

Asuintontin luovuttaminen Mäkkylänrinteen alueelta, kortteli 236 tontti 1, Lohkaretie 3

Kaupunginhallitus 19.10.2026

423/10.00.02/2026

Valmistelija: Tontti-insinööri Janne Kuronen

Seloste ja perustelut: Ylöjärven kaupunki omistaa tontin asemakaavan (Kivikkotien asemakaavan muutos) korttelista 236.

Alueen asemakaava on hyväksytty 18.5.2026 § 39. Asemakaavoituksen tavoitteena oli ajantasaistaa asumiseen asemakaavoitetut, mutta toteutumatta jääneet korttelialueet huomioiden alueen sijainnin ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varren mahdollistama maankäyttöpotentiaali ja asuinkorttelialueiden myöhempi laajeneminen kohti kaakkoa.

Tontille voidaan rakentaa kaksikerroksisia kytkettyjä asuinrakennuksia, joihin on lisäksi mahdollista sijoittaa kerrosalaan laskettavia tiloja ullakkokerrokseen. Korttelialue on tarkoitettu kytkettyjen omakotitalojen korttelialueeksi. Tontin pinta-ala on n. 6924 m² ja rakennusoikeus n. 2769,6 k-m².

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
- Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden ja kerroslukumäärän noudattaminen
- 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 luovutuspäätösesitystä.

Tonttien hinnoittelussa hyödynnetään ulkopuolisten arvioitsijoiden tekemiä hintaselvityksiä, jotka ottavat huomioon mm. alueen ja tonttien nykyisen tilanteen sekä alueella tehdyt vertailukelpoiset tonttikaupat.

Ylöjärven kaupungin vuonna 2025 teettämän hintaselvityksen mukaan markkina-arvojen vaihteluväli on A-tonttien osalta 250–350 €/k-m².

Tontin myyntihinnaksi esitetään 280 €/k-m².

Toimivalta: Hallintosääntö 87 § 2

Lisätietoja päätöksestä: tontti-insinööri, Janne Kuronen, p. 050 501 3295, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Oheisaineisto: Karttaliite Lohkaretie

Esittelijä: Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää, että

1. korttelin 236 tontti 1 luovutetaan seuraavin ehdoin:

1.1 Tontin hinta on 280 €/k-m².

1.2 Tontin varausaika on yksi vuosi, jonka aikana tonttia koskeva luovutuskirja tulee allekirjoittaa. Varausaika lasketaan tonttia koskevan luovutuspäätöksen lainvoimaisuudesta alkaen.

1.3 Varausmaksu (5 % luovutushinnasta) hyvitetään tonttia koskevan kaupan tai vuokrauksen yhteydessä. Varausmaksua ei palauteta tonttivarauksen peruuntuessa tai varausajan umpeutuessa.

1.4 Tontti voidaan ostaa tai vuokrata.

1.5 Vuokrasopimukseen asetetaan tontin ostomahdollisuus, kun rakentamisvelvoite on täyttynyt. Kaupunki päättää vuokrakohteen myyntihinnan. Vuokrakohteen myyntihinta asetetaan vuokrasopimuksen allekirjoitushetken myyntihinnan tasoiseksi ensimmäiseksi kolmeksi vuodeksi vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

1.6 Tontin vuosivuokra on 6 % tontin myyntihinnasta. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

1.7 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.

1.8 Tontti luovutetaan itsenäiseksi kiinteistöksi lohkokkuna.

1.9 Kaupunki perii 1 180 euron korvauksen tontin lohkomiskustannuksista.

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

1.11 Luovutuskirjaan sisällytetään sopimussakko. Sopimussakko on 1,5 kertaa tontin maapohjan hinta.

1.12 Vuokrasopimus purkautuu viiden vuoden kuluttua vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, mikäli kaupungin asettamaa rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

2. Tonttien luovutus tapahtuu laatukilpailun kautta selosteosassa mainituin arviointiperustein.

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

Päätös: