

## ASUNTOTONTTIEN LUOVUTTAMISESSA NOUDATETTAVAT YLEISET PERUSTEET

### Yleiset luovutusperusteet

#### 1. Luovutustavat

Tontin luovutuksien tueksi laaditaan vuosittain tontinluovutussuunnitelma, jossa määritetään seuraavan vuoden ja suunnitteluvuosien aikana luovutettavien eri asuntotonttityyppien määrät ja luovutustavat (myynti/vuokraus) alueittain talousarvion tavoitteiden mukaisesti. Suunnitelmassa huomioidaan myös alueittain kunnan kasvuresurssit ja palveluverkon kantavuus. Kunnanhallitus hyväksyy tontinluovutussuunnitelman talousarvion käsittelyn yhteydessä.

Omakoti- ja rivitalotonttien (kaavamerkinnot AO, AP, AR) luovutustapa on vuokraus tai myynti. Tonteille määritetään kiinteät luovutushinnat. Tontit voidaan myös luovuttaa hinta- ja/tai laatukilpailun perusteella.

Kerrostalotontit (kaavamerkinnot AK, AKR) luovutetaan hinta- ja/tai laatukilpailun perusteella tai neuvottelumenettelyllä. Tontit voidaan vuokrata tai myydä. Lempäälän keskustan alueelta luovutettavien kerrostalotonteille laaditaan luovutusaikataulu, jonka perusteella keskusta-alueella ja lähiympäristössä sijaitsevat tontit luovutetaan rakentajille suunnitelmallisessa järjestyksessä ja oikea-aikaisesti. Aikataulu liitetään osaksi vuosittain laadittavaa tontinluovutussuunnitelmaa.

Asuntotonttien yleisinä luovutusperusteina noudatetaan soveltuvin osin liitteinä olevia kauppakirjan (liite a) ja vuokrasopimuksen (liite b) malleja sekä hintavyöhykekarttaa (liite c). Muilta osin asuntotonttien varauksessa, hinnoittelussa ja luovutuksessa noudatetaan seuraavia käytäntöjä.

#### 2. Tonttien haku ja kilpailutus

##### 2.1 Omakotitonttien haku

Omakotitontit asetetaan haettavaksi kiinteähintaisina ja perustelluista syistä johtuen hinta- ja/tai laatukilpailun perusteella. Kiinteähintaiset omakotitontit asetetaan haettavaksi vuosittain laadittavan tontinluovutussuunnitelman mukaisesti. Tontit varataan hakijoiden kesken yleisellä hakumenettelyllä. Tonttihaun alkamisesta tiedotetaan mahdollisimman laajalti eri tiedotusvälineissä (sanomalehdet, kunnan ilmoitustaulu ja nettisivut, sosiaalinen media ym.).

Omakotitonttien hakijoiden tulee olla yksityishenkilöitä (pois lukien sellaiset alueet, joissa on kunnanvaltuuston päätöksellä päätetty järjestää talonäyttely, asumisen messut tms., jolloin omakotitontteja voivat hakea myös yritykset.). Mikäli samaan tonttiin kohdistuu tonttihaussa useampia hakemuksia, suoritetaan arvonta, jonka perusteella tontti varataan. Jokaiselle tontille arvotaan myös varasija, jolle tontti luovutetaan varsinaisen varauksen peruuntuessa.

Tonttihaku voidaan toteuttaa, kun alueen asemakaava on saanut lainvoiman, alueen kadut ja muu kunnallistekniikkaa on rakennettu valmiiksi ja tontit on merkitty kiinteistörekisteriin. Kunta voi käyttää harkintaa tonttihaun aikataulutuksen suhteen.

Tontin saaneet eivät voi osallistua tonttihakuihin varaussopimuksen voimassaoloaikana.

Omakotitontit, joille ei ole löydetty tontinvaraajaa hakumenettelyn kautta siirtyvät jatkuvaan tonttihakuun. Näihin tontteihin kohdistuvia hakemuksia voidaan käsitellä sitä mukaa, kuin hakemuksia jätetään.

Hintakilpailulla tontit luovutetaan korkeimman ostotarjouksen tehneelle tarjoajalle. Laatukilpailuissa tontin varaaja ja toteuttaja valitaan kilpailutontin rakentamista koskevien luonnossuunnitelmien laadun perusteella. Tontin hinta on määritelty etukäteen. Laatukilpailuja voidaan järjestää erityisesti keskeisille paikoille sijoittuvilla tonteilla.

