

KAAVOITUS JA MAANKÄYTTÖ TONTIT JA MAANHALLINTA

Kaavoitus ja yritystontit

toivottavat yrittäjät tervetulleeksi Rakentajantalon risteilylle!

2.11.2022



YRITTÄJÄT
& KAUPUNKI **SAMAASSA
VENEESSÄ**

JYVÄSKYLÄ 

- Mitä kaavoitus on ja miksi sitä tehdään?
- Mitä kaavoittaja tekee?
- Mikä ohjaa kaavan laadintaa?
- Kuinka voin osallistua maankäytön suunnitteluun?
- Kuinka työpaikka- ja yritystontteja kaavoitetaan ja mikä ohjaa päätöksentekoa?
- Miten yrittäjät huomioidaan kaupungin päätöksenteossa?
- Olen kiinnostunut kaupungin tarjonnasta, kuinka voin varata/ostaa tontin?

KAAVOITTAMINEN ON ALUEIDEN KÄYTÖN SUUNNITTELUA



Kaavoittaminen perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin, jossa todetaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena olevan vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää:

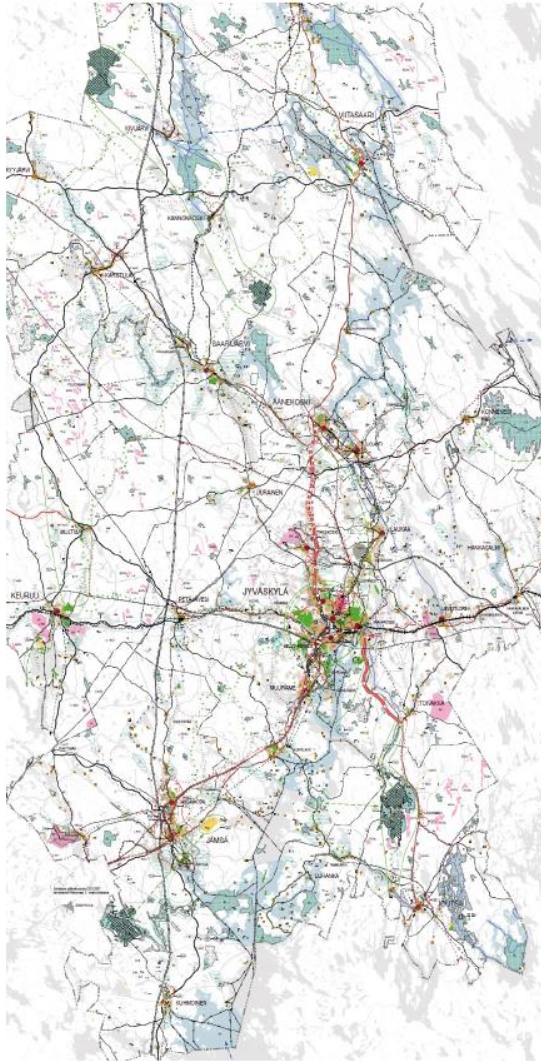
- 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista;
- 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta;
 - 2 a) riittävän asuntotuotannon edellytyksiä,
- 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista;
- 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä;
- 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä;
 - 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä;
 - 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista;
 - 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta;
- 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä;
 - 10) palvelujen saatavuutta; sekä
- 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Monen merkittävän osa-alueen hallintaa osana suurempaa kokonaisuutta.

KAAVOITUSJÄRJESTELMÄ

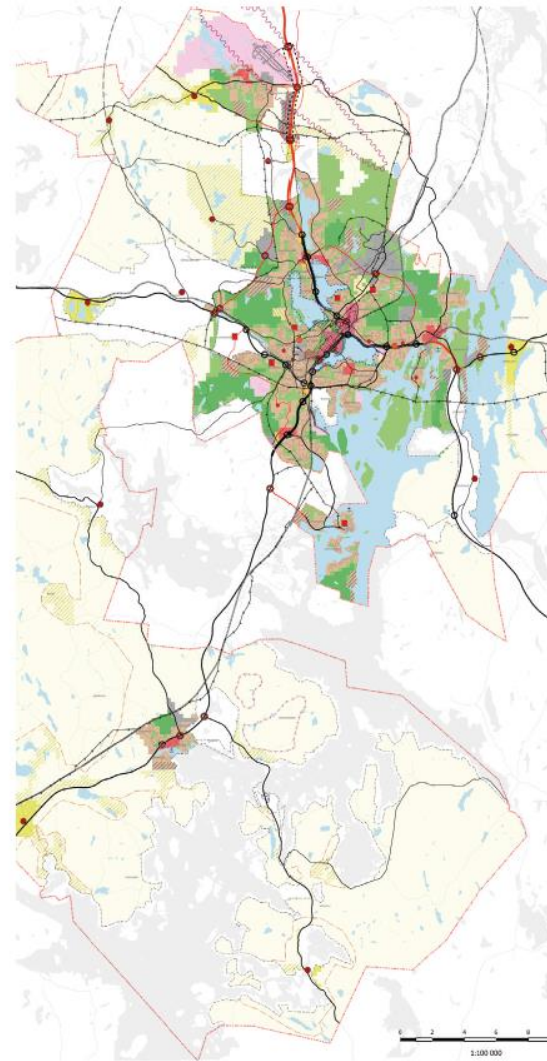
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maakuntakaava



