Kunnan omistamien asuintonttien luovutusperiaatteiden muuttaminen

Tekninen lautakunta 18.11.2026 § 76

Valmistelija

tekninen johtaja niina.varjo@karkola.fi puh. 044-770 2148
yhdyskuntatekniikan päällikkö julia.pulkkinen@karkola.fi 044-770 2080
hallintosuunnittelija mira.takku@karkola.fi puh. 044-770 2055

Kärkölän kunnan omistamien tonttien luovutusperiaatteita on muutettu viimeksi kunnanvaltuuston päätöksellä 16.5.2016 § 17 sekä maapohjan osalta 15.4.2019 § 12. Asuintonttien luovuttamisen periaatteet ovat muilta osin pirstaleiset, sillä niitä on vahvistettu ajan myötä hintojen muutosten yhteydessä. Periaatteiden päivittäminen sekä kasaaminen yhteen päätökseen nähdäänkin perusteltuna niin myynti- ja vuokraamisprosessin sujuvuuden, päätöksenteon läpinäkyvyyden ja ennakoitavuuden sekä kunnan maapoliittisten tavoitteiden huomioimisen kannalta.

Tonttien luovutusperiaatteiden määritteleminen mahdollistaa kunnan sopimusoikeudellisen toiminnan tontteja myytäessä ja vuokratessa. Ehtoja ei ole suoraan määritelty lainsäädännön tasolla, mutta niiden tulee kuitenkin olla voimassaolevan lainsäädännön (esim. maakaari, maanvuokralaki, kuntalaki ym.), hyvän hallinnon periaatteiden sekä hyvän hallintotavan mukaisia. Tonttien luovutusperiaatteet määrittelevät ne sopimusoikeudelliset ehdot, joita tonttien kauppakirjoihin ja vuokrasopimuksiin lisätään. Ehdot kuitenkin asetetaan kunnan maankäyttöön liittyvien intressien, kuntastrategian, maapoliittisen ohjelman sekä muiden kunnan etuun liittyvien seikkojen mukaisesti. Niillä voidaan ohjata esimerkiksi rakentamattomien tonttien käyttämistä jatkossa (vallintarajoitus) sekä niille rakentamisen edistämistä (rakentamisvelvoite).

Kärkölän kunnan maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kunnanvaltuustossa 21.9.2026 (§ 44). Maapoliittisessa ohjelmassa on sen yhtenä tavoitteena esitetty kunnan elinvoiman ja vetovoimaisuuden edistäminen, esimerkiksi nykyisen yhdyskuntarakenteen hyödyntämisen myötä. Kunnassa on paljon kaavoitettuja asuinalueita, joissa on vielä tontteja vapaana. Tonttien luovutusperiaatteet pyritään tekemään sellaisiksi, että niiden myötä tonttien luovuttaminen perustuu ennalta harkittuihin tavoitteellisiin ehtoihin sekä niiden luovutusprosessi selkiytyy. Luovutusperiaatteilla pyritään lisäksi edistämään maapoliittisen ohjelman ja kuntastrategian mukaista tavoitteellista yhdyskuntarakenteen hyödyntämistä, kun kunnan rakentamatta olevia tontteja saadaan luovutettua niille tarkoitettuun asuinkäyttöön. Lisäksi elivoimaisuuden edistämisen näkökulmasta tonttien luovutusperiaatteiden päivittäminen edistää kunnanvaltuuston 21.9.2026 (§ 46) hyväksymässä elinvoimaohjelmassa 2026-2029 asetetun kärjen 6.4. mukaista asumisen markkinoinnin hyväksi tehtävää työtä sekä auttaa huomioimaan nykyajan monimuotoisen asumisen ja uudenlaiset rakentamisen muodot.

Aiempiin asuintontin luovutusperiaatteisiin nähden merkittävä muutos on rakentamisvelvollisuuden toteuttamisen määräajan pidentäminen kahdesta (2) vuodesta kolmeen (3) vuoteen. Muutoksella pyritään antamaan tontin luovutuksensaajalle aiempaa realistisempi ja joustavampi määräaika

rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen muuttuvissa rakentamisen toimintaympäristöissä. Periaatteisiin on lisätty mahdollisuus tonttien varaamiseen ja sen menettely, joita ei aiemmin periaatteiden tasolla ole määritetty. Rakentamattoman tontin edelleenluovutusta koskevan vallintarajoituksen lisäämisellä asuintontin luovutusperiaatteisiin pyritään varmistamaan, että luovutetut tontit käytetään niiden luovutustarkoituksen mukaisesti asumisen rakentamiseen. Vallintarajoitus ehkäisee tonttien hankkimista edelleenluovutustarkoituksessa sekä tukee kunnan mahdollisuuksia edistää asemakaava-alueiden suunnitelmallista rakentumista ja asuntotuotannon toteutumista. Myös asuintontin luovutusperiaatteista poikkeamisen ehdot, kuten tonttikampanjat, tonttien yhdistäminen sekä rakentamisvelvoitteen asettamatta jättäminen, on lisätty periaatteisiin. Toimivalta muuhun poikkeamiseen voidaan antaa hallintosäännössä.

