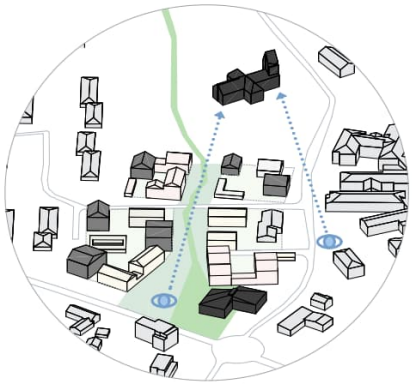
Hämeenkyrö



MAAPOLIITTINEN OHJELMA 2025

LUONNOS 6.11.2025

KÄSITTELYT: KH
KV

Hämeenkyrön kunta
Härkikuja 7
39100 Hämeenkyrö

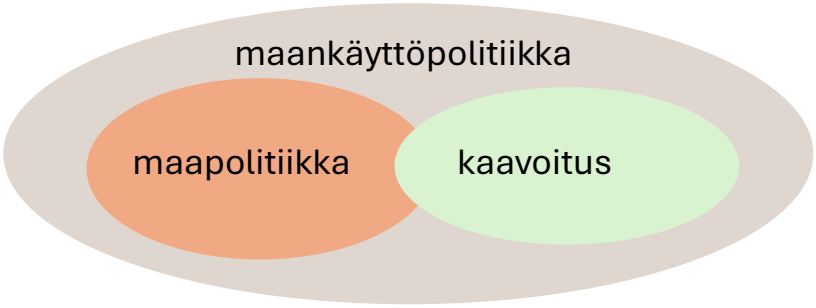
puh. 03 565 23000

y-tunnus 0132947-3

http://www.hameenkyro.fi

Johdanto

Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta ja maapolitiikan harjoittamisesta alueellaan (AkL 20 §). Yhdessä maapolitiikka ja kaavoitus muodostavat kunnan maankäyttöpolitiikan. Maankäyttöpolitiikan avulla suunnitellaan ja toteutetaan kunnan eri toimintojen tarvitsemat maankäyttöratkaisut. Toteutus edellyttää muitakin kunnan toimia, erityisesti kunnallistekniikan ja muun yhdyskuntatekniikan sekä julkisten palvelujen edellyttämää rakentamista. Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiselle (AkL 5a§).



Hyvä tapa varmistaa maapolitiikan keinojen linjakas ja tehokas hyödyntäminen on laatia maapoliittinen ohjelma. Maapoliittinen ohjelma on asiakirja, jossa valtuusto määrittelee maapoliittiset tavoitteet ja periaatteet. Maapoliittisia tavoitteita ovat muun muassa:

- hyvän ja tavoitteellisen yhdyskuntarakenteen turvaaminen
- kohtuuhintaisen tonttimaan tarjonnan edistäminen
- yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttaminen.

Maapoliittinen ohjelma antaa tietoa kunnan maankäyttöön liittyvästä toimintapolitiikasta kuntalaisille, tontin hakijoille, maanomistajille, rakennusliikkeille kuin luottamushenkilöille.

Hämeenkyrön kunnassa on laadittu maapoliittinen ohjelma, joka on hyväksytty valtuustossa 13.12.2010 § 28. Valtuustokaudella 2022-25 laadittiin uusi kuntastrategia, jonka asetti tavoitteeksi toimivan ympäristön elämiselle ja sen avaintavoitteeksi; uudistamme maapolitiikkaa ja tarjoamme vaihtoehtoja monipuoliselle asuntotuotannolle houkuttelevassa ja siistissä ympäristössä. Kunnan taloussuunnitelmassa 2025 elinympäristöpalvelujen tavoitteeksi on asetettu maapoliittisen ohjelman uudistaminen. Kaavatoimikunnan tehtävänä on ollut valmistella maapoliittisen ohjelman päivitystyötä. Maapoliittisen ohjelman päivitetty luonnos on valmistunut 6.11.2025. Päivitetyn Maapoliittisen ohjelman laatimisessa ovat olleet mukana kunnan maankäyttöinsinööri, elinympäristöjohtaja, kunnanjohtaja ja kaavoituspäällikkö, joka on myös koostanut ohjelman.

Maapoliittinen ohjelma tulisi käydä läpi ja tarvittaessa tarkistaa valtuustokausittain sekä tarvittaessa kuntastrategian, asunto- ja elinkeinopoliittisten linjausten tarkentuessa tai yleiskaavoituksen niin vaatiessa.