Keski-Suomen maakuntakaava

Yleiskaava



Jyväskylän yleiskaava

Asemakaava

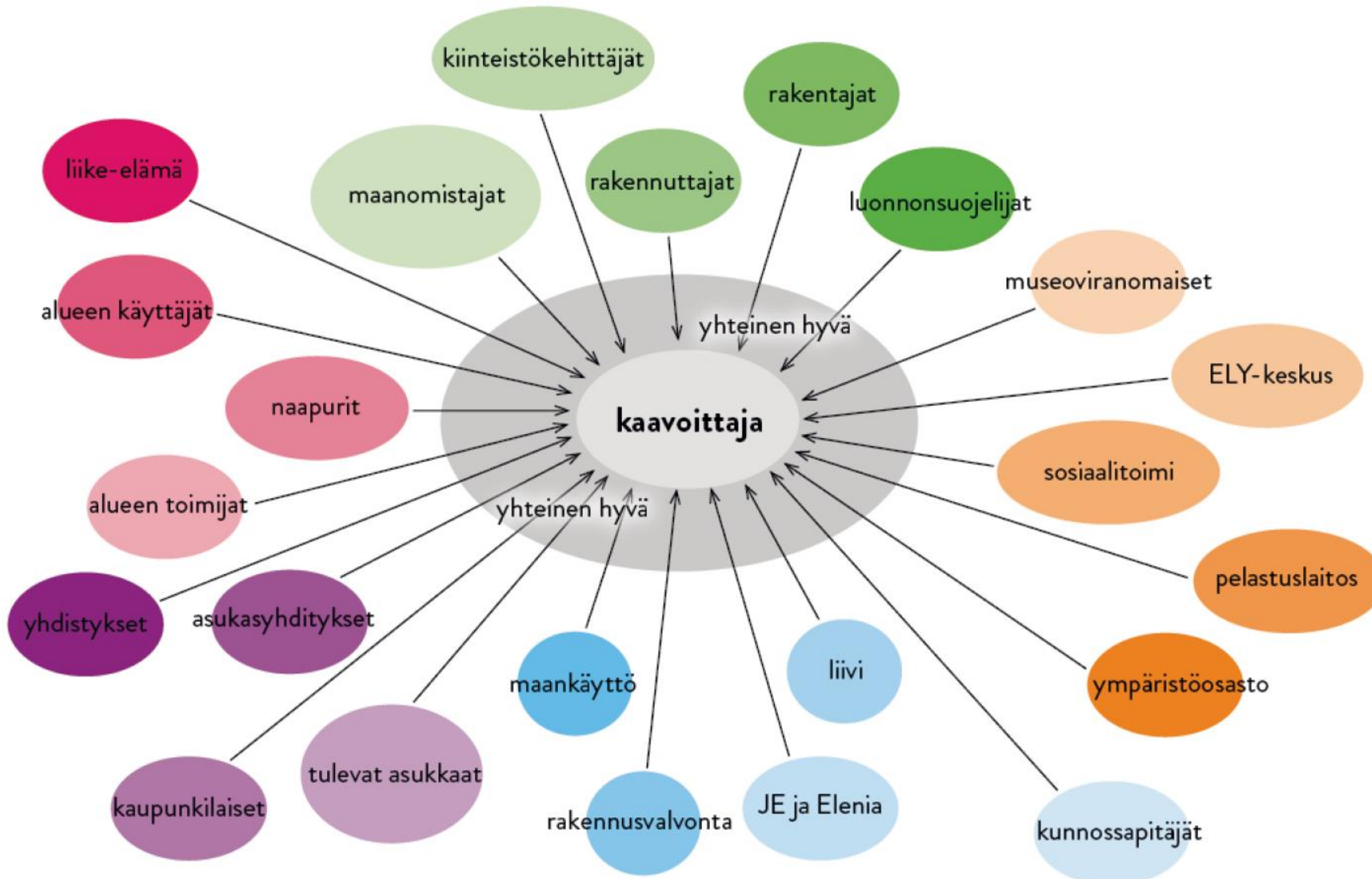


Savulahden asuinalueen asemakaava



TAVOITTEIDEN RISTITILI

Osallisia on paljon ja kaikilla on omat tavoitteensa > kaavoittaja laatii kaavan, jonka tulee edustaa yhteistä hyvää (usein tavoitteiden kompromissi)



"Kyllä, ei, ehkä, en tiedä ja yksi ei luota kehenkään."
→ yhteistä hyvää palvelevan lopputuloksen saavuttaminen lähtökohdista riippumatta

ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan tarkoitus (MRL 50 §)

Asemakaavoja laaditaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten. Asemakaavan tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä.

Asemakaavan laatimistarve (MRL 51 §)

Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajantasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen.

Asemakaavan sisältövaatimukset (MRL 54 §)

Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Asemakaavoja laaditaan sekä kaupungin että maanomistajan aloitteesta

- Kaupungilla on ns. kaavoitusmonopoli

Tarkin kaavallinen suunnittelutaso, joka tuottaa konkreettisen pohjan mm. alueiden käytölle ja rakentamiselle.

Kaupungilla monopoli asema.

KAAVAMÄÄRÄYKSET

Asemakaavamääräykset (MRL 57 §)

