

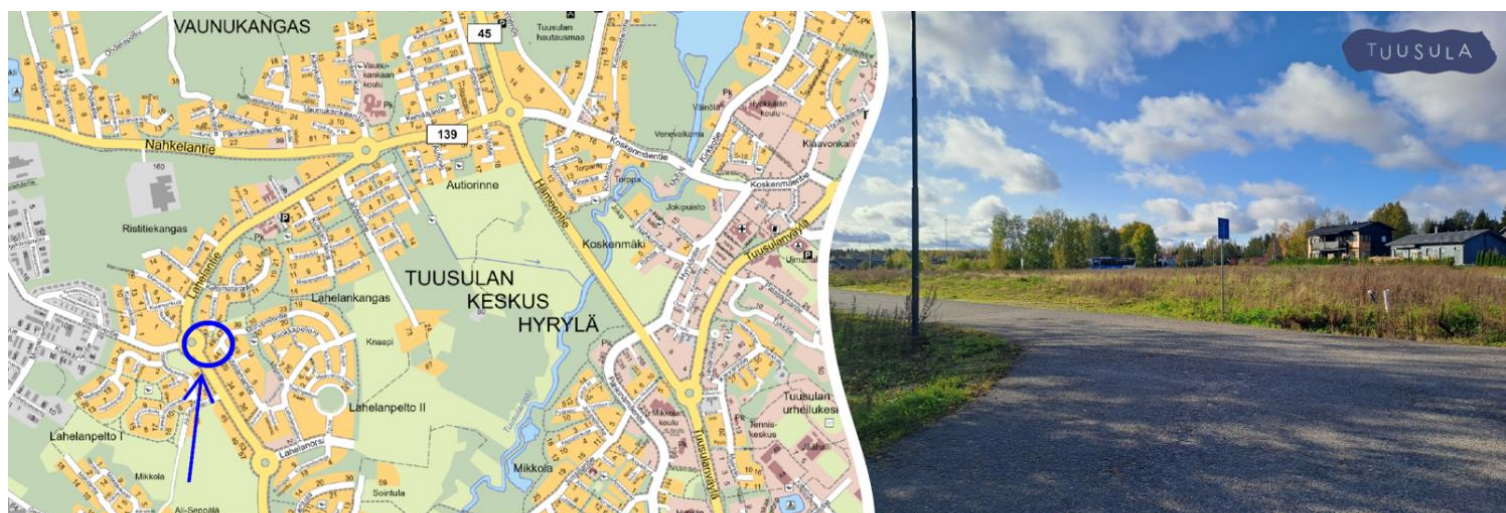
# TONTTIESITE

Murupellontie 49

Tontti 2277-1

Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula

Hakuaika 1.11.2023 - 30.11.2023



**Tontti 2277-1**

- Pinta-ala 4450 m<sup>2</sup>
- Rakennusoikeus 1558 k-m<sup>2</sup>
- Kauppahinta 584 250 €
- Vuosivuokra 29 213 €

TUUSULA

Elämisen  
taidetta.

# Sisällysluettelo

KUVAUS.....	3
LUOVUTETTAVA TONTTI.....	3
VAATIMUKSET JA VELVOITTEET .....	7
Tontin hinnoittelu.....	7
Kaupunkikuva.....	7
Rakentamisvelvoite ja sopimussakko .....	8
HAKEMUSTEN JÄTTÄMINEN JA VAADITTAVAT LIITTEET .....	8
TONTIN SAAJAN VALINTA .....	9
TONTIN VARAAMINEN JA LUOVUTTAMINEN.....	10
AINEISTO.....	11
LISÄTIETOJA.....	12

# KUVAUS

Tuusulan kunnan Maankäyttö on päättänyt asettaa haettavaksi tontin 2277-1. Tonttia voivat hakea rakennuttajat, joilla on kunnan arvion mukaan riittävästi referenssejä aiemmista rakennuskohteista sekä riittävät resurssit toteuttaa rakennushanke.

