

Tonttikaupan Q&A

Tontin varaaminen

Tontti varataan kunnan sivuilta löytyvällä varauslomakkeella. Varauslomakkeen saa paperisena myös kunnantoimistolta. Varauslomake on täytettävä huolellisesti etenkin varattavan tontin osalta. Kun varauslomake on saapunut kuntaan, tehdään varauspäätös ja varaajalle lähetetään tämä päätös sekä lasku varausmaksun maksamista varten. Varausmaksu on suuruudeltaan 10 % tontin arvosta, mutta vähintään 500 euroa. Laskun maksamisen jälkeen varaajalla on tonttiin vuoden kestävä varaus. Kauppa on lähtökohtaisesti tehtävä tämän ajan kuluessa. Varausajan umpeuduttua kunta voi myydä tontin muulle ostajalle. Varausmaksua ei palauteta.

Maksaminen

Kaupantekotilaisuudessa maksetaan tontin hinta (varausmaksu hyvitetään hinnasta), kaupanvahvistajan palkkio 120 euroa sekä lohkomiskustannukset 800 euroa. Yli yhden hehtaarin kokoisista tonteista peritään Maanmittauslaitoksen voimassa olevan taksan mukainen korvaus. Lohkomiskustannuksia ei peritä, jos ostaja lohkaa määräalan omalla kustannuksellaan olemassa olevasta laajemmasta kiinteistöstä.

Lainhuuto

Kun maa vaihtaa omistajaa, on uuden omistajan rekisteröitävä omistusoikeutensa. Omistusoikeus rekisteröidään hakemalla lainhuutoa. Lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta, vaikka omistusoikeus ei olisi vielä siirtynyt. Määräaika lasketaan sopimuksen, esimerkiksi kauppakirjan, allekirjoittamisesta. Tämän ajan ylittäminen korottaa varainsiirtoveroa jokaiselta alkavalta kuudelta kuukaudelta. Vero voi korottua enintään kaksinkertaiseksi. Lainhuudatus maksaa 119 euroa.

Varainsiirtovero

Kiinteistön ostajan varainsiirtovero on pääsääntöisesti 4% kauppahinnasta. Poikkeukset löytyvät verohallinnon nettisivuilta.

Vesi- ja viemäriliittymä

Asemakaava-alueen tontit ovat vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Kaikki rakennukset liitetään verkkoon. Liittymismaksu riippuu rakennuksen koosta (lämmin ja puolilämmin kokonaiskerrosala) ja sijainnista. Osassa kylistä liittymismaksu on korotettu korkeammista rakentamiskustannuksista johtuen.

Maksut:

-120m ²	5100€
120-250m ²	6500€
250-400m ²	8000€

Rajalanniemessä liittymismaksu on 2-kertainen ja Pukkivuoressa 1,5-kertainen.

Vesi- ja viemäriliittymää on haettava erikseen kunnan vesihuoltolaitokselta. Liittymismaksu on maksettava liittymissopimusta tehtäessä. Liittymishakemus kannattaa jättää rakennusluvan jättämisen yhteydessä.

Sähköliittymä

Pälkäneellä sähköverkon omistaa Elenia Oy. Sähköliittymä haetaan Elenialta.

Valokuituliittymä

Pälkäneelle rakennetaan 2016-2020 kattava valokuituverkko. Valokuituliittymän hinta on 1 500 euroa.

Lisätietoja: www.palkaneenvalokuitu.fi.

Rakennusoikeus/Paljonko saa rakentaa

Jokaiselle kunnan tontille on määritetty rakennusoikeuden määrä joko neliömetreinä tai tehokkuuslukuna (yleensä 0,2 tai 0,25). Rakennusoikeus saadaan kun tontin pinta-ala kerrotaan tehokkuusluvulla. Esim. jos tontin ala on 1000m² ja tehokkuusluku on 0,2, saa tontille rakentaa 200m² asuinneliöitä.

Rakennusoikeus määritellään asemakaavassa. Haja-asutusalueella tehokkuusluku on 0,1 ja rakennuspaikan minimikoko on 4000m².

Rakentaminen vaatii rakennusluvan. Rakennuslupaa haetaan Pälkäneen kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta.

Tonteille saa pääsääntöisesti rakentaa päärakennuksen ja talousrakennuksen. Yksityiskohtia täytyy tiedustella rakennusvalvonnasta.

Rakennuslupamaksut löytyvät Pälkäneen kunnan sivuilta:

<https://www.palkane.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/rakennusvalvonta/maksut>

Rakennusjärjestys/rakentamistapaohjeet

Pälkäneen kunnalla on voimassaoleva rakennusjärjestys. Rakentamistapaohjeet ovat vain Häylärinnettä koskien. Rakennusjärjestyksessä rakentamista ohjataan yleisellä tasolla. Yksityiskohtia rakennusvalvonnasta.

<https://www.palkane.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/rakennusvalvonta/maaraykset-ja-ohjeet>

Asemakaava

Kunnan tontit sijaitsevat asemakaava-alueella. Asemakaava määrittelee alueen yksityiskohtaisen rakenteen. Asemakaava ei pääsääntöisesti määrää rakennusten tarkkoja paikkoja tai pintamateriaaleja. Asemakaava määrää aina rakennusoikeuden ja rakentamisalan (=Tontin alue, jolla rakentaminen on sallittu). Asemakaava määrää joissain tapauksissa rakennusten suunnan ja kerrosten lukumäärän.