KLA/155/53.05/2026

41 § LAMMINRAHKAN POHJOISOSAN ASUINTONTTIEN VARAUS- JA LUOVUTUSEHDOT SEKÄ HINNOITTELU

Tekninen keskus, maankäyttövalmistelija Johanna Matikainen, kaupungingeodeetti Teemu Valkolehto, tontti-insinööri Sami Ylihärsilä 30.1.2026

Lamminrahkan pohjoisosan asemakaavan lainvoimaistuttua hanke etenee asuntotonttien osalta varaus- ja luovutusvaiheeseen. Asemakaavan lainvoimaisuuden myötä kaupungin omistukseen on tullut merkittävä määrä vaihtelevan tyyppistä asuinrakennusoikeutta. Rakennusoikeus ja muodostettavat tontit vaihtelevat suuremmista kerrostalopainotteisista kortteleista rivitalo-, omakoti- ja kaupunkipientalotontteihin.

Tonttien ja kortteleiden rakennusoikeuksien vaihdellessa merkittävästi on aiheellista päättää erilaisista varaus- ja luovutusehdoista alueella kortteleittain ja alueittain. Oheiset alueet on kuvattu liitekartoilla.

Lamminrahkan pohjoisosan tontit on suunniteltu luovutettavan vaiheittain infran rakentumisen ja tonttien määrän vuoksi.

Yhtiömuotoiset A-, AP-33- ja AP-34-korttelit/tontit 1519 (osa), 1533, 1534, 1535, 1536 (LPA-6), 1537, 1538, 1539, 1540, 1541,1542, 1543, 1544, 1547, 1557, 1558, 1559, 1561, 1562, 1563, 1565, 1566, 1568, 1570, 1573 (karttaliite 1):

Kortteleiden varaaminen alkaa vaiheittain vuonna 2026. Mikäli kortteleita jää vapaaksi tai kortteleita tai tontteja varsinaisen hakuajan jälkeen vapautuu, asetetaan vapaat korttelit ja tontit jatkuvaan hakuun. Jatkuvassa haussa olevien korttelien ja tonttien saajat valitaan vapaamuotoisten hakemusten ja mahdollisten neuvottelujen perusteella. Jatkuvassa haussa vapaamuotoisten hakemusten tueksi pyydetään liitteeksi alla mainittuja- tai muita dokumentteja. Korttelien tai tonttien toteuttajan/saajan valitsee erillinen työryhmä myös jatkuvassa haussa. Työryhmä arvioi hakemukset ja voi valita tai olla valitsematta korttelin toteuttajaa.

Hakijan tulee esittää kirjallisesti visuaalinen ja selkeä tontinkäyttösuunnitelma sekä konseptikuvaus alueen toteuttamiseksi. Konseptikuvauksen tulee sisältää vähintään seuraavat dokumentit ja tiedot:

Hakemuslomakkeen lisäksi hakijan on jätettävä liitteenä seuraavat tiedot:
- luonnos tontin käyttösuunnitelmaksi (rakennusten sijoittelu, pihajärjestelyt jne.)
- asuntojakauma
- visualisointi julkisivusta yhdestä suunnasta
- suunnitelma rakentamisaikataulusta
- hakijan referenssitiedot
- selvitys rakennuksien energiatehokkuudesta ja lämmitysjärjestelmästä
- rahoitusmuoto
- pysäköintiratkaisu

Lisäksi edellytetään referenssien esittelyä vastaavan tyyppisistä ja laatutasoltaan vastaavista hankkeista.

Hakemukset arvioi ja tontinsaajat valitsee teknisen keskuksen johtajan johdolla maankäytön palvelualueelta koottava asiantuntijaryhmä.

Kortteli 1541 voidaan luovuttaa osittain tai kokonaan erityisryhmien asumiseen. Myös muihin kortteleihin on mahdollista sijoittaa erityisryhmien asumista.

LPA-6-alue varataan kaavamukaisesti korttelille 1537. LPA-alueen hinnaksi esitetään 4,50 euroa neliömetriltä.

