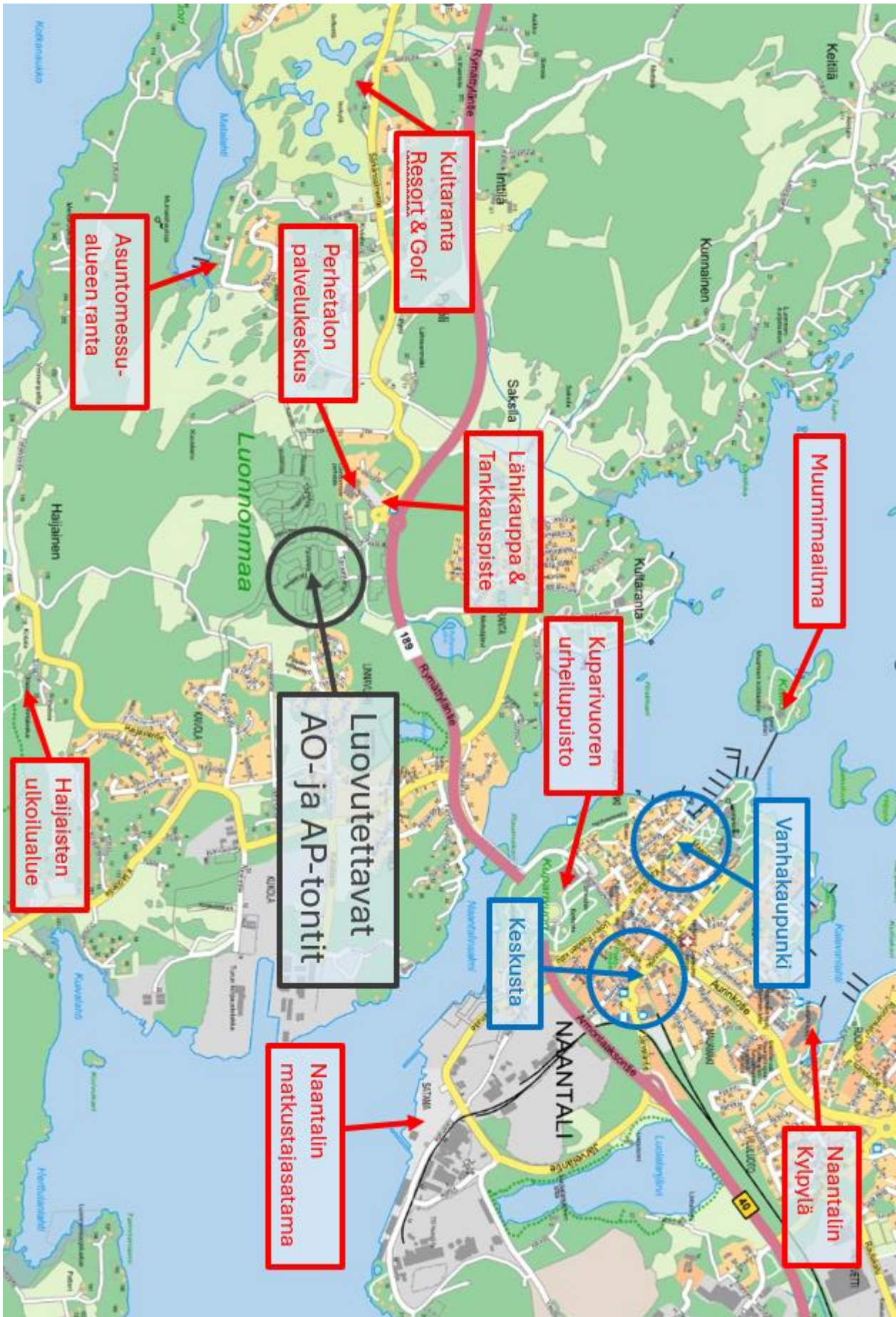


Naantali*

Aurinkotuulen asuinalueen AO- ja AP-tontit.

