Asumisen vyöhykehinnoittelu 2027

Kuntakehityslautakunta 23.9.2026 § 80

Valmistelija Mikkonen Olli-Pekka, olli-pekka.mikkonen@tuusula.fi

Kuvaus

Tuusulan kunnan maapoliittinen ohjelma 2024 hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 27.5.2024 § 53. Maapoliittisen ohjelman mukaisesti kunta voi asemakaavoitettuja alueita hinnoitellessaan käyttää vyöhykehinnastoa. Nykyinen valtuuston 11.11.2024 § 108 päätöksellä voimassa oleva vyöhykehinnasto on voimassa 31.12.2026 saakka, joten uuden vyöhykehinnaston hyväksyminen tulee ajankohtaiseksi. Kunnan tulee hinnoittelussaan käyttää markkina-arvoa luovuttaessaan alueita, jottei kunta julkisena toimijana vääristä kilpailua sisämarkkinoilla (KunL 130 §).

Maapoliittisen ohjelman mukaisesti kunnalla on maankäyttösopimusten hinnoittelussa mahdollisuus käyttää ulkopuolisten arvioitsijoiden arvioita. Maankäyttösopimuksissa käytetään joko tämän hinnoittelupäätöksen mukaisia hintoja, tai sopimusalueilta tilataan 1-3 hinta-arviota, jolloin hinnoittelussa käytetään niiden keskiarvoa ja/tai hintahaarukkaa. Valtiontukisäännöksiä on sovellettava myös maankäyttösopimuksissa.

Kunnan tavoitteena on, että kunnalla on hallitun kasvun periaatetta noudattamalla vuosittain tarjottavanaan kuntastrategiaa ja talous- ja toimintasuunnitelmaa vastaavat määrät tontteja ja rakennuspaikkoja luovutettavaksi asunto- ja työpaikkarakentamiseen kaikissa keskuksissa, palvelujen kannalta tarkoituksenmukaisilla ja taloudellisesti edullisilla paikoilla. Linjakkaan, pitkäjänteisen maapolitiikan ja tontinluovutuksen edellytyksenä on avoin ja tasapuolinen hinnoittelu.

Tontteja luovutetaan kaikilta myytävissä olevilta alueilta. Luovutuksia suunniteltaessa huomioidaan kaavatilanteen lisäksi kunnan asuntotuotantotavoitteet, kunnallistekniikan aikataulut ja käytettävissä olevat resurssit.

Asuntorakentamiseen tarkoitettujen tonttien vyöhykehinnoittelun on tarkoitus olla voimassa kaksi vuotta kerrallaan, ja tarpeen vaatiessa se päivitetään aiemmin.

Hinnoittelun valmistelun tueksi tilattiin hankintana (maankäyttöpäällikön viranhaltijapäätös 25.6.2026 § 48) vyöhykehinta-arviot kesällä 2026 kolmelta kiinteistöarviointikonsultilta, INNA Finland Oy:ltä, ArvoLex Oy:ltä ja GEM Property Oy:ltä.

Vyöhykerajauksien kartat päivitetään rajauksien osalta tarkemmiksi, kuin aiemmissa vyöhykehinnoittelupäätöksissä. Vanhat rajaukset eivät kuitenkaan muutu, pois lukien alla esitetyt muutokset.

<u>Omakotitonttien hinnoittelu</u>

Omakotitonteille esitetään Kellokoskelle ja Jokelaan yhtä hintavyöhykettä sekä Etelä-Tuusulaan kolmea hintavyöhykettä.

- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 1 arvioiden vaihteluväli oli 450 - 800 €/k-m^2, vyöhykehinnaksi esitetään 600 €/k-m^2.

- Etelä-Tuusulan vyöhykkeen 2 arvioiden vaihteluväli oli 450 - 600 €/k-m^2, vyöhykehinnaksi esitetään 450 €/k-m^2.
- Etelä-Tuusulan vyöhykkeen 3 arvioiden vaihteluväli oli 425 - 600 €/k-m^2, vyöhykehinnaksi esitetään 425 €/k-m^2.
- Kellokosken ja Jokelan arvioiden vaihteluväli oli 180 - 225 €/k-m^2, hinnaksi esitetään 225 €/k-m^2.

