

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

## **TUUDno-2024-822**

### **A-Kruunu Oy, kiinteistön 858-1-8121-1 suunnitteluvaraus, Aropelto, Etelä-Tuusula**

Tuusulan kunta asetti Aropellon asemakaava-alueella sijaitsevat kerrostalotontit 858-1-8121-1 ja 858-1-8122-1 haettavaksi aikavälillä 1.11.2023 - 31.1.2024. Tontille 858-1-8121-1 haettiin toteuttajaa vapaarahoitteiselle vuokra-asuntotuotannolle tai mahdolliselle ARA-tuotannolle ja tontille 858-1-8122-1 haettiin toteuttajaa omistusasuntotuotannolle. Tuusulan kunta vastaanotti kaksi hakemusta tontille 858-1-8121-1. Tontille 858-1-8122-1 ei löytynyt hakijaa. Tontin 858-1-8121-1 saajan valinta suoritettiin kunnan tontinluovutusprosessin mukaisesti laadullisin perustein ja tontin saajaksi esitettiin A-Kruunu Oy:ta. Tuusulan kunnan kaavoitus sekä Julkisivu- ja lähiympäristön laaturyhmä ovat hyväksyneet alustavat tontinkäyttösuunnitelmat ja hakijalle on annettu ohjeet jatkosuunnittelulle.

A-Kruunu Oy ilmoittaa toteuttavansa tontille pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa ja tontti on tarkoitus varata suunnitteluvarauksella ARA:n osapäätökseen saakka.

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.

Kunnalle esitetyn selvityksen mukaan asuntoja tulee yhteensä 63 kpl, joista yksiöitä on 11 kpl (17 %), kaksioita 27 kpl (43 %), kolmioita 15 kpl (24 %), neliöitä 7 kpl (11 %) ja viisiöitä 3 kpl (5 %). Asuntojen keskipinta-ala on 57 m<sup>2</sup>. Perheasuntoja (kolmiot ja sitä suuremmat) on 40 % asunnoista ja niiden keskipinta-ala on noin 77 m<sup>2</sup>.

Huoneistotyyppijakauma täyttää kunnan vaatimuksen. Tontin varauksen saajan tulee esittää kunnalle laskelmat tontille toteutettavien asuntojen huoneistotyyppijakaumasta ennen tontin luovutusta.

Kunnanvaltuuston päätöksen 14.11.2022 § 136 (Vyöhykehinnottelu 2023) mukaisesti tontin varaamisesta tulee suorittaa varausmaksua 5 % kauppahinnasta. Varauskasvu hyvitetään kauppahinnasta lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksen yhteydessä. Mikäli varaus peruuntuu rakennuspaikan varauksen saajan toimesta, varausmaksua ei palauteta.

Tontin 858-1-8121-1 pinta-ala on 4378 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 4200 k-m<sup>2</sup>.  
Varausmaksun suuruus on 67.200,00 euroa.

Kunnanvaltuuston päätöksen 14.11.2022 § 136 (Vyöhykehinnottelu 2023) mukaisesti Valtion tukeman pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon tai asumisoikeustuotantoon luovutettavien tonttien hinnat noudattavat luovutus päätöksen tekohetken ARA:n vahvistamaa enimmäistonttihintaa ja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

vuosivuokraa. Voimassa oleva ARA:n enimmäistonttihinta kerrostalotontille Tuusulan keskustan vyöhykkeellä I on 170 e/k-m<sup>2</sup>. Tontin lopullinen hinta määräytyy kaupantekohetkellä voimassaolevan ARA:n vahvistaman hinnan mukaan. Mikäli rakennusluvassa tontin asemakaavassa esitetty kokonaisrakennusoikeus ylitetään, kunta perii lisäkauppahintaa / -vuokraa ylittävältä osuudelta.

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

### **Päätöksen peruste**

Tuusulan kunnan hallintosäätö, toimivalta maankäyttö ja rakentaminen.

### **Päätös**

Päätän, että

- Tuusulan kunta varaa A-Kruunu Oy:lle (y 1736841-8) Aropelto - nimisellä asemakaava-alueella sijaitsevan tontin 858-1-8121-1
- Varausmaksu on 67.200,00 euroa ja se tulee suorittaa laskua vastaan viimeistään 31.8.2024 mennessä, muutoin varauspäätös raukeaa.
- Kiinteistön luovutuksesta päätetään erikseen ja lopullinen kauppahinta määräytyy sopimuksen tekohetkellä kulloinkin voimassa olevan kunnanvaltuuston ja ARA:n hintapäätöksen mukaisesti.
- Mikäli varaus peruuntuu varaajasta johtuvista syistä ja 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 30.4.2025 saakka.

### **Tiedoksi**

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

### **Allekirjoitus**

Pirjo Sirén, kuntakehitysjohtaja

### **Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo**

Viranhaltijapäätös on julkaistu kunnan yleisessä tietoverkossa 23.4.2024.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## **Oikaisuvaatimus**

§ 51

### **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, PI 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.