Varaus- ja suunnitteluaika on 2 vuotta varauspäätöksestä. Tontin varaamisesta peritään varausmaksu 1000 euroa, jota ei hyvitetä tontin hinnasta tai palauteta varauksen peruuntuessa.

Korttelin varaajan tulee esittää lopulliset suunnitelmat, tonttijako, korttelin rakentajakumppanit sekä esitys rakentamisvelvoitteesta ja sakkokäytännöstä viimeistään 6 kk ennen varausajan päättymistä. Kaikissa tapauksissa vuokrasopimukset tulee allekirjoittaa viimeistään varausajan päättyessä. Rakentamisvelvoite on korkeintaan 3 vuotta tontin vuokrasopimuksen allekirjoituksesta, ja sopimussakon tulee olla vähintään vuosivuokran kaksinkertainen määrä vuosittain, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Korttelin varausaikaa voidaan jatkaa hyvin perustellun hakemuksen perusteella. Varausaika jatkuu hakemuksen perusteella enintään yksi vuosi kerrallaan. Varauksen jatkaminen on maksullista. Varauksen jatkamisesta peritään 1000 euroa.

Asuinrakentamiseen tarkoitettujen tonttien ensisijaisena luovutusmuotona käytetään vuokrausta. Mikäli hankkeen toteuttamisen yhteydessä ilmenee seikkoja, jotka edellyttävät tavanomaisesta luovutustavasta poikkeavaa ratkaisua, voidaan tontti tapauskohtaisen kokonaisarvioinnin perusteella luovuttaa myös myymällä, mikäli tämä on hankkeen toteuttamisen ja alueen rakentumisen kannalta tarkoituksenmukaista.

Tontin perusvuokra on 5 % tontin päätetystä asuinrakennusoikeuden arvosta. Vuokra-aika on 50 vuotta. Tontit luovutetaan itsenäisiksi kiinteistöiksi lohkottuina. Tontinjakokuluista vastaa vuokraaja/varaaja. Tontit muodostetaan tapauskohtaisesti joko ohjeellisella- tai erikseen päätettävällä sitovalla tonttijaolla.

Tonttien asuinrakennusoikeuden arvoksi esitetään 240 euroa kerrosneliömetriltä sekä liiketilojen osalta 120 euroa kerrosneliömetriltä. Hinnoittelu perustuu alueen ammattimaisesti arvioituun markkinahintaan.

Tontin vuokraaja sitoutuu ympäristö- ja taideohjelman mukaiseen maksuun alueen ympäristön laadun kehittämiseksi. Taidemaksu on 2 % tontin asuinrakennusoikeuden arvosta, ja se maksetaan 30 päivän kuluessa vuokrasopimuksen alkamisesta.

Tontin vuokraaja maksaa Kangasalan Vesi Oy:n taksojen mukaiset liittymis- ja palvelumaksut vesihuoltoon liittyessään.

Mikäli tontti tai tontit luovutetaan valtion tukemaan kohtuuhintaiseen asumiseen, käytetään kulloinkin voimassa olevaa valtion määrittämää rakennusoikeuden enimmäishinnoittelua alueella.

Kaupunkipientalojen ja omakoti- / paritalotonttien korttelit (karttaliite 1):

Kortteleihin 1539, 1540, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1558, 1559, 1560, 1561 muodostettavat omakoti-/paritalotontit (AO-56, AO-57) sekä kortteleihin 1545, 1546, 1564, 1567, 1571 ja 1572 muodostettavat kaupunkipientalotontit (APK-2).

LP-alue varataan kaavamukaisesti kortteleille 1545 ja 1546. LP-alueen hinnaksi esitetään 4,50 euroa neliömetriltä.

Paritalotontit (AO-57) kortteleissa 1548, 1555 ja 1558 voidaan luovuttaa myös yrityksille tai yhtiömuotoiseen rakentamiseen.

