

TONTTIESITE

Jussilantie 2 ja 6
Tontit 8121-1 ja 8122-1

Hyrylän keskusta, Etelä-Tuusula

Hakuaika 1.11.2023 - 31.1.2024



Tontti 8121-1

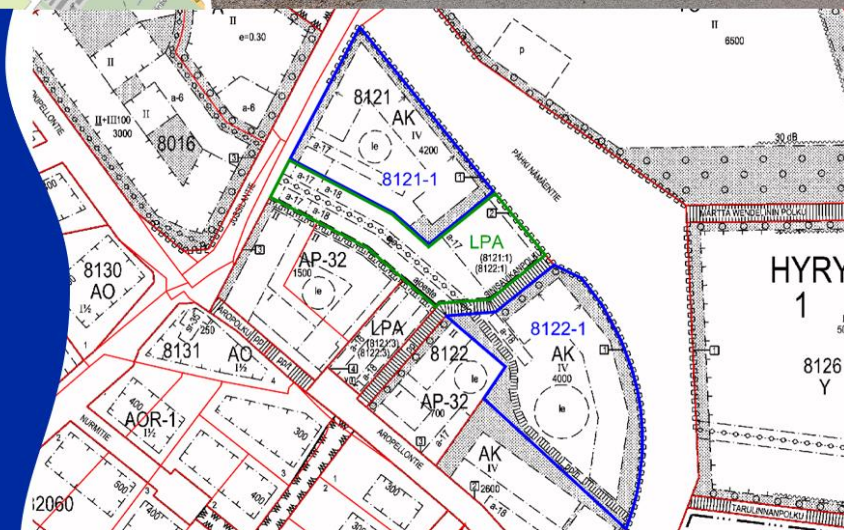
- Pinta-ala 4378 m²
- Rakennusoikeus 4200 k-m²
- Kauppahinta 1 344 000 €
- Vuosivuokra 67 200 €

Tontti 8122-1

- Pinta-ala 5646 m²
- Rakennusoikeus 4000 k-m²
- Kauppahinta 1 280 000 €
- Vuosivuokra 64 000 €

LPA 8121-2

- Luovutetaan vastikkeetta



TUUSULA

Elämisen
taidetta.

Sisällysluettelo

KUVAUS.....	3
LUOVUTETTAVAT TONTIT.....	3
VAATIMUKSET JA VELVOITTEET	7
Tonttien hinnoittelu	7
Asuntojen koko	8
Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto.....	8
Rakentamisvelvoite ja sopimussakko	8
LPA-tontti.....	9
Rasitteet.....	9
HAKEMUKSEN JÄTTÄMINEN JA VAADITTAVAT LIITTEET	11
TONTIN SAAJAN VALINTA	12
TONTIN VARAAMINEN JA LUOVUTTAMINEN.....	13
AINEISTO.....	14
LISÄTIETOJA.....	15

KUVAUS

Tuusulan kunnan Maankäyttö on päättänyt asettaa haettavaksi tontit 8121-1 ja 8122-1. Tontteja voivat hakea rakennuttajat, joilla on kunnan arvion mukaan riittävästi referenssejä aiemmista rakennuskohteista sekä riittävät resurssit toteuttaa rakennushanke.

Tontit luovutetaan laadullisin perustein parhaimmalle hakijalle / hakijoille. Tontteja voi hakea yhdessä tai erikseen. Tontit on mahdollista joko ostaa tai vuokrata. Ennen luovutusta tontit voi varata suunnitteluvarauksella korkeintaan vuodeksi.

Tonttien hakuaika on 1.11.2023 - 31.1.2024. Jos hakuajan päättyessä tonteille ei ole löytynyt sopivaa hakijaa, asetetaan tontit jatkuvaan hakuun.

LUOVUTETTAVAT TONTIT

Luovutuksen kohteena olevat tontit 8121-1 ja 8122-1 sijaitsevat Etelä-Tuusulan Hyrylässä, Aropelto-nimisellä asemakaava-alueella. Asemakaavassa tontit ovat merkinnällä AK (Asuinkerrostalojen korttelialue).

Tonttien käyntiosoitteet ovat Jussilantie 2 ja 6.

