

775/10.00.01.02/2025

JM Suomi Oy, esisopimus ja tonttien myynti, Harjula, Etelä-Tuusula

Selostus Tuusulan kunnan ja JM Suomi Oy:n välillä on allekirjoitettu 10.3.2022 kumppanuuskaavoitus sopimus ja sopimus luovutettavista tonteista Harjulan asemakaavan muutoksen alueella. Sopimuksen mukaisesti JM Suomi Oy:lla oli etuoikeus kolmanteen nähden ostaa asemakaavoitettavat tontit ja LPA-pysäköintialue sopimusalueella. Harjulan asemakaavan muutoksen (kaava nro 3596) voimaantulopäivä oli 11.9.2024. Osapuolet allekirjoittivat 22.4.2025 esisopimuksen, jossa on sovittu asemakaavan mukaisten tonttien ja LPA-alueen luovuttamisesta vaiheittain JM Suomi Oy:lle, omasta puolestaan ja/tai perustettavan ja /tai määräämänsä yhtiön puolesta ja lukuun.

Esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen JM Suomi Oy esitti kunnalle muutostarpeen tonttien luovutusjärjestykseen. 22.4.2025 allekirjoitetun sopimuksen mukaisesti JM Suomi Oy:n tulee ostaa ensiksi 30.6.2026 mennessä tontti 858-1-8141-3 ja LPA-tontti, tämän jälkeen 30.6.2027 mennessä tontti 858-1-8141-2 ja 30.6.2028 mennessä tontti 858-1-8141-1. JM Suomi Oy:n uusi ehdotus oli, että järjestystä vaihdetaan siten, että ensiksi tulee ostaa tontti 858-1-8141-1 ja LPA-tontti, seuraavaksi tontti 858-1-8141-2 ja viimeiseksi tontti 858-1-8141-3. Samalla tulee muuttaa ensimmäisen rakentamislupahakemuksen vireillelaiton aikataulua siten, että tontin 858-1-8141-3 sijaan rakentamislupaa tulee hakea 31.12.2025 mennessä tontille 858-1-8141-1.

Ehdotuksen ja käytyjen neuvottelujen mukaisesti Tuusulan kunta ja JM Suomi Oy allekirjoittivat 17.12.2025 uuden esisopimuksen, joka korvaa 22.4.2025 allekirjoitetun esisopimuksen samaisesta kaupan kohteesta. Tonttien luovutusjärjestyksen muuttaminen loi lisäksi tarpeen sisällyttää uuteen esisopimukseen ehdot, jotka oikeuttavat ostajaa käyttämään esisopimuksen mukaisia kunnan omistamia tontteja rakentamiseen liittyvässä toiminnassa, kuten läpikulussa ja rakennustarvikkeiden käsittelyssä ja säilyttämisessä. Lisäksi uudessa esisopimuksessa annettiin ostajalle suostumus käyttää esisopimuksen mukaisia tontteja kohteiden markkinointiin. Muilta osin sopimus pysyy sisällöltään ja aikatauluiltaan 22.4.2025 allekirjoitetun sopimuksen mukaisena.

JM Suomi Oy:n tulee suunnitella ja toteuttaa tonteille vapaarahoitteisia omistusasuntopohjaisia asuinkerrostaloja, jossa huoneistotyyppijakauma on monipuolinen. 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 (Vyöhykehinnointelu 2025) mukaisesti kerrostalotonttien rakennusoikeuden hinta Etelä-Tuusulassa vyöhykkeellä 2 on 320 e /k-m². Tontin varaamisesta tulee suorittaa varausmaksua 5 % kauppahinnasta. Samaisen päätöksen mukaisesti yhteiskäyttöiset LPA- ja AH-alueet, jotka on asemakaavassa osoitettu myytävää/vuokrattavaa tonttia varten luovutetaan vastikkeetta, mikäli niille on osoitettu rakennusoikeutta enintään 100 k-m².

Tontin 858-1-8141-1 pinta-ala on 1774 m² ja rakennusoikeus 2900 k-m². Kauppahinta on 928.000,00 euroa ja varausmaksun suuruus on 46.400,00 euroa.

Tontin 858-1-8141- 2 pinta-ala on 1684 m² ja rakennusoikeus 3000 k-m². Kauppahinta on 960.000,00 euroa ja varausmaksun suuruus on 48.000,00 euroa.

Tontin 858-1-8141-3 pinta-ala on 1684 m² ja rakennusoikeus 3000 k-m². Kauppahinta on 960.000,00 euroa ja varausmaksun suuruus on 48.000,00 euroa. LPA-alueen 858-1-8141-4 pinta-ala on 3830 m².

LPA-alue luovutetaan vastikkeetta.

22.4.2025 allekirjoitetun esisopimuksen yhteydessä JM Suomi Oy maksoi varausmaksua yhteensä 142.400,00 euroa, joka siirtyy koskemaan 17.12.2025 allekirjoitettua uutta esisopimusta. Uutta varausmaksua ei peritä.

Esisopimuksen mukaisesti JM Suomi Oy:lla oli oikeus purkaa esisopimus 31.12.2025 mennessä. JM Suomi Oy ei ole esittänyt esisopimuksen purkamista määräaikaan mennessä. JM Suomi Oy on hakenut esisopimuksen mukaisesti rakentamislupaa tontille 858-1-8141-1 määräaikaan 31.12.2025 mennessä.

Päätöksen peruste

Hallintosääntö, toimivalta: maankäyttö ja rakentaminen.

Liitteet Tuusulan kunta ja JM Suomi Oy, esisopimus 17.12.2025, Harjula, Etelä-Tuusula

Päätös

Päätän

- että Tuusulan kunta myy JM Suomi Oy:lle, omasta puolestaan ja/tai perustettavan ja/tai määräämänsä yhtiön puolesta ja lukuun Harjulan asemakaavan muutoksen alueella sijaitsevat kiinteistöt 858-1-8141-1, 858-1-8141-2, 858-1-8141-3 ja 858-1-8141-4 (LPA) yhteensä 2.848.000,00 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteenä olevan 17.12.2025 allekirjoitetun esisopimuksen mukaisin ehdoin.
- oikeuttaa allekirjoittajien tarvittaessa tekemään lopullisiin kauppakirjoihin pieniä, teknisluonteisia tarkistuksia ja allekirjoituksillaan hyväksymään esisopimuksen mukaiset lopulliset kauppakirjat
- että jos esisopimus puretaan, oikeuttaa allekirjoittajien allekirjoituksillaan hyväksymään esisopimuksen purkamista koskevan erillisen sopimuksen.

-
- että tämä viranhaltijapäätös korvaa kuntakehitysjohtajan päätöksen 30.4.2025 § 27.

Päätöksen allekirjoitus

Andersson Albert
kuntakehitysjohtaja

Tämä päätös on allekirjoitettu sähköisesti Tuusulan kunnan asianhallintajärjestelmässä.

Lisätiedot/valmistelija:

Mikkonen Olli-Pekka, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Nähtävilläolo

Päätös julkaistaan kunnan yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksi Asianosainen, pormestari, kansliapäällikkö, kuntakehityslautakunnan pj. ja varapj., maankäyttö, maankäyttö/Tuija Palkki, Sirkku Huhtala, Mervi Åhlgren ja Olli-Pekka Mikkonen, talouspalvelut/Heli Hippeläinen ja Kristiina Alhola, Sarastia Oy/kirjanpito, Elinkeinopalvelut/Mirka Härkönen

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusosoitus, kuntakehityslautakunta