



AURINKO
TUULI
NAANTALI

PERHETALON ALUEEN TONTIN 2-1 ”PALVELU- TALO” TONTINLUOVUTUSKILPAILU

Kilpailuohjelma

1.3. – 2.5.2022

PÄIVITETTY 1.4.2022

Sisällys

1. TONTINLUOVUTUSKILPAILU	3
Kilpailusta tiedottaminen ja aikataulu.....	3
Kilpailua koskevat kysymykset ja lisäohjeet	3
Kilpailun kohde	3
Kilpailun ratkaisuperusteet	6
2. KOHTEESTA LAADITTAVA KILPAILUEHDOTUS	7
Yleistä	7
Kilpailuehdotuksen sisältö:.....	7
Arviointikriteerit	8
Arviointiryhmä.....	9
3. KOHTEEN TOTEUTUS	10
Yleistä	10
Rakentamisvelvoite	10
4. LUOVUTETTAVAN TONTIN TIEDOT.....	11
Tontin pinta-ala, rakennusoikeus ja hinta	11
Rekisteröinti	11
Tonttikartat.....	11
5. ASEMAKAAVA.....	12
Yleistä	12
Asemakaavan sitovuus	12
Rakennustapa	12
Rasitteet	13
Maaperätutkimukset	13
Katusuunnitelmat ja kunnallistekniikka.....	13
Johdot ja johtosiirrot	13
6. TONTIN LUOVUTTAMINEN.....	14
Kauppakirja ja vuokrasopimus.....	14
Muita noudatettavia ehtoja	14
7. YHTEYSTIEDOT	15
8. LIITTEET	15

1. TONTINLUOVUTUSKILPAILU

Kilpailusta tiedottaminen ja aikataulu

Kilpailusta ilmoitetaan lehti-ilmoituksella Turun Sanomissa ja erillisellä tiedotteella seudun ammattirakentajille ym. -toimijoille. Kilpailumateriaali on saatavissa kaupungin verkkosivuilla www.naantali.fi/aurinkotuuli 1.3.2022 alkaen.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kilpailun ehdot ja kilpailuohjelman 14.2.2022.

Kilpailuohjelma julkaistaan 1.3.2022 Naantalin kaupungin verkkosivuilla.

Kilpailuehdotukset tulee jättää 2.5.2022 klo 12:00 mennessä.

Kilpailun voittajasta päättää Naantalin kaupunginhallitus.

Kilpailu pyritään ratkaisemaan 30.6.2022 mennessä.

Kaupunki pidättää oikeuden pidentää kilpailuehdotusten jättämiselle varattua aikaa.

Kilpailuehdotusten ml. tarjousten tulee olla voimassa 30.9.2022 asti.

Lopullinen kauppakirja/vuokrasopimus allekirjoitetaan, kun kaupunginhallituksen päätös saa lainvoiman, kuitenkin viimeistään 30.9.2022. Mikäli kohde toteutetaan ARA-rahoitteisena, laaditaan tontti myytäessä tarvittaessa kiinteistökaupan esisopimus, jolloin vaadittavien ARA-päätösten aikataulu huomioidaan lopullisen kauppakirjan allekirjoituksen määräpäivää asetettaessa. Mikäli kohde toteutetaan ARA-rahoitteisena, vuokrattaessa noudatetaan luovutuskirjan allekirjoituksen määräpäivän osalta edellä esitettyä, mutta rakentamisvelvoiteaikaa voidaan tarvittaessa tarkastaa. Sekä kiinteistökaupan esisopimukseen että maanvuokrasopimukseen voidaan ottaa ARA-päätösten osalta ehtoja.

Rakentamisen saa aloittaa heti lopullisen luovutuskirjan allekirjoittamisen jälkeen.

Kilpailua koskevat kysymykset ja lisäohjeet

Kilpailijoilla on ollut oikeus pyytää kilpailuohjelmaa koskevia selvityksiä ja lisätietoja. Kysymykset on pyydetty toimittamaan sähköpostitse osoitteeseen: tontit@naantali.fi.

Kysymykset kilpailuohjelmasta tuli jättää 21.3.2022 klo 12:00 mennessä. Kysymyksiin on vastattu ja kilpailuohjelmaa on täydennetty määräajan 1.4.2022 klo 15:00 puitteissa.

Kilpailun kohde

Naantalin kaupunki luovuttaa 1.3. – 2.5.2022 järjestettävällä laatukilpailulla Luonnonmaan tulevan perhetalon alueella, Aurinkotuulen uudella asuntoalueella sijaitsevan kerrostalotontin.

