

Kaupungin liike- ja asuintonttien (AL*) luovutusperiaatteiden uudistaminen

Kaupunginhallitus 15.04.2024 § 98

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Hallintosäännön §:n 23 Mittaustoiminta mukaan rakennus- ja ympäristölautakunnalla on oikeus päättää rakentamattomien tonttien vuokralle antamisesta ja myymisestä vahvistettujen luovutusehtojen ja luovutushinnan mukaisesti. Tonteille, joiden merkintä on AL, ei kuitenkaan ole vahvistettuja periaatteita eikä hintahaarukoita. Sellaiset tarvitaan, jotta joku muu kuin kaupunginvaltuusto voi päättää kyseisten tonttien luovuttamisesta.

AL-alueet ja -tontit ovat erityyppisiä kiinteistöjä, joilla sallitaan käyttötarkoituksena asumisen ja erityyppisten liiketoimintojen yhdistelmä. Tällaisia tontteja on tyypillisesti Paraisten, Nauvon ja Korppoon kuntakeskuksissa. Kaupunki omistaa vain muutamia tällaisia kokonaisia ja rakentamattomia tontteja, mutta kaupungin omistuksessa on paljon tontinosia ja rakennettuja kohteita, minkä vuoksi periaatteet on syytä vahvistaa.

Muuntyyppisille tonteille on vahvistettu luovutusehdot ja hintahaarukat seuraavasti:

Kerrostalo- (AK) ja rivitalotontit (AR), [kaupunginvaltuusto 7.11.2022 § 141](#)
Omakotitalot (AO) ja erillispientalot (AP), [kaupunginvaltuusto 16.3.2021 § 14](#) ja
täydennys 25.5.2021 § 38
Teollisuuskiinteistöt (merkinnät T ja KT), kaupunginvaltuusto 11.6.2019 § 58

AL-tonteille ehdotetaan vahvistettavaksi hintahaarukka ja samalla myös kauppakirja- ja vuokrasopimusmallit. Ehdotuksena on, että AL-tonteille vahvistetaan samanlaiset kauppakirja- ja vuokrasopimusmallit kuin AR- ja AK-tonteille. Se mahdollistaa tonttien myynnin ja vuokraamisen ja lisäksi ARA-rahoitusta varten on valmis malli. Rahoitusmallin jatkuminen on tällä hetkellä epävarmaa. Saattaa olla, että kyseistä kohtaa joudutaan lähitulevaisuudessa täydentämään kaikissa malleissa.

Hintahaarukaksi ehdotetaan 20–250 euroa/k-m². Siihen sisältyy mahdollisuus 200 prosenttia korkeampaan hinnoitteluun, mikäli tontti on erityisen arvokas, sillä on rantaa tai se sijaitsee erityisen keskeisellä paikalla. Lopullinen hinta voi olla myös korkeampi kuin haarukan korkein hinta, mikäli tarjouskilpailussa tarjotaan korkeampi hinta. Hintahaarukka on muodostettu siten, että riippumaton AKA-arvioija on tehnyt arvion ja hintatutkimuksen koko kunnan AL-tonteista. Haarukka on hyvin laaja, koska AL-merkintää käytetään kunnan eri osissa hyvin erilaisiin kohteisiin. Joissain tapauksissa kyse on erittäin keskeisellä paikalla sijaitsevista tonteista Paraisilla tai sitten kyse voi olla saaristossa keskellä tavallista asuinalueita sijaitsevasta yksittäisestä tontista. Valtaosa tonteista kuuluu hintaluokkaan 40–120 euroa/k-m².

Haarukan ja periaatteiden vahvistamisen jälkeen yksittäisen myyntiin asetettavan kaavan mukaisen tontin hinnan vahvistaa kaupunginhallitus.
(§ 18 Kaupunginhallitus 8 j.) Yksittäisten tontinosien hinnat vahvistetaan hintahaarukan mukaisesti rakennus- ja ympäristölautakunnan erillisellä

päätöksellä. (23 § Rakennus- ja ympäristölautakunta – Mittaustoiminta 2.)
Tontinosien neliöhinta voi olla 50 prosenttia matalampi kuin kokonaisen tontin neliöhinta.