Hämeenkyrössä 6.11.2025

Leena Lahtinen, kaavoituspäällikkö

Sisällys

Johdanto 2

1 Lähtökohdat 4

2 Kaavoitus 5

3 Maanhankinta 6

4 Maankäyttösopimukset 7

5 Kehittämiskorvaus 8

6 Kumppanuuskaavoitus 8

7 Rakentamiskehotus ja korotettu kiinteistövero 9

8 Tonttien luovutus 9

8.2 Asuinrakentamisen tonttien luovutus 10

8.3 Yritystonttien luovutukset 11

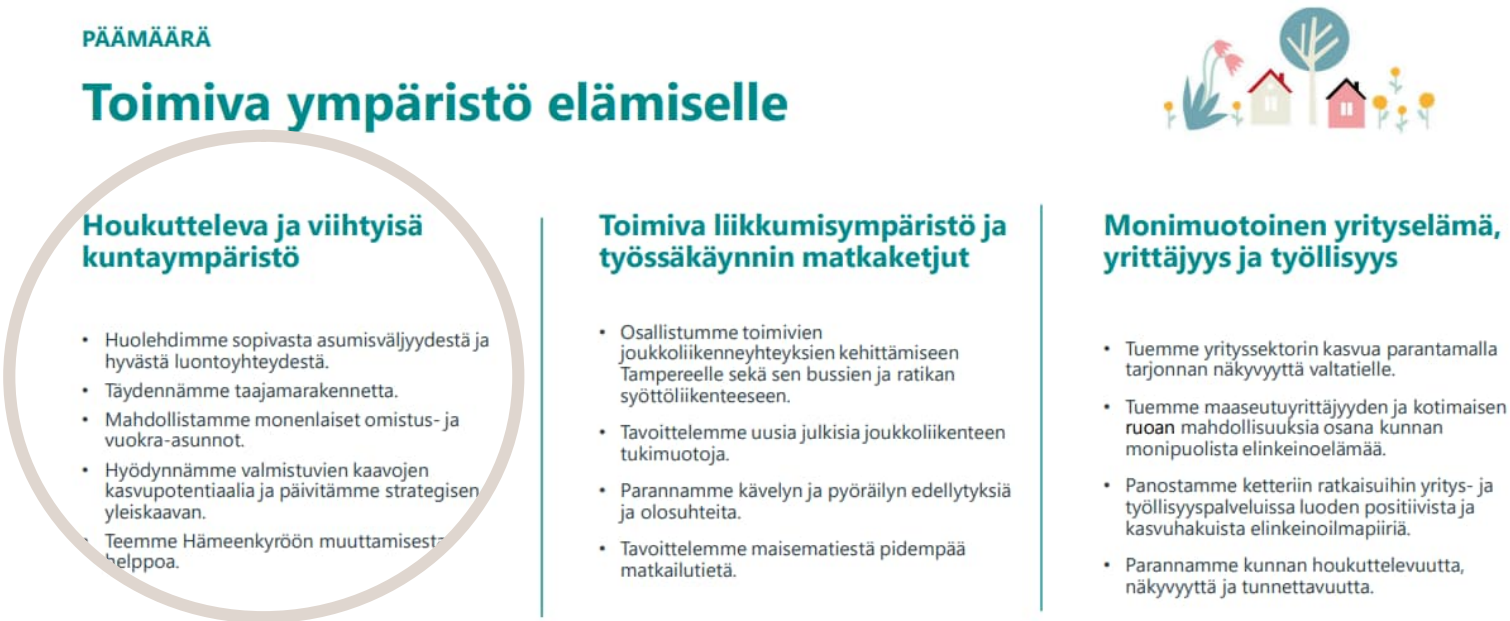
8.4 Tonttien vuokraus 11

9 Kunnan maanomistus 12

9.0 Kunnan tonttivaranto: ..... **Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.**

Liiteluettelo: 13

Lähteet: 13



Kuvaote Hämeenkyrön kuntastrategia 2030 Vakaa ja verraton:

1 Lähtökohdat

Hämeenkyrön maapolitiikka perustuu valtuuston hyväksymään kuntastrategiaan. Maapoliittista ohjelmaa valmisteltaessa voimassa on valtuuston 20.2.2023 hyväksymä kuntastrategia 2030 Vakaa ja verraton. Strategian yhtenä päämääränä on Toimiva ympäristö elämiselle, ja avaintavoitteena on mm. maapolitiikan uudistaminen ja vaihtoehtojen tarjoaminen monipuoliselle asuntotuotannolle houkuttelevassa ja siistissä kuntaympäristössä. Toimenpiteenä on esitetty asunto- ja tonttitarjonnan lisäämistä asumiselle ja yrittämiselle.

Kuntastrategian 2030 mukaan houkutteleva ja viihtyisä kuntaympäristö edellyttää

- **sopivasta asumisväljyydestä ja hyvästä luontoyhteydestä huolehtimista**
- **taajamarakenteen täydentämistä**
- **monenlaisten omistus- ja vuokra-asuntojen mahdollistamista**
- **valmistuvien kaavojen kasvupotentiaalin hyödyntämistä**
- **strategisen yleiskaavan päivittämistä sekä**

Hämeenkyröön muuttamisen helpoksi tekemistä.

1.1 Maapolitiikan sisällölliset tavoitteet määritellään valtuuston hyväksymissä yleiskaavoissa. Maapoliittiset kohteet linjataan vuosittain taloussuunnitelman yhteydessä laadittavassa kaavoitusohjelmassa. Kaavoituskatsauksen yhteydessä ja kunnan internetsivuilla julkaistaan tiedot käynnissä olevista kaavahankkeista ja voimassa olevista kaavoista. Maapoliittisten tavoitteiden toteutuminen edellyttää yhteisesti hyväksyttyä näkemystä siitä, minkälainen on koko kunnan kehityskuva sekä alue- ja palvelurakenne

1.2 Maapoliittinen ohjelma on tärkeä apuväline johdonmukaisen maapolitiikan toteuttamisessa. Sillä ohjataan maanhankintaa, kaavoitusta, tontinluovutusta, kunnallistekniikan rakentamista ja asuntotuotantoa sellaisin tavoittein, joihin on yhteisesti sitouduttu. Kunnassa, jossa ei toteuteta johdonmukaista maapolitiikkaa, syntyy vapaaehtoisia kauppoja yleensä vähän. Maapoliittisia keinoja esitetään tämän ohjelman kohdissa 2-8.

