



Liperi

Elinkeinotonttien luovutusehdot

Elinympäristölautakunta 4.4.2023.

Kunnanhallitus 17.4.2023

Valtuusto 29.5.2023

Yleistä

Elinkeinotonttien luovutusehdot toimivat ohjeena Liperin kunnan elinkeinoalueiden tonttien luovutus- ja rakennuslupaprosessissa.

Ohjeiden tavoitteena on edistää kunnanvaltuuston hyväksymiä kuntastrategian päätavoitteita ja maapoliittisen ohjelman tavoitteita, kuten kunnan elinvoimaa, joka tarkoittaa strategian mukaisesti viihtyisää ja turvallista elinympäristöä, yrittäjyyden tukemista ja hallittua kasvua. Lisäksi tavoitellaan mm. työpaikkaomavaraisuuden kasvua.

Nämä ohjeet toimivat myös yrittäjän tieto-oppaana sekä ohjeena hankkeen- ja rakennuslupavaiheen käynnistämisvaiheessa ja tukevat samalla kunnan sisästä ohjausta ja lupakäsittelyä, joilla voidaan edistää yksittäisen hankkeen liittymistä laadukkaasti laajempaan yritysalueeseen ja ympäristöön sekä muuhun taajamarakenteeseen.

Lisäksi ohjeiden tavoitteena on ohjata elinkeinohankkeiden suunnittelua niin, että yrityksille lyötysi optimaalinen toimintaympäristö, rakentamisen laatutaso sekä omaleimainen kokonaisuus, jotka tukevat **erityisesti yritysten omaa liiketoimintaa** sekä myös koko alueen elin- ja vetovoimaisuutta.



Toimintaohje hankkeen käynnistämisvaiheessa

A) Ennakkotiedustelu

Voitte lähettää maankäyttö@liperi.fi osoitteeseen yrityksenne nykyisestä toiminnasta sekä tulevasta hankkeesta riittävän kattavan kuvauksen tai selvityksen, jotta voimme tarkistaa parhaat tonttinvaihtoehdot teidän toiminallenne. Valintaa varten olisi hyvä olla mukana myös riittävät tiedot mahdollisesta laajentumistarpeesta sekä toimintanne tuotantoprosessista. Kunta toimittaa annettujen tietojen pohjalta tontin osalta perustiedot mm. hinnan, rakennusoikeuden ja kaavamääräysten osalta. Tarvittaessa voitte olla myös suoraan yhteydessä tekniseen johtajaan tai elinkeinojohtajaan. Yhteystiedot [ovat](#) tämän ohjeen lopussa.

B) Yritystontin varaushakemus ja samanaikainen ennakkotiedustelu

Voitte etsiä myös itse Liperin kunnan internettisivuilta [Yritystontit - liperi.fi](http://Yritystontit-liperi.fi) vapaita yritystonttia ja täyttää yritystänne ja hanketta koskevat tiedot suoraan nettisivuilla olevaan [Liperin kunnan yritystonttihakemukseen](#).

Toimintaohje tontin varaus- ja suunnitteluvaiheessa

A) Elinkeinotontin luovutusehdot

Vuokra-aika on 30 vuotta ja vuosivuokra myyntihinnan viidestoista osa. Vuokralainen voi lunastaa tontin vuokra-aikana. Maksettuja vuokria ei hyvitetä lunastuksen yhteydessä. **Tontin kirjallisen varauksen yhteydessä on maksettava varausmaksuna 10 % kauppahinnasta. Varausmaksu on maksettava 1 kk:n kuluessa varauspäivämäärästä.** Tontin vuokra/myyntipäätös voidaan tehdä varausmaksun maksamisen jälkeen. Mikäli varausmaksua ei suoriteta edellä mainitun ajan kuluessa, varaus katsotaan rauenneeksi ilman erillispäätöstä.

B) Lopullisen luovutuskirjan ja hankkeen hyväksymisprosessi:

1. Ostaja/vuokraaja suorittaa tontin varausmaksun.
2. Tehdään tontin vuokra/myyntipäätös
3. Pidetään tarvittaessa ennakkoneuvottelu, jossa ovat kunnan puolelta läsnä teknisen johtaja ja kaavoituspäällikkö sekä tarvittaessa elinkeinojohtaja ja rakennusvalvonnan edustaja. Kokouksessa voi olla jo alustavat suunnitelmat.
4. Toimitetaan kunnalle kohdan C mukaiset suunnitelmat. Suunnitelmien laadinnassa tulee huomioida seuraavat asiat:
 - Ympäristöministeriön YM/601/2015 ohjeen mukaan kaikissa yli 300 k-m² kohteissa tulee täyttää vaativan suunnittelutehtävän pätevyys.
 - Rakennus/arkkitehtisuunnittelija on hyväksyttävä Liperin kunnalla.
 - Muiden suunnittelijoiden pätevyudet tarkistetaan rakennuslupavaiheessa
5. Tekninen johtaja hyväksyy kunnan yrityskäyttöön tulevien tonttien rakennussuunnitelmat Liperin kunnan hallintosäännön mukaisesti.

C) Luotettavaksi selvitykseksi rakentamisesta katsotaan, että tontin ostaja/vuokraaja esittää suunnitelmien osalta kunnalle:

Asemapiirroksen, **josta ilmenevät riittävässä tarkkuudessa** mm. seuraavia asioista:

- rakennuspaikka rajoineen, rakennuksineen ja korkeussuhteineen sekä mittatietoineen
- pintavesien poisjohtamissuunnitelma (hulevesien hallintasuunnitelma)
- pysäköinnin, huollon sekä muun sisäisen liikenteen alustava järjestäminen tontilla.
- alustava esitys säilytettävistä puustosta sekä muusta tontin viheralueiden käsittelystä.

Julkisivu ja leikkauspiirustukset, **josta ilmenevät riittävässä tarkkuudessa** mm. seuraavia asioista:

- mittasuhteet
- pintamateriaalit
- kattokaltevuudet ja pintamateriaalit
- rakennuksen korkeusasemat ja leikkauspiirustus

Lisäksi voitte toimitta **niin halutessanne** myös muuta havainneaineistoa kuten 3D havainnekuvia, jotka helpottavat suunnitelmien arviointia ja ympäristöön soveltuvuutta.

D) Aikataulu- ja sopimusehtoja

Edellä mainittu luotettava selvitys on annettava 6 kk:n kuluessa varauspäivästä tai muutoin varaus katsotaan rauenneeksi ja maksettu varausmaksu jää kunnalle korvaukseksi varauksesta aiheutuneista kustannuksista. Varausmaksu muutoin hyvitetään osana kauppahintaa ja vuosivuokraa.

Minimi rakentamisvelvoite tontin ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä on 30 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta, joka tule toteuttaa 3 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoituspäivämäärästä. Sanktio kauppakirjaehtojen laiminlyönneistä on 30 000 euroa. Jos tontin rakentamisvelvoitetta ei ole hoidettu edelleen 3 vuoden kuluttua sanktion maksamista, lankeaa 30 000 euron sanktio uudelleen maksettavaksi toistuvasti aina uudelleen 3 vuoden välein. Sanktion uudelleen lankeamiselle voidaan anoa lisääaikaa, jos rakennushanke on jo vireillä tai rakenteilla.

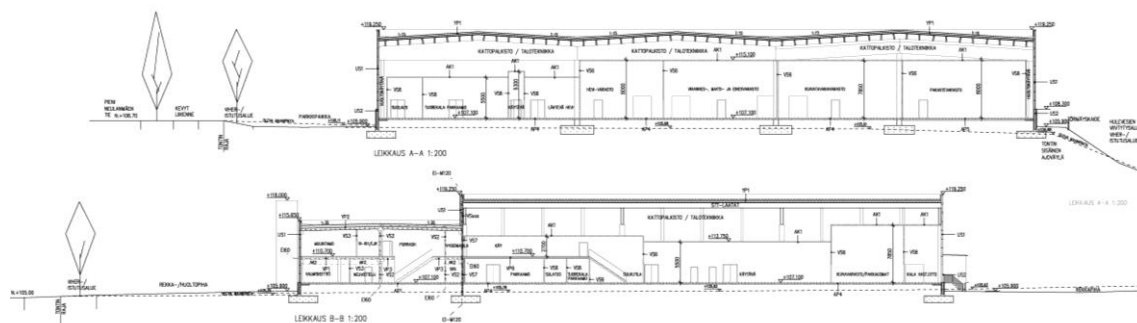
Yhteystiedot:

Liperin Kunta / elinympäristöpalvelut, Varolantie 3, 83100 Liperi
vaihde puh. 040 706 4145 /maankaytto(at)liperi.fi

