

Jyväskylän kaupungin asunto- ja  
yrittäjäntonttien sekä erityisryhmien

# TONTTIEN LUOVUTUSPERIAATTEET

1.2.2022 alkaen

KUVA: HANNA-KAISA HÄMÄLÄINEN

JYVÄSKYLÄ 

# ASUNTO- JA YRITYSTONTTIEN SEKÄ ERITYISRYHMIEN TONTTIEN LUOVUTUSPERIAATTEET

- Kaupunkirakennelautakunnan tehtävänä on huolehtia maaomaisuudesta ja sen kehittämisestä (Hallintosääntö 2021: 15§) ja päättää muun muassa asemakaavan ja tonttijaon toteuttamista varten tarvittavien alueiden luovuttamisen (myyminen ja vuokraaminen) perusteista (Hallintosääntö 2021: 68§ ja 69§).
- Oheiset luovutusperiaatteet on hyväksytty kaupunkirakennelautakunnassa 14.12.2021 ja ne ovat voimassa toistaiseksi 1.2.2022 alkaen.
- Jyväskylän kaupungin tonttien luovutuksessa otetaan huomioon tonttien ostajien sekä vuokraajien yhdenvertainen, tasapuolinen ja läpinäkyvä kohtelu. Tonttien luovutuksessa huomioidaan myös valtioneuvoston asettamat rajoitukset.
- Oheisia tonttien luovutusperiaatteita noudatetaan asemakaavan mukaisten tonttien tai niihin rinnastettavissa olevien tonttien, muiden alueiden sekä rakennuspaikkojen tai muiden vastaavien luovutuksessa niihin soveltuvin osin.

# YLEISET PERIAATTEET - VARAUS

- Tontit varataan kaupunkisuunnittelun ja maankäytön palvelujohtajan tai tonttipäällikön päätöksellä
  - asuintonttien varausaika on 6-12 kuukautta
  - erityisryhmien asumisen ja palveluiden tonttien sekä yritystonttien varausaika on 3-12 kuukautta
  - omakoti- ja pientalotonttien varausaika voidaan jatkaa perustelluin syin yhden kerran (6-12 kk)
  - muiden asuntotonttien, erityisryhmien asumisen ja palveluiden tonttien sekä yritystonttien osalta varausta voidaan jatkaa perustelluin syin tapauskohtaisesti harkiten.
- Omakoti- ja pientalotonttien varauksesta peritään varausmaksu 500 euroa. Varauksen jatkamisesta peritään varausajan keston suhteutettu varausmaksu 500 euroa/vuosi.
- Rivi- ja kerrostalotonttien sekä erityisryhmien asumisen ja palveluiden tonttien ja yritystonttien varausmaksu on 1 % tontin myyntihinnasta/vuosi. Varauksesta tai sen jatkamisesta peritään varausajan keston suhteutettu varausmaksu.
- Varausmaksua ei palauteta, mikäli tontinvarauksesta luovutaan. Sitä ei myöskään hyvitetä tontin myyntihinnassa tai vuokrassa.

# YLEISET PERIAATTEET - KAUPPA

- Asunto- ja erityisryhmien asumisen ja palveluiden tontit myydään pääsääntöisesti voimassa olevilla, rakennusoikeuteen perustuvilla kaupunkirakennelautakunnan hyväksymillä vyöhykehinnoilla. Tontin tai sen osan hinta lasketaan aina käyttämällä rakennusoikeuden määrää osoittavana tehokkuuslukuna vähintään 0,25 ellei kaupunkirakennelautakunta ole toisin päättänyt.
- Tuetun tuotannon erityisryhmien tonttihinnoittelussa käytetään asuntotonttien ARA-vyöhykehintaa. Lisäksi huomioidaan muut ARAn hinnoittelu- ja luovutusperusteet. Myös muissa yleishyödyllisiksi katsottavissa hankkeissa voidaan tapauskohtaisesti soveltaa ARAn hinnoittelu- ja luovutusperusteita.
- Yritystonttien kauppahinnat perustuvat tonttien maapinta-alaan ja/tai rakennusoikeuteen.
- Kaikki kaupat tehdään ns. käteiskauppoina ja kauppahinta maksetaan kertamaksuna.
- Erityisryhmien asumisen ja palveluiden tonttien sekä yritystonttien osalta on ennen kauppakirjan allekirjoittamista esitettävä toteutettavan hankkeen alustavat luonnossuunnitelmat.
- Kaupan yhteydessä peritään tontin lohkomiskulut sekä kaupanvahvistajan palkkio. Ostaja vastaa sähköisestä kiinteistökaupasta aiheutuvista kuluista.
- Luovutusasiakirjat laaditaan voimassaolevan lainsäädännön ja yleisesti kunnissa käytössä olevien periaatteiden mukaisesti. Muista tapauskohtaisista luovutusehdoista päättää kaupunkisuunnittelun ja maankäytön palvelujohtaja tai tonttipäällikkö.

