

26.5.2021

Luonnos

**1****Johdanto**

## 1.1

## Sopijapuolet

Vuokranantaja Naantalin kaupunki (Y-tunnus 0135457-2).

Vuokralainen Rakennusurakointi S. Tikakoski Oy (Y- 2324076-0) omaan tai perustettavan yhtiön lukuun, Piilipuunkatu 11, 21200 Raisio.

## 1.2

## Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoitamana vuokra-alueena on Naantalin kaupungin 122. kaupunginosan korttelin 5 tontti nro 2, kiinteistötunnus 529-122-5-2 ja siihen liittyvänä noin 1 630 m<sup>2</sup> osa pysäköintialueesta, kiinteistötunnus 529-122-9906-1001, Luonnonmaalla Perhetalon asemakaava-alueella.

Tontin pinta-ala on 3 602 m<sup>2</sup>. Tontti on osoitettu Liikerakennusten korttelialueeksi (KL-9) asemakaavassa (Ak-333).

Pysäköintialueen (LP-2) osan pinta-ala on noin 1 700 m<sup>2</sup> mahdollistaen 35 + 2 autopaikan hallinnan.

Kartta on vuokrasopimuksen liitteenä 1.

**2****Vuokrasuhteen kesto**

## 2.1

## Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.8.2021 ja päättyy 31.7.2071 (50 vuotta).

## 2.2

## Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 2.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle edellyttäen, että

- a vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- b alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllämainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Uudelleenvuokrauksen yhteydessä vuokranantajalla on oikeus päättää uudesta vuokrasta.

26.5.2021

Luonnos

### 3 Maksut

#### 3.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on kymmenentuhatta yhdeksänsataaseitsemänkymmentäneljä (10 974) euroa (perusvuokra).

Vuotuinen vuokra maksetaan laskutuksen perusteella kahdessa erässä, jolloin ensimmäinen erä on maksettava viimeistään huhtikuun 30. päivänä ja toinen erä viimeistään lokakuun 31. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille.

Tontista on 15.7.2020 maksettu varausmaksuna kymmenentuhatta yhdeksänsataakolmekymmentä (10 930) euroa. Tämä varausmaksu kokonaisuudessaan hyvitetään vuotuisen vuokran laskutuksen yhteydessä.

#### 3.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10= 100) siten, että perusvuokrana on edellä kohdassa 3.1 mainittu vuotuinen vuokra ja perusindeksinä vuokrasopimuksen solmimista edeltävän vuoden keski-indeksi. Vertailuindeksinä käytetään vuokravuotta edeltävän vuoden keski-indeksiä. Kunkin vuokravuoden vuokra lasketaan muuttamalla perusvuokra samassa suhteessa kuin vertailuindeksi on muuttunut perusindeksiin nähden.

#### 3.3 Vakuus

Vuokrasopimuksen ehtojen täyttämisen vakuudeksi vuokralainen luovuttaa vuokranantajalle sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa pankkitakauksen tai muun siihen verrattavissa olevan vakuuden, määrältään kymmenentuhatta yhdeksänsataaseitsemänkymmentäneljä (10 974) euroa.

Mikäli vuokralainen osittain tai kokonaan laiminlyö vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa on vuokranantajalla oikeus pitää itsellään ja tarpeen mukaan realisoida vakuus vuokralaista enempää kuulematta. Vuokranantajan on kuitenkin ilmoitettava vuokralaiselle kirjeitse vakuuden käyttämisestä.

Mikäli vakuutta on käytetty, on vuokralainen velvollinen kuukauden kuluessa täydentämään vakuuden sovitun suuruiseksi siinä tapauksessa, että vuokrasuhde sopimusrikkomuksesta huolimatta jatkuu. Jos vakuutta ei täydennetä, on se peruste sopimuksen purkamiselle.

#### 3.4 Maksamattomat vuokrat

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta.