Kiinteistöarvioihin perustuen Etelä-Tuusulan vyöhykerajoihin esitetään uuden vyöhykkeen lisäämistä, joka nimetään vyöhyke 2:ksi ja sen hinnaksi esitetään 450 €/k-m^2. Entisen hinnaston mukaisesta vyöhykkeestä 2 tulee vyöhyke 3. Muutoin ei esitetä muutosta vyöhykehintoihin.

Uuden vyöhykkeen 2 lisäksi vyöhykerajaa vyöhykkeiden 1 ja 2 välillä selkeytetään asettamalla se Tuusulanväylään ja Hämeentiehen.

Tuottajamuotoisten tonttien hinnoittelu

Rivitalotonteille ja tuottajamuotoisille pientalotonteille esitetään Kellokoskelle ja Jokelaan yhtä hintavyöhykettä sekä Etelä-Tuusulaan neljää hintavyöhykettä.

- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 1 arvioiden vaihteluväli oli 325 - 550 €/k-m^2, vyöhykehinnaksi esitetään 500 €/k-m^2.
- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 2 arvioiden vaihteluväli oli 360 - 480 €/k-m^2, vyöhykehinnaksi esitetään 480 €/k-m^2.
- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 3 arvioiden vaihteluväli oli 360 - 460 €/k-m^2, vyöhykehinnaksi esitetään 400 €/k-m^2.
- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 4 arvioiden vaihteluväli oli 300 - 390 €/k-m^2, vyöhykehinnaksi esitetään 365 €/k-m^2.
- Kellokosken ja Jokelan arvioiden vaihteluväli oli 140 - 180 €/k-m^2, hinnaksi esitetään 150 €/k-m^2.

Kiinteistöarvioihin perustuen Etelä-Tuusulan vyöhykkeen 4 sekä Kellokosken ja Jokelan taajamiin esitetään 10 €/k-m^2 laskua vyöhykehintaan. Muutoin ei esitetä muutosta vyöhykehintoihin.

Etelä-Tuusulan vyöhykkeen 2 raja selkeytetään asettamalla se Lahelan alueella Hämeentiehen.

Kerrostalotonteille esitetään Kellokoskelle ja Jokelaan yhtä hintavyöhykettä sekä Etelä-Tuusulaan neljää hintavyöhykettä.

- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 1 arvioiden vaihteluväli oli 250 - 460 €/k-m^2, vyöhykehinnaksi esitetään 350 €/k-m^2.
- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 2 arvioiden vaihteluväli oli 300 - 400 €/k-m^2, vyöhykehinnaksi esitetään 320 €/k-m^2.
- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 3 arvioiden vaihteluväli oli 270 - 390 €/k-m^2, vyöhykehinnaksi esitetään 300 €/k-m^2.
- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 4 arvioiden vaihteluväli oli 200 - 330 €/k-m^2, vyöhykehinnaksi esitetään 275 €/k-m^2.
- Kellokosken ja Jokelan arvioiden vaihteluväli oli 110 - 155 €/k-m^2, hinnaksi esitetään 120 €/k-m^2.

Kiinteistöarvioiden perusteella kerrostalotonttien hintoihin ei esitetä muutoksia.

Etelä-Tuusulan vyöhykkeen 2 raja selkeytetään asettamalla se Lahelan alueella Hämeentiehen.

Kunta pidättää itsellään oikeuden teettää tarvittaessa uuden kohdekohtaisen arvion, jos on syytä olettaa, että tontin arvo poikkeaa merkittävästi vyöhykehinnasta. Jos kunnan tontin luovutuksia suunniteltaessa arvion perusteella määritelty hinta alittaa tämän hinnoittelupäätöksen mukaisen vyöhykehinnan, tuodaan se valtuuston hyväksyttäväksi. Mikäli maankäyttösopimuksen yhteydessä käytetyn erillisen arvion mukaan määritetty hinta eroaa tämän hinnoittelupäätöksen mukaisesta vyöhykehinnasta, hinta hyväksytään kunnanhallituksessa sopimuksen hyväksymisen yhteydessä.

