

# Lahden kaupungin omakotitonttien luovutusperiaatteet (1.2.2025 alkaen)

## Tavoitteet

- Nopea ja resurssiviisas luovutusprosessi.
- Avoin, läpinäkyvä ja hakijoita tasapuolisesti kohteleva tontinluovutusprosessi.
- Muuttuvaa kysyntää paremmin vastaava tontinluovutusprosessi.

## Omakotitonttien luovutukseen liittyvä päätöksenteko

- Valtuusto päättää asunto- ja maapoliittisista linjauksista ja niiden muutoksista.
- Kaupunkiympäristölautakunta päättää yleisistä omakotitonttien luovutusperiaatteista.
- Kaupunkiympäristölautakunta päättää uusien alueiden ensimmäisen hakukierroksen tonttien luovutusehdoista ja -tavasta.
- Kaupunkiympäristölautakunta päättää omakotitonttien vyöhykehinnoista.
- Suunnittelujohtaja tai tonttipäällikkö päättää omakotitonttien luovuttamisesta, rakentamisvelvoitteen lisääjän myöntämisestä (enintään yksi vuosi), vuokrasopimusten purkamisesta ja irtisanomisesta ja tapauskohtaisella hintavyöhykkeellä sijaitsevien tonttien hinnoittelusta.
- Erillisten päätösten ja näiden luovutusperiaatteiden mukaisesta valmistelusta vastaa maapolitikan palveluyksikön henkilöstö.

## **Mikä muuttuu?**

- *Päätösoikeus tonttien luovuttamisesta (uusien tonttien saajat) delegoidaan viranhaltijalle.*

# Yleiset periaatteet

## Hinnoittelu

- Omakotitonttien hinnoittelu perustuu vyöhykehintoihin.
- Omakotitontit ensisijaisesti vuokrataan. Vuokralainen voi ostaa tontin itselleen tietyin ehdoin, kun rakentamisvelvollisuus (lopputarkastus) on täytetty.
- Aluekohtaisesti luovutustavaksi voidaan määrittää myös myynti.
- Erityisarvoja omaavat tontit luovutetaan avoimilla tarjouskilpailuilla, jolloin tonttien luovutusehdot päätetään tapauskohtaisesti.
- Vuokra-aika on noin 50 vuotta.
- Vuokraprosentti on 5 (viisi).
- Vuokra lasketaan vyöhykehinnan (€/m<sup>2</sup>) ja tontin maapohjan (m<sup>2</sup>) tulosta.
- Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin.
- Tonttien myynnin yhteydessä peritään ostajalta tontin lohkomiskustannukset voimassa olevan taksan mukaisesti.
- Varausmaksu peritään tontin saaneelta hakijalta tontinhakuprosessissa ennen luovutuspäätöstä. Varausmaksua ei hyvitetä vuokrassa/kauppahinnassa eikä palauteta, mikäli tonttivaraus perutaan hakijan toimesta.

## Tonttien hakeminen

- Omakotitontteja haetaan ensisijaisesti Asiointi.fi – Tontti -palvelun kautta. Tontteja voi hakea myös erillisellä tulostettavalla hakemuksella.
- Tontti luovutetaan ainoastaan hakemuksessa ilmoitetuille hakijoille.
- Kaupungilla on aina oikeus hylätä tontista jätetty hakemus perustellusta syystä tai jos hakemuksessa on annettu virheellistä tietoa hakijasta. Perusteltuna syynä pidetään muun muassa Lahden kaupungille suorittamatta olevia saatavia.
- Tontin varausaika on 6 kuukautta.
- Tontin vuokrasopimus/kauppakirja tulee allekirjoittaa varausajan puitteissa.
- Tontin hakijan tulee esittää rakennusvalvontaviranomaiselle tontinkäyttösuunnitelma ennen rakennuslupahakemuksen jättämistä.

## Maaperätutkimukset ja rakennusluvan hakeminen

- Tontin hakija voi kustannuksellaan teettää tontilla maaperätutkimukset varausaikana ennen maanvuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamista.
- Rakennuslupaa voidaan hakea, kun tontin vuokrasopimus/kauppakirja on allekirjoitettu.
- Rakennuslupa tulee hakea vuoden kuluessa tontin vuokraamisesta tai ostamisesta. Muussa tapauksessa vuokrasopimus puretaan eikä maksettua vuokraa palauteta. Tontin ostajalta kaupunki perii luvan hakemisen viivästymisajalta sopimussakkona

kymmenen (10) prosenttia elinkustannusindeksiin sidotusta kauppahinnasta.  
Rakennusluvan hakemiseen ei myönnetä lisääaikaa.

