

TONTTIEN VARAUS- JA LUOVUTUSMENETTELY OHJEET

Tekninen lautakunta 15.03.2023 § 30

Kaupunginhallitus 27.03.2023 § 89

Kaupunginvaltuusto 17.04.2023 § 21

Voimaantulo 26.5.2023

1.1 Yleistä

Tekninen lautakunta hinnoittelee kaupungin omistamat kaavoitetut, luovutuskelpoiset omakoti-, rivitalo- ja teollisuustontit etukäteen ennen varaamista kaupunginvaltuuston päättämien perusteiden mukaisesti. Kerros- ja liiketalotonttien hinnoittelu tehdään tapauskohtaisesti vallitsevan ajankohdan käyvän hinnan mukaan.

Tontin varaajien on suositeltavaa tutustua näihin ohjeisiin ennen varauksen jättämistä. Ohjeiden tarkoitus on antaa riittävästi tietoa tontin luovutukseen liittyvissä kysymyksissä. Lisäksi on hyvä keskustella kaavoittajan sekä rakennustarkastajan kanssa siitä, miten varauksen kohteeksi ajatellulla tontilla sovelletaan kaavamääräyksiä. Tällä ennakoneuvottelulla vältetään mahdollista turhaa suunnittelua ja mahdollistetaan joustava rakennuslupa menettely toteutusvaiheessa.

1.2 Varausmenettely

Tonttien varaus tehdään ensisijaisesti kaupungin kotisivujen kautta (karttapalvelu) tai varauslomakkeella, joita saa mittaus- ja kaavoitustoimistosta tai Parkanon kaupungin internetsivuilta, kohdasta lomakkeet. Karttapalvelussa, sekä mittaus- ja kaavoitustoimiston ilmoitustaululla, on tietoa varattavista tonteista. Varauksiin liittyvää asiakasneuvontaa, palvelua sekä muuta lisätietoa saa mittaus- ja kaavoitustoimistosta.

Varauksen tehneille ilmoitetaan teknisen lautakunnan kokouksen jälkeen välittömästi pöytäkirjan otteella. Varaus- ja hallintaoikeus tonttiin astuu voimaan kuitenkin vasta sitten, kun varausmaksu on maksettu. **Mikäli varausmaksua ei makseta 3 kuukauden kuluessa lautakunnan päätöksen tekopäivästä, varauspäätös katsotaan rauenneeksi.**

Pöytäkirjanote lautakunnan päätöksestä ja todiste varausmaksun suorittamisesta on syytä säilyttää esim. rahoittajaa ja erilaisten lupien myöntäjää varten.

Varatulla tontilla saa tehdä ainoastaan tontille aiotun rakennuksen suunnitteluun liittyviä maastotöitä, ennen kuin tontille myönnetty rakennuslupa on saavuttanut lainvoiman ja omistus- ja hallintaoikeus on siirtynyt.

Kunnallistekniset maksut ja muut velvoitukset määräytyvät kulloinkin voimassa olevien perusteiden mukaisesti. Tarkemmat tiedot kunnallisteknisistä asioista saa kaupungin rakennustoimistosta. Tontin ostaja on velvollinen suorittamaan myös lohkomisesta aiheutuneet kulut voimassa olevan maanmittauslaitoksen taksan mukaisesti.

Mahdolliset tulkinnat koskien tonttien varausta ja luovutusta ratkaisee kaupunginhallitus.

1.2.1 Omakotitontit

Tekninen lautakunta hinnoittelee kaupungin omistamat kaavoitetut ja luovutuskelpoiset omakotitontit etukäteen ennen varaamista kaupunginvaltuuston päättämien perusteiden mukaisesti.

Uusille myyntiin tuleville tonteille järjestetään (1) kuukauden mittainen keskitetty varausaika, jonka jälkeen tontit ovat varattavissa jatkuvasti. Jos varaustonttiin kohdistuu keskitettynä varausaikana useampia hyväksytyjä varauksia, ratkaisee tontin varauksen arpa. Muuna aikana tontin saa ensimmäisenä varauksensa jättänyt.

Varauksen voi jättää yhdestä tontista. Tonttien varaukset hyväksyy tekninen lautakunta.

Varausmaksuna peritään 1000 €, joka hyvitetään tontin kauppahinnassa. Jos varaus raukeaa, varausmaksu jää kaupungille.