#### 3.5 Muut maksut

Vuokramies suorittaa tontin lohkomiskulut tuhat viisisataa (1 500) euroa sekä ennakkoa käyttövesi- ja jätevesiverkostoon liittymisestä yhdeksäntoistatuhatta seitsemänsataakymmenen (19 710) euroa, jotka suoritetaan vuokrasopimuksen allekirjoitustilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi tämän vuokrasopimuk-

26.5.2021

Luonnos

sen allekirjoituksin. Lopulliset vesihuoltoverkostojen liittymismaksut suoritetaan heti, kun tontti on liitetty verkostoon, liittymisajankohtana voimassa olevan taksan yksikköhintojen ja rakennettavan kerrosalan mukaan laskettuna.

## 4

### Vuokra-alueen käyttö

#### 4.1

##### Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi liikerakennusten korttelialueena ja siihen liittyvänä pysäköintialueena siten, kuin niiden käyttötarkoituksesta on voimassa olevassa asemakaavassa määrätty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

#### 4.2

##### Rakentamisvelvoite

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen; liikerakennus, jonka kerrosala on vähintään 800 k-m<sup>2</sup>, yhden (1) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän loppukatselmuksen hyväksytysti.

Lisäksi vuokralainen sitoutuu yhden (1) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä lukien rakentamaan tai vaihtoehtoisesti kustantamaan pysäköintialueen osansa pintakerrokset (asfaltit maalauksineen, kiveykset, nurmikot, valaistus ja istutukset) vuokra-alueella.

Naantalin kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Rakentamisen saa aloittaa 1.8.2021.

#### 4.3

##### Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

26.5.2021

Luonnos

#### 4.4

##### Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti kaupunki toteaa, että vuokra-alueen pääosalle on suoritettu kalliolouhinta ja tontinosan tasaus. Ennen tontinosan louhintaa alue on ollut kallioista metsämaata, eikä alueella ole kaupungin tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

#### 4.5

##### Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu.

Mikäli vuokra-alue tai sen osa on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain 16 tai 17 §:n tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 133 §:ssä säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

#### 4.6

##### Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

#### 4.7

##### Katselmuksset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

#### 4.8

##### Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kaupungin osoittamien yhteiskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen ja ylläpitämisen vuokra-alueelle.

Kaupunki ei ole korvausvelvollinen maasto-olosuhteiden edellyttämän katualueen luiskan ulottamisesta tonttirajan sisäpuolelle.

Mikäli katujen rakentaminen vahvistettujen suunnitelmien mukaan vaatii kadun ja kiinteistön pihatason korkeuseroista johtuen joko penger- tai leikkausluiskan ulottamista tontille, kiinteistönomistajan on sallittava tämä korvaus.

#### 4.9

##### Luovutusvelvollisuus

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katualueeksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

26.5.2021

Luonnos

## 5 Lunastaminen

### 5.1

#### Vuokranantajan lunastusvelvollisuus

Edellä tämän sopimuksen kohdassa 2.1 tarkoitetun alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa 4.2 tarkoitetun rakennuksen ja muut vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset.

Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä.

Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske:

- 1 alueella sijaitsevia muita kuin edellä mainittuja rakennuksia;
- 2 keskeneräisiä rakennuksia, laitteita ja laitoksia;
- 3 ilmeisiä ylellisyyslaitteita; eikä
- 4 puita ja pensaita.

### 5.2

#### Vuokranantajan lunastusoikeus

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös kohdan 5.1 tarkoittaman lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

### 5.3

#### Lunastushinta ja sen suorittaminen

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

Jos maanvuokraoikeus rakennuksineen on kiinnitetty ja tähän on perustettu panttioikeus, vuokranantaja suorittaa, mikäli asia on riidaton, panttioikeuden haltijalle, hänen sitä vaatiessa hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä, lunastushinnasta panttioikeuden rautessa hänen saatavansa asianmukaisella etuoikeudella, enintään panttikirjan osoittaman määrän, minkä jälkeen ylijäämä tulee vuokralaiselle.

