

TONTTIESITE

Kulmapellonkuja 1 ja 3

Tontit 2274-1 ja 2274-2

Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula

Hakuaika 1.11.2023 - 30.11.2023

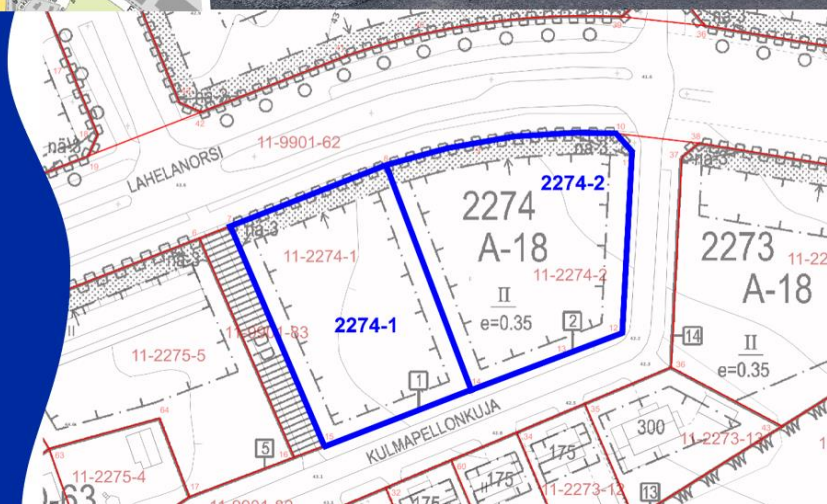


Tontti 2274-1

- Pinta-ala 2216 m²
- Rakennusoikeus 776 k-m²
- Kauppahinta 291 000 €
- Vuosivuokra 14 550 €

Tontti 2274-2

- Pinta-ala 2613 m²
- Rakennusoikeus 915 k-m²
- Kauppahinta 343 125 €
- Vuosivuokra 17 156 €



TUUSULA

Elämisen
taidetta.

Sisällysluettelo

| | |
|---|----|
| KUVAUS..... | 3 |
| LUOVUTETTAVAT TONTIT..... | 3 |
| VAATIMUKSET JA VELVOITTEET | 7 |
| Tonttien hinnoittelu | 7 |
| Kaupunkikuva..... | 7 |
| Rakentamisvelvoite ja sopimussakko | 8 |
| HAKEMUSTEN JÄTTÄMINEN JA VAADITTAVAT LIITTEET | 8 |
| TONTIN SAAJAN VALINTA | 9 |
| TONTIN VARAAMINEN JA LUOVUTTAMINEN..... | 11 |
| AINEISTO..... | 12 |
| LISÄTIETOJA..... | 13 |

KUVAUS

Tuusulan kunnan Maankäyttö on päättänyt asettaa haettavaksi tontit 2274-1 ja 2274-2. Tonttia/tontteja voivat hakea rakennuttajat, joilla on kunnan arvion mukaan riittävästi referenssejä aiemmista rakennuskohteista sekä riittävät resurssit toteuttaa rakennushanke.

Tontteja voi hakea yhdessä tai erikseen ja tontit on mahdollista joko ostaa tai vuokrata. Tontit on myös mahdollista varata suunnitteluvarauksella korkeintaan vuodeksi ennen lopullista luovutusta.

Tonttien hakuaika on 1.11.2023 - 30.11.2023. Jos hakuajan päättyessä tonteille ei ole löytynyt sopivaa hakijaa, asetetaan tontti jatkuvaan hakuun.

LUOVUTETTAVAT TONTIT

Tontit 2274-1 ja 2274-2 sijaitsevat Etelä-Tuusulan Hyrylässä, Lahelanpelto II -nimisellä asemakaava-alueella. Tonttien käyntiosoitteet ovat Kulmapellonkuja 1 ja 3. Asemakaavassa tontit ovat merkinnällä A-18 (Asuinrakennusten korttelialue).

