



AURINKO  
TUULI  
NAANTALI

PERHETALON ALUEEN KORTTELIN 4 TONTTIEN  
1 JA 4 SEKÄ KORTTELIN 5 TONTIN 1 TONTTITAR-  
JOUSKILPAILU

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
3. TONTTIEN TOTEUTUS.....	8
Yleistä .....	8
Rakentamisvelvoite .....	8
4. MYYTÄVIEN TONTTIEN TIEDOT .....	8
Tonttien pinta-alat, rakennusoikeudet ja pohjahinnat .....	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 rakennusliikkeille. Kilpailumateriaali on saatavissa kaupungin verkkosivuilla [www.naantali.fi/aurinkotuuli](http://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 kaupunginjohtaja.

Kilpailu pyritään ratkaisemaan vuoden 2021 loppuun mennessä.

Tarjousten tulee olla voimassa 15.4.2022 asti.

Lopullinen kauppakirja/vuokrasopimus allekirjoitetaan, kun kaupunginjohtajan 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 varustetaan nimimerkillä ja toimitetaan sähköpostitse osoitteeseen: [tontit@naantali.fi](mailto: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 kolme (3) Luonnonmaan tulevan Perhetalon alueella, Aurinkotuulen uudella asuntoalueella sijaitsevaa asuinpientalotalotonttia.

Tonteilla on rakennusoikeutta 700 k-m<sup>2</sup>, 1.200 k-m<sup>2</sup> ja 1.500 k-m<sup>2</sup>. Tontit luovutetaan erillisinä tonttikokonaisuuksina siten, että yhdelle tarjoajalle luovutetaan vain yksi tontti. Kilpailussa tarjotaan ostohintoja. Tontit voidaan vaihtoehtoisesti vuokrata, jolloin vuosivuokra on 5,7 % tarjotusta ostohinnasta. Tehtyjen tarjousten perusteella kaupunki myy tai vuokraa korttelin 4 tontit 1 ja 4, os. Meteoritie 8 ja 13, sekä korttelin 5 tontin 1, os. Meteoritie 4, niistä korkeimmat tarjoukset tehneille.

Kilpailun järjestäjä pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset tonttikokonaisuuksien osalta.

Tontit sijaitsevat Naantalın Luonnonmaalla, Rymättylätien 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.

# SIJAINTIKARTTA



Luonnonmaan  
perhetalon asuinalueen  
luovutettavat tontit

Ei mittakaavassa.