### 5.4

#### Uudelleenvuokrauksen vaikutus vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 2.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan kohdassa 5.1 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

Jos vuokranantaja on viimeistään kuusi kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 25 vuodeksi entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä

26.5.2021

Luonnos

lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleenvuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta.

## 5.5

### Lunastamatta jäävä omaisuus

Vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois sellaiset omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa, jota vuokranantaja ei lunasta. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä omaisuus vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

## 5.6

### Vuokralaisen osto-oikeus ja kauppahinnan määräytyminen

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue sen jälkeen, kun kohdan 4.2 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty.

Mikäli kiinteistökauppa allekirjoitetaan kolmen (3) vuoden kuluessa tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien, kauppahintana on vuokran perusteena oleva tontin laskennallinen arvo. Kolmen vuokravuoden jälkeen vuokranantaja päättää erikseen kauppahinnan.

## 6

### Muut sopimusehdot

#### 6.1

##### Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava yhdessä vuodessa ja loppuunsaatettava kolmessa vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Naantalin kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

#### 6.2

##### Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty sekä asianomaisessa kaupungin säännössä määrätään.

26.5.2021

Luonnos

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta, kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

### 6.3

#### Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirron saaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

### 6.4

#### Sopimussakko

Mikäli vuokralainen laiminlyö edellä tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussakkona vuosivuokran kaksinkertaisen määrän rakentamisvelvoitemääräajan umpeen kuluessa, ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty.

Mikäli vuokralainen siirtää vuokraoikeuden ennen kuin tässä sopimuksessa mainittu rakentamisvelvoite on täytetty, ovat vuokraoikeuden siirtäjä ja siirronsaaja velvollisia yhteisvastuullisesti maksamaan kaupungille sopimussakkona vuosivuokran kymmenkertaisen määrän.

Naantalin kaupunginhallitus voi vapauttaa vuokralaisen joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

### 6.5

#### Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain 4 §:n (846/2009) mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

### 6.6

#### Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralaissa (258/66) mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdissa 4.2 tai 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä kohdassa 5.5 on määrätty.

### 6.7

#### Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

26.5.2021

Luonnos

6.8

Muut sovellettavat säännökset

Mikäli tässä sopimuksessa ei toisin määrätä, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 5. luvun määräyksiä.

7

**Sopimuksen voimaantulo**

Tämä maanvuokrasopimus tulee voimaan, kun Naantalin kaupunginhallituksen tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja sopimus on allekirjoitettu.

8

**Jakelu**

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) saman sisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

9

**Allekirjoitukset**

Naantalissa XX. XXkuuta 2021

**Naantalin kaupunki**

Kaupunginhallitus

Jouni Mutanen  
kaupunginjohtajaRiitta Luotio  
hallintojohtaja

Tämän vuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme täyttämään sen ehdot. Paikka ja aika edellä mainitut.

XXXXXXXXXXXXX perustettavan kiinteistöosaakeyhtiön lukuun

**Liitteet**

1

Vuokra-alueen osoittava kartta



## SIJAINTIKARTTA

vuokrattavalle kiinteistöille 529-122-5-2

sekä vuokrattavalle alueelle rekisteriyksiköstä 529-122-9906-1001

Ei mittakaavassa.

