

TONTTIESITE

Hirstien AK-tontti

Tontti 858-405-5-376

Mattila, Etelä-Tuusula

Jatkuvassa haussa



Tontti 858-405-5-376

- Pinta-ala 3062 m²
- Rakennusoikeus 2000 k-m²
- Kauppahinta 550 000 €
- Vuosivuokra 27 500 €



TUUSULA

Elämisen
taidetta.

Sisällysluettelo

KUVAUS.....	3
LUOVUTETTAVA TONTTI.....	3
VAATIMUKSET JA VELVOITTEET	7
Tonttien hinnoittelu	7
Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto.....	8
Rakentamisvelvoite ja sopimussakko	8
Kaupunkikuva.....	8
Muuta tietoa	8
HAKEMUKSEN JÄTTÄMINEN JA VAADITTAVAT LIITTEET	9
TONTIN SAAJAN VALINTA	10
TONTIN VARAAMINEN JA LUOVUTTAMINEN.....	11
LISÄTIETOJA	13

KUVAUS

Tuusulan kunnan Maankäyttö on päättänyt asettaa jatkuvaan hakuun tontin 858-405-5-376. Tonttia voi hakea rakennuttajat, joilla on kunnan arvion mukaan riittävästi referenssejä aiemmista rakennuskohteista sekä riittävät resurssit toteuttaa rakennushanke.

Tontti on mahdollista joko ostaa tai vuokrata. Ennen luovutusta tontin voi varata suunnitteluvarauksella korkeintaan vuodeksi.

Hakemukset käsitellään saapumisjärjestyksessään.

LUOVUTETTAVA TONTTI

Luovutuksen kohteena olevat tontti sijaitsee Etelä-Tuusulan Mattilassa, Kehitettävät kiinteistöt II -nimisellä asemakaava-alueella. Asemakaavassa tontti on merkinnällä AKS (Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa myös ikäihmisten palvelu- tai erityisasumista sekä edellisiin liittyviä palvelutiloja).

Tontille haetaan toteuttajaa omistusasuntotuotannolle.

Tontin 858-405-5-376 pinta-ala on 3062 m² ja rakennusoikeus on 2000 k-m²

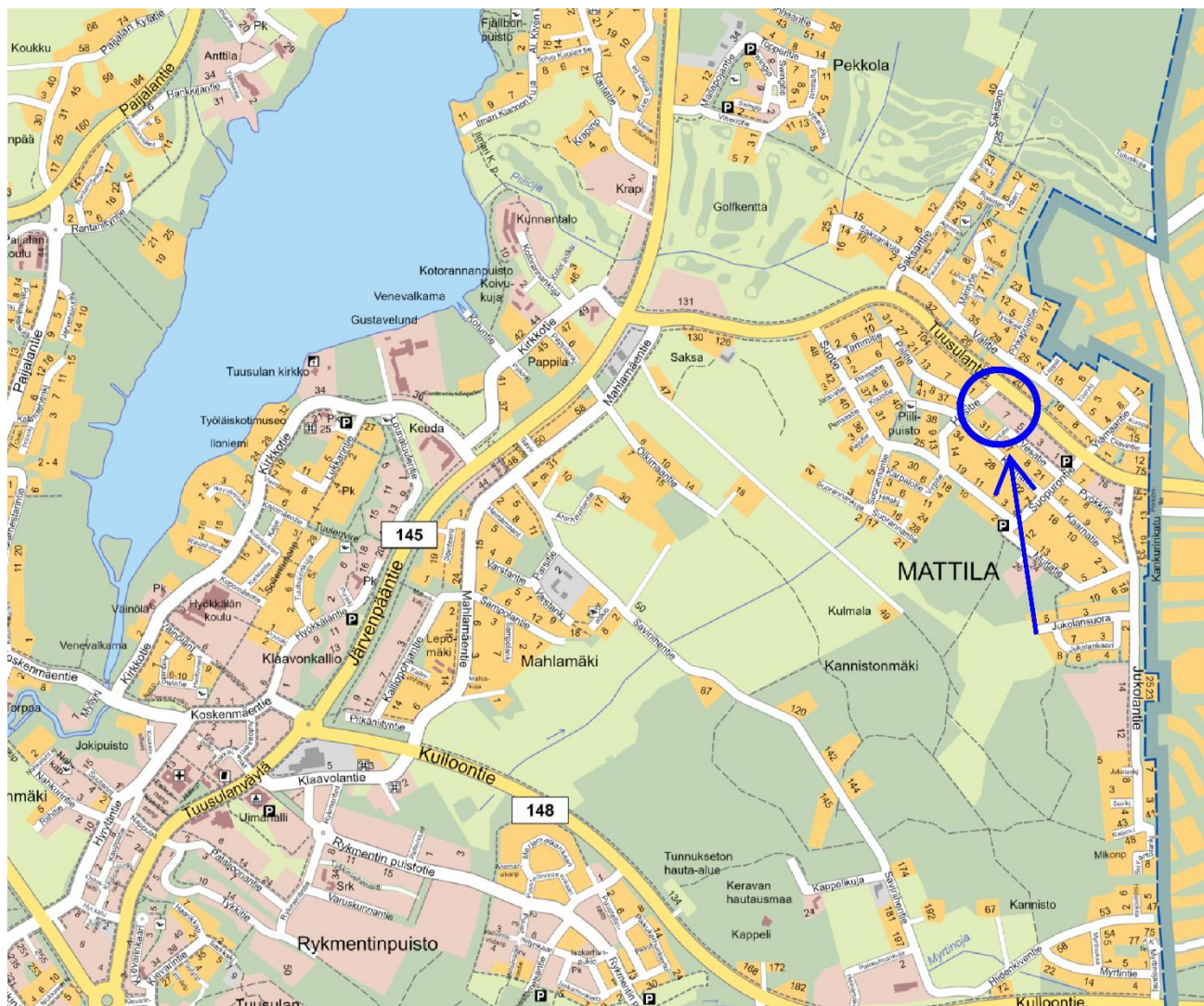
Tutustu tonttiin ja lähipalveluihin [Tuusulan karttapalvelussa](#)