19.5.2021 /HT  
Naantalin kaupunki, maankäyttöosasto





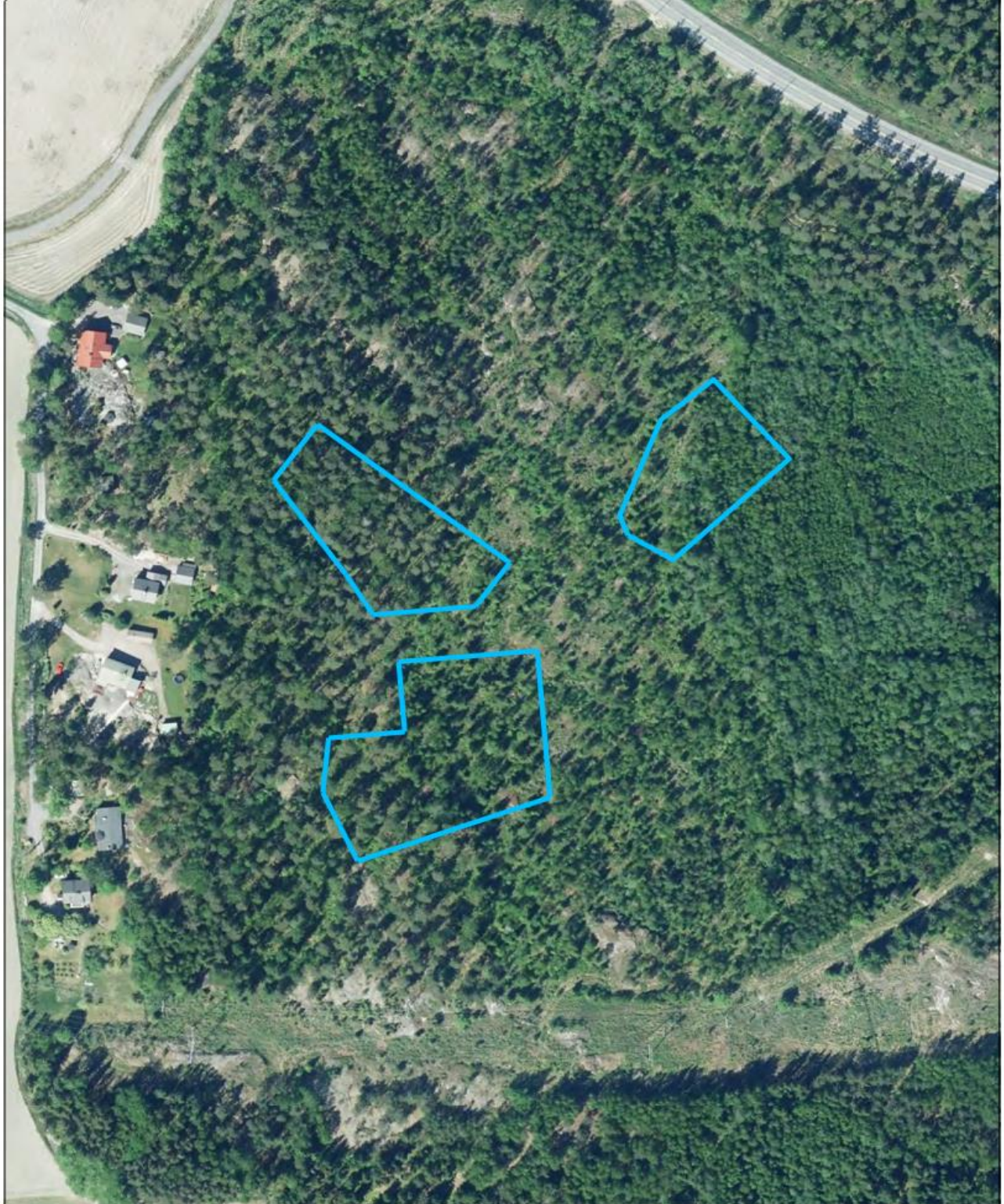
**AURINKOTUULEN ALUEEN SYKSYLLÄ 2021  
LUOVUTETTAVAT AP-TONTIT, ORTOKUVA**

Mittakaava 1:2000 (A4)

3.8.2021 /HT

Naantalin kaupunki, maankäyttöosasto

Ortokuva 2018 (Turun kaupunki)



Ortoilmakuva kohteesta 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 myytävien tonttien osalta tyypillistä kallioista metsäaluetta, jonka topografia vaihtelee.



Viistoilmakuva alueesta syksyiltä 2021 (Kuva: Veijo Lindgren)

### Kilpailun ratkaisuperusteet

Naantalin kaupunki myy tai vuokraa tontit tehtyjen tarjousten perusteella korkeimman hyväksytyt tontin hinnan tarjonneelle ostajalle/vuokraajalle. Mikäli tontit vuokrataan, perusvuosivuokra on 5,7 % ostohinnasta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Tarjouksen sisällöstä kerrotaan tarkemmin kilpailuohjelman kohdassa 2.

### ***Tontitarjouskilpailuun voi osallistua, jos täyttää seuraavat ehdot:***

Yritykset ja yksityiset hakijat

- verot ja ennakonpidätykset tulee olla suoritettuina yrityksillä
- hankkeen rakennus- ja pääsuunnittelijalta vaaditaan vaativien kohteiden pääsuunnittelijapätevyys uudisrakentamiskohteissa

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. TONTEISTA TEHTÄVÄ TARJOUS

Tarjouskilpailu on avoin kaikille kelpoisuusehdot täyttävälle. Myytävistä/vuokrattavista tonteista on tehtävä tarjous sähköistä ostotarjouslomaketta käyttäen. Sähköisen tarjouslomakkeen mallipohja löytyy kaupailuohjelman liitteenä (Liite 1). Naantalin kaupunginjohtajalle valmistellaan päätettäväksi tonttien luovutus, tehtyjen tarjousten perusteella, korkeimman hyväksytyt tontin hinnan tarjonneelle ostajalle/vuokraajalle.