### Rakentamisvelvollisuus ja sopimussakko

- Tontille rakentaminen tulee saattaa valmiiksi asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymien piirustusten mukaisesti kolmen (3) vuoden sisällä maanvuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamispäivämäärästä tai siitä kaupungin ilmoittamasta päivämäärästä lukien, kun tontilla voi aloittaa rakentamisen siten, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa rakennuksessa hyväksytyyn osittaisen loppukatselmuksen, jossa rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi.
- Tontilla ja rakennuksissa tulee suorittaa rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä loppukatselmus viiden (5) vuoden sisällä maanvuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamispäivämäärästä tai siitä kaupungin ilmoittamasta päivämäärästä lukien, kun tontilla voi aloittaa rakentamisen. Loppukatselmuksessa tarkastetaan mm., että rakennus ja tontti ovat rakennusluvan mukaisia ja rakennusluvassa osoitetut velvoitteet on täytetty.
- Maanvuokrasopimukseen kirjattuun rakentamisvelvollisuuden rikkomiseen liittyvänä sopimussakkona peritään **kolminkertaista** vuokraa siihen saakka, kunnes velvoite on täytetty. Sopimussakko koskee erikseen sekä kolmen että viiden vuoden rakentamisvelvoitetta.
- Kauppakirjaan kirjattuun rakentamisvelvollisuuden rikkomiseen liittyvänä sopimussakkona peritään vuosittain kymmenen (10) prosenttia elinkustannusindeksiin sidotusta kauppahinnasta. Tämä vastaa vuokrasopimukseen kirjattua sopimussakkoa.
- Sopimussakkoa peritään enintään 20 vuoden ajan.
- Kaupunki voi tapauskohtaisesti myöntää tontille tontin vuokraajan tai omistajan kaupungille kirjallisesti toimitetusta hakemuksesta yhden (1) vuoden jatkoajan tai rakentamisvelvollisuuden täyttämiseksi ilman sopimussakkoa. Jatkoaikaa myönnetään vain painavin perustein ja päätöksestä kaupunki perii tontin vuokralaiselta tai omistajalta päätöksentekohetkellä voimassa olevan taksan mukaisen maksun.

### Rakentamattoman tontin edelleen luovutus ja sopimussakko

- Tontin vuokraoikeutta ei saa luovuttaa edelleen ennen kuin tontin rakentamisvelvollisuus (loppukatselmus) on täytetty.
- Tontin omistusta ei saa luovuttaa edelleen ennen kuin tontin rakentamisvelvollisuus (loppukatselmus) on täytetty.
- Jos tontin vuokraoikeus siirretään tai tontin omistus luovutetaan toiselle ennen kuin tontin rakentamisvelvollisuus on täytetty, suorittaa vuokraoikeuden siirtänyt vuokralainen tai myyjä kaupungille sopimussakkona kertamaksun, joka vastaa vuotuista vuokramaksua kymmenkertaisena.

- Kaupunki voi antaa kirjallisen suostumuksen rakentamattoman tontin edelleen luovutukseen painavin perustein. Päätöksestä peritään voimassa olevan taksan mukainen maksu.

### **Vuokrasopimuksen purkaminen**

- Mikäli rakennuslupaa ei ole haettu yhden vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, kaupunki purkaa maanvuokrasopimuksen.
- Mikäli tontin rakentamista ei ole aloitettu maanvuokrasopimuksessa edellytettyyn osaloppukatselmuksen päivämäärään mennessä, kaupunki purkaa vuokrasopimuksen.
- Mikäli tontin rakentamista ei ole aloitettu ja vuokraaja on jättänyt vähintään kaksi vuokraerää maksamatta kaupungin kirjallisesta kehotuksesta huolimatta, kaupunki purkaa maanvuokrasopimuksen.
- Rakentaminen katsotaan aloitetuksi, kun perustukset ovat valmiit ja sijaintikatselmus on tehty.
- Vuokrasopimuksia purettaessa kaupunki perii vuokralaiselta purkuhetkellä voimassa olevan taksan mukaisen maksun.
- Kaupunki ei osta myymiään tontteja takaisin. Poikkeuksena, jos tontin ostajalla on erittäin painavat perusteet tontista luopumiselle.

### **Vuokratontin myynti**

- Vuokralainen voi ostaa tontin kolmen vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamispäivämäärästä tai siitä kaupungin ilmoittamasta päivämäärästä lukien, kun tontilla voi aloittaa rakentamisen vuokrasopimuksen allekirjoitushetken ehdoilla ja hinnalla. Kolmen vuoden määräajan jälkeen tontin kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä voimassa olevien vyöhykehinnan mukaan. Kaupunki myy tontin vuokralaiselle edellytyksellä, että vuokralainen on täyttänyt tonttiin kohdistuvan rakentamisveloitteen eli tontin ja sillä sijaitsevien rakennusten loppukatselmus on hyväksytysti suoritettu.
- Kauppahinnan lisäksi kaupunki perii tontin lohkomiskustannukset. Lohkomiskustannukset määräytyvät aina kauppakirjan allekirjoitushetkellä voimassa olevan taksan mukaisesti.

