

**Yhtiömuotoisten tonttien luovutusmenettely ja ehdot**  
(asuinkerrostalo- tai rivitalo- tai muut useampiasuntoiseen  
rakentamiseen tarkoitetut tontit/kiinteistöt)

## Ohjeen tarkoitus

Tämä kunnanhallituksen uusi ohje määrittelee sen menettelyn ja työnjaon, jota noudatetaan, kun kunta luovuttaa (myy tai vuokraa) asuinkerrostalo- tai rivitalo- tai muita useampiasuntoiseen rakentamiseen tarkoitettuja rakennuspaikkoja (määräaloja/tontteja/kiinteistöjä). Menettelystä käytetään nimitystä yhtiömuotoisten tonttien luovutus.

Yhtiömuotoisilla tonteilla tarkoitetaan asuintarkoituksiin asemakaavoitettuja rakennuspaikkoja, jotka myydään/vuokrataan vain osakeyhtiöille (rakennusliikkeille, ei yksityishenkilöille) asunto-osakeyhtiön, perustettavan asunto-osakeyhtiön tai asunto-osakeyhtiöiden lukuun.

Tontinluovutusmenettelyssä otetaan tämän ohjeen lisäksi huomioon Hämeenkyrön kunnan maapoliittinen ohjelma 13.12.2010 soveltuvin osin kunnes se päivitetään ajan tasalle, sekä yleiskaavat, asemakaavat, rakennusjärjestys ja muut mahdolliset ohjeet.

Luovutusmenettelyssä tärkeintä on näyttö markkinaehtoisesta luovutuksesta kuntalain 130 § edellyttämällä tavalla sekä päätöksentekomenettelyn oikeellisuus.

Ohjeen tulkintaan liittyvät kysymykset ratkaisee kunnanjohtaja.

## Nykyinen päätösvalta

Tällä ohjeella ei muuteta hallintosäännön mukaista päätösvaltaa.

Hallintosäännön 97 § mukaan kunnanhallitus päättää

- kiinteän omaisuuden myymisestä, ostamisesta, vaihtamisesta ja vuokraamisesta (yli 10 vuoden ajaksi)
- rakennuspaikkojen myyntiehdosta ja hinnoittelusta.

Hallintosäännön 114 § mukaan muu päätösvalta jakaantuu seuraaville viranhaltijoille:

## Maankäyttöinsinööri

- ratkaisee kunnan myymän rakentamattoman rakennuspaikan rakennusajan pidennyksen rakennusvelvollisuuden osalta
- ratkaisee kunnan myymän rakentamattoman asuinrakennuspaikan edelleen luovutushakemuksen
- ratkaisee asuinrakennuspaikkojen myymisen hallituksen päättämien luovutusehtojen mukaisesti ja tällaisen kaupan purkamisen
- ratkaisee kunnan ostamien asuintonttien myyntikuntoon saattamisen

Tulkintaa: maankäyttöinsinöörin päätösvalta asuinrakennuspaikkojen myynnistä koskee vain pientaloja, koska hallituksen päättämiä myyntiehtoja ei ole vahvistettu muista kohteista.

## Toimistopäällikkö

- päättää asuinrakennusten rakennuspaikkojen varaamisesta ja varausajan jatkamisesta

Tulkintaa: toimistopäällikön toimivallan on katsottu tarkoittavan vain asuinrakennuksia, jotka katsotaan pientaloiksi ja joilla on hallituksen päättämä hinnoittelu. Toimistopäällikölle on annettu päätösvalta tonttivarauksissa, koska hän toimii keskeisesti omakotitonttien markkinointitehtävissä.

## Elinkeinojohtaja

- päättää yritykselle luovutettavan rakennuspaikan esisopimuksesta
- päättää yritykselle luovutettavan hallituksen hinnoitteleman yritys- tai liikepaikkatontin myynnistä tai tällaisen kaupan purkamisesta
- ratkaisee kunnan omistamien yritys- tai liikepaikkatonttien myyntikuntoon saattamisen.

Kommentti: Elinkeinojohtajan päätösvalta tulisi tarkentaa koskemaan tontinvarauksia eikä esisopimuksia. (esisopimus on usein sisällöllisesti laajempi ja sellainen kuuluu kunnanhallitukselle).

Seuraavassa hallintosäännön päivityksessä kannattaa harkita myös päätösvalan osoittamista kunnanjohtajalle yhtiömuotoisten tonttien varaamisessa, koska niiden myynti päätetään kunnanhallituksessa.

## **Myynti-/vuokrausmenettely (luovutusmenettely)**

Hämeenkyrön kunnan asemakaavoitetut yhtiömuotoiset tontit ovat pääsääntöisesti jatkuvassa haussa kunnan kotisivuilla, mutta niitä voidaan myös ilmoittaa hakumenettelyyn tietyksi määräajaksi, jos kunnanhallitus katsoo, että sille on tarkoituksenmukainen perustelu.

Myytävien tonttien päivittämisestä kotisivujen tonttirekisteriin huolehtii toimistosihiteeri Hannele Vataja.

Maapoliittisen ohjelman 7.5 kohdan mukaan yhtiömuotoiseen asuntotuotantoon tarkoitettut tontit – muut kuin omakotitontit – luovutetaan yleensä kunnanhallituksen **etukäteen päättämin hinnoin** tai vuokraamalla. Tapauskohtaisesti voidaan päättää tonttien luovuttamisesta myymällä tarjouskilpailun perusteella. Näiden tonttien rakennusoikeudesta edellytetään käytettäväksi vähintään 75 %.

