

# Zeniitin loma-asuntotonttien luovutusperiaatteet

Zeniitin loma-asuntotonttien kiinnostavuudesta ei ole vielä varmuutta, koska Kempeleen kunta ei ole aiemmin luovuttanut vastaavia tontteja. Niinpä nämä luovutusperiaatteet ovat alustava ohjenuora, ja periaatteita muokataan mikäli kysyntä antaa tähän aiheita.

Tontteja luovutetaan isoissa ryhmissä, jolloin luovutuksiin jää välivuosia. Tällä pyritään siihen, että kukin osa-alue rakentuu valmiiksi kokonaisuudessaan mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Tämä voi luovutusvuonna tuoda markkinoille liikaa tontteja, jolloin niiden kiinnostavuus vähenee. Tätä valittua strategiaa tarkastellaan luovutusten edetessä.

Kaikki tontit voidaan luovuttaa joko yksityisille rakentajille tai ammattirakentajille. Mikäli yksi toimija hakee useampaa kuin kolmea jaossa olevaa tonttia, käsitellään asia erikseen elinvoima- ja työllisyysvaliokunnassa.

## Hakumenettely

Tonteille järjestetään hakuvuonna huhti-toukokuussa haku aika, jonka pituus on kuukauden verran. Tontit on haku aikana haettavissa kunnan tonttien hakupalvelun kautta. Mikäli tontteja jää jakamatta, laitetaan ne jatkuvaan hakuun.

Kaikkien tonttien rakentamisessa noudatetaan Zeniitin rakentamistapaohjetta ja laadukasta rakentamistapaa. Lisäksi kaikilta hakijoilta vaaditaan rakentamis- ja käyttösuunnitelma. Tämä suunnitelma on muutaman sivun mittainen dokumentti, joka sisältää seuraavat osat:

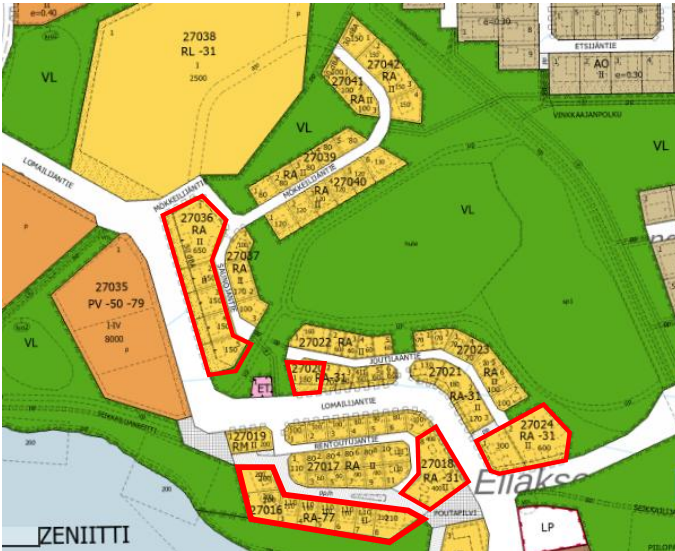
- Rakennuksen tyyppi ja havainnekuva (esim. vastaavista kohteista; soveltuminen ympäristöön, arkkitehtoninen laatu)
- Pihan ja ympäristön suunnitelma (luonnonympäristön huomiointi suunnittelussa, viherratkaisut, pysäköinti)
- Käyttötarkoitus (oma käyttö vs. vuokraus, arvioitu käyttöaste)
- Vuokrausmalli (missä järjestelmissä vuokrattavana ja miten huolto on järjestetty)
- Ympäristönäkökohtien huomiointi (materiaalivalinnat ja kiertotalous, energiatehokkuus ja uusiutuvat energianlähteet, jätehuolto yms.)
- Hakijan tausta ja rahoitusmalli (esim. pankkilaina, omarahoitussuus; onko kokemusta rakentamisesta / rakennuttamisesta)
- Aikataulu (milloin rakentaminen alkaa ja valmistuu)



KEMPELE

- Mahdolliset referenssit vastaavista toteutetuista kohteista

Tontit on jaettu kahteen osaan niiden paikan perusteella: erityisen näkyvällä paikalla olevien tonttien jaossa painotetaan arkkitehtuuria ja suunnittelua. Nämä tontit on merkitty alla olevaan karttaan punaisella. Loppujen tonttien jaossa painotetaan muuta rakentamis- ja käyttösuunnitelman sisältöä. Nämä suunnitelmat voivat olla yleisluonteisempia eikä välttämättä juuri tälle tontille hiottuja.