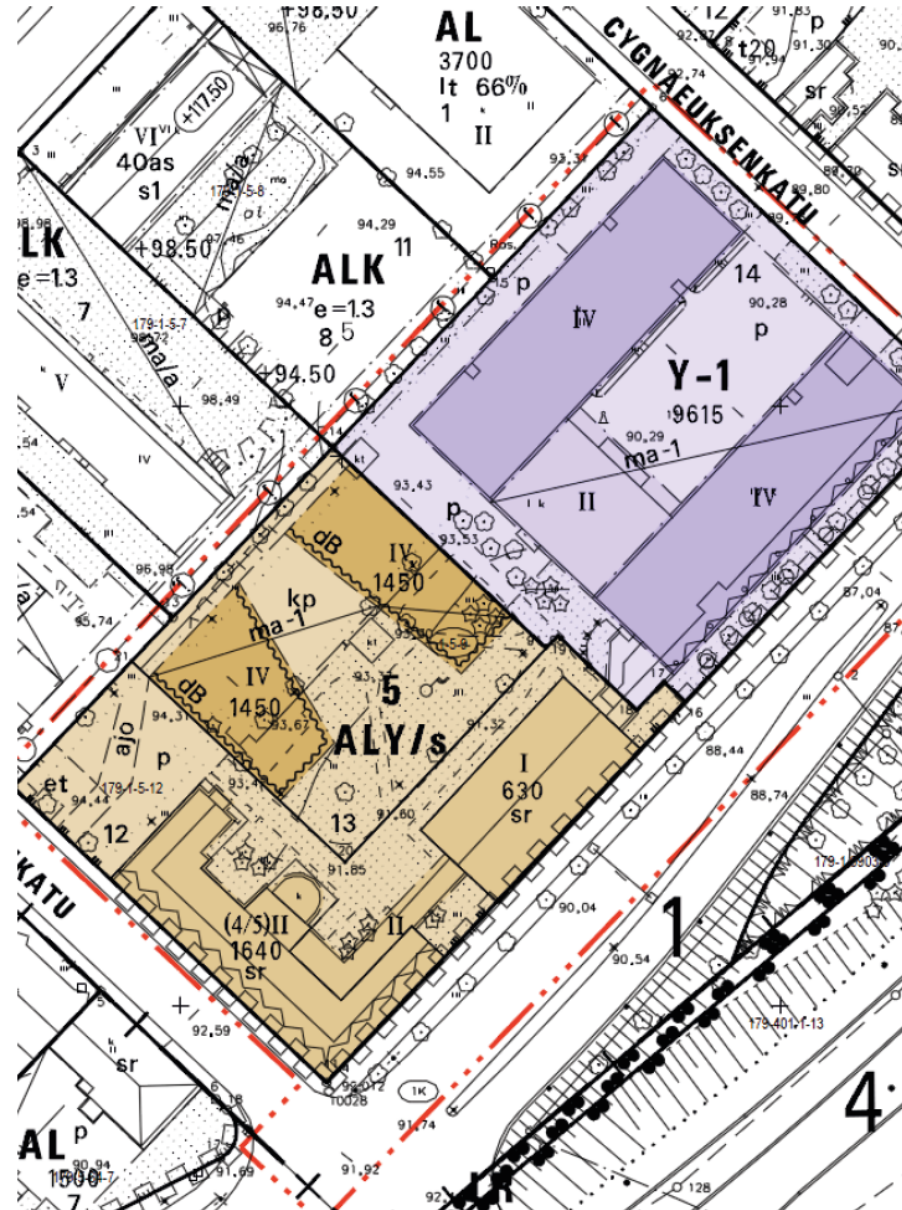
Asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä. Asemakaavamääräykset voivat koskea myös haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista.

Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräykset). Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.

Asemakaavalla ja kaavamääräyksillä määrätään mm.:

- Mitä saa rakentaa? (käyttötarkoitus - asuminen, liikerakentaminen, teollisuus jne.)
- Mihin saa rakentaa? (rakennusala)
 - Kuinka paljon saa rakentaa?
rakennusoikeus - kerrosalaneliömetreinä tai tehokkuutena
 - Kuinka korkea saa rakentaa? (kerrosluku)
- Minkä näköistä saa rakentaa? (rakentamistapa/arkkitehtuuri)
 - Pitääkö jotain säilyttää (rakennukset, luonto jne.)
 - Paljonko tarvitaan autopaikkoja tai pyöräpaikkoja?
 - Millaisia pihajonoja tulee toteuttaa?

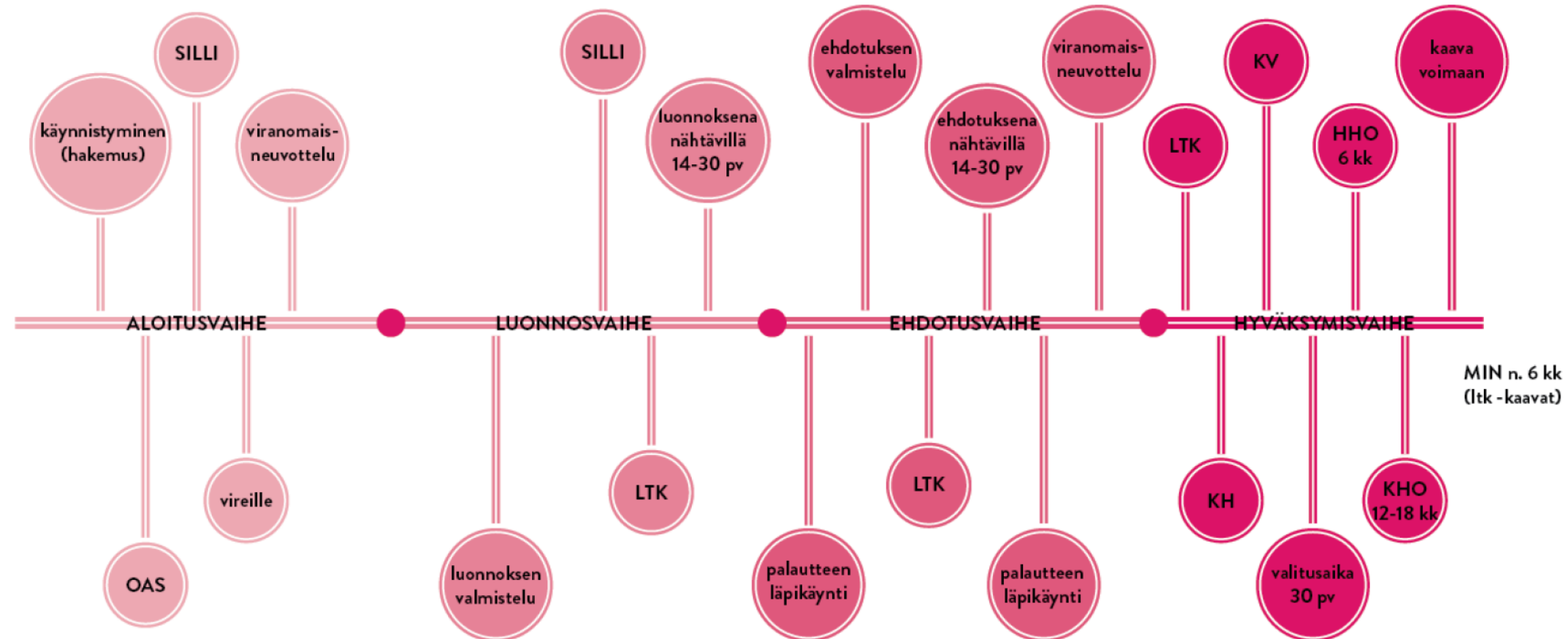
...



KAAVOITUS ON MONIVAIHEINEN PROSESSI

Kaavaprosessin läpivieminen vie lyhimmillään noin 6 kk ja pisimmillään vuosia (jopa 20 vuotta).
Valitukset pidentävät kaavaprosessin kestoa noin 1-2 vuotta.

