

## **Asunto- ja yritystonttien sekä erityisryhmien tonttien luovutusperiaatteet**

D/1455/10.00.02.03/2019

Asian valmistelija Paula Hartman, puh. 014 266 1376 ja Piia Sipinen, puh. 014 266 8695

Asunto- ja yritystonttien sekä erityisryhmien tonttien luovutuksessa on noudatettu kaupunkirakennelautakunnan 1.12.2015 hyväksymiä ja 1.1.2016 voimaan tulleita tonttien luovutusperusteita, luovutustapoja ja luovutusehtoja.

Luovutusperusteiden, -tapojen ja -ehtojen osalta on ilmennyt tarpeita täsmentää muutamia periaatteita.

Tonttien luovutuksessa otetaan huomioon loppukäyttäjän tarve ja että tonttien ostajia sekä vuokraajia kohdellaan tasapuolisesti ja läpinäkyvästi. Myös valtioneuvoston asettamat rajoitukset huomioidaan luovutuksissa.

1.7.2019 alkaen voimaan astuviksi tonttien luovutusperusteiksi, -tavoiksi ja -ehdoiksi esitetään:

### **Asuntotonttien luovutusperiaatteet**

#### Luovutustavat

Pientalotontit (AO, AP, tms.) ja rivi- ja kerrostalotontit (AR, AKR, AK, tms.) luovutetaan myymällä tai vuokraamalla. Luovutustapa määritellään alue- ja tonttikohtaisesti tonttimarkkinoinnin yhteydessä.

#### Haku

Pientalotonttien hakeminen tapahtuu pääsääntöisesti sähköisen tontinhakupalvelun kautta. Hakemuksessa kysytään muun muassa hakijan nykyistä asumismuotoa, asuinneliötä, perheen kokoa sekä muita asunnontarpeeseen vaikuttavia seikkoja. Hakemuksen perusteella tarkastellaan hakijoiden asunnontarvetta ja tontit pyritään luovuttamaan niitä eniten tarvitseville.

Rivi- ja kerrostalotontteja haetaan erillisellä hakemuslomakkeella. Tontit varataan hakemuksen perusteella huomioiden myös hakijan olemassa oleva tonttivaranto ja tonttitarve.

Asuntotontteja on mahdollista laittaa hakuun myös arvonnän perusteella. Lisäksi kaupunkirakennelautakunta päättää erikseen tonttien laittamisesta hakuun tarjouskilpailulla tai huutokaupalla.

### Varaus

Asuntotontit varataan 6-12 kuukaudeksi kaupunkisuunnittelun ja maankäytön palvelujohtajan virkatehtävää hoitavan tai tonttipäällikön päätöksellä.

Varausaikaa voidaan jatkaa perustelluin syin.

Pientalotonttien varauksesta peritään varausmaksu 440 €. Varausajan jatkamisesta peritään varausajan keston suhteutettu varausmaksu.

Rivi- ja kerrostalotonttien varausmaksu on 1 % tontin myyntihinnasta/vuosi. Varauksesta tai sen jatkamisesta peritään varausajan keston suhteutettu varausmaksu.

Varausmaksua ei palauteta, mikäli tontinvarauksesta luovutaan eikä sitä hyvitetä tontin myyntihinnassa tai vuokrassa.

### Kauppa

Asuntotonttien myynti tapahtuu pääsääntöisesti voimassa olevilla, rakennusoikeuteen perustuvilla vyöhykehinnoilla. Mikäli tontin tehokkuus on alle 0,25 lasketaan tontin hinta kuitenkin vähintään edellä mainitun tehokkuuden mukaisesti, ellei kaupunkirakennelautakunta ole toisin päättänyt.

Kaupat tehdään ns. käteiskauppoina ja kauppahinta maksetaan kertamaksuna.

Kaupan yhteydessä peritään tontin lohkomiskulut sekä kaupanvahvistajan palkkio tai sähköisestä kiinteistökaupasta aiheutuvat kulut.

### Vuokraus

Asuntotonttien vuokra-aika on 50 vuotta.

Vuokrasopimuksessa määriteltävä perusvuokra on 5 % tontin myyntihinnasta. Perusvuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuosivuokra tarkistetaan vuosittain vuokrasopimuksen mukaisesti. Vuosivuokra on mahdollista maksaa yhdessä, kahdessa tai neljässä erässä.

Vuokrauksen yhteydessä peritään tontin lohkomiskulut ja sähköisen vuokrasopimuksen tekemisestä aiheutuvat kulut.

Vuokratontti on mahdollista lunastaa omaksi vuokra-aikana, jolloin hinta määräytyy lunastushetkellä voimassa olevan asuntotonttien vyöhykehinnoittelun mukaisesti. Lunastushetkeen mennessä maksettuja vuokria ei hyvitetä tontin lunastushinnassa.

