

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

TUUDno-2025-887

JM Suomi Oy, esisopimus ja kiinteistöjen myynti, Harjula, Etelä-Tuusula

Tuusulan kunnan ja JM Suomi Oy:n välillä on allekirjoitettu 10.3.2022 kumppanuuskaavoitussopimus ja sopimus luovutettavista tonteista Harjulan asemakaavan muutoksen alueella. Sopimuksen mukaisesti JM Suomi Oy:lla oli etuoikeus kolmanteen nähden ostaa asemakaavoitettavat tontit ja LPA-pysäköintialue sopimusalueella. Harjulan asemakaavan muutoksen (kaava nro 3596) voimaantulopäivä oli 11.9.2024. Osapuolet allekirjoittivat 22.4.2025 esisopimuksen, jossa on sovittu asemakaavan mukaisten tonttien ja LPA-alueen luovuttamisesta vaiheittain JM Suomi Oy:lle, omasta puolestaan ja/tai perustettavan ja /tai määräämänsä yhtiön puolesta ja lukuun.

JM Suomi Oy:n tulee suunnitella ja toteuttaa tonteille vapaarahoitteisia omistusasuntopohjaisia asuinkerrostaloja, jossa huoneistotyyppijakauma on monipuolinen. Asuntopoliittisen ohjelman mukaisesti asuntojen kokonaismäärästä enintään 30 % saa olla yksiöitä ja kolmioita tai tätä isompia asuntoja tulee olla vähintään 30 % asunnoista, minkä lisäksi näiden asuntojen (kolmiot ja niitä isommat asunnot) keskipinta-ala tulee olla vähintään 70 huoneistoneliometriä. Huoneistotyyppijakaumaa koskevasta sääntelystä, jossa vähintään 30 % asunnoista tulee olla kolmioita tai sitä suurempia asuntoja, on mahdollista poiketa, mikäli asuntokohteeseen rakennetaan keskipinta-alaltaan suurempia perheasuntoja seuraavasti: perheasuntojen osuus voi olla vähintään 25 % asuntojen kokonaismäärästä, kun kolmen tai useamman huoneen asuntojen keskipinta-ala on vähintään 85 huoneistoneliometriä.

Kunnanvaltuuston päätöksen 11.11.2024 § 108 (Vyöhykehinnointelu 2025) mukaisesti kerrostalotonttien rakennusoikeuden hinta Etelä-Tuusulassa vyöhykkeellä 2 on 320 e /k-m². Tontin varaamisesta tulee suorittaa varausmaksua 5 % kauppahinnasta. Samaisen päätöksen mukaisesti yhteiskäyttöiset LPA- ja AH-alueet, jotka on asemakaavassa osoitettu myytävää/vuokrattavaa tonttia varten luovutetaan vastikkeetta, mikäli niille on osoitettu rakennusoikeutta enintään 100 k-m².

Tontin 858-1-8141-1 pinta-ala on 1774 m² ja rakennusoikeus 2900 k-m². Kauppahinta on 928.000,00 euroa ja varausmaksun suuruus on 46.400,00 euroa. Tontin 858-1-8141-2 pinta-ala on 1684 m² ja rakennusoikeus 3000 k-m². Kauppahinta on 960.000,00 euroa ja varausmaksun suuruus on 48.000,00 euroa. Tontin 858-1-8141-3 pinta-ala on 1684 m² ja rakennusoikeus 3000 k-m². Kauppahinta on 960.000,00 euroa ja varausmaksun suuruus on 48.000,00 euroa. LPA-alueen 858-1-8141-4 pinta-ala on 3830 m². LPA-alue luovutetaan vastikkeetta.

Esisopimuksen yhteydessä JM Suomi Oy maksaa varausmaksua yhteensä 142.400,00 euroa. Esisopimuksen mukaisesti JM Suomi Oy:lla on oikeus purkaa esisopimus 31.12.2025 mennessä. Tällöin maksettu varausmaksu jää kunnalle.

Lisätiedot: tontti-insinööri Olli-Pekka Mikkonen p. 040 314 4544

Liitteet:

1 Tuusulan kunta ja JM Suomi Oy, kiinteistöjen esisopimus 22.4.2025, Harjula, Etelä-Tuusula

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Päätöksen peruste

Tuusulan kunnan hallintosäätö, toimivalta: Maankäyttö ja rakentaminen.

Päätös

Päätän

- että Tuusulan kunta myy JM Suomi Oy:lle, omasta puolestaan ja/tai perustettavan ja/tai määäämänsä yhtiön puolesta ja lukuun Harjulan asemakaavan muutoksen alueella sijaitsevat kiinteistöt 858-1-8141-1, 858-1-8141-2, 858-1-8141-3 ja 858-1-8141-4 yhteensä 2.848.000,00 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteenä olevan allekirjoitetun esisopimuksen mukaisin ehdoin.
- oikeuttaa allekirjoittajien tarvittaessa tekemään lopullisiin kauppakirjoihin pieniä, teknisluonteisia tarkistuksia ja allekirjoituksillaan hyväksymään esisopimuksen mukaiset lopulliset kauppakirjat.
- että jos esisopimus puretaan, oikeuttaa allekirjoittajien allekirjoituksillaan hyväksymään esisopimuksen purkamista koskevan erillisen sopimuksen.

Tiedoksi

Asianosainen, pormestari, kansliapäällikkö, kuntakehityslautakunnan pj. ja varapj., kuntakehitysjohtaja, maankäyttö, maankäyttö/Päivi Hämäläinen, Sirkku Huhtala, Mervi Åhlgren ja Olli-Pekka Mikkonen, talouspalvelut/Heli Hippeläinen ja Kristiina Alhola, Sarastia Oy/kirjanpito, Elinkeinopalvelut/Mirka Härkönen

Allekirjoitus

Pirjo Sirén, kuntakehitysjohtaja

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Viranhaltijapäätös on julkaistu kunnan yleisessä tietoverkossa 30.4.2025.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§ 27

Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon, ei lueta määräaikaan.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Jos oikaisuvaatimuksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, kirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen, ellei tämä ole asianajaja tai julkinen oikeusavustaja, on liitettävä oikaisuvaatimuskirjelmään valtakirja.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset oikaisuvaatimuksen tekijälle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava oikaisuvaatimuskirjelmä. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava Tuusulan kunnalle virka-aikana ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä käyttäen alla olevia yhteystietoja:

Tuusulan kunta, kuntakehityslautakunta

osoite: PL 60, 04301 Tuusula

sähköposti: kirjaamo@tuusula.fi

puh. vaihde: 09 87 181

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä Tuusulan kunnan asiakaspalvelupiste TuusInfoon os. Autoasemankatu 1, 04300 Tuusula.