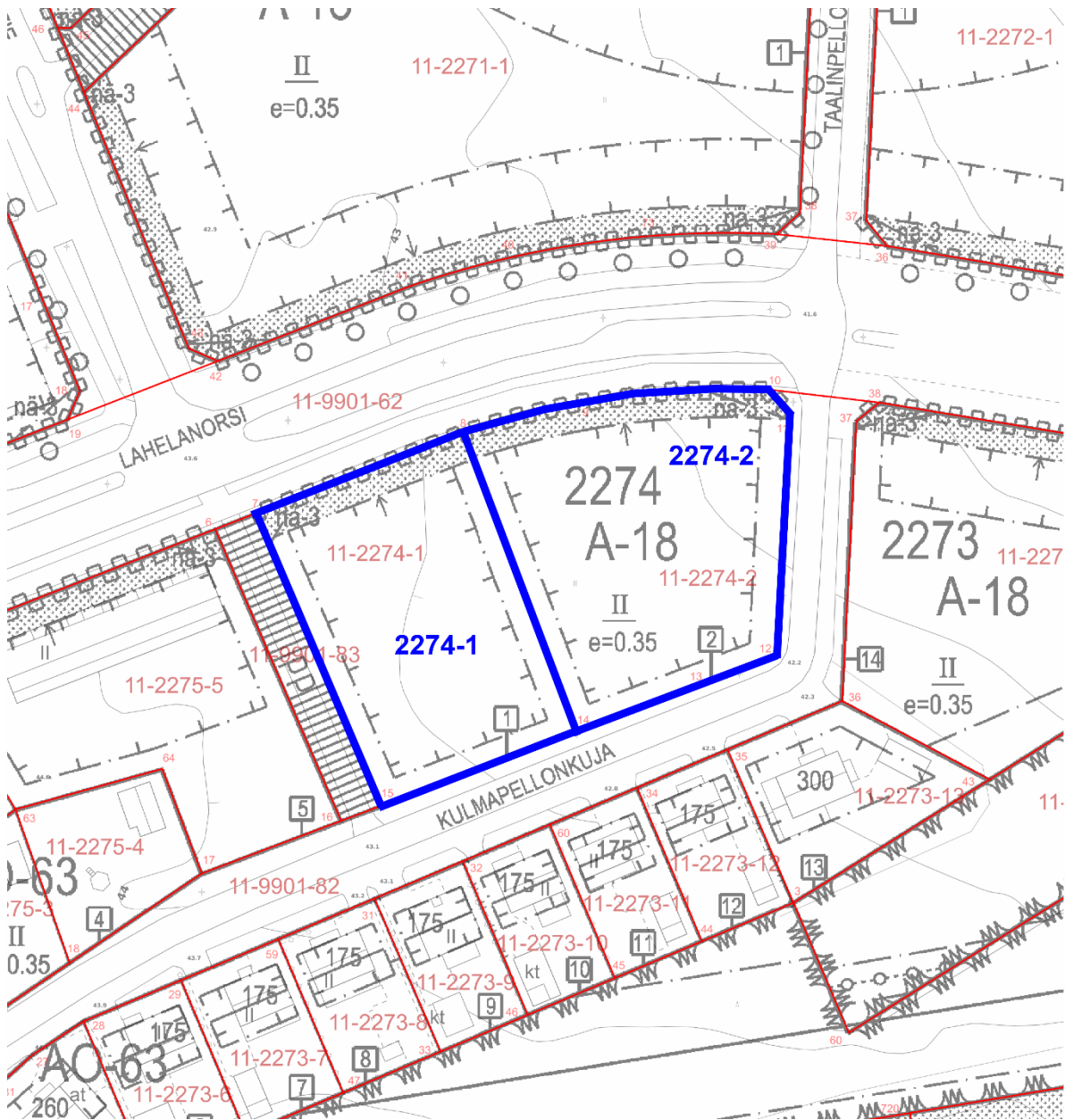
Tontin 2274-1 pinta-ala on 2216 m² ja rakennusoikeus on 776 k-m²

