan, kun kaupunginjohtajan päätös saa lainvoiman, kuitenkin viimeistään 31.1.2023.

Rakentamisen saa aloittaa heti kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Kilpailua koskevat kysymykset ja lisäohjeet

Kilpailijoilla on oikeus pyytää kilpailuohjelmaa koskevia selvityksiä ja lisätietoja. Kysymykset varustetaan yhteystiedoilla ja toimitetaan sähköpostitse osoitteeseen: tontit@naantali.fi.

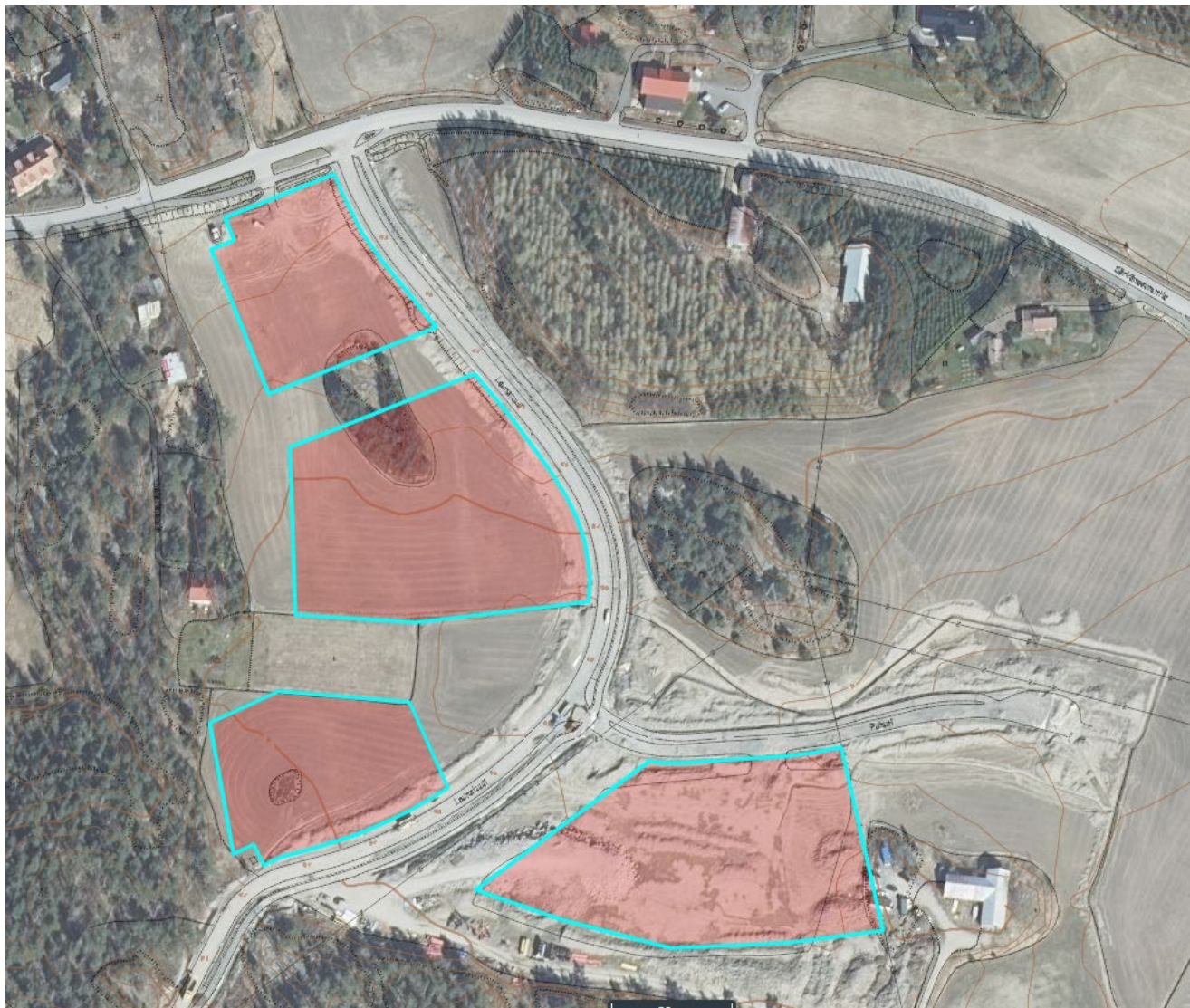
Lisäkysymykset tulee jättää viimeistään 8.8.2022 klo 12:00. Kysymykset ja vastaukset niihin laitetaan esille kilpailun internetsivulle viimeistään 15.8.2022 klo 15:00. Samalla voidaan kilpailuohjelmaa tarvittaessa täydentää.

