



AURINKO
TUULI
NAANTALI

PERHETALON ALUEEN KORTTELIN 7 TONTIN 1 TONTTITARJOUSKILPAILU

Kilpailuohjelma

1.10. – 15.11.2021

Sisällys

1. TONTTITARJOUSKILPAILU.....	3
Kilpailusta tiedottaminen ja aikataulu.....	3
Kilpailua koskevat kysymykset ja lisäohjeet	3
Kilpailun kohde	3
Kilpailun ratkaisuperusteet	6
2. KOHTEESTA TEHTÄVÄ TARJOUS.....	6
3. KOHTEEN TOTEUTUS	7
Yleistä	7
Rakentamisvelvoite	7
4. MYYTÄVIEN TONTTIEN TIEDOT	8
Tontin pinta-ala, rakennusoikeus ja pohjahinta	8
Rekisteröinti	8
Tonttikartat.....	8
5. ASEMAKAAVA.....	9
Yleistä	9
Asemakaavan sitovuus	9
Rakennustapa	9
Rasitteet	10
Maaperätutkimukset	10
Katusuunnitelmat ja kunnallistekniikka.....	10
Johdot ja johtosiirrot	10
6. TONTTIEN LUOVUTUS	11
Kauppakirja ja vuokrasopimus.....	11
Muita noudatettavia ehtoja	11
7. YHTEYSTIEDOT	12
8. LIITTEET	12

1. TONTTITARJOUSKILPAILU

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.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kilpailun ehdot ja kilpailuohjelman 27.9.2021.

Kilpailuohjelma julkaistaan 1.10.2021 Naantalın kaupungin verkkosivuilla.

Kysymykset kilpailuohjelmasta tulee jättää 15.10.2021 klo 12:00 mennessä. Kysymyksiin vastataan ja tarvittaessa materiaalia täydennetään viimeistään 22.10.2021 klo 15:00.

Tarjoukset tulee jättää 15.11.2021 klo 15:00 mennessä.

Tarjouskilpailun voittajasta päättää Naantalın kaupunginhallitus.

Kilpailu pyritään ratkaisemaan vuoden 2021 loppuun mennessä.

Tarjousten tulee olla voimassa 15.4.2022 asti.

Lopullinen kauppakirja/vuokrasopimus allekirjoitetaan, kun kaupunginhallituksen päätös saa lainvoiman, kuitenkin viimeistään 15.4.2022.

Rakentamisen saa aloittaa heti kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Kilpailua koskevat kysymykset ja lisäohjeet

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

Lisäkysymykset tulee jättää viimeistään 15.10.2021 klo 12:00. Kysymykset ja vastaukset niihin laitetaan esille kilpailun internetsivulle viimeistään 22.10.2021 klo 15:00. Samalla voidaan kilpailuohjelmaa tarvittaessa täydentää.

Kilpailun kohde

Naantalın kaupunki luovuttaa 1.10. – 15.11.2021 järjestettävällä hintatarjouskilpailulla yhden (1) Luonnonmaan tulevan Perhetalon alueella, Aurinkotuulen uudella asuntoalueella sijaitsevan kerrostalotontin sekä ko. tontin korttelille kuuluvan autopaikoitustontin osan ½.

Kerrostalotontin, os. Galaksikatu 1, kahdella rakennuspaikalla on rakennusoikeutta 1.750 k-m² + 1.750 k-m² = 3.500 k-m². Autopaikoitustontilla, os. Galaksikatu 3, on rakennusoikeutta yhteensä 250 k-m², mikä tarkoittaa ½-määräosan osalta 125 k-m²:n rakennusoikeutta. Kilpailussa tarjotaan ostohintaa. Kerrostalotontti ja autopaikoitustontin osa voidaan vaihtoehtoisesti vuokrata, jolloin vuosisivuokra on 5,7 % tarjotusta ostohinnasta asumisen osalta ja 6,2 % tarjotusta ostohinnasta autopaikoituksen osalta. Tehdyn tarjouksen perusteella kaupunki luovuttaa kohteen kokonaisuudesta korkeimman ostotarjouksen tehneelle.