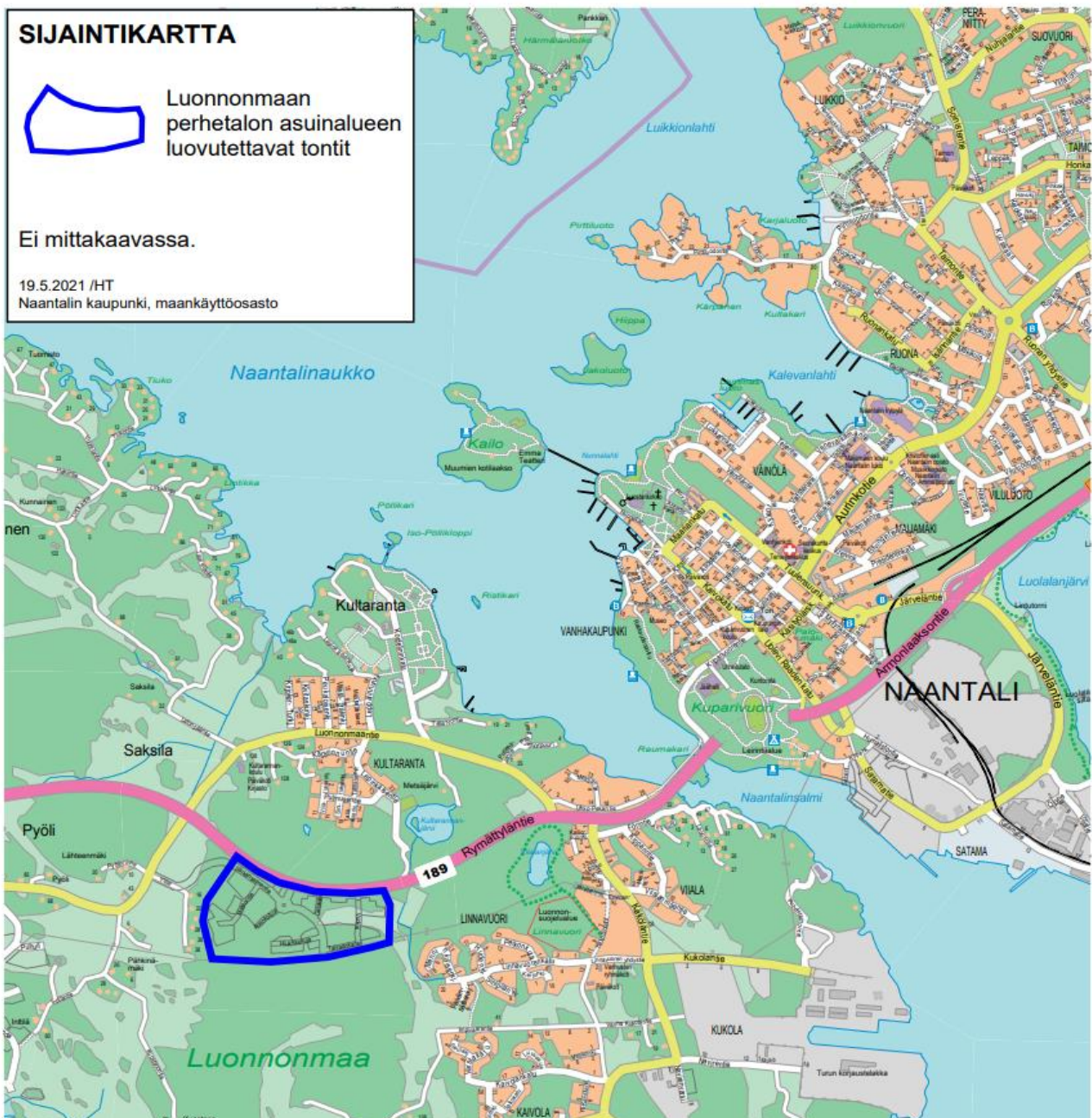
Kerrostalotontin, os. Meteoritie 1, pinta-ala noin 7.099 m², kolmella rakennuspaikalla on rakennusoikeutta 2.000 k-m² + 2.000 + 2.000 k-m² = 6.000 k-m². ARA on tehnyt kevään 2022 aikana päivityksiä alueellisiin tonttien enimmäishintavyöhykkeisiin vuodelle 2022. Kohteen hinnoittelu on ARA:n Luonnonmaalle Rymättylätien etelä- ja pohjoispuolisille alueille vuodelle 2022 määrittelemän enimmäistonttihinnan (158 €/k-m²) mukainen.

Kilpailu perustuu laadullisille kriteereille kohteen yksikköhinnan (€/k-m²) ollessa kiinteä. Ostotarjous-hinta on näin ollen riippuvainen kilpailuehdotuksessa esitetyn suunnitelman rakentamisen määrästä (k-m²). Kerrostalotontti voidaan vaihtoehtoisesti vuokrata, jolloin vuosivuokra on 5,0 % mainitusta ostotarjoushinnasta. Kaupunki luovuttaa kohteen saatujen kilpailuehdotusten perusteella laatukilpailussa parhaiten pärjänneelle. Kohde luovutetaan toteutettavaksi palveluasuntotuotantoon.