## **2.2 Rivi- ja kerrostalotonttien haku**

Rivi- ja kerrostalotonttien haku toteutetaan laaditun aikataulun puitteissa. Tontit luovutetaan neuvottelumenettelyllä tai vaihtoehtoisesti hinta- tai laatukilpailun perusteella.

Neuvottelumenettelyssä kunta voi hakea hankkeelle sopivimman toteuttajan neuvottelujen kautta.

Neuvottelumenettelyllä luovutettavat tontit voivat liittyä kumppanuuskaavoitushankkeisiin, joissa rakentaja valikoidaan jo kohteen asemakaavoitusvaiheessa.

Kumppanuuskaavoituskohteiden rakentaja voidaan myös valita laatu/ideointikilpailun kautta, jossa rakentajaehdokkaat esittävät kaavoituskohteesta alustavat suunnitelmat, joista kunta valitsee soveltuvimman. Kilpailuun osallistuvat rakennuttajat vastaavat omalta osaltaan suunnittelusta aiheutuvista kustannuksista. Kumppanuuskaavoituskohteista laaditaan kaavoituksen käynnistämissopimus hankkeen alkuvaiheessa.

Rivi- ja kerrostalotontit voidaan luovuttaa erikseen järjestettävillä hinta- tai laatukilpailuilla. Hintakilpailulla tontti luovutetaan puolestaan korkeimman ostotarjouksen tehneelle tarjoajalle.

Laatukilpailuissa tontin varaaja ja toteuttaja valitaan kilpailutontin rakentamista koskevien luonnossuunnitelmien laadun perusteella. Tontin hinta on määritelty etukäteen. Laatukilpailuja voidaan järjestää erityisesti keskeisille paikoille sijoittuvilla tonteilla.

Osa tonteista varataan Tampereen kaupunkiseudun kuntien ja valtion tekemän Mal-sopimuksen

mukaisesti ensisijaisesti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) rahoittamille (hintasäännellyn asuntotuotannon/vuokra-asuntotuotannon) rakennushankkeille.

Tontit luovutetaan hakemusten tai neuvotteluiden perusteella. Tontit varataan rahoitusanomuksen tekemisen ajaksi.

Tontit hinnoitellaan ARA:n vuosittain vahvistamien enimmäistonttihintojen mukaisesti. Tontit voidaan myös vuokrata. Perusvuokra on 5 % tontin kauppahinnasta. Tontinluovutus suunnitelmassa osoitetaan tuettuun tuotantoon luovutettavat tontit.

### **3. Tonttien varaus**

#### **3.1 Omakoti- ja rivitalotonttien varaaminen**

Tontti varataan kuuden (6) kuukauden ajaksi hankkeen tarkempaa suunnittelua varten. Tänä aikana varaaja voi joko ostaa tai vuokrata tontin. Erityisen painavasta syystä varausaikaa voidaan jatkaa enimmillään kolmella (3) kuukaudella. Erityisen painavasta syystä (tontti lukeutuu jonkinlaiseen talonäyttely- tai asumisen messualueeseen) varausaikaa voidaan myös lyhentää enimmillään kolmella (3) kuukaudella. Uutta varausta ei samalle hakijalle tehdä, eikä varaajalle ole etuoikeutta saada varattua samaa tonttia myöhemmin uudelleen.

Omakotitontin varaamisesta peritään 1000 euron suuruinen varausmaksu, joka hyvitetään tontin kauppahinnassa. Varausmaksu tulee maksaa yhden (1) kuukauden kuluessa tontin myyntipäätöksen lainvoimaistumisesta lukien. Perutun tai rauenneen tontinvarauksen varausmaksua ei palauteta. Varausmaksun suuruus voidaan myös määrittellä alue-/tonttikohtaisesti ja sen määrittää taho, jolla on Lempäälän kunnan hallintosäännön mukaan oikeus päättää tontinluovutuksesta.

Rivitalotonttien varauksesta peritään varausmaksu, joka on 5 % kauppahinnasta. Varausmaksu hyvitetään täysimääräisesti tontin kauppahinnassa. Varausmaksu tulee maksaa yhden (1) kuukauden kuluessa tontin myyntipäätöksen lainvoimaistumisesta lukien. Perutun tai rauenneen tontinvarauksen varausmaksua ei palauteta. Rivitalotonttien varauksesta laaditaan erillinen varaussopimus (liite).

Tarjouskilpailun perusteella luovutettaviin tontteihin noudatetaan myös varauskäytäntöä, jolloin korkeimman tarjouksen tehneille varataan tontit edellä mainituilla tavoilla.

Varaajilla on oikeus kustannuksellaan maaperätutkimusten ja/tai koekuoppien tekoon tontilla varausaikana.