Yrityksiltä vaaditaan lisäksi kaikissa hauissa:

- tarpeeksi hyvä taloudellinen tilanne (ei maksuhäiriöitä, riittävä maksuvalmius hankkeen kokoon nähden)
- ei rakentamattomia tontteja Kempeleessä

Elinvoima- ja työllisyysvaliokunta ohjaa tonttien jakamista hakemusten perusteella. Mikäli hakemusten perusteella ei voida valita tontin saajaa, voidaan prosessia jatkaa neuvottelumenettelyllä. Neuvotteluissa arvioidaan rakentajan mahdollisuudet toteuttaa kohde kaavan edellyttämällä tavalla aikataulussa pysyen. Tontin varaukseen saava valitaan tämän neuvottelumenettelyn perusteella. Hakumenettelynä ei käytetä arvontaa, sillä se ei tue alueen strategisia tavoitteita. Myöskään huutokauppaa ei voida käyttää, koska tonttien hinnat on jo päätetty.

## Tonttien varaaminen

Tontti varataan hakijalle kuudeksi kuukaudeksi maankäyttöpäällikön viranhaltijapäätöksellä, elinvoima- ja työllisyysvaliokunnan ohjauksen perusteella. Varauksen yhteydessä varaajilta peritään varausmaksu 1500 € / tontti. Maksu hyvitetään ensimmäisistä vuokrista, mutta sitä ei palauteta mikäli hanke ei toteudu. Varausta on mahdollista jatkaa hakemuksen perusteella kuudella kuukaudella. Tällöin peritään käsittelymaksuna 1500 € / tontti, jota ei palauteta eikä hyvitetä. Vuokrasopimuksen mukaisesti rakentaminen on aloitettava vuoden sisällä vuokrasopimuksen solmimisesta.

## Tonttien vuokraaminen

Maankäyttöpäällikkö vuokraa tontit viranhaltijapäätöksellä. Vuokrasopimuksen solmimisen yhteydessä peritään tonttikohtainen lohkomis- ja käsittelymaksu 1300 €.



