

TONTTIESITE

Pataljoonantie 11 ja 13

Tontit 5735-1 ja 5735-2

Rykmentinpuisto, Etelä-Tuusula

Jatkuvassa haussa

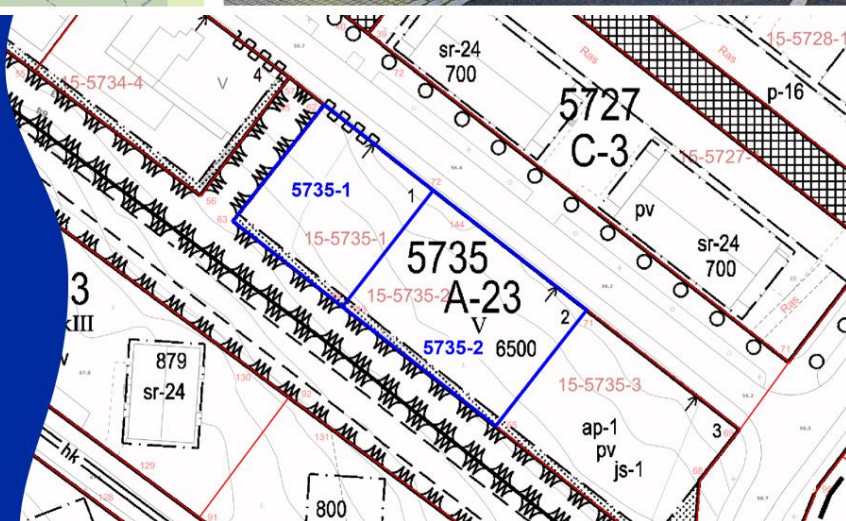


Tontti 5735-1

- Pinta-ala 960 m²
- Rakennusoikeus 1662 k-m²
- Kauppahinta 581 700 €
- Vuosivuokra 29 085 €

Tontti 5735-2

- Pinta-ala 1344 m²
- Rakennusoikeus 2326 k-m²
- Kauppahinta 814 100 €
- Vuosivuokra 40 705 €



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	9
Kaupunkikuva	9
Taideraha	9
HAKEMUKSEN JÄTTÄMINEN JA VAADITTAVAT LIITTEET	10
TONTIN SAAJAN VALINTA	11
TONTIN VARAAMINEN JA LUOVUTTAMINEN	12
LISÄTIETOJA	14

KUVAUS

Tuusulan kunnan Maankäyttö on päättänyt asettaa jatkuvaan hakuun tontit 5735-1 ja 5735-2. 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.

Hakemukset käsitellään saapumisjärjestyksessään.

LUOVUTETTAVAT TONTIT

Luovutuksen kohteena olevat tontit 5735-1 ja 5735-2 sijaitsevat Etelä-Tuusulan Hyrylässä, Monio -nimisellä asemakaava-alueella. Asemakaavassa tontit ovat merkinnällä A-23 (Tehokas asuinrakennusten korttelialue).