Mikäli aikaisemmin vuokratun tontin lohkomiskuluja ei ole peritty vuokrauksen yhteydessä, peritään ne tontin lunastuksen tai uudelleen vuokrauksen yhteydessä.

### Rakentamisvelvoiteaika

Rakentamisvelvoiteaika asuntotonteilla on 2 vuotta. Rakentamisvelvoiteajalle on mahdollista saada jatkoa kaupunkisuunnittelun ja maankäytön palvelujohtajan virkatehtävää hoitavan tai tonttipäällikön päätöksellä hakemuksesta perustelluin syin korkeintaan vuodeksi. Rakentamisvelvoiteajan jatkamisesta peritään 95 € maksu.

### Rakentamattoman asuntotontin edelleen luovuttaminen

Rakentamatonta asuntotonttia tai sen osaa ei saa myydä, vuokraoikeutta siirtää, tontin hallintaan oikeuttavia osakkeita luovuttaa taikka tonttia muulla tavalla luovuttaa ilman kaupungin suostumusta.

Suostumuksen rakentamattoman tontin myyntiin tai vuokraoikeuden siirtoon myöntää kaupunkisuunnittelun ja maankäytön palvelujohtajan virkatehtävää hoitava tai tonttipäällikkö. Suostuksesta peritään 95 € maksu.

### Sopimussakko

Mikäli asuntotontin rakentamisvelvollisuus laiminlyödään tai tontti myydään, vuokraoikeus siirretään tai tontin hallintaan oikeuttavat osakkeet luovutetaan taikka tontti muutoin luovutetaan ilman kaupungin suostumusta rakentamattomana, on tontin ostaja tai vuokralainen velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona kauppahinnan kaksinkertaisena.

Kaupunki voi kaupunkisuunnittelun ja maankäytön palvelujohtajan virkatehtävää hoitavan tai tonttipäällikön päätöksellä vapauttaa ostajan tai vuokralaisen joko kokonaan tai osittain sopimussakon suorittamisesta.

### Asiakirjat ja muut luovutusehdot

Luovutusasiakirjat laaditaan voimassaolevan lainsäädännön ja yleisesti kunnissa käytössä olevien periaatteiden mukaisesti.

Muista tapauskohtaisista luovutusehdoista päättää kaupunkisuunnittelun ja maankäytön palvelujohtajan virkatehtävää hoitava tai tonttipäällikkö.

### **Erytisryhmien asumisen ja palveluiden tonttien luovutusperiaatteet**

#### Luovutustavat

Erytisryhmien asumisen ja palveluiden tarpeisiin luovutettavat tontit myydään tai vuokrataan.

### Haku

Erityisryhmien asumisen ja palveluiden tontteja haetaan vapaamuotoisella kirjallisella hakemuksella. Hakemuksessa on oltava lyhyt toteutussuunnitelma, jonka tulee sisältää kohderyhmä, rakentamisen määrä ja laatu, aikataulu sekä rahoitus-, hallinta – ja palveluntuotannon malli.

Luovutuksessa tarkastellaan erityisryhmien asumisen ja palveluiden alueellista tasapainoa sekä toimijoiden ja palveluntarjoajien tasapuolista kohtelua palveluverkot huomioon ottaen.

### Varaus

Tonttien varaukset valmistellaan yhteistyössä eri hallintokuntien kanssa palveluasumisen koordinaatioryhmän ja palveluverkkoryhmän näkemykset huomioiden.

Tonttien varaus tehdään 3-12 kuukaudeksi kaupunkisuunnittelun ja maankäytön palvelujohtajan virkatehtävää hoitavan tai tonttipäällikön päätöksellä. Varausaikaa voidaan jatkaa perustelluin syin.

Erityisryhmien asumisen ja palveluiden tonttien varausmaksu on 1 % tontin myyntihinnasta/vuosi. Varauksesta tai sen jatkamisesta peritään varausajan keston suhteutettu varausmaksu. Varausmaksua ei palauteta, mikäli tontinvarauksesta luovutaan eikä sitä hyvitetä tontin hinnassa tai vuokrassa.

### Kauppa

Tonttien myynti tapahtuu pääsääntöisesti voimassa olevilla rakennusoikeuteen perustuvilla asuntotonttien vyöhykehinnoilla. Tuetun tuotannon erityisryhmien tonttihinnittelussa käytetään asuntotonttien ARA-vyöhykehintaa. Lisäksi huomioidaan ARAn hinnoittelu- ja luovutusperusteet. Myös muissa yleishyödyllisiksi katsottavissa hankkeissa voidaan tapauskohtaisesti soveltaa edellä mainittuja perusteita.

Ennen kauppakirjan allekirjoittamista on esitettävä toteutettavan hankkeen alustavat luonnossuunnitelmat.