Kilpailun kohde

Naantalin kaupunki luovuttaa 1.7. – 31.8.2022 järjestettävällä hintatarjouskilpailulla neljä (4) Luonnonmaalla Asuntomessualueen pohjoispuolella sijaitsevaa omistamaansa asuinpientalotonttia (Kaavamerkintä AP). Tehtyjen tarjousten perusteella kaupunki myy tai vuokraa Naantalin kaupungin 124. kaupunginosan korttelin 1 tontin 1 (os. Lounatuuli 1), korttelin 2 tontin 1 (os. Lounatuuli 3), korttelin 5 tontin 1 (os. Lounatuuli 5) sekä korttelin 15 tontin 1 (os. Puhuri 1), niistä korkeimmat tarjoukset tehneille.



Kartta, joka osoittaa alueen sijainnin suhteessa Naantalin keskusta



Alueen ilmakuva, jossa tontit on korostettu. Kuvanoton aikaan keskeneräiset kadut ja kunnallistekniikka on nyt rakennettu käyttökuntoon.

Luovutettavat tontit sijaitsevat Luonnonmaan saaren keskiosassa, linnuntietä mitattuna noin 3 kilometrin etäisyydellä Naantalin keskustasta. Tontit sijoittuvat Asuntomessualueen ja Särkäsalmementien väliin jäävälle alueelle, Naantali-Rymättylä-seututien eteläpuolelle. Lähialueen palveluista tärkeimmät ovat vuonna 2023 valmistuva Perhetalon palvelukokonaisuus (etäisyys 1 km), johon sijoittuu sosiaali- ja terveydenhuollon, varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluja, sekä vuonna 2022 valmistuva Aurinkotuulen Market-alue, johon sijoittuu päivittäistavarakauppa ja Neste-kylmäasema. Muista palveluista noin kilometrin etäisyydellä sijaitsevat niin Kultaranta Resortin palvelut kuin myös Asuntomessujen yhteydessä toteutettu Matalahden yhteiskäyttöalue. Alueelta on toimiva Föli-joukkoliikenteen yhteys Naantalin keskustaan ja edelleen Turkuun. Alueelle johtava Särkäsalmementien ja Rymättyläntien varrelle sijoittuva kevyen liikenteen väylä rakennetaan valmiiksi vuoden 2022 aikana.

Alue on topografialtaan tasaista, entistä peltoaluetta, jonka metsäsaarekkeet on asemakaavassa merkitty luonnontilaisena säilytettäväksi alueiksi. Alueen läheisyydessä on useista Luonnonmaan saarelle tyypillisiä kalliomuodostumia. Alueen suunnittelun keskeisiä lähtökohtia ovat alusta lähtien olleet saaristolunnon ja kalliomaaston huomioiminen. Alueen asutuksen historia ulottuu keskiajalle saakka. Lähiympäristön nykyinen rakennuskanta koostuu Asuntomessualueen kohteista, Isokyläntien pientaloalueesta sekä Särkäsalmementien varren vanhasta haja-asutuksesta.

Tonteilla kahdella on rakennusoikeutta 1.200 k-m² ja kahdella muulla 2.400 k-m². Tontit luovutetaan erillisinä tontteina siten, että yhdelle tarjoajalle luovutetaan vain yksi tontti. Kilpailussa tarjotaan ostohinnan mukainen pääoma-arvo. Tontit voidaan vaihtoehtoisesti vuokrata, jolloin vuosivuokra on 5,7 % tarjotusta ostohinnasta. Tarjoajan on ilmoitettava tarjouslomakkeessa, haluaako tarjoaja ostaa vai vuokrata tontin.

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, 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.

Luonnonmaan alueesta

Luonnonmaa on Naantalin keskustan lounaispuolella sijaitseva saari, jonka suurimmat erilliset naapurustot ovat Viiala, Linnavuori, Kaivola, Porhonkallio ja Kultaranta. Pinta-alaltaan saari on melko suuri, jossa asutus on keskittynyt Naantali-Rymättylä-seututien ja siitä erkanevien yhdysteiden varsille. Luonnonmaalla on siis nimensä mukaisesti paljon asuttamatonta luontoa, vaikka saarelle onkin viime vuosina kohdistunut useita suuria **rakennushankkeita**. Kansallisesti tunnetuin Luonnonmaan naapurustoista on Kultaranta, jossa sijaitsee Tasavallan Presidentin kesäasunto, joka onkin ehtinyt palvella jo kaikkia Suomen 12 presidenttiä.