25.5.2021 /HT  
Naantalin kaupunki, maankäyttöosasto



# LIITEKARTTA

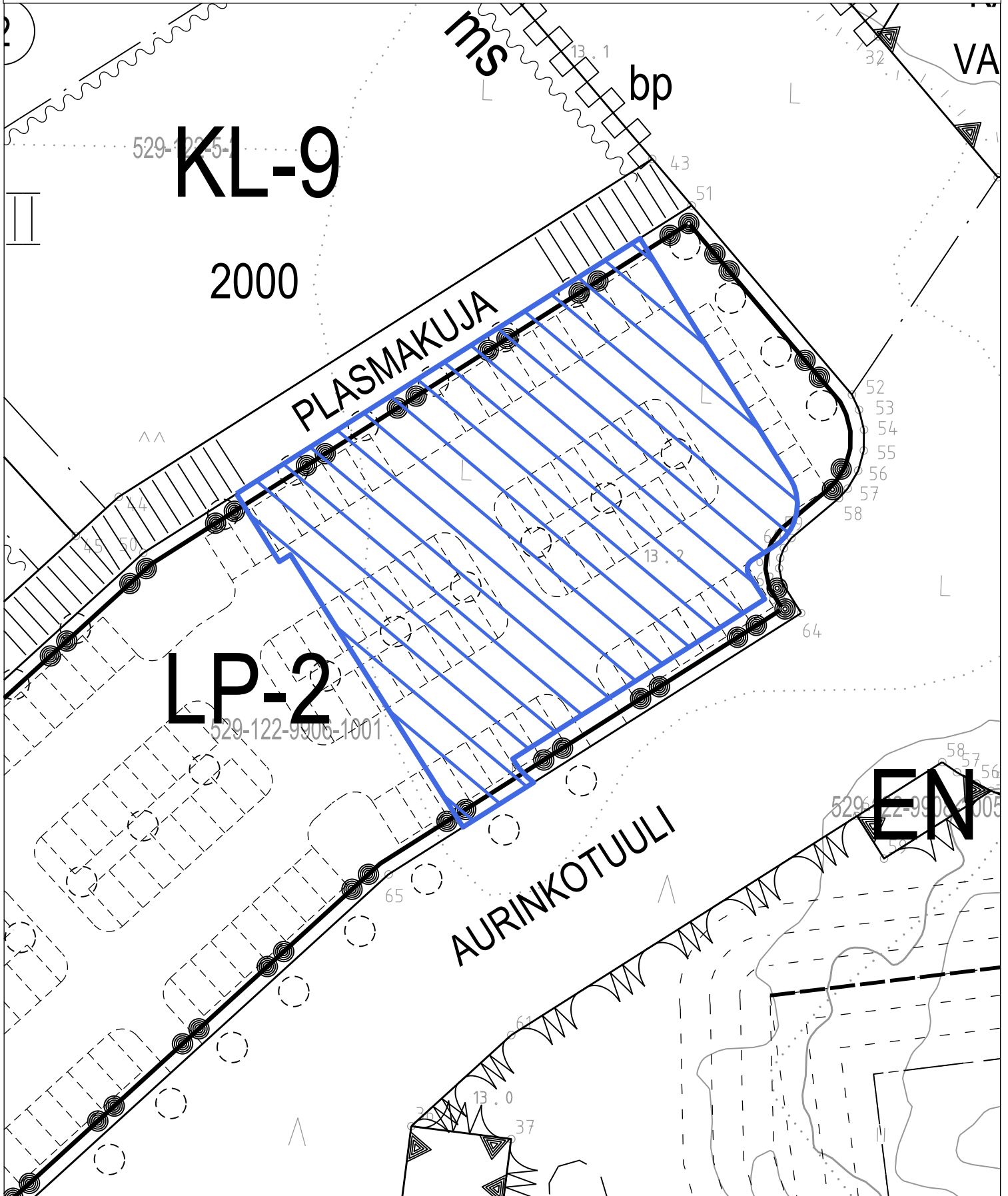
Osoittaa:



vuokrattavan alueen rekisteriyksiköstä 529-122-9906-1001, pinta-ala n. 1700 m<sup>2</sup>

Mittakaava 1:500 (A4)