1.3 Kunnan maapolitiikalla pyritään elinvoimaa vahvistavaan väestönkasvuun, työpaikkojen lisääntymiseen, toimivaan ja kestävään yhdyskuntarakenteeseen, palveluinvestointien oikeaan ajoitukseen sekä viihtyisän ja vetovoimaisen elin- ja toimintaympäristön syntymiseen.

Väestötietoja 2024	Hämeenkyrö
Väkiluku, 2024	10 348
Väkiluvun muutos edellisestä vuodesta, %, 2024	0,3
Alle 15-vuotiaita, %, 2024	16,1
15-64-vuotiaita, %, 2024	58,2
Yli 64-vuotiaita, %, 2024	25,7
Asuntokuntia, 2024	4 921
Rivi- ja pientaloissa asuvia asuntokuntia, %, 2024	82,8
Vuokra-asunnoissa asuvia asuntokuntia, %, 2024	18,9

2 Kaavoitus

Kunnassa on voimassa kuusi osayleiskaavaa ja vireillä on kolme uutta osayleiskaavaa. Näiden lisäksi vuonna 2016 on tullut voimaan koko kunnan kattava strateginen yleiskaava. Voimassa oleviin yleiskaavoihin tästä linkistä: Yleiskaavat - Hämeenkyrö (hameenkyro.fi). Hämeenkyrön kuntastrategiaan 2030 Vakaa ja verraton, kirjattiin päämääräksi strategisen yleiskaavan päivittäminen. Tavoitteena on käynnistää kaavatyö vuonna 2027.

2.1 Yleiskaavoja ja näihin rinnastettavia kehityskuvia laadittaessa tähdätään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti toimivaan aluerakenteeseen, yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen, kulttuuri- ja luonnonperinnön ja virkistyksen turvaamiseen, luonnonvarojen kestävään käyttöön, toimiviin yhteysverkostoihin ja energiahuoltoon, ilmastonmuutoksen hillintään sekä yleisiin kestävää kehitystä tukeviin ratkaisuihin.

2.2 Tavoitteena on luoda yleiskaavoituksella kehitystavoitteiden edellyttämät aluevaraukset uusille vetovoimaisille ja kehityskykyisille asunto- ja yritysalueille sekä turvata riittävät suojelu- ja virkistysalueet sekä –yhteydet.

2.3 Tavoitteena on luoda asemakaavoituksella houkutteleva ja viihtyisä ympäristö, jossa mahdollistetaan monipuolinen asuntorakentaminen ja josta on hyvä luontoyhteys. Asuntoalueet täydentävät taajamarakennetta. Suunnittelulla mahdollistetaan sujuvat auto- ja kevyenliikenteen yhteydet palveluihin. Yritysalueiden osalta kehittämiskohteet ovat VT3 läheisyydessä. Kaavoituksen tasainen tonttituotanto antaa kunnalle mahdollisuuden ajoittaa infranrakentaminen tarkoituksenmukaisesti.

2.4 Asemakaavoitus suunnataan pääosin kunnan omistamille maa-alueille. Kunnalla tulee olla varaamatonta omakoti- ja rivitalotonttivarantoa vähintään kahdella eri alueella yhteensä vähintään kahden vuoden suunniteltua tontinluovutusta vastaava määrä. Kunnan tavoitteena on pitää yllä monipuolista asuin- yritysrakentamista mahdollistavaa tonttivarantoa. Kunta hankkii kaavoitettavat alueet pääosin omistukseensa raakamaana ennen asemakaavoitusta.

2.5. Yksityisten raakamaita kaavoitetaan pääsääntöisesti vain silloin, kun ne luontevasti liittyvät kunnan maiden kaavoitushankkeisiin, eikä niiden hankkiminen kunnalle tai jättäminen siinä yhteydessä kaavoittamatta ole tarkoituksenmukaista. Maanomistaja voi hakea kaavoittamattoman alueen asemakaavoitusta tai kaavan muuttamista. Kaavoitusta haetaan vapaamuotoisella hakemuksella tai lomakkeella, joka on tämän ohjelman liitteenä. Aloitteen valmistelee kaavoitus ja käsittelee kunnanhallitus. Kunnalla on päätösvalta kaavoituksen käynnistämisessä.

2.6 Palvelujen- ja koulutusmahdollisuuksien keskittyminen kuntakeskukseen lisää monimuotoisen asumisen ja esteettömän rakentamisen tonttitarjonnan tarvetta Kirkonkylän taajama-alueella. Tämän vuoksi kerros- ja rivitalotonttien kaavoittaminen keskusta-alueelle on tarpeen. Kaavoituksessa keskitytään kehittämään keskustaa Tampereentien varrella. Hämeenkyrönväylän valmistuminen ja Tampereentien liikennemäärien pudottua ympäristö on turvallinen ja viihtyisä asumisen- ja palvelujen keskittymälle.