AIKATAULU ASEMAKAAVAT



KAAVOITUS ON MONIVAIHEINEN PROSESSI

Jyväskylässä asemakaavat luokitellaan vaikutuksiltaan merkittäviin ja vähäisiin asemakaavoihin. Vaikutuksiltaan merkittävät asemakaavat hyväksyy kaupunginvaltuusto ja vähäiset kaupunkirakennelautakunta.

ALOITUSVAIHE

- Kaavoitus käynnistetään
- Kerätään kaava- aluetta koskevat lähtötiedot
- Asetetaan kaavalle tavoitteet
- Ilmoitetaan kaavatyo vireille ja OAS kommentoitavana

LUONNOSVAIHE

- Laaditaan kaavaluonnos
- Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kommentoitavaksi

EHDOTUSVAIHE

- Laaditaan kaavaehdotus palautteen ja tarkentuneen suunnittelun perusteella
- Kaavaehdotus asetetaan nähtäville kommentoitavaksi

HYVÄKSYMISVAIHE

- Asemakaava hyväksytään Jyväskylän kaupunginvaltuustossa tai kaupunkirakennelautakunnassa.
- Valitusmahdollisuus HHO ja KHO

16.10.2014, 11.7.2017, 6.2018 (1)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

TIKANRANTA I

ASEMAKAAVAN LAAJENNUS O.S. KAUPUNGINOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA KAUPUNGINOSAN KÄYTTÖ- JA VIRKISTYSLAUELELLE SIÄÄS KAUPUNGIN VIRKISTYSLAUELELLE (Käytöksen 2014)

Maankäytön ja rakennuksen O.S. I monivaiheisen kaava-alueen luokitteluun, kate-alueiden laajentamiseen ja merkitykseen nähden laadittuihin suunnitelmia koskeviin ja virkistysalueeseen liittyviin sekä kaavan vaikutusten arvioinnin osiin.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

1. Kaava-alueen sijainti
Asemakaava-alue sijaitsee Tikanranta-kaupunginosassa Tikanranta-alueen 4. kirkon- ja entisyyden alueiden alueella. Suunnitelman on tarkoitus toteuttaa osittain nykyisen alueen pohjois- ja eteläosissa.

2. Suunnitelman tavoitteet
Suunnitelman tavoitteena on mahdollistaa alueen kaavoitus ja kehittää suunnitelmassa olevan alueen rakennusolosuhteita. Tavoitteena on myös mahdollistaa alueen kaavoitus ja kehittää suunnitelmassa olevan alueen rakennusolosuhteita.

3. Suunnitelman vaikutukset
Suunnitelman vaikutukset arvioidaan ottaen huomioon alueen nykyisen tilan ja suunnitelman vaikutukset.

ASEMAKAAVOITUS JYVÄSKYLÄN KAUPUNGI

TIKANRANTA I

ASEMAKAAVAN LAAJENNUS O.S. KAUPUNGINOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA KAUPUNGINOSAN KÄYTTÖ- JA VIRKISTYSLAUELELLE SIÄÄS KAUPUNGIN VIRKISTYSLAUELELLE (Käytöksen 2014)

ASEMAKAAVOITUS JYVÄSKYLÄN KAUPUNGI

ASEMAKAAVOITUS JYVÄSKYLÄN KAUPUNGI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

1. Asemakaavan nimi
2. Asemakaavan tarkoitus
3. Asemakaavan laajuus
4. Asemakaavan voimaantuloaika
5. Asemakaavan voimaantuloalue
6. Asemakaavan voimaantuloalueen rajoittaminen
7. Asemakaavan voimaantuloalueen rajoittaminen
8. Asemakaavan voimaantuloalueen rajoittaminen
9. Asemakaavan voimaantuloalueen rajoittaminen
10. Asemakaavan voimaantuloalueen rajoittaminen

TIKANRANTA I

ASEMAKAAVAN LAAJENNUS O.S. KAUPUNGINOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA KAUPUNGINOSAN KÄYTTÖ- JA VIRKISTYSLAUELELLE SIÄÄS KAUPUNGIN VIRKISTYSLAUELELLE (Käytöksen 2014)

ASEMAKAAVOITUS JYVÄSKYLÄN KAUPUNGI



- Kaavoitusta ohjaa vuosittain laadittava kaavoitusohjelma, ns. kaavoituksen työohjelma, jossa määritellään tulevat merkittävimmät kohteet seuraaville vuosille.
- Töitä tulee tehtäväksi paljon myös ohjelman ulkopuolelta.
- Kaavoitus on konkreettista yhteystyötä hyvin monen eri sektorin ja toimialan kanssa (ulkoisten ja sisäisten).
- Kaavoitukseen liittyy erilaisia osakokonaisuuksia, mm. kaupallinen kaavoitus ja poikkeamismenettelyt.
- Kaavoitus on strateginen taso, joka tuo suuremman kuvan tavoitteet toteutukseen (tai sitä kohti).
- Poliittikka vaikuttaa päätöksentekoon.

JYVÄSKYLÄN KAUPUNKISTRATEGIA 2022-2025

Kasvava ja kansainvälistyvä sivistyskaupunki

Yhtenä kärkiteemana elinvoiman vahvistaminen ja yritystoiminta

ELINVOIMAN KAUPUNKI

Yritysten kasvun ja elinkeinoelämän vauhdittaja

Vetovoimaisena kaupunkina vauhditamme yritysten kasvua ja uusien työpaikkojen syntyä. Vahvan verkostoyhteistyön avulla pystymme tarjoamaan parhaat edellytykset yritysten syntymiselle, kasvulle, kehitykselle sekä kansainvälistymiselle.

Jyväskylä tarjoaa korkeasti koulutettua, motivoitunutta ja osaavaa työvoimaa yritysten käyttöön. Edistämme oppilaitosten ja työelämän vuorovaikutusta osaamisen lisäämiseksi ja opiskelijoiden työllistymismahdollisuuksien parantamiseksi.

Tutkimus-, kehitys ja innovaatiotoiminta synnyttää uutta yrittäjyyttä ja osaamista erityisesti teknologia- ja hyvinvointialoilla. Yritysten kasvupalvelut ja kansainvälinen tutkimus- ja koulutusyhteistyö avaavat toimijoiden ovia myös globaaleille markkinoille.