M:\KARTTA\LIITE\2021\Liitekartat\Perhetalon kauppa\122-9906-1001\_kartta\_ht



## OTE ASEMAKAAVASTA

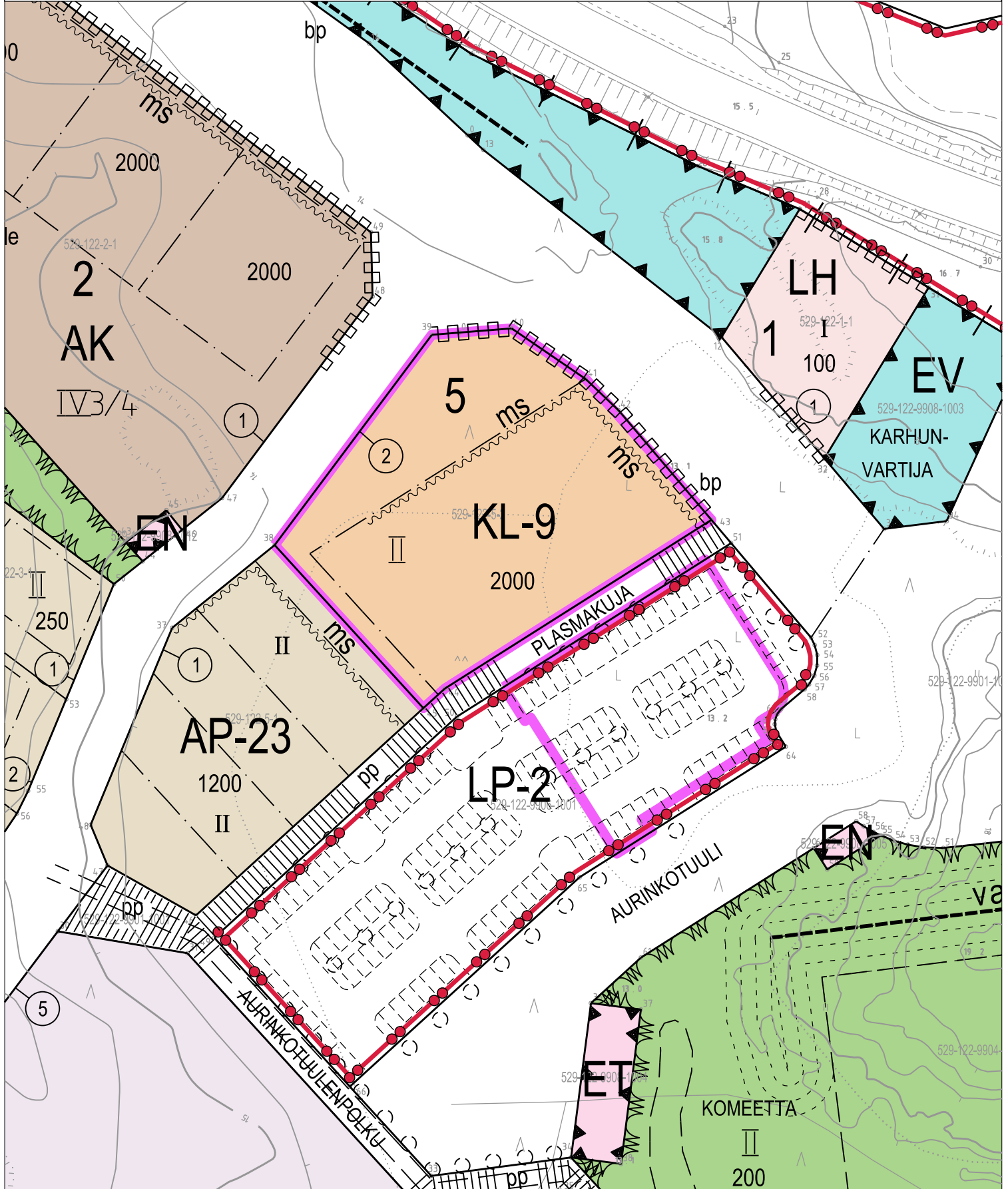
osoittaa:




