

# TONTTIESITE

## Pellavamäentien A-tontti

Tontti 8517-1

Riihikallio, Etelä-Tuusula

Jatkuvassa haussa



TUUSULA

Elämisen  
taidetta.

# Sisällysluettelo

<b>KUVAUS</b> .....	3
<b>LUOVUTETTAVA TONTTI</b> .....	3
<b>VAATIMUKSET JA VELVOITTEET</b> .....	7
<b>Tontin hinnoittelu</b> .....	7
<b>Kaupunkikuva</b> .....	7
<b>Rakentamisvelvoite ja sopimussakko</b> .....	8
<b>Rasite</b> .....	8
<b>TONTIN SAAJAN VALINTA</b> .....	10
<b>TONTIN VARAAMINEN JA LUOVUTTAMINEN</b> .....	11
<b>AINEISTO</b> .....	12
<b>LISÄTIETOJA</b> .....	13

# KUVAUS

Tuusulan kunnan Maankäyttö on päättänyt asettaa jatkuvaan hakuun tontin 8517-1. 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.

Hakemukset käsitellään saapumisjärjestyksessään.

## LUOVUTETTAVA TONTTI

Tontti 8517-1 sijaitsee Etelä-Tuusulan Riihikalliossa, Pellavamäentie -nimisellä asemakaava-alueella. Asemakaavassa tontti on merkinnällä A-27 (Asuinrakennusten korttelialue).

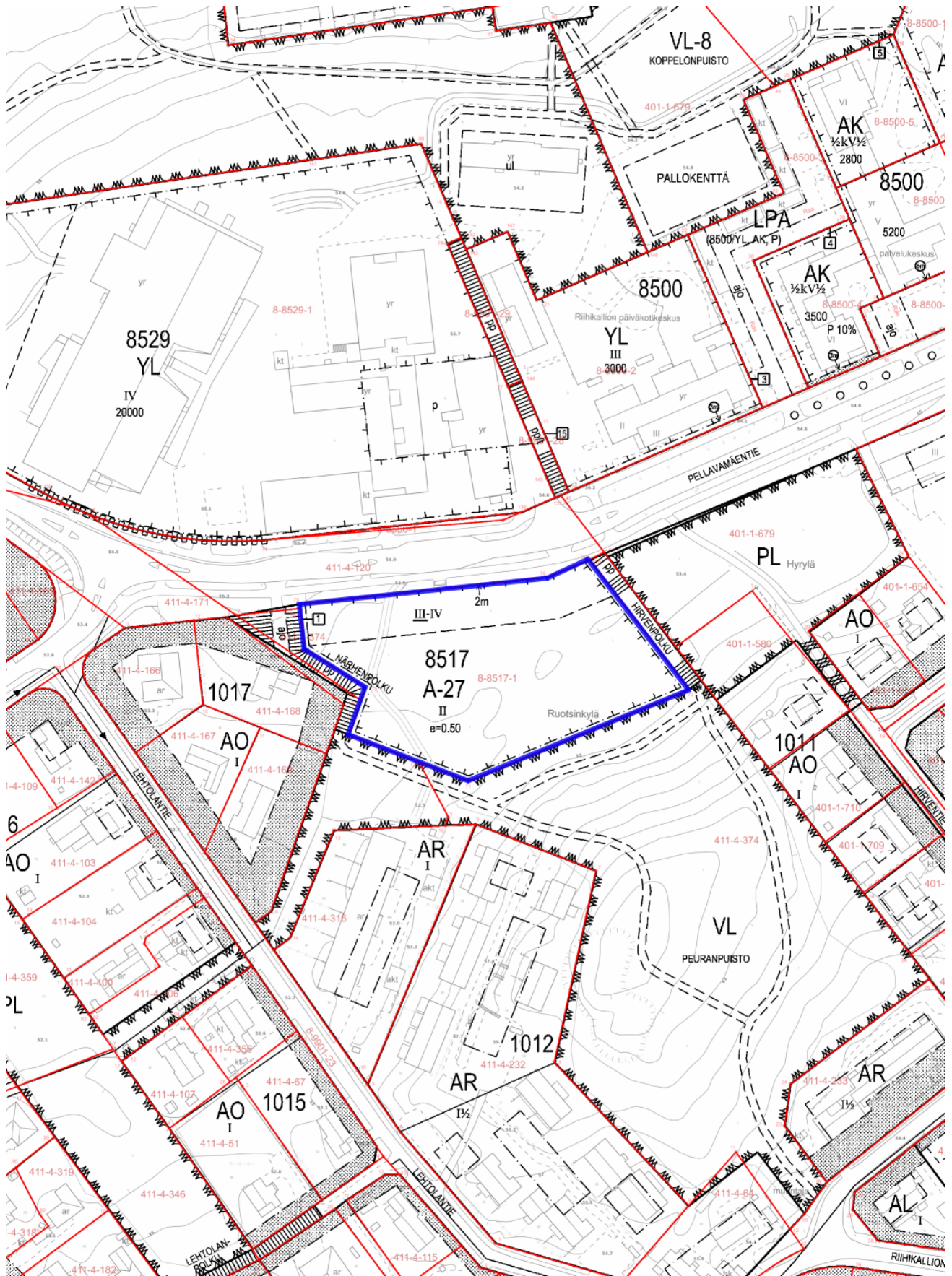
Tontin 8517-1 pinta-ala on 8390 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 4195 k-m<sup>2</sup>.