Kaupat tehdään pääsääntöisesti ns. käteiskauppoina ja kauppahinta maksetaan kertamaksuna.

Kaupan yhteydessä peritään tontin lohkomiskulut sekä kaupanvahvistajan palkkio tai sähköisestä kiinteistökaupasta aiheutuvat kulut.

### Vuokraus

Erityisryhmien asumisen ja palveluiden tonttien vuokra-aika on 30-50 vuotta.

Vuokrasopimuksessa määriteltävä perusvuokra on 5 % tontin myyntihinnasta. Perusvuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuosivuokra tarkistetaan vuosittain vuokrasopimuksen mukaisesti. Vuosivuokra on mahdollista maksaa yhdessä, kahdessa tai neljässä erässä.

Ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista on esitettävä toteutettavan hankkeen alustavat luonnossuunnitelmat.

Vuokrauksen yhteydessä peritään tontin lohkomiskulut ja sähköisen vuokrasopimuksen tekemisestä aiheutuvat kulut.

Vuokratontti on mahdollista lunastaa omaksi vuokra-aikana, jolloin hinta määräytyy lunastushetken vyöhykehinnittelun mukaisesti. Lunastushetkeen mennessä maksettuja vuokria ei hyvitetä tontin lunastushinnassa.

Mikäli aikaisemmin vuokratun tontin lohkomiskuluja ei ole peritty vuokrauksen yhteydessä, peritään ne tontin lunastuksen tai uudelleen vuokrauksen yhteydessä.

#### Rakentamisvelvoiteaika

Rakentamisvelvoiteaika erityisryhmien asumisen ja palveluiden tonteilla on 2 vuotta. Rakentamisvelvoiteajalle on mahdollista saada jatkoa kaupunkisuunnittelun ja maankäytön palvelujohtajan virkatehtävää hoitavan tai tonttipäällikön päätöksellä hakemuksesta perustelluin syin korkeintaan vuodeksi. Rakentamisvelvoiteajan jatkamisesta peritään 95 € maksu.

#### Rakentamattoman erityisryhmien asumisen ja palveluiden tontin edelleen luovuttaminen

Rakentamatonta tonttia tai sen osaa ei saa myydä, vuokraoikeutta siirtää, tontin hallintaan oikeuttavia osakkeita luovuttaa taikka tonttia muulla tavalla luovuttaa ilman kaupungin suostumusta.

Suostumuksen rakentamattoman tontin myyntiin tai vuokraoikeuden siirtoon myöntää kaupunkisuunnittelun ja maankäytön palvelujohtajan virkatehtävää hoitava tai tonttipäällikkö. Suostumuksesta peritään 95 € maksu.

#### Sopimussakko

Mikäli erityisryhmien asumisen ja palveluiden tontin rakentamisvelvollisuus laiminlyödään tai tontti myydään, vuokraoikeus siirretään tai tontin hallintaan oikeuttavat osakkeet luovutetaan taikka tontti muutoin luovutetaan ilman kaupungin suostumusta rakentamattomana, on tontin ostaja tai vuokralainen velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona kauppahinnan kaksinkertaisena.

Kaupunki voi kaupunkisuunnittelun ja maankäytön palvelujohtajan virkatehtävää hoitavan tai tonttipäällikön päätöksellä vapauttaa ostajan tai vuokralaisen joko kokonaan tai osittain sopimussakon suorittamisesta.

#### Asiakirjat ja muut luovutusehdot

Luovutusasiakirjat laaditaan voimassaolevan lainsäädännön ja yleisesti kunnissa käytössä olevien periaatteiden mukaisesti.

Muista tapauskohtaisista luovutusehdoista päättää kaupunkisuunnittelun ja maankäytön palvelujohtajan virkatehtävää hoitava tai tonttipäällikkö.

#### Yritystonttien luovutusperiaatteet

##### Luovutustavat

Yritystonttien luovutustapa on myynti tai vuokraus.

##### Haku

Yritystontteja haetaan vapaamuotoisella kirjallisella hakemuksella. Hakemuksesta on selvittävä muun muassa tulevan toiminnan sisältö ja laatu, rakennettava kerrosala ja rakentamisen aikataulu.

##### Varaus

Tontit varataan 3-12 kuukaudeksi kaupunkisuunnittelun ja maankäytön palvelujohtajan virkatehtävää hoitavan tai tonttipäällikön päätöksellä. Varausaikaa voidaan jatkaa perustelluin syin.

Yritystonttien varausmaksu on 1 % tontin myyntihinnasta/vuosi. Varauksesta tai sen jatkamisesta peritään varausajan keston suhteutettu varausmaksu. Varausmaksua ei palauteta, mikäli tontinvarauksesta luovutaan eikä sitä hyvitetä tontin myyntihinnassa tai vuokrassa.

##### Kauppa

Yritystonttien kauppahinnat perustuvat tonttien maapinta-alaan ja/tai rakennusoikeuteen. Kaupat tehdään ns. käteiskauppoina ja kauppahinta maksetaan kertamaksuna.

Ennen kauppakirjan allekirjoittamista on esitettävä toteutettavan hankkeen alustavat suunnitelmat.

Kaupan yhteydessä peritään tontin lohkomiskulut sekä kaupanvahvistajan palkkio tai sähköisestä kiinteistökaupasta aiheutuvat kulut.

### Vuokraus

Tonttien vuokra-aika on 30 vuotta.

Vuokrasopimuksessa määriteltävä perusvuokra on 5 % tontin myyntihinnasta. Perusvuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuosivuokra tarkistetaan vuosittain vuokrasopimuksen mukaisesti. Vuosivuokra on mahdollista maksaa yhdessä, kahdessa tai neljässä erässä.

Ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista on esitettävä toteutettavan hankkeen alustavat suunnitelmat.

Vuokrauksen yhteydessä peritään tontin lohkomiskulut ja tai sähköisen vuokrasopimuksen tekemisestä aiheutuvat kulut.

Vuokratontti on mahdollista lunastaa omaksi vuokra-aikana, jolloin hinta määräytyy lunastushetken hinnoittelun mukaisesti. Lunastushetken mennessä maksettuja vuokria ei hyvitetä tontin lunastushinnassa.

Mikäli aikaisemmin vuokratun tontin lohkomiskuluja ei ole peritty vuokrauksen yhteydessä, peritään ne tontin lunastuksen tai uudelleen vuokrauksen yhteydessä.

Vuokrauksen yhteydessä vuokraajan tulee antaa kolmen (3) vuoden vuokraa vastaava panttikirja tai muu kaupungin hyväksymä vakuus vuokrasaatavien turvaamiseksi sekä sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi.

### Rakentamisvelvoiteaika

Rakentamisvelvoiteaika yritystonteilla on 2 vuotta. Rakentamisvelvoiteajalle on mahdollista saada jatkoa kaupunkisuunnittelun ja maankäytön palvelujohtajan virkatehtävää hoitavan tai tonttipäällikön päätöksellä hakemuksesta perustelluin syin korkeintaan vuodeksi. Rakentamisvelvoiteajan jatkamisesta peritään 95 € maksu.

### Rakentamattoman yritystontin edelleen luovuttaminen

Rakentamatonta tonttia tai sen osaa ei saa myydä, vuokraoikeutta siirtää, tontin hallintaan oikeuttavia osakkeita luovuttaa taikka tonttia muulla tavalla luovuttaa ilman kaupungin suostumusta.

Suostumuksen rakentamattoman tontin myyntiin tai vuokraoikeuden siirtoon myöntää kaupunkisuunnittelun ja maankäytön palvelujohtajan virkatehtävää hoitava tai tonttipäällikkö. Suostumuksesta peritään 95 € maksu.

### Sopimussakko

Mikäli yritystontin rakentamisvelvollisuus laiminlyödään tai tontti myydään, vuokraoikeus siirretään tai tontin hallintaan oikeuttavat osakkeet luovutetaan taikka tontti muutoin luovutetaan ilman kaupungin suostumusta rakentamattomana, on tontin ostaja tai vuokralainen velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona kauppahinnan kaksinkertaisena.

Kaupunki voi kaupunkisuunnittelun ja maankäytön palvelujohtajan virkatehtävää hoitavan tai tonttipäällikön päätöksellä vapauttaa ostajan tai vuokralaisen joko kokonaan tai osittain sopimussakon suorittamisesta.

### Asiakirjat ja muut luovutusehdot

Luovutusasiakirjat laaditaan voimassaolevan lainsäädännön ja yleisesti kunnissa käytössä olevien periaatteiden mukaisesti.

Muista tapauskohtaisista luovutusehdoista päättää kaupunkisuunnittelun ja maankäytön palvelujohtajan virkatehtävää hoitava tai tonttipäällikkö.

### **Muiden tonttien ja alueiden luovutusperiaatteet**

Muiden tonttien ja alueiden (esimerkiksi AH ja LPA) osalta noudatetaan edellä esitettyjä luovutusperiaatteita tapauskohtaisesti niihin soveltuvien osien.

Hallintosäännön 16 §:n mukaan päätösvalta asiasta kuuluu kaupunkirakennelautakunnalle.

### **Toimialajohtaja Saarivaaran ehdotus**

Kaupunkirakennelautakunta päättää, että asunto- ja yritystonttien sekä erityisryhmien tonttien ja muiden tonttien ja alueiden luovutusperiaatteet hyväksytään esityksen mukaisesti ja ne astuvat voimaan 1.7.2019 alkaen.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.