

Naantali*

Murikko, Vihnetie, A0- ja AP-tontit.

Syksy 2023



Tonttitarjouskilpailu 6.9.2023 – 11.10.2023

Sisällys

1.	Tonttitarjouskilpailu	3
1.1	Kilpailusta tiedottaminen ja aikataulu	3
1.2	Kilpailua koskevat kysymykset ja lisäohjeet	3
1.3	Kilpailun kohde	3
1.4	Vihnetien asuinalue lyhyesti	3
1.5	Kilpailun ratkaisuperusteet	7
2.	Tonteista tehtävä tarjous	8
3.	Tonttien toteutus	9
3.1	Yleistä	9
3.2	Rakentamisvelvoite ja sopimussakot	9
4.	Luovutettavien tonttien tiedot	10
4.1	Tonttien pinta-alat, rakennusoikeudet ja pohjahinnat	10
4.2	Rekisteröinti	10
4.3	Tonttikartat	10
5.	Asemakaava	10
5.1	Yleistä	10
5.2	Asemakaavan sitovuus	10
5.4	Rasitteet	11
5.5	Maaperätutkimukset	11
5.6	Katusuunnitelmat ja kunnallistekniikka	11
6.	Tonttien luovutus	12
6.1	Kauppakirja ja vuokrasopimus sekä varausmaksu	12
6.2	Muut kustannukset	12
6.3	Muita noudatettavia ehtoja	13
7.	Yhteystiedot	13
8.	Liitteet	14

Esitteen Drone-kuvat ottanut Veijo Lindgren.

1. Tonttitarjouskilpailu

1.1 Kilpailusta tiedottaminen ja aikataulu

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

Naantalin kaupunginhallitus on hyväksynyt tonttien luovutusperiaatteet ja tonttitarjouskilpailun ehdot 14.8.2023 § 215.

Kilpailuohjelma julkaistaan 6.9.2023 Naantalin kaupungin verkkosivuilla.

Tarjoukset tulee jättää sähköisellä tarjouslomakkeella 11.10.2023 klo. 15:00 mennessä. Tarjouskilpailun voittajasta päättää Naantalin kaupunginhallitus. Kilpailu pyritään ratkaisemaan lokakuun 2023 loppuun mennessä. Tarjousten tulee olla voimassa 1.3.2024 asti. **Tonttikohtainen lopullinen kauppakirja/vuokrasopimus allekirjoitetaan, kun kaupunginhallituksen päätös tontin luovuttamisesta saa lainvoiman, kuitenkin viimeistään 1.3.2024.**

Rakentamisen saa aloittaa heti kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

1.2 Kilpailua koskevat kysymykset ja lisäohjeet

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

Lisäkysymykset tulee jättää viimeistään 29.9.2023 klo 15:00. Kysymykset ja vastaukset niihin laitetaan esille kilpailun internetsivulle viimeistään 4.10.2023 klo 15:00. Samalla voidaan kilpailuohjelmaa tarvittaessa täydentää.

1.3 Kilpailun kohde

Naantalin kaupunki luovuttaa 6.9. – 11.10.2023 järjestettävällä hintatarjouskilpailulla Manner-Naantalin Murikossa sijaitsevat omistamansa yhdeksän (9) Erillispientalotonttia (Kaavamerkintä AO/pv) sekä yhden (1) Asuinpientalotontin (Kaavamerkintä AP-24/pv). Tehtyjen tarjousten perusteella kaupunki myy tai vuokraa Vihnetiellä sijaitsevat Naantalin kaupungin 22. kaupunginosan (Myllärinmäki – Maskuntien teollisuusalue) korttelin 6 AO/pv-tontit 24-28, korttelin 7 AO/pv-tontit 6-9 sekä korttelin 6 AP-24/pv-tontin 22, niistä korkeimmat tarjoukset tehneille.

Kaupunki järjestää yleisen esittelyn paikan päällä tonteilla torstaina 28.9.2023 klo. 12.00-13.30. Muuten esittelyt sovittava erikseen.