Tontin 858-1-8121-1 pinta-ala on 4378 m² ja rakennusoikeus on 4200 k-m²

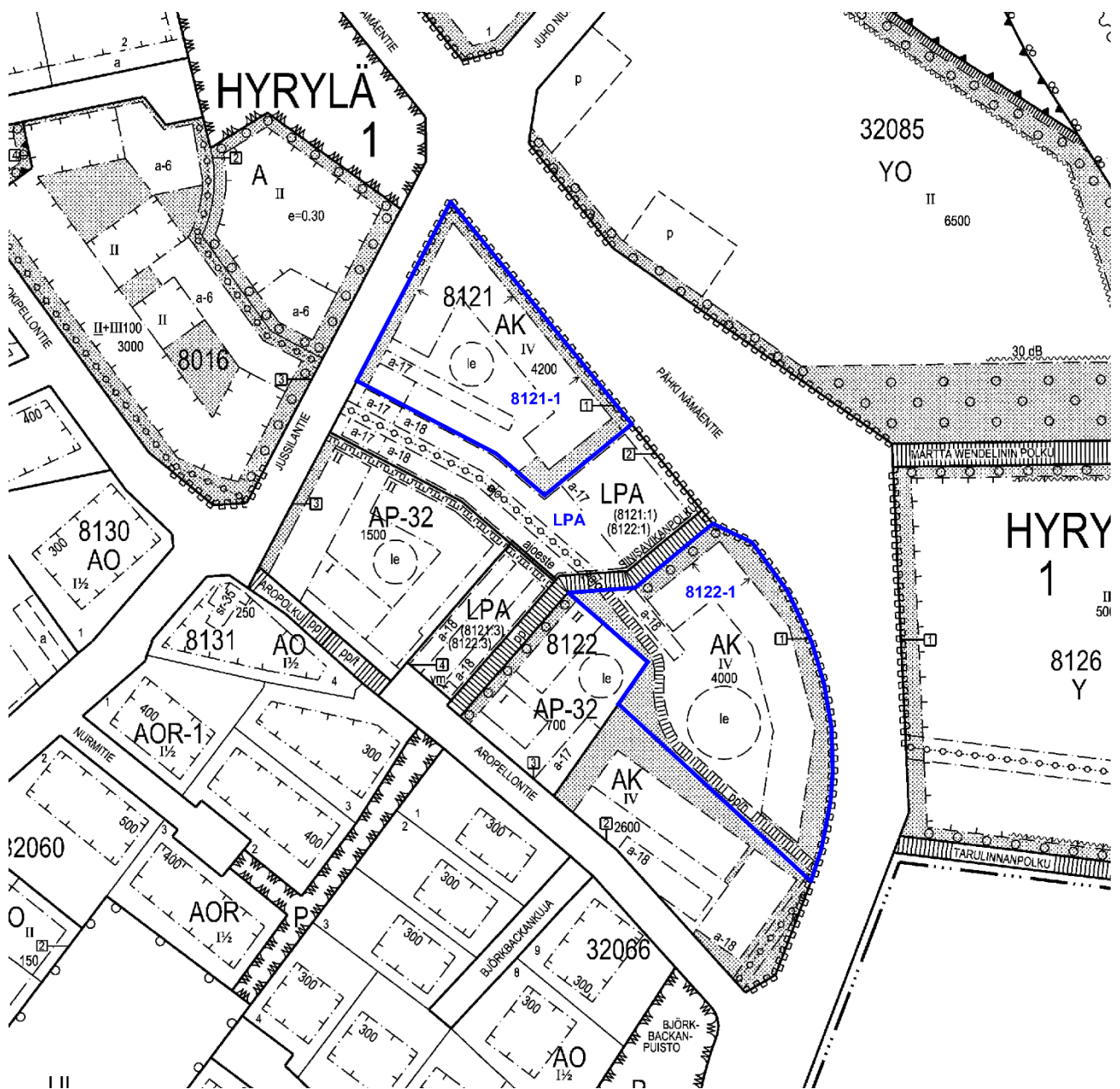
Tontin 858-1-8122-1 pinta-ala on 5646 m² ja rakennusoikeus on 4000 k-m²