Omakotitontti voidaan varata kerrallaan enintään yhdeksi vuodeksi. Jos varaus peruuntuu, niin varauksen uudistaminen edellyttää uutta varaamista sekä uuden varausmaksun maksamista. Lopullisen kaupan syntyessä hyvitetään vain yksi varausmaksu.

1.2.2 Rivitalotontit

Tekninen lautakunta hinnoittelee kaupungin omistamat kaavoitetut ja luovutuskelpoiset rivitalotontit etukäteen ennen varaamista kaupunginvaltuuston päättämien perusteiden mukaisesti.

Tontteja voidaan varata läpi vuoden ilman erillistä haku aikaa. Tonttien varaukset hyväksyy tekninen lautakunta.

Varausmaksuna peritään 1000 euroa/tontti. Varausmaksu hyvitetään tontin lopullisessa kauppahinnassa. Jos varaus raukeaa, varausmaksu jää kaupungille.

Rivitalotontti voidaan varata kerralla enintään yhdeksi vuodeksi. Jos varaus peruuntuu, niin varauksen uudistaminen edellyttää uutta varaamista sekä uuden varausmaksun maksamista. Lopullisen kaupan syntyessä hyvitetään vain yksi varausmaksu.

1.2.3 Teollisuustontit

Tekninen lautakunta hinnoittelee kaupungin omistamat kaavoitetut ja luovutuskelpoiset teollisuustontit etukäteen ennen varaamista kaupunginvaltuuston päättämien perusteiden mukaisesti.

Tontteja voidaan varata läpi vuoden ilman erillistä haku aikaa. Tonttien varaukset hyväksyy tekninen lautakunta.

Varausmaksuna peritään 1500 euroa/tontti. Varausmaksu hyvitetään tontin lopullisessa kauppahinnassa. Jos varaus raukeaa, varausmaksu jää kaupungille.

Teollisuustontti voidaan varata kerrallaan enintään yhdeksi vuodeksi. Jos varaus peruuntuu, niin varauksen uudistaminen edellyttää uutta varaamista sekä uuden varausmaksun maksamista.

Lopullisen kaupan syntyessä hyvitetään vain yksi varausmaksu.

1.2.4 Kerrostalotontit

Tontteja voidaan varata läpi vuoden ilman erillistä hakuaikaa. Tonttien varaukset hyväksyy kaupunginhallitus.

Varausmaksuna peritään 2000 euroa/tontti. Varausmaksu hyvitetään tontin lopullisessa kauppahinnassa. Jos varaus raukeaa, varausmaksu jää kaupungille.

Kerrostalotontti voidaan varata kerralla enintään vuodeksi. Jos varaus peruuntuu, niin varauksen uudistaminen edellyttää uutta varaamista sekä uuden varausmaksun maksamista. Lopullisen kaupan syntyessä hyvitetään vain yksi varausmaksu.

Tonttien hinta määritellään tapauskohtaisesti paikkakunnan käyvän hinnan mukaan.

1.2.5 Liikerakennustontit

Kaikilta osin menettely on sama kuin kerrostalojen kohdassa 1.2.4.

Tonttien hinta määritellään tapauskohtaisesti paikkakunnan käyvän hinnan mukaan.

1.2.6 Yleisten rakennusten korttelialue

Kaikilta osin menettely on sama kuin kerrostalojen kohdassa 1.2.4.

Tonttien hinta määritellään tapauskohtaisesti paikkakunnan käyvän hinnan mukaan.

2.1 Luovutusmenettely

Tontti myydään varaajalle sen jälkeen, kun hakija on saanut tontille rakennusluvan. Kun rakennuslupa on myönnetty, on varaajan sovittava teknisen johtajan tai tämän tehtäviä hoitavan viranhaltijan kanssa kauppakirjan tekemisestä.

Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle / ostajille heti, kun kaupan hyväksymistä tarkoittava päätös on saanut lainvoiman ja kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Kauppakirja käsittää mm. seuraavat luovutusta ja rakentamista koskevat ehdot:

- Tontin kauppahinta on maksettava neljäntoista (14) vuorokauden kuluessa kauppakirjan hyväksymistä koskevan päätöksen saatua lainvoiman.
- Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle/ ostajille heti, kun kaupan hyväksymistä tarkoittava päätös on saanut lainvoiman ja kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

- Jos ostaja ei ole täyttänyt rakentamisvelvollisuutta tai on luovuttanut tontin rakentamattomana muulle kuin Parkanon kaupungille, hän on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona tontin normaalin kauppahinnan suuruisen määrän kaksinkertaisena, jollei kaupunki toisin päättä.
- Muita kuin tontin rakennettavaksi tarkoitettulla osalla kasvavia puuta ei saa kaataa ilman rakennus- ja ympäristölautakunnan lupaa.

2.1.1 Omakotitonttien luovutus

Tontti myydään sen jälkeen varaajalle, kun hakija on saanut tontille rakennusluvan asuinrakennuksen rakentamiseen.

Kauppakirjan hyväksyy tekninen johtaja.

Ostaja sitoutuu aloittamaan rakentamisen kolmen (3) ja saattamaan valmiiksi viiden (5) vuoden kuluessa rakennusluvan myöntämisestä lukien asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen.

* Alle 40 -vuotiaat ensirakentajat ovat oikeutettuja saamaan 25 % alennuksen vahvistetusta hinnasta.

* Mikäli varaajilla on huollettavanaan vähintään yksi alle 18 -vuotias lapsi ja he ovat ensirakentajia, ovat he silloin oikeutettuja saamaan tontin 50 % alennuksella vahvistetusta hinnasta.

Valtuusto hyväksyi **17.04.2023 § 21** (Tonttien varaus- ja luovutusmenettelyohjeet) kaupunginhallituksen esityksen yksimielisesti sillä lisäyksellä, että **Pentin rannan tonttien hintoihin ei myönnetä alennusta (ensivaraaja- ja lapsialennusta)** kaupunginvaltuuston päätöksen 20.6.2016/41 § mukaisena.

Pentinrannan tontteja 7 ja 8 korttelissa 7027 on mahdollista myös vuokrata.

2.1.2 Rivitalotonttien luovutus

Tontti myydään sen jälkeen varaajalle, kun hakija on saanut tontille rakennusluvan rivitalon rakentamiseen.

Kauppakirjan hyväksyy kaupunginhallitus, mikäli tontin hinnan arvo alittaa 50 000 euroa. (Hallintosääntö, kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta)

Ostaja sitoutuu aloittamaan rakentamisen kolmen (3) ja saattamaan valmiiksi viiden (5) kuluessa rakennusluvan myöntämisestä lukien asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen.

2.1.3 Teollisuustonttien luovutus

Tontti myydään sen jälkeen varaajalle, kun hakija on saanut tontille rakennusluvan teollisuusrakennuksen rakentamiseen.

Kauppakirjan hyväksyy kaupunginhallitus, mikäli tontin hinnan arvo alittaa 50 000 euroa. (Hallintosääntö, kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta)

Ostaja sitoutuu aloittamaan rakentamisen kolmen (3) ja saattamaan valmiiksi viiden (5) kuluessa rakennusluvan myöntämisestä lukien asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen teollisuusrakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 25 prosenttia tontin sallitusta kerrosalasta.

2.1.4 Kerrostalotonttien luovutus

Tontti myydään sen jälkeen varaajalle, kun hakija on saanut tontille rakennusluvan kerrostalon rakentamiseen.

Kauppakirjan hyväksyy kaupunginhallitus, mikäli tontin hinnan arvo alittaa 50 000 euroa. (Hallintosääntö, kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta)

Ostaja sitoutuu aloittamaan rakentamisen kolmen (3) ja saattamaan valmiiksi viiden (5) kuluessa rakennusluvan myöntämisestä lukien asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen kerrostalon.

2.1.5 Liikerakennustonttien luovutus

Tontti myydään sen jälkeen varaajalle, kun hakija on saanut tontille rakennusluvan liikerakennuksen rakentamiseen.

Kauppakirjan hyväksyy kaupunginhallitus , mikäli tontin hinnan arvo alittaa 50 000 euroa. (Hallintosääntö, kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta)

Ostaja sitoutuu aloittamaan rakentamisen kolmen (3) ja saattamaan valmiiksi viiden (5) kuluessa rakennusluvan myöntämisestä lukien asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen liikerakennuksen.

15.3.2023
TEKNINEN LAUTAKUNTA