

# Luovutusperusteet

**Rakentamattomien kerrostalo-, rivitalo-,  
teollisuus-, toimitila-, liike-, palvelu- ja yleisten tonttien  
ja rakennuspaikkojen luovutusperusteet 1.11.2024 alkaen**

## Hyväksytty

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.11.2022 § 152

Kaupunginhallitus 21.11.2022 § 366

Kaupunginvaltuusto 14.12.2022 § 158

Lainvoima: Helsingin hallinto-oikeus 3.6.2024

**Voimassa 1.11.2024 alkaen**



**Rakentamattomien kerrostalo-, rivitalo-, teollisuus-, toimitila-, liike-, palvelu- ja yleisten tonttien ja rakennuspaikkojen luovutusperusteet  
1.11.2024 alkaen**

1. Lohjan kaupungin tontit ja rakennuspaikat ovat yleisesti jatkuvassa haussa vapaa-  
muotoisten hakemusten perusteella joko ostettavaksi tai maanvuokrattaksi. Hinnat  
ja samalla saman suuruiset maanvuokrauksen pääoma-arvot ovat pääsääntöisesti  
kaupunginvaltuuston hyväksymiä, yksittäisissä tapauksissa 1 - 3 ulkopuolisen  
riippumattoman AKA-arvion tai muun riittävän selvityksen mukaiset. Luovutus-  
päätökset tekee hallintosäännön mukainen toimielin tai viranhaltija.
2. Maanvuokrauksessa ensimmäisen kalenterivuoden maanvuokra, perusvuokra, on  
5 % pääoma-arvosta. Maanvuokra-aika on asuntonteilla ja -rakennuspaikoilla sekä  
niihin verrattavissa olevilla palveluasumisen tonteilla ja rakennuspaikoilla pää-  
sääntöisesti 50 vuotta, muilla tonteilla pääsääntöisesti 30 - 40 vuotta. Tapaus-  
kohtaisesti perustellusta syystä maanvuokra-aika voi olla lyhyempi, tai pidempi,  
kuitenkin enintään 60 vuotta. Maanvuokra-aika on aina kalenterivuoden loppuun,  
ellei tapauskohtaisesti perustellusta syystä ilmene muuta. Maanvuokra sitoutuu  
viralliseen elinkustannusindeksiin. Perusindeksi on maanvuokrasopimuksen  
alkamisvuotta edeltävän kalenterivuoden keski-indeksi ja tarkistusindeksi on maan-  
vuokran maksuvuotta edeltävän kalenterivuoden keski-indeksi.
3. Luovutuspäätös on voimassa 12 kuukautta sen lainvoiman päivästä, ellei tapaus-  
kohtaisesti ole perustetta lyhyemmälle ajalle. Luovutuspäätös oikeuttaa hakijan  
vastuullaan ja kustannuksellaan tekemään tarvittavat luovutuksen kohteeseen maa-  
perätutkimukset ja rakentamista valmistelevat toimet luovutuksen kohteella sekä  
hakemaan rakennuslupaa sekä muita mahdollisesti tarvittavia viranomaislupia ja  
vastaavia. Rakennusluvan myöntäminen ja rakentamisen aloittaminen edellyttävät  
allekirjoitettua luovutussopimusta sisältäen kauppahinnan maksamisen tai maan-  
vuokra-ajan alkamisen. Mahdollinen erillinen kaavoitusviranomaisen poikkeaminen,  
rakennusluvan perusta, on myönnettävissä ennen kauppahinnan maksua tai maan-  
vuokra-ajan alkamista.
4. Hakija maksaa 3 - 4 viikon kuluessa luovutuspäätöksen päivästä kaupungin  
lähettämää laskua vastaan varausmaksun, jonka suuruus on 1500 €, kun  
luovutuksen kohteeseen hinta tai pääoma-arvo on 100 000 € tai alle, tai 3000 €, kun  
luovutuksen kohteeseen hinta tai pääoma-arvo on yli 100 000 € mutta 200 000 € tai  
alle. Yli 200 000 €:n luovutuksen kohteilla varausmaksu on 5,00 % hinnasta tai  
pääoma-arvosta. Luovutuspäätös kumoutuu itsestään ja luovutuksen kohde  
palautuu yleiseen hakuun, mikäli hakija ei maksa varausmaksun laskua sen erä-  
päivänä. Varausmaksu on osa kauppahintaa tai maanvuokraa. Hakijan peruessa  
tontin tai rakennuspaikan, palauttaa kaupunki varausmaksun vain, mikäli peruutus

johtuu maaperästä tai kaupungista johtuvista syistä. Muissa tapauksissa varausmaksu jää kaupungille.