Kilpailun järjestäjä pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyn tarjouksen kohteen osalta.

Kohde sijaitsee Naantalın Luonnonmaalla Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavan asemakaava-alueella Naantali-Rymättylä seututien eteläpuolella. Asemakaava mahdollistaa asuinrakentamisen, perhetalokokonaisuuden (päiväkoti, koulu ja muita palveluja) sekä kaupallisten palvelujen rakentamista alueelle. Alueelle on valmistumassa

päivittäistavarakauppa ja polttoaineenjakeluasema vuoden 2022 aikana. Perhetalon on määrä valmistua vuoden 2023 aikana.





Ortoilmakuva kohteen kerrostalo- ja autopaikoitustonteista vuodelta 2018. Alueelle on nykyisin toteutettu kunnallistekniikkaa ml. teitä.

Alue on Luonnonmaan saaren keskellä, linnuntietä mitattuna noin 2 kilometrin etäisyydellä Naantalin keskustasta. Lähialueen nykyisistä palveluista tärkeimmät ovat Kultarannan koulu (etäisyys 0,5 km), Linnavuoren päiväkoti (suunnittelualan reunalla) sekä keskustan palvelut (alle 2 km). Kultaranta Resortin palvelut ovat noin kahden kilometrin etäisyydellä. Alue on myytävän tontin osalta tyypillistä kallioista metsäaluetta, jonka topografia vaihtelee.



Viistoilmakuva alueesta syksyiltä 2021 (Kuva: Veijo Lindgren)

Kilpailun ratkaisuperusteet

Naantalin kaupunki myy tai vuokraa kohteen tehtyjen tarjousten perusteella korkeimman hyväksytyyn hinnan tarjonneelle ostajalle/vuokraajalle. Mikäli kohde vuokrataan, perusvuosivuokra on 5,7 % ostohinnasta asumisen osalta ja 6,2 % ostohinnasta autopaikoituksen osalta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Tarjouksen sisällöstä kerrotaan tarkemmin kilpailuohjelman kohdassa 2.

Tonttitarjouskilpailuun voi osallistua, jos täyttää seuraavat ehdot:

- verot ja ennakonpidätykset tulee olla suoritettuina yrityksillä
- hankkeen rakennus- ja pääsuunnittelijalta vaaditaan vaativien kohteiden pääsuunnittelijapätevyys uudisrakentamiskohteissa
- toimijalla/yhteenliittymällä on kokemusta vastaavan kaltaisen kohteen toteuttamisesta

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

Kaupungilla on oikeus hyväksyä tai hylätä tarjouskilpailussa tehdyt tarjoukset.

2. KOHTEESTA TEHTÄVÄ TARJOUS

Tarjouskilpailu on avoin kaikille kelpoisuusehdot täyttävälle. Myytävästä/vuokrattavasta tonttikokonaisuudesta on tehtävä tarjous sähköistä ostotarjouslomaketta käyttäen. Sähköisen tarjouslomakkeen mallipohja löytyy kaupailuohjelman liitteenä (Liite 1). Naantalin kaupunginhallitukselle valmistellaan päätettäväksi kohteen luovutus, tehtyjen tarjousten perusteella, korkeimman hyväksytyyn kokonaishinnan tarjonneelle ostajalle/vuokraajalle.

Tarjottu kokonaishinta on mahdollista maksaa kahdessa (2) erässä:

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

Mikäli kohde vuokrataan, maksetaan täyttä vuosivuokraa alusta alkaen.

Kaupungilla on oikeus sulkea tarjoaja kilpailusta pois jos:

1. Tarjoajalla on luottohäiriömerkintä;

ja/tai

2. 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 liitettävä todistus TyEL-maksujen maksamisesta sekä verovelkatodistus.

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

Mikäli kaksi tai useampi yleiset kelpoisuusehdot täyttäneitä tarjoajaa esittää yhtä suuren ostotarjouksen, ostajan valinta suoritetaan arpomalla.