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 vastavien 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:

- mitä tonteista tarjous koskee, yksi tontti per hakija
- tontin ostohinta (vähintään pohjahinta)

Sähköinen ostotarjouslomake löytyy muun kilpailumateriaalin tavoin kaupungin verkkosivuilla [www.naantali.fi/aurinkotuuli](http://www.naantali.fi/aurinkotuuli).

Tarjoukset tulee jättää viimeistään sunnuntaina 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. TONTTIEN TOTEUTUS

#### Yleistä

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

#### Rakentamisvelvoite

##### Yleinen rakentamisvelvoite

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

##### Sopimussakko rakentamisen määrästä

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

##### Sopimussakko muista velvoitteista

Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan Naantalin kaupungille sopimussakkoa kauppahintaa vastaavan summan kertasuorituksena. Naantalin kaupunki voi vapauttaa ostajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

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.

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

### 4. MYYTÄVIEN TONTTIEN TIEDOT

#### Tonttien pinta-alat, rakennusoikeudet ja pohjahinnat

Kaup.osa	Kortt.	Tontti	Osoite	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Rak-oikeus (k-m <sup>2</sup> )	Tontin pohjahinta (€)	Lähtövuokra (€, 5,7%)
<b>Kortteli 4, AP-22</b>							
122	4	1	Meteoritie 13	3 508	700	140 000	7 980
122	4	4	Meteoritie 8	5 076	1 500	225 000	12 825
<b>Kortteli 5, AP-23</b>							
122	5	1	Meteoritie 4	2 570	1 200	180 000	10 260

#### Rekisteröinti

Tontit on merkitty kiinteistörekisteriin.

#### Tonttikartat

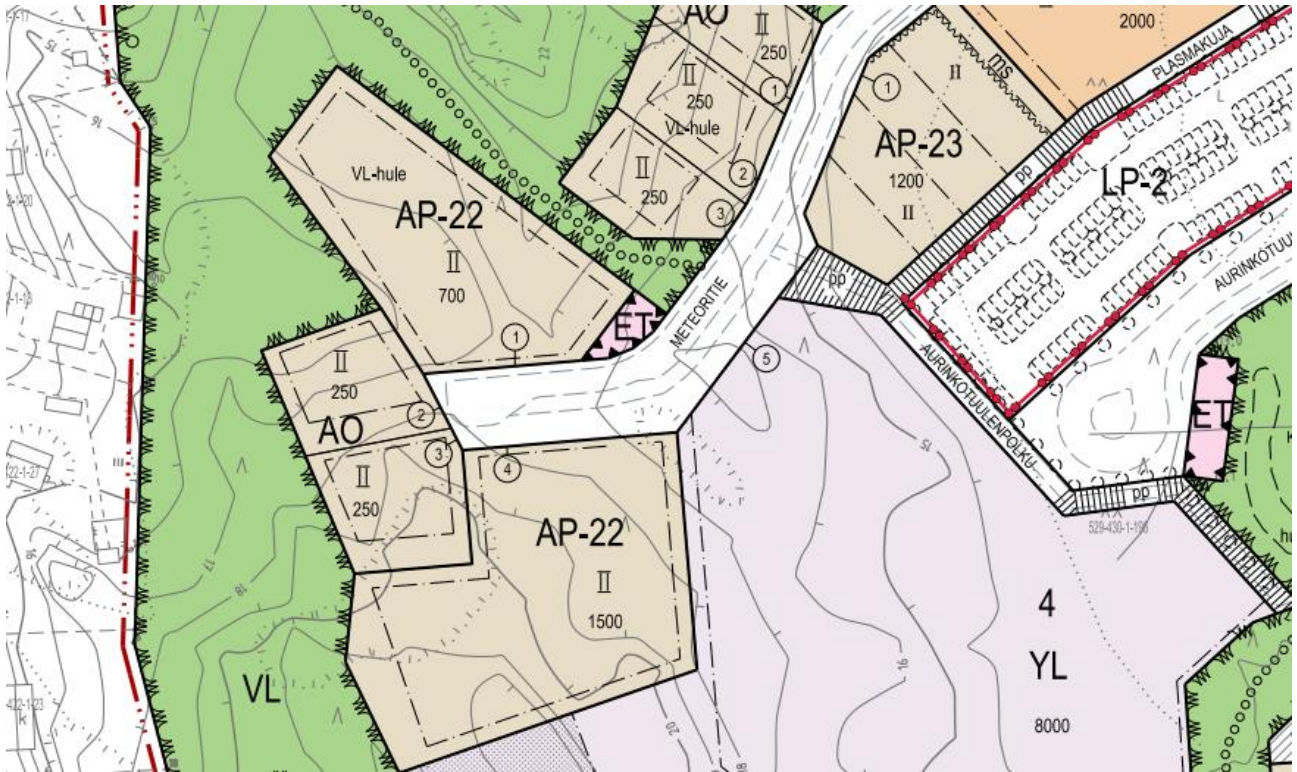
Tonttikartat ovat kilpailuohjelman liitteenä (Liite 2)