Omakoti- pari- ja kaupunkipientalotonttien hakuaika ja varaaminen aloitetaan vaiheittain keväällä 2026. Vaiheet on kuvattu karttaliitteessä 2. Varausaika on 9 kuukautta. Tontit luovutetaan varaajille vasta alueen infran valmistuttua.

Lisäksi esitetään, että kaupunginhallitus antaa hallintosäännön 26 §:n 4 kohdan mukaisesti kaupunginjohtajalle valtuudet jatkaa tonttien varauksia enintään kolmen (3) kuukauden ajan, mikäli alueen infrastruktuurin rakentaminen sitä edelleen edellyttää. Kaupunginjohtaja on siirtänyt tonttien varaamista koskevan päätösvallan tontti-insinöörille viranhaltijapäätöksellä 7.1.2025 § 1.

Kortteleiden 1552, 1553 ja 1554 sekä korttelin 1558 tonttien 1–8, korttelin 1555 tonttien 1–3 ja korttelin 1548 tonttien 3–6 hinnaksi esitetään 320 euroa kerrosneliömetriltä ammattimaisesti arvioidun rakennusoikeuden hinnan perusteella. Tämä tarkoittaa, että 200 k-m²:n omakotitontin hinnaksi muodostuu 64 000 euroa. Hinnoittelussa on huomioitu sekä tonttikohtaiset että alueelliset erityispiirteet.

Muiden kortteleiden pientalotonttien hinnaksi esitetään ammattimaisesti arvioidun rakennusoikeuden hinnan perusteella 360 euroa kerrosneliömetriltä. Tämä tarkoittaa, että 200 k-m²:n omakotitontin hinnaksi muodostuu 72 000 euroa.

Valtuuston 15.2.2021 §16 hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaan omakoti- ja kaupunkipientalotontit lähtökohtaisesti vuokrataan. Kuitenkin 30 % alueen tonteista on ostettavissa heti tai 3 vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen alkamisajankohdasta laskettuna. Ostettavissa olevat tontit on merkitty liitteenä olevaan karttaan. (Karttaliite 3)

Vuokrattaessa tontin perusvuokra on 5 % tontin hinnasta. Vuokra-aika on 50 vuotta. Tontit luovutetaan itsenäisiksi kiinteistöiksi lohkottuina.

Tontin ostaja / vuokraaja maksaa Kangasalan Vesi Oy:n taksojen mukaiset liittymis- ja palvelumaksut vesihuoltoon liittyessään.

Rakentamisvelvoite on korkeintaan 3 vuotta vuokrasopimuksen allekirjoituksesta, ja sopimussakon tulee olla vähintään vuosivuokran kaksinkertainen määrä vuosittain, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Tontit on tarkoitus laittaa hakuun määräajaksi ja luovuttaa ne arpomalla. Hakuajan jälkeen vapautuvat tontit siirtyvät jatkuvaan hakuun.

Tontteja ei varata tai luovuteta Kangasalan kaupungilta kymmenen viime vuoden kuluessa asemakaavatontin saaneille. Ehto ei koske jatkuvasta hausta saatuja tontteja. AO-56 ja APK-2 tonttien hakijana määräaikahaussa tulee olla yksi tai useampi yksityishenkilö, ei rakennusliike tai muu yhteisö. Tontti varataan / vuokrataan vain sitä hakeneille. Tontin vuokraaja ei voi vaihtua, eikä uutta vuokraajaa voi tulla hakeneiden lisäksi.

***Muut korttelit**:*

Palvelurakennusten korttelialue P-1-kortteli 1569 esitetään luovutettavaksi myöhemmin ja erikseen päätettävin ehdoin.

Toimivalta
Kangasalan kaupungin hallintosäännön 18 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta tai lunastamisesta ja irtaimen omaisuuden ostamisesta, myymisestä tai lunastamisesta sekä maan vuokralle antamisesta ja ottamisesta. Hallintosäännön 26 §:n mukaan kaupunginjohtaja päättää tonttien varaamisesta, myymisestä ja vuokralle antamisesta kaupunginhallituksen hyväksymien perusteiden mukaisesti. Kaupunginjohtaja on siirtänyt päätöksellään 7.1.2025 § 1 toimivaltansa rivi- ja pientalotonttien osalta tontti-insinöörille ja asuinkerrostalo- ja liiketonttien osalta elinympäristöjohtajalle.