Poikkeamispäätöksen myötä korttelialueelle on mahdollista osoittaa kevyen palveluasumisen lisäksi myös tehostettua palveluasumista.

Kilpailun järjestäjä pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä laaditut kilpailuehdotukset kohteen osalta.

Kohde sijaitsee Naantalin Luonnonmaalla Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavan asemakaava-alueella Naantali-Rymättylä seututien eteläpuolella. Asemakaava mahdollistaa asuinrakentamisen, perhetalokokonaisuuden (päiväkotu, koulu ja muita palveluja) sekä kaupallisten palvelujen rakentumisen alueelle. Alueelle on valmistumassa päivittäistavarakauppa ja polttoaineenjakoasema vuoden 2022 aikana. Rakenteilla olevan perhetalon on määrä valmistua vuoden 2023 aikana. Alueelta syksyllä 2021 ensimmäisessä vaiheessa luovutettavana olleet AO-tontit (13 kpl) ja AP-tontit (3 kpl) on kaikki varattu. Saman myyntikierroksen jäljiltä on varattu myös yksi AK-tontti, jolle on tulevaisuudessa rakentumassa valtion tuella toteutettavia asuinmisoikeusasuntoja. Em. kohteiden luovutuksista on päätetty vuoden 2021 aikana.



Luonnonmaan perhetalon / Aurinkotuulen asuinalueen sijaintikartta.



Ortoilmakuva kohteen kerrostalotontista vuodelta 2018. Alueelle on nykyisin toteutettu kunnallistekniikkaa ml. teitä.



Viistoilmakuva alueesta syksyltä 2021 (Kuva: Veijo Lindgren)

Kilpailun ratkaisuperusteet

Naantalin kaupunki myy tai vuokraa kohteen laatukilpailussa parhaiten pärjänneelle **yhteenliittymälle**. Laatukilpailuun osallistuvasta yhteenliittymästä tulee voida osoittaa kohteen urakoitsija, investori sekä palveluntuottaja. Kohteen myyntihinta / vuosivuokran laskennan perustana oleva ostotarjoushinta määräytyy yksikköhinnan 158 €/k-m² perusteella ja riippuu kilpailuehdotuksen suunnitelmien mukaisen rakentamisen määrästä. Mikäli kohde vuokrataan, perusvuosivuokra on 5,0 % ostotarjoushinnasta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Kilpailun arviointikriteereistä ja vaadittavasta aineiston sisällöstä kerrotaan tarkemmin kilpailuohjelman kohdassa 2.

Kilpailuun voi osallistua, jos täyttää seuraavat ehdot:

- verot ja ennakonpidätykset tulee olla suoritettuina yrityksillä
- hankkeen rakennus- ja pääsuunnittelijalta vaaditaan vaativien kohteiden pääsuunnittelijapätevyys uudisrakentamiskohteissa
- yhteenliittymän urakoitsijatahona toimivalla on kokemusta vastaavan kaltaisen palveluasumiskohteen toteuttamisesta
- yhteenliittymän palveluntuottajatahona toimivalla on kokemusta tehostetun ja muun palveluasumisen palveluiden tuottamisesta
- yhteenliittymän investoritahona toimivalla on riittävät taloudelliset resurssit hankkeen toteuttamiseksi
- yhteenliittymä sitoutuu Turun kaupungin kilpailuttamaan ikääntyneiden tehostetun palveluasumisen seutusopimukseen (hankintapäätös sosterla 9.6.2021 §250) siten, että Naantalin kaupunki voi tarvittaessa ostaa tehostetun palveluasumisen palveluita em. sopimuksen mukaisesti (Liite 1)

Mahdollisen perustettavan/perustetun yhtiön kyseen ollessa taustalla olevien tahojen / vastuuhenkilöiden tulee kyetä täyttämään edellä esitetyt vaatimukset ja tämä tulee osoittaa kilpailuohjelmassa pyydytyn materiaalein. Jonkin tahon mahdollinen mukana olo useammassa yhteenliittymässä on oltava kyseisten yhteenliittymien tahojen tiedossa.

Kaupungilla on oikeus hyväksyä tai hylätä saadut kilpailuehdotukset.

2. KOHTEESTA LAADITTAVA KILPAILUEHDOTUS

Yleistä

Kilpailu on avoin kaikille kelpoisuusehdot täyttävälle yhteenliittymille. Kiinteän yksikköhinnan perusteella myytävästä/vuokrattavasta tontista on jätettävä kilpailuehdotus, joka sisältää vaaditun aineiston. Kilpailuehdotus ml. sen mukainen tarjous toimitetaan hankkeen verkkosivuille sähköisen lomakkeen kautta.