Tarjouksen on oltava voimassa 15.4.2022 saakka.

Tarjouslomakkeessa on ilmoitettava:

- kohteen ostohinta kokonaisuudessaan (vähintään pohjahinta).

Sähköinen ostotarjouslomake löytyy muun kilpailumateriaalin tavoin kaupungin verkkosivuilla www.naantali.fi/aurinkotuuli.

Tarjoukset tulee jättää viimeistään maanantaina 15.11.2021 klo 15:00 mennessä.

Kaupunki pidättää oikeuden pidentää tarjousten jättämiselle varattua aikaa.

Tarjousten jättämisen määräajan umpeuduttua järjestetään tarjousten avaustilaisuus. Tarjous on sitova sen jälkeen, kun se on tarjousten avaustilaisuudessa avattu.

Kaupunki pidättää itsellään oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset.

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.

Ostotarjousten tekemisestä ei makseta korvausta.

3. KOHTEEN TOTEUTUS

Yleistä

Ostaja/vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakennuttamaan/rakentamaan myytävän/vuokrattavan tonttikokonaisuuden kokonaan valmiiksi tämän tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti noudattaen lakeja, asetuksia, Naantalien kaupungin rakennusjärjestystä, alueen asemakaavaa, alueen rakentamistapaohjetta sekä hyvää rakennuttamis- ja rakentamistapaa. Kohde toteutetaan ostajan/vuokralaisen toimesta kokonaisvastuuperiaatteella.

Rakentamisvelvoite

Yleinen rakentamisvelvoite

Vähintään 40 % kerrostalotontin kokonaisrakennusoikeudesta on rakennettava valmiiksi kolmen (3) vuoden kuluttua kauppakirjan/vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Vähintään 90 % kerrostalotontin kokonaisrakennusoikeudesta tulee toteuttaa viiden (5) vuoden kuluttua kauppakirjan/vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Autopaikoitustontin toteutus

Tarjottava kokonaisuus käsittää autopaikoitustontin määräosan ½. Ostaja/vuokralainen on velvollinen toteuttamaan oman autopaikoitustontin puoliosansa pinnoituksen, kuivatuksen, viheristutukset, hulevesien hallinnan ja meluaidan kokonaisuudessaan. Lisäksi ostaja/vuokralainen on velvollinen toteuttamaan toisen puoliosuuden rakennekerrokset sekä murskepinnoituksen samalla laatutasolla (taso: 10 cm alle valmiin pinnan)

- Kun kohde luovutetaan ostamalla tai vuokraamalla, autopaikoitustontin toisen määräosan ½ omistajana ja haltijana kaupunki valtuuttaa ostajan hakemaan toteutuksen edellyttämiä lupia.
- Autopaikoitustontin rakennekerrokset on toteutettava 2 vuoden ja muut rakenteet 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 määräajan umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty.

Sopimussakko muista velvoitteista

Ostaja ei saa luovuttaa kohdetta rakentamattomana ilman Naantalin kaupunginhallituksen lupaa.

Mikäli ostaja luovuttaa kohteen sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussakkoa kauppahintaa vastaavan summan kerta-suorituksena.

Mikäli vuokralainen 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.

4. MYYTÄVIEN TONTTIEN TIEDOT

Tontin pinta-ala, rakennusoikeus ja pohjahinta

Kaup.osa	Kortt.	Tontti	Osoite	Pinta-ala (m ²)	Rak-oikeus (k-m ²)	Tontin pohjahinta (€)	Lähtövuokra (€, 5,7% / 6,2%)
Kortteli 7, AK							
122	7	1	Galaksikatu 1	4 268	3 500	525 000	29 925
Kortteli 6, LP							
122	6	2	Galaksikatu 3	1 113	250	10 111	627
→ 1/2-määräosan osalta:				556,5	125	5 055,5	313,5

Rekisteröinti

Tontit on merkitty kiinteistörekisteriin.