Luovutuksen kohteen puusto ja sen arvo katsotaan tapauskohtaisesti, ellei luovutuksen kohteella ole tehty hakkuuta. Hakija maksaa lisäksi tontin tai rakennuspaikan lohkomismaksun kulloinkin voimassa olevan hinnaston mukaisesti kauppakirjan tai maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä. Mahdollisen tonttijaonmuutoksen kustannus on myös hakijan vastuulla.

5. Rakentamisvelvollisuusajaksi on kolme (3) vuotta kauppakirjan allekirjoituspäivästä tai maanvuokra-ajan alkupäivästä, ellei tapauskohtaisesti perustellusta syystä ilmene muuta. Hallintosäännön mukaisesti viranhaltijalla [nyk. maankäyttöinsinööri] on päätöksellään oikeus myöntää jatkoaikaa rakentamisvelvollisuuden täyttämiseksi perustellusta syystä. Mikäli ostaja ilman em. jatkoaikaa rikkoo rakentamisvelvollisuusajan, on kaupungilla oikeus sopimussakkoon, joka on 10% kauppahinnasta kultakin alkavalta viivästymisvuodelta. Mikäli maanvuokralainen ilman em. jatkoaikaa rikkoo rakentamisvelvollisuusajan, on kaupungilla oikeus sopimussakkoon, joka on silloisen vuosivuokran suuruinen kultakin alkavalta viivästymisvuodelta. Sopimussakkoa peritään enintään 10 viivästymisvuotta.
6. Ostaja/maanvuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia tai rakennuspaikkaa sen ollessa rakentamaton, ellei hallintosäännön mukaisesti viranhaltija [nyk. maankäyttöinsinööri] päätöksellään myönnä tähän poikkeusta perustellusta syystä. Mikäli ostaja ilman em. suostumusta luovuttaa tontin tai rakennuspaikan rakentamattomana, on kaupungilla oikeus kauppahinnan suuruiseen sopimussakkoon. Mikäli maanvuokralainen ilman em. suostumusta luovuttaa tontin tai rakennuspaikan rakentamattomana, on kaupungilla oikeus silloisen vuotuisen maanvuokran 10-kertaisen määrän suuruiseen sopimussakkoon. Kaupungilla on oikeus irtisanoa maanvuokrasopimus kuuden (6) kuukauden kuluessa rakentamisvelvollisuusajan päätyttyä. Maanvuokralainen vastaa maanvuokraoikeuden ja kiinnitysten purkamiseen ja kuolettamiseen liittyvistä kustannuksista kirjaamisviranomaisella [nykyään valtion maanmittauslaitos].
7. Maanvuokrasopimuksissa vuotuisen maanvuokran suorittamisen vakuudeksi maanvuokralainen valtuuttaa kaupungin tai sen määräämän hakemaan ja pitämään voimassa parhaalla etusijalla kaupungille panttikirjana kiinnityksen, jonka suuruus on 3x perusvuokra, pyöristettynä ylöspäin seuraavaa sataan euroon, maanvuokratun kohteen vuokraoikeuteen ja maanvuokralaisen rakennuksiin. Maanvuokrasopimuksissa muiden välittömien suoritusten vakuudeksi maanvuokralainen valtuuttaa kaupungin tai sen määräämän hakemaan ja pitämään voimassa toiseksi parhaalla etusijalla kaupungille panttikirjan kiinnityksen, jonka suuruus on 10x perusvuokra, pyöristettynä ylöspäin seuraavaa sataan euroon, maanvuokratun kohteen vuokraoikeuteen ja rakennuksiin. Kaupunki vapauttaa

suuremman kiinnityksen maanvuokralaisen käyttöön rakentamisvelvollisuuden täyttämisen jälkeen. Maanvuokrasopimuksissa maanvuokralainen valtuuttaa myös kaupungin tai sen määräämän hakemaan maanvuokraoikeuden kirjaamisen. Maanvuokralainen vastaa kaikista edellisessä kappaleessa mainittuihin toimiin liittyvistä kustannuksista kirjaamisviranomaisella [nykyään valtion maanmittauslaitos].

8. Uusien luovutukseen tulevien tonttien ja rakennuspaikkojen osalta on mahdollista käyttää ensin määräaikaista hakua. Tällöin tarvittaessa tontin tai rakennuspaikan saaja valitaan arpomalla tai kaupungin tarpeen mukaisen rakentamisen mukaisilla laatutekijöillä.
9. Nämä em. kohtien ehdot 1. - 8. koskevat soveltuvasti myös otsikon mukaisten osatonttien ja osarakennuspaikkojen sekä asemakaavan ulkopuolisten alueiden luovutuksia, ellei niille ole erikseen päätetty ehtoja [mm. pellot ja telemastot]. Nämä ehdot koskevat soveltuvasti myös otsikon mukaisten rakennettujen tonttien ja rakennuspaikkojen maanvuokrasopimusten uusimisia ja jatkamisia.

