

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## **TUUDno-2023-1200**

### **Jämerä Kivitalot Oy, perustettavan ja perustetun As Oy lukuun, tonttien omaksi lunastaminen, Puustellinmetsä, Etelä-Tuusula**

Tuusulan kunta vuokrasi 28.1.2021 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella tontin 858-15-\*\*-\*\* Jämerä Kivitalot Oy:lle. Vuokraamisen jälkeen tontti on lohkottu kahdeksi, joten vuokra-alue kohdistuu nykyisin tontteihin 858-15-\*\*-\*\* ja 858-15-\*\*-\*\*.

Tonteille on myönnetty rakennusluvat 14.12.2022. Tuusulan kunnan toimesta tapahtuneen julkipanovirheen vuoksi tontin 858-15-\*\*-\*\* rakennusluvan lainvoimaisuuden ajankohta on kuitenkin siirtynyt kuukausilla eteenpäin. Lopullinen julkipano tehtiin 16.3.2023.

Jämerä Kivitalot Oy on lähettänyt 16.3.2023 kirjatun reklamaation Tuusulan kunnalle, pyytäen lisääaikaa vuokrasopimuksen mukaiseen rakentamisvelvoiteaikaan, sekä tontin lunastushinnan määräytymiseen koskevaan määräaikaan. Jämerä Kivitalot Oy on ilmoittanut hakemuksessaan, että julkipanovirhe aiheuttaa merkittävää haittaa ja viivettä hankkeen valmistumiselle. Jämerä Kivitalot Oy on lähettänyt 28.11.2023 Tuusulan kunnalle uuden anomuksen tontin rakentamisvelvoitteen- ja lunastushinnan voimassaolon pidentämiseksi yhdellä vuodella. Kunnassa on tultu lopputulemaan, että edellytykset rakentamisvelvoitteen pidentämiseksi ovat olemassa, mutta lunastushinnan ajankohtaa ei tulla muuttamaan. Jämerä Kivitalot Oy on lähettänyt 18.1.2024 hakemuksen Tuusulan kunnalle tonttien omaksi lunastamiseksi.

Valtuuston päätöksen 11.11.2019 § 145 mukaisesti vuokralaisella on oikeus lunastaa rakennuspaikka päätöksen mukaiseen hintaan kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä lukien. Tämän jälkeen noudatetaan lunastushetkellä voimassa olevaa valtuuston hinnoittelupäätöstä. Kunnanvaltuusto on päättänyt 11.11.2019 § 145 jatkaa Asuntomessualueen valtuuston 13.3.2017 § 31 sekä 13.11.2017 § 196 hintapäätösten voimassaoloaika toistaiseksi, kuitenkin enintään 31.12.2020 saakka. Hinnoittelupäätöksen mukaisesti kyseessä olevien vuokratonttien lunastushinta on 245 e/k-m<sup>2</sup>. Tämä lunastushinta on voimassa kyseisessä vuokrasopimuksessa 28.1.2024 saakka.

Tontin 858-15-\*\*-\*\* pinta-ala on 1487 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 876 k-m<sup>2</sup>. Tontin 858-15-\*\*-\*\* kauppahinta on 214.620,00 euroa. Tontin 858-15-\*\*-\*\* pinta-ala on 1211 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 714 k-m<sup>2</sup>. Tontin 858-15-\*\*-\*\* kauppahinta on 174.930,00 euroa.

Vuokrasopimuksen mukaisesti vuokralaisella on oikeus lunastaa vuokra-alue omakseen, mikäli rakentamisvelvollisuus on täytetty. Julkipanovirheestä johtuen Tuusulan kunta ja Jämerä Kivitalot Oy ovat neuvotelleet tonttien lunastamisen mahdollistamisesta ennen rakentamisvelvoitteen täyttymistä. Neuvottelujen perusteella on tultu tulokseen, että edellytykset suostumukselle ovat olemassa.

Vuokrasopimuksen mukaisesti vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille uudisrakennuksen, joka on vähintään 70 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta, kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen tekohetkestä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa siinä loppukatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi. Vuokrasopimuksen mukainen rakentamisvelvoiteaika on umpeutumassa 28.1.2024.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

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

### **Päätöksen peruste**

Tuusulan kunnan hallintosääntö, toimivalta maankäyttö ja rakentaminen

### **Päätös**

Päätän, että

- Tuusulan kunta antaa suostumuksen vuokralaiselle lunastaa kiinteistöt 858-15-\*\*-\*\* ja 858-15-\*\*-\*\* ennen rakentamisveloitteen täyttymistä. Rakentamisveloite-ehdot täytyy kuitenkin sisällyttää tonttien lunastamisia koskeviin kauppakirjoihin.
- Tuusulan kunta myy kiinteistön 858-15-\*\*-\*\* Jämerä Kivitalot Oy:lle ( y 2477563-6 ), perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun. Kiinteistön 858-15-\*\*-\*\* kauppahinta on 214.620,00 euroa.
- Tuusulan kunta myy kiinteistön 858-15-\*\*-\*\* Jämerä Kivitalot Oy:n perustaman Asunto Oy Tuusulan Bulervardin ( y 3381352-6 ) lukuun. Kiinteistön 858-15-\*\*-\*\* kauppahinta on 174.930,00 euroa.
- Mainitut lunastushinnat ovat alkuperäisen vuokrasopimuksen mukaisesti voimassa 28.1.2024 saakka, jonka jälkeen noudatetaan lunastushetkellä voimassa olevaa valtuuston hinnoittelupäätöstä.
- Kiinteistöjen 858-15-\*\*-\*\* ja 858-15-\*\*-\*\* rakentamisveloitteeseen myönnetään jatkoaikaa 28.1.2025 saakka. Tällöin edellytetään, että rakennuksissa voidaan suorittaa lupapäätöksen edellyttämä hyväksyttävä käyttöönottokatselmus. Mikäli rakentamisveloitetta ei määrääjassa toteuteta, on kunnalla oikeus toimeenpanna sopimussakon periminen.

### **Tiedoksi**

asianosainen, pormestari, kansliapäällikkö, kuntakehityslautakunnan pj. ja varapj., kuntakehitysjohtaja, maankäyttö, taloushallinto/Heli Hippeläinen ja Kristiina Alhola, maankäyttö/Päivi Hämäläinen, Olli-Pekka Mikkonen, Sirkku Huhtala ja Mervi Åhlgren, Sarastia Oy/kirjanpito, projektitoimisto/Jouni Määttä

### **Allekirjoitus**

Pirjo Siren, kuntakehitysjohtaja

### **Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo**

Viranhaltijapäätös on julkaistu kunnan yleisessä tietoverkossa 22.1.2024.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## Oikaisuvaatimus

§ 8

### 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: Kotorannankuja 10, 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 asiakaspalvelupisteeseen os. Autoasemankatu 2, 04300 Tuusula. Avoinna ma-to klo 8.00-15.00 ja pe klo 8.00-12.00.