Sopimusmallin ehdotetaan olevan sama kuin AK- ja AR-tonteilla, ja keskeisimmät sopimusehdot liittyvät rakentamisvelvoitteeseen. Rakentamisvelvoite on 50 prosenttia rakennusoikeudesta, joka on käytettävä kolmen vuoden kuluessa sopimuksen tekemisestä. Tonttia ei saa luovuttaa rakentamattomana muuten kuin lainan vakuudeksi, mutta jos näin tehdään, sopimuksen tehneelle osapuolelle määrätään uhkasakko, joka vastaa 50 prosenttia myyntihinnasta. Mikäli tonttia ei rakenneta, tontin haltija maksaa jokaiselta alkavalta vuodelta uhkasakon, joka vastaa 20 prosenttia luovutushinnasta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Muut vuokraehdot noudattaisivat pientaloja koskevia ehtoja sillä erotuksella, että kyseessä on maanvuokralain (258/1966) 3 luvun mukainen muu asuntoalueen vuokra. Vuokra-aika on 50 vuotta. Indeksiin sidottu vuokra on viisi prosenttia myyntihinnasta. Vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti, kun rakentamisvelvoite on täytetty. Mikäli rakentamisvelvoitetta ei täytetä, tontin haltijalle määrätään jokaiselta alkavalta vuodelta uhkasakko, joka vastaa 10 prosenttia luovutushinnasta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. Vuokrasopimus voidaan myös purkaa täyttämättömän rakentamisvelvoitteen seurauksena. Kaikki ehdot löytyvät kauppakirjamallista, johon sisältyvät myös ARA-hankkeiden erityisehdot.

Liite	Vuokrasopimus- ja kauppakirjamalli
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Tom Simola, puh. 050 558 2270 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto vahvistaa AL-tonttien ja tontinosien luovutusperusteet. Tontit voidaan luovuttaa myymällä tai vuokraamalla.</p> <p>Hintahaarukka on 20–250 euroa/k-m². Tontinosat hinnoitellaan 50–100 prosenttiin arvosta. Uudet tontit voidaan myydä tarjousten perusteella, jolloin lähtöhinta vahvistetaan annetuissa rajoissa, mutta lopullinen hinta voi muodostua korkeammaksi.</p> <p>Muut periaatteet oheisen vuokrasopimus- ja kauppakirjamallin mukaisesti.</p>
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
Jakelu	Kaupungingeodeetti, maankäyttöinsinööri, maanmittaussihteeri, sopimussihteeri

Kaupunginvaltuusto 29.04.2024 § 37
297/00.01.03/2024

Liite	Vuokrasopimus- ja kauppakirjamalli
Päätösehdotus	Kaupunginvaltuusto vahvistaa AL-tonttien ja tontinosien luovutusperusteet. Tontit voidaan luovuttaa myymällä tai vuokraamalla.

Hintahaarukka on 20–250 euroa/k-m². Tontinosat hinnoitellaan 50–100 prosenttiin arvosta. Uudet tontit voidaan myydä tarjousten perusteella, jolloin lähtöhinta vahvistetaan annetuissa rajoissa, mutta lopullinen hinta voi muodostua korkeammaksi.

Muut periaatteet oheisen vuokrasopimus- ja kauppakirjamallin mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tehdään tekninen korjaus liitteeseen sen mukaisesti, että rakentamisvelvoite on 50 % rakennusoikeudesta, joka on käytettävä kolmen vuoden kuluessa sopimuksen tekemisestä.

Jakelu

Kaupungeodeetti, maankäyttöinsinööri, maanmittaussihtööri, sopimussihtööri