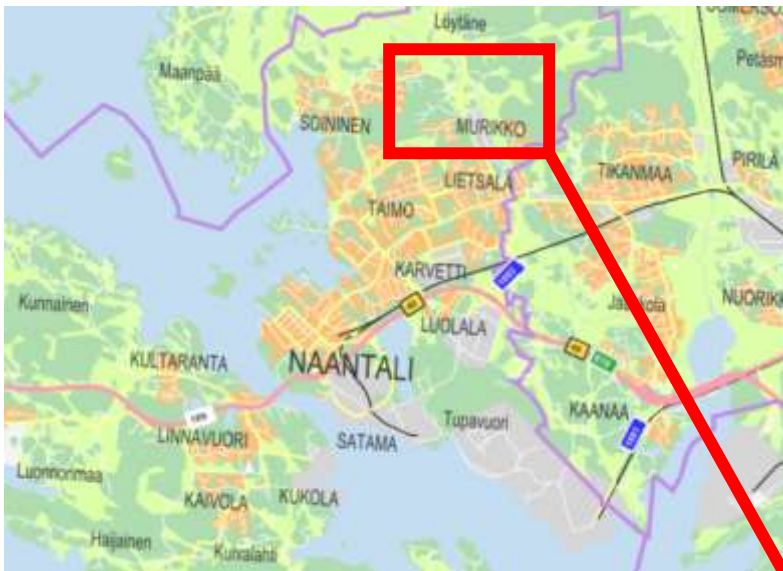
1.4 Vihnetien asuinalue lyhyesti

Luovutettavat tontit 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 Suovuoressa sijaitsevat niin päiväkotit ja peruskoulu kuin myös Suovuoren laaja ulkoilualue. Lähimpään päivittäistavarakauppaan on matkaa vajaa 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 ravintoloineen.

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

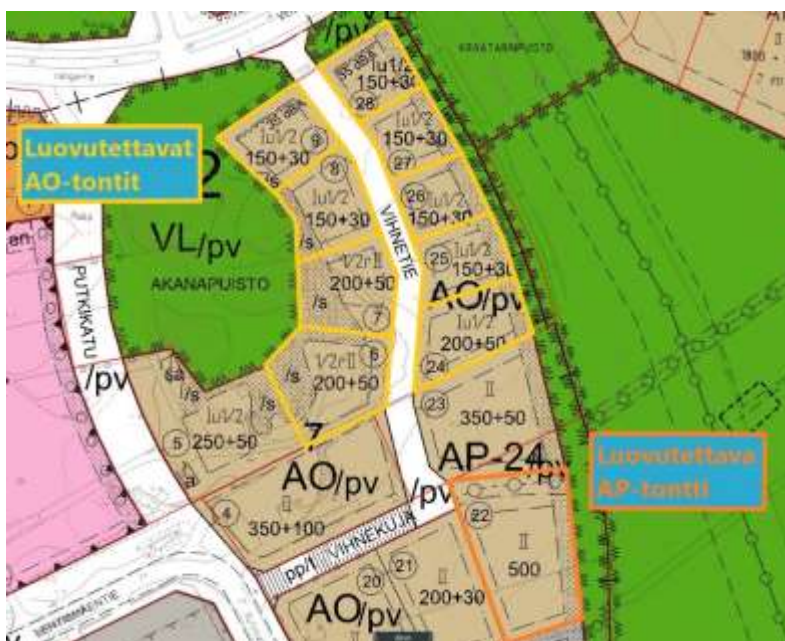
1.4.1 Luovutettavat tontit kartalla



Tonttien sijainti suhteessa Naantalin keskusta.