# YLEISET PERIAATTEET - VUOKRAUS

- Asuntotonttien vuokra-aika on 50 vuotta, erityisryhmien asumisen ja palveluiden tonttien vuokra-aika 30-50 vuotta ja yritystonttien vuokra-aika 30 vuotta.
- Vuokrasopimuksessa määriteltävä perusvuokra on 5 % tontin myyntihinnasta. Perusvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuosivuokra tarkistetaan vuosittain vuokrasopimuksen mukaisesti. Vuosivuokra on mahdollista maksaa yhdessä, kahdessa tai neljässä erässä.
- Vuokrauksen yhteydessä peritään tontin lohkomiskulut. Vuokralainen vastaa sähköisen vuokrasopimuksen laadinnasta aiheutuvista kuluista.
- Erityisryhmien asumisen ja palveluiden tonttien sekä yritystonttien osalta on ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista esitettävä toteutettavan hankkeen alustavat luonnossuunnitelmat.
- Yritystonttien vuokrauksen yhteydessä vuokraajan tulee antaa kolmen (3) vuoden vuokraa vastaava panttikirja tai muu kaupungin hyväksymä vakuus vuokrasaatavien turvaamiseksi sekä sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi.
- Vuokratontti on mahdollista lunastaa omaksi vuokra-aikana, jolloin hinta määräytyy lunastushetkellä voimassa olevan hinnoittelun mukaisesti. Lunastushetkeen mennessä maksettuja vuokria ei hyvitetä tontin lunastushinnassa. Mikäli tontin rakennusoikeus on ylitetty esimerkiksi poikkeuslupamenettelyn kautta, tullaan ylitetty rakennusoikeus huomioimaan tontin hinnoittelussa tontin lunastuksen yhteydessä.
- Mikäli aikaisemmin vuokratun tontin lohkomiskuluja ei ole peritty vuokrauksen yhteydessä, ne peritään tontin lunastuksen tai uudelleen vuokrauksen yhteydessä.
- Luovutusasiakirjat laaditaan voimassaolevan lainsäädännön ja yleisesti kunnissa käytössä olevien periaatteiden mukaisesti. Muista tapauskohtaisista luovutusehdoista päättää kaupunkisuunnittelun ja maankäytön palvelujohtaja tai tonttipäällikkö.

# YLEISET PERIAATTEET - RAKENTAMISVELVOITEAIKA, RAKENTAMATTOMAN TONTIN EDELLEEN LUOVUTTAMINEN JA SOPIMUSSAKKO

- Rakentamisvelvoiteaika kaupungin luovuttamilla tonteilla on 3 vuotta.
- Rakentamisvelvoiteajalle on mahdollista saada jatkoa kaupunkisuunnittelun ja maankäytön palvelujohtajan tai tonttipäällikön päätöksellä hakemuksesta perustelluin syin korkeintaan vuodeksi. Rakentamisvelvoiteajan jatkamisesta peritään 100 euron maksu.
- Rakentamatonta tonttia tai sen osaa ei saa myydä, vuokraoikeutta ei saa siirtää, eikä tontin hallintaan oikeuttavia osakkeita luovuttaa tai tonttia muulla tavalla luovuttaa ilman kaupungin suostumusta.
- Suostumuksen rakentamattoman tontin myyntiin tai vuokraoikeuden siirtoon myöntää kaupunkisuunnittelun ja maankäytön palvelujohtaja tai tonttipäällikkö. Suostumuksesta peritään 100 euron maksu.
- Mikäli tontin rakentamisvelvollisuus laiminlyödään tai tontti myydään, vuokraoikeus siirretään tai tontin hallintaan oikeuttavat osakkeet luovutetaan tai tontti muutoin luovutetaan ilman kaupungin suostumusta rakentamattomana, tontin ostaja tai vuokralainen on velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkona kauppahinnan kaksinkertaisena.
- Tontti katsotaan rakennetuksi kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sille rakennetun rakennuksen käyttöönotettavaksi.
- Kaupunkisuunnittelun ja maankäytön palvelujohtaja hoitava tai tonttipäällikkö voi vapauttaa ostajan tai vuokralaisen joko kokonaan tai osittain sopimussakon suorittamisesta.

