Kerrostalotonttien kannustemalli – kahden vuoden vuokravapaus

Kunnanhallitus 16.11.2026 § 258
870/10.00.02/2026

Valmistelija tonttipäällikkö Jukka Suhonen

Asuntorakentamisen markkinatilanne on viime vuosina ollut erityisen haastava ja uusien kerrostalohankkeiden käynnistyminen on käytännössä pysähtynyt kokonaan. Yleinen taloudellinen epävarmuus, rakentamisen kustannustaso, asuntojen kysyntään liittyvä epävarmuus sekä rahoitusmarkkinoiden kiristyminen ovat heikentäneet uusien hankkeiden toteuttamisedellytyksiä. Tämä on johtanut toteuttamiskelpoistenkin hankkeiden siirtymiseen tai peruuntumiseen.

Lempäälän kunnan näkökulmasta on perusteltua pyrkiä käytettävissä olevin keinoin edistämään kerrostalotonttien rakentumista ja madaltamaan hankkeiden käynnistymiskynnystä. Rakentamisen käynnistyminen tukee kunnan väestönkasvua, asuntotarjontaa ja elinvoimaa sekä edistää jo tehtyjen kaavoitus- ja infrastruktuuri-investointien hyödyntämistä.

Kannustemalli tukee Lempäälän kuntastrategian tavoitteita edistämällä monipuolisen asuntotarjonnan toteutumista. Malli tukee myös kunnan elinvoimaohjelman tavoitteita kunnan veto- ja pitovoiman sekä investointiedellytysten vahvistamisesta. Kerrostalotonttien rakentumista vauhdittava määräaikainen kannustin tukee näitä tavoitteita edistämällä uusien asuntohankkeiden käynnistymistä ja yksityisten investointien toteutumista.

Kerrostalorakentamisen käynnistymisen edistämiseksi esitetään otettavaksi käyttöön määräaikainen kerrostalotonttien kannustemalli, jonka keskeisenä kannustimena on kahden vuoden vuokravapaus. Malli koskisi kaikkia Lempäälän kunnan omistamia kerrostalotontteja, joille tehdään tontinvaraussopimus viimeistään 30.6.2027. Kannustimena tontin toteuttajalle myönnettäisiin kahden vuoden vapautus maanvuokran maksamisesta jäljempänä määritellyin ehdoin.

Lempäälän kunnan asuntotonttien luovuttamisessa noudatettavien yleisten perusteiden mukaan kerrostalotontin varausaika on enintään kymmenen kuukautta, ja sitä voidaan perustellusta syystä jatkaa enintään kahdella kuukaudella. Varauksesta peritään kolmen prosentin varausmaksu tontin kauppahinnasta. Kerrostalotontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 75 prosenttia, ja rakentamisaika voi olla enintään viisi vuotta luovutuspäivästä.

Kannustemallissa poiketaan määräaikaisesti normaalista varausajasta siten, että kannustemalliin oikeuttava tontinvaraussopimus tulee tehdä viimeistään 30.6.2027 ja varaus voi olla voimassa varaussopimuksessa määritellyn ajan, kuitenkin enintään 31.12.2027 saakka. Pitkäaikainen maanvuokrasopimus tulee tehdä varausajan päättymiseen mennessä. Varausmaksuun ei tehdä kannustemallissa muutosta. Muilta osin tontin varaamisessa noudatetaan kunnan voimassa olevia asuntotonttien luovutusperiaatteita.

Kannustimen tarkoituksena on kohdistaa taloudellinen hyöty hankkeisiin, jotka etenevät tontin varaamisesta tosiasiallisesti rakentamiseen. Pelkkä tontin varaaminen tai maanvuokrasopimuksen tekeminen ei siten oikeuta

vuokravapauteen. Vuokravapauden edellytyksenä on pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekeminen sekä rakentamisen käynnistyminen asetetussa määräajassa. Rakentamisen aloittamiseksi katsotaan rakennusvalvonnan aloituskokouksen pitäminen, ja aloituskokous on pidettävä viimeistään 31.12.2028.

Kahden vuoden vuokravapaus alkaa rakentamisen aloituskokousta seuraavan kuukauden alusta. Kannustemalliin kuuluvien tonttien osalta poiketaan tältä osin yleisten tontinluovutusperiaatteiden mukaisesta ensimmäisen vuoden vuokran maksamista koskevasta ehdosta. Vuokravapauden päätyttyä maanvuokra määräytyy maanvuokrasopimuksen ja kunnan voimassa olevien tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti.

Vuokravapaus on ehdollinen myös hankkeen valmistumiselle. Vuokravapauden säilymisen edellytyksenä on, että hankkeen hyväksytty loppukatselmus suoritetaan kolmen vuoden kuluessa rakentamisen aloituskokouksesta. Mikäli ehtoa ei täytetä, kunnalla on oikeus periä vuokravapauden perusteella maksamatta jätetyt maanvuokrat takaisin korkolain mukaisine viivästyskorkoineen. Muilta osin rakentamisvelvoitteeseen ja sen täyttämiseen sovelletaan kunnan voimassa olevia asuntotonttien luovutusperiaatteita. Rakentamisvelvoitteelle mahdollisesti myöhemmin myönnettävä jatkoaika ei sellaisenaan pidennä kannustemallin ehtojen mukaisia määräaikoja. Luovutusperiaatteista poikkeamisesta päättää kunnanhallitus.

Vuokravapauden myöntämisessä huomioidaan EU:n valtiontukisäännökset. Vuokravapaudesta muodostuva taloudellinen etu voidaan myöntää komission asetuksen (EU) 2023/2831 mukaisena vähämerkityksisenä eli de minimis -tukena siltä osin kuin tuen myöntämisen edellytykset täyttyvät. Tuen myöntämisen yhteydessä selvitetään yrityksen saamat muut de minimis -tuet sekä vuokravapaudesta muodostuvan taloudellisen edun määrä. Kunnan asuntotonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti valtiontuen olemassaolo ja määrä todetaan tonttikohtaisessa luovutuspäätöksessä ja luovutuskirjassa.

Kannustemalli on määräaikainen toimenpide, jolla pyritään nopeuttamaan kunnan kerrostalotonttien rakentumista. Kahden vuoden vuokravapaudella kevennetään hankkeen alkuvaiheen kustannusrasitetta, mutta kannustin kohdistuu vain hankkeisiin, jotka etenevät asetettujen määräaikojen mukaisesti tontin varaamisesta rakentamiseen ja hankkeen valmistumiseen.

Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun Toimielinten tehtävät ja toimivallanjako 21 §:n Kunnanhallituksen tehtävät ja toimivalta 1. kohdan mukaan kunnanhallitus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta, myymisestä ja vuokraamisesta.

Lisätietoja: tonttipäällikkö Jukka Suhonen, puh. 050 3833 778, sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@lempaala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä kerrostalotonttien määräaikaisen kannustemallin esittelytekstissä kuvatuin ehdoin.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi

Yhdyskuntajohtaja, tonttipäällikkö, tontti-insinööri, kaavoituspäällikkö, kehittämisarkkitehti, hankejohtaja