

Tuusulan kunnan

Vyöhykehinnointelu



1.1.2023 alkaen

Sisällys

Johdanto	2
Omakotitonttien vyöhykehinnat	3
Rivitalotonttien ja tuottajamuotoisten pientalotonttien vyöhykehinnat	4
Kerrostalotonttien vyöhykehinnat	5
Valtion tukema asuntotuotanto	6
Yhteiskäyttöiset LPA-, AH-, tms. alueet	6
Yleisten rakennusten korttelialueet	6
Valtuuston hyväksymät taideohjelmat	6
XS-kaavamuutosten hinnasto	6

Johdanto

Linjakkaan, pitkäjänteisen maapolitiikan ja tontinluovutuksen edellytyksenä on avoin ja tasapuolinen hinnoittelu.

Maapoliittinen ohjelma 2030 hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 9.3.2020 § 11. Hyväksymisen yhteydessä edellytettiin vyöhykehinnittelun laatimista koko kunnan alueelle. Tähän saakka noudatettu kunnanvaltuuston 7.12.2020 § 138 hyväksymä asumisen vyöhykehinnasto on voimassa 31.12.2022 saakka.

Kunnan tulee hinnoittelussaan käyttää markkina-arvoa luovuttaessaan alueita, jottei kunta julkisena toimijana vääristä kilpailua sisämarkkinoilla. Valtiontukisäännöksiä on sovellettava myös maankäyttösopimuksissa. Maankäyttösopimuksissa käytetään joko tämän vyöhykehinnittelun mukaisia hintoja tai sopimusalueilta tilataan 1-3 hinta-arviota ja hinnoittelussa käytetään niiden keskiarvoa ja/tai hintahaarukkaa.

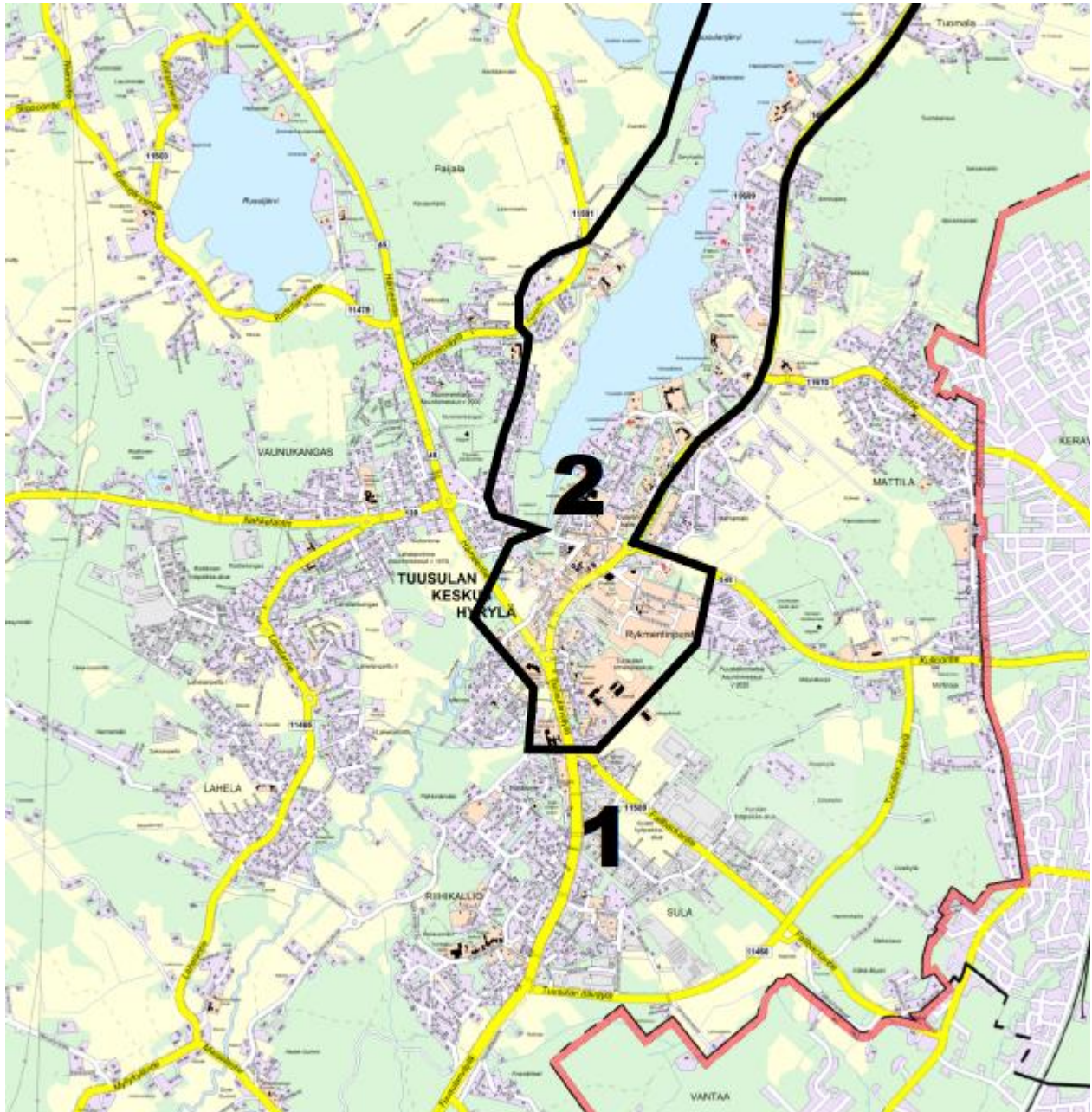
Vyöhykehintoja käytetään kunnan luovuttaessa tontteja rakentamiseen.