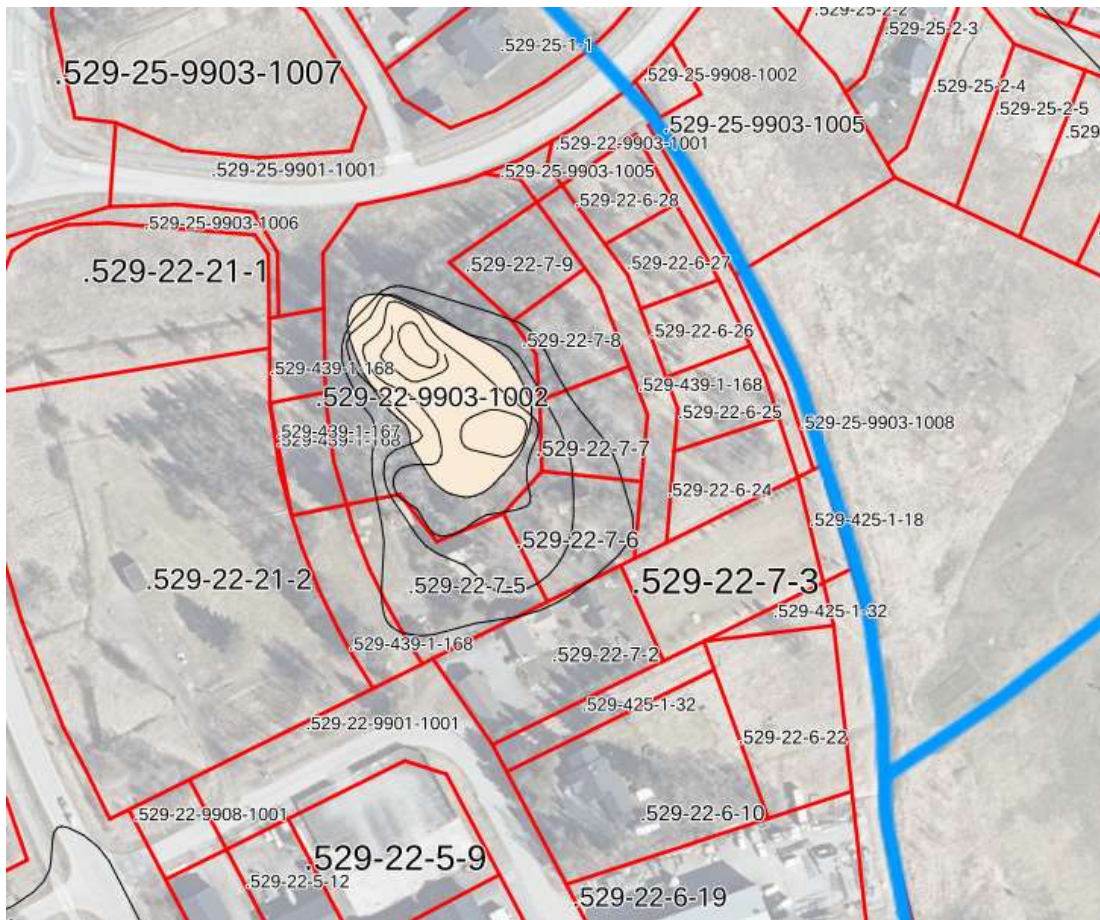
Vihnetien lähiympäristö.



Asemakaavaote, jossa luovutettavat tontit korostettu.

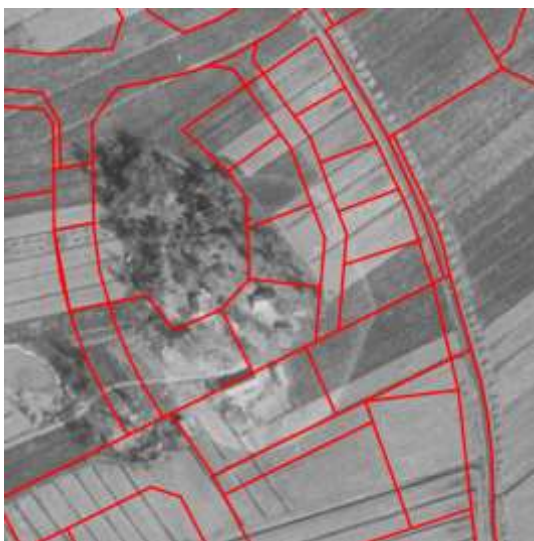
1.4.2 Alueen topografia

Alue on entistä maa- ja metsätalousaluetta, joka päätopografialtaan laskee loivasti itään kohti alueen itäreunassa virtaavaa 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

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

Naantali on elinvoimainen kaupunki, jossa toimii useita suuria yrityksiä, ja jossa sijaitsee merkittävä Suomen ja Skandinavian välisen rahtiliikenteen satama. Yrittäjät viihtyvät kaupungissa – 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 kestävä kehityksen mukaisilla toimenpiteillä. Näihin toimenpiteisiin kuuluu mm. täydennysrakentamista edistävä kaavoitus ja vahva tahto uudelleenaloittaa matkustajajunaliikenne Naantalin ja Turun välillä.

Muusta rakentamisesta Naantalissa

Asuinrakentamisen lisäksi Naantalissa toteutetaan myös runsaasti muuta rakentamista. Kaupunki on viime vuosina panostanut kunnallisten peruspalvelujen kehittämiseen mm. rakennuttamalla Luonnonmaalle uuden Perhetalon aluekeskuksen sekä Palvaan uuden puurakenteisen koulurakennuksen.

