

Tuusulan kunnan

Vyöhykehinnoittelu



1.1.2021 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 vyöhykehinnoittelun laatimista koko kunnan alueelle. Kunnan tulee hinnoittelussaan käyttää markkina-arvoa luovuttaessaan alueita, jottei kunta julkisena toimijana vääristä kilpailua sisämarkkinoilla. Valtiontukisäännöksiä on sovellettava myös maankäyttösopimuksissa. Maankäyttösopimuksissa käytetään joko tämän vyöhykehinnoittelun mukaisia hintoja tai sopimusalueilta tilataan 1-3 hinta-arviota ja hinnoittelussa käytetään niiden keskiarvoa ja/tai hintahaarukkaa.

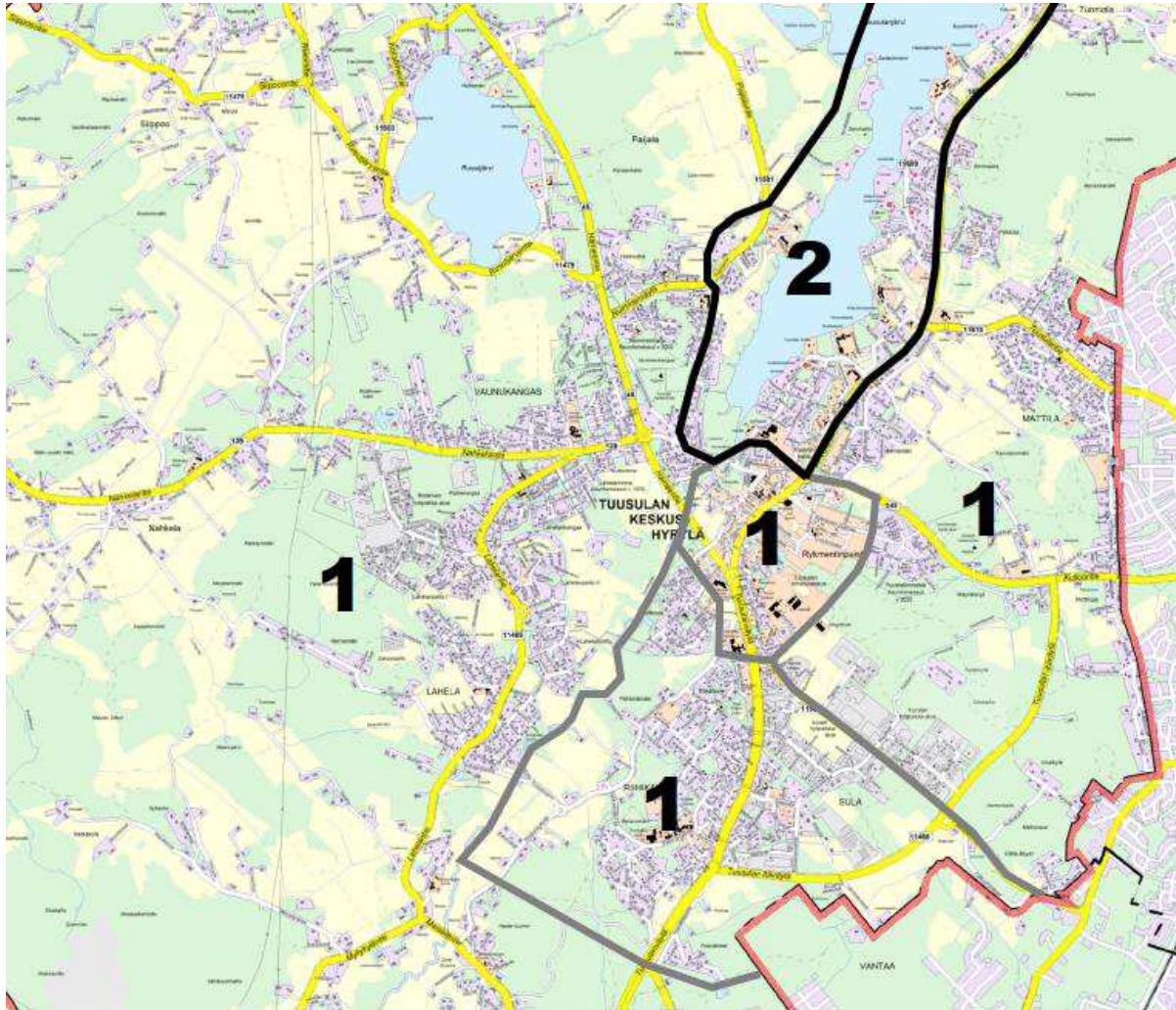
Vyöhykehintoja käytetään kunnan luovuttaessa tontteja rakentamiseen.