# OMAKOTI-/PIENTALOTONTIT

- Omakoti-/pientalotontit haetaan pääsääntöisesti sähköisen tontinhakupalvelun kautta.
- Omakoti-/pientalotontit ovat haettavana seuraavasti:
  1. Uudet tonttialueet luovutetaan pääasiassa siten, että ensihaussa tontteja voivat hakea yksityishenkilöt, jotka eivät ole saaneet pientalotonttia Jyväskylän kaupungilta viimeisen 10 vuoden aikana ja joilla ei ole voimassa olevaa tonttivarausta Jyväskylän kaupungin pientalotonttiin. Hakuun ei voi osallistua, jos hakija tai samassa taloudessa asuva avo- tai aviopuoliso on allekirjoittanut Jyväskylän kaupungin kanssa kauppakirjan/vuokrasopimuksen pientalotontista 10 vuoden sisällä tontin hakuajan päättymisestä. Samassa taloudessa asuvat tai muuten samaksi taloudeksi luettavat tai paritalon toteuttavat voivat jättää yhteensä vain yhden hakemuksen. Tontit arvotaan edellä mainittujen hakijoiden kesken siten, että ensisijaisesti lapsiperheille (lapsiperhe = vähintään 1 lapsi) varataan noin puolet alueen tonteista. Edellä mainittua tapaa noudatetaan myös mikäli tonttivaraus perutaan ja menettely katsotaan alueella edelleen tarpeelliseksi alueen kysyntään peilaten.
  2. Tontit ja maanhallinta -yksikkö voi määrittää markkinoinnin yhteydessä tapauskohtaisesti myös uusien tonttialueiden ensihaun toteuttamisesta siten, että tontit arvotaan kaikkien hakemusten jättäneiden kesken ilman kohdan 1. ehtoja.
  3. Kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä tontteja voidaan laittaa hakuun myös tarjouskilpailulla tai huutokaupalla.
  4. Kuukausittaisessa haussa olevat tontit arvotaan kaikkien hakemusten jättäneiden kesken huomioiden kuitenkin kohdan 1. erilliset ehdot koskien peruttuja tonttivarauksia.
- Tontit ja maanhallinta -yksikkö voi laatia tarvittaessa tarkemmat tontinluovutusehdot ko. periaatteisiin perustuen.

# KERROS- JA RIVITALONTIT

- Rivi- ja kerrostalotontit haetaan pääsääntöisesti sähköisen tontinhakupalvelun kautta.
- Tontit varataan hakemuksen perusteella huomioiden muun muassa hakijan olemassa oleva rakentamaton tonttivaranto, kaupungin hakijalle aiemmin luovuttamat tontit ja suunniteltu rakentamisaikataulu.
- Valinnassa painotetaan myös alueiden monimuotoisuutta ja tontteja luovutetaan sekä vapaarahoitteiseen että valtion tukemaan asuntotuotantoon. Mikäli samaan tonttiin tulee useampia samanarvoisia ja hakukriteerit täyttäviä hakemuksia, arvotaan tontti samaa tonttia hakeneiden kesken.
- Tontit ja maanhallinta -yksikkö voi määrittää markkinoinnin yhteydessä rivi- ja kerrostalotonttien luovutuksesta kumppanuushaun tai tontinluovutuskilpailun kautta.
- Kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä rivi- ja kerrostalotontteja voidaan laittaa hakuun myös tarjouskilpailulla tai huutokaupalla.
- Tontit ja maanhallinta -yksikkö voi laatia tarvittaessa tarkemmat tontinluovutusehdot ko. periaatteisiin perustuen.



# ERITYISRYHMIEN TONTIT

- Yksityisille toimijoille suunnatut erityisryhmien asumiseen tai muuhun vastaavaan tarkoitukseen (esim. päiväkodit) osoitettavat tontit luovutetaan pääsääntöisesti julkisen haun kautta tontinluovutuskilpailulla.
- Erityisryhmien asumisen kehittämiseksi joissakin kohteissa voidaan sopia tonttien luovutuksesta myös neuvottelumenettelyllä ilman julkista hakua, jolloin tarpeet ja hankkeet arvioidaan tapauskohtaisesti.
- Erityisryhmien asumisen ja palveluiden tonttien luovutuksessa tarkastellaan erityisryhmien asumisen ja palveluiden alueellista tasapainoa sekä toimijoiden ja palveluntarjoajien tasapuolista kohtelua palveluverkot huomioon ottaen.
- Tontit ja maanhallinta yksikkö voi laatia tarvittaessa tarkemmat tontinluovutusehdot ko. periaatteisiin perustuen.

# YRITYSTONTIT

- Yritystontit luovutetaan pääsääntöisesti julkisen haun kautta tai tontinluovutuskilpailulla.
- Yritystontteja haetaan vapaamuotoisella kirjallisella hakemuksella. Kriteereinä tontinsaajan valinnassa ovat muun muassa elinkeinopoliittisten tavoitteiden toteutuminen, rakentamisen aikataulu sekä kilpailun edistäminen. Valinnassa tarkastellaan myös muun muassa toiminnan sisältöä ja laatua, asemakaavan mukaisuutta sekä rakentamisen laajuutta.
- Yritystontteja voidaan luovuttaa myös neuvottelumenettelyllä ilman julkista hakua, jolloin tarpeet ja hankkeet arvioidaan tapauskohtaisesti.
- Kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä yritystontteja voidaan laittaa hakuun myös tarjouskilpailulla tai huutokaupalla.
- Tontit ja maanhallinta yksikkö voi laatia tarvittaessa tarkemmat tontinluovutusehdot ko. periaatteisiin perustuen.

Jyväskylän kaupunki

Tontit ja maanhallinta

[www.jyvaskyla.fi/tontit](http://www.jyvaskyla.fi/tontit)