- Linnunrata
- Luode
- Pyrstötähti
- Tähdenlento





Kartta, joka osoittaa Perhetalon alueen sijainnin suhteessa Naantalin keskustaan sekä eräitä lähiseudun palveluja.

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. Asukasluku on viime vuodet ollut tasaisesti kasvava, ja kaupunki 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 – Elinkeinoelämän Keskusliitto EK:n Kuntaranking 2023-tutkimuksessa, joka mittaa Suomen eri alueiden vetovoimaisuutta yritystoiminnan kannalta, ylsi Naantali oman kokoluokkansa kuntien vertailussa valtakunnallisesti sijalle kaksi. 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 13 presidenttiä.

Luonnonmaalle on viime vuosina rakennettu runsaasti uutta – esimerkiksi 2010-luvun jälkimmäisellä puoliskolla Kaivolaan rakennettiin useiden kymmenien pientalotonttien asuinalue. Kaivolan alueen valmistuttua on saaren uudisrakentaminen siirtynyt vuorostaan uusille Lounatuulen ja Aurinkotuulen asuinalueille. Lounatuulen alue tuli tutuksi vuonna 2022 järjestetyillä Asuntomessuilla. Aurinkotuulen alueelle valmistui vuonna 2023 palvelukeskus Perhetalo, joka tarjoaa kaupungin palveluja niin lapsiperheille kuin ikäihmisillekin.

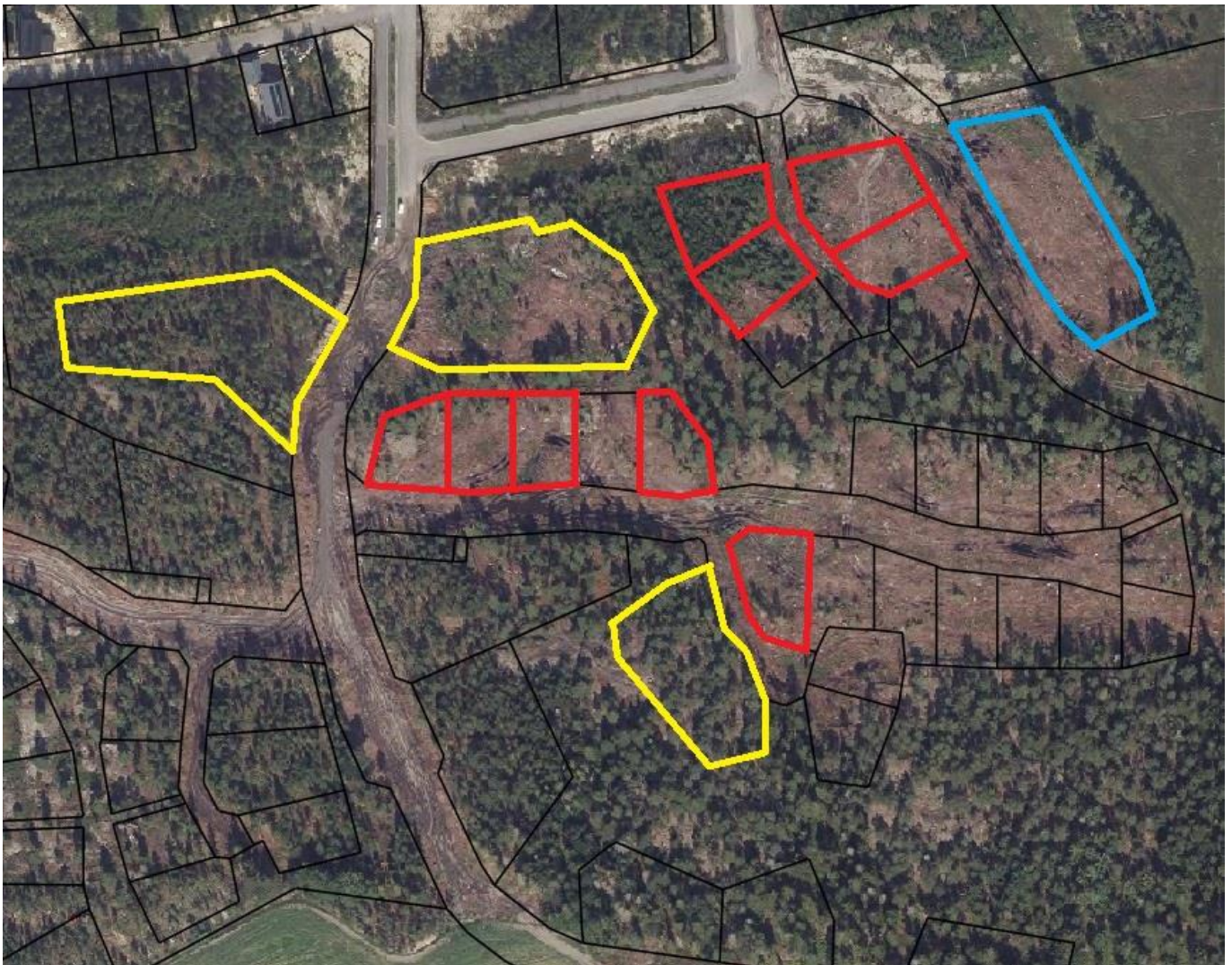
Luonnonmaan suunnittelun tueksi on laadittu Luonnonmaan Visio 2070, jonka mukaan saaren asukasluku moninkertaistuu tulevien vuosikymmenten aikana. Asukasluvun nousun myötä myös saaren työpaikka- ja palvelurakenne tulee monipuolistumaan. Naantalin kaupunki kaavoittaa saarelle uusia alueita luontoa kunnioittaen 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 edelleen kasvavan tulevina vuosina, sillä satamasta lähteville reiteille ollaan varustamoiden toimesta sijoittamassa uusia, entistä suurempia aluksia.

