

Sastamalan kaupungin tontinvaraussääntö

- tonttien varaus- ja luovutusehdot, hyväksytty ympäristölautakunnassa 21.4.2026

1. YLEISTÄ

1.1 Päätösvalta

Hallintosäännön 30 §:n mukaan ympäristölautakunta päättää kaupungin omistamien rakennuspaikkojen toteuttamisjärjestyksestä, luovutusehdoista ja hinnoittelusta.

Hallintosäännön 36 §:n mukaan kaupungingeodeetti päättää kaupungin omistamien rakennuspaikkojen rakentamisesta, varaamisesta, varaamisajan pidentämisestä, myynnistä ja vuokraamisesta noudattaen ympäristölautakunnan hyväksymiä luovutusehtoja ja hinnoitteluja.

1.2 Määritelmät

Tontilla tarkoitetaan tässä yhteydessä kaikkia rakennuspaikaksi tarkoitettuja maa-alueita. Omakotitontilla tarkoitetaan tonttia, jolle saa rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittävän erillispientalon. Yritystonteilla tarkoitetaan kaikkia muuhun käyttötarkoitukseen (yhtiömuotoinen asuinrakentaminen, liikerakentaminen, tuotanto- ja toimitilat) luovutettavia tontteja.

1.3 Tontin luovutuksen yleisperiaatteet

Tonttien hinnoittelusta päättää ympäristölautakunta. Tontit voidaan tarvittaessa myydä myös tarjousmenettelyllä kiinteän hinnan sijasta erikseen niin päätettäessä.

Tontin luovutuksessa käytetään varausmenettelyä. Tontteja on mahdollista luovuttaa ilman varausmenettelyä erikseen niin päätettäessä.

Tontit luovutetaan myymällä tai vuokraamalla. Varaaja voi valita, ostaako vai vuokraako hän tontin. Erikseen voidaan tehdä päätös, että määrätyt tontit ovat vain ostettavissa tai vuokrattavissa.

Tontit ovat varattavissa jatkuvan haun periaatteella, jolloin tontit varataan hakijoille varauksien saapumisjärjestyksessä. Tontteja voidaan erikseen päätettäessä asettaa määräajaksi yleiseen hakuun tai myydä tarjouskilpailun perusteella. Määräaikausta tai tarjouskilpailusta tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla ja paikallislehdessä. Jos määräaikana samaan tonttiin kohdistuu useampi haku, tontin saaja valitaan arpomalla. Määräaikaahan jälkeen vapaaksi jääneet tontit siirtyvät jatkuvaan hakuun.

Varauksen rauetessa tai peruuntuessa maksettua varausmaksua ei palauteta varajalle. Mikäli varattu tontti vapautuu, se palautetaan yleiseen hakuun. Vapautuvia tontteja ei voi jonottaa.

2. OMAKOTITONTTIEN VARAUS- JA LUOVUTUSEHDOT

2.1. Varauksen tekeminen

Varaushakemus voidaan tehdä sähköisesti kaupungin verkkosivujen tontinvarauspalvelun kautta tai kirjallisena / sähköpostilla. Tontin varaamisesta tehdään viranhaltijapäätös.

Kullakin taloudella tai yrityksellä voi olla varattuna vain yksi rakentamaton tontti kerrallaan. Erityisestä syystä varauspäätöksen tekijä voi kuitenkin varata samalle taholle useamman tontin samanaikaisesti.

2.2. Varausmenettely ja varausmaksu

Omakotitontin varaus tulee osapuolia sitovaksi kun tontin varauspäätös on tehty ja varausmaksu on maksettu.

Omakotitontin varausmaksu on 1 000 euroa. Niillä tonteilla, joiden myyntihinta on enintään 2 000 euroa, varausmaksu on 500 euroa. Varauskassa hyvitetään tontin kauppahinnasta tai vuosivuokrasta. Tonttivaraus on voimassa kaksitoista (12) kuukautta. Varausta ei voi siirtää toiselle.

2.3. Varaajan oikeudet

Varaajalla on varausaikana oikeus hakea rakennuslupaa ja tehdä tontilla rakentamista valmistelevia toimenpiteitä.

2.4. Varauksen jatkaminen

Varaukselle voidaan myöntää varaajan hakemuksesta jatkoaikaa enintään 12 kuukautta. Varausajan jatkamiseen tulee olla perusteltu hyväksyttävä syy.

2.5. Tontin osto tai vuokraus

Kun varaaja on saanut rakennusluvun tontille, hän voi hakea tontin ostoa tai vuokrasopimuksen tekemistä. Tontin luovutusta (osto tai vuokraus) on pyydetty varauksen voimassaoloaikana. Ellei tontin luovutusta ole haettu ennen varausajan päättymistä, varaus katsotaan rauenneeksi. Varaaja voi peruuttaa varauksensa varausaikana.

Jos kauppakirjan tai maanvuokrasopimuksen tekeminen viivästyy ilman hyväksytyä syytä, raukeaa tehty varauspäättös ja kaupungilla on oikeus luovuttaa tontti toiselle hakijalle.