1. Työllisyyden vahvistaminen

Näin me sen teemme

Vauhditamme nuorten siirtymistä osaajiksi työelämään yhdessä oppilaitosten kanssa. Uudistamamme nuorille suunnattuja työllisyyspalveluja ja luomme uusia polkuja työllistymiseen.

Kehitämme uusia ratkaisuja työelämän osaajapulaan yritysten tarpeita kuullen. Lyhennämme työttömyysajan kestoa ja edistämme vieraskielisten työllistymistä.

Näin seuraamme vaikuttavuutta

- Työttömyysaste laskee kaikissa ikäluokissa, erityisesti alle 25-vuotiaissa
- Alle 30-vuotiaiden, maahanmuuttajien ja vieraskielisten työllisyysaste nousee
- Työttömyysaste on vuoteen 2025 mennessä valtakunnan keskiarvossa tai 9 %
- Työttömyysaika lyhenee kaikissa ikäryhmissä
- Pitkäaikaistyöttömien määrä vähenee
- Työllisyyden kuntakokeilu vaikuttaa positiivisesti kuntatalouteen

2. Kasvat yritykset ja houkuttelevat työpaikat

Näin me sen teemme

Houkuttelemme yrityksiä Jyväskylään tarjoamalla erinomaisia palveluita sijoittumisen tueksi. Rohkaisemme yrityksiä edelläkävijyyteen ja kansainvälistymiseen tarjoamalla yrityslähtöisiä kasvupalveluita ja edistämme innovatiivisia hankintoja. Uudistamme koko kaupungin palveluprosesseja yrittäjämönteisyyden lisäämiseksi.

Matkailualan kehitys luo uusia työpaikkoja, lisää kaupungin vetovoimaa ja kasvattaa matkailutuloa.

Näin seuraamme vaikuttavuutta

- Jyväskylä on Yrittäjien kunta-barometrissä ja EK:n kuntarankingissä suurten kaupunkien (C21) top 3.
- Jyväskylän yritysten henkilöstömäärän kasvu
- Kotimaisten yöpymisten markkinaosuuden kasvattaminen 6,5 prosenttiin (2020 lähtötaso 6,0 %).

TYKKI-OHJELMA

Seurantatiedot, kaavoitus ja tonttitarjonta

TYKKI - TYÖPAIKKA-ALUEIDEN MAANKÄYTÖN TOTEUTTAMISOHJELMAN TAVOITTEET

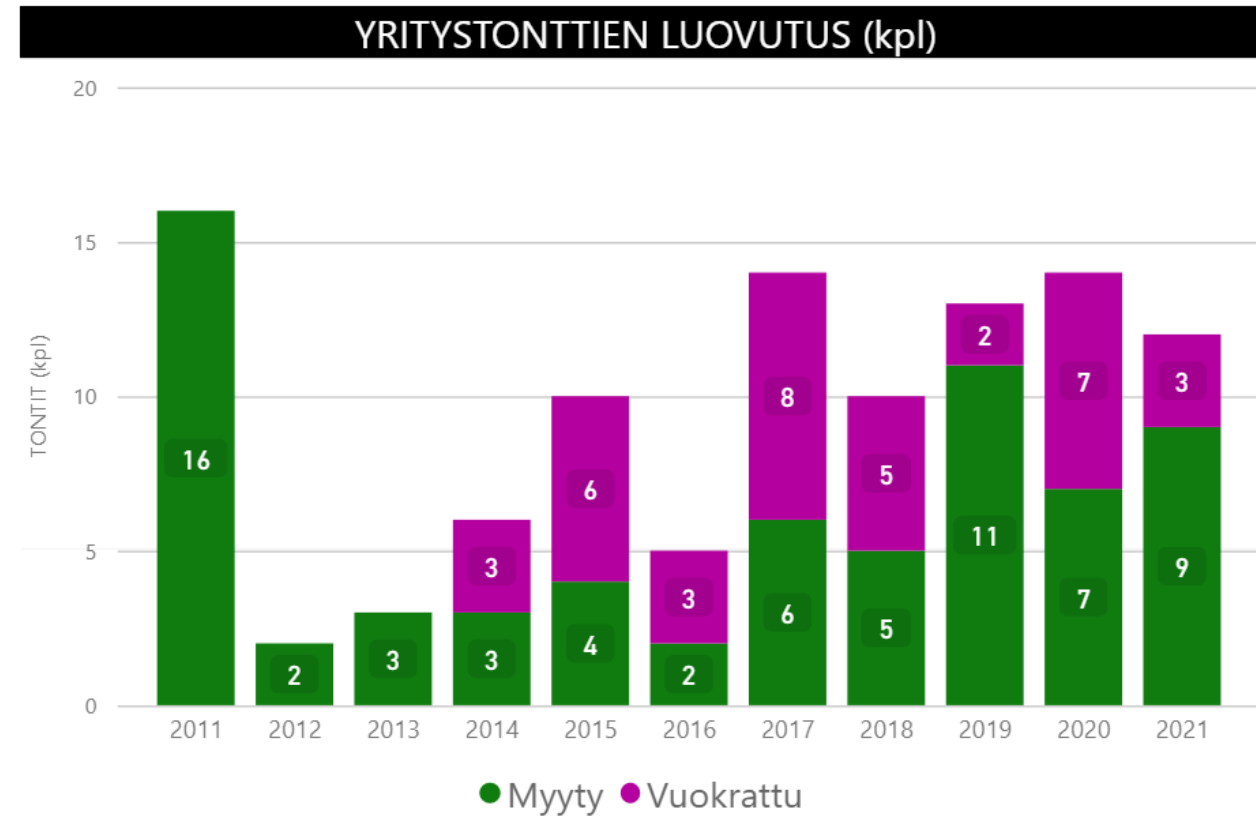
- TYKKI-ohjelmassa tarkastellaan Jyväskylän uusien teollisuus- ja varastoalueiden sekä liike- ja toimistoalueiden toteutusta tulevina vuosina. Tarkoituksena on turvata **määrällisesti ja laadullisesti riittävä kaavavaranto** sekä **edistää houkuttelevien työpaikka- ja yritysalueiden kehittymistä**. Tavoitteena on tarjota kilpailukykyisiä toimintaympäristöjä Jyväskylästä uutta sijaintia hakeville yrityksille.
- Työpaikka-alueiden maankäytön toteuttamishjelma toimii **maankäytön elinkeinopoliittisena työkaluna**, jossa tarkastellaan työpaikka- ja yritystoimintojen kokonaiskuvaa ja tulevia painopisteitä. Perusvarannon ylläpidon ohella erilaisiin tarpeisiin varautuminen edellyttää **monipuolista kaavavarantoa** sekä **alueiden saattamista rakentamiskuntoon tarvittaessa nopeallakin aikataululla**.
- Ohjelman tavoitteena on **ennakoida työpaikka-alueiden toteuttamiseen kohdistuvia investointeja**, mikä parantaa alueiden toteutukseen osallistuvien tahojen varautumista. Ohjelma tuottaa lähtökohtia kaavoitusohjelmalle, investointiohjelmille, maanhankinnalle, tontinluovutukselle sekä elinkeinomarkkinoinnille. Ohjelmaa **päivitetään tarvittavilta osin vuosittain**.
- Vuonna 2022 TYKKI-ohjelman rinnalla on laadittu **työpaikka-alueiden kehittämisohjelma**, jossa määritetään työpaikka-alueiden yleiset ja yritystonttitarjonnan yksityiskohtaiset kehittämistavoitteet ja -toimenpiteet. Ohjelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa kesäkuussa 2022.