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

Keskeiset dokumentit:

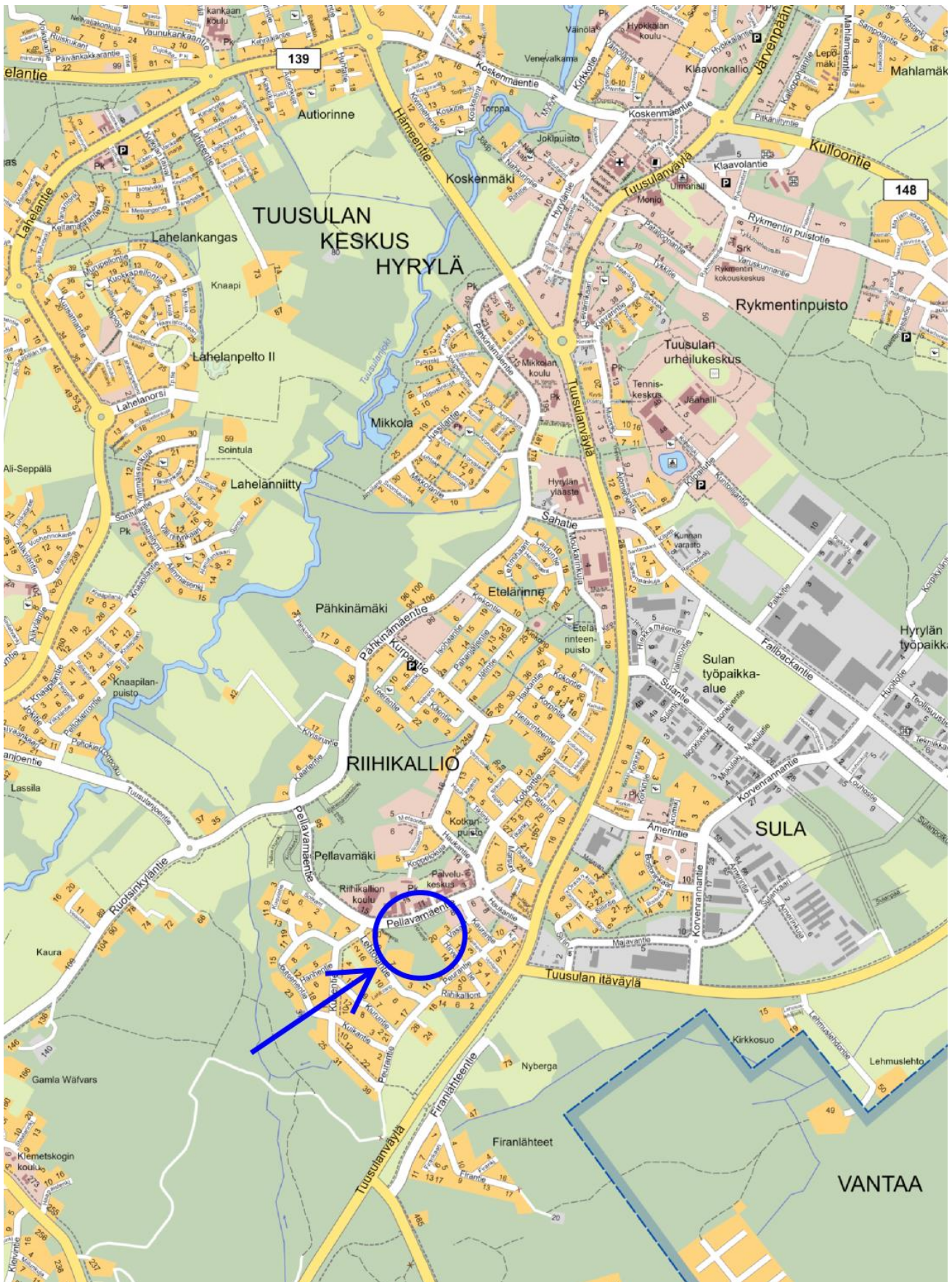
- [Kaavamääräykset](#)
- [Rakentamistapaohje](#)
- [Rakennusjärjestys](#)