Luonnonmaalle on viime vuosina rakennettu runsaasti uutta – esimerkiksi 2010-luvun jälkimmäisellä puoliskolla Kaivolaan rakennettiin useiden kymmenien pientalotonttien asuinalue. Kaivolaa alueen valmistuttua on saaren uudisrakentaminen siirtynyt uusille Lounatuulen ja Aurinkotuulen asuinalueille. Aurinkotuulen alueelle valmistuu vuonna 2023 palvelukeskus Perhetalo, joka tarjoaa kaupungin palveluja niin lapsiperheille kuin ikäihmisillekin. Lisäksi Aurinkotuuleen sijoittuu tarpeelliset päivittäistavarat tarjoava lähikauppa ja polttoaineen jakelupiste. Luonnonmaan suunnittelun tueksi on laadittu Luonnonmaan Visio 2070, jonka mukaan saaren asukasluku moninkertaistuu tulevien vuosikymmenten aikana. Naantalin kaupunki kaavoittaa saarelle uusia alueita luontoa kunnioittaen ja luonnon elementtejä esiin nostaen. Luonnonmaalle pyritään toteuttamaan innovatiivista, monipuolista rakentamista omakotitaloista kerrostaloihin; luonnonläheisesti kestävä kehityksen tarpeita vastaavasti.

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



Drone-kuva alueelta huhtikuulta 2022. Tontteja tullaan käyttämään Asuntomessujen aikaan messujen vaatimiin järjestelyihin.

Kilpailun ratkaisuperusteet

Naantalin kaupunki myy tai vuokraa tontit tehtyjen tarjousten perusteella korkeimman hyväksytyn tontin hinnan tarjonneelle ostajalle/vuokraajalle. Mikäli tontit vuokrataan, perusvuosivuokra on 5,7 % ostohinnasta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Yksi tarjoaja voi saada korkeintaan yhden tontin.

Tarjouksen sisällöstä kerrotaan tarkemmin kilpailuohjelman kohdassa 2.

Tonttitarjouskilpailuun voi osallistua, jos täyttää seuraavat ehdot:

Yritykset ja yksityiset hakijat:

- Verot suoritettuna, jonka ohella myös ennakonpidätykset tulee olla suoritettuina yrityksillä.
- Hankkeen rakennus- ja pääsuunnittelijalta vaaditaan vaativien kohteiden pääsuunnittelija-pätevyys uudisrakentamiskohteissa.
- Avio- ja avopuolisot tai muuten samassa taloudessa asuvat voivat jättää yhteensä vain yhden tarjouksen.
- Yrityskonserni voi jättää vain yhden tarjouksen.

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

Kaupungilla on oikeus sulkea tarjoaja kilpailusta pois jos:

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

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

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

Samanaikainen AO-tonttien tarjouskilpailu

Alueen asemakaava mahdollistaa messualueen täydentävän asuinrakentamisen AP-tonttien lisäksi myös AO-tonteilla, jotka myös luovutetaan vuoden 2022 aikana. Naantalin kaupunki järjestää samanaikaisesti tämän AP-tonttien tarjouskilpailun kanssa erillisen tarjouskilpailun alueen yhdeksästä AO-tontista. Sama tarjoaja ei voi osallistua molempiin tarjouskilpailuihin. Tarjoaja voi vapaasti valita, jotta kumpaan tarjouskilpailuun hän haluaa ottaa osaa.

Mikäli sama tarjoaja kuitenkin täyttää hyväksytysti sekä AO- että AP-tonttien tarjouslomakkeen, käsitellään hakijan tekemänä tarjouksena:

- AO-tontteihin kohdistunutta tarjousta, mikäli tarjoaja on yksityinen henkilö
- AP-tontteihin kohdistunutta tarjousta, mikäli tarjoajana on yhtiö / yhtiömuodossa toimiva tarjoaja.

2. Tonteista tehtävä tarjous

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

Mikäli kaksi tai useampi yleiset kelpoisuusehdot täyttänyt tarjoaja esittää yhtä suuren tarjouksen, tontin saajan valinta suoritetaan arpomalla.

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

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

Tarjouslomakkeeseen on täytettävä kaikki lomakkeessa vaaditut tiedot. Kaupungilla on oikeus tarkistaa kaikki tarjoajan antamat tiedot. Kaupunki voi pyytää tarjoajaa täydentämään puutteellisesti annettuja tietoja, mikäli nämä tiedot eivät vaikuta kirjattuihin ratkaisuperusteisiin.