Esittelijä

tekninen johtaja Niina Varjo

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää esittää kunnanhallituksen kautta kunnanvaltuustolle, että se

1. Hyväksyy liitteenä olevat kunnan omistamien asuintonttien luovutusperiaatteet, jotka astuvat voimaan 1.1.2027 alkaen;
2. Päättää siirtymäsäännöksenä, että vanhoja periaatteita sovelletaan niissä tapauksissa, joissa myynti- tai vuokrauspäätös on tehty ennen 1.1.2027, mutta kauppakirjaa tai vuokrasopimusta ei ole vielä allekirjoitettu;
3. Päättää, että liitteenä olevat periaatteet korvaavat kaikki aiemmin päätetyt asuintonttien luovutusta, vuokraamista ja myyntiä koskevat periaatteet, pois lukien Unelmakoti maalle - omakotitonttikampanjaa 2026-2027 koskevat määräaikaiset periaatteet (KV 15.06.2026 § 36);
4. Toteaa, että luovutusperiaatteiden muutos ei vaikuta olemassa olevien sopimusten ehtoihin;
5. Toteaa, tämä päätös ei koske asuintonttien hintoja.

Päätös

Päätettiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Kunnanhallitus 23.11.2026
258/10.00.02/2026

Valmistelija

tekninen johtaja niina.varjo@karkola.fi puh. 044-770 2148
yhdyskuntatekniikan päällikkö julia.pulkkinen@karkola.fi 044-770 2080
hallintosuunnittelija mira.takku@karkola.fi puh. 044-770 2055

Tekninen lautakunta käsitteli 18.11.2026 § 76 Kärkölän kunnan asuintonttien luovutusperiaatteiden päivittämistä. Luovutusperiaatteiden todettiin olevan osin vanhentuneita ja hajanaisia, minkä vuoksi niiden kokoaminen yhteen päätökseen nähtiin tarpeellisena tonttien myynti- ja vuokrausprosessien selkeyttämiseksi sekä päätöksenteon läpinäkyvyyden, ennakoitavuuden ja kunnan maapoliittisten tavoitteiden edistämiseksi. Päivitettyjen periaatteiden tavoitteena on edistää rakentamattomien tonttien

käyttöönottoa, asemakaava-alueiden suunnitelmallista rakentumista sekä kunnan elinvoiman ja vetovoiman vahvistamista. Keskeisiä muutoksia ovat rakentamisvelvoitteen määräajan pidentäminen kahdesta vuodesta kolmeen vuoteen, tonttien varaamismenettelyn käyttöönotto, rakentamattoman tontin edelleenluovutusta koskevan vallintarajoituksen lisääminen sekä periaatteista poikkeamista koskevien ehtojen täsmentäminen.

Tekninen lautakunta päätti esittää kunnanhallituksen kautta kunnanvaltuustolle päivitettyjen asuintonttien luovutusperiaatteiden hyväksymistä.

Esittelijä

kunnanjohtaja Eija Liikamaa

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että se

1. Hyväksyy liitteenä olevat kunnan omistamien asuintonttien luovutusperiaatteet, jotka astuvat voimaan 1.1.2027 alkaen;
2. Päättää siirtymäsäännöksenä, että vanhoja periaatteita sovelletaan niissä tapauksissa, joissa myynti- tai vuokrauspäätös on tehty ennen 1.1.2027, mutta kauppakirjaa tai vuokrasopimusta ei ole vielä allekirjoitettu;
3. Päättää, että liitteenä olevat periaatteet korvaavat kaikki aiemmin päätetyt asuintonttien luovutusta, vuokraamista ja myyntiä koskevat periaatteet, pois lukien Unelmakoti maalle - omakotitonttikampanjaa 2026-2027 koskevat määräaikaiset periaatteet (KV 15.06.2026 § 36);
4. Toteaa, että luovutusperiaatteiden muutos ei vaikuta olemassa olevien sopimusten ehtoihin;
5. Toteaa, tämä päätös ei koske asuintonttien hintoja.

Päätös

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Jakelu

tekninen johtaja
yhdyskuntatekniikan päällikkö
hallintosuunnittelija