Tontin 2274-2 pinta-ala on 2613 m² ja rakennusoikeus on 915 k-m²

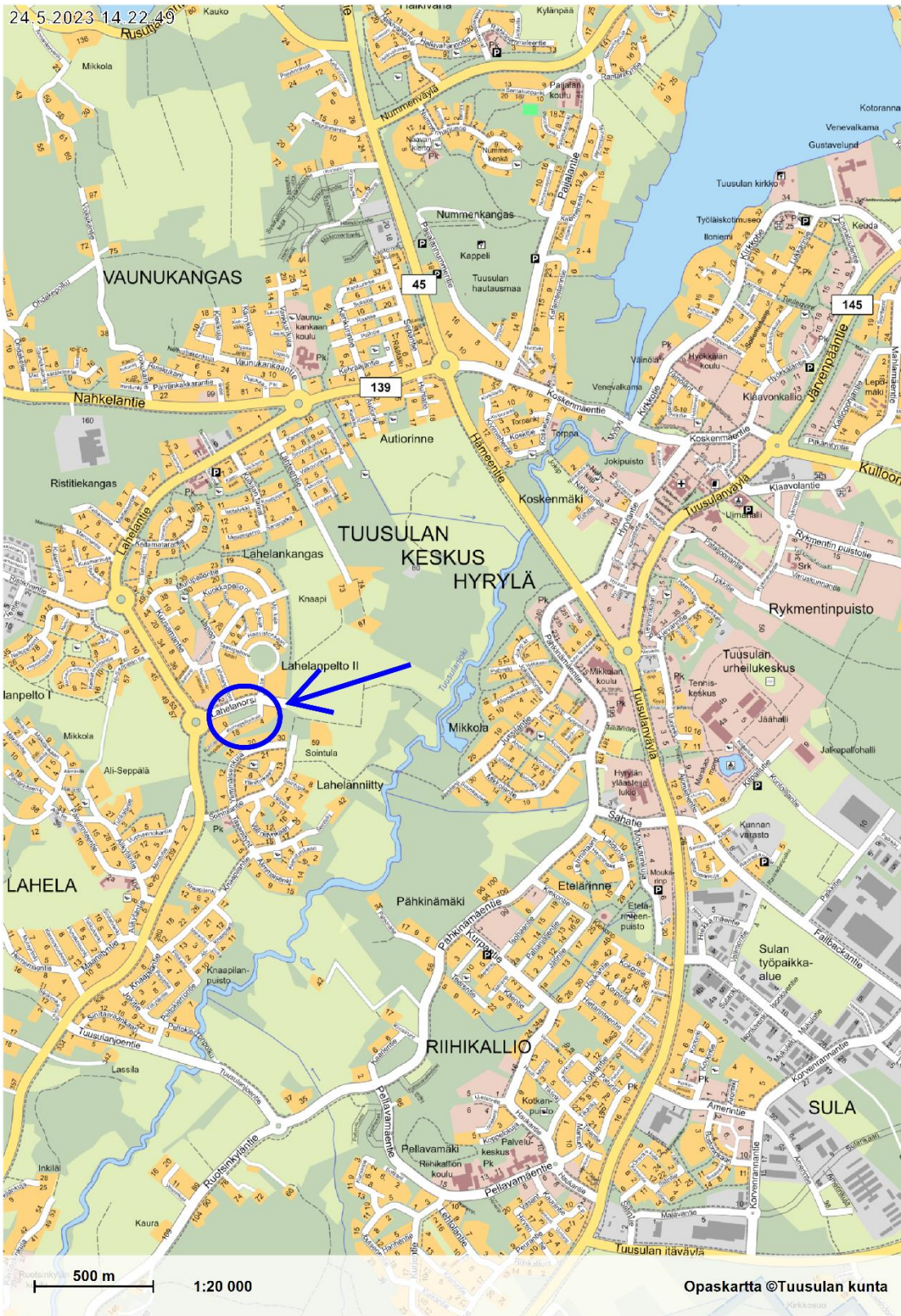
Tutustu tontteihin ja lähiympäristön palveluihin [Tuusulan karttapalvelussa](#).

Keskeiset dokumentit:

