

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

TUUDno-2025-1238

Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy, korttelin 5006 tontin nro 1 suunnitteluvaraus, Lepomäki, Etelä-Tuusula

Tuusulan kunta ja Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy allekirjoittivat 31.10.2022 kumppanuuskaavoitussopimuksen Lepomäki -nimisen asemakaavan muutoksen toteuttamiseksi. Kumppanuuskaavoitussopimuksen mukaisesti Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:lla oli etuoikeus kolmanteen nähden ostaa tai vuokrata asemakaavoitettavat tontit sopimusalueelta. Tontit on ostettava tai vuokrattava kahden vuoden kuluessa asemakaavan muutoksen lainvoimaisuudesta. Lepomäen asemakaavan muutos sai lainvoiman 18.4.2023. Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy on vuokrannut 9.8.2023 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella kumppanuuskaavoitussopimuksen sopimusalueella olevan kiinteistön 858-402-3-92, jolla yhtiöllä on käynnissä rivitalojen rakennushanke.

Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy on hakenut 26.5.2025 kuntaan toimitetulla hakemuksella suunnitteluvarausta Lepomäen asemakaavan muutoksen mukaisen korttelin 5006 tonttiin nro 1, jonka kaavamääräys on asuinkerrostalojen alue (AK). Kyseistä tonttia ei ole vielä lohkottu, joten varausalue sijaitsee kiinteistöjen 858-402-1-107, 858-402-3-22 ja 858-6-9901-16 alueella. Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy ilmoittaa hakemuksessa, että tontille on tarkoitus toteuttaa korkotukilainahankkeena kerrostalorakennus, joka noudattaa asuntopoliittisen ohjelman mukaista huoneistojakaumavaatimusta.

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 huoneistoneliömetriä. 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 huoneistoneliömetriä.

Kunnanvaltuuston päätöksen 11.11.2024 § 108 (Vyöhykehinnottelu 2025) mukaan tontin varaamisesta tulee suorittaa varausmaksua 5 % kauppahinnasta. Varaumaksu hyvitetään kauppahinnasta / vuokrasta lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksen yhteydessä. Mikäli varaus peruuntuu rakennuspaikan varauksen saajan toimesta, varausmaksua ei palauteta.

Kunnanvaltuuston päätöksen 14.11.2022 § 136 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.

Lepomäen asemakaavan muutoksen mukaisen korttelin 5006 tontin nro 1 laskennallinen pinta-ala on noin 3237 m² ja asemakaavan muutoksen mukainen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

rakennusoikeuden määrä on 2150 k-m². Tontin kauppahinta on 591.250,00 euroa. Vuosivuokra tontista on 29.562,50 euroa ja varausmaksun suuruus on 29.562,50 euroa.

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

Liitteet:

1 Sijaintikartta, Lepomäki korttelin 5006 tontti nro 1

Päätöksen peruste

Tuusulan kunnan hallintosääntö, toimivalta maankäyttö ja rakentaminen.

Päätös

Päätän, että

- Tuusulan kunta varaa Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:lle (y 0771183-3) Lepomäki -nimisen asemakaavan muutoksen mukaisessa korttelissa 5006 sijaitsevan lohkomattoman tontin nro 1, joka sijaitsee kiinteistöjen 858-402-1-107, 858-402-3-22 ja 858-6-9901-16 alueella
- Varausmaksu on 29.562,50 euroa ja se tulee suorittaa laskua vastaan viimeistään 30.9.2025 mennessä, muutoin varauspäätös raukeaa. Mikäli lopullinen luovutussopimus tehdään varausajan kuluessa, hyvitetään varausmaksu kauppahinnasta/vuokrasta. Mikäli varaus peruuntuu rakennuspaikan varauksen saajan toimesta, varausmaksua ei palauteta.
- Kiinteistön luovutuksesta päätetään erikseen ja lopullinen kauppahinta/vuokran suuruus määräytyy sopimuksen tekohetkellä kulloinkin voimassa olevan kunnanvaltuuston hintapäätöksen mukaisesti.
- Mikäli varaus peruuntuu varaajasta johtuvista syistä mahdollisista varausajan jatkoneuvotteluista huolimatta, eikä lopullista luovutussopimusta tehdä varausajan tai mahdollisesti jatkettun varausajan kuluessa, varausmaksua ei palauteta.
- Varaajalla on oikeus omalla kustannuksellaan teettää tarvittavia maaperätutkimuksia ja arkkitehtisuunnitelmia suunnitteluvarausalueella.
- Varaus on voimassa 31.5.2026 saakka.

Tiedoksi

asianosainen, pormestari, kansliapäällikkö, kuntakehityslautakunnan pj. ja varapj., maankäyttö, maankäyttö/Päivi Hämäläinen, Olli-Pekka Mikkonen, Sirkku Huhtala, Mervi Åhlgren (laskutus), talouspalvelut/Sonja Sammalniemi ja Kristiina Alhola, Monetra/kirjanpito, elinkeinopalvelut/Mirka Härkönen

Allekirjoitus

Päivi Hämäläinen, vt. kuntakehitysjohtaja vs.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Viranhaltijapäätös on julkaistu kunnan yleisessä tietoverkossa 2.6.2025.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§ 36

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.