Tontit voidaan laittaa haettavaksi kiinteähintaisena, laatukilpailulla tai myydä/vuokrata hintatarjouskilpailulla tämän vyöhykehinnittelupäätöksen mukaisilla hinnoilla.

Omakotitonttien vyöhykehinnat

Asemakaavojen mukaisten pientalotonttien (AO) vähimmäishinnat ovat

- Pohjois-Tuusulassa Jokelan ja Kellokosken taajamissa 225 e/k-m²
- Etelä-Tuusulassa vyöhykkeellä 1, 425 e/k-m²
- Etelä-Tuusulassa vyöhykkeellä 2, 600 e/k-m²

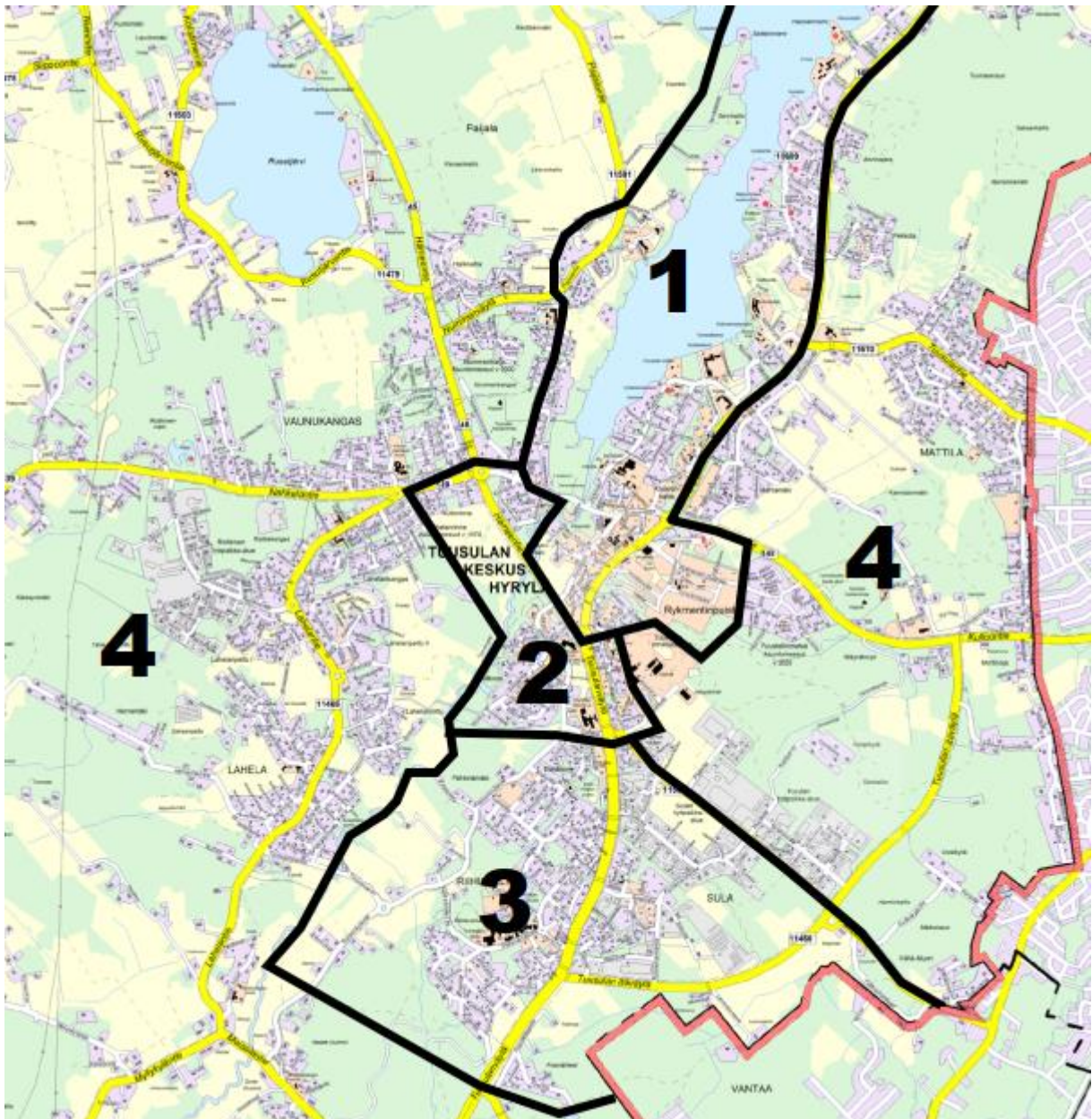


Rivitalotonttien ja tuottajamuotoisten pientalotonttien vyöhykehinnat

Asemakaavojen mukaisten rivitalotonttien ja tuottajamuotoisten pientalotonttien (AP, AR, A tms.) vähimmäishinnat ovat

- | | |