Sähköinen tarjouslomake löytyy muun esitemateriaalin tavoin kaupungin verkkosivuilla www.naantali.fi/lounatuuli.

Tonttitarjous tulee jättää viimeistään 31.8.2022 klo 15:00. Välittömästi tarjousten jättämisen määräajan umpeuduttua järjestää kaupunki sisäisen tarjousten avaustilaisuuden. Tarjous on kauttaaltaan sitova sen jälkeen, kun se on tarjousten avaustilaisuudessa avattu. Tarjouksen on oltava voimassa 31.1.2023 saakka.

Kaupunki pidättää oikeuden pidentää tarjousten jättämiselle varattua aikaa.

Kaupunki pidättää itsellään oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset.

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

Ostotarjousten tekemisestä ei makseta korvausta.

3. Tonttien toteutus

Yleistä

Ostaja/vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakennuttamaan/rakentamaan myytävän/vuokrattavan tontin kokonaan valmiiksi tämän tarjouskilpailun ehtojen mukaisesti noudattaen lakeja, asetuksia, Naantalin kaupungin rakennusjärjestystä, alueen asemakaavaa, alueen rakentamistapaohjetta sekä hyvää rakennuttamis- ja rakentamistapaa. Tontti toteutetaan ostajan/vuokralaisen toimesta kokonaisvastuuperiaatteella.

Rakentamisvelvoite

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.

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

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

4. Luovutettavien tonttien tiedot

Tonttien pinta-alat, rakennusoikeudet ja pohjahinnat

Lounatuuli, Puhuri

Kaup.osa	Kortt.	Tontti	Tontin osoite	Pinta-ala m ²	Rak-oikeus krs-m ²	Tontin hint	Lähtövuokra 5,7 pros.
Kortteli 1, AP-22							
124	1	1	Lounatuuli 1	4635	1200	228 000 €	12 996 €
Kortteli 2, AP-23							
124	2	1	Lounatuuli 3	9504	2400	456 000 €	25 992 €
Kortteli 5, AP-23							
124	5	1	Lounatuuli 5	4 902	1200	228 000 €	12 996 €
Kortteli 15, AP-23							
124	15	1	Puhuri 1	9441	2400	456 000 €	25 992 €

Rekisteröinti

Tontit on merkitty kiinteistörekisteriin. Naantalissa on lainhuuto tontteihin.

Tonttikartat

Tonttikartat ovat kilpailuohjelman liitteenä (Liite 2)

5. Asemakaava

Yleistä

Alueella on voimassa Naantalissa kaupunginvaltuuston 4.2.2019 hyväksymä Asuntomessualueen asemakaava (Ak-358), joka on tullut lainvoimaiseksi 29.3.2019.



Ote asemakaavakartasta: Kaavassa korttelialueet 2,3 ja 15 on osoitettu käyttötarkoituksella AP-23 ja korttelialue 1 käyttötarkoituksella AP-22 asuinpienalojen korttelialueeksi.

Asemakaavan sitovuus

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

Asemakaavakartta asemakaavamääräyksineen sekä muine rakentamista ohjaavine määräyksineen on kilpailuohjelman liitteenä (Liite 3).

Tarjousten tulee perustua asemakaavan mahdollistamaan rakennusratkaisuun. Poikkeusluvan vaatimaan rakennusratkaisuun perustuva tarjous hylätään.

Rakennustapa

Naantalin kaupunginhallitus on hyväksynyt 17.6.2019 § 220 alueen rakennussuunnittelun ja rakentamisen ohjaamiseksi asemakaavaa täydentävän rakennustapaohjeen. Alueella on noudatettava kaupunginhallituksen hyväksymiä rakennustapaohjeita. Jokaisen tontin suunnittelussa tulee huomioida korttelin kokonaisuus.

Rakennushanketta suunnittelevan kannattaa olla tarvittaessa yhteydessä kaupungin rakennusvalvontaan hyvissä ajoin jo tonttitarjouskilpailun aikana.

Rakennustapaohje on kilpailuohjelman liitteenä (Liite 4).

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.

Kaupunki ilmoittaa käytettävissä olevien tietojen perusteella, ettei myytävillä tonteilla ole tiedossa olevia pilaantuneita maita. Asuntomessujen aikaan tontteja käytetään messujen vaatimana huolto- ja pysäköintialueena. Tällöin tonteille sijoitetaan kevytrakenteisia kuivatukseen ja vesihuoltoon liittyviä rakennelmia, sekä sähkö- ja tietoliikennekaapeleita. Osalle tonteista sijoitetaan myös murske- ja asfalttipäällysteinen pysäköintikenttä. Kaupunki ei suorita näiden rakenteiden poistoa tonttien alueelta messujen jälkeen, vaan luovuttaa tontit siinä kunnossa kuin se 24.8.2022 on.