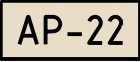
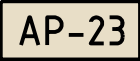
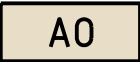

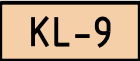



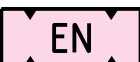












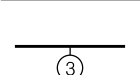

vuokrattavan kiinteistön 529-122-5-2, pinta-ala 3 602 m<sup>2</sup>, sekä  
vuokrattavan alueen rekisteriyksiköstä 529-122-9906-1001, pinta-ala n. 1700 m<sup>2</sup>

Mittakaava 1:1000 (A4)

M:\KARTTA\LIITE\2021\Liitekartat\Perhetalon kauppa\kaavaote\_kauppa\_ht



KAAVAMERKINTÖJEN SELITYKSET:

	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Asuinpientalojen korttelialue. Korttelialueen pihajärjestelyt tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena. Tonttien välille sallitaan yhteiskäyttöjärjestelyt pihojen, liikenteen, tekniikan ja vastaavien osalta. Tontteja ei saa erottaa toisistaan aidalla. Yksittäisen rakennuksen pituus saa olla korkeintaan 20 metriä. Asuntoja yhdessä rakennuksessa saa olla korkeintaan kaksi.
	Asuinpientalojen korttelialue. Korttelialueen pihajärjestelyt tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena. Tonttien välille sallitaan yhteiskäyttöjärjestelyt pihojen, liikenteen, tekniikan ja vastaavien osalta. Tontteja ei saa erottaa toisistaan aidalla. Asuntoja yhdessä rakennuksessa saa olla korkeintaan neljä.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.
	Liikerakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa asumista, kuitenkin korkeintaan 800 kerrosneliömetriä. Tontilla tulee olla kerrosneliömetreinä enemmän liiketilaa kuin asuntoja. Kiinteistöön tulee toteuttaa katos, joka palvelee viereistä linja-autopysäkkiä.
	Lähivirkistysalue.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Energiahuollon alue.
	Huoltoaseman korttelialue.
	Maantien alue.
	Yleinen pysäköintialue.
	Pysäköintialue. Alueelle saa sijoittaa YL-2 ja VU -korttelien, sekä korttelissa 5 sijaitsevien liiketilojen autopaikkoja.
	Suojaviheralue.
	Maisemallisesti arvokas peltoalue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Kaupunginosan numero.

# KUO

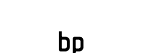
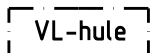
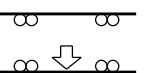
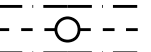
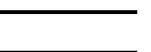
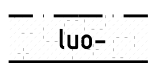
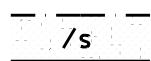
## 9

### LINNUNRATA

1200

II

IV/2



Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Rakennusala.

Luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa.

Alueella tulee maanpinta säilyttää nykyisellään, louhintoja ei saa tehdä, puusto tulee säilyttää ja pinnan muu kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Pienimuotoisia kattamattomia terasseja, kulkureittejä ja istutus-alueita alueelle saa rakentaa. Rakennusalaan saa tehdä vähäisiä poikkamia suojellulle alueelle. Alueelle ei saa rakentaa eikä istuttaa aitoja, jotka eivät liity esim. oleskelualueen pienimuotoiseen rajaamiseen.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alueen osa. Merkinnän loppuosa tarkoittaa mitä erityistä alueella esiintyy.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

Ohjeellinen istutettava puurivi.

Katu.

Ulkoilureitti.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Pihakatu.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Alue, jonka suunnittelussa tulee erityisesti huomioida virkistysalueilta valuvien pintavesien johtaminen hallitusti.

Ohjeellinen hulevesialue.

Merkintä osoittaa meluapidättävän rakenteen likimääräisen sijainnin. Merkinnän kohdalle tulee toteuttaa vähintään 2,5 metriä korkea meluvalli.

