

Naantali*

Perhetalo I-alueen AP-tontit, Aurinkotuuli.

- Taivaankansi 2,4
- Vuoksi 1

Kevät 2023



Tonttitarjouskilpailu 24.4.2023 – 31.5.2023

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	Kilpailun ratkaisuperusteet.....	6
2.	Tonteista tehtävä tarjous	7
3.	Tonttien toteutus.....	8
3.1	Yleistä.....	8
3.2	Rakentamisvelvoite ja sopimussakot.....	8
3.3	Korttelikeräysalue.....	8
4.	Luovutettavien tonttien tiedot	9
4.1	Tonttien pinta-alat, rakennusoikeudet ja pohjahinnat	9
4.2	Rekisteröinti.....	9
4.3	Tonttikartat.....	9
5.	Asemakaava	9
5.1	Yleistä.....	9
5.2	Asemakaavan sitovuus	10
5.3	Rakennustapa	10
5.4	Rasitteet.....	10
5.5	Maaperätutkimukset	10
5.6	Katusuunnitelmat ja kunnallistekniikka.....	10
6.	Tonttien luovutus	11
6.1	Kauppakirja ja vuokrasopimus.....	11
6.2	Muut kustannukset.....	11
6.3	Muita noudatettavia ehtoja	12
7.	Yhteystiedot.....	12
8.	Liitteet.....	12

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/taivaankansi.

Naantalin kaupunginhallitus on hyväksynyt tonttien luovutusperiaatteet ja tonttitarjouskilpailun ehdot 27.3.2023.

Kilpailuohjelma julkaistaan 24.4.2023 Naantalin kaupungin verkkosivuilla.

Tarjoukset tulee jättää sähköisellä tarjouslomakkeella 31.5.2023 klo. 15:00 mennessä. Tarjouskilpailun voittajasta päättää Naantalin kaupunginhallitus. Kilpailu pyritään ratkaisemaan kesäkuun 2023 loppuun mennessä. Tarjousten tulee olla voimassa 31.12.2023 asti. **Tonttikohtainen lopullinen kauppakirja/vuokrasopimus allekirjoitetaan, kun kaupunginhallituksen päätös tontin luovuttamisesta saa lainvoiman, kuitenkin viimeistään 31.12.2023.**

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 12.5.2023 klo 12:00. Kysymykset ja vastaukset niihin laitetaan esille kilpailun internetsivulle viimeistään 16.5.2023 klo 15:00. Samalla voidaan kilpailuohjelmaa tarvittaessa täydentää.

1.3 Kilpailun kohde

Naantalin kaupunki luovuttaa 24.4. – 31.5.2023 järjestettävällä hintatarjouskilpailulla kolme (3) Luonnonmaalla Rymättylätien eteläpuolisella, ns. Aurinkotuulen asuinalueella sijaitsevaa omistamaansa asuinpientalonttia (Kaavamerkintä AP). Tehtyjen tarjousten perusteella kaupunki myy tai vuokraa Naantalin kaupungin 122. kaupunginosan (Kuostano) korttelin 9 tontin 1 (os. Vuoksi 1), korttelin 10 tontin 1 (os. Taivaankansi 4) sekä korttelin 10 tontin 2 (os. Taivaankansi 2), niistä korkeimmat tarjoukset tehneille.



Kartta, joka osoittaa Perhetalon alueen sijainnin suhteessa Naantalin keskusta

Aurinkotuulen asuinalue



Alueen ilmapäät 2021, jossa tontit on korostettu. Alueen kadut ja kunnallistekniikka on tämän jälkeen rakennettu käyttöön.

Luovutettavat tontit sijaitsevat Luonnonmaan saaren itäosassa, linnuntietä mitattuna noin kahden kilometrin etäisyydellä Naantalin keskustasta. Tontit sijoittuvat Naantali-Rymättylä-seututien eteläpuolelle, uudelle Aurinkotuulen asuinalueelle. Alueen tontteja on luovutettu vuodesta 2021 lähtien, joten ensimmäiset rakennushankkeet ovat tällä hetkellä loppukatselmusvaiheessa. Lähialueen palveluista tärkeimmät ovat vuonna 2023 valmistuva Perhetalon palvelukokonaisuus (etäisyys alle 0,5 km), johon sijoittuu sosiaali- ja terveydenhuollon, varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluja, sekä vuonna 2022 valmistunut Aurinkotuulen Market-alue, johon sijoittuu päivittäistavarakauppa ja Neste-kylmäasema. Muista Luonnonmaan palveluista noin kahden kilometrin etäisyydellä sijaitsevat niin Kultaranta Resortin Wellness-keskuksen palvelut kuin myös Asuntomessujen yhteydessä toteutettu Matalahden yhteiskäyttöalue venelaitureineen ja saunapalveluineen. Naantalin keskustasta löytyy kattava tarjonta päivittäisen elämän perus- ja erikoispalveluja.

