

TONTTIESITE

Pähkinänakkelinkujan AP-tontti

Tontti 8527-1

Riihikallio, Etelä-Tuusula

Hakuaika 10.3.2025 - 11.4.2025



TUUSULA

Elämisen
taidetta.

Sisällysluettelo

KUVAUS.....	3
LUOVUTETTAVA TONTTI.....	3
VAATIMUKSET JA VELVOITTEET	7
Tontin toteuttamisesta	7
Tontin hinnoittelu.....	7
Kaupunkikuva.....	8
Rakentamisvelvoite ja sopimussakko	8
Kunnallistekniikka	8
TONTIN SAAJAN VALINTA	9
TONTIN VARAAMINEN JA LUOVUTTAMINEN.....	11
AINEISTO.....	12
LISÄTIETOJA.....	13

KUVAUS

Tuusulan kunnan Maankäyttö on päättänyt asettaa haettavaksi tontin 8527-1. 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.

Tontille etsitään toteuttajaa tuottajamuotoiselle hankkeelle. Tontin jakaminen omakotitonteiksi ei ole mahdollista.

Tontin hakuaika on 10.3.2025 - 11.4.2025. Jos hakuajan päättyessä tontille ei ole löytynyt sopivaa hakijaa, asetetaan tontti jatkuvaan hakuun.

LUOVUTETTAVA TONTTI

Tontti 8527-1 sijaitsee Etelä-Tuusulan Riihikalliossa, Pellavamäentie -nimisellä asemakaava-alueella. Asemakaavassa tontti on merkinnällä AP-35 (Asuinpientalojen korttelialue).

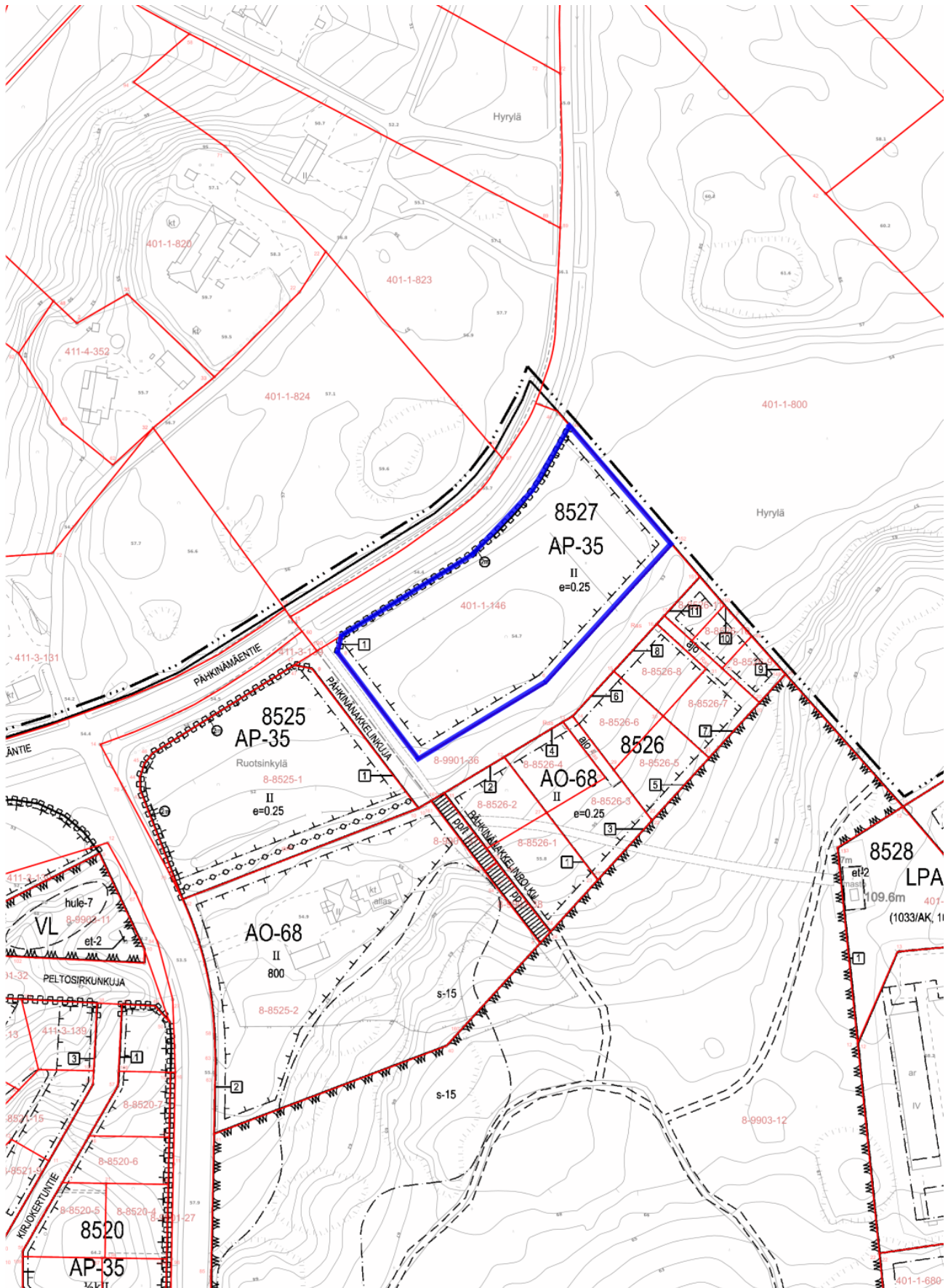
Tontin 8527-1 laskettu pinta-ala on 7711 m² ja rakennusoikeus on 1928 k-m².

