

PALVELURAKENTAMISEN TONTTIEN LUOVUTTAMISESSA NOUDATETTAVAT YLEISET PERUSTEET

Yleiset luovutusperusteet

Palvelurakentamisen tontit käsittävät yksityiset päiväkodit, erityisryhmien asumisen sekä palvelujen tontit.

1. Luovutustavat

Palvelurakentamisen tonttien luovutustapa on ensisijaisesti vuokraus. Tonttien myynti on myös perustellusta syystä mahdollista. Tonteille määritetään luovutuksissa käytettävät vyöhykehinnat. Luovutusperusteena on palvelurakentamisen tarveselvitys.

Tontin luovutuksien tueksi laaditaan vuosittain tontinluovutussuunnitelma, jossa määritetään seuraavan vuoden ja suunnitteluvuosien aikana luovutettavien palvelurakentamisen tonttityyppien määrät ja luovutustavat (vuokraus/myynti) alueittain talousarvion tavoitteiden mukaisesti. Suunnitelmassa huomioidaan myös alueittain kunnan kasvuresurssit ja palveluverkon kantavuus. Kunnanhallitus hyväksyy tontinluovutussuunnitelman palvelusuunnitelman käsittelyn yhteydessä. Tonttien varauksesta/luovutuksesta päättää kunnanhallitus.

Kunta luovuttaa tontteja maapolitiikan periaatteiden mukaisesti joko kilpailuttamis- tai neuvottelumenettelyllä. Kilpailuttamisen menettelyllä haetaan ensisijaisesti asumispalveluihin laatua.

Palvelurakentamisen tonttien yleisinä varaus- ja luovutusperusteina noudatetaan soveltuvin osin liitteinä olevia varaussopimuksen, kauppakirjan ja vuokrasopimuksen malleja.

2. Tonttien haku ja tontin saajan valinta

Palvelurakentamisen tontit voidaan asettaa haettavaksi joko kiinteähintaisina tai kilpailutuksen perusteella. Käytettävä hakumenettely valitaan tapauskohtaisesti. Hakuprosessilla valitaan soveltuvin palvelurakentaja/-tuottaja hankkeelle.

Tontin saajan valinta valmistellaan yhdenvertaisten kriteerien perusteella niin, että tulos vastaa kunnan kyseisen palvelualueen, asiakkaiden, kaavoittajan (kaupunkikuva) ja palveluntuottajan tarpeita ja etuja.

Kriteereinä voidaan käyttää mm. kohderyhmää, rakentamisen määrää ja laatua, aikataulua, rahoitus-, hallinta- ja palveluntuotannon mallia.

Eri hakumenettelyt:

2.1 Neuvottelu

Neuvottelumenettelyssä kunta neuvottelee yhden ennalta valikoidun toimijan kanssa. Neuvottelujen aikana arvioidaan täyttääkö toimija hankkeelle asetetut kriteerit. Tontti luovutetaan vyöhykehinnon mukaisella hinnalla.

2.2 Kutsukilpailu

Asetettujen kriteerien pohjalta lähetetään kutsukirjeet kohdennetusti sopiviksi arvioiduille toimijoille, jotka voivat määräaikaan mennessä ilmoittautua kilpailuun. Kilpailutus toteutetaan laatukilpailuna, jolloin hankkeelle haetaan paras kokonaisratkaisu (konsepti, tontin käyttö ja suunnitelmat sekä mahdollisesti hinta) tehnyttä toimijaa.

2.3 Kilpailutus

Asetettujen kriteerien pohjalta kunta hakee tontille toimijaa kilpailutuksen kautta. Kilpailu on avoin kaikille. Kilpailutus toteutetaan laatukilpailuna, jolloin hankkeelle haetaan paras kokonaisratkaisu (konsepti, tontin käyttö ja suunnitelmat sekä mahdollisesti hinta) tehnyttä toimijaa.

Kilpailutusta voidaan käyttää myös niissä tapauksissa, joissa neuvottelumenettelyllä tai kutsukilpailulla ei ole saatu kriteerit täyttävää toimijaa.

Edellä lueteltujen 1.-3. kohtien hakumenettelyihin osallistuminen edellyttää, että toimija tuottaa asetettujen kriteerien mukaiset hankesuunnitelmatasoiset arkkitehtisuunnitelmat rakennushankkeesta ja tontin käytöstä haun aikana. Toimija on velvollinen antamaan vastaavanlaisista hankkeista saamansa referenssit sekä muun hankkeeseen tarvittavan informaation, joiden perusteella valinta voidaan tehdä.

Tontit luovutetaan yksityiselle toimijalle vain palvelurakentamisen tarveselvityksessä arvioidun paikkatarpeen mukaisesti. Mikäli hankkeen toteuttaa yksityinen toimija, kunta ei sitoudu hankkimaan palvelua, vaan mahdollinen palvelu hankitaan yksityiseltä toimijalta tarpeen ja tarjonnan mukaan talousarviossa varattujen määrärahojen puitteissa. Yksityiseltä toimijalta edellytetään jo tontin hakuvaiheessa liiketoimintasuunnitelmaa. Tontin hakumenettely ja tontin saajan valinta valmistellaan yhteistyössä kunnan vastuullisen palvelualueen kanssa. Palvelurakentamisen luovutus arvioidaan tapauskohtaisesti kunnan palvelusuunnitteluryhmässä (Pasu-ryhmä).