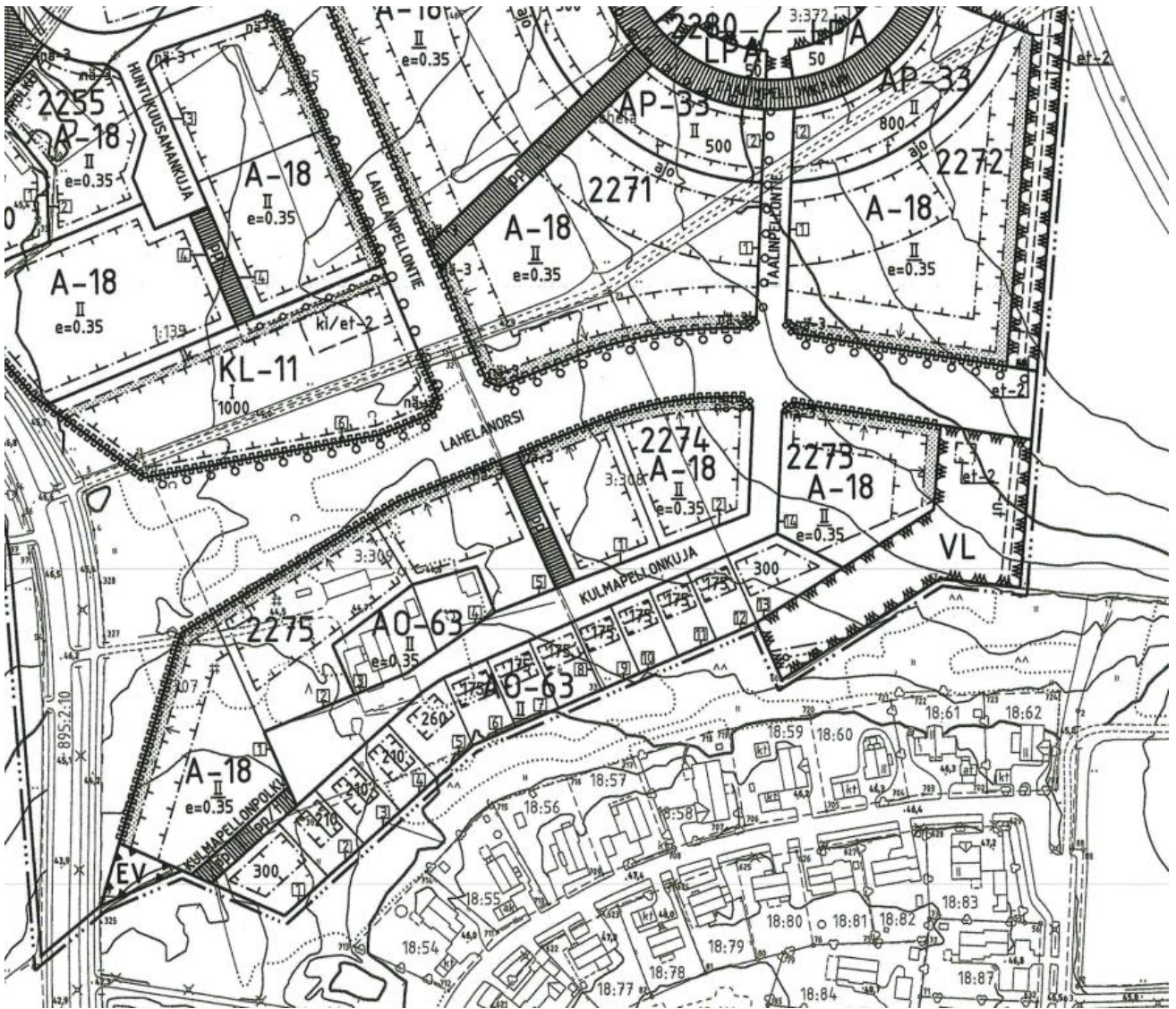
- [Kaavamääräykset](#)
- [Rakentamistapaohje](#)
- [Rakennusjärjestys](#)



Ote kartasta (ajantasa-asemakaava ja kiinteistörekisterikartta), johon tontit rajattu



Ote opaskartasta



Ote asemakaavakartasta

VAATIMUKSET JA VELVOITTEET

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

Tonttien hinnoittelu

Tuusulan kunnanvaltuuston päätöksen [14.11.2022 § 136 \(Asumisen vyöhykehinnoittelu 2023\)](#) mukaisesti rivitalotonttien ja tuottajamuotoisten pientalotonttien rakennusoikeuden hinta Etelä-Tuusulassa vyöhykkeellä 4 on 375 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 2274-1 rakennusoikeuden ollessa 776 k-m², myyntihinta on **291.000,00 €** ja vuosivuokra (perusvuokra) on **14.550,00 €**.

Tontin 2274-2 rakennusoikeuden ollessa 915 k-m², myyntihinta on **343.125,00 €** ja vuosivuokra (perusvuokra) on **17.156,25 €**.

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.

Kaupunkikuva

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

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 käyttöönotettavaksi.

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

HAKEMUSTEN JÄTTÄMINEN JA VAADITTAVAT LIITTEET

Tonttien hakuaika on **1.11.2023 - 30.11.2023**.

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 suunnitteluvaramuksella.
- 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:

tontihakemukset@tuusula.fi

Sähköpostin osoitekenttään tulee kirjoittaa: "Tonttihakemus tonteille 2274-1 ja 2274-2"

Hakemusaineiston tulee olla perillä kunnan sähköpostijärjestelmässä viimeistään **30.11.2023 klo 16.00 mennessä.**

TONTIN SAAJAN VALINTA

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

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 ja rakentamistapaohjeisiin. Valinta tehdään laadullisin perustein, joten rakennusten ja tontinkäytön laatuun tulee panostaa. 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 rakennuslupaan 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/tonttien saajalla on mahdollisuus hakea suunnitteluvarausta tonttiin/tontteihin. 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 2274-1: **14.550,00 €.**

Tontti 2274-2: **17.156,25 €.**

, joka vastaa tonttien vuoden vuokraa.

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

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 858-11-2274-1 ja 858-11-2274-2" (tai vain yhdestä tontista). Aineiston hinta on 120 €:

Tekninen palvelupiste

rakennusvalvonta@tuusula.fi

040 314 3144

Muu aineisto:

- [Selaimessa tutkittava Hyrylän 3D-malli](#)
- 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.