Yritystoiminnan suhteen Naantalilla on tarjota Luonnonmaan saarella sijaitseva 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 satama on myös osa Euroopan Unionin laajuista TEN-T-ydinliikenneverkkoa. Naantalin sataman liikennemäärän on arvioitu kasvavan tulevina vuosina, sillä satamasta lähteville reiteille ollaan varustamoiden toimesta sijoittamassa uusia, entistä suurempia aluksia. Naviren lisäksi laajalle yritystoiminnalle on edellytyksiä Nesteen entisellä jalostamoalueella, jonka uudelleenkäyttöä koordinoidaan Turun kaupunkiseudun kuntien ja Turku Science Parkin kesken.

Naantali on edelläkävijänä myös ns. Vihreän Siirtymän hankkeissa, sillä paikkakunnalle suunnitellaan Green North Energy toimesta puhtaan energian mahdollistavaa vihreän vedyn ja ammoniakkin tuotantolaitosta.



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

1.5 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. Maanvuokrasopimuksen pituus on 50 vuotta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Yksi tarjoaja voi saada korkeintaan yhden tontin. Tontteja voivat hakea yksityishenkilöt, yhteisrakennuttamista varten perustetut ryhmät, rakennusliikkeet ja rakennuttajat. Tarjouksen sisällöstä kerrotaan tarkemmin kilpailuohjelman kohdassa 2.

Tontitarjouskilpailuun voi osallistua, jos täyttää seuraavat ehdot:

Yritykset ja yksityiset hakijat, ml. ryhmärakennushankkeen yhteyshenkilö:

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

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 veloitteitaan tai tarjoaja on laiminlyönyt vero-, sosiaaliturva-, eläkevakuutus- taikka muiden vastaavien yhteiskunnallisten maksujen tai veloitteiden suorittamisen.

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

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

2. Tonteista tehtävä tarjous

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

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

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

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

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

Sähköinen tarjouslomake löytyy muun esitemateriaalin tavoin kaupungin verkkosivuilla www.naantali.fi/vihnetie. Mikäli tarjoaja ei pysty jättämään sähköistä tarjousta, voi tarjouksen tehdä kirjallisena määräaikaan mennessä Naantalin kaupungintalolla. Kirjallisesta tarjouksesta tulee yksiselitteisesti käydä ilmi vaaditut tarjoajan tiedot, tarjouksen kohde, tontin luovutusmuoto ja tarjottava summa. Kirjallinen tarjous on jätettävä suljetussa kuoressa.

Tonttitarjous tulee jättää viimeistään 11.10.2023 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 28.2.2024 saakka.

Kaupunki pidättää oikeuden pidentää tarjousten jättämiselle varattua aikaa.

Kaupunki pidättää itsellään oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Tonttien luovutus päätökset pyritään käsittelemään Naantalin kaupunginhallituksen kokouksessa 23.10.2023.

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

Tonttitarjousten tekemisestä ei makseta korvausta.

3. Tonttien toteutus

3.1 Yleistä

Ostaja/vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakennuttamaan/rakentamaan myytävän/vuokrattavan tontin rakentamisvelvollisuus täyttäen tämän tarjouskilpailun ehtojen mukaisesti **noudattaen lakeja, asetuksia, Naantalın 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.

3.2 Rakentamisvelvoite ja sopimussakot

Yleinen rakentamisvelvoite

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

Sopimussakko rakentamisen määrästä

Mikäli ostaja tai vuokraaja laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan Naantalın 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 Naantalın 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 liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen kohdat 5.10, 5.13 ja 5.14, sekä maanvuokrasopimusluonnoksen kohdat 4.2 ja 6.5.

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

4. Luovutettavien tonttien tiedot

4.1 Tonttien pinta-alat, rakennusoikeudet ja pohjahinnat

NAANTALI, Murikon pohjoisosan asemakaava (Ak-365)							
KH 29.5.2023 § 169							
Luovutettavat AO- ja AP -tontit, syksy 2023							
Kaup.osa	Kortt.	Tontti	Tontin osoite	Pinta-ala m²	Rak-oikeus krs-m²	Tontin pohjahinta	Lähtövuokra 5,7 pros.
Kortteli 6, AO/pv							
22	6	24	Vihnetie 10	1 001	250	60 000 €	3 420 €
22	6	25	Vihnetie 8	787	180	45 500 €	2 594 €
22	6	26	Vihnetie 6	688	180	38 500 €	2 195 €
22	6	27	Vihnetie 4	695	180	37 500 €	2 138 €
22	6	28	Vihnetie 2	713	180	37 000 €	2 109 €
Kortteli 7, AO/pv							
22	7	6	Vihnetie 7	1 335	250	56 000 €	3 192 €
22	7	7	Vihnetie 5	1 047	250	49 000 €	2 793 €
22	7	8	Vihnetie 3	922	180	39 500 €	2 252 €
22	7	9	Vihnetie 1	888	180	36 500 €	2 081 €
Kortteli 6, AP-24/pv							
22	6	22	Vihnetie 14	2 083	500	112 000 €	6 384 €