Naantalin kaupunginhallitukselle valmistellaan päätettäväksi kohteen luovutus, saatujen kilpailuehdotusten vertailun perusteella, parhaiten kilpailuohjelmassa asetettuihin kriteereihin vastanneelle ostajalle/vuokraajalle.

Kilpailuehdotusten arvioimiseksi ja vertailemiseksi kilpailulle perustetaan moniammatillinen ja -jäseninen arviointiryhmä. Tarpeen niin vaatiessa arviointiryhmä voi kuulla myös ulkopuolisia asiantuntijoita. Arviointiryhmä voi kutsua yhden tai useamman yhteenliittymän esittelemään kilpailuehdotustaan.

Kilpailuehdotuksen sisältö:

Kilpailuehdotukseen ja tarjoukseen tulee liittää seuraavat aineistot:

- Suunnitelmaluonnos ikäihmisten palvelutalon uudisrakentamisen toteutuksesta (vähintään 40 tehostetun palveluasumisen asuntoa, 17 tavalliseen palveluasumiseen tarkoitettua yksioitää ja 3 tavalliseen palveluasumiseen tarkoitettua kaksioitää), sisältäen:
 - sitova selvitys suunnitellusta rakenneratkaisusta (mahdollinen asemakaavasta poikkeava runkoratkaisu edellyttää poikkeamispäätöksen)
 - alustava asemapiirros ja sitova luettelo pihan toiminnoista
 - alustavat pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirustukset
 - sitova tilaohjelma (Liitteenä 2 Naantalin kaupungin alustavasti laatima tilaohjelma, jonka pinta-alat ovat ohjeellisia)
 - taulukkomuotoinen esitys asumismuotojen ja huoneistojakaumasta
- Kohteen ostaja/-t, suunnittelija/-t, toteuttaja/-t sekä palveluntuottaja/-t
- Ostajan, suunnittelijan, toteuttajan ja palveluntuottajan referenssit vastaavista kohteista (jokaiselta taholta erikseen tai yhteenliittymältä yhdessä vähintään 2 ja enintään 3 kpl)
- Tarjous tontin ostotarjoushinnasta tarjoajan sitoutuessa siihen, että kohteelle toteutetaan palveluasuntotuotantoa.
 - Ostotarjoushinnan tulee perustua yksikköhintaan 158 €/k-m² kilpailuehdotuksen suunnitelmaluonnoksessa esitetyn kohteen rakentamisen määrän (k-m²) mukaan (ks. tarkemmin kilpailuohjelman kohta 1 Tontinluovutuskilpailu, Kilpailun kohde)

Kauppahinta on mahdollista maksaa kahdessa (2) erässä:

- 1. erä (50 % kokonaishinnasta) kauppakirjan tai esisopimuksen allekirjoitustilaisuudessa; ja
- 2. erä (50 % kokonaishinnasta) kahden (2) vuoden kuluttua kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Mikäli kohde vuokrataan, maksetaan täyttä vuosivuokraa (5 % ostotarjoushinnasta) alusta alkaen.

Halukkuus vuokrata kohde tulee ilmoittaa tarjouksessa. Lisäksi tulee ilmoittaa, onko hanke tarkoitettu toteutettavaksi ARA- vai vapaarahoitteisena.

Suunnitelmaluonnoksen mukainen palvelutalokokonaisuus voi olla kaupungin tilaohjelmassa esitettyä laajempi. Tilaohjelman pinta-alat ovat ohjeellisia. Sen sijaan tilaohjelmaan tulee toimintojen puolesta sitoutua. Mikäli tontin rakennusoikeutta jää käyttämättä, voi jäljelle jääneen rakennusoikeuden toteuttaa myöhemmin. Tässä tapauksessa tarjoaja sitoutuu maksamaan kohteesta lisäkauppahintaa

tai korotettua maanvuokraa, joka perustuu em., tarvittaessa indeksikorjattuun yksikköhinnan tasoon. Mahdollinen laajentamisvara tarjoajan tulee huomioida suunnitelmaa laatiessaan ja myös laajentamisvaran osalta kokonaisuuden tulee käsittää vain palveluasumista. Mikäli tontin rakennusoikeutta jää käyttämättä ja laajennustarve on jo tiedossa, pyydetään laajennuksesta esittämään luonnos asemapiirrosta.