Tontin 858-15-5735-1 pinta-ala on 960 m² ja rakennusoikeus on 1662 k-m²

Tontin 858-1-8122-1 pinta-ala on 1344 m² ja rakennusoikeus on 2326 k-m²

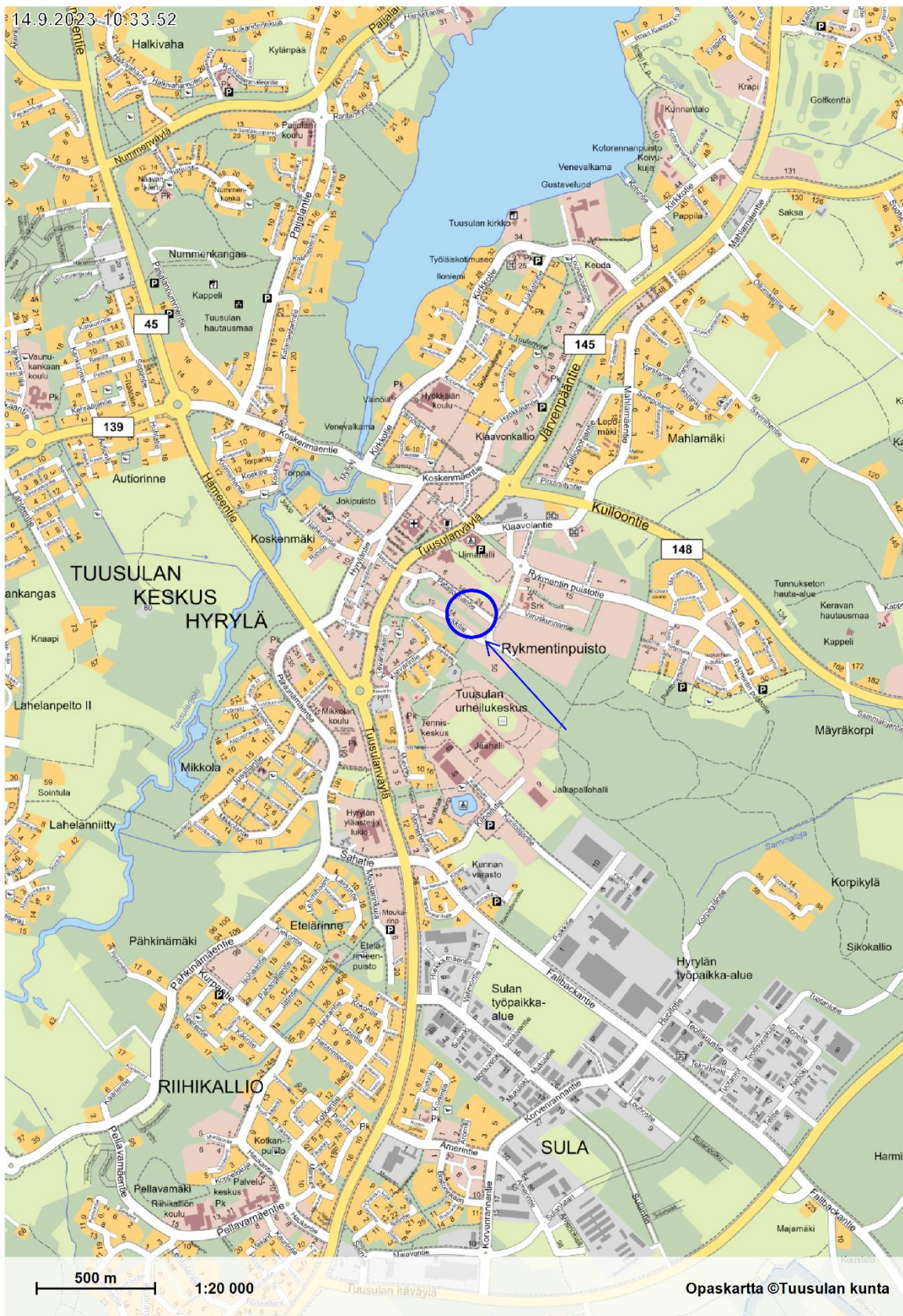
Tutustu tontteihin ja lähipalveluihin [Tuusulan karttapalvelussa](#)