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

Omakotitonttien vyöhykehinnat

Asemakaavojen mukaisten pientalotonttien (AO) vähimmäishinnat ovat

- | | |
|--|--------------------------|
| o Pohjois-Tuusulassa Jokelan ja Kellokosken taajamissa | 225 e/k-m ² |
| o Etelä-Tuusulassa vyöhykkeellä 1, | 425 e/k-m ² |
| o Etelä-Tuusulassa vyöhykkeellä 2, | 600 e/k-m ² . |

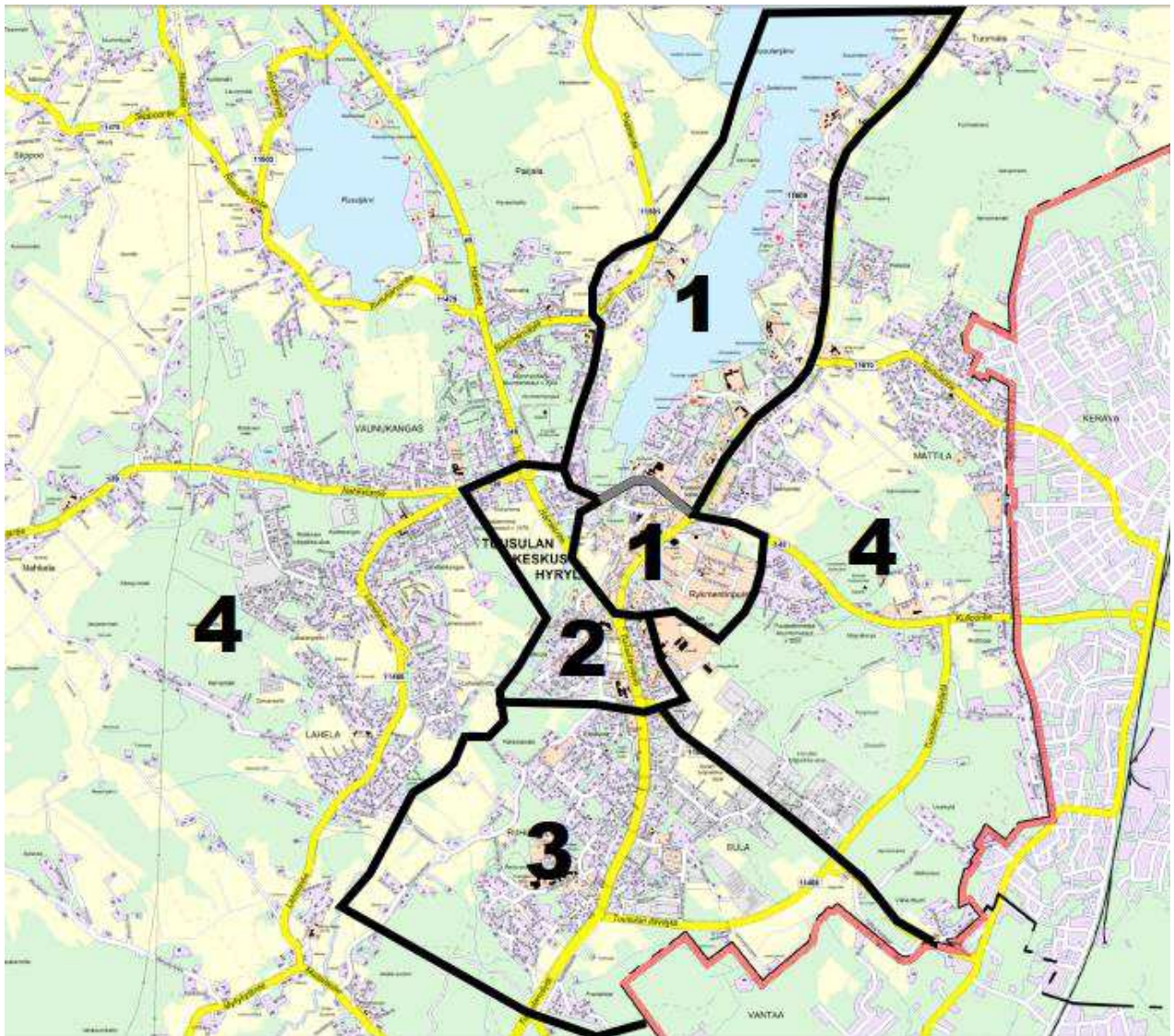


Rivitalotonttien ja tuottajamuotoisten pientalotonttien vyöhykehinnat

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 .