Tontinsaajaksi esitettävällä toimijalla tulee olla käytössään riittävät tekniset, taloudelliset ja muut resurssit tontin rakentamiseksi sovituin ehdoin. Tontinsaajalta

edellytetään, että se on noudattanut toiminnassa ja rakentamisessa lakisääteisiä velvoitteita.

3. Tonttien varaus

Tontit voidaan varata enintään kahdentoista (12) kuukauden ajaksi hankkeen tarkempaa suunnittelua varten. Tänä aikana varaaja voi joko ostaa tai vuokrata tontin. Perustellusta syystä varausaika 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 tarvittavat maaperätutkimukset kustannuksellaan varausaikana.

Tontinvaraaja on velvollinen ennen tontin luovutusta toimittamaan kunnalle hankkeesta ja sen toteuttamisesta kattavat suunnitelmat sekä rakennus- ja havainnekuvat, joille tulee saada kunnan hyväksyntä ennen rakennuslupamenettelyä.

Kunnanhallitus päättää tontin varauksesta/luovutuksesta.

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

4. Tonttien hinnoittelu

Tonttien luovutus tapahtuu voimassa olevilla kunkin tonttityypin voimassa olevilla vyöhykehinnoin. AP-, AK- ja AO-tonteille toteutettavien hankkeiden tontit luovutetaan noudattaen ko. tonttien vyöhykehinnoittelua.

Vyöhykehinnat

Vyöhykkeet	Yleisten- ja palvelu rakennusten tontit (Y, P), €/k-m ²
I Keskusta, Haurala	169
II Moisio, Kiviaho	162
III Kulju	162
IV Säöksjärvi ja Vuores	169

Vyöhykehinnat on laskettu käyttäen 67 %:n hintatasoa AP-tonttien vyöhykehinnoista

(kunnanvaltuuston päätös 24.5.2017 § 51). Hintojen määrittely perustuu Maanmittauslaitoksen tekemään valtakunnalliseen yleisen rakennuksen tontin hintatutkimukseen (julkaisu nro 106), jossa on selvitetty palvelurakennusten tonttien hintojen määräytymistä. Tutkimuksen perusteella AP-tonttien hinnat selittävät parhaiten palvelurakentamisen tonttien hintojen vaihtelua, jolloin palvelurakentamisen tonttien hintojen vaihteluväli on noin 52-67 % AP-tonttien hinnasta.

Tuetun tuotannon erityisryhmien tonttihinnoittelussa käytetään asuntotonttien ARA (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus)-vyöhykehintaa.

Vyöhykehinnoista voidaan harkiten poiketa enimmillään ± 25 %, mikäli tontista ostajalle aiheutuvat kustannukset poikkeavat tavanomaisesta tai tontin katsotaan olevan laadullisilta ominaisuuksiltaan sellainen, että se ei vastaa vyöhykehintaa. 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 vyöhykehintaa alhaisemmalla hinnalla tai tontinluovutus sisältää erityisvelvoitteita, tontin luovutuspäätökseen 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.

Tontin osat luovutetaan vyöhykehinnalla.

5. Tonttien luovutus

Kunta määrittää tonttien luovutustavan (vuokraus/myynti) tontinluovutussuunnitelmassa.

Tonttien vuokra-aika voi olla 45-50 vuotta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuosivuokra on 6 % tontin kauppahinnasta.

Tontti voidaan luovuttaa, kun alueen asemakaava on vahvistunut ja tontti on kunnallisteknisesti valmis. Tontin saaja on velvollinen maksamaan ensimmäisen vuoden vuokran/kauppahinnan kokonaisuudessaan kunnan osoittamalle tilille ennen luovutuskirjan allekirjoittamista. Tontin saaja on velvollinen suorittamaan tontin lohkomisesta aiheutuvat kulut. Tontilla oleva puusto sisältyy tontin kauppahintaan. Varausmaksu hyvitetään vuokran/kauppahinnan maksamisen yhteydessä.

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. Vuokrasopimus irtisanotaan, jos rakentaminen ei toteudu myönnetyn jatkoajan puitteissa. Kauppakirjan mukaista sopimussakkoehdot noudatetaan, mikäli rakentaminen ei tämänkään jälkeen toteudu. Tällöin voidaan myös neuvotella tontin takaisinostosta kunnalle.

Tontin rakennusoikeudesta veloitetaan lähtökohtaisesti käytettäväksi vähintään 75 %. Rakennusveloitteen määrästä voidaan käyttää tapauskohtaista harkintaa, mikäli rakennushankkeeseen liittyvät perustellut syyt tätä edellyttävät.

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

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

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

6. Luovutusperusteista poikkeaminen ja muut luovutusehdot

Edellä luetelluista luovutusperusteista poikkeamisesta ja muista tapauskohtaisista luovutusehdoista päättää kunnanhallitus.

Liitteet:

Kauppakirjamalli
Vuokrasopimusmalli
Varaussopimusmalli