4.2 Rekisteröinti

Tontit on merkitty kiinteistörekisteriin. Naantalin kaupungilla on lainhuuto tontteihin. Tontteihin ei ole vahvistettu kiinteistökiinnityksiä.

4.3 Tonttikartat

Tonttikartat ovat kilpailuohjelman liitteenä (Liite 2).

5. Asemakaava

5.1 Yleistä

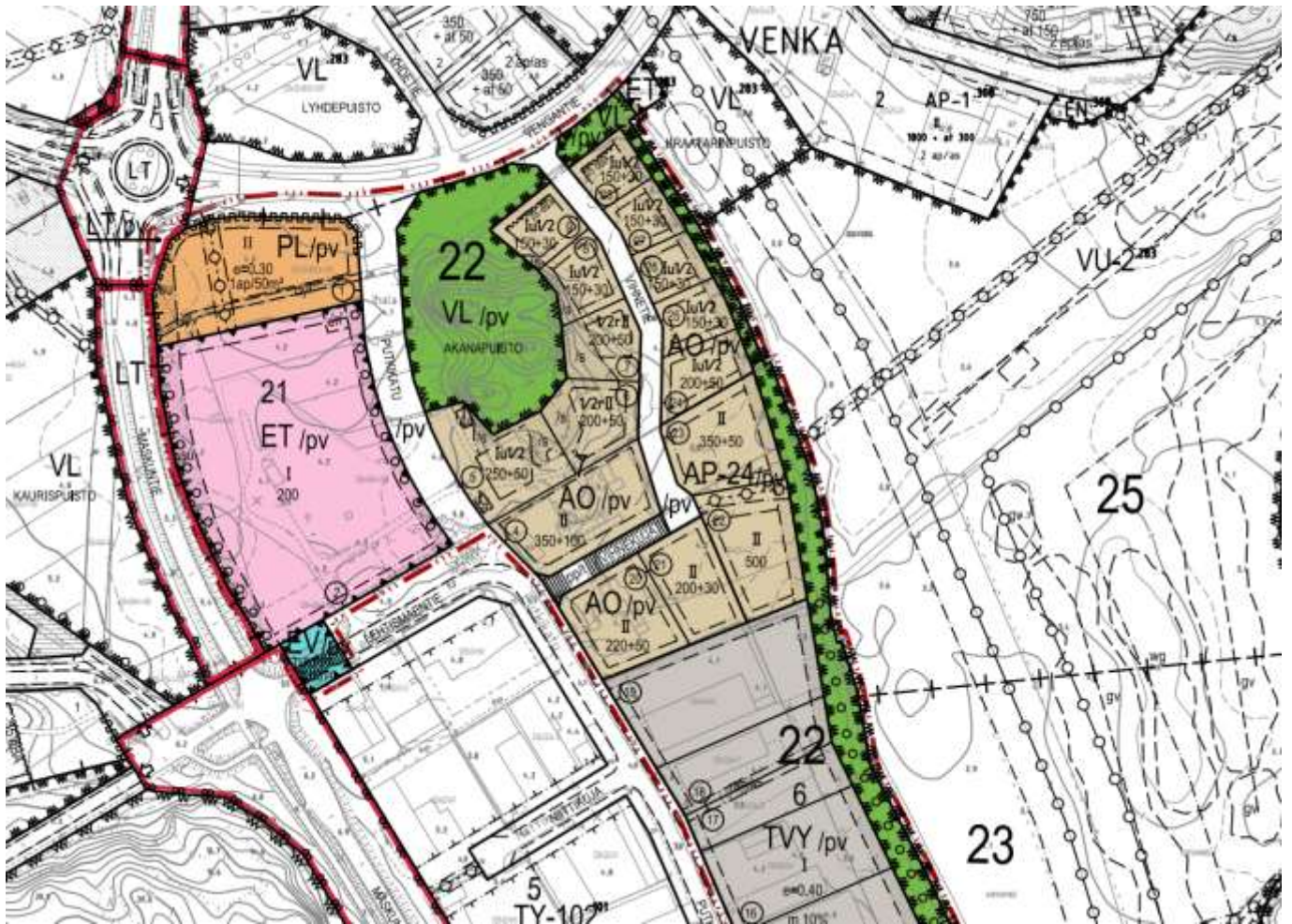
Alueella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston 15.3.2021 hyväksymä Murikon pohjoisosan asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-333), joka on tullut lainvoimaiseksi 30.4.2021.