Aurinkotuulen asuinalue

Haettavissa olevat tontit sijaitsevat Luonnonmaan saaren itäosassa noin kolmen kilometrin etäisyydellä Naantalin keskustasta. Tontit sijoittuvat Naantali-Rymättylä-seututien eteläpuolelle, Aurinkotuulen asuinalueen keskiosaan. Aurinkotuuli on Naantalin uusimpia asuinalueita, josta tontteja on luovutettu vuodesta 2021 lähtien. Alueen kehittyminen tulee jatkumaan voimakkaasti lähivuosina, sillä Perhetalo II-asemakaava sisältää uusia pientalotontteja n. 70 kappaletta, joiden luovutus tullaan jaksottamaan useammalle vuodelle. Lähialueen palveluista tärkeimmät ovat vuonna 2023 valmistunut Perhetalon palvelukokonaisuus, 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 yhteiskäyttöinen ranta-alue venelaitureineen ja saunapalveluineen. Naantalin keskustasta löytyy kattava tarjonta perus- ja erikoispalveluja päivittäiseen elämään. Alueen Föli-joukkoliikenteen yhteys Naantalin keskusta ja edelleen vaihtoyhteydellä Turkuun on tällä hetkellä kohtuullisella tasolla, sillä suurin osa saariston joukkoliikenteestä ajetaan Aurinkotuulen Market-alueen vieritse. 1.1.2025 joukkoliikennetarjontaan lisättiin arkipäivien osalta muutama suora yhteys Turkuun/Turusta. Samaten alueen virkistys- ja lähiliikuntamahdollisuuksiin tullaan panostamaan. Kesällä 2023 avattiin Perhetalon lähiliikuntapaikka pallokenttineen ja juoksuratoineen, minkä lisäksi alueelle pyritään toteuttamaan jo olemassa olevan Perhetalo-Haijainen-maastopyöräreitin oheen läheisen Viialanjärven kiertävä luontopolku.



Alueen ilmakuva vuodelta 2023, jossa haettavaksi asetetut tontit on korostettu, AO-tontit punaisella ja AP-tontit keltaisella. Lisäksi sinisellä merkitty suunnitellun sijaishuollon erityisyksikön sijainti.