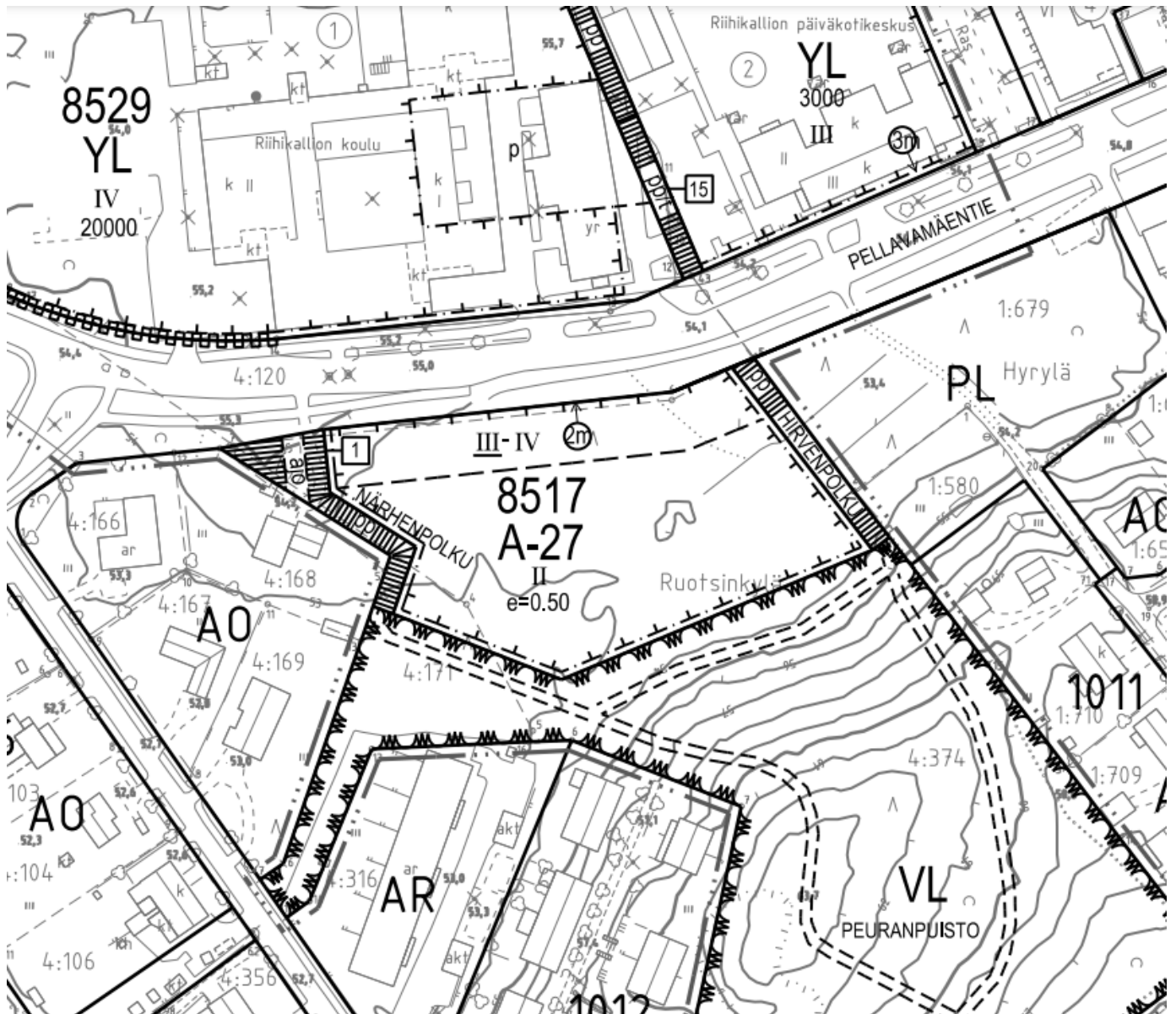


Ote kartasta (ajantasa-aseமாகায়া, kiinteistörekisterikartta, pohjakartta), johon tontti 8517-1 rajattu.





Ote opaskartasta, johon ko. alue 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 \(Asumisen vyöhykehinnointelu 2023\)](#) mukaisesti kerrostalotonttien rakennusoikeuden hinta Etelä-Tuusulassa vyöhykkeellä 3 on 300 e/k- m<sup>2</sup>. 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 8517-1 rakennusoikeuden ollessa 4195 k-m<sup>2</sup>, myyntihinta on **1.258.500,00 €** ja vuosivuokra (perusvuokra) on **62.925,00 €**.

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 vyöhykehinnointelupäätös on voimassa vuoden 2024 loppuun saakka.