Tonttia ei ole lohkottu. Laskenta on yleensä hyvin lähellä lopullista lohkomisen pinta-alaa, mutta virallinen pinta-ala määräytyy tontin lohkomistoimituksessa. Korttelin jakamista pienemmiksi tonteiksi voidaan tutkia tonttihaun yhteydessä.

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

Keskeiset dokumentit:

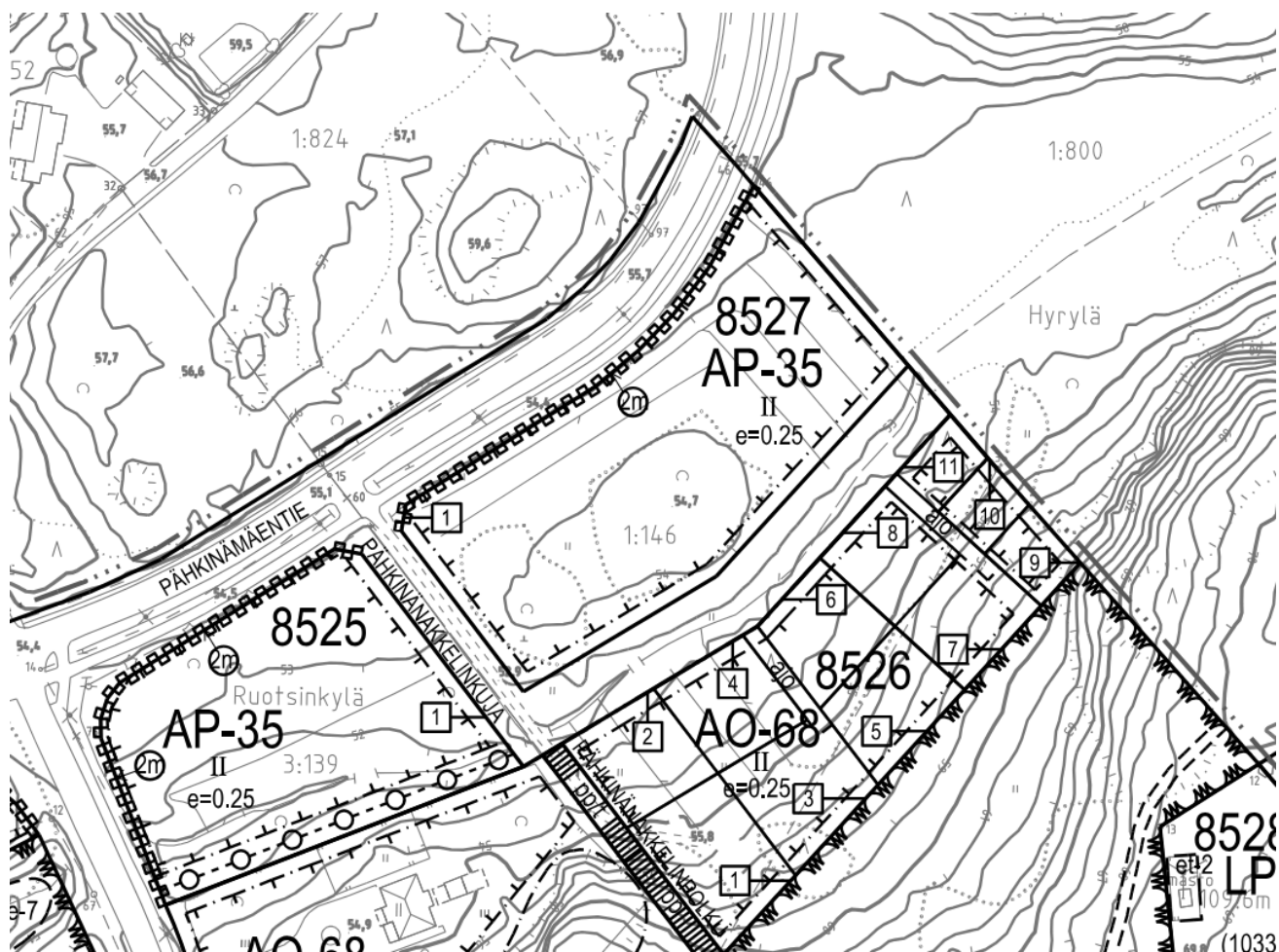
- [Kaavamääräykset](#)
- [Rakentamistapaohje](#)
- [Rakennusjärjestys](#)
- Alueen yleiset pohjatutkimukset löytyvät nettisivuilta



