

Tonttien luovutusperiaatteet

KH 03.11.2025 § 300
566/00.01.01.01/2024

Tonttien luovutusperiaatteet on vahvistettu kaupunginvaltuuston päätöksellä 16.6.2014 § 51. Voimassa olevan hallintosäännön mukaan (22 §) kaupunginhallitus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta ja muusta hankkimisesta, myymisestä, vuokraamisesta ja vuokralle antamisesta, jollei toimivaltaa ole hallintosäännöllä siirretty muulle viranomaiselle. Kaupunginhallitus päättää myös asemakaavoittamiseen ryhtymisestä.

Maankäyttöpalveluissa on valmisteltu tonttien luovutusperiaatteet kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi. Luovutusperiaatteet on pidetty suurelta osin voimassa olevan mukaisina.

Tonttien luovuttamiseen esitetään seuraavia periaatteita (*muutokset/lisäykset kursivilla*):

Tonttien luovuttamisen periaatteet:

Tonttia koskeva vuokrasopimus tai kauppakirja on allekirjoitettava 6 kuukauden kuluessa luovutuspäätöksestä. Tontti on aina varattava kirjallisesti ja hakemus on kaikkien hakijoiden allekirjoitettava. Varausmaksuna peritään 200 euroa, joka hyvitetään tontin luovutuksen yhteydessä. Tontti varauksen peruuntuessa maksua ei palauteta.

Tontin vuokraaminen on mahdollista vain Äänekosken ja Suolahden asemakaava-alueiden tonteilla, joiden myyntihinta on vähintään 3000 euroa. Viheralueilla sekä Konginkankaalla ja Sumiaisissa, missä tonttien hinnat ovat erittäin edulliset, on myynti ainoa luovutusmuoto. Asuintontin vuokrasopimus tehdään 50 vuodeksi ja muiden tonttien osalta 30 vuodeksi.

Tontin vuosivuokra on 5 prosenttia tontin luovutushinnasta. Tontin vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokra on vuokratarkohetken vuokra ja perusindeksi viimeinen tiedossa oleva elinkustannusindeksi. Tarkistusindeksinä käytetään uutta vuokraa laskettaessa edellisen vuoden keskimääräistä indeksiä.

Lisämaa-alueiden luovuttamisen periaatteet:

Rakentamattoman tontin tai muun maa-alueen myyminen rakentuneen tontin lisäalueeksi on mahdollista ainoastaan kaavamuutoksella. Lisäaluetta liitettäväksi osaksi rakentunutta tonttia haetaan asemakaavan muutoshakemuksella, jonka liitteeksi tulee toimittaa asemapiirustus lisäalueen käytöstä ja kytkeytyminen olevan tontin toimintoihin sekä naapureiden kuulemislomake. Mikäli kaupungilla ei ole alueella vireillä tai tulossa asemakaavan muutoshaketta, asemakaavan muutos ja tarvittavat selvitykset laskutetaan kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti hakijalta. Tonttien muutoksia koskien laskutetaan tonttijako- ja lohkomiskustannukset kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti.

Luovutettavasta maa-alueesta peritään kaupunginhallituksen alueelle päättämän hinnoittelun mukainen hinta.

Yleiskaava- ja haja-alueella lisämaa-alueiden luovuttamisesta päätetään tapauskohtaisesti kaupunginhallituksen päätöksellä.

Päätösharkinta: Asemakaavan muuttaminen voi tulla kysymykseen, mikäli vapaana oleva tontti todetaan rakentamiseen haasteelliseksi, tontti on ollut myymättä vähintään 15 vuotta tai sijaitsee alueella, jossa kaupungilla on tonttivarantoa edelleen runsaasti. Lisäksi kaupunginhallitus käyttää toimivaltaansa kuuluvaa harkintavaltaa.

Kauppakirjan ja vuokrasopimuksen ehtoja:

- Tontit rakennettava valmiiksi 3 vuoden kuluessa luovutuksesta.
- Kaavoituspäällikkö tai *maankäyttöpäällikkö* voi myöntää 1 vuoden jatkoaikaa perustellusta syystä.
- Tontti katsotaan rakennetuksi, kun rakennustarkastaja on suorittanut hyväksytyn käyttöönottokatselmuksen.
- Omakotitontille on rakennettava vähintään asuinrakennus.
- Rakennusoikeudesta on käytettävä teollisuus- ja varastorakennusten tonteilla pääsääntöisesti vähintään 20 prosenttia ja muilla tonteilla vähintään 40 prosenttia. Ennen kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamista on tontin hakijan esitettävä toteutettavan hankkeen alustavat luonnossuunnitelmat. Kauppakirjaan tai vuokrasopimukseen merkittävä rakentamisvelvollisuus määräytyy em. luonnossuunnitelman mukaan.
- Tonttia ei saa luovuttaa edelleen rakentamattomana.
- Sakkona rakentamisvelvollisuuden laiminlyönnistä tai tontin luovuttamisesta edelleen rakentamattomana peritään tontin kaksinkertainen kauppahinta, kuitenkin vähintään 4000 euroa. Vuokrasopimus puretaan, mikäli rakentamisvelvollisuutta ei täytetä.
- Kaupunginhallituksella on oikeus kohtuullistaa sopimussakkoa tapauskohtaisesti. Mikäli kauppakirjan tai vuokrasopimuksen sovitusta rakentamisvelvollisuudesta poiketaan eli tontille on rakennettu valmiiksi vähemmän kuin sovittu, on kaavoituspäälliköllä tai *maankäyttöpäälliköllä* oikeus kohtuullistaa sakkoa tai päättää että vuokrasopimusta ei pureta.
- Kaavoituspäälliköllä tai *maankäyttöpäälliköllä* on oikeus antaa kaupungin suostumus myydä tontti edelleen rakentamattomana. Tontin saa myydä edelleen samalla kauppahinnalla millä se on kaupungilta ostettu lisättynä mahdollisilla kustannuksilla kuten maanrakennustyöt tai

vastaavat. Kauppakirjaan on laitettava ehdot rakentamisvelvollisuudesta ja että uusi ostaja vastaa sopimussakosta kaupungille.

- Kauppahinnan tai vuokran lisäksi laskutetaan tontin lohkomiskustannukset kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Matti Tuononen
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää vahvistaa tonttien luovutusperiaatteet. Päätös korvaa kaupunginvaltuuston 16.6.2014 § 51 tekemän päätöksen.
Päätös	Hyväksyttiin.

- - - - -