

---

14/10.00.00/2026**Deko-Talo Oy, korttelin 2608 tontin nro 1 suunnitteluvaraus, Häriskivi, Etelä-Tuusula**

**Selostus** Deko-Talo Oy hakee suunnitteluvarausta Häriskivi -nimisen asemakaava-alueen korttelissa 2608 sijaitsevaan kaavatonttiin nro 1, jonka kaavamääräys on AP-38. Kyseistä tonttia ei ole vielä lohkottu, joten varausalue sijaitsee kiinteistöjen 858-409-5-141 ja 858-409-15-88 alueella.

Alustavat tontinkäyttösuunnitelmat on hyväksytetty kunnan kaavoituksessa. Hakijalle on myönnetty kaavoituspäällikön poikkeamispäätös 12.11.2025 § 438, jonka mukaisesti suunnitteluvarausalueelle on tarkoitus suunnitella ja toteuttaa 11 erillispientaloa. Hakija on tietoinen, että ennen lopullisen rakentamisluvan myöntämistä suunnitelmat käydään läpi kunnan Julkisivu- ja lähiympäristön laaturyhmässä (JLLR) hyvän laadun varmistamiseksi.

Kunnanvaltuuston päätöksen 11.11.2024 § 108 mukaan tontin varaamisesta tulee suorittaa varausmaksua 5 % kauppahinnasta. Varaumaksu hyvitetään kauppahinnasta / vuokrasta lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksen yhteydessä. Mikäli varaus peruuntuu rakennuspaikan varauksen saajan toimesta, varausmaksua ei palauteta.

Kunnanvaltuuston päätöksen 11.11.2024 § 108 (Vyöhykehinnointelu 2025) mukaisesti rivitalotonttien ja tuottajamuotoisten pientalotonttien rakennusoikeuden hinta Etelä-Tuusulassa vyöhykkeellä 4 on 375 e/k-m<sup>2</sup>. Asuntotonttien vuokra-aika on 50 vuotta ja vuotuinen vuokra on 5 % kauppahinnasta sidottuna vuokrasopimuksen allekirjoitusvuotta edeltävän kalenterivuoden keskimääräiseen elinkustannusindeksiin pistelukuun siten kuin voimassa oleva laki sallii.

Kaavatontin 2068-1 pinta-ala on noin 6054 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeuden määrä on 1514 k-m<sup>2</sup>. Tontin kauppahinta on 567.750,00 euroa. Vuosivuokra kaavatontista 2068-1 on 28.387,50 euroa ja varausmaksun suuruus on 28.387,50 euroa.

Pinta-ala tarkentuu lohkomistoimituksessa. Hakijalta peritään lopullisen luovutussopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä valtuuston vahvistaman hinnaston mukainen kiinteistönmuodostusmaksu tontin lohkomisesta.

**Päätöksen peruste**

Tuusulan kunnan hallintosääntö, toimivalta maankäytön ja rakentamisen asioissa.

**Liitteet** Sijaintikartta, kaavatontti 2068-1

**Päätös** Päätän, että

- Tuusulan kunta varaa Deko-Talo Oy:lle (y 2654536-7) Etelä-Tuusulassa Häriskivi -nimisellä asemakaava-alueella sijaitsevan korttelin 2608 kaavatontin nro 1, joka sijaitsee kiinteistöjen 858-409-5-141 ja 858-409-15-88 alueella.
- varausmaksu on 28.387,50 euroa ja se tulee suorittaa laskua vastaan viimeistään 31.3.2026 mennessä, muutoin varauspäätös raukeaa. Mikäli lopullinen luovutussopimus tehdään varausajan kuluessa, hyvitetään varausmaksu kauppahinnasta / vuokrasta. Mikäli varaus peruuntuu rakennuspaikan varauksen saajan toimesta, varausmaksua ei palauteta.
- mikäli varaus peruuntuu varaajasta johtuvista syistä mahdollisista varausajan jatkuu- ja lopullisista luovutussopimusta tehdä varausajan tai mahdollisesti jatkettun varausajan kuluessa, varausmaksua ei palauteta.
- kiinteistön luovutuksesta päätetään erikseen ja lopullinen kauppahinta / vuokran suuruus määräytyy sopimuksen tekohetkellä kulloinkin voimassa olevan kunnanvaltuuston hinnoittelupäätöksen mukaisesti.
- varaajalla on oikeus omalla kustannuksellaan teettää tarvittavia maaperätutkimuksia ja arkkitehtisuunnitelmia suunnitteluvarausalueella.
- suunnitteluvaraus on voimassa 31.1.2027 saakka.

**Päätöksen allekirjoitus**

Andersson Albert  
kuntakehitysjohtaja

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Tuusulan kunnan asianhallintajärjestelmässä.

**Lisätiedot/valmistelija**

Mikkonen Olli-Pekka, etunimi.sukunimi@tuusula.fi, p. 040 314 4544

**Nähtävilläolo**

Päätös julkaistaan kunnan yleisessä tietoverkossa.

**Tiedoksi** asianosainen, pormestari, kuntakehityslautakunnan pj. ja varapj., maankäyttö/Palkki, Mikkonen, Huhtala, Åhlgren, maankäyttö, taloushallinto/talouspäällikkö ja rahoitussuunnittelija, Monetra/kirjanpito ([kirjanpito.tuusula@monetra.fi](mailto:kirjanpito.tuusula@monetra.fi)), elinkeinopalvelut/Härkönen