Luovutuksen saaja vastaa tontin kiinteistönmuodostamiskuluista, varainsiirtoverosta ja lainhuudatuskustannuksista. Mikäli kaupanvahvistajana käytetään kaupungin omaa henkilöstöä, kaupanvahvistajan palkkiota ei erikseen peritä. Mikäli luovutettava tontti on jo lohkottu, kaupunki perii tontin lohkomiskustannukset kaupan/vuokrauksen yhteydessä maanmittauslaitoksen taksan mukaisesti. Mikäli tontin luovutuksessa käytetään sähköistä kiinteistönvaihdannan (KVP) palvelua, ostaja vastaa palvelun käytöstä aiheutuvista kuluista.

Tontin saajan oikeudet ja velvollisuudet sovitaan yksityiskohtaisesti kauppakirjassa tai maanvuokrasopimuksessa. Laadittavat kauppakirjat ja maanvuokrasopimukset noudattavat tämän ohjeen periaatteita ja muutoin kunnissa yleisesti käytössä olevia sopimusperusteita.

2.6 Vuokrasopimusehdot

Tonttien vuokra-aika on pääsääntöisesti 50 vuotta ja vuotuinen vuokra on 5 % tontin myyntihinnasta. Vuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokralainen voi halutessaan lunastaa tontin sen jälkeen kun tontin rakentamisvelvoite on täytetty. Maksettujen vuosivuokria ei hyvitetä myöhemmin tonttia ostettaessa.

Mikäli vuokraaja lunastaa tontin ennen kuin viisi vuotta vuokra-ajan alkamisesta on kulunut, lunastushintana käytetään tontin alkuperäistä myyntihintaa. Myöhemmin tonttia lunastettaessa myyntihinta määräytyy kaupungilla samalla alueella tai sen läheisyydessä myynnissä olevien saman kaltaisten tonttien hintatason mukaan.

2.8. Liittymät

Liittymien (sähkö, vesi, lämpö ja data) hinta ei sisälly tontin kauppahintaan. Liittymistä tehdään eri sopimukset palvelun tarjoajan kanssa. Sastamalan vesi perii erikseen maksun tonttia varten rakennetuista talojohtohaaroista sekä tontin vesi- viemäri- ja hulevesiliittymismaksut liittymissopimuksen tekohetkellä voimassa olevan taksan mukaisesti.

2.9. Rakentamisvelvoite ja sopimussakko

Tontin saaja sitoutuu rakentamaan rakennuspaikalle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan tai maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakentamislain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Kaupunki voi kirjallisesta hakemuksesta erityisistä syistä myöntää pidennystä rakennusajalle.

Rakentamisvelvollisuuden rikkomisesta peritään viivästysajalta sopimussakkoa. Sopimussakko on 20 % tontin kauppahinnasta rakentamisvelvollisuuden määräajan

umpeen kuluttua jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. Kaupunki voi vapauttaa luovutuksensaajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitetun sopimussakon suorittamisesta.

Varauspäätöksen tekijä voi päättää tontin tai sen osan luovutuksesta ilman rakentamisvelvollisuutta niissä tapauksissa, että luovutettava tontti tulee lisäalueeksi jo rakennettuun tai rakennettavaan tonttiin ja tonttien kysyntä alueella on ollut vähäistä.

2.10. Vallintarajoitus ja sopimussakko

Tontin saaja ei saa luovuttaa tonttia rakentamattomana tai vajaasti rakennettuna edelleen, ellei kaupunki anna tähän kirjallista suostumustaan. Mikäli kaupunki myöntää luvan tontin luovutukseen rakentamattomana, rakentamisvelvoite ja mahdollinen sopimussakko velvoittavat uutta omistajaa.

Mikäli ostaja/ vuokralainen luovuttaa saamansa tontin sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona tontin kauppahintaa vastaavan summan. Vallintarajoitus ei koske tontteja, jotka on luovutettu ilman rakentamisvelvollisuutta.

3. YRITYSTONTTIEN VARAUS JA LUOVUTUSEHDOT

3.1. Yleisehdot

Yritystonttien varauksessa ja luovutuksessa noudatetaan soveltuvin osin omakotitonttien varaus- ja luovutusehtoja.

3.2. Varauksen tekeminen

Tontin varaajalla voi olla samanaikaisesti varattuna useampi kuin yksi yritystontti, mikäli yritystoiminnan laatu ja laajuus sitä edellyttää. Varaus voidaan varaajan niin halutessa siirtää varaajan omistaman yrityksen tai kiinteistön hallintaa varten perustetun osakeyhtiön nimiin.

3.3. Varaussopimus

Yritystonttien varauksesta tehdään varaajan kanssa erillinen varaussopimus. Varaussopimuksessa sovitaan tontin varauksen yksityiskohdista tämän ohjeen periaatteita noudattaen.

3.4 Varausmaksu

Tontin varauksesta peritään varausmaksu. Varausmaksun suuruudesta määrätään tontin varauspäätöksessä. Varausmaksu hyvitetään tontin kauppahinnasta tai vuosivuok-rasta. Varausmaksua ei palauteta, mikäli varaus raukeaa.

3.5. Varausmenettely

Yritystonttien varaus on sitova, kun varauspäätös on tehty, kaupunki ja tontin varaaja ovat allekirjoittaneet varaussopimuksen ja varausmaksu on maksettu.

4. VOIMAANTULO

Tätä sääntöä noudatetaan 1.7.2026 alkaen tehtäviin uusiin tontin varauksiin. Ennen tämän säännön voimaantuloa tehtyjä tonttivarauksia koskevat aiemman varaussään-nön mukaiset määräykset.

Tästä säännöstä poikkeavista tontinluovutusehdoista päättää ympäristölautakunta.