## 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 4 tontit 1 ja 4 on osoitettu käyttötarkoituksimerkinnällä AP-22 ja korttelin 5 tontti 1 käyttötarkoituksimerkinnällä AP-23 asuinpienalojen korttelialueiksi.

### 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. AP- ja AK-korttelialueista tulee suunnitella ilmeeltään yhtenäisiä kokonaisuuksia, mikä saattaa edellyttää tarjoajalta yhteistyötä samaan aikaan kortteleista 4 ja/tai 5 luovutettavien AP-tonttien tarjoajien kanssa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän kehoitetaan ottamaan yhteyttä rakennusvalvontaan jo tontin ostoa suunniteltaessa.

Rakennustapaohje on kilpailuohjelman liitteenä (Liite 4).

### Rasitteet

Ostaja/vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan luovutettavan tontin rakentamisen mahdollisesti edellyttämiä rasitteita ja käyttöoikeuksia yms. koskevien sopimusten laatimisesta sekä mainittujen oikeuksien perustamisesta tontin sekä kaupungin omistamien yleisten katu- ja puistoalueiden tai muiden tonttien välille.

### Maaperätutkimukset

Ostaja/vuokralainen vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

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

Liitteenä on pohjatutkimustietoa Meteoritien 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 (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 (m <sup>2</sup> )	50 % Rak-oikeudesta (k-m <sup>2</sup> )	Ennakkoliittymismaksu (€)
<b>Kortteli 4, AP-22</b>						
122	4	1	Meteoritie 13	3 508	350	9 198
122	4	4	Meteoritie 8	5 076	750	19 710
<b>Kortteli 5, AP-23</b>						
122	5	1	Meteoritie 4	2 570	600	15 768

Tonttijohto sisältyy ennakkoliittymismaksuun.

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

### Johdot ja johtosiirrot

Ostaja/vuokralainen on velvollinen selvittämään tontin 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 tontit tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti tarjouksessa esitettyyn ja kaupungin hyväksymään hintaan, mikäli Naantalin kaupunginjohtaja päättää hyväksyä osto/vuokratarjouksen ja tätä koskeva päätös saa lainvoiman.

Tontin luovutuspäätöksen jälkeen tontin saajan tulee maksaa varausmaksu, joka AP-tonteille on 3 000 €. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa/vuosivuokrassa, kun luovutuskirja allekirjoitetaan.

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

Omistusoikeus tonttiin siirtyy ostajalle/vuokraajalle, kun kaupunginjohtajan kiinteistön luovutusta koskeva päätös on saanut lainvoiman ja kauppahinta kokonaisuudessaan on maksettu tai maanvuokrasopimus allekirjoitettu. Hallintaoikeus siirtyy luovutuksen saajalle kauppakirjan/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.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 11.1.2021 alueen asuntorakentamiseen tarkoitettujen AO- ja AP-tonttien kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnokset, jotka löytyvät kilpailuohjelman liitteenä (Liite 7).

### Muita noudatettavia ehtoja

Naantalin kaupunki ei vastaa ostajalle/vuokraajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista ja haitoista, kuten esimerkiksi suunnittelukuluista, mikäli Naantalin kaupunginjohtaja 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](mailto: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

Liite 7 Kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnokset

[Naantalin kaupungin rakennusjärjestys](#)