

Liite 1

Omakotitonttien haku- ja varausperusteet

Hollolan kunnan uusien kaavoitettujen omakotitonttialueiden haku tapahtuu keskitetysti kerran tai kahdesti vuodessa keväisin ja/tai syksyisin. Tonttien haku aika ilmoitetaan kunnan internetsivuilla. Tontit ovat haettavana sähköisessä e-tonttipalvelussa. Keskitetyn hakuajan jälkeen vapaaksi jääneitä tontteja voi hakea jatkuvassa haussa, jolloin tonttihakemukset käsitellään kuukausittain ja arvotaan tarvittaessa manuaalisesti.

Keskitetyn ja jatkuvan haun varausperusteet:

- Keskitetyssä haussa yksi varaaja voi varata vain yhden tontin hakukierrosta kohti.
 - Jos samalle tontille on useampi hakija, etusijalla on hakija, joka ei ole viimeisen 10 vuoden aikana saanut tonttia Hollolan kunnalta.
 - Jos samalle tontille on keskitetyssä haussa useampi hakija, etusijalla ovat yksityiset hakijat verrattuna rakennusliikkeisiin tai henkilöihin, jotka rakentavat taloja myyntiin.
 - Mikäli edellä mainitut kriteerit täyttäviä on useampi hakija samalle tontille, arvotaan tontin saaja huomioiden yllä olevat etusijat.
 - Elinvoimavaliokunta voi alueittain linjata, että tonttien haku suunnataan rakennusliikkeille, jolloin voidaan varata elinvoimavaliokunnan ilmoittama määrä tontteja varaaja kohti.
- Omakotitonttihakemuksen tiedot tulee antaa totuudenmukaisesti. Mikäli tiedot eivät pidä paikkaansa, voidaan tonttivaraus peruuttaa.
- Tieto tontin saamisesta tai sitä ilman jäämisestä menee hakijoille heti arvonnän yhteydessä e-tonttipalvelun kautta tai tarvittaessa sähköpostitse.
- Jatkuvassa haussa voidaan varata useampia tontteja yhdelle hakijalle ja haku voidaan tehdä erikseen ilmoitettavalla yhteydenottokeinolla. Jos jatkuvan haun aikana tulee useampi varaus samaan tonttiin, yksittäisen tontin varaaja on etusijalla verrattuna useamman tontin varaajaan. Rajoituksena on, että enintään puolet kohdealueen jatkuvassa haussa olevista tonteista voidaan varata yhdelle hakijalle, ellei elinvoimavaliokunnan päätöksellä poiketa tästä.

Tonttien luovutuksen yleiset ehdot

- Omakotitontin vuokra on 6 % tontin vyöhykehinnasta.
- Lohkomismaksuna peritään valtion kulloinkin voimassa oleva lohkomismaksu ja ALV.
- Rakentamisvelvoitteen mukainen rakentaminen on toteutettava kolmen (3) vuoden kuluessa tontin luovutusajankohdasta lukien.
- Mikäli omakotitontin vuokraoikeus siirretään kolmannelle ennen kuin rakentamisvelvoite on täytetty, voi omakotitonttien luovuttamisesta päättävä viranhaltija harkintansa mukaan esittää, että elinvoimavaliokunta päättää periä sopimussakkona 3/5 (60 %) tontin vyöhykehinnasta. Harkinnassa

huomioidaan konsernijaoston 23.6.2014 antama päätös (15 §), jonka mukaisesti ”Konsernijaosto suosittelee menettelyä, jossa yrittäjälle, jonka liiketoiminta perustuu asiakkaalle rakennettavien omakotitalojen myyntiin, hyväksytään vuokraoikeuden siirto kunnalta vuokrattuun tonttiin tapauksessa, jossa yrittäjällä on ostaja”. Mikäli rakentamisvelvoite jätetään täyttämättä asetetussa määräajassa, voi elinvoimavaliokunta päättää omakotitontin maanvuokrasopimuksen purkamisesta.

-Tonttia vuokrattaessa on kunnalla oikeus hakea kiinnitys vuokran suorituksen vakuudeksi.

-Omakotitontin varaamisesta peritään 500 euron varausmaksu, joka hyvitetään tonttia ostettaessa kauppahinnassa ja vuokrattaessa ensimmäisessä vuokrassa. Mikäli kauppa tai vuokrausta ei tapahdu, ei varausmaksua palauteta. Omakotitontin varaus on voimassa kuusi (6) kuukautta. Jos tonttia ei varausaikana luovuteta, voi varaaja hakea tonttia uudelleen hakuprosessin mukaisesti.