Tonttien välinen LPA-alue on pinta-alaltaan 3406 m²

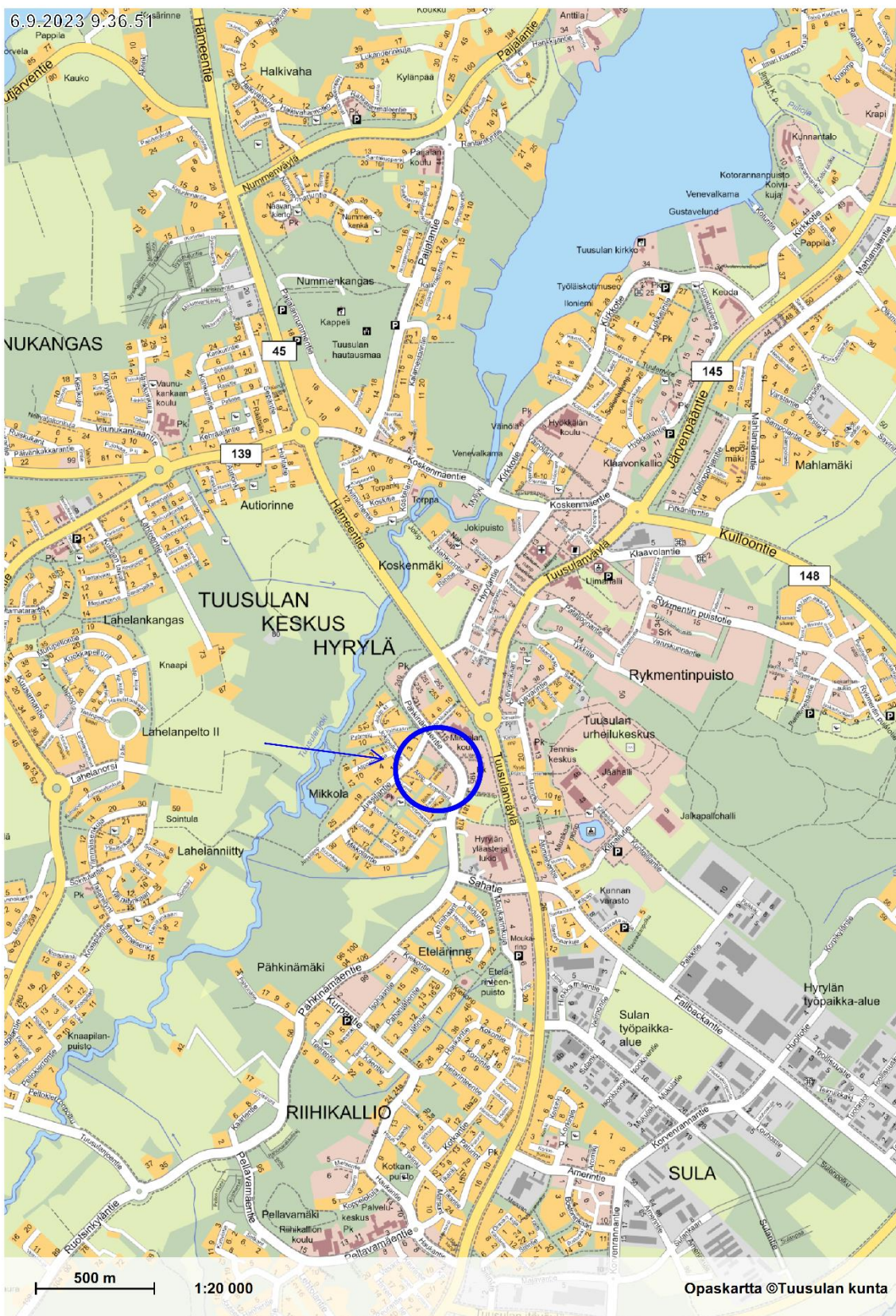
[Kaavamääräykset](#)

Alueelle ei ole laadittu erillistä rakentamistapaohjetta.