2.7 Kaavan vireilletulon yhteydessä päätetään perittävästä kaavoitusmaksusta. Kunnalla on hallituksen hyväksymät kaavoitustaksat, joiden perusteella maksu määräytyy. Taksassa on määritelty asemakaavan, ranta-asemakaavan ja yleiskaavan laatimisesta ja muuttamisesta sekä maankäytön muuttamiseen liittyvistä lausunnoista perittävät korvaukset.

2.8 Yksityisten maiden kaavoituksessa käytetään kaavoituksen aloitussopimusta sovittaessa kaavoituksen aloituksesta. Kaavoituksen edetessä käytetään kustannusten jaosta ja kaavoituskorvauksesta tarkempaa sopimista varten maankäyttösopimuksia; ei kuitenkaan silloin, kun maan arvonnousu on vähäinen. Tästä lisää kohdassa 4

3 Maanhankinta

Maanhankinnan painopistealueilla, joilla halutaan lisätä rakentamista ja tarkastella kaavoituksen keinoin maankäytön kehittämistä, tulee yhdyskuntarakenteen täydentäminen ja nykyisiin infran ja liikenteen verkostoihin liittyminen olla tavoitteena. Ensisijaisina alueina ovat ne, joissa liikenneyhteydet ovat valmiina palveluihin ja jotka liittyvät keskusta-alueisiin Kyröskoski, Hämeenkyrön keskusta ja Tippavaara. Hämeenkyrönväylän valmistumisen myötä Tampereentien varrella taajama-alueella olevat maa-alueet ovat myös maanhankinnan painopistealueita. Kunta pyrkii lisäämään myös ranta-alueilla olevaa maanomistusta ja tonttituotantoa.

Kunta voi ostaa virkistysaluekäyttöön ja metsäomaisuuden lisäämiseksi maa-alueita. Näillä alueilla ei ensisijainen tavoite ole rakennusoikeudellinen. Virkistyskäyttöön maa-alueita voidaan hankkia esim. nykyisten tai kehitettävien ulkoilureittien varsilta, vesistöjen varsilta tai täydentämään virkistysalue- ja kevyenliikenteen verkostoa. Tässä tulevat kyseeseen myös rakennusoikeudettomat rantatilat kylä- ja taajama-alueiden yhteydessä.

Jokainen maa-alan hankinta tulee harkita ja valmistella yksilökohtaisesti ja tarkoin. Ennen hankintaa tulee selvittää mahdollisuudet alueen käyttöön ja kehittämiseen sekä maaperän laatu ja pilaantuneisuus. Maa-alueiden vaihtomahdollisuudet tutkitaan aina tapauskohtaisesti.

3.1 Kunta huolehtii siitä, että talousarviossa ja -suunnitelmassa asetettuja tontinluovutus- ja kaavoitustavoitetta varten tarvittava maavaranto on käytettävissä. Raakamaareservin tavoitetaso on 5-10 vuoden tarvetta vastaavat alueet.

3.2 Ensisijainen maanhankintakeino kaavoittamattomilla alueilla on raakamaan osto vapaaehtoisin kaupoin ennen asemakaavoittamista. Alueen lunastaminen on tapauskohtaisesti käytetty maanhankinta keino.

3.3 Etuosto-oikeutta käytetään tilanteissa, joissa hinta on kohtuullinen ja etuosto edistää kohteena olevan alueen kehittämistä ja toteuttamista, virkistysalueiden kehittämistä tai arvokkaan ympäristön säilyttämistä.

3.4 Maa-alueiden hankkimisessa ollaan kunnan edun niin vaatiessa valmiita myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen lunastamisen käyttämiseen. Tarvittaessa tehdään kaavanlaatimispäätöksiä, joita seuraa rakennuskielto ja lunastusmahdollisuus. Kunta lunastaa katu- ja puistoalueet uusien kaavojen tultua lainvoimaiseksi lunastuslain mukaisesti.

3.5 Raakamaan hankinnan tulee pääsääntöisesti perustua hyväksyttyihin ja ajan tasalla oleviin yleiskaavoihin. Hämeenkyrön kunnan osayleiskaavojen tavoitteiden toteuttamiseksi kunta hankkii maata ja uusia kaavoitettavia alueita, joilla kehitetään yhdyskuntarakennetta ja rakentamista Hämeenkyrön taajamissa.

Muilla alueilla hankinta perustuu alueen kehittämisen edellytyksiin ja silloin arvioidaan esim. vesistön läheisyyttä, liikenneyhteyksiä ja palvelujen saatavuutta. Maaseutumaisella alueella pyritään kehittämään asumista kyläalueille.

3.6. Kunnan raakamaaostoissa käytetään vakiintunutta hintatasoa, jota tarkistetaan yleisen hintakehityksen mukaisesti. Kohteiden erityisominaisuudet kuten maisemallinen sijainti, maaperän rakennettavuus ja kaavoitukselliset kehittämismahdollisuudet sekä aiemmasta maankäytöstä johtuvat seikat otetaan huomioon kohteiden hinnoittelussa. Hankinnassa käytetään tapauskohtaista harkintaa.