Liitteenä on pohjatutkimustietoa Lounatuulen katualueelta (sitoumuksetta) (Liite 5).

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on lisäksi huomioitava, että alue on käytöstä poistunutta salaojitettua peltoa, jossa kuitenkin vanhat salaojarakenteet ovat edelleen olemassa. Ostajan/Vuokralaisen vastuulla on salaojituksen ja sen poiston vaatimat toimenpiteet ja salaojituksen poistamisesta koituvat vaikutukset. Vanhat salaojakartat ovat saatavissa Naantalin kaupungilta.

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. 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.

Johtokartta ja katusuunnitelman asemakuvat (Liite 6).

6. Tonttien luovutus

Kauppakirja ja vuokrasopimus

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

Tontin luovutus päätöksen jälkeen tontin saajan tulee maksaa varausmaksu, joka AP-tonteille on 3.000 €. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa/vuosivuokrassa, kun luovutuskirja allekirjoitetaan.

Kauppakirja/vuokrasopimus allekirjoitetaan, kun kaupunginjohtajan päätös saa lainvoiman, kuitenkin viimeistään 31.1.2023. Kaupunginhallitus on hyväksynyt 30.5.2022 alueen asuntorakentamiseen tarkoitettujen AO- ja AP-tonttien kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnokset, jotka löytyvät kilpailuohjelman liitteestä (Liite 7).

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

Muut kustannukset

Tontinluovutukseen liittyvät kustannukset

Kauppahinnan ohella ostaja suorittaa myydyt tontin lohkomiskulut 1.500 € ja kaupanvahvistajan palkkion 120 €, jotka suoritetaan kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa ja kuitataan maksetuiksi kauppakirjan allekirjoituksin. Vuokraaja suorittaa tontin lohkomiskulut 1.500 €, suorituksen tapahtuessa vuokrasopimuksen allekirjoitustilaisuudessa ja tullen kuitatun maksetuksi vuokrasopimuksen allekirjoituksin.

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

Vesihuollon liittymismaksujen ennakot

Ostaja/vuokralainen on velvollinen suorittamaan kauppakirjan/vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä ennakkoa käyttövesi-, hulevesi- ja jätevesiverkostoon liittymisestä. Liittymismaksut on laskettu 50 %:n rakentamisveloitteen perusteella ja ne ovat seuraavat:

Lounatuuli, Puhuri

Kaup.osa	Kortti	Tontti	Tontin osoite	Pinta-ala m ²	50 % Rakennus- oikeudesta (krs-m ²)	Ennakko- liittymismaksu
Kortteli 1, AP-22						
124	1	1	Lounatuuli 1	4635	600	17 286 €
Kortteli 2, AP-23						
124	2	1	Lounatuuli 3	9504	1200	34 572 €
Kortteli 5, AP-23						
124	5	1	Lounatuuli 5	4 902	600	17 286 €
Kortteli 15, AP-23						
124	15	1	Puhuri 1	9441	1200	34 572 €

Tonttijohto sisältyy ennakkoliittymismaksuun.

Lopulliset liittymismaksut suoritetaan heti, kun tontit on liitetty verkostoon, liittymisajankohtana voimassa olevan taksan yksikköhintojen ja rakennettavan kerrosalan mukaan laskettuina.

Muita noudatettavia ehtoja

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

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

7. Yhteystiedot

Kohteen myyntiehdot, kiinteistötekniikka:

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm, puh. 040 630 7711

Kadut, vesi- ja viemäri:

Yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi, puh. 050 464 9902

Vesihuoltopäällikkö Esa Saarre, puh. 050 339 0529

Asemakaavoitus:

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö, puh. 040 701 0610

Rakennusvalvonta, lupakäsittely:

Rakennustarkastaja Markku Aro, puh. 050 464 9911

Sähköpostiosoitteet muotoa: etunimi.sukunimi@naantali.fi

8. Liitteet

Liite 1 Ostotarjouslomake (malli sähköisestä lomakkeesta)

Liite 2 Tonttikartat

Liite 3 Asemakaavakartta määräyksineen

Liite 4 Rakennustapaohje

Liite 5 Pohjatutkimustietoa

Liite 6 Johtokartta ja katusuunnitelman asemakuvat

Liite 7 Kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnokset

Liite 8 Naantalin kaupungin rakennusjärjestys