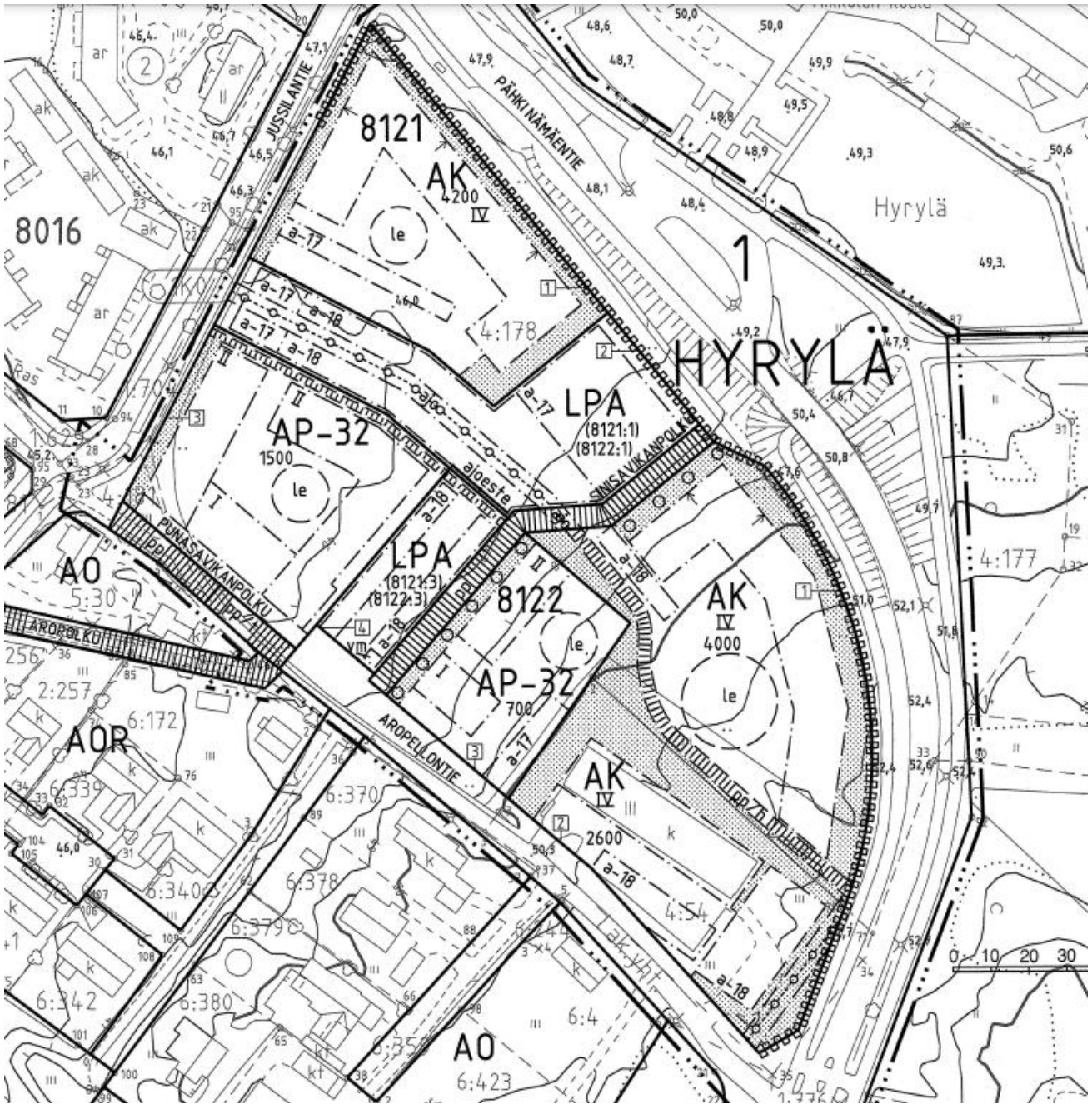
Tutustu tontteihin ja lähipalveluihin karttapalvelussa: <https://kartta.tuusula.fi/link/41c7D9>



Ote asemakaavasta, johon tontit rajattu. LPA-alue tonttien välissä



Sijainti opaskartalla



Ote asemakaavakartasta

VAATIMUKSET JA VELVOITTEET

Tontin saaja sitoutuu noudattamaan Tuusulan kunnan päättämiä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja.

Tonttien hinnoittelu

Tuusulan kunnanvaltuuston päätöksen [14.11.2022 § 136 \(Asumisen vyöhykehinnointelu 2023\)](#) mukaisesti kerrostalotonttien rakennusoikeuden hinta Etelä-Tuusulassa vyöhykkeellä 2 on 320 e/k- m². Asuntotonttien vuokra-aika on 50 vuotta ja vuotuinen vuokra on 5 % kauppahinnasta sidottuna vuokrasopimuksen allekirjoitusvuotta edeltävän kalenterivuoden keskimääräiseen elinkustannusindeksiin pistelukuun siten kuin voimassa oleva laki sallii.

Tontin 8121-1 rakennusoikeuden ollessa 4200 k-m², myyntihinta on **1 344 000,00 €** ja vuosivuokra (perusvuokra) on **67 200,00 €**.

Tontin 8122-1 rakennusoikeuden ollessa 4000 k-m², myyntihinta on **1 280 000,00 €** ja vuosivuokra (perusvuokra) on **64 000,00 €**.

Tuusulan kunnalla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa / lisävuokraa, mikäli tonteille toteutettava rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän.

Valtion tukeman pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon tai asumisoikeustuotantoon luovutettavien tonttien hinnat noudattavat luovutuspäätöksen tekohetken ARA:n vahvistamaa enimmäistonttihintaa ja vuosivuokraa.

Valtion tukeman takauslainatuotannon tai lyhytaikaisen korkotuen vuokra-asuntotuotantoon luovutettavien tonttien hinnoittelussa käytetään kunnan vyöhykehintoja.

Vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti rakentamisvelvoitteen täytyttyä.

Tontteja luovuttaessa noudatetaan luovutushetkellä voimassa olevaa valtuuston hinnoittelupäätöstä. Nykyinen vyöhykehinnointelupäätös on voimassa vuoden 2024 loppuun saakka.

Asuntojen koko

Tontit kuuluvat Tuusulan Asuntopoliittisen ohjelman vaikutusalueelle, jonka mukaisesti:

Kiinteistölle rakennettavien asuntojen kokonaismäärästä (kpl) yksiöitä saa olla enintään 30 % asunnoista. Kolmioita tai tätä isompia asuntoja tulee olla vähintään 30 % asunnoista, minkä lisäksi näiden asuntojen (kolmiot ja niitä isommat asunnot) keskikoko tulee olla vähintään 70 huoneistoneliometriä. Kunkin asuntotyypin osuus kokonaisasuntomäärästä pyöristetään lähimpään prosenttiin. Asuntojen huoneiksi lasketaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.

