Tuusulan kunnan

Asumisen vyöhykehinnoittelu

TUUSULA

1.1.2027 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

Johdanto

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

Maapoliittinen ohjelma 2024 hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 27.5.2024 § 53. Hyväksymisen yhteydessä edellytettiin vyöhykehinnoittelun laatimista koko kunnan alueelle. Tähän saakka noudatettu kunnanvaltuuston 11.11.2024 § 108 hyväksymä asumisen vyöhykehinnasto on voimassa 31.12.2026 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 vyöhykehinnoittelun mukaisia hintoja tai sopimusalueilta tilataan 1-3 hinta-arviota ja hinnoittelussa käytetään niiden keskiarvoa ja/tai hintahaarukkaa.

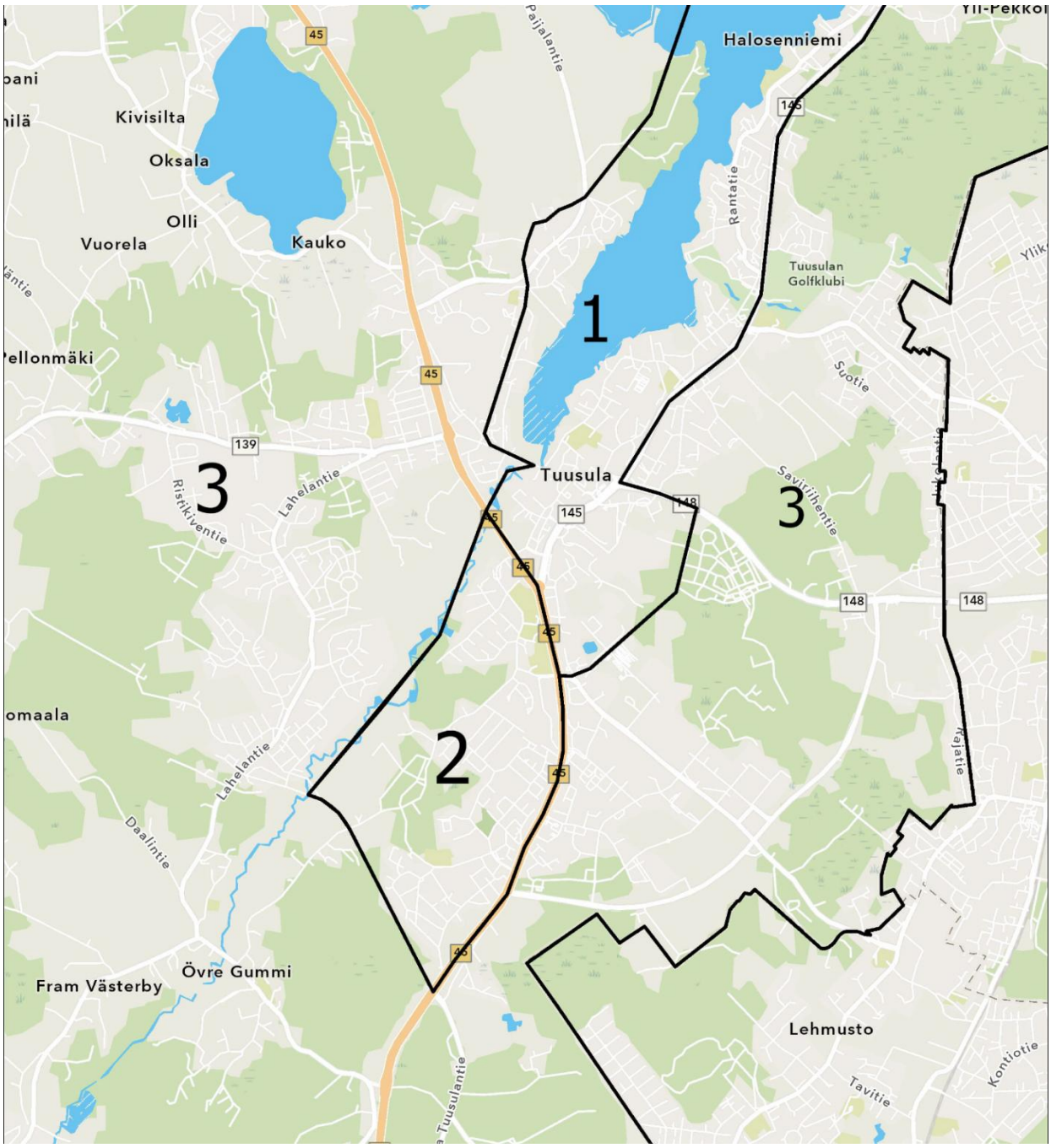
Vyöhykehintoja käytetään kunnan luovuttaessa tontteja rakentamiseen.

