

Tonttien yleiset luovutusehdot 1.9.2026 – 31.8.2027

Nämä luovutusehdot ovat voimassa 31.8.2027 saakka.

Mikäli kaupunginvaltuuston hyväksymät vuosittain tarkistettavat uudet tontinluovutusehdot eivät ole lainvoimaisia ennen viimeistä voimassaolopäivää, noudatetaan näitä luovutusehtoja siihen saakka, kunnes uudet luovutusehdot ovat lainvoimaiset.

Tonttien luovutustavat ja vuokra-ajat

§ 1 Uusien tonttien luovutuksessa käytetään pääosin asuinkerrostalo- ja rivitalotonttien osalta myyntiä. Tontti voidaan myös vuokrata 50 vuodeksi.

C- ja D-alueilla sijaitsevat uudet yritystontit vuokrataan 30 vuodeksi. Muut uudet yritystontit joko myydään tai vuokrataan 30 vuodeksi.

Uudet omakotitontit joko myydään tai vuokrataan 50 vuodeksi.

Uudelleen vuokrattavat asuintontit vuokrataan 30 vuodeksi ja yritystontit pääasiassa 20 vuodeksi.

Edellä mainituista ehdoista poiketen keskustassa ja vanhassa kaupungissa liitekartan mukaisella rajoitusalueella kaikki tontit yksinomaan vuokrataan, ellei vuokrasopimuksessa ole toisin sovittu.

Kaupunginhallitus voi erityisestä syystä päättää yksittäisessä tontinluovutuksessa pidemmästä vuokra-ajasta tai luovutustavasta.

Vuosivuokrat

§ 2 Indeksiin sidottu vuosivuokra on asuintonttien osalta 5 % ja muiden tonttien osalta 7 % tontin arvosta. Valtion tukemaan asuntotuotantoon (VARKE) luovutettavien kohteiden indeksiin sidottu vuosivuokra on 5 %.

Tonttivaraukseen liittyvät seikat

§ 3 Tontti tulee varatuksi toimijalle, kun sitä koskeva luovutus- tai varauspäätös tehdään.

Omakotitontin varaus on voimassa luovutuspäätöksestä 8 kuukautta, kuitenkin vähintään kolme kuukautta luovutuspäätöksen lainvoimaistumisesta. Muiden tonttien osalta varausaika kaikissa päätöksissä on 8 kuukautta päätöksen lainvoimaistumisesta.

Mikäli 8 kuukauden varausajat päättyisivät 1.7.–14.9. välisenä aikana, varaus on kuitenkin voimassa kyseisen vuoden syyskuun 15. päivään saakka. Jos tontin varaaja ei voi varausajan päättyessä aloittaa rakentamista tontilla kunnallistekniikan keskeneräisyyden vuoksi, tonttivaraus jatkuu siihen asti, kun kaupunki sallii tontille pääsyn.

§ 4 Tontin varausaika tai luovutuspäätöksen voimassaoloaika voidaan perustellusta syystä jatkaa enintään kaksi kertaa, korkeintaan 6 kuukautta kerrallaan.

§ 5 Omakotitonttien sekä A-, B-, C-, tai D-vyöhykkeillä sijaitsevien yritystonttien ostajalta, vuokraajalta tai varaajalta peritään pääsääntöisesti varausmaksuna tonttikohtaisesti 600 euroa, joka hyvitetään kaupantekotilaisuudessa tai ensimmäisen vuokranmaksun yhteydessä. Muiden tonttien osalta ostajalta, vuokraajalta tai varaajalta peritään pääsääntöisesti varausmaksuna 6000 euroa. Huutokaupattavilla tonteilla

varausmaksuna peritään huutokaupasta aiheutuneet kustannukset, kuitenkin vähintään 600 euroa.

