

# TONTTIESITE

## Isokarhunkierto 9

Tontti 5708-2

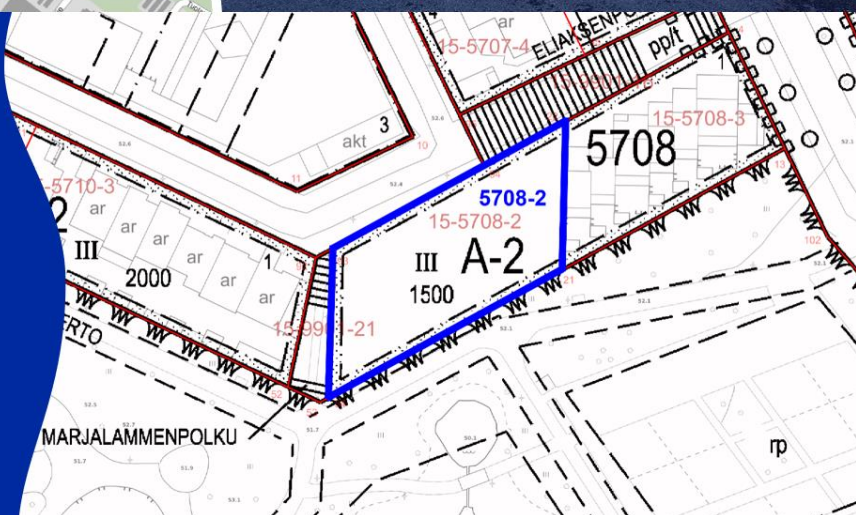
Puustellinmetsä, Etelä-Tuusula

Hakuaika 1.11.2023 - 30.11.2023



### Tontti 5708-2

- Pinta-ala 1291 m<sup>2</sup>
- Rakennusoikeus 773 k-m<sup>2</sup>
- Kauppahinta 289 875 €
- Vuosivuokra 14 493.75 €



TUUSULA

Elämisen  
taidetta.

# Sisällysluettelo

<b>KUVAUS</b> .....	3
<b>LUOVUTETTAVA TONTTI</b> .....	3
<b>VAATIMUKSET JA VELVOITTEET</b> .....	6
Tontin hinnoittelu.....	6
Asuntojen koko .....	6
Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto.....	7
Kaupunkikuva.....	7
Tontin rasitteet .....	7
Vesi- ja viemäriliittymät.....	8
Rakentamisvelvoite ja sopimussakko .....	9
Taideraha.....	9
<b>HAKEMUKSEN JÄTTÄMINEN JA VAADITTAVAT LIITTEET</b> .....	10
<b>TONTIN SAAJAN VALINTA</b> .....	11
<b>TONTIN VARAAMINEN JA LUOVUTUS</b> .....	12
<b>AINEISTO</b> .....	13
<b>LISÄTIETOJA</b> .....	14

## KUVAUS

Tuusulan kunnan Maankäyttö on päättänyt asettaa haettavaksi tontin 5708-2. 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 5708-2 sijaitsee Etelä-Tuusulan Hyrylässä, Puustellinmetsä -nimisellä asemakaava-alueella. Tontin käyntiosoite on Isokarhunkierto 9 ja Asemakaavassa tontti on merkinnällä A-2 (Asuinrakennusten korttelialue)