TYKKI2022-ohjelman sisältö

- TYKKI-ohjelman tavoitteet
- Katsaus Jyväskylän elinkeinoelämään 2021
- Työpaikkatonttien kaavoitus
- Tontinluovutus
- Työpaikkarakentaminen
- Kaupungin vapaat yritystontit
- Työpaikka-alueiden ajoitus
- Jyväskylän yritysasiakaspalvelun kehittäminen
- Liikuntapaikkarakentamisen ohjelmointi

TONTINLUOVUTUS

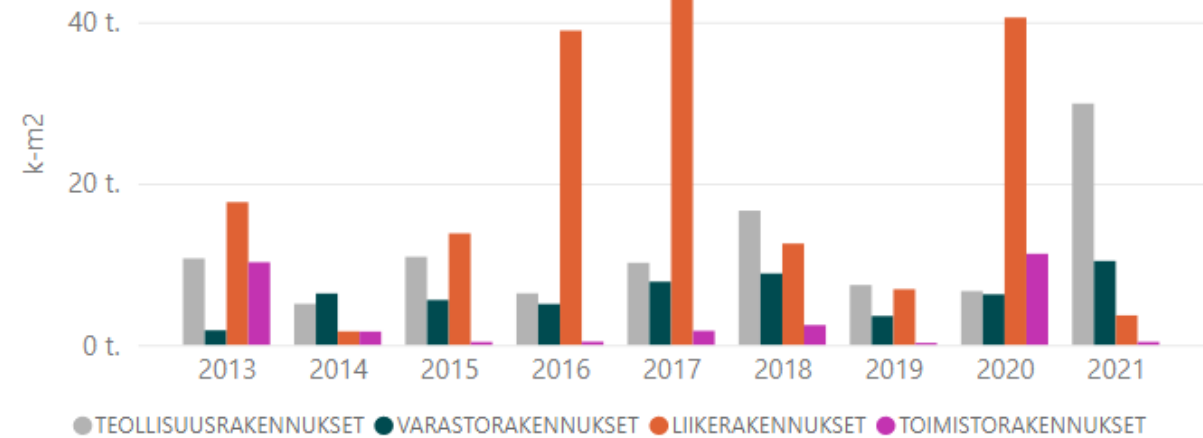
- Vuonna 2021 luovutettiin yhteensä 12 yritystonttia, mikä on keskimääräistä enemmän.
- Tonteista yhdeksän kappaletta oli teollisuus/varastorakentamiselle, kaksi toimitilarakentamiselle sekä yksi liike/toimistorakentamiselle.
- Tontteja on luovutettu myös vuokraamalla vuodesta 2014 lähtien. Vuokrattujen tonttien osuus sen jälkeen on ollut noin 40 % luovutetuista tonteista.
- Vuodesta 2013 lähtien teollisuus- ja toimitilatontteja on luovutettu keskimäärin kuusi hehtaaria vuodessa. Vuonna 2021 teollisuus- ja toimitilatontteja luovutettiin noin 8 hehtaaria.



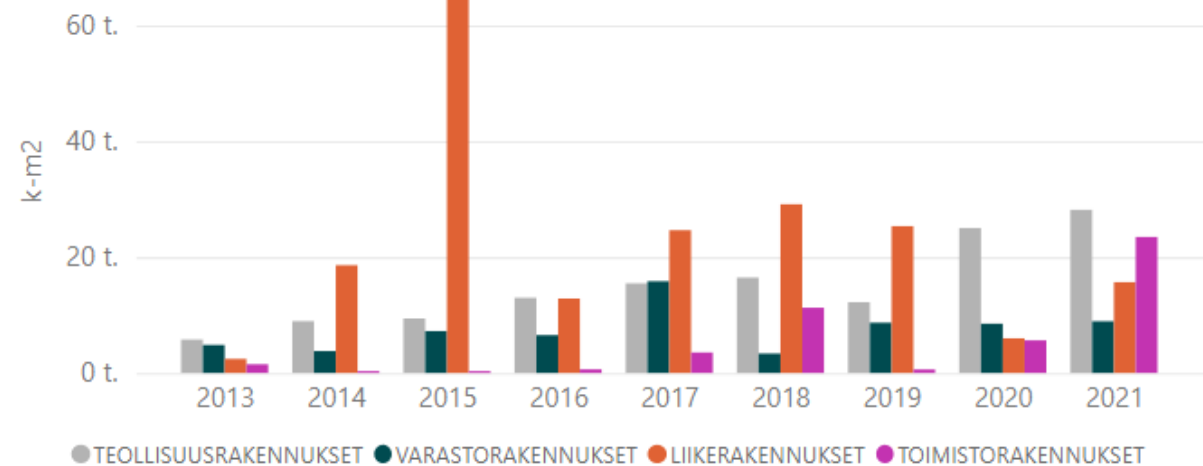
TYÖPAIKKARAKENTAMINEN

- Työpaikkarakentamisen valmistuneiden rakennusten määrä oli vuonna 2021 noin 44 000 k-m².
- Vuonna 2021 Eteläporttiin valmistui useita teollisuusrakennuksia.
- Myönnettyjen rakennuslupien määrät olivat keskimääräistä suuremmat vuonna 2021.
 - Erityisesti teollisuus- ja toimistorakennuksille myönnettiin tavallista enemmän rakennuslupia.