- § 6** Varausajan tai luovutus päätöksen voimassaoloajan jatkamisesta peritään tonttikohtaisesti 600 € suuruinen lisämaksu. Lisämaksua ei hyvitetä kauppasummassa tai vuokrassa. Edellä mainittu ei koske tapauksia, joissa valtion tukeman asuntotuotannon tukihakemuksen käsittely on kesken. Tällöin varausaikaa jatketaan veloituksetta aina kolmen kuukauden päähän siitä, kun hakemus on käsitelty. Jos tontinluovutus päätöksestä on vireillä valitus, varausaikaa jatketaan veloituksetta aina kolmen kuukauden päähän siitä, kun päätös on saanut lainvoiman.
- § 7** Mikäli varausmaksua tai varauksen tai luovutus päätöksen jatkoajan maksua ei makseta viimeistään eräpäivänä tai tonttikauppaa tai vuokrasopimusta tehdä varausaikana, katsotaan varaus peruuntuneeksi ja tontti voidaan luovuttaa välittömästi toiselle. Mikäli tontin varaaja peruu varauksensa, tai varaus peruuntuu muista syistä, maksua / maksuja ei palauteta.
- § 8** Mikäli hakija on luopunut omakotitontin tonttivarauksestaan ennen kuin on maksanut tontista varausmaksun, ei hakijalle voida luovuttaa kuuteen kuukauteen luopumansa tontin hakupäivästä alkaen uutta tonttia hakijan suorittamatta 300 euron suuruista, aiemman tonttivarauksensa käsittelymaksua.

Rakentamisvelvoitteeseen liittyvät seikat

- § 9** Omakotitontin ja yritystontin ostaja tai vuokralainen sitoutuu viimeistään kolmen vuoden kuluessa luovutuskirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta rakentamaan tontille hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset, joiden kerrosala on vähintään 50 % kaavan mukaisesta asumiseen tai yritystoimintaan tarkoitettusta rakennusoikeudesta. Omakotitonttien osalta huomioidaan vain asuinrakennukset laskettavaan kerrosalaan.
- Rivitalotonttien osalta rakentamisvelvoiteaika on 3 vuotta ja rakennettavan kerrosalan vaatimus 70 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.
- Kerrostalotonttien osalta rakentamisvelvoiteaika on 2 vuotta ja rakennettavan kerrosalan vaatimus 70 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.
- Kerkkoon, Hinthaaran ja Epoon luovutettavissa omakotitonteissa rakentamisvelvoitteen vaatima kerrosalamäärä on kuitenkin vähintään 30 %.
- § 10** Kaupunki voi hakemuksesta ja painavasta syystä pidentää mainittuja aikoja enintään yhdellä vuodella kerrallaan, **kuitenkin enintään kahden vuoden ajan**. Omakotitontin rakennusvelvoitteen jatkamisesta veloitetaan **500 euroa / vuosi**. Muilta tonteilta veloitetaan **800 euroa / vuosi**.
- § 11** Rakentamisvelvoitetta ja siihen liittyviä sanktiomenettelyitä ei sovelleta, mikäli tontti myydään sellaisena osana liitettäväksi tonttiin, jolla olisi ollut lunastusoikeus tontinosan lunastuksessa.
- § 12** Ostaja tai vuokralainen sitoutuu noudattamaan asemakaavan määräyksiä ja kaupungin laatimia rakennustapaohjeita.

Rakentamisvelvoitteen aiheuttamat rajoitukset ja vuokratontin ostaminen

- § 13** Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muuten luovuttaa rakentamatonta tonttia tai sen osaa edelleen, mikäli kauppakirjassa ei muuta mainita. Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta rakentamattoman tontin vuokraoikeutta edelleen, mikäli

vuokrasopimuksessa ei muuta mainita. Kaupunki voi erityisestä syystä myöntää luvan edelleen myyntiin tai vuokraoikeuden siirtoon ilman sopimussakkoa. Luvasta veloitetaan 650 euroa.

Edelleenluovutusluvan tai siirtoluvan myöntämisen yhteydessä myönnetystä rakennusvelvoiteajan jatkamisesta ei peritä erillistä maksua.

- § 14** Rakennusten valmistuttua vuokralainen voi ostaa vuokratontin, mikäli siitä on maininta vuokrasopimuksessa. Ostamisen edellytyksenä on, että asemakaava on ostoajankohtana ajanmukainen. Mikäli kaavamääräykset ovat muuttumassa, hinta määräytyy uusien kaavamääräyksien mukaan.

Vuokratontti myydään hakemuksen saapumishetken voimassa olevien yleisten tontinluovutusehtojen mukaisella hinnalla, kuitenkin enintään 8 kuukauden kuluessa hakemuksen saapumisesta.