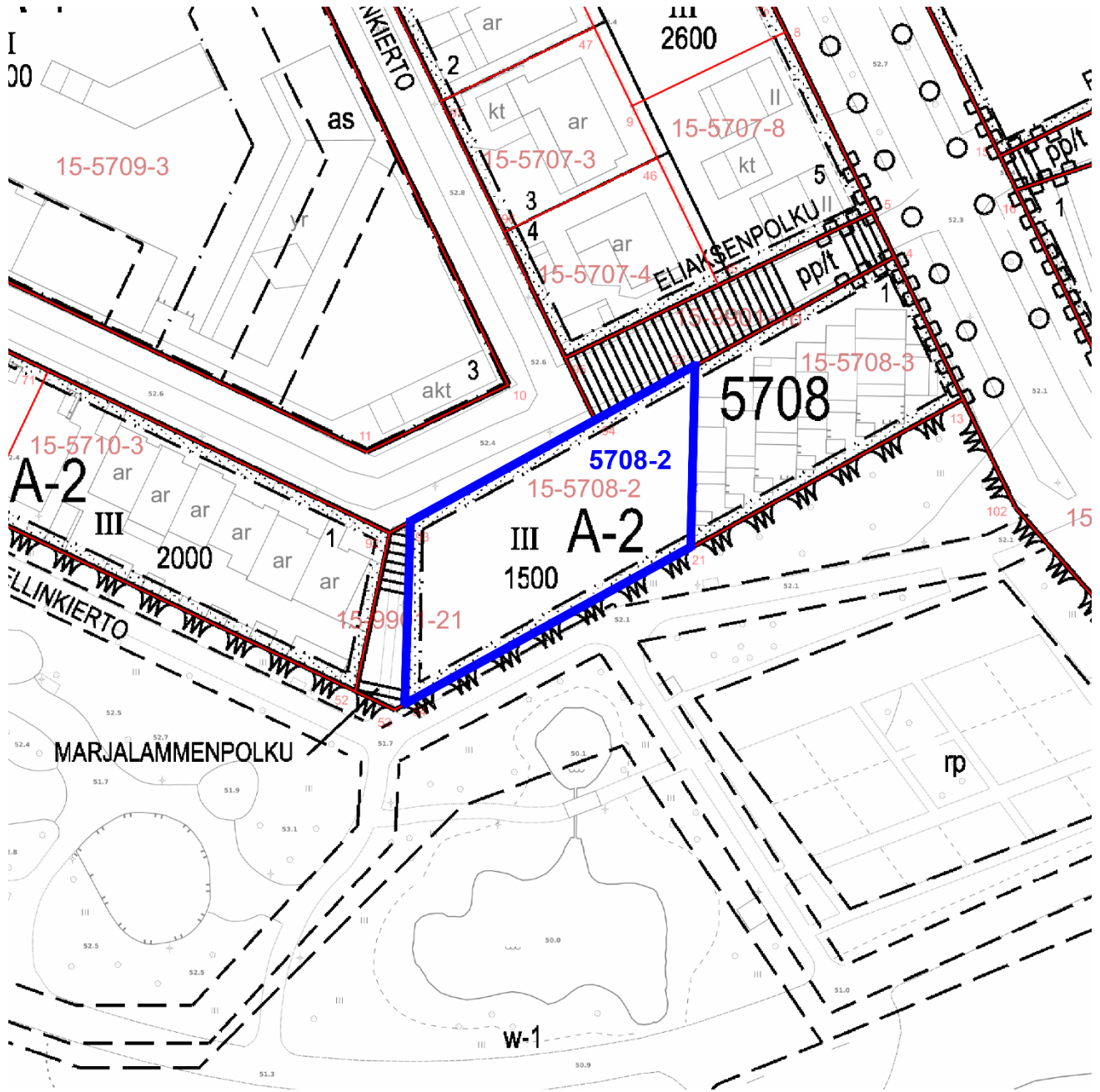
Tontin 858-15-5708-2 pinta-ala on 1291 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 773 k-m<sup>2</sup>

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

Tutustu Rykmentinpuistoon osoitteessa: [www.rykmentinpuisto.fi](http://www.rykmentinpuisto.fi)

Keskeiset dokumentit:

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



Ote kartasta (ajantasa-asemakaava ja kiinteistörekisterikartta), jossa luovutettava tontti rajattuna.



Ote opaskartasta

# 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 5708-2 rakennusoikeuden ollessa 773 k-m<sup>2</sup>, myyntihinta on **289.875,00 €** ja vuosivuokra (perusvuokra) on **14.493,75 €**.

Tuusulan kunnalla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa / lisävuokraa, mikäli tontille toteutettava rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän 773 k-m<sup>2</sup>.

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

Tontille tulee toteuttaa perheasuntoja. Asuntojen tulee olla vähintään kolmioita.

## **Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto**

Tontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti jää perustettavan asunto-osakeyhtiön tai yksityisten henkilöiden omistukseen/hallintaan.

## **Kaupunkikuva**

Tonttia suunnitellessa ja rakentaessa tulee huomioida Puustellinmetsän kaupunkikuva. Kaupunkikuvaan voi tutustua parhaiten rakentamistapaohjeista ja vieraillemalla alueella.