Haettavissa olevien tonttien läheisyyteen tontille 529-122-0015-0001 on suunnitteilla 14-paikkainen lastensuojelun sijaishuollon erityisyksikkö. Tarkemmin tästä hankkeesta on selostettu Naantalin kaupunginhallituksen tontinluovutuspäätöksessä (Kaupunginhallituksen pöytäkirja 23.9.2024 § 233). Linkki: [Naantalin toimielinten pöytäkirjat](#)



Drone-kuva Aurinkotuulen alueen itäreunalta elokuulta 2024. Kuvassa näkyvät kesällä 2024 valmiiksi rakennetut Luode- ja Taivaankansi-kadut, sekä vielä keskeneräiset Pyrstötähti- ja Tähtenlento-kadut. (Alkuperäinen kuva: Veijo Lindgren)

Tonttien toteutus

Yleistä

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

Rakentamisvelvoite ja sopimussakot

Yleinen rakentamisvelvoite

Vähintään 50 % tontin kokonaisrakennusoikeudesta on rakennettava valmiiksi kolmen (3) vuoden kuluttua kauppakirjan/vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Rakentamisvelvoitteen määräajalle voidaan myöntää jatkoa erillisellä päätöksellä.

Sopimussakko rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä

Mikäli ostaja tai vuokraaja laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussakkona 20 % kauppahinnasta tai maanvuokran perusteena olevasta ostotarjoushinnasta määräjän umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty.

Sopimussakko muista velvoitteista

Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussakkoa kauppahintaa vastaavan summan kertasuorituksena.

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

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

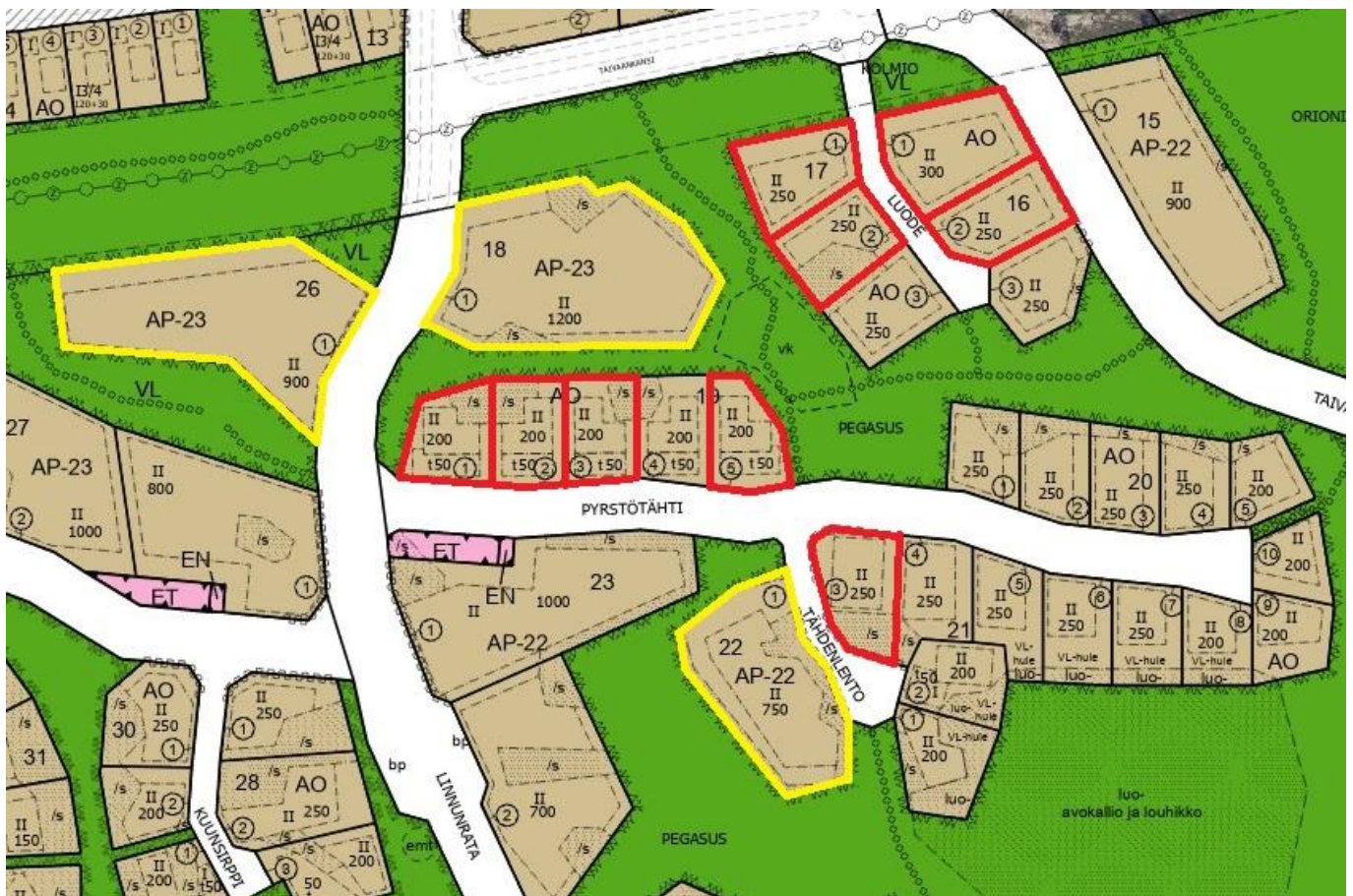
Ks. tarkemmin kauppakirja- ja maanvuokrasopimusluonnokset kohta 7 ja kohta 9.

