

Jyväskylän kaupungin asunto- ja yritystontteja  
sekä erityisryhmien tontteja koskevat

# TONTTIEN LUOVUTUSPERIAATTEET

1.4.2024 alkaen

KUVA: HANNA-KAISA HÄMÄLÄINEN

JYVÄSKYLÄ 

# ASUNTO- JA YRITYSTONTTIEN SEKÄ ERITYISRYHMIEN TONTTIEN LUOVUTUSPERIAATTEET

- Kaupunkirakennelautakunnan tehtävänä on huolehtia maaomaisuudesta ja sen kehittämisestä (Hallintosääntö 2023: 16 §) ja päättää muun muassa asemakaavan ja tonttijaon toteuttamista varten tarvittavien alueiden luovuttamisen (myyminen ja vuokraaminen) perusteista (Hallintosääntö 2023: 69 § ja 70 §).
- Oheiset luovutusperiaatteet on hyväksytty kaupunkirakennelautakunnassa 6.2.2024 § 18 ja ne ovat voimassa toistaiseksi 1.4.2024 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 tai niihin rinnastettavissa olevien tonttien tai tontin osien, rakennuspaikkojen tai muiden vastaavien alueiden luovutuksessa niihin soveltuvin osin.

# YLEISET PERIAATTEET - VARAUS

- Tontit varataan kaupunkisuunnittelu- ja maankäyttöjohtajan tai tonttipäällikön viranhaltijapäätöksellä. Varauspäätös mahdollistaa tontin myymisen/vuokrauksen varausaikana.
- Varusajat ja varauksen jatkaminen
  - Asuntotonttien varausaika on 6-12 kuukautta tai kunnes tontti on kunnallistekniikan osalta rakennettavissa.
  - Erityisryhmien asumisen ja palveluiden tonttien sekä yritystonttien varausaika on 3-12 kuukautta.
  - Pientalotonttien varausaika voidaan jatkaa yksityishenkilöille perustelluin syin yhden kerran 6 kk tai 12 kk. Yrityksille omakotitonttien varausaika ei jatketa.
  - Rivi- ja kerrostalotonttien, erityisryhmien asumisen ja palveluiden tonttien sekä yritystonttien osalta varausta voidaan jatkaa perustelluin syin tapauskohtaisesti harkiten.
- Tonttien varauksesta tai varauksen jatkosta peritään voimassaoleva kaupunkirakennelautakunnan vahvistama maksu. Varaus peruuntuu, mikäli varausmaksua ei makseta eräpäivään mennessä. Varausmaksua ei palauteta, mikäli tontin varauksesta luovutaan. Sitä ei myöskään hyvitetä tontin myyntihinnassa tai vuokrassa.
- Maaperätutkimukset on mahdollista ja suositeltavaa tehdä tontilla varausaikana. Rakentajan vastuulla on riittävän tiheiden ja tarkkojen maaperätutkimusten teettäminen ja niiden perusteella perustamistavan valinta. Rakentaja vastaa pätevien pohjatutkijoiden ja suunnittelijoiden käyttämisestä.

# 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. Mikäli aikaisemmin vuokratun tontin lohkomiskuluja ei ole peritty vuokrauksen yhteydessä, ne peritään tontin lunastuksen tai uudelleen vuokrauksen yhteydessä. Lohkomiskulut määräytyvät voimassa olevan kiinteistötoimitusmaksutaksan mukaisesti.
- Vuokralainen vastaa Kiinteistövähdannan palvelun palvelumaksusta (sisältää vuokraoikeuden kirjaamisen) kun vuokrasopimus allekirjoitetaan sähköisesti. Mikäli vuokrasopimus allekirjoitetaan paperisena, vuokralainen vastaa vuokraoikeuden kirjaamisesta aiheutuvista kuluista Maanmittauslaitokselle.
- Muiden kuin omakotitonttien osalta vuokralaisena toimivan yrityksen tai yhtiön tulee antaa kolmen (3) vuoden vuokraa vastaava kaupungin hyväksymä vakuus vuokrasaatavien turvaamiseksi sekä sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi. Vakuus vaaditaan myös vuokrasopimusta uusittaessa.
- Erityisryhmien asumisen ja palveluiden tonttien sekä yritystonttien osalta on ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista esitettävä toteutettavan hankkeen alustavat luonnossuunnitelmat.
- Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle sitten, kun tontin rakentamisvelvoite on täytetty (rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi). Vuokralaisen tulee huolehtia siitä, että siirronsaaja tulee tietoiseksi vuokrasopimuksesta. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle viipymättä, kuitenkin enintään kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.
- Vuokratontti on mahdollista lunastaa omaksi vuokra-aikana, jolloin hinta määräytyy lunastushetkellä voimassa olevan hinnoittelun mukaisesti.
- Lunastushetken mennessä maksettuja vuokria ei hyvitetä tontin lunastushinnassa. Mikäli tontin rakennusoikeus on ylitetty esimerkiksi poikkeuslupamenettelyn kautta, tullaan ylitetty rakennusoikeus huomioimaan tontin hinnoittelussa tontin lunastuksen yhteydessä.
- Luovutusasiakirjat laaditaan voimassaolevan lainsäädännön ja yleisesti kunnissa käytössä olevien periaatteiden mukaisesti. Muista tapauskohtaisista luovutusehdoista päättää kaupunkisuunnittelu- ja maankäyttöjohtaja tai tonttipäällikkö.