Merkinnän kohdalle tulee toteuttaa yhtenäinen melua pidättävä rakenne, jonka korkeus on vähintään 4 metriä. Aaltoviivalla merkityillä rakennusalan sivuilla rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan olla vähintään 35 dB (A).

Ohjeellinen vallin sijoituspaikka. Merkinnän kohdalle saa sijoittaa vallin, jonka korkeus on enintään 3 metriä.

Merkintä osoittaa linja-autopysäkin mahdollisen sijainnin.

## MUUT MÄÄRÄYKSET:

Alueella on noudatettava kaupunginhallituksen hyväksymiä rakennustapaohjeita.

Alueella pyritään rakentamisessa ja asumisessa ympäristöystävällisiin kestäväen kehityksen mukaisiin ratkaisuihin.

Kerrostalojen runkomateriaalin tulee olla pääosin puuta.

Rakennukset tulee suunnitella niin, ettei synny korkeita sokkeleita. Suurimman sallitun kerrosluvun lisäksi ei sallita maanpäällisten kellarikerrosten tai ullakkokerrosten rakentamista. Mikäli suurin sallittu kerrosluku on enemmän kuin yksi, tulee asuinrakennus rakentaa siten, että siinä on kahdessa päällekkäisessä tasossa asuinkerroksen mitat täyttäviä tiloja.

AO-kortteleissa 12 - 15 (pihakadun varrella) julkisivumateriaalin tulee olla pääosin poltettua tummaa punertavan sävyistä tiiltä. Muissa kortteleissa julkisivujen päämateriaaleina sallitaan poltettu tiili, maalattu puu tai rappaus. Autosuojien ja talousrakennusten tulee olla korkeudeltaan ja muodoiltaan alisteisia päärakennukselle. Yli neljän metrin korkuisia ikkuna-aukkoja ei saa tehdä, ja kahta suurta yhtenäistä ikkunapintaa ei saa sijoittaa päällekkäin.

Korttelin 2 kerrostalossa maantasokerroksen liiketiloja saa rakentaa suurimman sallitun kerrosalan ylittäen. Lisäksi kaikissa kerrostaloissa saa suurimman sallitun kerrosalan ylittäen rakentaa viihtyisyyttä parantavia yhteistiloja, kuitenkin korkeintaan 10% sallitusta pinta-alasta.

Viherkatot ovat sallittuja kaikissa rakennuksissa. Tiilikattoa jäljittelevää peltikattoprofiilia tai palahuopakatetta ei sallita.

Rakennuksen harjan suunnan tulee olla joko kadunsuuntainen, tai siihen poikittainen.

Kortteleissa 12 - 15 (pihakadun varrella) tulee katon olla symmetrinen harjakatto, kattokaltevuus 2:3.

Mikäli rakennusalueen raja on lähempänä kuin 4 metriä tontin rajasta, tulee huomioida rajaa koskevat palomääräykset.

Määräyksistä voidaan kuitenkin poiketa, mikäli naapurin puolella rakennusala ei ulotu 8 metriä lähemmäs rakennuspaikkaa.

Kortteleissa 3, 4, ja 11 - 14 tulee talousrakennuksen palo-osastointi toteuttaa siten, ettei naapuritontin rakennusalueelle muodostu palo-osastointivaatimuksia. Lähemmäs kuin 4 metrin päähän rajasta rakennetulle seinälle ei saa sijoittaa isoja ikkunoita eikä varsinaisten huonetilojen pääikkunoita.

Tonteilla tulee välttää maanpinnan muokkausta muilla kuin rakennuksen ja ajotien kohdalla. Pihasuunnitelma tulee laatia niin, ettei pihalle tarvitse tehdä suuria täyttöjä, kaivuita tai louhintoja. Terassit tulee sovittaa maastoon niin, ettei niiden reunoille tule yli metrin korkuisia tasoeroja maastoon.