- Varaus on tonttikohtainen eikä sitä voi vaihtaa. Omakotitonttien myymisestä vastaava viranhaltija voi harkita, että varaus peruutetaan tai puretaan Hollolan kunnasta aiheutuvasta syystä, jolloin varausmaksu palautetaan joko osittain tai kokonaan tapauskohtaisesti erillisen sopimuksen mukaan.

- Vuokrasopimuksen purkamisesta tai muuttamisesta hakijasta johtuvasta syystä peritään 600 euroa. Rakentamattoman tontin välittämisestä edelleen, mikäli kunta laatii vuokrasopimuksen tai kauppakirjan, peritään 600 euroa. Tällöin kaupanvahvistajan palkkion suorittaa ostaja, elleivät ostaja ja myyjä sovi jotakin muuta.

-Vyöhykehinnoinnista poiketen voidaan elinvoimavaliokunnan päätöksellä tapauskohtaisesti erikseen päättää tontin luovutushinnasta, järjestää tarjouskilpailu, luovuttaa tai varata useampi kuin yksi tontti hakijaa kohti tai sopia erityisistä luovutusehdoista, jos tontin tai kohdealueen sijaintiin ja ominaisuuksiin kohdistuu vyöhykealueella erityisiä arvoja.

Kunnanhallitus voi päättää tontinhinnan alennuskampanjasta, jolloin enintään kahden asemakaava-alueen tontit voidaan luovuttaa vyöhykehintaa alemmalla hinnalla. Hinnanalennukset ovat määräaikaista ja voivat kestää korkeintaan kaksi vuotta. Hinnanalennuskampanjoita voi olla käynnissä enintään kaksi samanaikaisesti.

Vyöhykehinnointelu

Lehtoranta	58 €/m ²
Kuntakeskus	31 €/m ²
Kukkila ja Kalliola	31 €/m ²
Kukkonkoivu ja Krouvinniitty	26 €/m ²
Pyhäniemi	21 €/m ²
Kirkonseutu (A)	20 €/m ²
Kirkonseutu (B)	16 €/m ²
Nostava	16 €/m ²
Herrala	14 €/m ²

Omakotitonttien tontinosien hinnoittelu

Kunta omistaa eri kunnanosissa asemakaava-alueilla omakotitontteihin kuuluvia, pääosin pienehköjä tontin osia. Vyöhykehinnittelun soveltaminen tontinosien myymiseen johtaisi ostajan kannalta kohtuuttomaan tilanteeseen, koska ostettavan alueen koko on pieni ja maapohjan hinnan lisäksi ostajan maksettavaksi tulevat lainhuudatus- ja kiinteistönmuodostamiskustannukset. On kunnan edun mukaista saada alueet toteutumaan asemakaavan mukaisina.

Omakotitontin osan hinta määritellään tontin vyöhykehinnan ja ostettavan alueen pinta-alan ja murtoluvun 1/3 tulona. Tätä tontin osan myymistä koskevaa päätöstä noudatetaan, kun kunnan omistaman osan pinta-ala on 1/3 tai vähemmän muodostettavan tontin pinta-alasta. Hinta on siis 1/3 vastaavan tontin vyöhykehinnasta. Ostajan vastattavaksi jäävät myös Maanmittauslaitoksen veloittamat kiinteistönmuodostamiskustannukset ja kaupanvahvistajan palkkio.

Omakotitonttien takaisinoston periaatteet

Tonttien takaisinostot ovat yksittäistapauksia, joita tulee harkita virkamiestyönä tapauskohtaisesti. Lähtökohtaisesti rakentajan tulee olla tietoinen velvollisuuksistaan ja siitä, ettei kunta automaattisesti suorita takaisinostoa.

Takaisinostohinta neuvotellaan tapauskohtaisesti. Kunnan ostaessa tontin takaisin, suorittaa kaupanvahvistajan palkkion myyjä.

Takaisinostoja arvioidaan tapauskohtaisesti seuraavin perustein:

1. Onko takaisinosto kunnalle taloudellisesti liian suuri taakka?
2. Aiheuttaako tyhjänä oleva tontti roskaamista tai heikentääkö se alueen yleisilmettä?
3. Onko kunnalla mahdollisuus markkinoida tonttia nykyistä omistajaa paremmin?
4. Onko alueella mahdollisuuksia tai tarpeita kaavamuutokselle?

Omakotitonttien takaisinostosta päätetään hallintosäännön mukaisesti määrärahatilanne huomioon ottaen.