Keskeiset dokumentit:

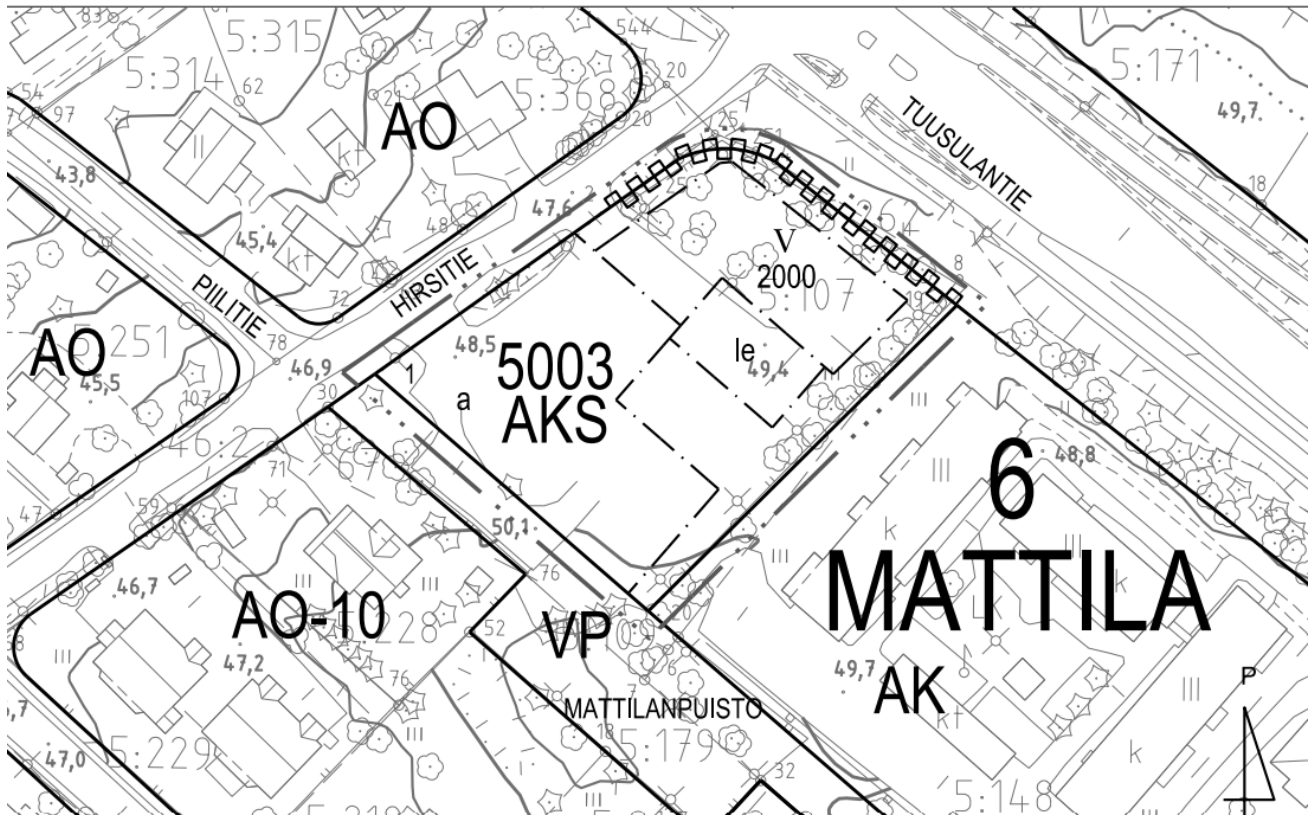
- [Kaavamääräykset](#)
- [Rakennusjärjestys](#)



Karttaote (Ajantasa-asemakaava ja kiinteistörekisteri), johon tontti rajattu.