Mahdollisen laajentamisvaran toteuttamisesta ja lisäkauppahinnan maksamisesta / maanvuokran korottamisesta sovitaan erikseen. Mikäli tontin rakennusoikeutta jää käyttämättä eikä laajentamisvaraa toteuteta, tarjoaja sitoutuu kuitenkin suorittamaan mahdollisen kauppahinnan lisäerän (eli mahdollisen kohteen täyden rakennusoikeuden mukaisen hinnan ja tarjotun ostotarjoushinnan välisen erotuksen) viiden vuoden kuluessa kohteen 1. vaiheen käyttöönotosta taikka vaihtoehtoisesti vuokraa korotetaan mainitun määräajan kuluttua tässä tarkoitettuna lisäerän mukaisesti.

Kaupungilla on oikeus sulkea kilpailuehdotuksen jättänyt yhteenliittymä kilpailusta pois jos:

1. Ryhmittymän yrityksillä on luottohäiriömerkintöjä;
ja/tai
2. Yhtiömuodossa toimivat yritykset eivät ole täyttäneet osakeyhtiölain ja kirjanpitolain mukaisia velvoitteitaan tai ovat laiminlyöneet vero-, sosiaaliturva-, eläkevakuutus- taikka muiden vastavien yhteiskunnallisten maksujen tai velvoitteiden suorittamisen.

Velvoitteiden toteutukseksi kilpailuehdotuksen tarjouksen yhteyteen on liitettävä todistukset TyEL-maksujen maksamisesta sekä verovelkatodistuksista.

Mikäli yhteenliittymän tai sen yksittäisen yrityksen kotipaikka on muu kuin Suomi, noudatetaan yhteiskuntavelvoitteiden ym. täyttämistä koskevien vaatimusten osalta soveltuvin osin sitä mitä edellä on todettu.

Kilpailuehdotusten jättämisen määräajan umpeuduttua järjestetään ehdotusten avaustilaisuus. Kilpailuehdotus ml. tarjous on sitova sen jälkeen, kun se on tarjousten avaustilaisuudessa avattu.

Kaupunki pidättää itsellään oikeuden hyväksyä tai hylätä kilpailuehdotukset ja tehdyt tarjoukset.

Kaupunki pidättää itsellään oikeuden neuvotella kilpailuehdotuksen jättäneen ryhmittymän kanssa kilpailuehdotuksen mukaisista ratkaisuista.

Kaupunki ei vastaa mistään kilpailuehdotuksen jättäjälle/tarjoajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättää hylätä kaikki kilpailuehdotukset ja tehdyt tarjoukset tai niiden hyväksymistä koskeva päätös ei saa lainvoimaa.

Kilpailuehdotusten tekemisestä ei makseta korvausta.

Arviointikriteerit

Kilpailuehdotuksia vertaillaan keskenään **vain seuraavien** arviointikriteerien pohjalta (kunkin kriteerin painoarvo %:ssa):

- Asemakaavan määräysten ja rakennustapaohjeen toteutuminen (50%)
 - erityisesti kiinnitetään huomiota rakennusmateriaaleihin ja energiaratkaisuihin
 - uudisrakennuksen julkisivusommittelu ja –materiaalit
 - rakennuksen sijoittuminen rakennuspaikalle ja ympäristöönsä
 - hulevesiratkaisun toimivuus
 - piha-alueiden jäsentymisen ja toiminnallisuus
 - asiakasnäkökulman huomioiminen
 - julkisivu- ja pihasuunnittelun onnistuminen

- esteettömyys
- pysäköintiratkaisun toimivuus
- vehreys ja viihtyvyys
- suunniteltu käyttöikä
- Tilasuunnittelu (30%)
 - tilojen toiminnallisuus ja muuntojoustavuus (asuntojen ym. tilojen joustavuus tarpeiden mukaan ja asiakaslähtöiset palvelut; palvelut räätälöidään yksilöllisten palvelutarpeiden mukaan asiakkaalle)
 - hyvinvointia ja yhteisöllistä elämäntapaa tukevat ratkaisut
 - asunnot ja palvelut tulee sijoittaa samaan rakennukseen
 - aistiongelmien huomioiminen rakennuksen toiminnallisuudessa ja esteettömyydessä
- Turvallisuus (20%)
 - toimivat ja yksilölliset ratkaisut mahdollistava turvateknologia
 - lukittujen ovien välttäminen
 - automaattivalaistukset
 - tilojen jäsentely
 - näköyhteyden mahdollistuminen
 - yhteisöllisyyttä tukevat yhteistilat ja kodinomaisuus
 - muistisairauden huomioivat asiat rakentamisessa sekä sisustuksessa
 - omatoimista liikkumista tukeva ympäristö, myös piha-alueella

Arviointiryhmä

Arviointityön ja pisteytyksen suorittaa moniammatillinen ja -jäseninen arviointiryhmä tarvittaessa ulkopuolisia asiantuntijoita kuullen.