Huoneistotyyppijakaumaa koskevasta sääntelystä, jossa vähintään 30 % asunnoista tulee olla kolmioita tai sitä suurempia asuntoja, on mahdollista poiketa, mikäli asuntokohteeseen rakennetaan keskipinta-alaltaan suurempia perheasuntoja seuraavasti: perheasuntojen osuus voi olla vähintään 25 % asuntojen kokonaismäärästä, kun kolmen tai useamman huoneen asuntojen keskipinta-ala on vähintään 85 huoneistoneliometriä.

Ehdon toteutumiseksi kauppakirjaan tai vuokrasopimukseen kirjataan tarvittavat sopimussakkolausekkeet.

Hakijan tulee esittää hakemukseen liitettävässä tontinkäyttösuunnitelmissaan laskelmat asuntojen huoneistojakaumasta, joiden tulee täyttää edellä esitetyt vaatimukset.

Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto

Tontit kuuluvat Tuusulan Asuntopoliittisen ohjelman vaikutusalueelle, joka ohjaa:

Tontille 8121-1 tulee toteuttaa vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa. Mahdollista ARA-tuotantoa ei poissuljeta.

Tontille 8122-1 tulee toteuttaa vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa.

Rakentamisvelvoite ja sopimussakko

Tontin saaja sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan, voimassa olevan lainsäädännön, rakennusjärjestyksen, rakentamismääräyskokoelman, rakennusluvan ja hyväksytyjen piirustusten sekä mahdollisten rakentamisohjeiden mukaisen (julkisivu- ja lähiympäristön

laaturyhmän hyväksymien), uudisrakennuksen, joka on vähintään 70 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta, kolmen (3) vuoden kuluessa luovutushetkestä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa luovutuksensaajan pyynnöstä Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen käyttöönottokatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Rakentamisveloitteen täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi luovutuskirjaan kirjataan tarvittavat sopimussakkolausekkeet.

LPA-tontti

Suunnittelussa ja rakentaessa tontteja täytyy huomioida LPA-pysäköintitonteille osoitetut määräykset a-17 ja a-18, sekä muut autopaikkoja koskevat määräykset. (mm. Tontin Autopaikoista 50 % on oltava katettuja. Tämä koskee tonttia ja LPA-aluetta yhdessä).

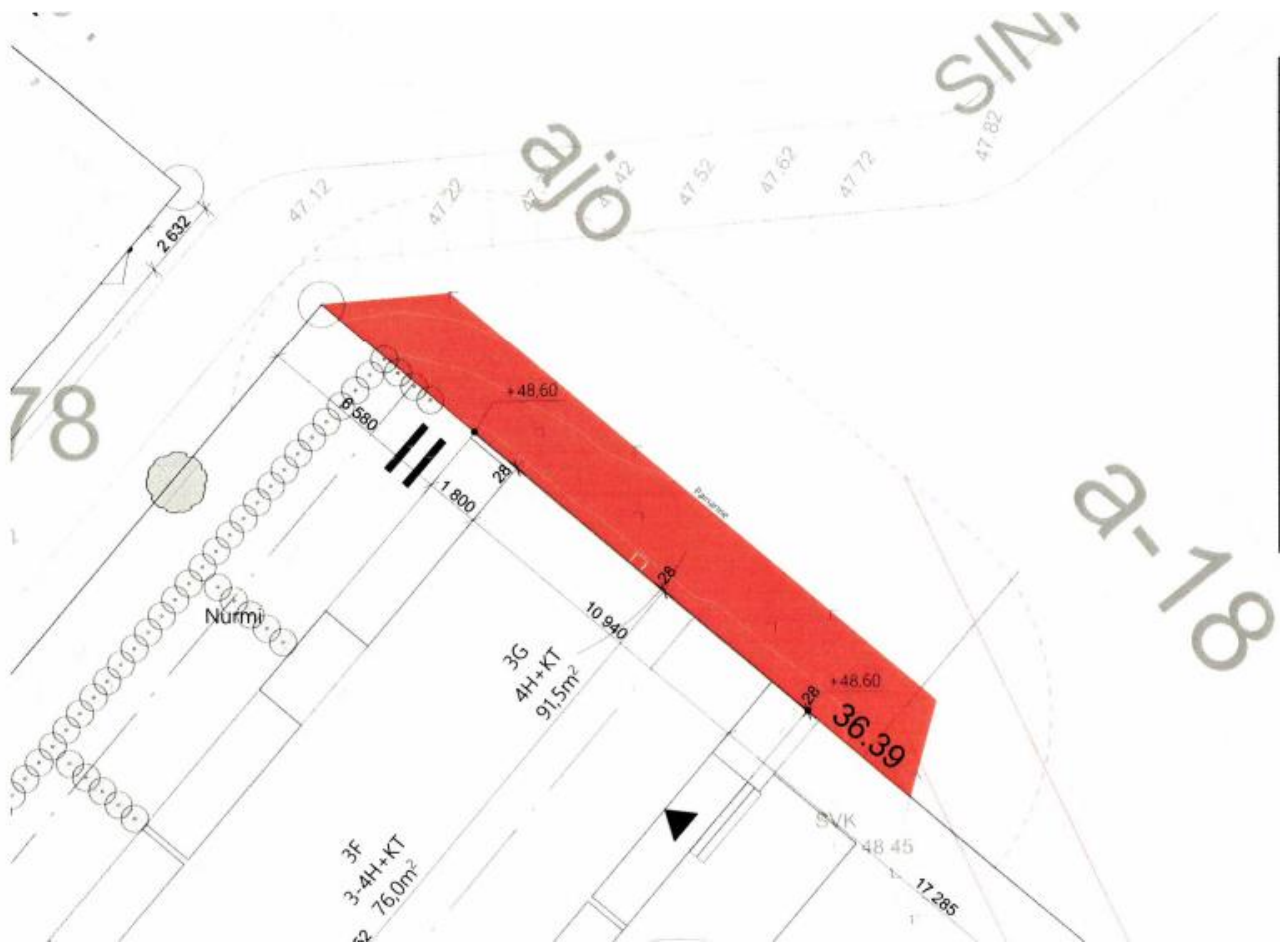
LPA-tontti luovutetaan vastikkeetta AK-tonttien saajille. Jos molemmat tontit myydään, samalla luovutetaan määräosat LPA-tontista tontinsaajalle / -saajille. Jos kuitenkin toinenkin tonteista vuokrataan, laaditaan LPA-tontille rasitesopimus AK-tonttien hyväksi pysäköintiin pysyvänä kiinteistörasiteoikeutena.