5.2 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 ja voimassa olevan tonttijaon mahdollistamaan rakennusratkaisuun. Maankäyttö- ja rakentamislain mukaisen poikkeamisluvan vaatimaan ratkaisuun perustuva tarjous hylätään.



Ote asemakaavakartasta Ak-365.

5.4 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.

5.5 Maaperätutkimukset

Ostaja/vuokralainen vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista. Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti kaupunki ilmoittaa käytettävissä olevien tietojen perusteella, ettei myytävillä tonteilla ole tiedossa olevia pilaantuneita maita. Tontin 529-022-0007-0006 alue on ollut maatilatalouskeskuksen 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.

5.6 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 korkeussemiin.

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.

Liitteet:

-Vihnetien ja Vihnekujan katualueilta katusuunnitelmat ja tyyppipoikkileikkaukset. (Liite 4).

-Ote alueen vesi- ja viemärijohtojen johtokartasta (Liite 5).

-Pohjatutkimustietoa Vihnetien katualueilta (Liite 6).

6. Tonttien luovutus

6.1 Kauppakirja ja vuokrasopimus sekä varausmaksu

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

Tontin luovutus päätöksen jälkeen tontin saajan 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 tontinsaaja peruuttaa tarjouksensa luovutus päätöksen jälkeen, ei varausmaksua palauteta.

Kauppakirja/vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa, kun kaupunginhallituksen päätös tontin luovuttamisesta on saanut lainvoiman, kuitenkin viimeistään 1.3.2024. Naantalın kaupunginhallitus on hyväksynyt **14.8.2023 § 215** alueen asuntorakentamiseen tarkoitettujen AO- ja AP-tonttien kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnokset, jotka löytyvät kilpailuohjelman liitteenä (Liite 7).

Omistus/hallintaoikeus tonttiin siirtyy ostajalle/vuokraajalle, kun kaupunginhallituksen 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

6.2 Muut kustannukset

Tontinluovutukseen liittyvät kustannukset

Kauppahinnan ohella ostaja suorittaa myydyn 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.

Lisäksi ostaja vastaa saantonsa lainhuudattamisesta ja vuokraaja vuokraoikeutensa kirjaamisesta säädetyssä määräajassa 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:

NAANTALI, Murikon pohjoisosan asemakaava (Ak-365)

Kaup.osa	Kortt.	Tontti	Tontin osoite	Pinta-ala m ²	Ennako- liittymismaksu	Kaavamäär.
----------	--------	--------	---------------	-----------------------------	---------------------------	------------

Kortteli 6, AO/pv

22	6	24	Vihnetie 10	1 001	7 391 €	AO
22	6	25	Vihnetie 8	787	5 322 €	AO
22	6	26	Vihnetie 6	688	5 111 €	AO
22	6	27	Vihnetie 4	695	5 157 €	AO
22	6	28	Vihnetie 2	713	5 276 €	AO

Kortteli 7, AO/pv

22	7	6	Vihnetie 7	1 335	7 391 €	AO
22	7	7	Vihnetie 5	1 047	7 391 €	AO
22	7	8	Vihnetie 3	922	5 322 €	AO
22	7	9	Vihnetie 1	888	5 322 €	AO

Kortteli 6, AP-24/pv

22	6	22	Vihnetie 14	2 083	6 570 €	AP-24
----	---	----	-------------	-------	---------	-------

Tonttijohto sisältyy ennakkoliittymismaksuun.

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

6.3 Muita noudatettavia ehtoja

Naantalin kaupunki ei vastaa ostajalle/vuokraajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista ja haitoista, kuten esimerkiksi suunnittelukuluista, mikäli Naantalin kaupungin päätösvaltainen toimielin tai viranhaltija 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: Katusuunnitelmat Vihnetie ja Vihnekuja

Liite 5: Johtokartta.

Liite 6: Katualueiden pohjatutkimustietoa

Liite 7: Kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnokset

Liite 8: Naantalin kaupungin rakennusjärjestys