#### **3.2 Kerrostalotonttien varaaminen**

Tontti varataan enintään kymmenen (10) kuukauden ajaksi hankkeen tarkempaa suunnittelua varten. Tänä aikana varaaja voi lunastaa tontin. Perustellusta syystä varausaikaa voidaan jatkaa enimmillään kahdella (2) kuukaudella.

Varauksesta peritään varausmaksu, joka on 3 % kauppahinnasta. Varausmaksu hyvitetään täysimääräisesti tontin kauppahinnassa. Varausmaksu tulee maksaa yhden (1) kuukauden kuluessa tontin myyntipäätöksen lainvoimaistumisesta lukien. Perutun tai

raunneen tontinvarauksen varausmaksua ei palauteta. Kerrostalotonttien varauksesta laaditaan erillinen varaussopimus (liite).

#### 4. Hinnoittelu

Tonttien hinnoittelussa pyritään maltilliseen hintakehitykseen siten, että luovutettavat tontit ovat hinnaltaan kilpailukykyisiä ja kannustavat korkealaatuiseen rakentamiseen. Kohtuuhintaisia tontteja tarjotaan asumiseen kunnan kasvuresurssit ja palveluverkon kantavuus huomioon ottaen oikea-aikaisesti ja riittävästi.

Taajama-alueet jaetaan liitekartan mukaisiin hintavyöhykkeisiin, jonka perusteella tonttien perushintataso määritetään. Vyöhykkeille määritetään omakotitonteille tonttinieliön perushinta (€/m<sup>2</sup>) sekä rivi- ja kerrostalotonteille rakennusoikeusneliön perushinta (€/k-m<sup>2</sup>), joita käytetään lähtökohtana tonttien hinnoittelussa.

##### Perushinnat

Vyöhykkeet	Omakotitontit, €/m <sup>2</sup>	Rivitalotontit, €/k-m <sup>2</sup>	Kerrostalotontit, €/k-m <sup>2</sup>
I Keskusta, Haurala	82	273	284
II Moisio, Kiviaho	77	263	273
III Kulju, Marjamäki	82	263	273
IV Sääksjärvi ja Vuores	86	273	284

##### Alennukset omakotitonttien perushintoihin

Omakotitonttien perushintoihin voidaan antaa enimmillään yhteensä -20 % alennus, rivitalo- ja kerrostalotonttien perushintoihin – 10 % alennus, mikäli rakennuksen ja/tai piha-alueen toteutetut ratkaisut ovat ympäristön kannalta suotuisia.

Alennuksiin oikeuttavat kriteerit määritellään erikseen tontinluovutusehtoihin jokaisen tontin/alueen osalta. Alennuskriteerit määrittää taho, jolla on Lempäälän kunnan hallintosäännön mukaan oikeus päättää tontinluovutuksesta. Alennukseen oikeuttavia kriteereitä voivat olla esimerkiksi rakennuksen energialuokka, energia- ja lämmitysratkaisut, rakennusmateriaalit yms.

Tontista saatava hinnanalennus vaatii kohteen käyttöönottokatselmuksen.

Muuhun asuntorakentamiseen asemakaavoitetut tontit (kaavamerkinnot A, AL, AM, AH yms.) luovutetaan tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisella hinnalla.

Perushinnoista voidaan harkiten poiketa enimmillään +/- 25 %, mikäli tontista ostajalle aiheutuvat kustannukset poikkeavat tavanomaisesta tai tontin katsotaan olevan laadullisilta ominaisuuksiltaan sellainen, että se ei vastaa perushintaa. Hinnoitteluun

vaikuttavia tontin laadullisia ominaisuuksia voivat olla tontin sijainti, maaperä, ympäristöhäiriöt, pinnanmuodot, korkeusasema, rasitteet tai jokin muu tontin rakennettavuuteen tai käyttöön oleellisesti vaikuttava asia.

Mikäli tontti luovutetaan perushintaa alhaisemmalla hinnalla tai tontinluovutus sisältää erityisvelvoitteita, tontin luovutus päätökseen ja luovutuskirjaan sisällytetään selvitys, jossa mainitaan sisältyykö luovutukseen valtiontukea. Mikäli luovutukseen sisältyy valtiontukea, on päätöksessä ja luovutuskirjassa todettava valtiontuen määrän suuruus (€).

Kunnanhallitus tarkistaa tonttien hintatason tarvittaessa.

Myytävät tontin osat luovutetaan perushinnalla. Voimassa oleva perushinta toimii pohjahintana hintakilpailulla luovutettaville tonteille.