Rasitteet

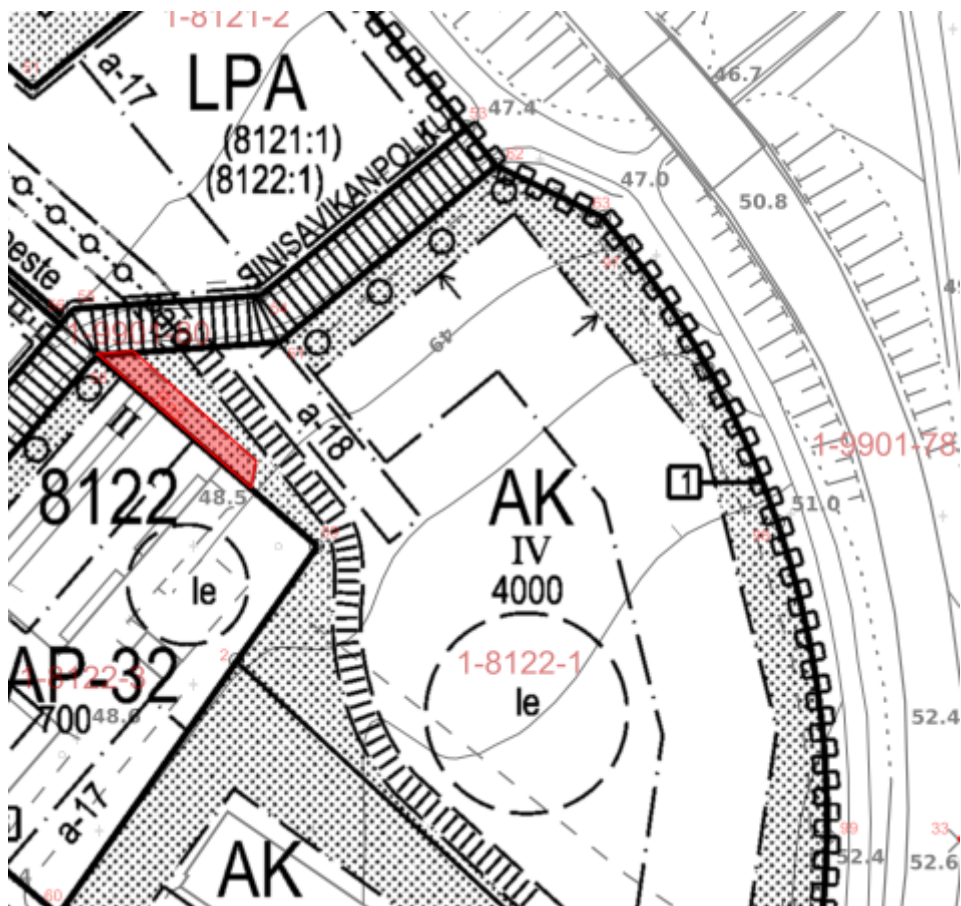
LPA-tontilla sijaitsee asemakaavan mukaisella johdoille ja ajolle varatulla alueella kiinteistörasite kulkuoikeutta varten. Ajoyhteys tontille 8122-1 tapahtuu kyseistä kulkuoikeusrasitetta pitkin.