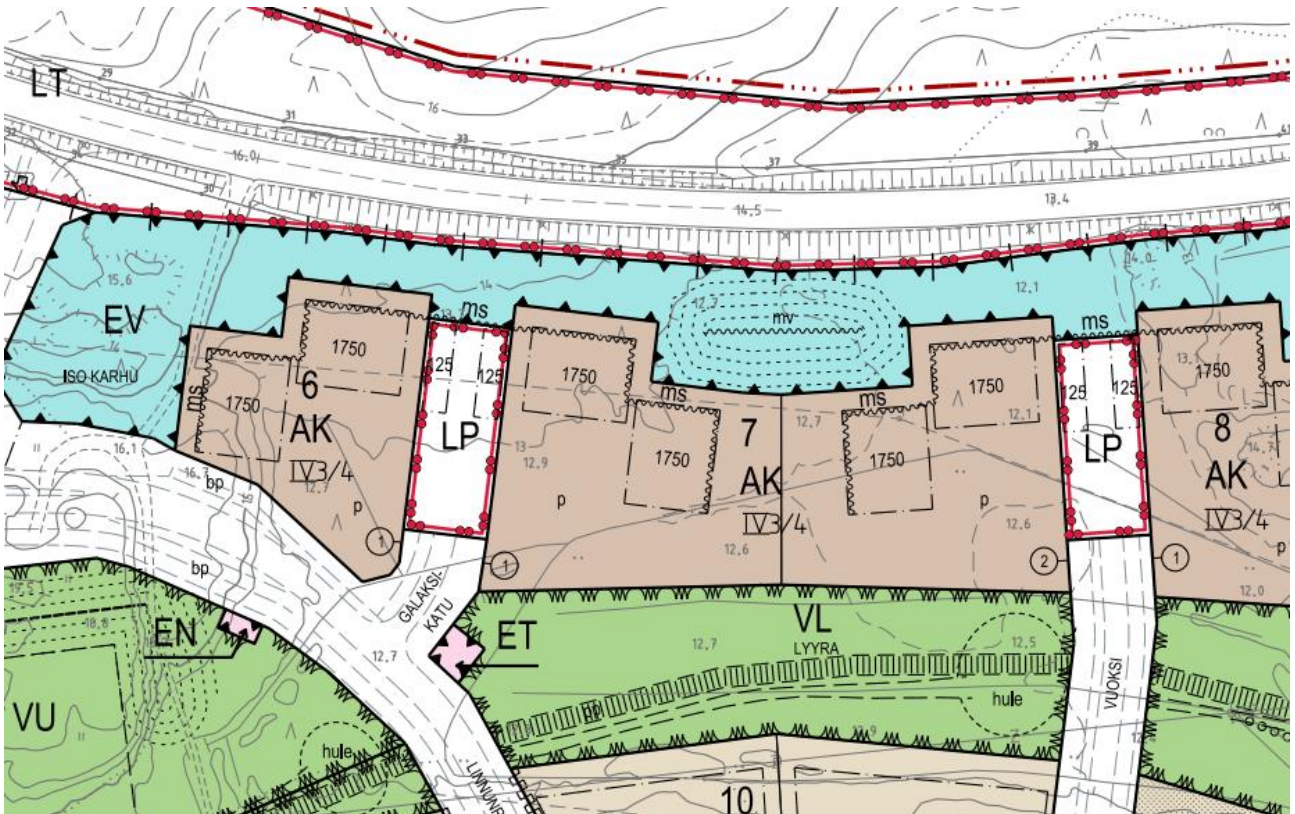
Tonttikartat

Tonttikartat ovat kilpailuohjelman liitteenä (Liite 2).

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 7 tontti 1 on osoitettu käyttötarkoituksimerkinnällä AK asuinkerrostalojen korttelialueiksi; LP-tontti 6-2, josta korttelille kuuluu osuus, sijoittuu kerrostalotontin viereen vas.

Asemakaavan sitovuus

Asemakaavassa on useita rakennusten, pihojen ja liikenneyhteyksien suunnitteluun, liikenteen järjestämiseen sekä teknisiin järjestelmiin liittyviä määräyksiä, joihin tarjoajan tulee ennen tarjouksen jättämistä tutustua huolellisesti sekä sitoutua kohteen toteutuksessa.