Asemakaava

Asemakaava ja rakennustapaohje

Alueella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston 12.12.2022 hyväksymä Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan Perhetalon asemakaava, vaihe 2 (Ak-367), joka on tullut lainvoimaiseksi 27.1.2023. Asemakaavassa on useita mm. rakennusten, pihojen suunnitteluun, liikenteen järjestämiseen, teknisiin järjestelmiin sekä energiaratkaisuihin liittyviä määräyksiä, joihin tontinhakijan tulee ennen hakemuksen jättämistä tutustua huolellisesti sekä sitoutua kyseisiin määräyksiin kohteen toteutuksessa.

Asemakaavakartta asemakaavamääräyksiin on ladattavissa kaupungin internet-sivuilta



Naantalin kaupunginhallitus on asemakaavan yhteydessä hyväksynyt alueen rakennussuunnittelun ja rakentamisen ohjaamiseksi asemakaavaa täydentävän rakennustapaohjeen, jota alueella on noudatettava. Jokaisen tontin suunnittelussa tulee huomioida korttelin kokonaisuus. Rakennushanketta suunnittelevan kannattaa olla tarvittaessa yhteydessä kaupungin rakennusvalvontaan hyvissä ajoin.

Rakennustapaohje on ladattavissa kaupungin internet-sivuilta.

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 ratkaisuksista. Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti kaupunki ilmoittaa käytettävissä olevien tietojen perusteella, ettei haettaviksi asetetuilla tonteilla ole tiedossa olevia pilaantuneita maita. Mikäli tonttialueen maaperä tai pohjavesi kuitenkin osoittautuu pilaantuneeksi ennen tontinluovutusta, vastaa kaupunki puhdistuksesta ympäristönsuojelulain 14. luvun mukaisesti.

Tontit sijoittuvat aikaisemmin metsätalouskäytössä olleelle alueelle. Suurimmalla osalla tonteista korkeuserot ovat lieviä, mutta osalla tonteista on rakennushankkeen toteutukseen vaikuttavia maastonmuotoja, mm. asemakaavassa luonnontilaisena säilytettäväksi edellytetyjä kallio- ja kivimuodostelmia.

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.

Linkki:

[Perhetalo II-alueen itäisen osan katusuunnitelmat](#)

Pohjatutkimustietoa alueen kaduista on ladattavissa kaupungin internet-sivuilta.