Vuokrattujen asuintonttien lunastushinta

Vuokralaisella on vuokrasopimuksen ehtojen mukaan oikeus lunastaa tontti omaksi vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olleella myyntihinnalla kolmen vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoitushetkestä lukien. Tämän jälkeen myytävän vuokratontin käypä hinta seuraa luovutettavien tonttien hinnoittelua.

Kunnanvaltuusto päätti 6.4.2020 § 27, että myös tarjouskilpailutontit on mahdollista vuokrata. Tarjouskilpailutonttien vuokra on 5 % tarjotusta kokonaiskauppahinnasta. Vuokrasopimuksen ehtojen mukaan vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti omaksi tarjoamallaan kokonaiskauppahinnalla kolmen vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoitushetkestä lukien. On tarkoituksenmukaista, että tarjouskilpailutonttien lunastushinta kolmen vuoden määräajan umpeuduttua on vähintään alkuperäisen tarjotun kokonaiskauppahinnan mukainen, mutta jos vyöhykehinnoittelun voimassa oleva hinta ylittää tarjotun kokonaiskauppahinnan, käytetään hinnoittelussa lunastushintana vyöhykehintaa.

Etelä-Tuusulassa Pekkolan asemakaava-alueella on asemakaavassa mahdollistettu sivuasunnon rakentaminen erillisen lisärakennusoikeuden perusteella. Sivuasunnon rakentamisen mahdollistavan lisärakennusoikeuden hintana kerrosneliömetriä kohden on pidetty puolta varsinaisen rakennusoikeuden hinnasta lunastushintaa määritettäessä.

Asuintonttien varausmaksu

Tuottajamuotoisen tonttien varaamisesta tulee suorittaa varausmaksua 5 % kauppahinnasta ja omakotitontin varaamisesta 1000 euroa.

Pohjois-Tuusulan osalta esitetään muutosta edellisiin vyöhykehinnoittelupäätöksiin nähden siten, että tuottajamuotoisten tonttien varausmaksu on 2000 euroa.

Yhteiskäyttöiset LPA- AH-, tms. alueet

Luovutettavaa tonttia varten asemakaavassa merkityt pysäköinti- ja yhteisalueet luovutetaan vastikkeetta, mikäli niille osoitettu rakennusoikeus on enintään 100 k-m².

Mikäli rakennusoikeutta on enemmän kuin 100 k-m², maankäyttöpäällikkö ja kuntakehitysjohtaja toimivaltansa rajojen mukaisesti luovuttaa ja hinnoittelee yhteiskäyttöiset LPA- ja AH-alueet ulkopuolisen hinta-arvioitsijan määrittämällä markkinahinnalla.

Yleisten rakennusten korttelialueet

Kuntakehitysjohtaja ja maankäyttöpäällikkö toimivaltansa rajojen mukaisesti luovuttaa ja hinnoittelee yleisten rakennusten korttelialueet yhden tai useamman ulkopuolisen hinta-arvioitsijan määrittämällä markkinahinnalla.

Taideohjelmat

Voimassa olevien taideohjelmien ehdot huomioidaan tontinluovutuksissa.