|--------------------------------------------------------|------------------------|
| o Pohjois-Tuusulassa Jokelan ja Kellokosken taajamissa | 160 e/k-m ² |
| o Etelä-Tuusulassa vyöhykkeellä 1, | 500 e/k-m ² |
| o Etelä-Tuusulassa vyöhykkeellä 2, | 480 e/k-m ² |
| o Etelä-Tuusulassa vyöhykkeellä 3, | 400 e/k-m ² |
| o Etelä-Tuusulassa vyöhykkeellä 4, | 375 e/k-m ² |

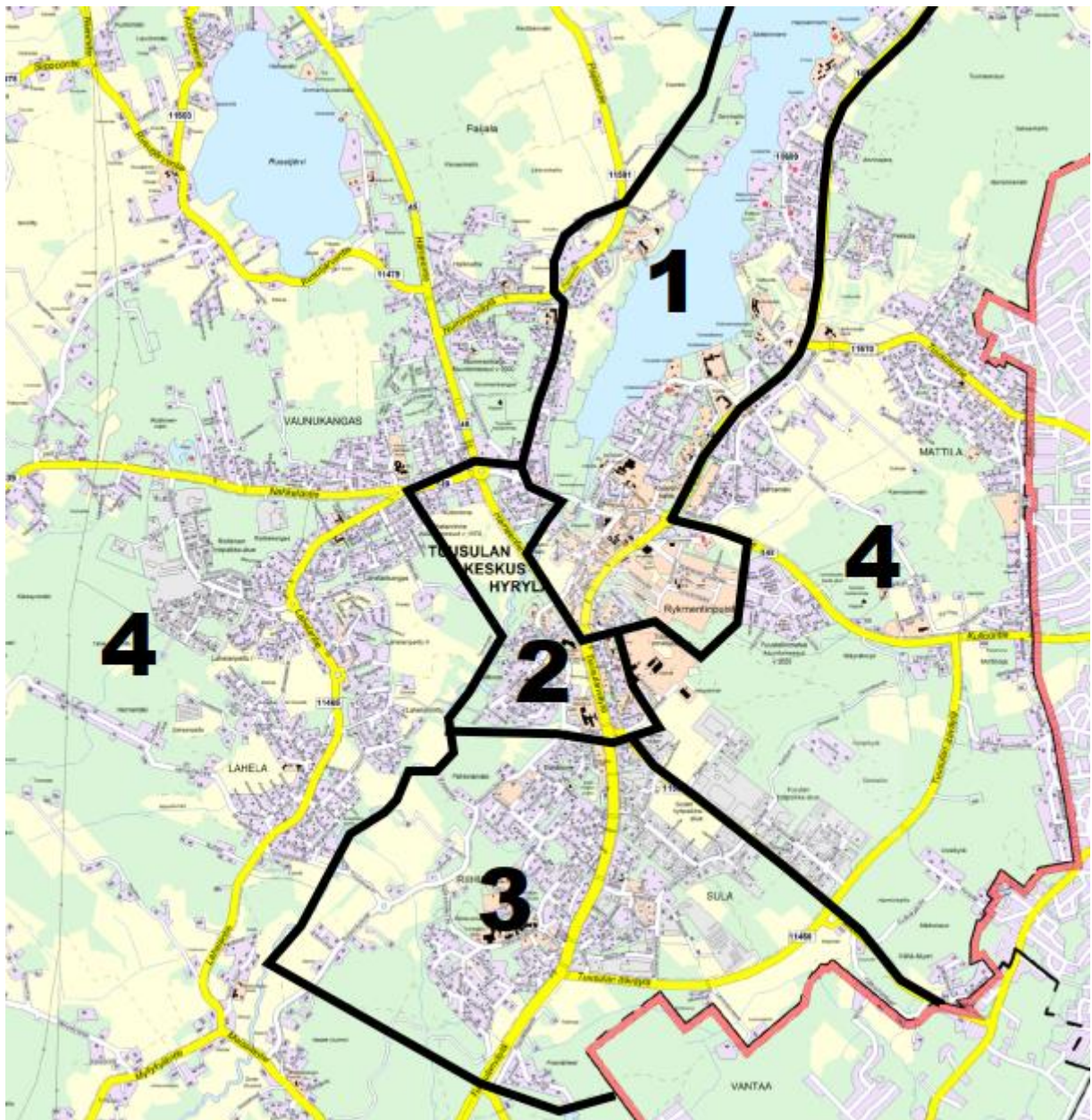
Pientalotontin hinta peritään silloin, kun talotyyppi on määritelty asemakaavassa merkinnöillä: A, AR tai AP tai niiden yhdistelmillä. Jos talotyyppiä ei ole määritelty, käytetään pientalon määrittelyssä tehokkuuslukua $e \leq 0,5$ ja kerrosluvun rajoitusta ≤ 3 .



