

Asikkalan kunnan tontinluovutusehtojen päivittäminen

KHALL 13.10.2025
489/10.00.02/2025

Asikkalan kunnan nykyiset tontinluovutusehdot on hyväksytty vuonna 2017. Maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön uudistukset, rakentamislain voimaantulo sekä muuttuneet markkinaolosuhteet ja elinvoimapolitiittiset tavoitteet edellyttävät ehtojen ajantasaistamista. Päivityksellä pyritään varmistamaan, että kunnan tontinluovutuskäytännöt ovat selkeitä, houkuttelevia ja yhdenvertaisia.

Tontinluovutusehtojen päivityksellä selkeytetään tontinluovutuksen ehtoja ja prosesseja, varmistetaan markkinaehtoinen ja tasapuolinen toiminta, edistetään rakentamisen käynnistymistä ja tonttien tehokasta käyttöä ja edesautetaan elinkeinopoliittisten ja asumispoliittisten tavoitteiden toteuttamista.

Päivityksessä tarkastellaan erityisesti seuraavia osa-alueita:

- Tontinluovutustavat: tonttien vuokrauskäytännöt, vuokra-aikojen pituudet, tonttien lunastus ja mahdollinen takaisinlunastus.
- Rakentamisvelvoitteet: rakentamisajan rajausta ja rakentamisvelvoitteen laiminlyönnin seuraamukset.
- Varaus- ja luovutuspäätösten voimassaolo: varausmaksut, jatkoajat ja niiden ehdot.

Kunnalla on ollut vuodesta 2017 lähtien käytössä vuokranmaksujen hyvityskäytäntö, jossa tontinvuokraaja on saanut hyvitystä puolet maksetuista vuokrista, mikäli hän ostaa omakotitontin omakseen ennen viiden vuoden määräaikaa. Käytäntö ei ole kuitenkaan tuonut merkittävää tonttimyynnin lisäystä verrattuna tonttikampanjoihin, joten siitä esitetään nyt luovuttavan.

Kunnan nykyisiä tontinluovutusperiaatteita on vertailtu Päijät-Hämeen muiden kuntien ehtoihin. Laadituilla ehdoilla on mahdollista ohjata rakentamisen laatua ja aikataulua. Ehtojen ajantasaisuus tukee kunnan kilpailukykyä ja mahdollistaa joustavan reagoinnin markkinatilanteisiin. Kaavoitusta, rakennusvalvontaa ja ympäristönsuojelua on kuultu luovutusehtoja koskien

Valmistelija

Kehittämispäällikkö Isa Maunula
puh. 044 778 0211, sähköposti: etunimi.sukunimi(a)asikkala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää:

1. Asikkalan kunnan kaikkien rakentamattomien rakennuspaikkojen luovutustavaksi vuokraamisen sekä myymisen, ilman erillistä haku aikaa.

2. Pitää ennallaan tontin varausmaksun määrän 250 euroa, ja varausajan kolme (3) kuukautta, ja rajoittaa kokonaisvarausajaksi enintään kuusi (6) kuukautta. Varaus purkautuu automaattisesti, mikäli varaaja ei ilmoita varausajan jatkamisesta varauskauden päättyessä.
3. hyvittää yhden varausmaksun tontin oston yhteydessä.
4. säilyttää rakentamisveloitteen pituutena kolme (3) vuotta, jolle voi hakea enintään yhden (1) vuoden jatkoaikaa perustellusti kunnanhallitukselta.
5. määrittää rakennusvelvoiteajan jatkamisen maksuksi 170 euroa.
6. velvoittaa tontin ostajan suorittamaan kunnalle sopimussakkoa, mikäli rakennusta ei ole otettu käyttöön määräajassa. Sopimussakkoa peritään myös, mikäli tontin ostaja luovuttaa rakentamattoman tontin kolmannelle osapuolelle sellaisilla ehdoilla, joita kunta ei ole hyväksynyt. Sopimussakon määrä on 50 % maapohjan hinnasta.
7. mahdollistaa harkinnanvaraisen omakotitonttien takaisinoston 60%:n kauppahinnalla, jotta tontti saadaan uudelleen luovutettavaksi, jos rakentamisvelvoiteaika on päättynyt ja tontille mahdollisesti jo rakennetut perustukset ja rakenteet puretaan myyjän toimesta ja kustannuksella siistiin kuntoon.
8. asettaa kaupan purkamisen korvaussummaksi 750 euroa ja velvoittaa takaisinmyyjän vastaamaan kaupanvahvistajan palkkiosta.
9. asettaa perittävän vuokran suuruudeksi 6 % ensimmäiseltä viideltä (5) vuodelta ja 12 % siitä eteenpäin. Vuokran suuruus lasketaan kulloinkin voimassa olevasta maapohjakauppahinnasta, jossa ei ole mukana teknisiä kustannuksia.
10. pitää ensisijaisen kokonaisvuokra-ajan 50 vuoden mittaisena.
11. edellyttää, että rakentamislupa tulee hakea 18 kuukauden sisällä maanvuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoituksesta. Mikäli rakentamislupaa ei ole haettu määräaikaan mennessä, on kunnalla mahdollisuus purkaa maanvuokrasopimus ja tontti siirtyä uudelleen luovutettavaksi. Maksettuja vuokria ei palauteta. Kunta voi purkaa maanvuokrasopimuksen myös, jos rakentamattoman tontin maanvuokralaskut ovat maksamatta yli 18 kuukauden ajalta.
12. asettaa vuokraoikeuden siirtämisen tai irtisanomisen korvaussummaksi 500 euroa.
13. lakkauttaa vuokranhyvityskäytännön, jonka mukaan omakotitontinvuokraajalle on hyvitetty puolet maksetuista vuokrista, mikäli hän lunastaa tontin omaksi viiden vuoden kuluessa tontin vuokrauksesta.
14. asettaa rivitalo-, kerrostalo, liike-, palvelu- ja teollisuusrakennusten kerrosalarakentamisveloitteeksi vähintään 30 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.
15. että kahden vierekkäisen omakotitontin (AO) luovuttaminen samalle rakentajalle on mahdollista Peikkomäen, Häkälän ja Tynnyrimäen asemakaava-alueilla.
16. että molempien vierekkäisten tonttien luovutustapa on ainoastaan ostaminen. Rakentamisvelvoite määräytyy toiselle tontille Rakennettavan tontin maksut ja luovutusehdot määräytyvät alueelle määritettyjen luovutusehtojen mukaisesti. Viereiselle tontille ei ole rakentamisvelvoitetta, mutta siitä peritään kauppahinta, tonttijohtovaraus ja kunnallistekniset maksut ja lohkomismaksu, jotka

määräytyvät alueelle määritettyjen luovutusehtojen mukaisesti. Vesi- ja viemäri liittymismaksut peritään, jos tontille rakennetaan.

17. että kaikki edellä mainitut kohdat astuvat voimaan 1.1.2026 alkaen ja ne koskevat uusia sopimuksia.

Päätös