Yhtiömuotoiseen asuntorakentamiseen tarkoitettut tontit luovutetaan vain hakemuksen mukaiselle yritykselle/yhtiölle/yhdistykselle tai hakemuksen mukaisen yrityksen/yhtiön perustamisen lukuun. Yksityishenkilölle ei näitä tontteja luovuteta, koska asuntorakentamisen toteutuminen on ensisijaista.

Tontteja ei varata tai luovuteta yhtiömuotoisen tontin jo saaneelle, jos aiemmin luovutetun kohteen rakentaminen on vielä aloittamatta (ei

---

tonttireserviä). Samalle hakijalle voidaan varata yhtä useampi tontti vain, jos ne muodostavat rakennettavan kokonaisuuden.

## **Tontinluovutusmenettelyyn hakeminen**

Yhtiömuotoisten tonttien hakeminen tapahtuu jatkuvalla menettelyllä, ellei kohdetta/kohteita ole ilmoitettu haettavaksi tietyssä määräaikaisessa hakumenettelyssä.

Luovutusmenettelyä hakevan tulee esittää hakemuksessaan vähintään:

- tontin käyttösuunnitelma/asemapiirros, jossa tulee esittää vähintään rakennusten sijainti tontilla, kerrosluku, kulkuliittymän sijoittaminen ja paikoituksen järjestäminen.
- alustavat havainnekuvat/ideasunnitelmat, alustava asuntomäärä ja -jakauma sekä toteuttamisaikataulu. Myös jo toteutettujen kohteiden referenssit tulee ilmoittaa. Nämä tiedot on mahdollista esittää myös sanallisessa muodossa.
- lopulliset suunnitelmat, joiden periaatteisiin on jo tonttihakemuksessa sitouduttu, tulee esittää rakennuslupavaiheessa.

Suunnitelmassa ja rakentamisessa tulee noudattaa voimassa olevaa asemakaavaa, Hämeenkyrön kunnan rakennusjärjestystä ja muita mahdollisia voimassa olevia suunnitteluohjeita. Kunnallistekniikan liittymismaksut ovat voimassa olevien taksojen mukaiset. Rakennusvalvonta perii taksojensa mukaiset maksut rakentamiseen liittyvistä luvista.

## **Tontinsaajan valinta ja tontinvaraus**

Määräaikaiseen hakumenettelyyn kunnanhallitus vahvistaa tapauskohtaisesti menettelyohjeet ja kokonaisarvioinnin perusteet.

---

Jatkuvassa tontinhakumenettelyssä noudatetaan seuraavia ohjeita:

Jatkuvassa menettelyssä kunta tekee yhtiömuotoisen tontin varauspäätöksen sen jälkeen, kun hakija on esittänyt edellytetyt alustavat suunnitelmat.

*Kirjallisen varauspäätöksen tekee maankäyttöinsinööri ja varausmaksu on 1.000 euroa. Varausmaksu tulee maksaa ennen varauspäätöksen tekoa. Varausaika on varausmaksun maksaneelle 6 kuukautta varauspäätöksestä lukien, johon mennessä tontista tulee allekirjoittaa luovutuskirja. Varaukselle voidaan myöntää enintään yksi enintään 6 kk pituinen jatkoaika.*

Mikäli luovutuskirjaa ei allekirjoiteta varausaikana, varaus raukeaa ja tontti palautuu kunnalle ja takaisin jatkuvaan hakuun. Varauspäätöksen tekijä tekee peruuntumisesta päätöksen. Varausmaksua ei palauteta tonttivarauksen peruuntuessa tai varauksen umpeutuessa. Varausmaksu hyvitetään tonttia koskevan luovutussopimuksen yhteydessä.

## **Varauksesta edetään luovutusmenettelyyn (kunnanhallituksen käsittelyyn)**

Tonttivarauksen tehneen hakijan kanssa jatketaan luovutusmenettelyn valmisteluun, kun esitetyt suunnitelmat täyttävät asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja mahdollisten muiden ohjeiden asettamat tavoitteet. Lisäksi edellytyksenä on, että hakijan osto-/vuokraustarjous on kunnan päättämän myyntihinnan mukainen, jos kunta on sellaisen kohteesta etukäteen ilmoittanut. Erityistä huomiota kiinnitetään hakijan kykyyn toteuttaa kohde suunnitellussa ajassa.

Hakijan hyväksymisen luovutusmenettelyyn ratkaisevat kokonaisarvioinnin perusteella maankäyttöinsinööri, kaavoituspäällikkö ja rakennustarkastaja yhdessä, jonka jälkeen maankäyttöinsinööri valmistelee luovutusmenettelypäätöksen kunnanjohtajan esiteltäväksi ja kunnanhallituksen

päätettäväksi. Jos jatkuvassa haussa on samasta kohteesta hakijoina enemmän kuin yksi hakija, kokonaisarviointissa hakijat asetetaan etusijajärjestykseen.

Luovutuskirja tulee olla allekirjoitettuna ennen rakentamisen aloittamista.

Tontin saaja vastaa tontin perustamistavan valinnasta ja tarvittavista pohjatutkimuksista. sekä niiden kustannuksista. Tontin saajalla on oikeus tehdä tarvittavat pohjatutkimukset tontille varausaikana. Pohjatutkimuksilla ei saa vahingoittaa tonttia.

Tontinluovutus voi tapahtua joko kauppakirjalla tai vuokrasopimuksella.

Molempiin on vakiintuneet mallit ja ehdot.