Tonttiin 8121-1 ei kohdistu rasitteita.

Tonttiin 8122-1 kohdistuu rasitteet johtojen sijoittamista varten sekä rakennusrasite naapuritalon perustuksien routaeristyksien sijoittamista ja palomuurin rakentamatta jättämistä varten. Rasitteet sijaitsevat tontin 8122-1 lounaiskulmassa, eivätkä haittaa asemakaavan toteuttamista. Katso näiden rasitteiden ulottuvuudet tarkemmin seuraavalta sivulta.



Yllä Karttaote rasitesopimuksesta. Rakentamisrajoitus (8 m) ilmaistu katkoviivalla, joka näkyy kuvassa heikosti. Punainen alue kuvaa johtorasitteen sijaintia (3 m). Alla sijainti tontilla.



HAKEMUKSEN JÄTTÄMINEN JA VAADITTAVAT LIITTEET

Hakuaika on **1.11.2023 - 31.1.2024**

Tuusulan kunnalle toimitettavan hakemusaineiston tulee sisältää:

Hakemus (pdf)

- Vapaamuotoinen hakemus, jossa esittely toiminnasta ja referenssejä.
- Tieto, onko hakija ensisijaisesti ostamassa vai vuokraamassa tonttia.
- Tieto, onko tontti aluksi tarkoitus varata suunnitteluvarauksella.
- Tieto asuntojen hallintamuodoista.
- Arvio rakentamisen aikataulusta.

Liitteet (alustavat tontinkäyttösuunnitelmat) (pdf)

- Asemapiirros, josta käy ilmi rakennusten sijoittelu ja pihankäyttösuunnitelma (ml. autopaikoitus yms.).
- Julkisivupiirustuksia
- Laskelma käytettävistä kerrosalaneliömetreistä (k-m²).
- Laskelma huoneistojen suunnitellusta määrästä ja kokojakaumasta.
- Mahdolliset asuntojen pohjakuvat

Hakemus liitteineen (pdf) tulee toimittaa sähköisesti osoitteeseen:

tonttihakemukset@tuusula.fi

Sähköpostin osoitekenttään tulee kirjoittaa: "Tonttihaku 8121-1 ja 8122-1"

Hakemusaineiston tulee olla perillä kunnan sähköpostijärjestelmässä viimeistään **31.1.2024 klo 16.00 mennessä.**

TON TIN SAAJAN VALINTA

Tuusulan kunta valitsee tontin saajan laadullisin perustein, vapaan harkintansa mukaisesti. Tuusulan kunta pidättää oikeuden pyytää lisäselvityksiä tai tarkennuksia hakemuksiin, hyväksyä tai hylätä hakemukset.

Tontin saajalla tulee olla käytössään riittävät tekniset, taloudelliset ja muut resurssit tontin rakentamiseksi sovituin ehdoin. Tontin saajalta edellytetään, että se on noudattanut toiminnassa ja rakentamisessa lakisääteisiä velvoitteita. Edellä mainittujen kriteerien täytyminen tehdään kunnan arvioinnin perusteella.

Tontinkäyttösuunnitelmissa arvostetaan suunnitelmien sopivuutta asemakaavaan. Valinta tehdään laadullisin perustein, joten rakennusten ja tontinkäytön laatuun tulee panostaa. Huoneistojakaumaan ja hallintamuotoihin liittyvät tiedot tulee myös esittää selkeästi jo hakuvaiheessa. Tuusulan kunta pitää rakennetun ympäristön laatua yhtenä tärkeimmistä tavoitteistaan. Siksi tonttien luovutuskriteeriksi on hintakilpailun sijasta asetettu suunnittelun ja rakentamisen taso sekä vaatimus lopputuloksen korkeasta laadusta.

Hakemusten saavuttua Tuusulan kunta käynnistää hakemuksen käsittelyprosessin, johon kuuluu:

- Hakemuksen ja hakijan tarkistaminen kunnan maankäytössä.
- Liitteiden tarkistaminen kunnan maankäytössä, kaavoituksessa ja tarvittaessa yhdyskuntatekniikassa.
- Julkisivupiirustusten ja tontinkäyttösuunnitelman (asemapiirros) tarkistaminen Julkisivu- ja lähiympäristön laaturyhmässä (JLLR).