Ote kartasta (ajantasa-asemakaava, kiinteistörekisterikartta, pohjakartta), johon tontti 8527-1 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 toteuttamisesta

Pellavamäentien kaava-alue on toteutunut pääasiassa omakotitontteina. Nyt haettavalle tontille etsitään toteuttajaa tuottajamuotoiselle hankkeelle. Tontin jakamista voidaan tutkia hakemisprosessin yhteydessä, mutta tontin jakaminen omakotitonteiksi ei ole mahdollista, vaikka kaava sen mahdollistaakin.

Tontin hinnoittelu

Tuusulan kunnanvaltuuston päätöksen [11.11.2024 § 108 \(Asumisen vyöhykehinnoittelu 2025\)](#) mukaisesti rivitalotonttien ja tuottajamuotoisten pientalotonttien rakennusoikeuden hinta Etelä-Tuusulassa vyöhykkeellä 3 on 400 e/k- m². 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 8527-1 rakennusoikeuden ollessa noin 1928 k-m² (Pinta-ala tarkentuu lohkomisessa, alustavan laskennan mukaan 7711 m²), myyntihinta on **771.200,00 €** ja vuosivuokra (perusvuokra) on **38.560,00 €**.

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 vyöhykehinnoittelupäätös on voimassa vuoden 2026 loppuun saakka.

Kaupunkikuva

Tonttia suunnitellessa ja rakentaessa tulee huomioida Riihikallion kaupunkikuva.

Kaupunkikuvaan voi tutustua parhaiten rakentamistapaohjeista ja vierailemalla 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 rakentamislain mukaisen käyttöönottokatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi.

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

Kunnallistekniikka

Alueen kunnallistekniikka valmistui syksyllä 2024. Tontille pääsee rakentamaan heti.

HAKEMUSTEN JÄTTÄMINEN JA VAADITTAVAT LIITTEET

Tontin hakuaika on **10.3.2025 - 11.4.2025**.

Tuusulan kunnalle toimitettavan hakemusaineiston tulee sisältää:

Hakemus (pdf)

- Vapaamuotoinen hakemus, jossa esittely hakijan 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. autopaikotus yms.)
- Julkisivupiirustuksia.
- Laskelma käytettävistä kerrosalaneliömetreistä (k-m²).
- Laskelma asuntojen suunnitellusta määrästä ja kokojakaumasta.
- Mahdolliset asuntojen pohjakuvat.

Hakemus liitteineen (pdf) tulee toimittaa sähköisesti osoitteeseen:

tonttihakemukset@tuusula.fi

Sähköpostin osoitekenttään tulee kirjoittaa: "Tonttihakemus 8527-1"

Hakemusaineiston tulee olla perillä kunnan sähköpostijärjestelmässä viimeistään **11.4.2025 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. 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 ennakolausuntoja 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 11.11.2024 § 108 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 8527-1 varausmaksu on **38.560,00 €**, 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 ja yhtiön puolesta oikeutetut allekirjoittajat on selkeästi esitetty kaupparekisterissä.

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 8527-1, Riihikallio". Aineiston hinta on 120 €.

Tekninen palvelupiste

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

040 314 4544

Rakentamiseen liittyvät kysymykset:

Tekninen palvelupiste

rakennusvalvonta@tuusula.fi

040 314 3144

The logo for Tuusula, featuring the word "TUUSULA" in white capital letters inside a dark blue, irregular, cloud-like shape. This shape is set against a larger, light pink, irregular background shape in the bottom left corner of the page.

TUUSULA

Elämisen
taidetta.