3. KOHTEEN TOTEUTUS

Yleistä

Yhteenliittymä (ostaja/vuokralainen) on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakennuttamaan/rakentamaan myytävän/vuokrattavan tontin kokonaan valmiiksi tämän tontinluovutuskilpailun ehtojen mukaisen kilpailuehdotuksensa suunnitelmien mukaisesti noudattaen lakeja, asetuksia, Naantalin kaupungin rakennusjärjestystä, alueen asemakaavaa, alueen rakentamistapaohjetta sekä hyvää rakennuttamis- ja rakentamistapaa. Kohde toteutetaan yhteenliittymän (ostajan/vuokralaisen) toimesta kokonaisvastuuperiaatteella.

Rakentamisvelvoite

Yleinen rakentamisvelvoite

Kilpailuehdotuksen ja tarjouksen mukaisen palvelutalokokonaisuuden rakennustyöt tulee aloittaa viimeistään vuoden ja rakennuksen tulee olla valmis kahden ja puolen vuoden kuluttua kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoituksesta.

Mahdollisen laajennusosan rakentamisvelvoiteajasta voidaan sopia tarjoajan kanssa erikseen.

Sopimussakko rakentamisen määrästä

Mikäli ostaja tai vuokraaja laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussakkona 20 % tontin täyden rakennusoikeuden mukaisesta kauppa-/ostotarjoushinnasta määrääjän umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty.

Sopimussakko muista velvoitteista

Ostaja/vuokralainen ei saa luovuttaa kohdetta rakentamattomana ilman Naantalin kaupunginhallituksen lupaa.

Mikäli ostaja luovuttaa kohteen sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussakkona tontin täyden rakennusoikeuden mukaista kauppahintaa vastaavan summan kertasuorituksena.

Mikäli vuokralainen siirtää vuokraoikeuden ennen sopimuksessa mainitun rakentamisvelvoitteen täyttymistä, ovat vuokraoikeuden siirtäjä ja siirronsaaja velvollisia yhteisvastuullisesti maksamaan kaupungille sopimussakkona tontin täyden rakennusoikeuden mukaisen vuosivuokran kymmenkertaisen määrän, ellei kaupunki ole antanut siirtoon erikseen etukäteen lupaa.

4. LUOVUTETTAVAN TONTIN TIEDOT

Tontin pinta-ala, rakennusoikeus ja hinnoittelu

Kaup.osa	Kortt.	Tontti	Osoite	Pinta-ala (m2)	Rak-oikeus (k-m2)	Tontin hinta täyden rakennusoikeuden mukaan (€)	Lähtövuokra täyden rakennusoikeuden mukaan (€, 5,0 %)
Kortteli 2, AK 122	2	1	Meteoritie 1	7 099	6 000	948 000	47 400