Esittelijä maankäyttöpäällikkö Jussila Päivi

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää

- kannattaa lausuntonaan esitettyä asumisen vyöhykehinnoittelua
- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että

Valtuusto päättää

- hyväksyä oheisen vyöhykehinnoittelun. Hinnat tulevat voimaan 1.1.2027 alkaen
- että tuottajamuotoisen tontin varaamisesta tulee suorittaa Etelä-Tuusulassa varausmaksua 5 % kauppahinnasta ja Pohjois-Tuusulassa 2000 €. Omakotitontin varaamisesta varausmaksua tulee suorittaa 1000 €. Varausmaksu hyvitetään myyntihinnasta tai vuokrasta. Mikäli varaus peruuntuu varauksen saajan toimesta, varausmaksua ei palauteta
- että tontit voidaan laittaa haettavaksi kiinteähintaisena, laatukilpailulla tai myydä/vuokrata hintatarjouskilpailulla vähintään tämän vyöhykehinnoittelupäätöksen mukaisilla hinnoilla
- että asuntotonttien vuokra-aika on 50 vuotta ja vuotuinen vuokra on 5 % kauppahinnasta sidottuna vuokrasopimuksen allekirjoitusvuotta edeltävän kalenterivuoden keskimääräiseen elinkustannusindeksin pistelukuun siten kuin voimassa oleva laki sallii
- että yli 3 vuotta voimassa olleiden kiinteähintaisena vuokrattujen tonttien lunastushinta noudattaa lunastushetkellä kulloinkin voimassa olevaa vyöhykehinnoittelua, ellei vuokrasopimuksessa ole muuta sovittu
- että yli 3 vuotta voimassa olleiden tarjouskilpailulla vuokrattujen tonttien lunastushinta on vähintään alkuperäisen tarjouksen mukainen kokonaiskauppahinta tai vyöhykehinta mikäli se ylittää alkuperäisen tarjouksen, ellei vuokrasopimuksessa ole muuta sovittu
- että Etelä-Tuusulassa Pekkolan asemakaava-alueella, jossa asemakaavassa on mahdollistettu sivuasunnon rakentaminen erillisen lisärakennusoikeuden perusteella, sivuasunnon rakentamisen mahdollistavan lisärakennusoikeuden hintana kerrosneliömetriä kohden voidaan pitää puolta varsinaisen rakennusoikeuden hinnasta
- että yhteiskäyttöiset LPA- ja AH-alueet, jotka on asemakaavassa osoitettu myytävää/vuokrattavaa tonttia varten luovutetaan vastikkeetta, mikäli niille on osoitettu rakennusoikeutta enintään 100 k-m^2
- oikeuttaa maankäyttöpäällikön ja kuntakehitysjohtajan toimivaltansa rajojen mukaisesti luovuttamaan/hinnoittelemaan yleisten rakennusten korttelialueet ja yhteiskäyttöiset LPA- ja AH-alueet, joille on osoitettu rakennusoikeutta yli 100 k-m^2, ulkopuolisen hinta-arvioitsijan määrittämällä markkinahinnalla

- periä tontin luovutusten yhteydessä kiinteistönmuodostus- ja toimitusmaksuja sopimuksentekohetkellä voimassa olevan palveluhinnaston mukaisesti.
- periä tonttiliittymän ja tonttikohtaisten vesihuoltojohtojen rakentamisesta aiheutuneet kustannukset tehtyjen rasitesopimusten mukaisesti niiltä kiinteistöiltä, joita asia koskee
- että tämä päätös on voimassa siihen asti, kun uusi vyöhykehinnoittelu hyväksytään, kuitenkin enintään 31.12.2028 asti.

Käsittely

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun, jäsen Päivö Kuusisto esitti muutosehdotuksen jäsenten Kirsti Ruislehto ja Juha Koivu kannattamana.

Muutosehdotus: Tonttien hintaa ei muuteta.

Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty kannatettu muutosehdotus, on asia ratkaistava äänestämällä. Toimielin hyväksyi puheenjohtajan esityksen, että ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta, äänestävät "JAA" ja ne, jotka kannattavat Päivö Kuusiston tekemää muutosehdotusta, äänestävät "EI". Äänestys suoritettiin sähköisesti.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin

- 5 "JAA"-ääntä (Tanttu, Takala, Sorri, Syvälahti, Räsänen)

- 8 "EI"-ääntä (Salmi, Anttalainen, Nieminen, Kervinen, Kuusisto, Mäkinen, Ruislehto, Koivu)

- 0 tyhjä

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 5 jaa-ääntä ja 8 ei-ääntä. Puheenjohtaja totesi Päivö Kuusiston muutosehdotuksen tulleen toimielimen päätökseksi.