Sopimussakot

- § 15** Jos ostaja vastoin kohdan 13 mukaista antamaansa sitoumusta luovuttaa rakentamattoman tontin tai sen osan edelleen, hän on viipymättä velvollinen maksamaan sopimussakkoa, joka on kaksi kertaa kauppahinnan suuruinen. Huutokaupattavilla tonteilla sopimussakko on kuitenkin vähintään 30 000 euroa.
- § 16** Jos vuokralainen siirtää rakentamattoman tontin vuokraoikeuden ilman kaupungin suostumusta edelleen, hän on viipymättä velvollinen maksamaan sopimussakkoa, joka on neljäkymmentä kertaa vuosivuokran määrä, ellei kaupunki erikseen anna vapautusta sen suorittamisesta.
- § 17** Jos ostaja ei täytä kohdissa 9 - 12 olevia ehtoja, on sopimussakko 25 % kauppahinnasta, määräajan umpeen kuluttua ja jokaiselta seuraavalta 6 kuukauden kaudelta, kunnes velvoite on täytetty tai sakkoja on maksettu kauppahinnan suuruinen määrä. **Huutokaupattavien tonttien osalta sopimussakko on kuitenkin vähintään 6500 euroa, kunnes velvoite on täytetty tai sakkoja on maksettu neljä kertaa.** Kaupunki voi hakemuksesta ja erittäin painavasta syystä vapauttaa ostajan joko kokonaan tai osittain edellä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta. Päätöksen hakemisesta veloitetaan 700 euroa.
- § 18** Jos vuokralainen ei täytä kohdissa 9 - 12 olevia ehtoja, on kaupunki oikeutettu purkamaan vuokrasopimuksen. Jos vuokranantaja ei käytä purkuoikeuttaan, on vuokralainen velvollinen suorittamaan vuosivuokran lisäksi sopimussakkoa kulloinkin maksettavan kaksinkertaisen vuosivuokran suuruisen määrän laskettuna yli määräajan menevältä ajalta.

Muut maksut

- § 19** Erillisestä omakotitontin luovutus päätöksen muuttamisesta peritään 300 euroa.
- § 20** Tontin ostajalta tai vuokralaiselta peritään asemakaava-alueella lohkomismaksu sekä tonttia palvelevien rasitteiden perustamisesta aiheutuva maksu voimassa olevan taksan mukaan. Vanhan rakennuslain mukaisella rakennuskaava-alueella lohkomiskustannukset peritään **maanmittauslaitoksen taksan mukaan.** Tontin ostajalta tai vuokralaiselta voidaan periä rasitetien rakentamiskustannukset, jos kaupunki on maksanut tonttia palvelevan rasitetien rakentamisesta.

- § 21 Sähköisessä palvelussa allekirjoitetuissa kauppakirjoissa tai maanvuokrasopimuksissa ostaja tai vuokralainen vastaa palvelumaksuista.
- § 22 Porvoon vesi perii erikseen erillisen taksan mukaisen liittymismaksun yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisestä. Lisäksi tontin ostaja tai vuokralainen vastaa kiinteistön tonttijohtojen rakentamis- ja kunnossapitokustannuksista Porvoon veden yleisten liittymismääräysten ja sopimusehtojen mukaisesti.

Muut ehdot

- § 23 Tontin ostajan tai vuokralaisen on viimeistään kolme viikkoa ennen kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamista esitettävä rakennusvalvonnalle suunnitelmat, joista käy ilmi, että tuleva rakennushanke täyttää kohdissa 9 ja 12 annetut ehdot.
- § 24 Ostaja tai vuokralainen vastaa tontin rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista kaikilta osin.
- § 25 Kaupunki voi harkintansa mukaan poistaa tonttien rakennusalalta taloudellisesti merkittävät puut ennen kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamista.
- § 26 Vuokra-alueen täyttäminen tai korottaminen maa- tai vesirakennustoiminnassa tai maa- ja kiviainesten ottamisessa syntyvällä pilaantumattomalla maa-aineksella ilman ympäristölupaa on kiellettyä, ellei ylijäämään hyödyntäminen tapahdu jätelain vastaavat vaatimukset täyttävän hyväksytyt suunnitelman tai luvan (kuten [rakentamisluvan](#)) mukaisesti. Mikäli vuokra-alueelle tuodaan ylijäämämaita ilman viranomaisen hyväksymää suunnitelmaa tai lupaa, on vuokralainen vuokra-ajan jälkeen velvollinen osoittamaan ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymällä tavalla, ettei vuokra-alueen maaperää ole pilattu.
- § 27 Kaupunkikehityslautakunta voi erikseen päättää mahdollisista tontinluovutuksen lisäehdoista, jotka tukevat hiilineutraaleja ratkaisuja ja muuta kestäväää kehitystä.