Tonteille saa istuttaa ainoastaan Luonnonmaalla luonnonvaraisena eläviä puuta ja pensaita. Lisäksi sallitaan hedelmäpuut ja marjapensaat. Istutusten osalta tulee suosia perhosia houkuttelevia lajeja sekä edistää luonnon monimuotoisuutta.

Asfalttipäälylystettä ei sallita AO-tonteilla, ja AP-tonteilla asfaltti on sallittua vain tontin sisärajassa ja autopaikkojen kohdalla.

Tonttien suunnittelussa tulee huomioida virkistysalueilta valuvien pintavesien johtaminen hallitusti. Erityisesti tämä on huomioitava kortteleissa 2, 3 ja 4.

ET-alueet tulee suunnitella niin, ettei viereisille EN- tai korttelialueelle tule palo-osastointivaatimuksia.

LH-alueelle saa sijoittaa yhden korkeintaan 30 metriä korkean mainostornin. Tornin leveys saa olla korkeintaan kolme metriä. Tornin ja LH-alueen muiden rakennelmien kaupunkikuvalliseen ilmeeseen tulee kiinnittää erityistä huomiota, suositeltavaa on esimerkiksi taiteen yhdistäminen toteutukseen.

Aurinkoenergia: Jokaiseen kiinteistöön tulee tehdä aktiivisesti aurinkoenergiaa hyödyntävä energajärjestelmä. Rakennuksen katto-  
muodot tulee suunnitella niin, että katolla on erityisen hyvin aurinkoenergian hyödyntämiseen sopivia pintoja. Energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten ja piharakennelmien arkkitehtuuria.

AK, KL- ja YL-korttelialueilla aktiivisten aurinkoenergiajärjestelmien tulee olla vähintään 50 % käytetystä rakennusala-

AP- ja AO-korttelialueilla aktiivisten aurinkoenergiajärjestelmien tulee olla vähintään 25 % käytetystä rakennusala-

LP-alueelle saa sijoittaa alueellisen energiatuotannon vaatimia laitteita ja rakenteita.

LP-alueille sekä katualueille saa sijoittaa korttelikierrätyspisteitä sekä niiden yhteyteen aurinkoenergian tuotantolaitteita.

LP- ja EV-alueille saa sijoittaa jätevedenpumppaamoja ja sähkömuuntamoita, sekä niiden yhteyteen aurinkoenergian tuotantolaitteita.

Pysäköinti: Autopaikkoja tulee järjestää tontille vähintään 1,75 autopaikkaa / asunto, luku pyöristetään ylöspäin. Jokaiselle autopaikalle tulee järjestää mahdollisuus sähköauton lataukseen. Yhteiskäyttöautojärjestelyllä voidaan autopaikkamäärää perustellusti vähentää, kuitenkin korkeintaan 25 prosenttia.

Polkupyörät: Polkupyöräpaikkoja tulee järjestää tontille vähintään 2 / asunto. Pyöräpaikoille tai niiden välittömään läheisyyteen tulee järjestää mahdollisuus pyörän akun lataamiseen. Mikäli tontille on yli 5 asuntoa, tulee sinne järjestää katettu pesu- ja huoltopaikka polkupyörille ja vastaaville ulkovalineille. Polkupyöräpaikkojen tulee olla helposti saavutettavissa.

Hulevedet: Hulevesijärjestelyt on sovittava vierekkäisten tonttien kesken. Tontin pintarakenteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pinnoitteita. Kattopintojen hulevedet tulee johtaa viivytys säiliöön tai -painanteeseen, jonka tilavuus tulee olla vähintään 1 m<sup>3</sup>/ 100 m<sup>2</sup> kovaa kattopintaa. Viivytysjärjestelmän tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa ja siinä tulee olla ylivuotojärjestelmä. Viivytysjärjestelmän tyhjennykseen saa tehdä sulun, jos järjestelmää halutaan hyödyntää kesäaikaisena kasteluvesisäiliönä.