3.7 Aktiivista ja pitkäjänteistä maanhankintaa varten varataan vuosittain valtuuston päättämät määrärahat talousarviossa.

3.9 Kunnan omistamia maita hyödynnetään myös vaihtomaina. Siksi kunta voi ostaa maata myös sellaisilta alueilta, jotka eivät ole tulossa kaavoituksen piiriin. Vaihtomaareservin muodostavat tuotoltaan edulliset maa- ja metsätalousalueet.

3.9 Kunta anoo valtion perimän maaomaisuuden itselleen silloin, kun se on kunnan edun mukaista.

Luvussa 8. kuvataan kunnan nykyistä maanomistusta.

4 Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimuksia laaditaan useimmiten kaavamuutoksen tai kaavoituksen käynnistymisen yhteydessä. Maankäyttösopimuksen sisältöön kuuluvat maankäyttömaksun määrän lisäksi maksuaikataulu, rakentamisvelvoite ja sen aikataulu, vakuudet ja korko, sopimussakot sekä kaavoitettavalla alueella olevien yleisten alueiden ja kunnan toteutettavaksi tarkoitettujen alueiden luovutus ja vaihto kunnan omistukseen. Sopimuksessa voidaan sopia laajemminkin osapuolten velvollisuuksista ja oikeuksista, mutta ei voida sopia kaavan sisällöstä.

4.1 Maankäyttösopimuksia käytetään, kun alueiden ostaminen tai lunastaminen kunnan omistukseen ennen kaavoitustyön aloittamista ei ole tarkoituksenmukaista, eikä alueiden jättäminen kaavoittamatta ole perusteltua. Maankäyttösopimus pyritään tekemään aina. Pelkästään tai pääosin yksityisen omistamaa raakamaata asemakaavoitetaan pääsääntöisesti vain silloin, kun on kyse nykyisen asemakaava-alueen sisään jääneestä, asemakaavoittamattomasta alueesta, ja alueen rakentuminen on keskeisen sijaintinsa ja yhdyskuntarakenteen tiivistymisen vuoksi tärkeää.

4.2 Maankäyttösopimuskorvaus suhteutetaan kaavan toteuttamisen seurauksena aiheutuviin yhdyskuntarakennekustannuksiin ja maanomistajan asemakaavoituksesta saamaan taloudelliseen hyötyyn.

4.3 Maankäyttösopimuskorvauksena käytetään ensisijaisesti maa-alueluovutusta. Toissijaisena on rahakorvaus osallistumalla yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Korvauksista sovittaessa maanomistajia kohdellaan tasavertaisesti. Maanomistajan tulee osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin noin 50 %:n maanarvonnousua vastaavalla määrällä.

Pelkästään tai pääosin yksityisen omistamaa raakamaata asemakaavoitettaessa alueluovutuksen tulee sisältää kaavalla yleisiksi alueiksi muodostuvat maat kuten virkistysalueet ja tiealueet sekä noin puolet kaavalla korttelialueille muodostuvasta lisärakennusoikeudesta. Toissijaisena korvauksena on yleisten alueiden luovutus ja koko kaava-alueen tarvitseman kunnallistekniikan maksaminen. Maksamisen lisäksi myös kunnallistekniikan rakentamisvastuu voidaan sopia siirrettäväksi maanomistajalle.

4.4 Raakamaan hinnoittelu ja sopimuskorvaukset on suhteutettava toisiinsa niin, että varmistetaan raakamaan hankintamahdollisuudet vapaaehtoisin kaupoin myös tulevaisuudessa.

4.5 Rahana suoritettu maankäyttösopimuskorvaus käytetään täysimääräisenä kaavoitettavan tai siihen toiminnallisesti liittyvän alueen kaavoituksen ja kunnallistekniikan kustannuksiin.

4.6 Maankäyttösopimus allekirjoitetaan ennen kaavan lopullista hyväksymistä ja se tulee voimaan, kun sitä vastaava kaava tulee lainvoimaiseksi. Rahana sovittu sopimuskorvaus peritään heti sopimuksen tultua voimaan, ellei toisin ole sovittu esimerkiksi alueen vaiheittaisen rakentamisen vuoksi. Kunnalle tulevien suoritusten vakuudeksi toisen sopijaosapuolen tulee antaa kunnan hyväksymä vakuus.

4.7 Maankäyttösopimukset tehdään yksityisoikeudellisina sopimuksina kunnan ja kiinteistönomistajan välillä, ja niistä tiedotetaan lain edellyttämällä tavalla kaavoituksen tai päätöksenteon yhteydessä.

4.8 Kun maankäyttösopimus laaditaan maanomistajan kanssa, jolle tulee enemmän kuin kaksi uutta omakotitonttia tai niitä vastaava rakennusoikeus (500 m^2), tulee maankäyttösopimukseen sisältyä ehto rakentamisaikataulusta ja esisopimus kunnalle luovutettavista maa-alueista.