Tauko asian käsittelyn aikana 19.24 - 19.30.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti

- kannattaa lausuntonaan esitettyä asumisen vyöhykehinnoittelua
- että tuottajamuotoisien tonttien AR, AP, A, Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 4 sekä Kellokosken ja Jokelan vastaavien tonttien hinnat pidetään edelleen voimassa olevan hinnaston tasolla
- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että

Valtuusto päättää

- hyväksyä oheisen vyöhykehinnoittelun. Hinnat tulevat voimaan 1.1.2027 alkaen
- että tuottajamuotoisen tontin varaamisesta tulee suorittaa Etelä-Tuusulassa varausmaksua 5 % kauppahinnasta ja Pohjois-Tuusulassa 2000 €. Omakotitontin varaamisesta varausmaksua tulee suorittaa 1000 €. Varausmaksu hyvitetään myyntihinnasta tai vuokrasta. Mikäli varaus peruuntuu varauksen saajan toimesta, varausmaksua ei palauteta
- että tontit voidaan laittaa haettavaksi kiinteähintaisena, laatukilpailulla tai myydä/vuokrata hintatarjouskilpailulla vähintään tämän vyöhykehinnoittelupäätöksen mukaisilla hinnoilla

- että asuntotonttien vuokra-aika on 50 vuotta ja vuotuinen vuokra on 5 % kauppahinnasta sidottuna vuokrasopimuksen allekirjoitusvuotta edeltävän kalenterivuoden keskimääräiseen elinkustannusindeksin pistelukuun siten kuin voimassa oleva laki sallii
- että yli 3 vuotta voimassa olleiden kiinteähintaisena vuokrattujen tonttien lunastushinta noudattaa lunastushetkellä kulloinkin voimassa olevaa vyöhykehinnoittelua, ellei vuokrasopimuksessa ole muuta sovittu
- että yli 3 vuotta voimassa olleiden tarjouskilpailulla vuokrattujen tonttien lunastushinta on vähintään alkuperäisen tarjouksen mukainen kokonaiskauppahinta tai vyöhykehinta mikäli se ylittää alkuperäisen tarjouksen, ellei vuokrasopimuksessa ole muuta sovittu
- että Etelä-Tuusulassa Pekkolan asemakaava-alueella, jossa asemakaavassa on mahdollistettu sivuasunnon rakentaminen erillisen lisärakennusoikeuden perusteella, sivuasunnon rakentamisen mahdollistavan lisärakennusoikeuden hintana kerrosneliömetriä kohden voidaan pitää puolta varsinaisen rakennusoikeuden hinnasta
- että yhteiskäyttöiset LPA- ja AH-alueet, jotka on asemakaavassa osoitettu myytävää/vuokrattavaa tonttia varten luovutetaan vastikkeetta, mikäli niille on osoitettu rakennusoikeutta enintään 100 k-m2
- oikeuttaa maankäyttöpäällikön ja kuntakehitysjohtajan toimivaltansa rajojen mukaisesti luovuttamaan/hinnoittelemaan yleisten rakennusten korttelialueet ja yhteiskäyttöiset LPA- ja AH-alueet, joille on osoitettu rakennusoikeutta yli 100 k-m2, ulkopuolisen hinta-arvioitsijan määrittämällä markkinahinnalla
- periä tontin luovutusten yhteydessä kiinteistönmuodostus- ja toimitusmaksuja sopimuksentekohetkellä voimassa olevan palveluhinnaston mukaisesti.
- periä tonttiliittymän ja tonttikohtaisten vesihuoltojohtojen rakentamisesta aiheutuneet kustannukset tehtyjen rasitesopimusten mukaisesti niiltä kiinteistöiltä, joita asia koskee
- että tämä päätös on voimassa siihen asti, kun uusi vyöhykehinnoittelu hyväksytään, kuitenkin enintään 31.12.2028 asti.