Tontti on mahdollista joko ostaa tai vuokrata. Tontti on myös mahdollista varata suunnitteluvarauksella korkeintaan vuodeksi ennen lopullista luovutusta.

**Tontin hakuaika on 1.11.2023 - 30.11.2023.** Jos hakuajan päättyessä tontille ei ole löytynyt sopivaa hakijaa, asetetaan tontti jatkuvaan hakuun.

## LUOVUTETTAVA TONTTI

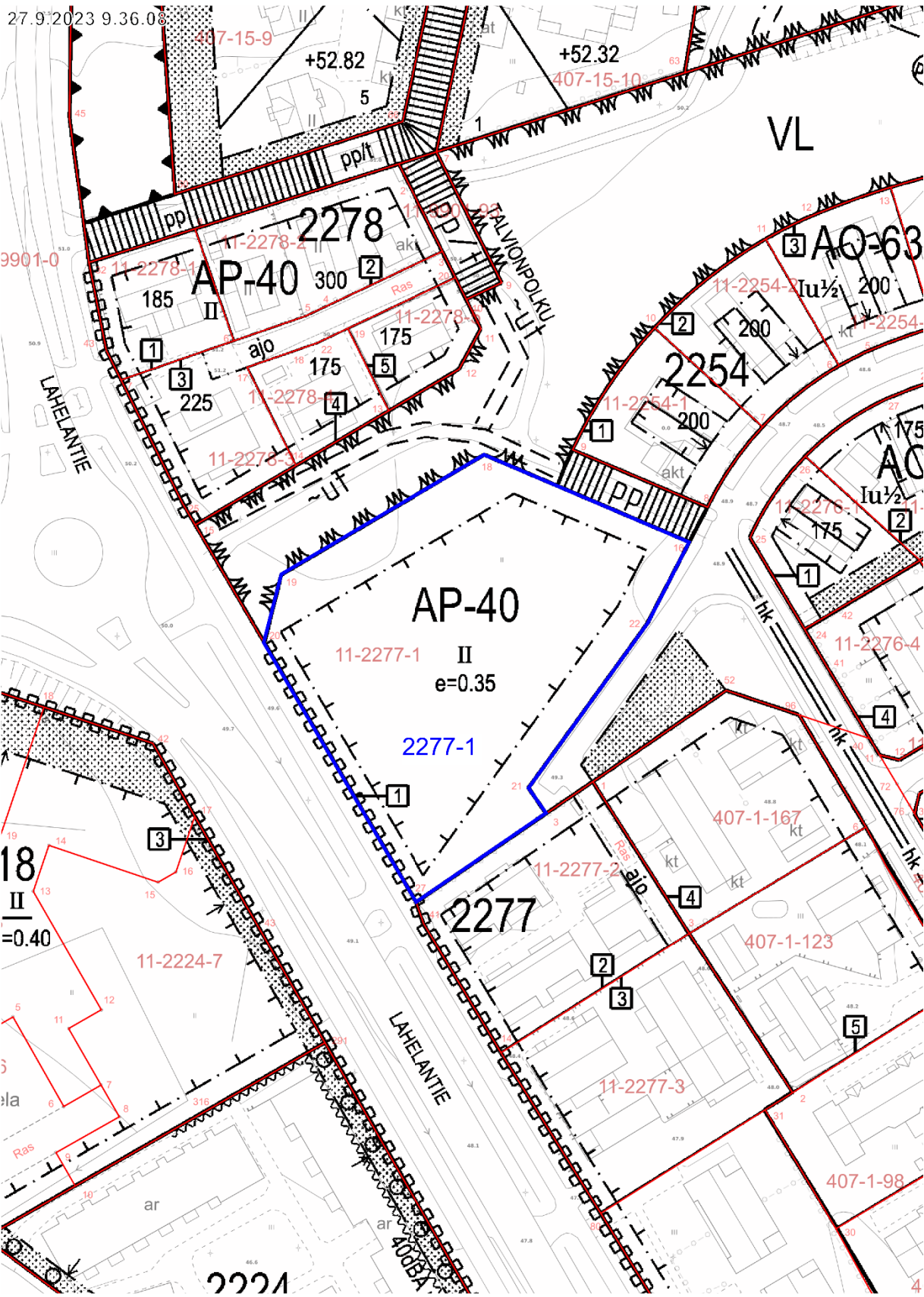
Tontti 2277-1 sijaitsee Etelä-Tuusulan Hyrylässä, Lahelanpelto II -nimisellä asemakaava-alueella. Tontin käyntiosoite on Murupellontie 39. Asemakaavassa tontti on merkinnällä AP-40 (Kytkeytyjen tai erillispientalojen korttelialue).