## **Tontin rasitteet**

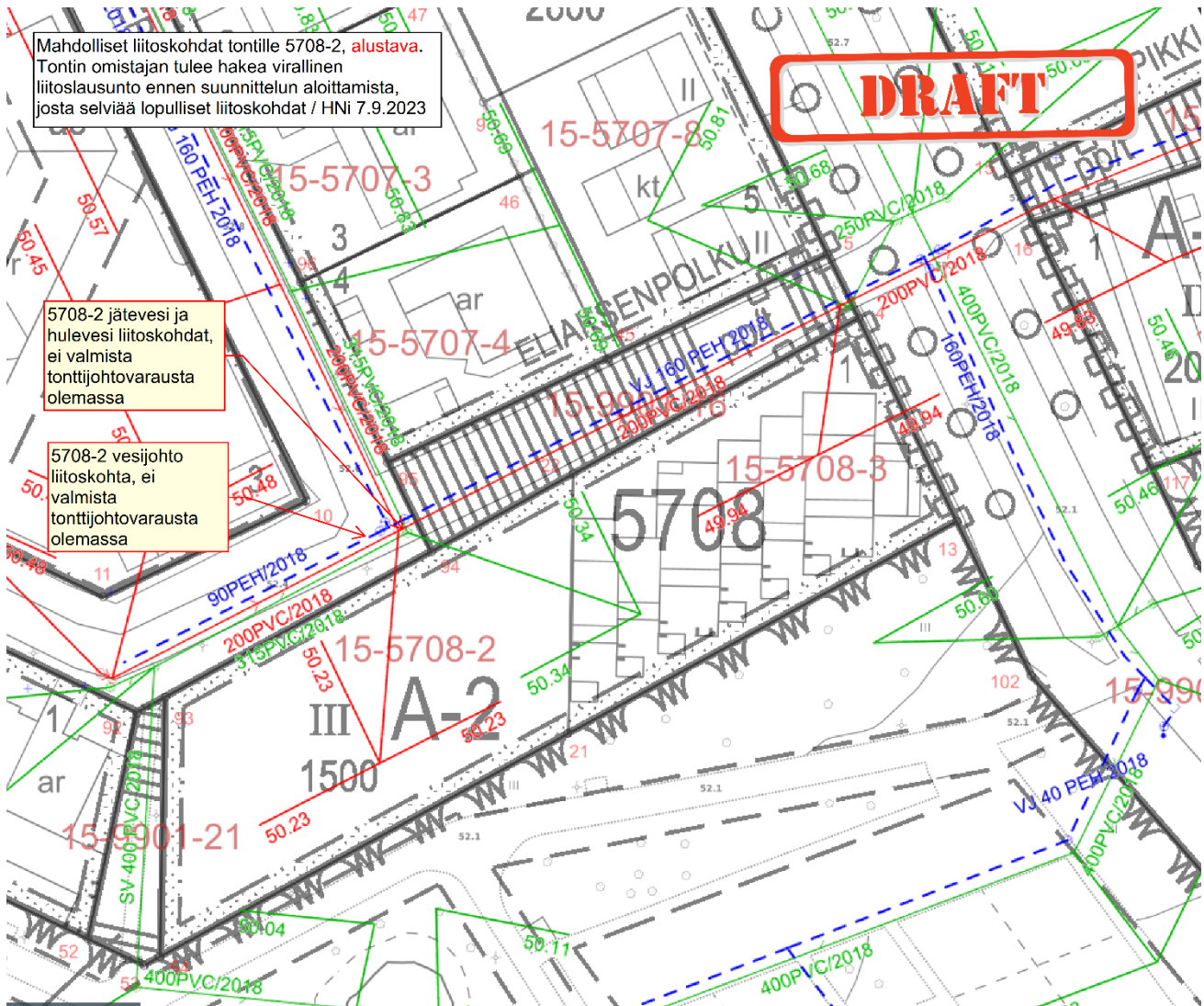
Tonttiin kohdistuu rasitteita, jotka on esitetty rasitesopimuksessa. Rasitteet tulee huomioida tonttia suunnitellessa. Rasitesopimuksen mukaisesti sopimuksessa mainitut ehdot siirtyvät kiinteistöjen uusia omistajia tai uusia vuokraoikeuden haltijoita koskeviksi.

Eriyistä huomiota tulee kiinnittää kohdan 3.3. Autopaikkaa koskevaan ehtoon.

Kiinteistörasitteita ei ole vielä perustettu, sillä rasitesopimuksen mukaiselle vierasautopaikalle tulee osoittaa tarkka sijainti ennen rasitteen perustamista. Rasitetoimitus voidaan suorittaa heti, kun vierasautopaikan sijainti on selvä.

## Vesi- ja viemäriliittymät

Tontin vesi- ja viemäriliittymän liitoskohdat sijaitsevat tontin vieressä kulkevalla Isokarhunkierto -nimisellä katualueella alla olevan kuvan mukaisessa kohdassa (noin). Tontinsaajan tulee liittää kustannuksellaan tontti näihin liitoskohtiin. Tontin saajalle tulee maksettavaksi liittymismaksu ja liitostyömaksu, mutta ei maatyömaksua, koska valmiita haaroja ei ole.





## 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.

## Taideraha

Tontin saaja 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.

Tontin 5708-2 taiderahan suuruus on **8 696,25 euroa**.

Taideraha ei ole osa Kiinteistön kauppahintaa.

# HAKEMUKSEN JÄTTÄMINEN JA VAADITTAVAT LIITTEET

Tontin 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 tontti aluksi tarkoitus varata suunnitteluvarauksella.
- 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 huoneistojen suunnitellusta määrästä ja kokojakaumasta.
- Mahdolliset asuntojen pohjakuvat.

Hakemus liitteineen (pdf) tulee toimittaa sähköisesti osoitteeseen:

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

Sähköpostin osoitekenttään tulee kirjoittaa: "Tonttihaku 5708-2"

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. Suunnitelmissa ja rakentamisessa täytyy huomioida myös rasitesopimuksen tuomat vaatimukset. 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 LUOVUTUS**

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 858-15-5708-2 varausmaksu on **14.493,75 €**, 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

Saatavilla on seuraava aineisto:

- Asemakaava-aineisto rakennustapaohjeineen
- 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 tontista 858-15-5708-2" Aineiston hinta on 120 €:

## **Tekninen palvelupiste**

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

Asemakaavaan ja rakentamistapaohjeisiin liittyvät kysymykset:

Projektipäällikkö Jouni Määttä

[jouni.maatta@tuusula.fi](mailto:jouni.maatta@tuusula.fi)

040 314 2016

Rakentamiseen liittyvät kysymykset:

Tekninen palvelupiste

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

040 314 3144