Kunnanhallitus 19.10.2026 § 362
2106/10.00.02.02/2026

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

Esittelijä kansliapäällikkö Oksanen Annaliisa

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää ehdottaa edelleen valtuustolle, että valtuusto päättää

- hyväksyä oheisen vyöhykehinnoittelun. Hinnat tulevat voimaan 1.1.2027 alkaen;
- että tuottajamuotoisen tontin varaamisesta tulee suorittaa Etelä-Tuusulassa varausmaksua 5 % kauppahinnasta ja Pohjois-Tuusulassa 2000 €. Omakotitontin varaamisesta varausmaksua tulee suorittaa 1000 €. Varausmaksu hyvitetään myyntihinnasta tai vuokrasta. Mikäli varaus peruuntuu varauksen saajan toimesta, varausmaksua ei palauteta;
- että tontit voidaan laittaa haettavaksi kiinteähintaisena, laatukilpailulla tai myydä/vuokrata hintatarjouskilpailulla vähintään tämän vyöhykehinnoittelupäätöksen mukaisilla hinnoilla;

- että asuntotonttien vuokra-aika on 50 vuotta ja vuotuinen vuokra on 5 % kauppahinnasta sidottuna vuokrasopimuksen allekirjoitusvuotta edeltävän kalenterivuoden keskimääräiseen elinkustannusindeksin pistelukuun siten kuin voimassa oleva laki sallii;
- että yli 3 vuotta voimassa olleiden kiinteähintaisena vuokrattujen tonttien lunastushinta noudattaa lunastushetkellä kulloinkin voimassa olevaa vyöhykehinnoittelua, ellei vuokrasopimuksessa ole muuta sovittu;
- että yli 3 vuotta voimassa olleiden tarjouskilpailulla vuokrattujen tonttien lunastushinta on vähintään alkuperäisen tarjouksen mukainen kokonaiskauppahinta tai vyöhykehinta mikäli se ylittää alkuperäisen tarjouksen, ellei vuokrasopimuksessa ole muuta sovittu;
- että Etelä-Tuusulassa Pekkolan asemakaava-alueella, jossa asemakaavassa on mahdollistettu sivuasunnon rakentaminen erillisen lisärakennusoikeuden perusteella, sivuasunnon rakentamisen mahdollistavan lisärakennusoikeuden hintana kerrosneliömetriä kohden voidaan pitää puolta varsinaisen rakennusoikeuden hinnasta;
- että yhteiskäyttöiset LPA- ja AH-alueet, jotka on asemakaavassa osoitettu myytävää/vuokrattavaa tonttia varten luovutetaan vastikkeetta, mikäli niille on osoitettu rakennusoikeutta enintään 100 k-m2;
- oikeuttaa maankäyttöpäällikön ja kuntakehitysjohtajan toimivaltansa rajojen mukaisesti luovuttamaan/hinnoittelemaan yleisten rakennusten korttelialueet ja yhteiskäyttöiset LPA- ja AH-alueet, joille on osoitettu rakennusoikeutta yli 100 k-m2, ulkopuolisen hinta-arvioitsijan määrittämällä markkinahinnalla;
- periä tontin luovutusten yhteydessä kiinteistönmuodostus- ja toimitusmaksuja sopimuksentekohetkellä voimassa olevan palveluhinnaston mukaisesti;
- periä tonttiliittymän ja tonttikohtaisten vesihuoltojohtojen rakentamisesta aiheutuneet kustannukset tehtyjen rasitesopimusten mukaisesti niiltä kiinteistöiltä, joita asia koskee;
- että tämä päätös on voimassa siihen asti, kun uusi vyöhykehinnoittelu hyväksytään, kuitenkin enintään 31.12.2028 asti.

Käsittely

Kaavoituspäällikkö Anne Olkkola poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana ennen päätöksentekoa klo 19.29.

Päätös

Kunnanhallitus päätti hyväksyä ehdotuksen yksimielisesti.