# YLEISET PERIAATTEET - KAUPPA

- Asunto- ja erityisryhmien asumisen ja palveluiden tontit myydään joko lunastusajankohtana voimassa olevilla, rakennusoikeuteen perustuvilla kaupunkirakennelautakunnan hyväksymillä vyöhykehinnoilla tai sen erikseen vahvistamalla hinnoilla. 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.
- Kaupat tehdään pääsääntöisesti 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 voimassa olevan kiinteistötoimitusmaksutaksan mukaisesti. Vuokratontin lunastamisen yhteydessä peritään tontin lohkomiskulut, mikäli niitä ei ole aikaisemmin peritty tontin vuokrauksen yhteydessä. Lohkomiskulut määräytyvät voimassa olevan kiinteistötoimitusmaksutaksan mukaisesti.
- Ostaja vastaa Kiinteistövähdannan palvelun palvelumaksusta (sisältää lainhuudon hakemisen) kun kauppakirja allekirjoitetaan sähköisesti. Mikäli kauppakirja allekirjoitetaan paperisena, ostaja vastaa lainhuudon aiheutuvista kuluista Maanmittauslaitokselle sekä kaupanvahvistajan palkkiosta.
- Luovutusasiakirjat laaditaan voimassaolevan lainsäädännön ja yleisesti kunnissa käytössä olevien periaatteiden mukaisesti. Muista tapauskohtaisista luovutusehdoista päättää kaupunkisuunnittelu- ja maankäyttöjohtaja tai tonttipäällikkö.

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

- Rakentamisvelvoiteaika kaupungin luovuttamilla tonteilla on 3 vuotta.
- Ennen rakentamisvelvoiteajan päättymistä tehdystä perustellusta hakemuksesta on rakentamisvelvoitteelle mahdollista saada jatkoa kaupunkisuunnittelu- ja maankäyttöjohtajan tai tonttipäällikön päätöksellä korkeintaan vuodeksi kerrallaan. Rakentamisvelvoiteajan jatkamisesta peritään voimassaoleva kaupunkirakennelautakunnan vahvistama 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 kaupunkisuunnittelu- ja maankäyttöjohtaja tai tonttipäällikkö. Suostumuksen antamisen edellytyksenä on mm. se, että tontin luovutuksella ei tehdä voittoa. Suostumuksesta peritään voimassaoleva kaupunkirakennelautakunnan vahvistama maksu.
- Mikäli 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. Myyjä voi vapauttaa ostajan osittain tässä tarkoitetun sopimussakon suorittamisesta.
- Mikäli ostaja/vuokralainen laiminlyö edellä tarkoitetun tai myöhemmin pidennetyn rakentamisvelvollisuuden, ostaja/vuokralainen on velvollinen suorittamaan myyjälle/vuokranantajalle sopimussakkona viisi (5) prosenttia sopimuksentekohetken mukaisesta kauppahinnasta määräajan umpeen kuluttua ja jokaiselta alkavalta kuuden (6) kuukauden kaudelta, kunnes ostaja/vuokralainen on kirjallisesti ilmoittanut kaupungille rakentamisvelvollisuuden täyttämisestä. Vuodessa sopimussakko on täten kymmenen (10) prosenttia.
- Tontti katsotaan rakennetuksi kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sille rakennetun rakennuksen käyttöönotettavaksi.
- Kaupunkisuunnittelu- ja maankäyttöjohtajan tehtävää hoitava tai tonttipäällikkö voi vapauttaa ostajan tai vuokralaisen osittain sopimussakon suorittamisesta.