VALMISTUNEET RAKENNUKSET

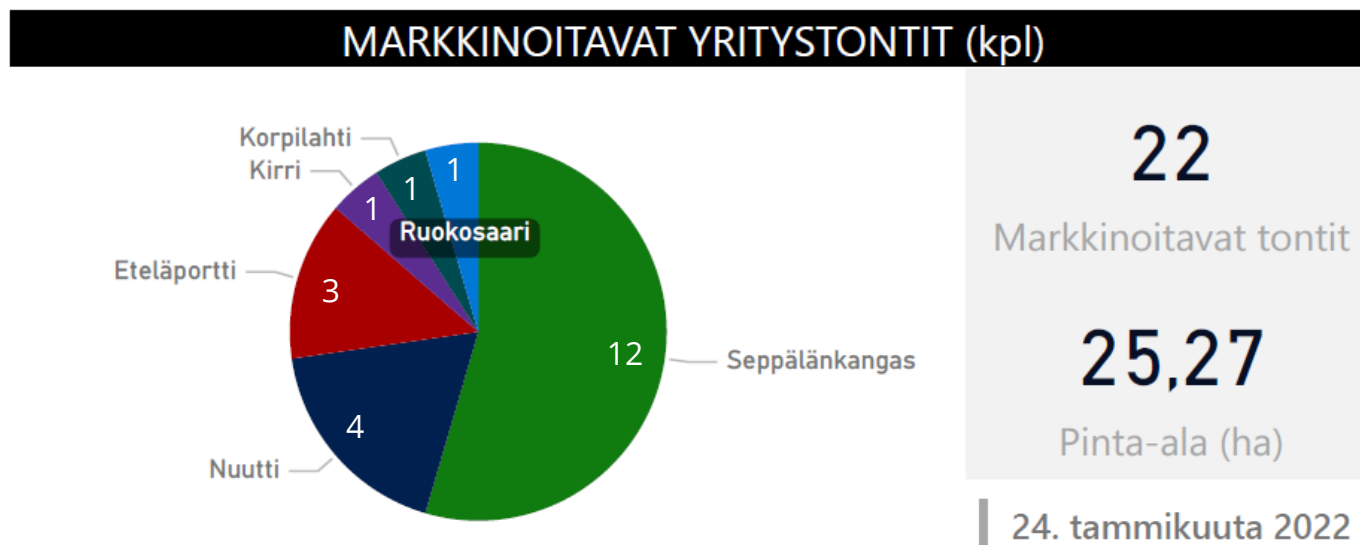


RAKENNUSLUVAT



KAUPUNGIN MARKKINOINNISSA OLEVAT YRITYSTONTIT

- Vuoden 2022 tammikuussa kaupungilla oli markkinoinnissa yritystontteja yhteensä 22 kappaletta. Tonttitarjonta on tällä hetkellä monipuolista.
- Teollisuus- ja varastorakentamiseen soveltuvien tonttien kokonaismäärä on noin 25 hehtaaria. Tämä vastaa noin 4 vuoden keskimääräistä tontinluovutusmäärää.
- Eniten vapaita tontteja on tarjolla Seppälänkankaalla, Nuutissa ja Eteläportissa. Uusia tontteja on tarkoitus tarjota vuoden 2022 aikana Seppälänkankaalta.
- Toimisto- ja liiketilarakentamiselle on vapaita tontteja Eteläportissa, Kirrissä ja Seppälänkankaalla.



Tonttien koko vaihtelee välillä 3400 – 34000 m². Isoja tontteja voidaan kuitenkin yleensä joustavasti jakaa pienempiin.

JYVÄSKYLÄN YRITYSASIAKASPALVELUN KEHITTÄMINEN

- Jyväskylän kaupungin strategia 2022-2025:
Houkuttelemme yrityksiä Jyväskylään tarjoamalla erinomaisia palveluita sijoittumisen tueksi.
- Jyväskylän yritysasiakkaiden palvelujen kehittäminen (YAP) -kehitysohjelma
 - Työpaikka-alueiden kehittämisohjelma toteuttaa YAP:ta.
 - Siinä on määritelty toimenpiteitä kaupunkirakennepalvelujen ja Business Jyväskylän näkökulmasta.
- Kaupunginhallituksessa hyväksytty työpaikka-alueiden kehittämisohjelma löytyy kaupungin nettisivuilta: [Työpaikka-alueiden kehittämisohjelma](#).

VISIO

Jyväskylän kaupunki on ratkaisukeskeinen kumppani sijoittuville, rakentaville ja laajentuville yrityksille.

Aktiivinen myyntityö, runsas valikoima yritystontteja erilaisiin tarpeisiin sekä tonttitarpeiden ennakoiminen ja niihin vastaaminen oikea-aikaisesti houkuttelevat kaupunkiin uusia työpaikkoja ja investointeja.

TAVOITTEET

- 1 Lisätään yritystonttitarjontaa suunnitelmallisesti ja kiinnitetään erityistä huomiota tarjonnan monipuolisuuteen, houkuttelevuuteen ja työpaikkamäärän kasvattamiseen.
- 2 Parannetaan yritysten tontti- ja sijoittumistarpeiden ennakointia sekä tonttien markkinointia ja myyntiä ja siten edistetään yritysten sijoittumista ja laajentumista Jyväskylässä.
- 3 Edistetään työpaikkarakentamista myös yksityisten kiinteistöomistajien kanssa jo rakentuneilla alueilla.