Asemakaavakartta asemakaavamääräyksineen sekä muine rakentamista ohjaavine määräyksineen on kilpailuohjelman liitteenä (Liite 3).

Tarjousten tulee perustua asemakaavan mahdollistamaan rakennusratkaisuun.

Rakennustapa

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

Jokaisen tontin suunnittelussa tulee huomioida korttelin kokonaisuus. Alueen AP- ja AK-korttelialueista tulee suunnitella ilmeeltään yhtenäisiä kokonaisuuksia. AK-korttelit 6, 7 ja 8 tulee tarkastella kokonaisuutena. Näin ollen ensimmäisessä vaiheessa toteuttavat korttelialueen osat ohjaavat jatkossa toteutettavien korttelialueen osien suunnittelua.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän kehoitetaan ottamaan yhteyttä rakennusvalvontaan jo kohteen ostoa suunniteltaessa.

Rakennustapaohje on kilpailuohjelman liitteenä (Liite 4).

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 ratkaisuista.

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

Liitteenä on pohjatutkimustietoa alueelta (sitoumuksetta) (Liite 5).

Katusuunnitelmat ja kunnallistekniikka

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

Johtokartta ja katusuunnitelman asemakuvat liitteenä (Liite 6).

Ostaja/vuokralainen suorittaa kauppakirjan/vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä ennakkoa käyttövesi-, hulevesi- ja jätevesiverkostoon liittymisestä. Liittymismaksut on laskettu 50 %:n rakentamisveloitteen perusteella ja ne ovat seuraavat:

Kaup.osa	Kortt.	Tontti	Osoite	Pinta-ala (m2)	50 % Rak-oikeudesta (k-m2)	Ennakkoliittymismaksu (€)
Kortteli 7, AK						
122	7	1	Galaksikatu 1	4 268	1 750	22 995
Kortteli 6, LP						
122	6	2	Galaksikatu 3	1 113		–
→ 1/2-määräosan osalta:				556,5		

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. TONTTIEN LUOVUTUS

Kauppakirja ja vuokrasopimus

Luovutuksen saaja on velvollinen ostamaan tai vuokraamaan tontin ja tontin osan tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti tarjouksessa esitettyyn ja kaupungin hyväksymään hintaan, mikäli Naantalin kaupunginhallitus päättää hyväksyä osto/vuokratarjouksen ja tätä koskeva päätös saa lainvoiman.

Kauppakirja/vuokrasopimus allekirjoitetaan, kun kaupunginhallituksen päätös saa lainvoiman, kuitenkin viimeistään 15.4.2022.

Omistusoikeus kohteeseen siirtyy ostajalle, kun kaupunginhallituksen kiinteistön ja kiinteistön määröosan myyntiä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kauppahinta (tai erissä maksettaessa kauppahinnan 1. erä) kokonaisuudessaan on maksettu. Hallintaoikeus siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien.

Kauppahinnan lisäksi ostaja suorittaa myydyin tontin ja tontin osan lohkomiskulut $1.500 \text{ €} + 450 \text{ €} = 1.950 \text{ €}$ ja kaupanvahvistajan palkkion 120 € , jotka suoritetaan kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa ja kuitataan maksetuiksi kauppakirjan allekirjoituksin.

Vuokralainen suorittaa tontin ja tontin osan lohkomiskulut $1.500 \text{ €} + 450 \text{ €} = 1.950 \text{ €}$ suorituksen tapahtuessa vuokrasopimuksen allekirjoitustilaisuudessa ja tultua kuitatuksi maksetuksi vuokrasopimuksen allekirjoituksin.

AK-tontin ja LP-tontin osan kauppakirjan tai vuokrasopimuksen 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.

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:

Kaavoitusarkkitehti Mika Sahlström, puh. 044 417 1380

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 Pohjatutkimustietoa

Liite 6 Johtokartta ja katusuunnitelman asemakuvat

[Naantalin kaupungin rakennusjärjestys](#)