### ***Mikä muuttuu?***

- *Varausmaksu peritään aikaisemmassa vaiheessa luovutusprosessia. Maksetun varausmaksun jälkeen laaditaan luovutuspäätös.*
- *Rakennusluvan hakemiseen asetetaan yhden vuoden määräaika vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.*

- *Rakentamisvelvollisuuteen liittyvä sopimussakko nousee kaksinkertaisesta vuokrasta kolminkertaiseksi vuokraksi.*
- *Ajankohtaa, josta rakentamisvelvollisuus aika katsotaan alkavaksi, on tarkennettu.*
- *Myytyjä tontteja ei ilman erittäin painavaa perustetta osteta takaisin.*

# Hakuun tulevat uudet tontit

(ensimmäinen hakukierros)

## Luovutusperiaatteet

- Kaupunkiympäristölautakunta päättää uusien tonttien luovutusperiaatteista ja luovutusmenettelystä. Tonttien luovutus päätökset tekee viranhaltija lautakunnan päätöksen mukaisesti.
- Uusia tontteja asetetaan myyntiin kysynnän ja tonttivarantotilanteen mukaan, esim. 1–2 kertaa vuodessa.
- Tontinhakijoista etusijalla ovat yksityishenkilöt, joille ei ole tehty myöntävää tontinluovutus päätöstä viimeisen viiden vuoden aikana. Toissijaisia hakijoita ovat muut yksityishenkilöt ja yritykset.
- Uudet tontit luovutetaan pääasiassa arvontamenettelyllä.
- Uusien alueiden kadut pyritään rakentamaan vähintään sorapinnalle ennen tonttien asettamista haettavaksi.

## Mikä muuttuu?

- *Luovutaan hakemuksiin perustuvasta harkinnasta (asuntotarve, perhekoko, ym.).*
- *Arpomismenettely on pääasiallinen tonttien jakamistapa.*
- *Luovutaan sitovista huhtikuu/lokakuu-tonttimyyneistä. Tontteja luovutetaan 1–2 kertaa vuodessa tarpeen ja kysynnän mukaan.*
- *Lyhennetään "tonttikarenssia" 10 vuodesta 5 vuoteen.*
- *Myönteinen luovutus päätös riittää tonttikarenssiajan käynnistymiseen.*
- *Tonttien saajista päättää viranhaltija kaupunkiympäristölautakunnan päättämien luovutusperiaatteiden mukaisesti.*
- *Tontit pyritään asettamaan haettavaksi vasta, kun alueen kadut on rakennettu sorapinnalle.*

# Jatkuvassa haussa olevat tontit (seuraavat hakukierrokset)

## Luovutusperiaatteet

- Vapaat luovutettavana jo olleet tontit asetetaan jatkuvaan hakuun ja tonttihakemus voidaan käsitellä heti hakemuksen saavuttua ja luovutus päätös tehdä, kun varausmaksu on maksettu.
- Tontteja voi hakea yksityishenkilö, omakotitalon myyntiin rakentava yksityishenkilö ja yritys.
- Yksityishenkilöille myönnetään vain yksi tontti kerrallaan. Tonttia ei luovuteta yksityishenkilölle, jolla on varattuna tai hallinnassaan kaupungin luovuttama tontti, jonka rakentamisvelvollisuus (loppukatselmus) on täyttämättä.
- Yrityksille tai myyntiin rakentaville yksityishenkilöille voidaan myöntää kaksi tonttia edellytyksellä, että ensimmäinen tontti on rakentunut aikataulun mukaisesti ja rakennus on osaloppukatselmoitu toisen tontin luovutushetkellä. Harkintaa käyttäen voidaan myöntää myös useampi tontti, mikäli aiemmat tontit ovat rakentuneet aikataulussa.
- Varauksesta vapautuvat haettavaksi palautuvat tontit asetetaan esille kahdeksi viikoksi, jonka jälkeen tonttia on mahdollista hakea.
- Jatkuvassa myynnissä olevien tonttien luovutuksista päättää viranhaltija.

## Mikä muuttuu?

- *Luovutaan kuukausittaisista hakuajoista ja asetetaan tontit jatkuvaan hakuun.*
- *Luovutaan hakemuksiin perustuvasta harkinnasta (asuntotarve, perheko, ym). tonttien saajien valinnassa.*
- *Luovutaan 10 vuoden "tonttikarensista" kokonaan.*