4.9 Kunnanhallitus päättää maankäyttösopimuksista hallintosäännön mukaisesti.

5 Kehittämiskorvaus

5.1 Jos yksityisen omistaman maan kaavoittaminen katsotaan tarkoituksenmukaiseksi siitä huolimatta, että maanomistajan kanssa ei ole syntynyt maankäyttösopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta voi periä maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista maankäyttö- ja rakennuslaissa mainituin perustein kehittämiskorvauksena. Kehittämiskorvauspäätös tulee tehdä ennen asemakaavan hyväksymistä.

5.2 Kehittämiskorvausta peritään 50 % maanomistajalle asemakaavoituksella tulevasta maanarvonnoususta alueidenkäyttölain12A (§ 91 a-p) säännösten tarkoittamalla tavalla. Kehittämiskorvauksen määrä riippuu alueen yhdyskuntarakentamisen kustannuksista.

6 Kumppanuuskaavoitus

6.1 Kunta ja hankekumppani tai maanomistaja voivat alueidenkäyttölain mukaisesti tehdä yhteistyötä ja kumppanuuskaavoitusta kaavan kehittämisessä kunnan ohjauksessa. Päätökset kumppanuuskaavoituksesta, kaavasta ja kustannusten korvauksesta tehdään kunnassa.

7 Rakentamiskehotus ja korotettu kiinteistövero

7.1 Kunta käyttää rakentamiskehotusmenettelyä rakentamattomien, yksityisten ja yhteisöjen omistamien tonttien saamiseksi rakentamiseen, mikäli markkinatilanne ja strategioitten toteuttaminen sitä edellyttää.

7.2 Asemakaavassa asuinkäyttöön osoitetuilla rakentamattomilla tonteilla käytetään korotettua kiinteistöveroa, joka on 4,5% vuonna 2025.

8 Tonttien luovutus

Tonttien luovutuspolitiikalla tähdätään tasapainoiseen taajamarakenteeseen, houkutteleviin ja monipuolisiin asuntoalueisiin, julkisten palvelujen tehokkaaseen hyödyntämiseen, elinkeinoelämän kehittymiseen ja kilpailukykyyn Tampereen seutukunnassa.

8.1 Kunta hyödyntää valmistuvien kaavojen kasvupotentiaalia ja varaa tonttimarkkinointiin määrärahat ja resurssit talousarviossaan.

8.2 Talousarviossa osoitetaan vuosittain uuden kunnallistekniikan rakentamiseen rahaa sen mukaisesti, että tavoitteeksi asetettu määrä rakennuskelpoisia asunto- ja yritystontteja voidaan luovuttaa.

8.3 Tonttien luovutuksessa varmistetaan niiden nopea rakentuminen ja estetään suurten tonttivarantojen syntyminen samoille omistajille.

8.4 Yksittäiset, erityissijainnin omaavat tontit myydään normaalisti tarjousten perusteella. Erityistapauksissa tontti voidaan luovuttaa myymällä tai vuokraamalla myös suoraan harkintamenettelyllä ilman tarjouskilpailua tai varausta.

8.5 Tapauskohtaisesti voidaan tonttien luovutuksessa käyttää myös erilaisia aluerakentamissopimuksia. Menettelyä voidaan soveltaa sekä asunto- että työpaikka-alueilla.

8.6 Kunnalle tarpeettomia, rakennettuja kiinteistöjä luovutetaan pääsääntöisesti avoimella tarjousmenettelyllä. Tässä voidaan käyttää myös Huutokaupat.com palvelua.

8.7 Kohteissa, joissa tontin luovuttaminen edellyttää asemakaavallista jatkosuunnittelua, tehdään alueesta varaus suunnittelua varten. Jos kunta hyväksyy laaditut suunnitelmat, tontti luovutetaan varauksen saajalle kunnan päättämin ehdoin. Suunnitteluvarauksista päättää kunnanhallitus.

8.8 Asemakaavamuutosten yhteydessä tontinosiksi muuttuvien yleisten alueiden hinnoittelusta päättää kunnanhallitus. Hintaa määrättäessä otetaan huomioon muutoksen vaikutus tontin rakennusoikeuteen. Kuitenkin, jos rakennusoikeus ei nouse, on hintana 1/3 siitä hinnasta, joka on voimassa sen hetkiseen hintatasoon indeksitarkistettuna kohdealuetta olosuhteiltaan lähinnä vastaavalla, kunnan omistamalla tontilla.

8.9 Tonttien hintoja tarkistetaan tarvittaessa niin, että hintataso on sopivassa suhteessa yksityisiin hintoihin ja lähikuntien hintoihin verrattuna.

8.2 Asuinrakentamisen tonttien luovutus

8.21 Tontteja tarjontaa kunnanhallituksen päättämien periaatteiden mukaisesti myynnin lisäksi vuokrattavaksi. Hinnat ja ehdot käsitellään kunnanhallituksessa tapauskohtaisesti. Vuokrataso pidetään kohtuullisena. Vuosivuokran määrä lasketaan tontin pääoma-arvon perusteella ollen 5 % tontin käyvästä markkina-arvosta tai AKA-arviosta.

