

442/10.00.02.00/2025

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö / tomtchef Juhani Lankinen, juhani.lankinen(at)sipoo.fi

Kunta luovuttaa tontteja eri käyttötarkoituksiin (asuminen, yritystoiminta, asumisoikeus yms.) joko vuokraamalla tai myymällä. Tontinluovutusehdot ohjaavat tätä toimintaa ja tontinluovutusehtojen kautta ohjataan mm. rakentamisen aikataulua, maanvuokrausta ja lunastusperiaatteita.

Keskeiset muutokset tontinluovutusehdoissa ovat:

1. Rakentamisvelvoitteen aikarajat on määritelty eri tonttityypeille
2. Vuokra-aikojen pituudet on määritelty tonttien käyttötarkoituksen mukaan.
3. Lunastusperiaatteet ja vuokrien hyvitysperiaatteet on määritelty.
4. Vuokraoikeuden siirtämisen edellytykset on täsmennetty

Keskeiset muutokset on avattu alla:

1. Rakentamisvelvoite ja tontin luovutus kesto

Voimassa olevien tontinluovutusperiaatteiden mukaan rakentamisvelvoite (pääsääntöisesti 3 vuotta) saattaa olla liian lyhyt erityisesti yhtiömuotoisessa rakentamisessa tai suuremmissa rakennushankkeissa. Päivitetyissä tontinluovutusehdoissa esitetään, että tontin vuokrataan kunnes rakentamisvelvoite on täyttynyt. Rakentamisvelvoitteen täyttyminen on siten määritelty eri tavalla eri tonttityypeille. Rakentamisvelvoitteen määräaika on 3 vuotta, ellei rakennushankkeen laajuuden vuoksi ole perusteltua soveltaa pidempää rakentamisvelvoiteaikaa. Kunta voi hakemuksesta ja painavasta syystä myöntää rakentamisvelvoitteeseen lisäaikaa 1–2 vuotta kerrallaan, kuitenkin enintään kaksi kertaa.

2. Vuokra-aikojen pituudet on määritelty tonttien käyttötarkoituksen mukaan

Päivitetyissä tontinluovutusperiaatteissa esitetään, että maanvuokrasopimus tehdään AO-tonteista, tai muuten yksityishenkilöille vuokrattavat tontit, 50 vuodeksi ja asunto-osakeyhtiöille vuokrattavat tontit 50–70 vuodeksi. Yritystonttien maanvuokrasopimukset tehdään 30 vuodeksi. Erityistapauksissa vuokra-aika voi olla pidempi kuin 30 vuotta.

3. Lunastusperiaatteet ja vuokrien hyvitysperiaatteet on määritelty.

Päivitetyissä tontinluovutusperiaatteissa esitetään, että mikäli vuokrasuhde ei jatku kunnan päätökseen perustuen, kunta on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistamat tontille rakennetut rakennukset vuokrasopimuksen mukaisesti. Lunastushinta on 60 % omaisuuden teknisestä arviosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

4. Vuokraoikeuden siirtämisen edellytykset on täsmennetty

Päivitettyissä tontinluovutusperiaatteissa esitetään, että kaikkiin maanvuokrasopimuksiin kirjataan vuokralaiselle oikeus siirtää vuokraoikeus kuntaa kuulematta kolmannelle osapuolelle. Uuden vuokralaisen on ilmoitettava vuokraoikeuden siirtymisestä kunnalle yhden kuukauden (1) kuluessa. Jos maanvuokrasopimus siirtyy kolmannelle kesken vuokranmaksukauden, kunta ei hyvitä vuokria maanvuokralaiselle, vaan heidän tulee keskenään sopia vuokranmaksusta.

Rakentamattoman tontin vuokraoikeus voidaan siirtää kuntaa kuulematta, mutta tällaisissa tapauksissa noudatetaan alkuperäisen vuokrasopimuksen mukaista rakentamisvelvoiteaikaa.

Esittelijä / Föredragande	Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert
Ehdotus / Förslag	Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että tontinluovutusperiaatteet hyväksytään liitteen 1 mukaisesti. Markanvändningssektionen förelår åt kommunstyrelsen att tomtöverlåtelseprinciperna godkåns enligt bilaga 1.
Käsittely / Behandling	Kicka Lindroos ehdotti että asia palautetaan valmisteluun. Rasmus Lindroos ja Karl-Erik Oljemark kannattivat Kicka Lindroosin ehdotusta. Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi oli tehty kannatettu vastaehdotus, minkä vuoksi oli äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät ”jaa” ja Kicka Lindroosin vastaehdotusta kannattavat äänestävät ”ei”. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti. Äänestys: Esittelijän ehdotus – 2 ääntä: Juhani Rantala ja Peter Nortamo Kicka Lindroosin vastaehdotus – 5 ääntä: Kicka Lindroos, Rasmus Lindroos, Karl-Erik Oljemark, Tanja Åkerfelt ja Jarkko Sinda Puheenjohtaja totesi, että maankäyttöjaosto hyväksyi Kicka Lindroosin vastaehdotuksen. Kicka Lindroos föreslog att ärendet återremitteras. Rasmus Lindroos och Karl-Erik Oljemark understödde Kicka Lindroos förslag. Ordföranden konstaterade att det förutom föredragandens förslag gjorts ett understött motförslag, varvid omröstning var påkallad. Ordföranden föreslog att de som understöder föredragandens förslag röstar ”ja” och de som understöder Kicka Lindroos motförslag röstar ”nej”. Förslaget godkändes enhälligt. Omröstning: Föredragandens förslag – 2 röst: Juhani Rantala och Peter Nortamo

Kicka Lindroos motförslag – 5 röster: Kicka Lindroos, Rasmus Lindroos, Karl-Eric Oljemark, Tanja Åkerfelt och Jarkko Sinda

Ordföranden konstaterade att markanvändningssektionen godkände Kicka Lindroos motförslag.

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi Kicka Lindroosin vastaehdotuksen äänin 5–2.

Markanvändningssektionen godkände Kicka Lindroos motförslag med rösterna 5–2.

Liitteet / Bilagor

Tontinluovutusperiaatteet_2025