---

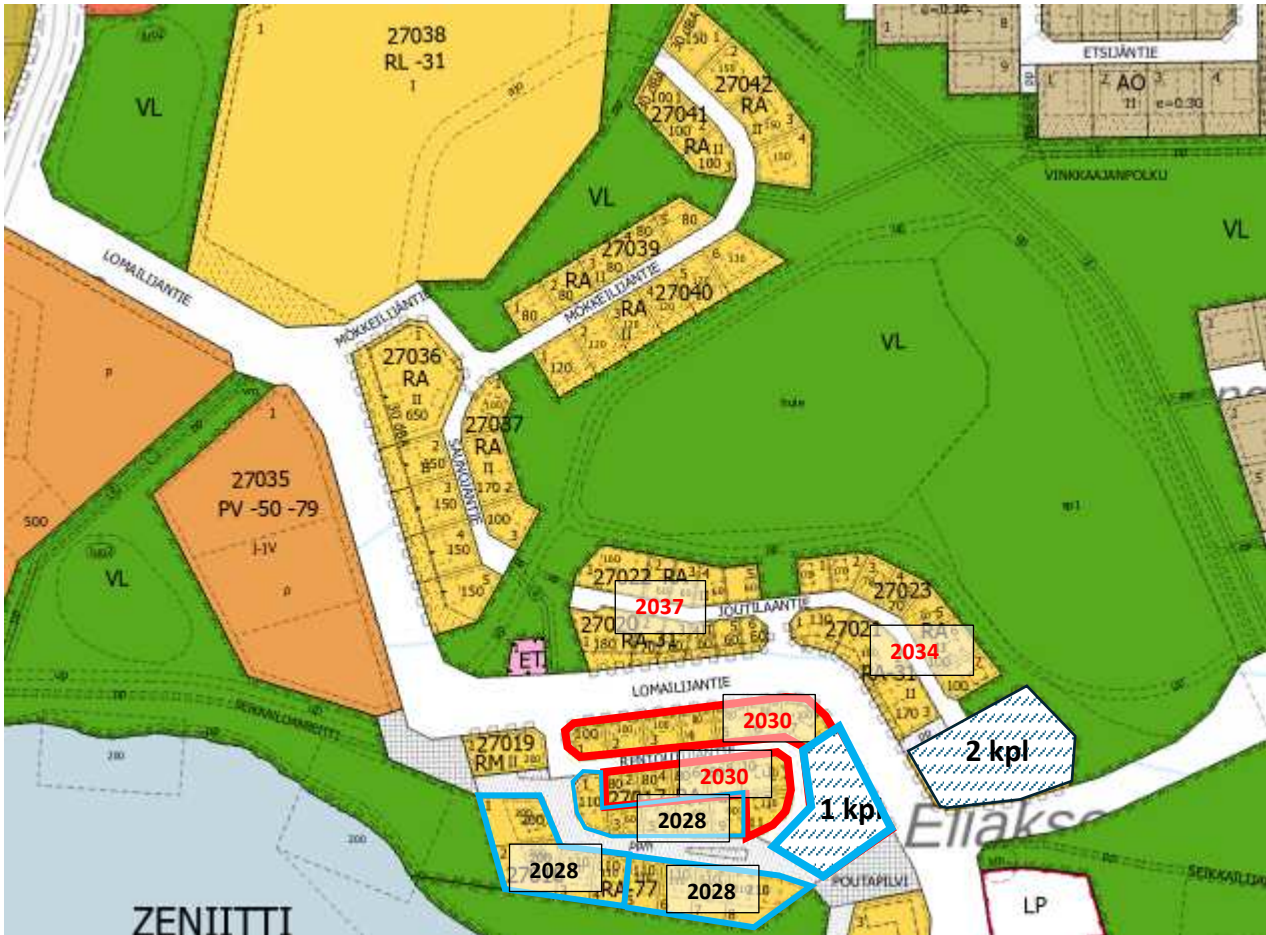
KEMPELE

---

## Liite loma-asuntotonttien luovutusperiaatteisiin: Luovutusaikataulu

Kuvassa 1 on esitetty alustava arvio ensimmäisten loma-asuntotonttien luovutusvuosista. Aikataulu päivittyy maankäytön toteuttamishjelman mukaisesti. Kuvaan on merkitty myös erilaiset tonttityypit seuraavasti:

- yksittäisen rakennuksen tontit: ei erillistä merkintää
- 3 kpl usean rakennuksen tonttia: viivoitus



Vuosittain tarkasteltuna tonttien luovutus olisi näin ollen ensimmäisinä vuosina seuraava:

Vuosi	luovutettavat tontit
2028	13 + 1 yhtiömuotoinen tontti
2029	-
2030	13

Vuosien 2028 ja 2030 luovutukset voidaan tarvittaessa kääntää toisin päin. Mikäli vuoden 2028 jaossa olevat tontit menevät kaikki, luovutetaan vuoden 2030 tontit jo vuonna 2029.

## Liite loma-asuntonttien luovutusperiaatteisiin: Tonttihinnasto (valtuuston hyväksymä)

Nro	rakennus- oikeus	ala	vuokra €/k-m2	vuokra €/vuosi	Nro	rakennus- oikeus	ala	vuokra €/k-m2	vuokra €/vuosi
<b>Loma-asunnot</b>					<b>Loma-asunnot</b>				
1	150	784 m2	15	2250	50	100	375 m2	17	1700
2	150	778 m2	15	2250	51	100	400 m2	17	1700
3	150	778 m2	15	2250	52	100	400 m2	17	1700
4	150	789 m2	15	2250	53	80	360 m2	17	1360
5	100	519 m2	15	1500	54	80	360 m2	17	1360
6	100	482 m2	15	1500	55	80	360 m2	17	1360
7	100	480 m2	15	1500	56	100	461 m2	17	1700
8	130	774 m2	15	1950	57	800	2346 m2	15	12000
9	120	574 m2	15	1800	58	110	448 m2	17	1870
10	120	574 m2	15	1800	59	80	360 m2	17	1360
11	120	574 m2	15	1800	60	80	360 m2	17	1360
12	120	574 m2	15	1800	61	80	360 m2	17	1360
13	120	653 m2	15	1800	62	80	360 m2	17	1360
14	80	451 m2	15	1200	63	110	508 m2	17	1870
15	80	460 m2	15	1200	64	60	256 m2	17	1020
16	80	460 m2	15	1200	65	60	300 m2	17	1020
17	80	460 m2	15	1200	66	90	344 m2	17	1530
18	80	460 m2	15	1200	67	90	388 m2	17	1530
19	100	559 m2	15	1500	68	110	470 m2	17	1870
20	170	822 m2	15	2550	69	200	824 m2	20	4000
21	100	544 m2	15	1500	70	200	834 m2	20	4000
22	650	2732 m2	11	7150	71	110	477 m2	20	2200
23	150	821 m2	13	1950	72	110	484 m2	20	2200
24	150	875 m2	13	1950	73	110	492 m2	20	2200
25	150	882 m2	13	1950	74	110	500 m2	20	2200
26	150	1025 m2	13	1950	75	110	507 m2	20	2200
27	160	779 m2	17	2720	76	210	877 m2	20	4200
28	60	325 m2	17	1020					
29	60	308 m2	17	1020	<b>Matkailua palvelevat rakennukset</b>				
30	60	320 m2	17	1020	A	200	901 m2	15	3000
31	60	342 m2	17	1020	B	600	2055 m2	20	12000
32	180	923 m2	15	2700	C	500	1546 m2	20	10000
33	70	372 m2	15	1050	D	500	1533 m2	20	10000
34	60	310 m2	15	900	E	800	2611 m2	16	12800
35	60	267 m2	15	900					
36	60	266 m2	15	900					
37	60	236 m2	15	900	<b>Vuokrat yhteensä vuodessa</b>				<b>204580</b>
38	70	323 m2	17	1190					
39	70	313 m2	17	1190					
40	70	368 m2	17	1190					
41	70	381 m2	17	1190					
42	70	437 m2	17	1190					
43	100	551 m2	17	1700					
44	100	526 m2	17	1700					
45	130	578 m2	15	1950					
46	180	886 m2	15	2700					
47	170	833 m2	15	2550					
48	300	1187 m2	13	3900					
49	600	2414 m2	15	9000					



KEMPELE



KEMPELE