## Kaupunkikuva

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



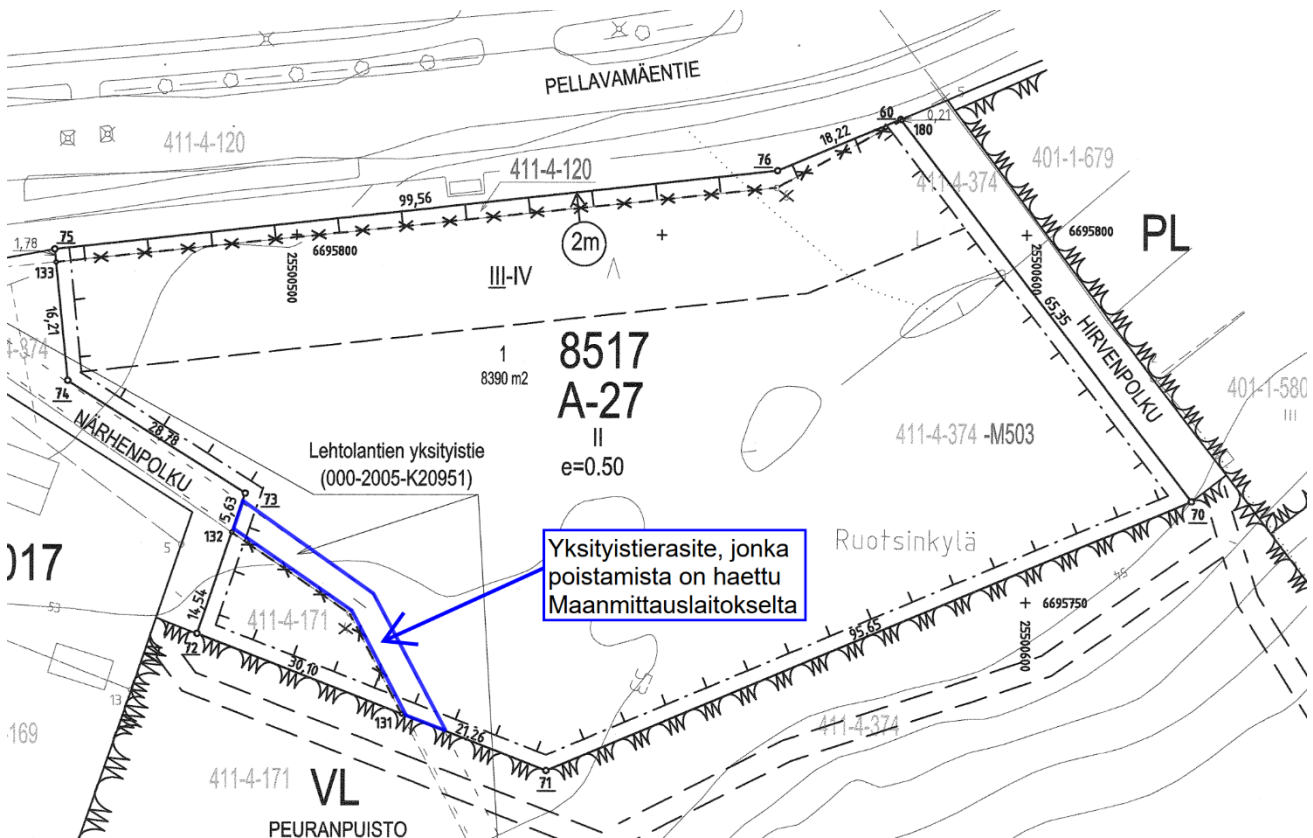
## Rakentamisvelvoite ja sopimussakko

Tontin saaja sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan, voimassa olevan lainsäädännön, rakennusjärjestyksen, rakentamismääräyskokoelman, rakennusluvan ja hyväksytyjen piirustusten sekä mahdollisten rakentamishojeiden mukaisen (julkisivu- ja lähiympäristön laaturyhmän hyväksymien), uudisrakennuksen, joka on vähintään 70 % kaavamukaisesta 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.

## Rasite

Tontilla sijaitsee yksityistierasite (kuva alla). Tuusulan kunta on hakenut Maanmittauslaitokselta toimitusta rasitteen poistamiseksi tarpeettomana.





# HAKEMUSTEN 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](mailto:olli-pekka.mikkonen@tuusula.fi). 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 asuntojen 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: "Tonttihakemus 8517-1"

# 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. 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 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 rakennuslupa 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 8517-1 varausmaksu on **62.925,00 €**, 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)
- Johtokartta (dwg)
- Katusuunnitelma (pdf)
- Työmaa-aitaohjeisto (pdf)

Aineiston voi tilata Tuusulan kunnan Teknisestä palvelupisteestä. Sähköpostin otsikoksi: "Aineistotilaus tontti 8517-1, Riihikallio". Aineiston hinta on 120 €.

## **Tekninen palvelupiste**

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

040 314 3144

Muu aineisto:

- [Selaimessa tutkittava Hyrylän 3D-malli](#)
- Yleiset maaperätiedot löytyvät nettisivuilta. Tontin saaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien tarkempien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista

# 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.**