Sijainti opaskartalla



Ote asemakaavakartasta

VAATIMUKSET JA VELVOITTEET

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

Tonttien hinnoittelu

Tuusulan kunnanvaltuuston päätöksen [14.11.2022 § 136 \(Asumisen vyöhykehinnoittelu 2023\)](#) mukaisesti kerrostalotonttien rakennusoikeuden hinta Etelä-Tuusulassa vyöhykkeellä 4 on 275 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 858-405-5-376 rakennusoikeuden ollessa 2000 k-m², myyntihinta on **550.000,00 €** ja vuosivuokra (perusvuokra) on **27.500,00 €**.

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.

Tonttia luovuttaessa noudatetaan luovutushetkellä voimassa olevaa valtuuston hinnoittelupäätöstä. Nykyinen vyöhykehinnoittelupäätös on voimassa vuoden 2024 loppuun saakka.

Asuntojen rahoitus- ja hallintamuoto

Tontille 858-405-5-376 tulee toteuttaa omistusasuntotuotantoa.

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.

Kaupunkikuva

Tonttia suunnitellessa ja rakentaessa tulee huomioida Mattilan kaupunkikuva. Kaupunkikuvaan voi tutustua parhaiten vierailemalla alueella.

Muuta tietoa

Tontilla sijaitsee vesihuollon rakenteita, jotka tulee huomioida tonttia suunnitellessa ja rakentaessa. Kyseiset rakenteet eivät haittaa merkittävästi rakentamista tontilla.

HAKEMUKSEN 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 .

Tuusulan kunnalle toimitettavan kilpailutarjouksen 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 suunnitteluvarauksella.
- 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:
tonttihakemukset@tuusula.fi

Sähköpostin osoitekenttään tulee kirjoittaa: "Tonttihakemus 858-405-5-376"

TON TIN SAAJAN VALINTA

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

Tontin saajalla tulee olla käytössään riittävät tekniset, taloudelliset ja muut resurssit tontin rakentamiseksi sovituin ehdoin. Tontinsaajalta edellytetään, että se on noudattanut toiminnassa ja rakentamisessa lakisääteisiä velvoitteita. Edellä mainittujen kriteerien täytyminen tehdään kunnan arvioinnin perusteella.

Tontinkäyttösuunnitelmissa arvostetaan suunnitelmien sopivuutta asemakaavaan ja rakentamistapaohjeeseen. Valinta tehdään laadullisin perustein, joten rakennusten ja tontinkäytön laatuun tulee panostaa. Huoneistojakaumaan ja hallintamuotoihin liittyvät tiedot tulee myös esittää selkeästi jo hakuvaiheessa. 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 tontinsaajalle 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 tontinsaajalla on edelleen vastuu voimassa olevien lakien ja määräyksien noudattamisesta jatkosuunnittelussa ja rakennuslupaa haettaessa.

Mikäli kohteen rakentaminen viivästyy tai peruuntuu, kunta ei vastaa miltään osin tontinsaajalle 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.

Suunnitteluvarausmaksun suuruus tontilla on:

Tontin 858-405-5-376 varausmaksu on **27.500,00 €**, joka vastaa tontin yhden vuoden vuokraa.

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

Lopullisesta tontin varaamisesta ja luovutuksesta päätetään hallintosäännön mukaisesti kuntakehitysjohtajan viranhaltijapäätöksellä.

Tontin luovutuskirjan allekirjoitusajan sopimisen jälkeen kunta lähettää laskun myyntihinnasta tai alkuvuokrasta, joiden maksamisesta sovitaan luovutuskirjassa.

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
- 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 858-405-5-376". Aineiston hinta on 120 €:

Tekninen palvelupiste

rakennusvalvonta@tuusula.fi

040 314 3144

Muu aineisto:

- Mahdolliset yleiset maaperätiedot viedään nettisivuille: https://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu_id=5085, kun ne ovat saatavilla. Tontin saaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien tarkempien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

LISÄTIETOJA

Yhteydenotot ensisijaisesti sähköpostilla.

Lisätietoa tontin hakemisesta:

Tontti-insinööri Olli-Pekka Mikkonen

olli-pekka.mikkonen@tuusula.fi

040 314 4544

Hankekehityspäällikkö Mirka Härkönen

mirka.harkonen@tuusula.fi

040 314 3040

Rakentamiseen liittyvät kysymykset:

Tekninen palvelupiste

rakennusvalvonta@tuusula.fi

040 314 3144

TUUSULA

Elämisen
taidetta.