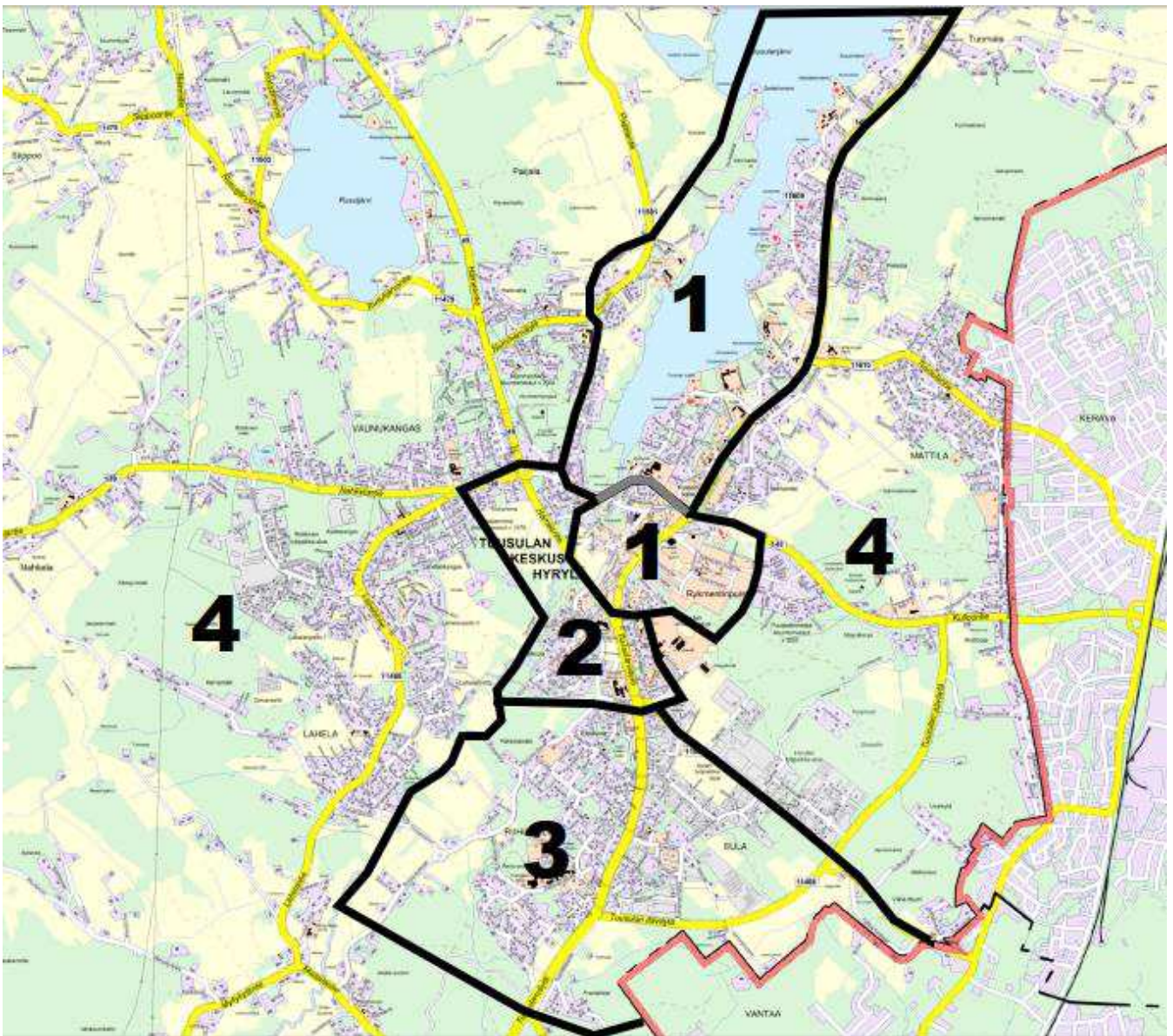
Pientalotontin hinta peritään silloin, kun talotyyppi on määritelty asemakaavassa merkinnöillä: A, AR tai AP tai niiden yhdistelmillä. Jos talotyyppiä ei ole määritelty, käytetään pientalon määrittelyssä tehokkuuslukua $e \leq 0,5$ ja kerrosluvun rajoitusta alle 3.



Kerrostalotonttien vyöhykehinnat

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

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



Valtion tukema asuntotuotanto

Valtion tukeman pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon tai asumisoikeustuotantoon luovutettavien tonttien hinnat noudattavat luovutuspäätöksen 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 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 lisäksi yksityisen maanomistajan maalle.

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