Tutustu Rykmentinpuistoon osoitteessa: www.rykmentinpuisto.fi

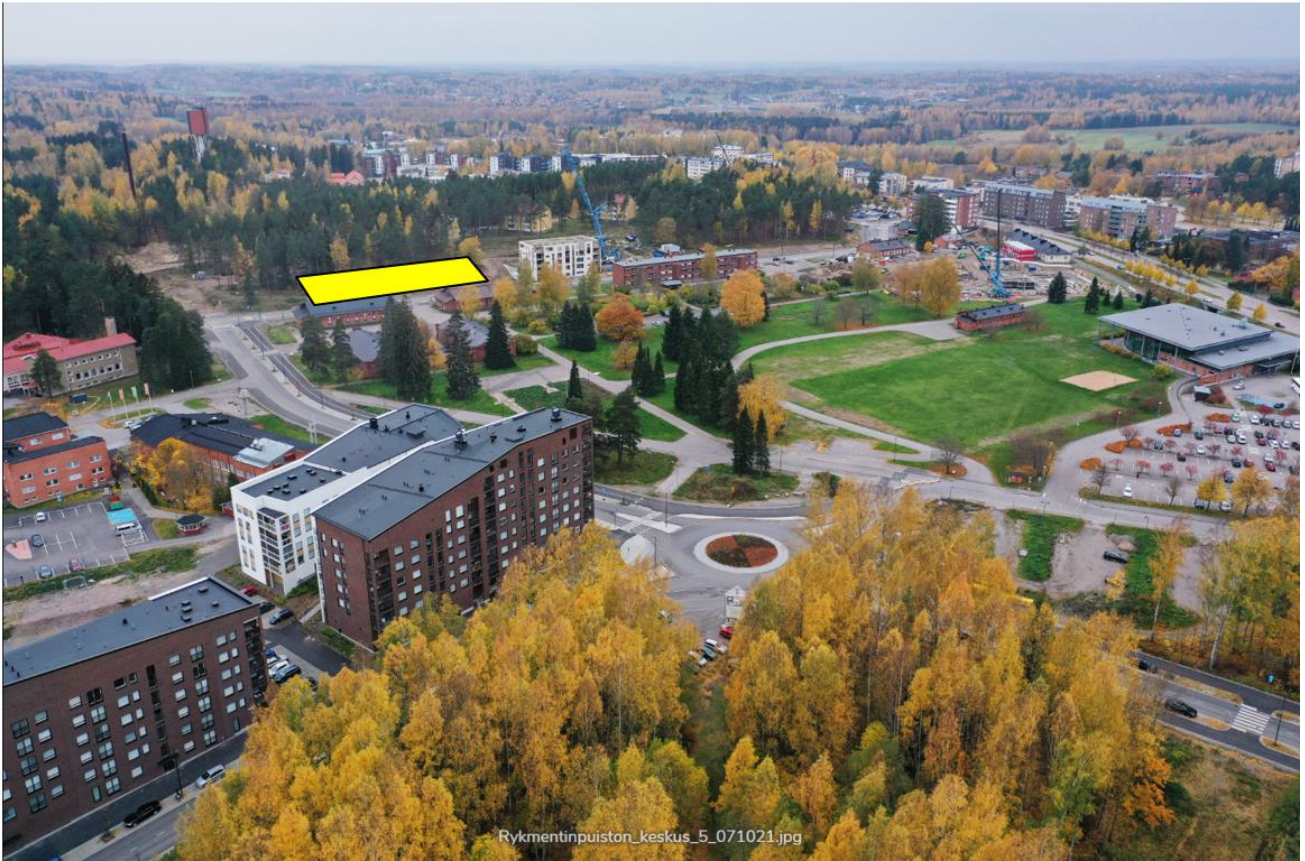
Keskeiset dokumentit:

- [Kaavamääräykset](#)
- [Rakentamistapaohje](#)
- [Rakennusjärjestys](#)
- [Tonttijako](#)

14.9.2023 10:33:52



Sijainti opaskartalla



Ilmakuva, jossa tontit rajattu keltaisella

VAATIMUKSET JA VELVOITTEET

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

Tonttien hinnoittelu

Tuusulan kunnanvaltuuston päätöksen [14.11.2022 § 136 \(Asumisen vyöhykehinnoittelu 2023\)](#) mukaisesti kerrostalotonttien rakennusoikeuden hinta Etelä-Tuusulassa vyöhykkeellä 1 on 350 e/k- m². Asuntotonttien vuokra-aika on 50 vuotta ja vuotuinen vuokra on 5 % kauppahinnasta sidottuna vuokrasopimuksen allekirjoitusvuotta edeltävän kalenterivuoden keskimääräiseen elinkustannusindeksin pistelukuun siten kuin voimassa oleva laki sallii.

Tontin 5735-1 rakennusoikeuden ollessa 1662 k-m², myyntihinta on **581.700,00 €** ja vuosivuokra (perusvuokra) on **29.085,00 €**.

Tontin 5735-2 rakennusoikeuden ollessa 2326 k-m², myyntihinta on **814.100,00 €** ja vuosivuokra (perusvuokra) on **40.705,00 €**.

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

Vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti rakentamisvelvoitteen täytyttyä.

Tontteja luovuttaessa noudatetaan luovutushetkellä voimassa olevaa valtuuston hinnoittelupäätöstä. Nykyinen vyöhykehinnoittelupäätös 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 neliometriä. 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:

Tonteille 5735-1 ja 5735-2 tulee toteuttaa vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa.