Liitteet
Karttaliite 1: kaikki luovutettavat tontit
Karttaliite 2: suunnitelma tonttien luovutusvaiheista
Karttaliite 3: myytävät ja vuokrattavat omakoti- ja pientalotontit

Oheismateriaali
Lainvoimainen Lamminrahkan pohjoisosan asemakaavakartta

Kaupunginjohtaja 11.2.2026

Kaupunginhallitus päättää vahvistaa selostuksen ja liitekarttojen mukaiset tonttien luovutusehdot sekä myyntihinnat.

Kaupunginhallitus 16.2.2026 § 41

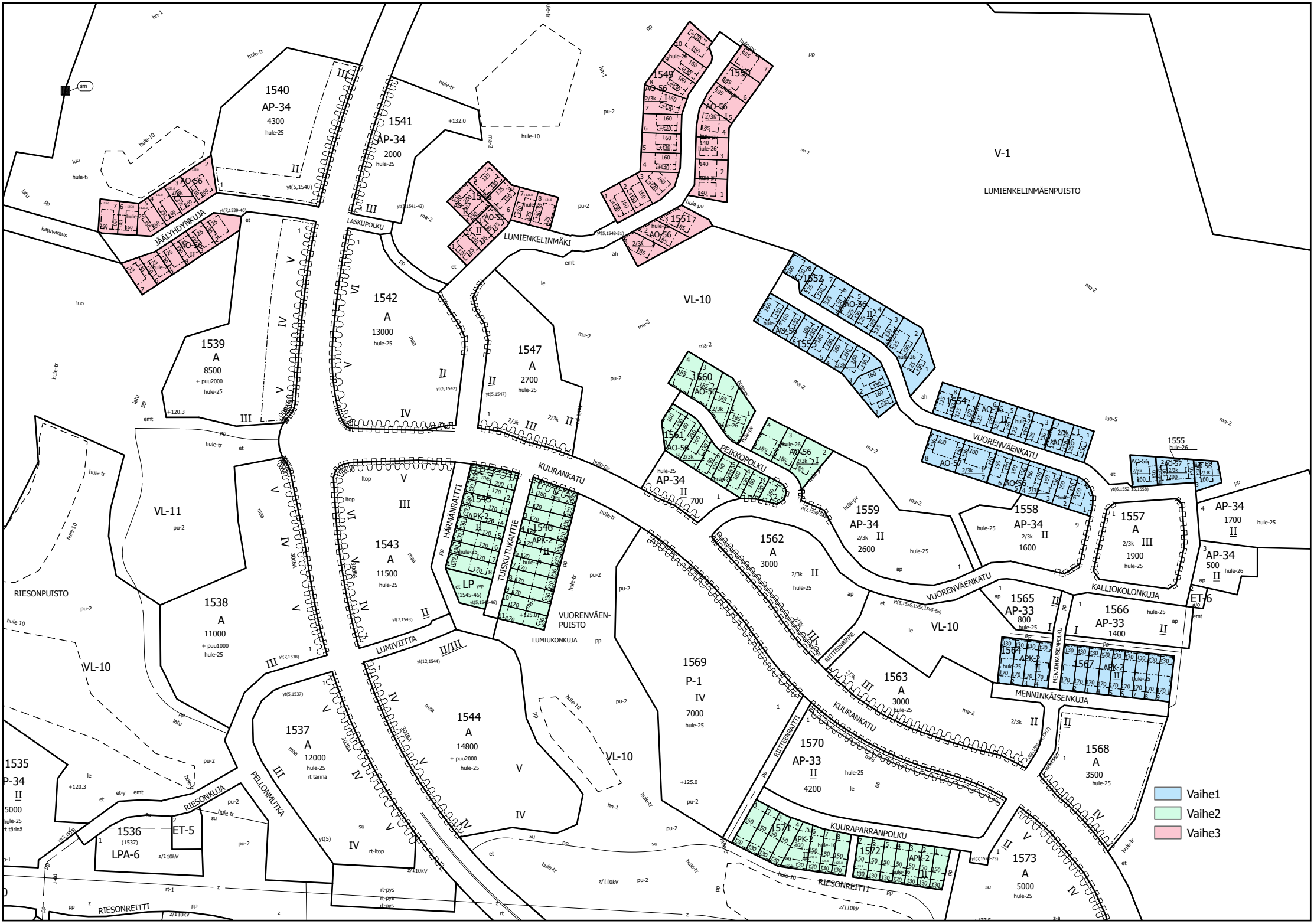
Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan esityksen.

