

Kunnanhallitus	§ 18	16.01.2017
Kunnanvaltuusto	§ 6	25.01.2017

---

## TEOLLISUUS- JA LIIKERAKENNUSTONTTIEN LUOVUTTAMISESSA NOUDATETTAVAT YLEISET PERUSTEET

3080/10.00.00.04/2017, 371/00.01.01.00/2013

KHAL 16.01.2017 § 18

Lempäälän kunnan maapoliittinen ohjelma on hyväksytty 27.4.2016. Maapoliittiseen ohjelmaan on kirjattu, että kunnan tontinluovutuksen tarkempien periaatteiden hinnoittelun, vuokran suuruuden, haku- ja kilpailutusmenettelyiden, rakentamisvelvoitteiden ym. osalta määritellään erikseen laadittavassa toimintaohjeessa. Teollisuus- ja liikerakennustonttien luovutuksissa käytettävät perusteet päivitetään vastaamaan maapoliittisen ohjelman linjauksia huomioon ottaen teollisuus- ja liikerakennustonttien erityispiirteet. Teollisuus- ja liikerakennustonttien luovutusperusteita noudatetaan myös varasto- ja toimitilarakentamiselle asemakaavoitettujen tonttien luovutuksissa.

### **Yleiset luovutusperusteet**

#### **Luovutustavat**

Teollisuus- ja liikerakennustonttien luovutustapa on myynti tai vuokraus. Tonteille määritetään luovutuksissa käytettävät perushinnat. Kunnanhallitus voi erikseen päättää tonttien luovuttamisesta tarjouskilpailun perusteella.

Teollisuus- ja liikerakennustonttien yleisinä varaus- ja luovutusperusteina noudatetaan soveltuvin osin liitteinä olevia varaussopimuksen, kauppakirjan ja vuokrasopimuksen malleja. Muilta osin tonttien hakemisessa, varaamisessa, hinnoittelussa ja luovutuksessa noudatetaan seuraavia käytäntöjä.

#### **Tonttien haku**

Kiinteähintaiset tontit on varattavissa Lempäälän Kehityksen kautta. Lempäälän Kehitys vastaa tonttien markkinoinnista, esittelyistä, alkuvaiheen neuvotteluista ja tarvittavasta tiedottamisesta.

Vapaana olevien teollisuus- ja liikerakennustonttien ajantasaiset tiedot on nähtävillä Lempäälän Kehityksen internet-sivuilla.

Mikäli tonttien hakumenettelynä käytetään tarjouskilpailua, varataan tontit korkeimman tarjouksen tehneelle. Tarjouskilpailussa voidaan kilpailuttaa myös tontille tulevan rakentamisen laatu ja määrä. Tarjouskilpailumenettelyn käyttämisestä tehdään aina erillinen kunnanhallituksen päätös.

#### **Tonttien varaus**

Tontit voidaan varata kunnanhallituksen päätöksellä enintään kahdentoista (12) kuukauden ajaksi hankkeen tarkempaa suunnittelua varten. Tänä

Kunnanhallitus	§ 18	16.01.2017
Kunnanvaltuusto	§ 6	25.01.2017

aikana varaaja voi joko ostaa tai vuokrata tontin. Perustellusta syystä varausaikaa voidaan jatkaa enimmillään kuudella (6) kuukaudella. Uutta varausta ei samalle hakijalle tehdä, eikä varaajalle ole etuoikeutta saada varattua samaa tonttia myöhemmin uudelleen.

Varauksesta peritään tontin kauppahinnasta 10 % varausmaksuna, joka hyvitetään tontin kauppahinnassa tai ensimmäisen vuokran maksun yhteydessä tontinluovutuksen toteutuessa. Varausmaksu tulee maksaa yhden (1) kuukauden kuluessa tontin varauspäätöksen lainvoimaistumisesta lukien. Perutun tai rauenneen tontinvarauksen varausmaksua ei palauteta.

Varaajalla on oikeus tehdä tontilla maaperätutkimus kustannuksellaan varausaikana.