8.22 Yhtiömuotoiseen asuntotuotantoon tarkoitetut asuntotontit – muut kuin omakotitontit – luovutetaan yleensä kunnanhallituksen etukäteen päättämin hinnoin myymällä tai vuokraamalla. Tapauskohtaisesti voidaan päättää tonttien luovuttamisesta myymällä tarjouskilpailun perusteella. Näiden tonttien rakennusoikeudesta edellytetään käytettäväksi vähintään 75 %.

8.23 Omakotitonttien luovuttaminen tapahtuu ensisijaisesti kunnanhallituksen etukäteen päättämin hinnoin ja myynti- tai vuokrausehdoin.

Luovuttamisessa voidaan käyttää hakumenettelyä, useamman varauksen tapauksessa voidaan järjestää saman tarjouksen jättäneiden keskinäinen tarjouskilpailu tai tonttiarvonta. Ensikertaisen luovutuskierroksen jälkeen myymättä jäävät tontit asetetaan vapaasti myyntiin. Erikseen päätettävillä alueilla tontit tai osa tonteista voidaan luovuttaa myymällä tarjouskilpailun perusteella niin, että alin hyväksyttävä hinta on kunnanhallituksen päättämä myyntihinta.

8.24 Luovutetun tontin rakentaminen tulee aloittaa kahden vuoden kuluessa myyntipäätöksestä, ellei kaupan yhteydessä muuta sovita. Kauppaehtoihin voidaan sisällyttää sopimussakkoja, joiden tarkoitus on nopeuttaa kaavan toteutumista.

8.25 Kunnan rivi- ja kerrostalotonttien osalta käytetään pääsääntöisesti hintajärjestelmää, mikä perustuu valtion asuntorahaston vahvistamiin tonttien hintoihin. Vapaa-rahoitteisten rakennushankkeiden tonttien hinnat voidaan ratkaista myös neuvottelemalla tai tarjouskilpailun avulla.

8.26 Rivitalotonttien ostajille tarjotaan myös varausjärjestelmää, jossa on mahdollista laatia kaupan esisopimus. Ehtoja voivat olla onnistunut ennakkomarkkinointi sekä myönteinen RS/ARA/Pankki rahoituspäätös.

8.27 Asuintontin ostajalta peritään varausmaksu 500 euroa, joka hyvitetään toteutuneessa vuokrassa tai kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, mikäli kauppa tai vuokraus peruuntuu.

8.3 Yritystonttien luovutukset

8.31. Yritystontit luovutetaan hallituksen tekemällä myyntipäätöksellä. Rakennushankkeilla tulee olla toteuttamisen alustavat suunnitelmat ennen kauppakirjojen allekirjoittamista. Tontti on rakennettava kolmen vuoden kuluessa tontin luovutuksesta.

8.32 Yritystontteja luovutettaessa kunta toimii siten, että tonttien luovutushinnat pysyvät vakaina ja noudattavat alueittain yhdenmukaista käytäntöä. Yritystontit edellytetään rakennettavaksi vähintään tehokkuudella 0,10 - ellei erityisistä syistä ole perusteltua käyttää alhaisempaa rakennusvelvoitetta.

8.33 Yritystontin ostajalta peritään varausmaksu 1 000 euroa, joka hyvitetään toteutuneessa vuokrassa tai kauppahinnassa. Tontin voi varata 6 kuukaudeksi, jonka jälkeen varauksen voi uudistaa. Varausmaksua ei palauteta, mikäli kauppa tai vuokraus peruuntuu.

8.4 Tonttien vuokraus

8.41 Maanvuokrasopimuksia uudistettaessa perusvuokra määrätään maanhintakehityksessä tapahtuneen muutoksen mukaisesti soveltaen vastaavien kunnan tonttien senhetkistä käypää hintatasoa.

8.42 Vuosivuokran määrä lasketaan tontin pääoma-arvon perusteella ollen 5 % tontin käyvästä markkina-arvosta tai AKA-arviosta.

8.43 Vuosivuokra maksetaan yhdessä erässä. Ensimmäisen vuoden vuokra lasketaan vuokrausta vastaavien kalenterikuukausien mukaan. Ensimmäisen vuokran yhteydessä veloitetaan tontin lohkomiskustannukset, rajapyykkien hinta ja mahdolliset asiakirjamaksut.

8.44 Vuokrasopimuksessa määritelty perusvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja se tarkistetaan vuosittain vuokrasopimuksessa sovittuna ajankohtana. Mikäli elinkustannusindeksi laskee, vuokraa ei tarkisteta alaspäin.

8.45 Vuokratontti on mahdollista lunastaa (ostaa) myös omaksi vuokra-aikana, jolloin hinta määräytyy lunastushetken tonttihinnoittelun mukaisesti. Jos tontin lunastaa (ostaa) omaksi viiden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta, hyvitetään maksetut vuokrat kauppahinnassa. Tämän jälkeen lunastushetkeen mennessä maksettuja vuokria ei hyvitetä tontin lunastushinnasta

8.46 Tarkat vuokrausehdot määräytyvät tontin mahdollisesta varauspäätöksestä (liiketontilla selvitystarvetta) sekä vuokraus- tai myyntipäätöksestä.