Alueen Föli-joukkoliikenteen yhteys Naantalin keskusta ja edelleen vaihtoyhteydellä Turkuun on tällä hetkellä kohtuullisella tasolla, sillä osa saariston joukkoliikenteestä ajetaan Perhetalon kautta. Alueen asukasmäärän kasvaessa ja katuverkon kehittyessä syntyy myös mahdollisuuksia osoittaa alueelta vaihdoton joukkoliikennenyhteys Turkuun täten parantaen joukkoliikenteen käytettävyyttä ja alueen ekologisuutta, mikä on myös kaupungin tavoitteena.

Lähiympäristön nykyinen rakennuskanta koostuu Aurinkotuulen alueen uudiskohteista, sekä noin puolen kilometrin etäisyydellä sijaitsevasta Linnavuoren pientaloalueesta, joka on pääosin rakentunut 1990-luvun puolivälin tienoilla. Alueen kehittyminen tulee jatkumaan voimakkaasti lähivuosina, sillä Perhetalo II-asemakaava, joka sijoittuu välittömästi Aurinkotuulen alueen eteläpuolelle, on tammikuussa 2023 tullut lainvoimaiseksi. Tämä uusi asemakaava sisältää uusia pientalotontteja n. 70 kappaletta, joiden luovutus pyritään toteuttamaan vuodesta 2024 alkaen. Samaten alueen virkistys- ja lähiliikuntamahdollisuuksiin tullaan panostamaan. Kesällä 2023 alueelle toteutetaan Perhetalon lähiliikuntapaikka pallokenttineen ja juoksuratoineen, minkä lisäksi alueelle pyritään toteuttamaan jo olemassa olevan Perhetalo-Haijainen-maastopyöräreitin lisäksi läheisen Viialanjärven kiertävä luontopolku.

Tonteilla kahdella on rakennusoikeutta 1.200 k-m² ja yhdellä 525 k-m². Tontit ovat Perhetalo I-kaava-alueen viimeiset vapaat AP-tontit. 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.

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.

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. Lounatuulen alue tuli tutuksi vuonna 2022 järjestetyillä Asuntomessuilla. Aurinkotuulen alueelle valmistuu vuonna 2023 palvelukeskus Perhetalo, joka tarjoaa kaupungin palveluja niin lapsiperheille kuin ikäihmisillekin.

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

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



Drone-kuva Perhetalon alueelta syyskuulta 2022. Luovutettavien tonttien sijaintia korostettu. (Alkuperäinen kuva: Veijo Lindgren)

1.4 Kilpailun ratkaisuperusteet

Naantalın 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.

Tonttitarjouskilpailuun voi osallistua, jos täyttää seuraavat ehdot:

Yritykset ja yksityiset hakijat, ml. ryhmärakennushankkeen yhteyshenkilö:

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

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

Kaupungilla on oikeus sulkea tarjoaja kilpailusta pois jos:

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

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

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

2. Tonteista tehtävä tarjous

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

Mikäli kaksi tai useampi yleiset kelpoisuusehdot täyttänyt tarjoaja 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/taivaankansi. 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 31.5.2022 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 31.12.2023 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 12.6.2023.

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, Naantalin kaupungin rakennusjärjestystä, alueen asemakaavaa, alueen rakentamistapaohjetta, voimassa olevaa tonttijakoa sekä hyvää rakennuttamis- ja rakentamistapaa. Tontti toteutetaan ostajan/vuokralaisen toimesta kokonaisvastuuperiaatteella.

Rakennushankkeen toteutuksessa tulee pyrkiä mahdollisuuksien mukaan vähäiseen rakentamisaikaiseen hiilijalanjälkeen.

3.2 Rakentamisvelvoite ja sopimussakot

Yleinen rakentamisvelvoite

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

Sopimussakko rakentamisen määrästä

Mikäli ostaja tai vuokraaja laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussakkona 20 % kauppahinnasta tai maanvuokran perusteena olevasta ostotarjoushinnasta määrääjän 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.

3.3 Korttelikeräysalue

Perhetalon alueelle on järjestetty asuinaluekohtainen jätejärjestelmä, johon jokainen pientalokiinteistö toimittaa jätteensä. Naantalin kaupunki tarkentaa tämän tarjouskilpailun yhteydessä, että myös nyt luovutettavien AP-tonttien tulee liittyä keskitettyyn Lounais-Suomen Jätehuolto (LSJH) Oy:n tarjoamaan jätejärjestelmään. Tonteille ei saa sijoittaa muita jäteastioita kuin mahdollisia biokompostoreita.

Korttelikeräysalue tullaan sijoittamaan Naantalin kaupungin ja LSJH Oy:n toimesta Taivaankansi- ja Vuoksi-katujen risteykseen yleiselle alueelle 529-122-9908-1011. Korttelikeräysalue tullaan rakentamaan valmiiksi ennen alueen asuinrakennushankkeiden käyttöönottotarkastusta. Liitteenä korttelikeräysalueen asemapiirustus ja tyyppipoikkeileikkaus (Liite 9).