Tontinvaraaja on velvollinen toimittamaan kunnalle hankkeen suunnitelmat sekä rakennus- ja havainnekuvat ennen tontin luovutusta. Tonttia luovuteta varaajalle ennen kuin varaaja toimittaa rakennushankkeesta ja sen toteuttamisesta riittävän kattavat suunnitelmat kuntaan.

Tarjouskilpailun perusteella luovutettaviin tontteihin noudatetaan myös varauskäytäntöä, jolloin korkeimman tarjouksen tehneelle varataan tontti edellä mainitulla tavalla.

Varattu tontti voidaan luovuttaa ostajalle tehdyn varaussopimuksen perusteella, mikäli tontin luovutus noudattaa varaussopimuksen ehtoja. Mikäli luovutuksen ehdot poikkeavat varaussopimuksesta, päättää kunnanhallitus tontin luovutuksesta.

### **Tonttien hinnoittelu**

Tonttien hinnoittelussa pyritään maltilliseen hintakehitykseen siten, että luovutettavat tontit ovat hinnaltaan kilpailukykyisiä ja kannustavat korkealaatuiseen rakentamiseen.

Teollisuus- ja liikerakennustonttien perushintataso määritetään alueittain alla olevan hintataulukon mukaisesti. Tonttinelion määritellään perushinta (€/m<sup>2</sup>), jota käytetään lähtökohtana tonttien hinnoittelussa. Tonttinelion perushinta määritetään sekä luonnontilaisille että esirakennetuille tonteille.

#### Tonttinelion perushinnat €/m<sup>2</sup>

Alue	Liiketontti, tasaamaton	Liiketontti, esirakennettu	Teollisuustontti, tasaamaton	Teollisuustontti, esirakennettu
Marjamäki	26	32	16	21
Hulikanmutka	-	-	13	19
Moisionlampi	-	-	11	-
Sääksijärvi	26	32	16	21
Muut alueet	21	26	13	19

Varasto- ja toimitilarakentamiseen asemakaavoitetut tontit (TV ja KTY) luovutetaan pääasiallisen käyttötarkoituksen (teollisuus- tai liiketilarakentaminen) mukaisella hinnalla.

Tonttinelion perushinnasta voidaan harkiten poiketa enimmillään +/- 25 %,

Kunnanhallitus	§ 18	16.01.2017
Kunnanvaltuusto	§ 6	25.01.2017

---

mikäli tontille suunnitellun hankkeen elinkeinopoliittiset syyt ja/tai tontista kunnalle tai ostajalle aiheutuvat kustannukset poikkeavat tavanomaisesta. Lisäksi tontti voidaan hinnoitella perushinnasta poiketen edellä mainitusti, mikäli 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 tarjouskilpailulla luovutettaville tonteille.

#### **Tonttien luovutus**

Tontti voidaan luovuttaa, kun alueen asemakaava on vahvistunut ja tontti on kunnallisteknisesti valmis.

Tontin kauppahinta on maksettava kokonaisuudessaan ennen kauppakirjan allekirjoittamista Lempäälän kunnan osoittamalle tilille. Ostaja on velvollinen suorittamaan tontin lohkomisesta aiheutuvat kulut. Tontilla oleva puusto sisältyy tontin kauppahintaan.

Tonttihinnat eivät sisällä vesihuollon liittymismaksuja. Vesi- ja jätevesiliittymismaksut peritään Lempäälän Vesi -liikelaitoksen kulloinkin voimassa olevien taksojen mukaisesti. Lempäälän kunta suosittelee tonttien liittymistä kaukolämpö-, maakaasu- tai aurinkoenergiaverkkoon.

Tontit veloitetaan rakentamaan valmiiksi 18 kuukauden kuluessa ostopäivästä lukien. Rakentamisveloitteelle voidaan myöntää yhden kerran enintään 12 kuukautta jatkoaikaa perustellusta syystä. Kauppakirjan mukaista sopimussakkoehdot noudatetaan, mikäli rakentaminen ei tämänkään jälkeen toteudu. Tällöin voidaan myös neuvotella tontin takaisinostosta kunnalle. Vuokrasopimus irtisanotaan, jos rakentaminen ei toteudu myönnetyn jatkoajan puitteissa.