Rekisteröinti

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

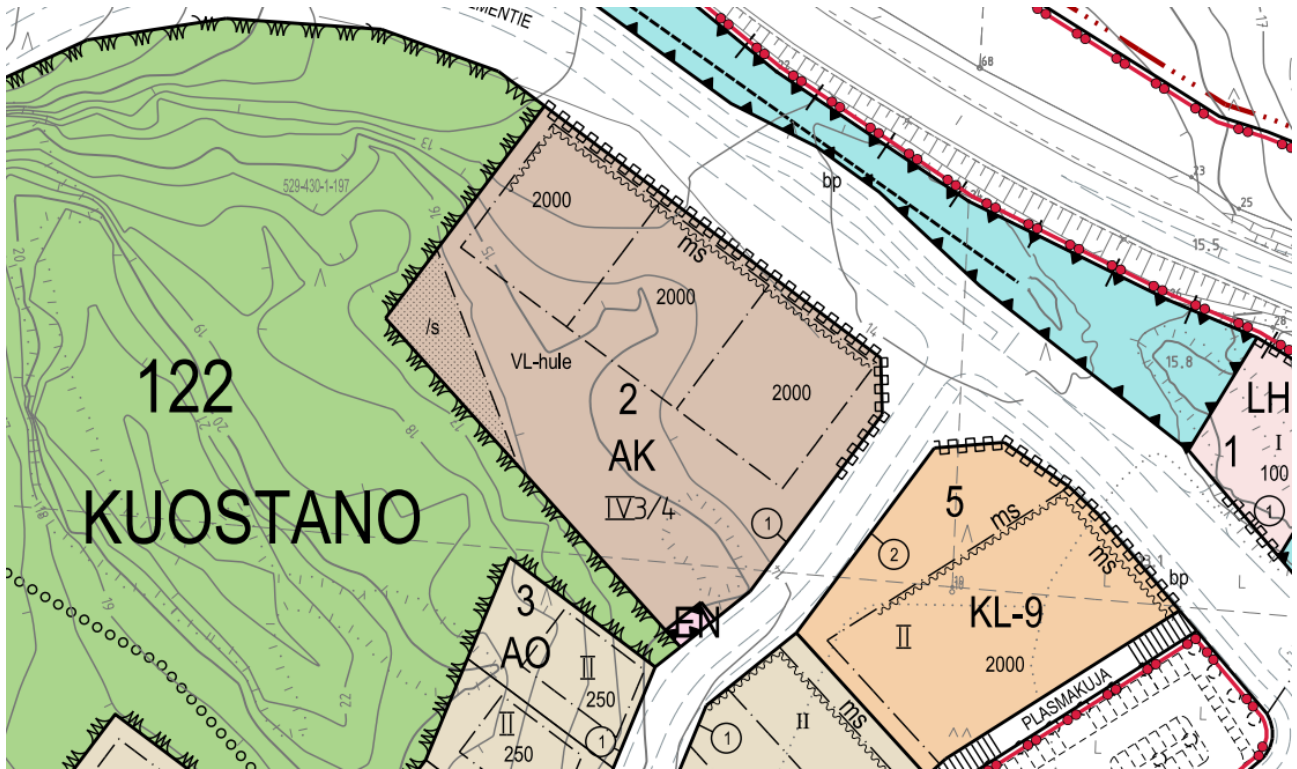
Tonttikartat

Tonttikartta on kilpailuohjelman liitteenä (Liite 3).

5. ASEMAKAAVA

Yleistä

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 20.1.2020 hyväksymä *Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava* (Ak-333), joka on tullut lainvoimaiseksi 20.3.2020.



Ote asemakaavakartasta: kaavassa korttelin 2 tontti 1 (kesk.) on osoitettu käyttötarkoituksimerkinnällä AK asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Naantalin kaupunki on hakenut poikkeamista asemakaavamääräyksestä AK siten, että poikkeaminen mahdollistaa korttelialueelle palveluasumista sekä tarpeellisen määrän tehostettua palveluasumista enintään asemakaavassa osoitetun kerrosalan verran.

Asemakaavan sitovuus

Asemakaavassa on useita rakennusten, pihojen ja liikenneyhteyksien suunnitteluun, liikenteen järjestämiseen sekä teknisiin järjestelmiin liittyviä määräyksiä, joihin yhteenliittymän ja sen eri tahojen tulee ennen kilpailuehdotuksen jättämistä tutustua huolellisesti sekä sitoutua kohteen toteutuksessa.

Asemakaavakartta asemakaavamääräyksineen sekä muine rakentamista ohjaavine määräyksineen on kilpailuohjelman liitteenä (Liite 4).

Kilpailuehdotusten tulee perustua asemakaavan mahdollistamaan rakennusratkaisuun.

Naantalin kaupunki on hakenut poikkeamista asemakaavamääräyksestä, jotta korttelialueelle on mahdollista osoittaa kevyen palveluasumisen lisäksi myös tehostettua palveluasumista. Kaupungin hallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto on myöntänyt päätöksellään 27.9.2021 § 18 mainitun poikkeamisen. Kaupungilla on valmiudet hakea poikkeamista myös asemakaavan runkoratkaisusta.

Rakennustapa

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 2.11.2020 alueen rakennussuunnittelun ja rakentamisen ohjaukseksi asemakaavaa täydentävän rakentamistapaohjeen. Alueella on noudatettava kaupungin hallituksen hyväksymiä rakennustapaohjeita.

Jokaisen tontin suunnittelussa tulee huomioida korttelin kokonaisuus. Alueen AP- ja AK-korttelialueista tulee suunnitella ilmeeltään yhtenäisiä kokonaisuuksia. Erityisesti tontilla 2-1 virkistysalueilta mahdollisesti valuvat pintavedet tulee huomioida suunnittelussa, minkä lisäksi korttelissa 2 ei sallita raja-aitoja eikä pitkiä yhtenäisiä aitoja.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän kehoitetaan ottamaan yhteyttä rakennusvalvontaan jo kohteen ostoa/vuokrausta suunniteltaessa.

Rakennustapaohje on kilpailuohjelman liitteenä (Liite 5).

Rasitteet

Ostaja/vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan luovutettavan tonttikokonaisuuden rakentamisen mahdollisesti edellyttämiä rasitteita ja käyttöoikeuksia yms. koskevien sopimusten laatimisesta sekä mainittujen oikeuksien perustamisesta tontin ja tontin osan 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 ratkaisuksista.

Kaupunki ilmoittaa käytettävissä olevien tietojen perusteella, ettei kohteella ole tiedossa olevia pilaantuneita maita.