## **5. Luovutus**

Tontit luovutetaan hyväksytyyn tontinluovutus suunnitelman mukaisesti. Tontin kauppahinta on maksettava kokonaisuudessaan ennen kaupantekoon mennessä Lempäälän kunnan osoittamalle tilille. Tonttihinnat eivät sisällä vesihuollon liittymismaksuja. Vesi- ja jätevesiliittymismaksut peritään Lempäälän Vesi -liikelaitoksen kulloinkin voimassa olevien taksojen mukaisesti. Lempäälän kunta suosittelee tonttien liittymistä kaukolämpöverkkoon silloin, kun se on mahdollista.

Ostaja sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen, alueelle laadittujen rakentamistapaohjeiden ja kunnan rakennusvalvonnan hyväksymien piirustusten mukaisen asuinrakennuksen. Tontin edelleen luovuttaminen rakentamattomana aiheuttaa sopimussakon, joka on suuruudeltaan kauppahinta kaksinkertaisena.

### **5.1 Omakoti- ja rivitalotonttien luovutus**

Varattu tontti luovutetaan tehdyn varauspäätöksen perusteella, mikäli varaaja ilmoittaa varausaikana lunastavansa tontin. Tontit veloitetaan rakentamaan valmiiksi kolmen vuoden kuluessa ostopäivästä lukien. Velvoite tontin rakentamisesta voi olla myös lyhyempi, mikäli tontti lukeutuu jonkinlaiseen talonäyttely- tai asumisen messualueeseen, jolloin tontit veloitetaan rakentamaan valmiiksi erikseen sovittavan aikataulun puitteissa. Rivitalotonttien osalta voidaan sopia lyhyemmästä rakentamisajasta. Rivitalotonttien rakennusoikeudesta veloitetaan käytettäväksi vähintään 75 %.

Tonttien lohkomiskulut ja tontilla oleva puusto sisältyvät tontin kauppahintaan.

### **5.2 Kerrostalotonttien luovutus**

Varattu kerrostalotontti voidaan luovuttaa varauspäätöksen perusteella, mikäli hanke vastaa varauksen ehtoja. Muissa tapauksissa kunnanhallitus tekee tonttien

luovutus päätöksen. Tontit veloitetaan rakentamaan valmiiksi erikseen sovittavan aikataulun puitteissa. Rakentamisaika ei voi olla kuitenkaan viittä vuotta pidempi luovutuspäivästä lukien.

Kerrostalotonttien rakennusoikeudesta veloitetaan käytettäväksi vähintään 75 %.

Tonttien saajat ovat velvollisia suorittamaan kiinteistönmuodostuksesta aiheutuvat kulut.

### 5.3 Rakentamisajan pidentäminen

Rakentamisveloitteelle voidaan myöntää yhden kerran enintään kaksi vuotta jatkoaikaa perustelluista syistä. Kauppakirjan mukaista sopimussakkoehdot noudatetaan, mikäli rakentaminen ei tänäkään jälkeen toteudu. Tällöin voidaan myös neuvotella tontin takaisinostosta kunnalle. Tontin vuokrasopimus irtisanotaan, jos rakentaminen ei toteudu jatkoajan puitteissa.

## 6. Vuokraus

Tonttien vuokra-aika on 40-50 vuotta. Vuosivuokra on 6 % tontin kauppahinnasta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Tontin vuokraaja on velvollinen maksamaan ensimmäisen vuoden vuokran kunnan osoittamalle tilille vuokrasopimuksen allekirjoituspäivään mennessä.

### 6.1 Omakotitonttien vuokraaminen

Kiinteällä hinnalla luovutettavat tontit on mahdollista myös vuokrata. Varausmaksu hyvitetään ensimmäisen vuokramaksun yhteydessä.

### 6.2 Rivi- ja kerrostalotonttien vuokraaminen

Tontinluovutussuunnitelmassa esitetään, mitkä luovutettavista tonteista on mahdollista vuokrata. Varausmaksu hyvitetään ensimmäisen vuokramaksun yhteydessä.

### 6.3 Vuokratontin lunastus

Vuokrattu omakoti- ja rivitalotontit on mahdollista lunastaa omaksi vuokra-aikana, jolloin hinta määräytyy lunastushetkellä voimassa olevan vyöhykehinnon mukaisesti. Lunastushetken mennessä maksettuja vuokria ei hyvitetä tontin lunastushinnassa. Vuokra laskutetaan lunastuspäivään asti.

## 7. Luovutusperusteista poikkeaminen ja muut luovutusehdot

Edellä luetelluista luovutusperusteista poikkeamisesta ja muista tapauskohtaisista luovutusehdoista päättää kunnanhallitus.



Liitteet:  
Hintavyöhykekartta