Hakemusten käsittelyprosessin aikana kunta pidättää oikeuden pyytää lisäselvityksiä tai tarkennuksia hakemukseen tai sen liitteisiin.

Hakemusten käsittelyprosessin aikataulu on noin 2-4 viikkoa hakuajan päätyttyä. Aikataulu ei ole kuntaa sitova ja saapuvien hakemusten määrällä voi olla vaikutus käsittelyaikaan.

Hakuprosessin jälkeen tontin saajalle annetaan jatko-ohjeet suunnittelulle. Kommentit ja ohjaus kohdistuvat vain tontin varaamiseen/luovuttamiseen liittyviin alustaviin suunnitelmiin. Kaavoituksen / JLLR:n tehtävänä ei ole antaa ennakkolausuntoja rakennuslupaun tai

poikkeamispäätöksiin, vaan tontin saajalla on edelleen vastuu voimassa olevien lakien ja määräyksien noudattamisesta jatkosuunnittelussa ja rakennuslupaa haettaessa.

Mikäli kohteen rakentaminen viivästyy tai peruuntuu, kunta ei vastaa miltään osin tontin saajalle aiheutuneista kustannuksista.

TONTIN VARAAMINEN JA LUOVUTTAMINEN

Tontin saajalla on mahdollisuus hakea suunnitteluvarausta tonttiin. Suunnitteluvarausta voi hakea korkeintaan yhdeksi (1) vuodeksi.

Kunnanvaltuuston päätöksen 14.11.2022 § 136 mukaan tontin varaamisesta tulee suorittaa varausmaksua 5 % kauppahinnasta. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnasta / vuokrasta lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksen yhteydessä. Mikäli varaus peruuntuu rakennuspaikan varauksen saajan toimesta, varausmaksua ei palauteta.

Suunnitteluvarausmaksun suuruus tonteilla on:

Tontti 8121-1: **67 200,00 €.**

Tontti 8122-1: **64 000,00 €.**

, joka vastaa tontin yhden vuoden vuokraa.

Tontti/tontit voidaan luovuttaa tontin saajalle myös suoraan ilman suunnitteluvarausta joko kaupalla tai vuokraamalla.

Lopullisesta tontin/tonttien varaamisesta ja luovutuksesta päätetään hallintosäännön mukaisesti kuntakehitysjohtajan viranhaltijapäätöksellä.

Tontin/tonttien luovutuskirjan allekirjoitusajan sopimisen jälkeen kunta lähettää laskun myyntihinnasta tai alkuvuokrasta, joka tulee maksaa luovutuskirjan allekirjoitustilaisuuteen mennessä.

Tontin/tonttien luovutuskirja allekirjoitetaan sähköisesti Maanmittauslaitoksen sähköisessä kiinteistönvaihdannan palvelussa. Myös perinteinen allekirjoittaminen on tarvittaessa mahdollista. Asunto-osakeyhtiötä perustaessa täytyy huomioida, että perustetun As Oy:n lukuun voidaan allekirjoittaa sähköisesti vasta, kun As Oy on rekisteröity kaupparekisteriin.

AINEISTO

Saatavilla on seuraava aineisto:

- Asemakaava-aineisto
- Asemakaavakartta (dwg)
- Pohjakartta (dwg+pdf)
- Ajantasa-asemakaavakartta (dwg+pdf)
- Alustava liitoskohtalausunto (pdf)
- Katusuunnitelma (pdf)
- Työmaa-aitaohjeisto (pdf)

Aineiston voi tilata Tuusulan kunnan Teknisestä palvelupisteestä. Sähköpostin otsikoksi: "Aineistotilaus tonteista 858-1-8121-1 ja 858-1-8122-1" (tai vain yhdestä tontista). Aineiston hinta on 120 €:

Tekninen palvelupiste

rakennusvalvonta@tuusula.fi

040 314 3144

Muu aineisto:

- [Selaimessa tutkittava Hyrylän 3D-malli](#)
- [Tuusulan Asuntopoliittinen ohjelma 2030](#)
- Mahdolliset yleiset maaperätiedot viedään nettisivuille:
https://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu_id=5085 heti, kun/jos ne ovat saatavilla.

LISÄTIETOJA

Yhteydenotot ensisijaisesti sähköpostitse

Lisätietoa hakemisesta ja tonttien luovutusehdoista:

Tontti-insinööri Olli-Pekka Mikkonen

olli-pekka.mikkonen@tuusula.fi

040 314 4544

Rakentamiseen liittyvät kysymykset:

Tekninen palvelupiste

rakennusvalvonta@tuusula.fi

040 314 3144

TUUSULA

Elämisen
taidetta.