Rakentamisvelvoite ja sopimussakko

Tontin saaja sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan, voimassa olevan lainsäädännön, rakennusjärjestyksen, rakentamismääräyskokoelman, rakennusluvan ja hyväksytyjen piirustusten sekä mahdollisten rakentamishojjeiden 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 käyttöönotettavaksi.

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

Kaupunkikuva

Tontteja suunnitellessa ja rakentaessa tulee huomioida Rykmentinpuiston kaupunkikuva. Kaupunkikuvaan voi tutustua parhaiten rakentamistapaohjeista ja vieraillemalla alueella.

Taideraha

Tontinsaaja maksaa taiteen toteuttamista varten perustettuun Taiderahastoon erillistä laskua vastaan luovutuskirjan allekirjoituksen yhteydessä kunnanvaltuuston 13.3.2017 § 30 päätöksen mukaisesti taiderahaa, jonka suuruus on 3 % kauppahinnasta, eli:

Tontin 5735-1 osalta taiderahan suuruus on **17.451,00 €**

Tontin 5735-2 osalta taiderahan suuruus on **24.423,00 €**

Taideraha ei ole osa Kiinteistön kauppahintaa.

HAKEMUKSEN JÄTTÄMINEN JA VAADITTAVAT LIITTEET

Hakemukset käsitellään saapumisjärjestyksessään. Ennen hakemuksen lähettämistä on hyvä varmistaa kunnalta, onko haettavalla tontilla mahdollisesti käsittelyssä aiemmin tullut hakemus. Tiedustelut voi tehdä sähköpostiin osoitteeseen olli-pekka.mikkonen@tuusula.fi.

Tuusulan kunnalle toimitettavan kilpailutarjouksen 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: ”Tonttihakemus 5735-1 ja/tai 5735-2”

TONTIN 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. Tontinsaajalta edellytetään, että se on noudattanut toiminnassa ja rakentamisessa lakisääteisiä velvoitteita. Edellä mainittujen kriteerien täytyminen tehdään kunnan arvioinnin perusteella.

Tontinkäyttösuunnitelmissa arvostetaan suunnitelmien sopivuutta asemakaavaan ja rakentamistapaohjeeseen. 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. Hakijan tulee varautua siihen, että hankkeen korkean laadun varmistamiseksi laadullinen ohjaus hakuvaiheessa kunnan toimesta voi olla voimakasta.

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 tontinsaajalle annetaan jatko-ohjeet suunnittelulle. Kommentit ja ohjaus kohdistuvat vain tontin varaamiseen/luovuttamiseen liittyviin alustaviin suunnitelmiin. Kaavoituksen / JLLR:n tehtävänä ei ole antaa ennakkolausuntoja rakennuslupaan tai poikkeamispäätöksiin, vaan tontinsaajalla on edelleen vastuu voimassa olevien lakien ja määräyksien noudattamisesta jatkosuunnittelussa ja rakennuslupaa haettaessa.

Mikäli kohteen rakentaminen viivästyy tai peruuntuu, kunta ei vastaa miltään osin tontinsaajalle 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:

Tontin 858-15-5735-1 varausmaksu on **29.085,00 €**.

Tontin 858-15-5735-2 varausmaksu on **40.705,00 €**.

, joka vastaa tontin yhden vuoden vuokraa.

Tontti/tontit voidaan luovuttaa tontinsaajalle 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 kiinteistönvaihdon palvelussa. Myös perinteinen allekirjoittaminen on tarvittaessa mahdollista. Asunto-osaakeyhtiötä 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 858-15-5735-1 ja 858-1-5735-2" (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](#)
- Yleiset maaperätiedot löytyvät nettisivuilta. Tontin saaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien tarkempien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista

LISÄTIETOJA

Yhteydenotot ensisijaisesti sähköpostilla.

Lisätietoa kilpailuun osallistumisesta:

Tontti-insinööri Olli-Pekka Mikkonen

olli-pekka.mikkonen@tuusula.fi

040 314 4544

Asemakaavaan ja rakentamistapaohjeisiin liittyvät kysymykset:

Projektipäällikkö Jouni Määttä

jouni.maatta@tuusula.fi

040 314 2016

Rakentamiseen liittyvät kysymykset:

Tekninen palvelupiste

rakennusvalvonta@tuusula.fi

040 314 3144

TUUSULA

Elämisen
taidetta.