Haettavaksi asetettavien tonttien tiedot

Tonttien pinta-alat, rakennusoikeudet ja pohjahinnat

NAANTALI, Aurinkotuuli, Perhetalo II asemakaava (Ak-367)											
Vapaasti haettavat AO- ja AP -tontit, talvi 2025											
Kaup.osa	Kortt.	Tontti	Tontin osoite	Pinta-ala m ²	Rak-oikeus krs-m ²	Tontin pohjahinta	Tontin lohkominen	Lähtövuokra 5,7 pros.	€/m ²	€/rak-oik.- krs-m ²	Kaavamäär.
Kortteli 16, AO											
122	16	1	Luode 2	1 653	300	61 000 €	1 000 €	3 477 €	37 €	203 €	AO
122	16	2	Luode 4	1 123	250	49 500 €	1 000 €	2 822 €	44 €	198 €	AO
Kortteli 17, AO											
122	17	1	Luode 1	1 181	250	60 000 €	1 000 €	3 420 €	51 €	240 €	AO
122	17	2	Luode 3	1 124	250	57 500 €	1 000 €	3 278 €	51 €	230 €	AO
Kortteli 19, AO											
122	19	1	Pyrstötähti 2	959	250	49 000 €	1 000 €	2 793 €	51 €	196 €	AO
122	19	2	Pyrstötähti 4	1 009	250	55 500 €	1 000 €	3 164 €	55 €	222 €	AO
122	19	3	Pyrstötähti 6	976	250	53 500 €	1 000 €	3 050 €	55 €	214 €	AO
122	19	5	Pyrstötähti 10	959	250	55 500 €	1 000 €	3 164 €	58 €	222 €	AO
Kortteli 21, AO											
122	21	3	Pyrstötähti 7	1 182	250	48 500 €	1 000 €	2 765 €	41 €	194 €	AO
Kortteli 18, AP-23											
122	18	1	Linnunrata 6	4 827	1 200	252 000 €	1 500 €	14 364 €	52 €	210 €	AP-23
Kortteli 22, AP-22											
122	22	1	Tähtenlento 1	2 896	750	157 500 €	1 500 €	8 978 €	54 €	210 €	AP-22
Kortteli 26, AP-23											
122	26	1	Linnunrata 7	4 390	900	189 000 €	1 500 €	10 773 €	43 €	210 €	AP-23

5.2 Rekisteröinti

Tontit on merkitty kiinteistörekisteriin. Naantalin kaupungilla on lainhuuto tontteihin. Tonttikartat ovat ladattavissa kaupungin internet-sivuilla.

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 on AO-tonteille 500 € ja AP-tonteille 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 30.4.2025. Naantalin kaupunginhallitus on hyväksynyt 9.9.2024 § 219 alueen asuntorakentamiseen tarkoitettujen AO- ja AP-tonttien kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnokset. Nämä on ladattavissa kaupungin internet-sivuilla.

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

Muut kustannukset

Kauppahinnan ohella ostaja suorittaa myydyn tontin lohkomiskulut (Tontin koon mukaan joko 1.000 € tai 1.500 €) ja kaupanvahvistajan palkkion 138 €, jotka suoritetaan ennen kauppakirjan allekirjoitustilaisuutta ja kuitataan

maksetuiksi kauppakirjan allekirjoituksin. Vuokraaja suorittaa tontin lohkomiskulut (Tontin koon mukaan joko 1.000 € tai 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.

Muita noudatettavia ehtoja

Naantalin kaupunki ei vastaa ostajalle/vuokraajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista ja haitoista, kuten esimerkiksi suunnittelukuluista, mikäli Naantalin kaupunginhallitus 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.

Yhteystiedot

Tonttien luovutusehdot:

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi, puh. 040 620 5494

Kadut, vesi- ja viemärijohdot:

Yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi, puh. 050 464 9902

Vesihuoltopäällikkö Rami Pirkola, puh. 050 339 0566

Asemakaavoitus:

Kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö, puh. 040 701 0610

Rakennusvalvonta, lupakäsittely:

Rakennustarkastaja Markku Aro, puh. 050 464 9911

Sähköpostiosoitteet muotoa: etunimi.sukunimi@naantali.fi