8.47 Tonttien vuokrasopimusten enimmäisaika on 50 vuotta.

9 Kunnan maanomistus

Kunnan maaomaisuus oli 1.10. 2025 yhteensä 774 hehtaaria. Tähän sisältyivät metsät, pellot, joutomaat, suot sekä yleiset alueet, katualueita ja kunnan omistamat kaavoitetut tontit. Tämän ohjelman liitteenä ovat kartat kunnan maaomaisuudesta. Kunta hoitaa maaomaisuuttaan tehokkaasti ja etunsa mukaisesti.

9.1 Kunnalla on 35 kpl kiinteistöjä, joilla on metsämaata. Metsäalueita on yhteensä 468 hehtaaria, joita hoidetaan metsänhoitosuunnitelman mukaisesti. Kunta voi käyttää metsäalueita myös vaihtomaana tai tarvittaessa asettaa niitä myyntiin.

9.2 Kunta voi tehdä aloitteita suojelualueiden perustamisesta mailleen, jos alueelta on havaittu riittävät luontoarvot. Aloitteet käsittelee kunnanhallitus ja mahdollinen suojelukorvaus pyritään selvittämään ennakkoon.

9.3 Peltoalueita kunnalla on 60 hehtaaria. Peltoalueista vuokrattuna nykytilassa on 50%. Kunta voi vuokrata tai myydä peltoja. Kunnanhallitus päättää vuokrauksen tuottovaatimuksen ja vuokrausehdot sekä myyntihinnat. Kun yleiskaavassa on osoitettu aluevarauksia rakentamiseen pellolle, on kunnan edun mukaista se asemakaavoittaa.

9.4 Milloin on tarve harkita ja myöntää käyttölupa yleishyödylliseen käyttöön kunnan maa-alueeseen, tulee harkinnan tapahtua kunnan etua painottaen ja kunnossapitovelvoitteista tulee laatia sopimus. Maa-alueiden luovuttamisesta yleishyödylliseen käyttöön tekee päätöksen kunnanhallitus.

9.5 Erillispientalojen tonttivaranto asemakaava-alueilla (n. 60 kpl/2025) pidetään monipuolisena ja laadukkaana. Kysyntään on vastattu kaavoittamalla Ranta-Niskalan alue, jolle valmistuu 15 tonttia 2026. Myös isohkoja omakotitontteja maaseutumaiseen asumiseen on saatavilla haja-asutusalueella.

9.6 Kunnalla on rivi- ja pientalojen (AR/AP) rakentamiseen soveltuvia tontteja sekä kerrostalotontteja on Kyröskoskella ja Tippavaaran läheisyydessä. Tonttireserviä AR/AK-tonttien osalta pyritään lisäämään esteettömälle rakentamiselle ja palvelujen ääreen Tampereentien varrelle.

9.7 Kunnalla on laadukas varanto yritystontteja ja pääosa niistä sijaitsee Hanhijärven alueella. Lisäksi joitakin vapaita tontteja sijaitsee mm. Tippavaarassa ja Kalalahdessa. Tapauskohtaiset sijoittautumisen edellytykset yrityksille vaihtelevat suuresti ja suunnittelulla tulee vastata hankkeiden vaatimuksiin.

Liiteluettelo:

Liite 1	Kunnan maanomistus 1.10.2025, kartta 1 koko kunta ja kartta 2 Hämeenkyrön taajamat
Liite 2	Kaavoitusaloite kaavake

Lähteet:

https://www.kuntaliitto.fi/yhdyskunnat-ja-ymparisto/yhdyskunnat-ja-maankaytto/maapolitiikka, 5.9.2025

Kunnan maanomistus 1.10.2025

Yhteensä 7740358 m2 = 774 ha

N

Kunnan maaomaisuus 1.10.2025

Leivonmäki
näköt.
venesatama
Ohrisaari
Timinsaari
Tynnyris
Jutila
Hietikko
Hiironen
Harh
Servo
276
Plökkisaari
Harhala
Plihtari
kuntor.
Kyröskoski
95.0
rauh.
Käpylä
Manninsaari
Litukanrinne
Litukka
Manni
80.0
Särkänmäki
Hiidenlahti
Keskuspuisto
Korkomäki
Vilpee
13153
Tippavaara
Viitaniemi
Ritasuo
Jokimetsä
Koski
Rapionmäki
Hyvön
Heikkilä
Toivontupa
Turkkilanjärvenoja
Puronsuu
Pappilanjoki
Tuomisto
Matosuo
Rahkasuo
Jussila
Parkumäki
Pappilanmetsä
Timi
HÄMEENKYRÖ
TAVASTKYRO
Keinunmäki
Rantakulma
Raipala
terv.as.
Yrjölä
Uskela
Myllymäki
Eljaala
Lintola
Tuokkola
uimar.
lintut.
Mattila
Valkjärvi
88.7
Kalalahti
Uskelanniemi
Kirkkojärvi
60.9
(60.53-60.95)
Patanen
Patasenvuori
Matinsuo
Kyröspohja
Rantavarpe
Kaakinvuori
Suutarla
Ahrola
Märri
Hellu
Ojaniemi
Harnijärvi
106.4
Kalkunmäki
N