
Selvitys tonttien myynnistä ja tarjonnasta

YMPLTK 09.09.2025 § 84
613/10.00.02.01/2025

Vuoden 2025 talousarvion yhtenä tavoitteena on tonttimarkkinoinin kehittäminen osaksi kaupungin kokonaismarkkinointia. Vuoden 2025 tehtäväksi toimenpiteeksi on kirjattu, selvityksen tekeminen Sastamalan tonttien myynnistä ja tarjonnasta suhteessa muiden Pirkanmaan kuntiin sekä näkyvyyden ja markkinoinin lisääminen. Selvityksen oli määrä valmistua 6/2025.

Sastamalan tonttiverkkosivuja on alkuvuoden aikana uudistettu. Sivuja on kehitetty siihen suuntaan, että sivuilla tuodaan korostetusti esiin uusimmat asuntoalueet ja alueet, joiden arvioidaan eniten kiinnostavan rakentajia. Sivuille on lisätty tonttitiedon lisäksi tietoa sijaintialueesta yleensä.

Asukasmarkkinointia on pääosin kohdennettu sähköisiin kanaviin, mikä on markkinoinnin painopiste myös jatkossa. Kaupungin yleismarkkinointi ja erityisesti matkailumarkkinointi tukee samalla vahvasti asukasmarkkinointia ja sitä kautta myös tonttimarkkinointia. Asukasmarkkinoinnissa on myös hyödynnetty tarinallistamista ja kokemusasiantuntijoita eli aitoja Sastamalan asukkaita. Tästä on saatu hyvää palautetta. Markkinointitoimenpiteenä Sastamalassa tarjotaan tänä vuonna tontin ostajalle Lounean kuituliittymä veloitus.

Maankäytössä on alkuvuoden aikana valmisteltu selvitystä Sastamalan tonttien tarjonnasta ja luovutuksesta. Selvitys liitteenä.

Sastamalassa on vapaana 270 asuintonttia ja 49 yritystonttia. Vuosina 2019 – 2024 kaupunki on myynyt 49 kpl omakotitontteja eli keskimäärin 8 kpl vuodessa. Vuosittainen myytyjen tonttien määrä on vaihdellut välillä 3 – 12 kpl. Tontteja on käytännössä myyty Vanhan Vammalan kaupungin alueelta, mukaan lukien Karkku ja Stormi, sekä Mouhijärveltä. Rivitalotontteja on viime vuosina myyty satunnaisesti ja myynti on keskittynyt Mouhijärvelle. Tarkastelujaksolla kaupunki ei ole myynyt asuinkerrostalotontteja, mutta kuluvan vuoden aikana on myyty yksi kerrostalotontti Vammalasta. Vuosina 2019 – 2024 yritystontteja on myyty yhteensä 10 kpl. Tontit on myyty yhtä lukuunottamatta Vammalan alueelta.

Uusista asuinrakennuksista noin puolet rakennetaan Sastamalassa muille kuin kaupungin luovuttamille tonteille, pääosin asemakaava-alueen ulkopuolelle. Etuovessa on parhaillaan myynnissä 16 kpl yksityisten omistamia omakotitontteja Sastamalan kaupungin alueella.

Sastamalassa myynnissä olevien asuntotonttien lukumäärä on varsin suuri. Tonttien esillepanoa on tarve kehittää siten, että kiinnostavimpia alueita korostetaan ja nostetaan markkinoinnissa ja verkkopalvelussa. Eri vuosina nostettavat alueet voivat vaihdella.

Tonttivarauksista vain noin puolet johtaa tontin luovutukseen ja rakentamiseen. Tontin varausmaksua, joka omakotitonttien kohdalla on nyt 800 euroa, on mahdollista tarkistaa hieman ylöspäin. Korkeampi maksu sitouttaa varaajaa paremmin rakennusprojektiin.

Sastamalan tonttihinnoittelua kokonaisuudessaan voidaan pitää varsin kilpailukykyisenä vertailtuihin kaupunkeihin. Edulliset tontit ja runsas valinnanvara ovat tekijöitä, joilla Sastamala erottuu vertailukaupungeista. Tonttien edullisella hinnalla voidaan myös osin kompensoida viime vuosina tapahtunutta yleistä rakentamiskustannusten nousua.

Sastamalassa on myynnissä joitakin hintaluokaltaan 1 000 – 2 000 euron hintaisia omakotitontteja. Tontit sijaitsevat siten, että niillä ei alhaisesta hinnasta huolimatta ole ollut viime vuosina kysyntää. Näiden halvimpien tonttien hintaa voisi korottaa, jolloin tontit ovat vielä edullisia, mutta hieman korkeampi hinta lisäisi niiden arvostusta.

Alueilla, joilla tonttikysyntä on vähäistä ja tontit ovat olleet pitkään myynnissä, tontteja voitaisiin myydä myös ilman rakentamisvelvollisuutta esim. lisäalueeksi naapurille tai rakentajalle voitaisiin myydä kaksi vierekkäistä tonttia.

Tonttien esittelyä kaupungin verkkosivuilla on verrattu muiden kaupunkien vastaaviin verkkosivuihin. Lähes kaikissa kunnissa on nykyisin käytössä karttapohjainen tontin varaus/myynti -järjestelmä. Erityisesti maantieteellisesti suuressa ja määrällisesti runsaasti myynnissä olevia rakennuspaikkoja omaavassa Sastamalassa karttapohjainen järjestelmä on edelleen toimiva.

Toimivallan peruste

Valmistelija kaupungeingeodeetti Arto Vuorijärvi

Esittelijä Maankäyttöjohtaja

Päätösehdotus Ympäristölautakunta merkitsee tehdyn selvityksen tiedoksi.

Päätös Merkittiin selvitys tiedoksi.

Lisätietoja kaupungeingeodeetti Arto Vuorijärvi, puh. 050 330 1441, s-posti etunimi.sukunimi@sastamala.fi