Tontin 2277-1 pinta-ala on 4450 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 1558 k-m<sup>2</sup>

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

Keskeiset dokumentit:

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



Ote kartasta (ajantasa-asetakaava ja kiinteistorekisterikarta), johon tontti 2277-1 rajattu.





Ote asemakaavakartasta

# VAATIMUKSET JA VELVOITTEET

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

## Tontin 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- m<sup>2</sup>. 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 2277-1 rakennusoikeuden ollessa 1558 k-m<sup>2</sup>, myyntihinta on **584.250,00 €** ja vuosivuokra (perusvuokra) on **29.212,50 €**.

Tuusulan kunnalla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa / lisävuokraa, mikäli tontille 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

Tonttia 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 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.

## HAKEMUSTEN JÄTTÄMINEN JA VAADITTAVAT LIITTEET

Tontin haku aika on **1.11.2023 - 30.11.2023**.

Tuusulan kunnalle toimitettavan hakemusaineiston tulee sisältää:

### Hakemus (pdf)

- Vapaamuotoinen hakemus, jossa esittely toiminnasta ja referenssejä.
- Tieto, onko tontti aluksi tarkoitus varata suunnitteluvaramuksella.
- Tieto, onko hakija ensisijaisesti ostamassa vai vuokraamassa tonttia.
- 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-m<sup>2</sup>).
- Laskelma asuntojen suunnitellusta määrästä ja kokojakaumasta.
- Mahdolliset asuntojen pohjakuvat.



Hakemus liitteineen (pdf) tulee toimittaa sähköisesti osoitteeseen:

[tontihakemukset@tuusula.fi](mailto:tontihakemukset@tuusula.fi)

Sähköpostin osoitekenttään tulee kirjoittaa: "Tonttihakemus 2277-1"

Hakemusaineiston tulee olla perillä kunnan sähköpostijärjestelmässä viimeistään **30.11.2023 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 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 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.

Tontin 858-11-2277-1 varausmaksu on **29.212,50 €**, joka vastaa tontin yhden vuoden vuokraa.

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

Lopullisesta tontin luovutuksesta päätetään hallintosäännön mukaisesti kuntakehitysjohtajan viranhaltijapäätöksellä.

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

Tontin 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

Kilpailuasiakirjoihin kuuluu seuraava aineisto:

- Asemakaava-aineisto rakennustapaohjeineen
- Asemakaavakartta (dwg)
- Pohjakartta (dwg+pdf)
- Ajantasa-asemakaavakartta (dwg+pdf)
- Johtokartta (dwg)
- Katusuunnitelma (pdf)
- Työmaa-aitaohjeisto (pdf)

Aineiston voi tilata Tuusulan kunnan Teknisestä palvelupisteestä. Sähköpostin otsikoksi: "Aineistotilaus tontti 858-11-2277-1". Aineiston hinta on 120 €.

### **Tekninen palvelupiste**

[rakennusvalvonta@tuusula.fi](mailto: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](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](mailto:olli-pekka.mikkonen@tuusula.fi)

040 314 4544

Rakentamiseen liittyvät kysymykset:

**Tekninen palvelupiste**

[rakennusvalvonta@tuusula.fi](mailto:rakennusvalvonta@tuusula.fi)

040 314 3144

TUUSULA

**Elämisen  
taidetta.**