# PIENTALOTONTIT

- Pientalotontit haetaan pääsääntöisesti sähköisen tontinhakupalvelun kautta.
- Pientalotontit ovat haettavana seuraavasti:
  1. Uusien tonttialueiden ensimmäisessä haussa tontteja voivat hakea yksityishenkilöt. Hakuun ei voi osallistua, jos hakija tai samassa taloudessa asuva puoliso taikka paritalon toteuttajista yksikin osapuoli on rakentanut Jyväskylän kaupungilta ostetulle tai vuokratulle pientalotontille 10 vuoden sisällä tontin hakuajan päättymisestä, tai heillä on varauksessa/lunastettuna tontti Jyväskylän kaupungilta. Samassa taloudessa asuvat tai muuten samaksi taloudeksi luettavat tai paritalon toteuttajat voivat jättää yhteensä vain yhden hakemuksen. Kaupungilla on oikeus tarkistaa hakijan antamat tiedot ja mikäli ne osoittautuvat virheellisiksi tai harhaanjohtaviksi, hakemus suljetaan tonttiarvonnan ulkopuolelle.
  2. Mikäli tonttivaraus peruuntuu, edellä mainittu ehto on voimassa kuukausihaussa, jos menettely katsotaan edelleen tarpeelliseksi alueen kysynnän perusteella. Tämä käy ilmi haettavan tontin tiedoista tontinhakupalvelussa.
  3. Kuukausihaussa olevat tontit ovat pääsääntöisesti kaikkien haettavissa. Mikäli kuukausihaussa olevaan tonttiin kohdistuu useampi hakemus, arvotaan tontti ensisijaisesti niiden hakijoiden kesken, joilla ei hakuhetkellä ole varattuna tai lunastettuna rakentamatonta kaupungin luovuttamaa tonttia.
- Kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä tontteja voidaan laittaa hakuun myös tarjouskilpailulla tai huutokaupalla.
- Maankäytön palveluyksikkö voi laatia tarvittaessa tarkemmat tontinluovutusehdot ko. periaatteisiin perustuen.

# KERROS- JA RIVITALOTONTIT

- Rivi- ja kerrostalotontit haetaan pääsääntöisesti sähköisen tontinhakupalvelun kautta.
- Tontteja luovutetaan sekä vapaarahoitteiseen että valtion tukemaan asuntotuotantoon.
- Tontit varataan ensisijaisesti hakemusten perusteella huomioiden muun muassa rakentamisaikataulu sekä hakijalle kaupungilta varatut ja luovutetut rakentamattomat tontit. Valinnassa painotetaan myös alueiden monimuotoisuutta sekä vähäpäästöisyyttä ja resurssiviisautta. Mikäli samaan tonttiin tulee useampia tasavertaisiksi arvioituja hakemuksia, arvotaan tontti näiden hakijoiden kesken.
- Maankäytön palveluyksikkö voi määrittää markkinoinnin yhteydessä rivi- ja kerrostalotonttien luovutuksesta kumppanuushaulla tai tontinluovutuskilpailulla kaupunkirakennelautakunnan vahvistamilla hinnoilla.
- Kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä rivi- ja kerrostalotontteja voidaan laittaa hakuun myös tarjouskilpailulla tai huutokaupalla.
- Maankäytön palveluyksikkö 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.
- Maankäytön palveluyksikkö 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, rakentamisen laajuutta sekä vähäpäästöisyyttä ja resurssiviisautta.
- Yritystontteja voidaan luovuttaa myös neuvottelumenettelyllä ilman julkista hakua, jolloin tarpeet ja hankkeet arvioidaan tapauskohtaisesti.
- Kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä yritystontteja voidaan laittaa hakuun myös tarjouskilpailulla tai huutokaupalla.
- Maankäytön palveluyksikkö voi laatia tarvittaessa tarkemmat tontinluovutusehdot ko. periaatteisiin perustuen.

Jyväskylän kaupunki  
Maankäyttö

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