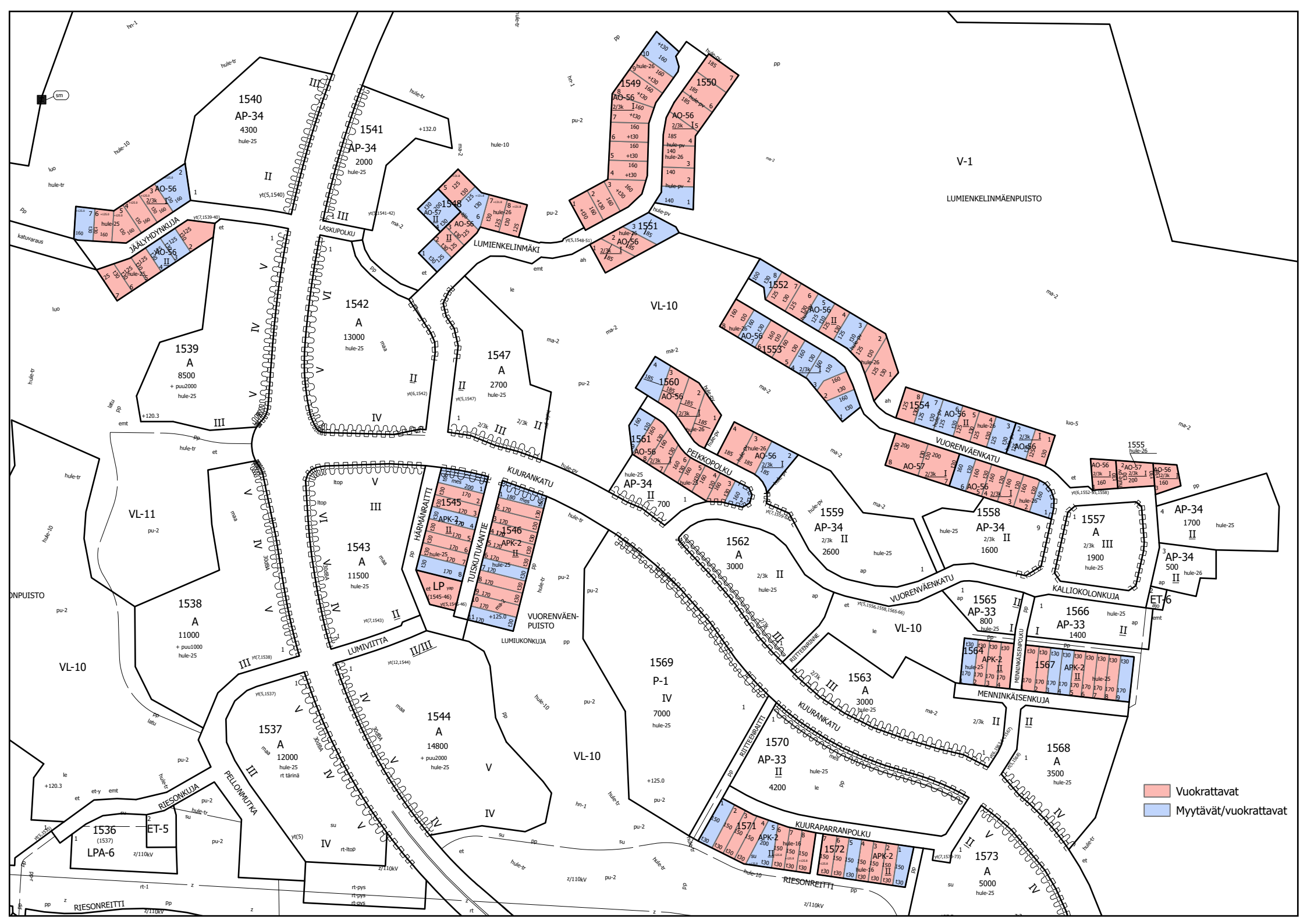
Tiedoksi: Johtaja, tekninen keskus, Sirkku Malviala, maankäyttövalmistelija Johanna Matikainen, kaupungingeodeetti Teemu Valkolehto, tontti-insinööri Sami Ylihärsilä, kaupunginarkkitehti Anna-Leena Lehtiniemi, projektipäällikkö