Liitteenä on pohjatutkimustietoa alueelta (sitoumuksetta) (Liite 6).

Katusuunnitelmat ja kunnallistekniikka

Alueen kunnallistekniikan on valmistunut siten, että rakentaminen on mahdollista vuoden 2022 alusta. Rakennusten, pysäköinti- ja piha-alueiden korkeusasema tulee sovittaa kadun korkeusasemiin.

Johtokartta ja katusuunnitelman asemakuvat liitteenä (Liite 7).

Ostaja/vuokralainen suorittaa kauppakirjan/vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä ennakkoa käyttövesi-, hulevesi- ja jätevesiverkostoon liittymisestä. Ennakkoliittymismaksu on laskettu 50 %:n kokonaisrakennusoikeudesta perusteella seuraavasti:

Kaup.osa	Kortt.	Tontti	Osoite	Pinta-ala (m ²)	50 % Rak-oikeudesta (k-m ²)	Ennakkoliittymismaksu (€)
Kortteli 2, AK						
122	2	1	Meteoritie 1	7 099	3 000	39 420

Tonttijohto sisältyy ennakkoliittymismaksuun.

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

Johdot ja johtosiirrot

Ostaja/vuokralainen on velvollinen selvittämään kohteen 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.

6. TONTIN LUOVUTTAMINEN

Kauppakirja ja vuokrasopimus

Luovutuksen saaja on velvollinen ostamaan tai vuokraamaan tontin kilpailuohjelman ehtojen mukaisesti kaupungin kohteelle hyväksymään, alueellisen ARA-vyöhykehinnon mukaiseen hintaan, mikäli Naantalin kaupunginhallitus päättää hyväksyä arviointiryhmän ehdotuksen parhaasta kilpailuehdotuksesta ja tätä koskeva päätös saa lainvoiman.

Kauppakirja/esisopimus tai vuokrasopimus allekirjoitetaan, kun kaupunginhallituksen päätös saa lainvoiman, kuitenkin viimeistään 30.9.2022.

Omistusoikeus kohteeseen siirtyy ostajalle, kun kaupunginhallituksen kiinteistön luovutusta koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kauppahinta (tai erissä maksettaessa kauppahinnan 1. erä) kokonaisuudessaan on maksettu. Hallintaoikeus siirtyy ostajalle/vuokralaiselle kauppakirjan/kaupan esisopimuksen/vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien.

Kauppahinnan lisäksi ostaja suorittaa myydyn tontin lohkomiskulut 1.500 € ja kaupanvahvistajan palkkion 120 €, jotka suoritetaan kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa ja kuitataan maksetuiksi kauppakirjan allekirjoituksin.

Vuokralainen suorittaa tontin lohkomiskulut 1.500 € suorituksen tapahtuessa vuokrasopimuksen allekirjoitustilaisuudessa ja tultua kuitatuksi maksetuksi vuokrasopimuksen allekirjoituksin.

Luovutuksen saaja sitoutuu siihen, että kohteelle toteutetaan palveluasumista siten, että Naantalin kaupunki voi tarvittaessa ostaa tehostetun palveluasumisen palveluita seudullisen sopimuksen mukaisesti.

Kiinteistökaupan tai kiinteistön vuokraamisen sekä mahdollisen lisäkauppahinnan taikka korotetun maanvuokran tarkemmista ehdoista sovitaan Naantalin kaupunginhallituksen osto-/vuokratarjouksen hyväksymistä koskevan päätöksen yhteydessä.

Muita noudatettavia ehtoja

Naantalin kaupunki ei vastaa ostajalle/vuokraajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista ja haitoista, kuten esimerkiksi suunnittelukuluista, mikäli Naantalin kaupunginhallitus 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. Naantalin kaupunki ei edellä luetelluista johtuen vastaa myöskään yhteenliittymän muille tahoille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista ja haitoista.

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

Tilapalvelut:

Kiinteistöpäällikkö Pekka Alm, puh 044 733 4729

Sosiaali- ja terveystilapalvelut:

Hoito- ja vanhuspalvelujen johtaja Taina Lahtiola, puh. 044 733 4565

Perusturvajohtaja Iiro Pöyhönen, puh. 050 345 8090

Sähköpostiosoitteet muotoa: etunimi.sukunimi@naantali.fi.

8. LIITTEET

Liite 1 Ikääntyneiden tehostetun palveluasumisen seutusopimus

Liite 2 Alustava tilaohjelma

Liite 3 Tonttikartta

Liite 4 Asemakaavakartta määräyksineen

Liite 5 Rakennustapaohje

Liite 6 Pohjatutkimustietoa

Liite 7 Johtokartta ja katusuunnitelman asemakuvat

[Naantalın kaupungin rakennusjärjestys](#)