UUDET ISOT AVAUKSET SELVITETTÄVÄT ALUEET

Puuppolan eritasoliittymä

- Potentiaalia kymmenille hehtaareille tonttimaata
- Selvittävä alue (mm. kunnallistekniikka, liikennöinti)
- Vaatii lisää maanhankintaa

Lintukangas

- 20 ha uutta teollisuustonttimaata.
- Pieni lisäpotentiaalia vanhan 4-tien varressa – vaatii maanhankintaa.

Nuutin laajennus

- Kysynnän kehittyminen riippuvaista läntisen kehätien rakentamisesta

Valkeamäki

- Keuruuntien (vt18/vt23) varsi selvittävänä alueena
- Ei yleiskaavassa
- Kaupungin maata
- Haastavat korkeuserot

Seppälänkankaan länsipuoli

- Täyden potentiaalın hyödyntäminen edellyttää Koillisväylän osan rakentamista (kaupungin investointi).
- 10-20? hehtaaria

Sulunperän laajennus

- Täyden potentiaalın hyödyntäminen edellyttää Koillisväylän osan rakentamista (kaupungin investointi).

Kanavuori

- Vaatii moottoritie-investointeja.
- Aikataulu riippuvainen vt4:n parannuksesta Vaajakoskella.

Ruokosaaren laajennus

- Vt9:n eteläpuoli riippuvainen tieinvestoinnin ja kiviainesten oton aikatauluista.
- Vt9:n pohjoispuolella mahdollisuus laajentaa vähäisesti ilman tieinvestointiakin.



Jyväskylän kaupungin asunto- ja
yrittäjäntonttien sekä erityisryhmien

TONTTIEN LUOVUTUSPERIAATTEET

1.2.2022 alkaen

JYVÄSKYLÄ 

YLEISET PERIAATTEET - VARAUS

- Tontit varataan kaupunkisuunnittelun ja maankäytön palvelujohtajan tai tonttipäällikön päätöksellä
 - asuintonttien varausaika on 6-12 kuukautta
 - erityisryhmien asumisen ja palveluiden tonttien sekä yritystonttien varausaika on 3-12 kuukautta
 - omakoti- ja pientalotonttien varausaikaa voidaan jatkaa perustelluin syin yhden kerran (6-12 kk)
 - muiden asuntonttien, erityisryhmien asumisen ja palveluiden tonttien sekä yritystonttien osalta varausta voidaan jatkaa perustelluin syin tapauskohtaisesti harkiten.
- Omakoti- ja pientalotonttien varauksesta peritään varausmaksu 500 euroa. Varauksen jatkamisesta peritään varausajan keston suhteutettu varausmaksu 500 euroa/vuosi.
- Rivi- ja kerrostalotonttien sekä erityisryhmien asumisen ja palveluiden tonttien ja yritystonttien varausmaksu on 1 % tontin myyntihinnasta/vuosi. Varauksesta tai sen jatkamisesta peritään varausajan keston suhteutettu varausmaksu.
- Varausmaksua ei palauteta, mikäli tontinvarauksesta luovutaan. Sitä ei myöskään hyvitetä tontin myyntihinnassa tai vuokrassa.

YLEISET PERIAATTEET - KAUPPA

- Asunto- ja erityisryhmien asumisen ja palveluiden tontit myydään pääsääntöisesti voimassa olevilla, rakennusoikeuteen perustuvilla kaupunkirakennelautakunnan hyväksymillä vyöhykehinnoilla. 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.
- Kaikki kaupat tehdään 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 sekä kaupanvahvistajan palkkio. Ostaja vastaa sähköisestä kiinteistökaupasta aiheutuvista kuluista.
- Luovutusasiakirjat laaditaan voimassaolevan lainsäädännön ja yleisesti kunnissa käytössä olevien periaatteiden mukaisesti. Muista tapauskohtaisista luovutusehdoista päättää kaupunkisuunnittelun ja maankäytön palvelujohtaja tai tonttipäällikkö.

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. Vuokralainen vastaa sähköisen vuokrasopimuksen laadinnasta aiheutuvista kuluista.
- Erityisryhmien asumisen ja palveluiden tonttien sekä yritystonttien osalta on ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista esitettävä toteutettavan hankkeen alustavat luonnossuunnitelmat.
- Yritystonttien vuokrauksen yhteydessä vuokraajan tulee antaa kolmen (3) vuoden vuokraa vastaava panttikirja tai muu kaupungin hyväksymä vakuus vuokrasaatavien turvaamiseksi sekä sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi.
- Vuokratontti on mahdollista lunastaa omaksi vuokra-aikana, jolloin hinta määräytyy lunastushetkellä voimassa olevan hinnoittelun mukaisesti. Lunastushetkeen mennessä maksettuja vuokria ei hyvitetä tontin lunastushinnassa. Mikäli tontin rakennusoikeus on ylitetty esimerkiksi poikkeuslupamenettelyn kautta, tullaan ylitetty rakennusoikeus huomioimaan tontin hinnoittelussa tontin lunastuksen yhteydessä.
- Mikäli aikaisemmin vuokratun tontin lohkomiskuluja ei ole peritty vuokrauksen yhteydessä, ne peritään tontin lunastuksen tai uudelleen vuokrauksen yhteydessä.
- Luovutusasiakirjat laaditaan voimassaolevan lainsäädännön ja yleisesti kunnissa käytössä olevien periaatteiden mukaisesti. Muista tapauskohtaisista luovutusehdoista päättää kaupunkisuunnittelun ja maankäytön palvelujohtaja tai tonttipäällikkö.

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 sekä rakentamisen laajuutta.
- Yritystontteja voidaan luovuttaa myös neuvottelumenettelyllä ilman julkista hakua, jolloin tarpeet ja hankkeet arvioidaan tapauskohtaisesti.
- Kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä yritystontteja voidaan laittaa hakuun myös tarjouskilpailulla tai huutokaupalla.
- Tontit ja maanhallinta yksikkö voi laatia tarvittaessa tarkemmat tontinluovutusehdot ko. periaatteisiin perustuen.

KIITOS!

Jäikö jokin vielä askarruttamaan mieltä?

Jätä meille palautetta ja yhteydenottopyyntö.

Palaamisiin!



YRITTÄJÄT
& KAUPUNKI **SAMAASSA
VENEESSÄ**

JYVÄSKYLÄ 