Tea Jylhä, projektiasiantuntija Hannu Tuohi, johtava rakennustarkastaja Johanna Pitkänen
Lisätiedot: tontti-insinööri Sami Ylihärsilä, puh. 0401336371



Yhtiömuotoiset
Pientalot
Erityisryhmien asumiseen osoitettu kortteli
LUMIENKELINMÄENPUISTO
RIESONPUISTO
VUORENVÄEN-PUISTO
LUMIUKONKUJA
LUMIVIITTA
KUURANKATU
VUORENVÄENKATU
KALLIOKOLONKUJA
MENNINKÄISENKUJA
KUURAPARRANPOLKU
RIESONREITTI
RIESONKUJA
PELLONMUTKA
LAULUKUJA
LUMOUSKUJA
LOTTSUKUJA
KUKKULAN KATU
KENTTÄKUJA
TAIKAKIEPPI
JÄÄLYHDYNKUJA
LASKUPOLKU
LUMIENKELINMÄKI
PEIKKOPOLKU
HÄRMÄNRAITTI
TUISKUTUKANTIE
RIITTEENRINNE
RIITTEENRAITTI
1540 AP-34 4300 hule-25
1541 AP-34 2000 hule-25
1542 A 13000 hule-25
1543 A 11500 hule-25
1544 A 14800 + puu2000 hule-25
1545 LP
1546 APK-2
1547 A 2700 hule-25
1548 AO-56
1549 AO-56
1550 AO-56
1551 AO-56
1552 AO-56
1553 AO-56
1554 AO-56
1555 hule-26
1556 AO-56
1557 A 1900 hule-25
1558 AP-34 1600
1559 AP-34 2600
1560 AO-56
1561 AO-56
1562 A 3000
1563 A 3000 hule-25
1564 APK-2
1565 AP-33 800 hule-25
1566 AP-33 1400 hule-25
1567 APK-2
1568 A 3500 hule-25
1569 P-1 7000 hule-25
1570 AP-33 4200
1571 APK-2
1572 APK-2
1573 A 5000 hule-25
1533 A 22000 hule-16 rt tärinä
1534 A 4100 + puu500 hule-25
1535 AP-34 5000 hule-25 rt tärinä
1536 LPA-6 (1537)
1537 A 12000 hule-25 rt tärinä
1538 A 11000 + puu1000 hule-25
1539 A 8500 + puu2000 hule-25
1516 A 3200 hule-16 [TAIKAKIEPPI]
1518 A 5100 hule-16 [RISSONKATU]
1519 A 4700 hule-16 [HALTIJANKAARI]
1520 A 1100 hule-16 [HALTIJANKAARI]
1521 A 6200 hule-16 [HALTIJANKAARI]
1523 A 6800 hule-16 [HALTIJANKAARI]
1513
VL-10
VL-11
VL-5
V-1
ET-5
ET-6