Kaupunki pidättää oikeuden sijoittaa korttelikeräysalue myös muualle kuin mainitulle yleiselle alueelle. Mikäli jätehuollon järjestäminen tähän vaihtoehtoiseen sijoituspaikkaan on tontinsaajalle kohtuutonta, voi kaupunki myöntää vapautuksen velvoitteesta liittyä keskitettyyn jätejärjestelmään.

4. Luovutettavien tonttien tiedot

4.1 Tonttien pinta-alat, rakennusoikeudet ja pohjahinnat

Kaup.osa	Kortteli	Tontti	Tontin osoite	Pinta-ala m ²	Rak-oikeus krs-m ²	Tontin lähtöhinta	Lähtövuokra 5,7 pros.
Kortteli 9, AP-22							
122	9	1	Vuoksi 1	3 119	525	112 875 €	6 434 €
Kortteli 10, AP-23							
122	10	1	Taivaankansi 4/Vuoksi 2	4 936	1 200	228 000 €	12 996 €
122	10	2	Taivaankansi 2	5 219	1 200	240 000 €	13 680 €

4.2 Rekisteröinti

Tontit on merkitty kiinteistörekisteriin. Naantalin kaupungilla on lainhuuto tontteihin.

4.3 Tonttikartat

Tonttikartat ovat kilpailuohjelman liitteenä (Liite 2).

5. Asemakaava

5.1 Yleistä

Alueella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston 20.1.2020 hyväksymä Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan Perhetalon asemakaava (Ak-333), joka on tullut lainvoimaiseksi 20.3.2020.



Ote asemakaavakartasta Ak-333, luovutettavat tontit korostettu: Kaavassa korttelialue 10 on osoitettu käyttötarkoituksella AP-23 ja korttelialue 9 käyttötarkoituksella AP-22 asuinpienalojen korttelialueeksi.

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.

5.3 Rakennustapa

Naantalin kaupunginhallitus on hyväksynyt 2.11.2020 § 325 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).

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 529-122-0010-0002 alue on ollut alueen kunnallistekniikan ja katuverkon rakentamisen aikana rakennusmateriaalien ja kaluston säilytysalueena. Mikäli tonttialueen maaperä tai pohjavesi kuitenkin osoittautuu pilaantuneeksi ennen tontinluovutusta, vastaa kaupunki puhdistuksesta ympäristönsuojelulain 14. luvun mukaisesti.

Alue on topografialtaan loivaa rinnettä, joka laskeutuu pohjoisreunassa entiselle pelto- ja niittyalueelle. Tämä alue on merkitty kaavassa lähivirkistysalueeksi ja sille on sijoitettu hulevesien hallintaan tarvittavia rakenteita sekä Naantalin keskustaan suuntaan kulkeva kevyen liikenteen väylä.

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 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.

Liitteet:

-Vuoksen ja Taivaankannen katualueilta katusuunnitelmat, tyyppipoikkileikkaukset ja tonttien pohjoispuolelle sijoittuvan Lyyra-puistoalueen puistosuunnitelma (Liite 5).

-Ote alueen vesi- ja viemärijohtojen johtokartasta ja pohjatutkimustietoa Vuoksen ja Taivaankannen katualueilta (Liite 6).

6. Tonttien luovutus

6.1 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, kun kauppakirja allekirjoitetaan. Mikäli tontti vuokrataan, palautetaan varausmaksu vuokralaiselle viipymättä maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Kauppakirja/vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa, kun kaupunginhallituksen päätös tontin luovuttamisesta on saanut lainvoiman, kuitenkin viimeistään 31.12.2023. Naantalin kaupunginhallitus on hyväksynyt 27.3.2023 § 83 alueen asuntorakentamiseen tarkoitettujen AP-tonttien kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnokset, jotka löytyvät kilpailuohjelman liitteenä (Liite 7).

Omistusoikeus 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 myydyin tontin lohkomiskulut 1.500 € ja kaupanvahvistajan palkkion 120 €, jotka suoritetaan ennen kauppakirjan allekirjoitustilaisuutta ja kuitataan maksetuiksi kauppakirjan allekirjoituksin. Vuokraaja suorittaa tontin lohkomiskulut 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 rakentamisvelvoitteen perusteella ja ne ovat seuraavat:

Taivaankansi / Vuoksi

Kaup.osa	Kortt.	Tontti	Tontin osoite	Pinta-ala m ²	50 % Rakennus- oikeudesta (krs-m ²)	Ennakko- liittymismaksu
Kortteli 9, AP-22						
122	9	1	Vuoksi 1	3 119	263	6 912 €
Kortteli 10, AP-23						
122	10	1	Taivaankansi 4/Vuoksi 2	4 936	600	15 768 €
122	10	2	Taivaankansi 2	5 219	600	15 768 €

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 kaupunginjohtaja ei aikanaan päättä 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: Katu- ja puistosuunnitelmat

Liite 6: Johtokartta ja katualueiden pohjatutkimustietoa

Liite 7: Kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnokset

Liite 8: Naantalin kaupungin rakennusjärjestys

Liite 9: Korttelikeräyspisteen asemapiirros ja tyyppipoikkileikkaus