Tontin rakennusoikeudesta veloitetaan lähtökohtaisesti käytettäväksi vähintään 30 %. Rakennusveloitteen määrästä voidaan käyttää tapauskohtaista harkintaa, mikäli rakennushankkeen elinkeinopoliittiset syyt tai muu perusteltu syy tätä edellyttää.

Tontin edelleen luovuttaminen rakentamattomana aiheuttaa sopimussakon, joka on suuruudeltaan kauppahinta kaksinkertaisena.

Ostaja sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen, alueelle laadittujen rakentamistapaohjeiden ja kunnan rakennusvalvonnan hyväksymien piirustusten mukaisen rakennuksen.

Kunnanhallitus	§ 18	16.01.2017
Kunnanvaltuusto	§ 6	25.01.2017

---

Teollisuus- ja liikerakennustontit voidaan luovuttaa myös ilman varausmenettelyä, mikäli hankkeen kiireellisyys tai muut perustellut syyt sitä edellyttävät. Ostaja on tällöin velvollinen ennen kiinteistöluovutusta toimittamaan kunnalle hankkeen suunnitelmat sekä rakennus- ja havainnekuvat. Mikäli ostaja ei toimita riittävän kattavia suunnitelmia rakennushankkeesta, ei tonttia luovuteta.

#### **Tonttien vuokraus**

Kunta päättää, mitkä luovutettavista tonteista on mahdollista vuokrata. Tonttien vuokra-aika voi olla 30-50 vuotta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuosivuokra on 6 % tontin kauppahinnasta. Vuokratonttien hinnat tarkistetaan markkinahintaiseksi 10 vuoden välein. Tarjouskilpailulla luovutettavia tontteja ei vuokrata.

Tontin vuokraaja on velvollinen maksamaan ensimmäisen vuoden vuokran kunnan osoittamalle tilille vuokrasopimuksen allekirjoituspäivään mennessä. Varausmaksu hyvitetään vuokramaksun yhteydessä.

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

Aiemmin tehtyjen ja voimassa olevien tontin vuokrasopimusten ehdot säilyvät ennallaan.

#### **Luovutusperusteista poikkeaminen ja muut luovutusehdot**

Edellä luetelluista luovutusperusteista poikkeamisesta ja muista tapauskohtaisista luovutusehdoista päättää kunnanhallitus.

Lisätietoja: kiinteistöinsinööri Harri Järvenpää, 050 3833 778

#### Ehdotus

KUNNANHALLITUS päättää esittää kunnanvaltuustolle, että

1. teollisuus- ja liikerakennustonttien luovuttamisessa noudatettavat yleiset perusteet hyväksytään.
2. kunnanvaltuusto oikeuttaa teknisen johtajan tekemään tontin luovutus päätöksen niissä tapauksissa, joissa tontin luovutus noudattaa kunnanhallituksessa hyväksytyt tontin varaus sopimuksen ehtoja.
3. kunnanvaltuusto päättää muuttaa Lempäälän kunnan hallintosääntöä lisäämällä em. oikeutuksen Teknisen toimen johtosääntöön kohtaan: 4.1 kohta 11.

Täytäntöönpano: ed. kvalt

TEKN 11.1.2017 /HJ/hj

#### Päätös

KUNNANHALLITUS hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Merkittiin, että Lempäälän Kehitys Oy:n toimitusjohtaja Kari Löytty selosti otsikkoasiaa kokouksessa, ja että hän poistui kokouksesta otsikkoasian käsittelyn jälkeen klo 17.15.

LEMPÄÄLÄN KUNTA

Kunnanhallitus	§ 18	16.01.2017
Kunnanvaltuusto	§ 6	25.01.2017

---

HALL 16.1.2017 /TT/tt

KVAL 25.01.2017 § 6

Päätös KUNNANVALTUUSTO hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

HALL 25.1.2017