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

Omakotitonttien vyöhykehinnat

Asemakaavojen mukaisten pientalotonttien (AO) vähimmäishinnat ovat

- Pohjois-Tuusulassa Jokelan ja Kellokosken taajamissa 225 e/k-m^2
- Etelä-Tuusulassa vyöhykkeellä 1, 600 e/k-m^2
- Etelä-Tuusulassa vyöhykkeellä 2 450 e/k-m^2
- Etelä-Tuusulassa vyöhykkeellä 3 425 e/k-m^2

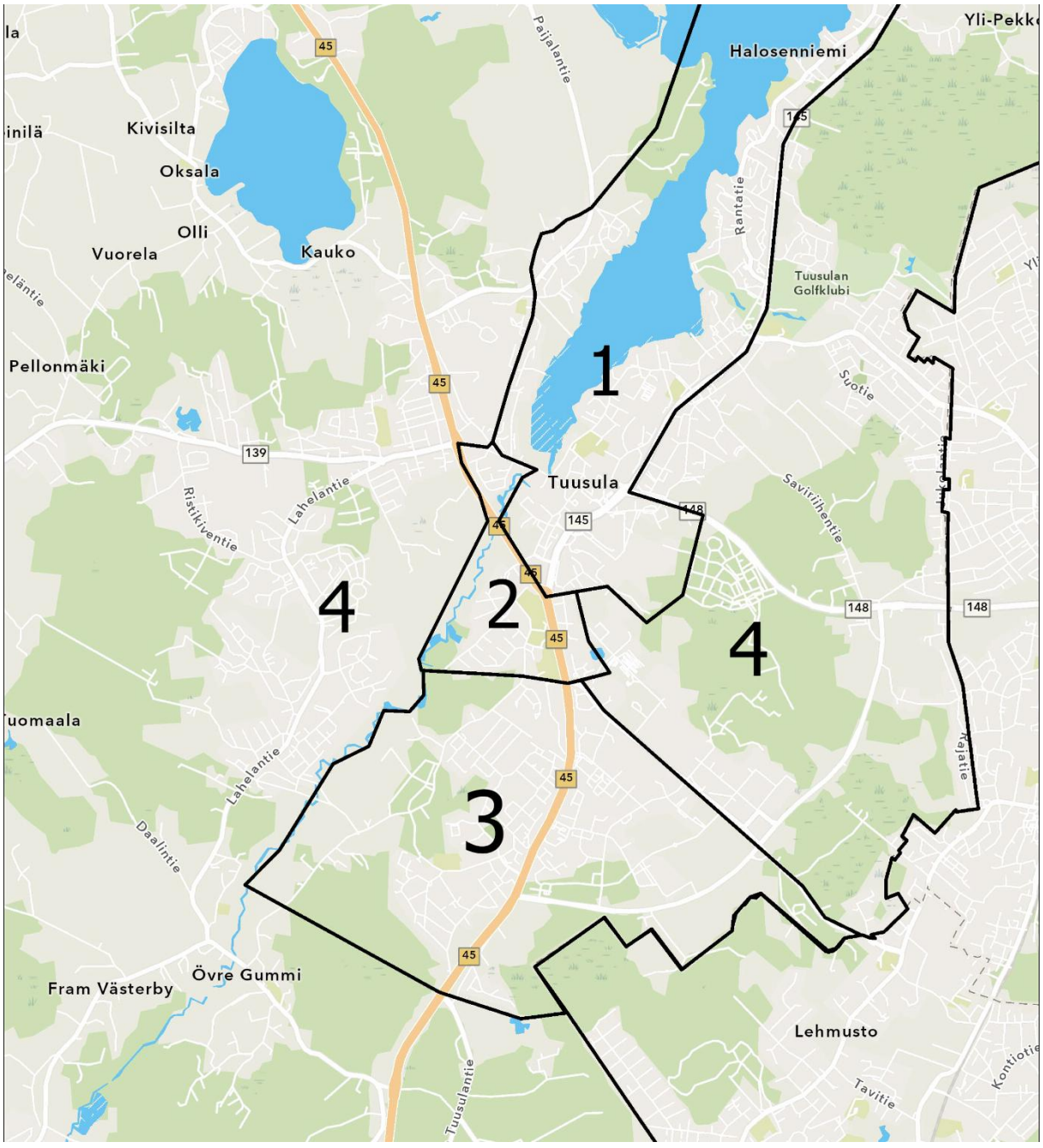


Rivitalotonttien ja tuottajamuotoisten pientalotonttien vyöhykehinnat

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

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

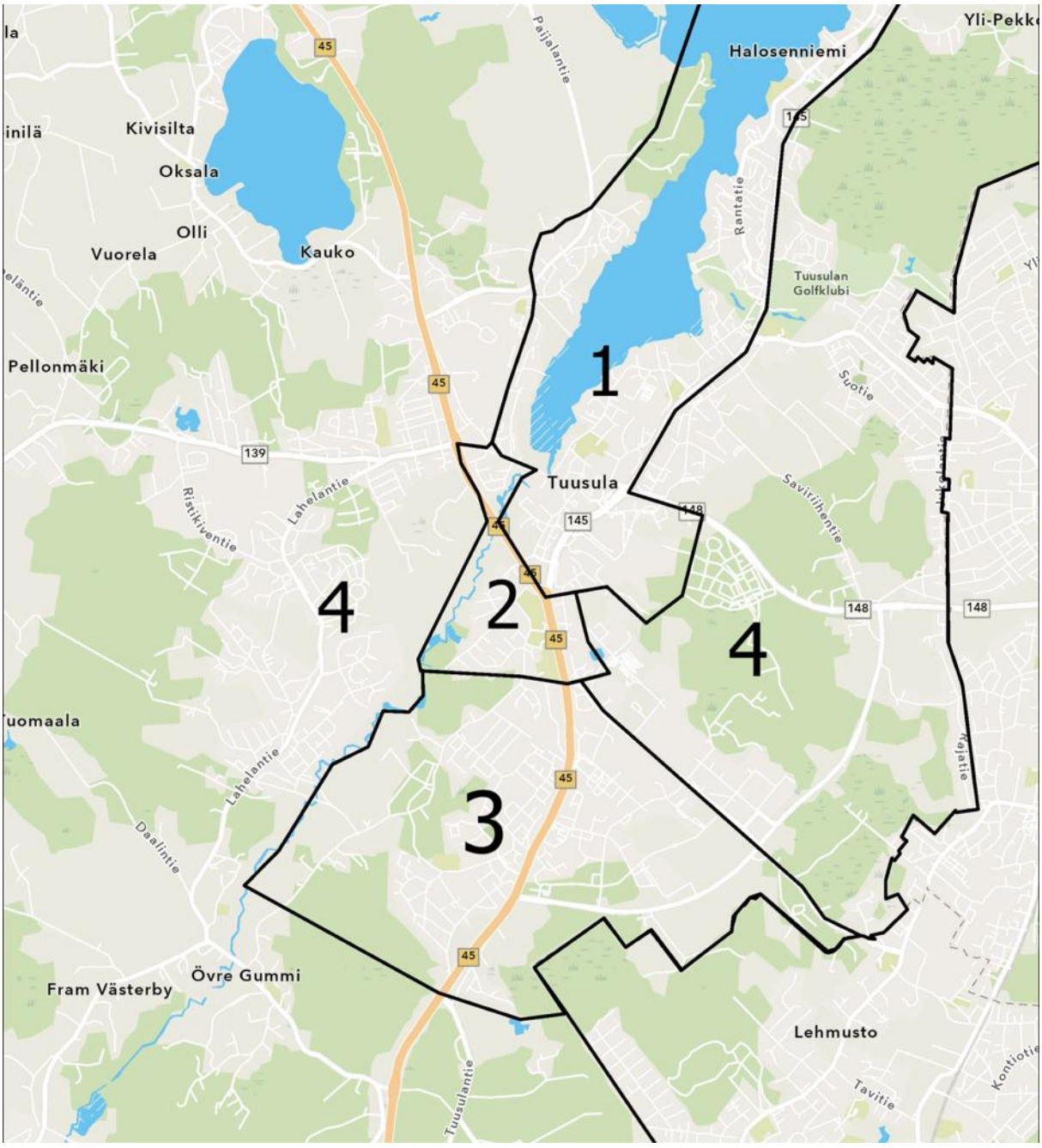
Pientalotontin hinta peritään silloin, kun talotyyppi on määritelty asemakaavassa merkinnöillä: A, AR tai AP tai niiden yhdistelmillä. Jos talotyyppiä ei ole määritelty, käytetään pientalon määrittelyssä tehokkuuslukua e ≤ 0.5 ja kerrosluvun rajoitusta ≤ 3.



Kerrostalotonttien vyöhykehinnat

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

- Pohjois-Tuusulassa Jokelan ja Kellokosken taajamissa 120 e/k-m^2
- Etelä-Tuusulassa vyöhykkeellä 1, 350 e/k-m^2
- Etelä-Tuusulassa vyöhykkeellä 2, 320 e/k-m^2
- Etelä-Tuusulassa vyöhykkeellä 3, 300 e/k-m^2
- 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 Varke: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-m^2. 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 asumisen tonttien luovutuksessa ja maankäyttösopimuksissa.