

## Asuinpientalotontin luovuttaminen Kirkonseudun alueelta, Pajulantie 13

Kaupunginhallitus 12.01.2026 § 7  
547/10.00.02/2025

Valmistelija: Tontti-insinööri Janne Kuronen

Seloste ja perustelut: Ylöjärven kaupunki omistaa Kirkonseudun asemakaavan korttelin 108 tontin 3 osoitteesta Pajulantie 13. Tontin pinta-ala on 3065 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 766,25 k-m<sup>2</sup>.

Tontin asemakaavamuutos (Pajulantie 13 asemakaavanmuutos) on hyväksytty 26.2.2025 § 95. Asemakaavamuutoksen tavoitteena oli tiivistää ja tehostaa keskusta-alueen asumista. Suunnittelun tarkoituksena oli osoittaa alueelle yhden omakotitalon sijasta kolme kaksikerroksista paritaloa. Asemakaavamuutoksen lisäksi alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet.

Tontille voidaan rakentaa kolme kaksikerroksista paritaloa, kolme talousrakennusta ja sijoittaa pysäköintialue sekä leikki- ja oleskelualue. Tontilla sijaitsee säilytettävä talousrakennus sekä useita säilytettäviä puita.

Tonttihakua suoritetaan laatukilpailuksena, mitä pidetään soveltuvimpana ratkaisuna vastaavanlaisen alueen tontinluovutusmenettelyssä.

Kaupungin asettamat tavoitteet suunnitelmien korkeasta tasosta sekä rakentamisen sisällöstä varmistetaan laatukilpailulla.

Suunnitelmien arvioinnissa pääpaino on laadukkaassa taloarkkitehtuurissa ja pihasuunnittelussa. Rakennusten sijoittelussa sekä julkisivujen suunnittelussa tulee ottaa huomioon kohteen yhteensopivuus ympäröiviin alueisiin ja kaupunkikuvaan.

Rakentajan tulee osoittaa kyvykkyytensä toteuttaa hanke kokonaisuudessaan rakentamisvelvoiteajan puitteissa. Rakentajien tulee sitoutua noudattamaan asemakaavaa ja suunnitteluohjeita.

Tonttien hakijat asetetaan paremmuusjärjestykseen seuraavilla arviointiperusteilla:

- Asemapiirroksen ja täydentävien suunnitelmien laatu
- Arkkitehtuurin ja pihasuunnittelun laatu
- Huoneistojakauma
- Kohteen rakennustöiden aikataulu
- Yhteiskuntavastuullisuus

Viranhaltijoista koostuva valintaryhmä arvioi hakemukset ja asettaa ne kokonaisuutena arvioiden paremmuusjärjestykseen edellä esitettyjen valintakriteerien perusteella. Arviointien jälkeen valitaan kaupungin tavoitteita parhaiten toteuttavia tontinhakijoita tarkentaviin neuvotteluihin. Arvioiden ja neuvottelujen pohjalta valintaryhmä esittää toteuttajaa kaupunginhallituksen päätettäväksi. Arviointien kootut pisteytykset tullaan liittämään osaksi luovutus päätösesitystä.

Tonttien hinnoittelussa hyödynnetään ulkopuolisten arvioitsijoiden tekemiä hintaselvityksiä, jotka ottavat huomioon mm. alueen ja tonttien nykyisen tilanteen sekä alueella tehdyt vertailukelpoiset tonttikaupat. Ylöjärven kaupungin vuonna 2024 teettämän hintaselvityksen mukaan markkina-arvojen vaihteluväli on AR- ja AP-tonteilla 190–240 €/k-m<sup>2</sup>.

Tonttien myyntihinnaksi esitetään 213 €/k-m<sup>2</sup>.

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Toimivalta:              | Hallintosääntö 87 § 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Lisätietoja päätöksestä: | tontti-insinööri, Janne Kuronen, p. 050 501 3295, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Liite:                   | Karttaliite Pajulantie 13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Esittelijä:              | Kaupunginjohtaja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Päätösehdotus:           | <p>Kaupunginhallitus päättää luovuttaa korttelin 108 tontin 3 esitettyyn hintaan seuraavia ehtoja noudattaen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. tontti luovutetaan yhtiömuotoiseen rakentamiseen esityksen mukaisin arviointiperustein.</li><li>2. tontin hinta on 213 €/k-m<sup>2</sup>.</li><li>3. tontin varausmaksu on 5 % luovutushinnasta. Varausmaksu hyvitetään tonttia koskevan kaupan tai vuokrauksen yhteydessä. Varausmaksua ei palauteta tonttivarauksen peruuntuessa tai varausajan umpeutuessa.</li><li>4. tontin varausaika on yksi vuosi, jonka aikana tonttia koskeva luovutuskirja tulee allekirjoittaa. Varausaika lasketaan tonttia koskevan luovutus päätöksen lainvoimaisuudesta alkaen.</li><li>5. tontti voidaan ostaa tai vuokrata.</li><li>6. vuokrasopimukseen asetetaan tontin ostomahdollisuus, kun rakentamisvelvoite on täyttynyt. Kaupunki päättää vuokrakohteen myyntihinnan. Vuokrakohteen myyntihinta asetetaan vuokrasopimuksen allekirjoitushetken myyntihinnan tasoiseksi ensimmäiseksi kolmeksi vuodeksi vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.</li><li>7. tontin vuosivuokra on 6 % tontin myyntihinnasta. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.</li><li>8. ostaja tai vuokraaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset kolmen vuoden kuluessa luovutuskirjan allekirjoittamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa siellä hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.</li><li>9. tontti luovutetaan itsenäiseksi kiinteistöksi lohkottuna.</li><li>10. kaupunki perii 1 180 euron korvauksen tontin lohkomiskustannuksista.</li></ol> |

11. tontin ostaja/vuokraaja vastaa kunnallistekniikan liittymismaksuista kokonaisuudessaan, jotka Ylöjärven Vesi Oy perii voimassa olevien taksojen mukaisesti.

12. luovutuskirjaan sisällytetään sopimussakko. Sopimussakko on 1.5 kertaa tontin maapohjan hinta.

13. vuokrasopimus purkautuu viiden vuoden kuluttua vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, mikäli kaupungin asettamaa rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

14. avoimessa haussa ollut tontti voidaan siirtää jatkuvaan hakuun, mikäli hyväksyttäviä hakemuksia tonttiin ei avoimessa haussa jätetä tai jos tontti edellä lueteltujen luovutus- ja varausehtojen nojalla vapautuu.

Päätös:

Hyväksyttiin.