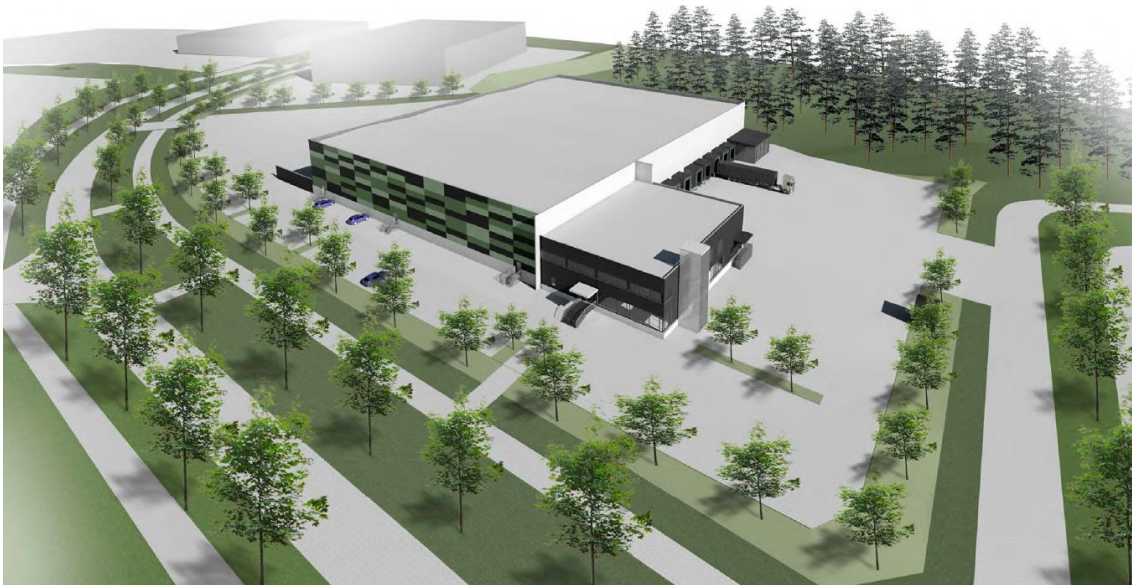
Tekninen johtaja puh. 050 467 3533 / jouni.pekonen(at)liperi.fi
Elinkeinojohtaja puh. +4+ 013 4634 / mika.hyttinen(at)liperi.fi
Kaavoituspäällikkö puh. 0400 125 152 / jukka.haltiahti(at)liperi.fi



kuva 1.



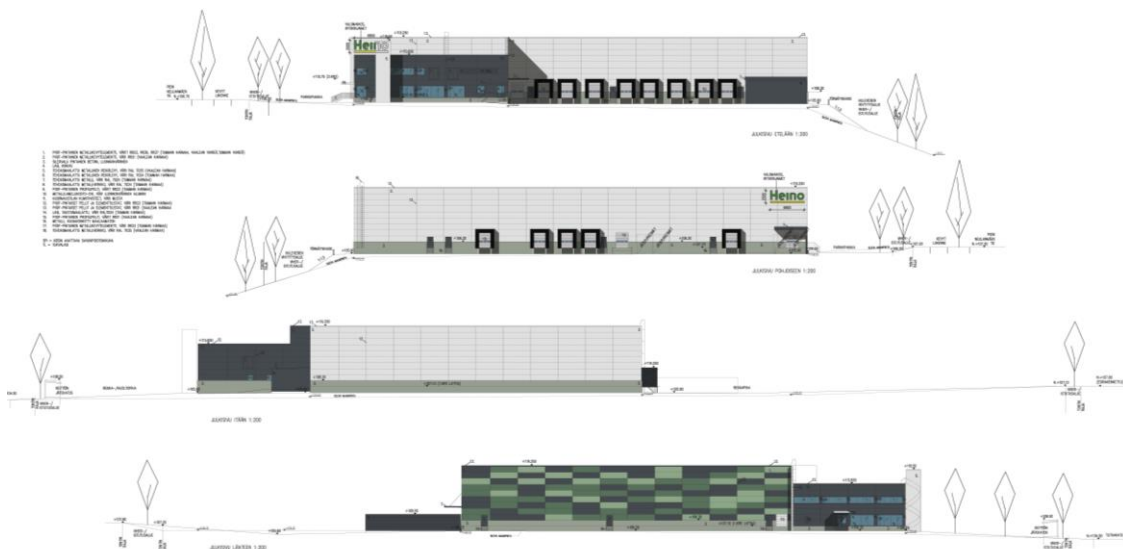
Kuvat 2



Kuva 3.



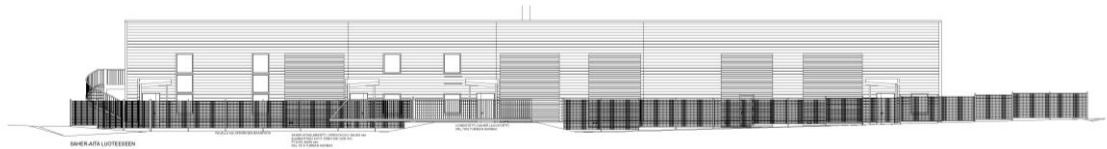
Kuva 4.



Kuva 5.



Kuva 6.



Kuva 7.



Kuva 8.

Kuvat 1-5. Arkkitehtitoimisto Siltanen & Laakso Oy / Heinin tukku

Kuva 6. Siren Arkkitehdit, Jouni Pohto arkkitehti SAFA / Puijo Areena Oy

Kuva 7. STYR Suunnittelu, Jani Styrman / Mittatilat Oy