1540
AP-34
4300
hule-25
1541
AP-34
2000
hule-25
1542
A
13000
hule-25
1539
A
8500
+ puu2000
hule-25
1547
A
2700
hule-25
1548
AO-56
1549
AO-56
1550
AO-56
1551
AO-56
1552
AO-56
1553
AO-56
1554
AO-56
1555
AO-56
1560
AO-56
1561
AO-56
1559
AP-34
2600
1558
AP-34
1600
1557
A
1900
hule-25
AP-34
1700
hule-25
AP-34
500
hule-26
ET-6
1562
A
3000
hule-25
1563
A
3000
hule-25
1565
AP-33
800
hule-25
1566
AP-33
1400
1564
APK-2
1567
APK-2
1568
A
3500
hule-25
1569
P-1
7000
hule-25
1570
AP-33
4200
hule-25
1571
APK-2
1572
APK-2
1573
A
5000
hule-25
1543
A
11500
hule-25
1544
A
14800
+ puu2000
hule-25
1545
APK-2
1546
APK-2
LP
(1545-46)
1537
A
12000
hule-25
rt tärinä
1538
A
11000
+ puu1000
hule-25
1536
(1537)
LPA-6
ET-5
1535
P-34
5000
rt tärinä
V-1
LUMIENKELINMÄENPUISTO
VL-10
VL-11
RIESONPUISTO
VUORENVÄEN-
PUISTO
LASKUPOLKU
LUMIENKELINMÄKI
JÄÄLYHDYNKUJA
VUORENVÄENKATU
PEIKKOPOLKU
KUURANKATU
HÄRMÄNRAITTI
TUISKUTUKANTIE
LUMIVIITTA
LUMIUKONKUJA
KALLIOKOLONKUJA
MENNINKÄISENKUJA
MENNINKÄISENPOLKU
RUTTERRAITTI
KUURAPARRANPOLKU
RIESONKUJA
PELLONMUTKA
RIESONREITTI
Vaihe1
Vaihe2
Vaihe3


1540
AP-34
4300
hule-25
1541
AP-34
2000
hule-25
1542
A
13000
hule-25
1539
A
8500
+ puu2000
hule-25
1538
A
11000
+ puu1000
hule-25
1537
A
12000
hule-25
rt tärinä
1536
(1537)
LPA-6
ET-5
1543
A
11500
hule-25
1544
A
14800
+ puu2000
hule-25
1545
APK-2
1546
APK-2
1547
A
2700
hule-25
1548
AO-56
1549
AO-56
1550
AO-56
1551
AO-56
1552
AO-56
1553
AO-56
1554
AO-56
1555
1556
1557
A
1900
hule-25
1558
AP-34
1600
hule-25
1559
AP-34
2600
hule-25
1560
AO-56
1561
AO-56
1562
A
3000
hule-25
1563
A
3000
hule-25
1564
APK-2
1565
AP-33
800
hule-25
1566
AP-33
1400
hule-25
1567
APK-2
1568
A
3500
hule-25
1569
P-1
7000
hule-25
1570
AP-33
4200
hule-25
1571
APK-2
1572
APK-2
1573
A
5000
hule-25
AP-34
700
hule-25
AP-34
1700
hule-25
AP-34
500
hule-26
ET-6
V-1
LUMIENKELINMÄENPUISTO
VL-10
VL-11
VUORENVÄEN-
PUISTO
LUMIUKONKUJA
LUMIENKELINMÄKI
LASKUPOLKU
JÄÄLYHDYNKUJA
PEIKKOPOLKU
KUURANKATU
TUISKUTUKANTIE
HÄRMÄNRATTI
LUMIVIITTA
VUORENVÄENKATU
KALLIOKOLONKUJA
MENNINKÄISENKUJA
MENNINKÄISENPOLKU
RUTTENRINNE
RUTTENRANTTI
KUURAPARRANPOLKU
RIESONKUJA
PELLONNUTKA
RIESONREITTI
Vuokrattavat
Myytävät/vuokrattavat