Kerrostalotonttien vyöhykehinnat

Asemakaavojen mukaisten kerrostalotonttien (AK, A, tms.) vähimmäishinnat ovat

- o Pohjois-Tuusulassa Jokelan ja Kellokosken taajamissa 120 e/k-m²
- o Etelä-Tuusulassa vyöhykkeellä 1, 350 e/k-m²
- o Etelä-Tuusulassa vyöhykkeellä 2, 320 e/k-m²
- o Etelä-Tuusulassa vyöhykkeellä 3, 300 e/k-m²
- o Etelä-Tuusulassa vyöhykkeellä 4, 275 e/k-m²



Valtion tukema asuntotuotanto

Valtion tukeman pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon tai asumisoikeustuotantoon luovutettavien tonttien hinnat noudattavat luovutus päätöksen tekohetken ARA:n vahvistamaa enimmäistonttihintaa ja vuosivuokraa.

Valtion tukeman takauslainatuotannon tai lyhytaikaisen korkotuen vuokra-asuntotuotantoon luovutettavien tonttien hinnoittelussa käytetään kunnan vyöhykehintoja.

Yhteiskäyttöiset LPA-, AH-, tms. alueet

Asemakaavassa myytävää/luovutettavaa tonttia varten merkityt pysäköinti- ja yhteisalueet luovutetaan vastikkeetta, mikäli niille osoitettu rakennusoikeus on enintään 100 k-m². Mikäli rakennusoikeutta on enemmän, määritetään hinta ulkopuolisen arvioitsijan hinta-arvion perusteella.

Yleisten rakennusten korttelialueet

Yleisten rakennusten korttelialueiden hinta määritetään yhden tai useamman ulkopuolisen arvioitsijan hinta-arvion perusteella.

Valtuuston hyväksymät taideohjelmat

Taideohjelmat huomioidaan tonttien luovutuksessa ja maankäyttösopimuksissa.

Valtuusto hyväksyi Rykmentinpuiston taideohjelman 13.3.2017 § 30. Rykmentinpuiston taideohjelman mukaan tontinostajat/vuokraajat, kun kyseessä on oikeushenkilö, esim. rakennusliike tai kiinteistöyhtiö, maksavat tontinluovutuksen yhteydessä myyntihinnan lisäksi 3 % taiderahaa taiderahastoon.

Valtuusto hyväksyi Hyrylän keskustan taideohjelman 8.6.2020 § 68. Hyrylän keskustan taideohjelman mukaan yksityiset rakentajat sitoutuvat taideohjelmaan kaavoituksen käynnistämissopimuksen tai maankäyttösopimuksen yhteydessä ja toteuttavat taidetta oman hankkeensa yhteydessä. Yksityiset hankkeet rahoittavat itse taidehankintansa.

XS-kaavamuutosten hinnasto

Asuinrakentamisen lisäys yksityisen maanomistajan maalle.

lisää rakennusoikeutta	Kellokoski ja Jokela	Etelä-Tuusula
k-m ²	€	€
0-50	0	0
51-100	8 000	16 000