

Tuusulan kunta
kuntakehitysjohtaja

02.06.2026

§ 58/2026

1200/10.02.01/2026

Brothers & Co. Oy, suunnitteluvarauksen jatkaminen korttelissa 5707, Puustellinmetsä, Etelä-Tuusula

Selostus Tuusulan kunta järjesti Puustellinmetsän korttelin 5707 tontin 858-15-5707-5 tontinluovutuskilpailun 1.11.2021 - 30.11.2021. Tarjouksia tuli yksi ja tarjoaja oli Brothers & Co. Oy. Hakijan kilpailusuunnitelmien mukaisesti tontti 5 lohkottiin tonteiksi 6, 7 ja 8.

Tontti 858-15-5707-8 vuokrattiin hakijalle 12.4.2022 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella. Tontin 858-15-5707-8 rakennukset ovat valmistuneet 11.4.2023.

Kuntakehitysjohtajan suunnitteluvarauspäätöksellä 2.6.2022 § 74 tontit 858-15-5707-6 ja 858-15-5707-7 varattiin hakijalle 31.5.2023 saakka. Hakija on maksanut varausmaksua yhteensä 19.875,00 euroa. Suunnitteluvarausta on jatkettu kuntakehitysjohtajan viranhaltijapäätöksillä 4.6.2023 § 54, 5.6.2024 § 67 ja viimeisimpänä 2.6.2025 § 37, jossa varausta jatkettiin 31.5.2026 saakka.

Hakija on ilmoittanut kuntaan olevansa halukas vuokraamaan osan suunnitteluvarausalueesta. Hakija on esittänyt kunnalle päivitetyt tontinkäyttösuunnitelmat hankkeen toteuttamiseksi, jotka kunnan kaavoitus ja julkisivu- ja lähiympäristön laaturyhmä (JLLR) ovat hyväksyneet. Hakija on tietoinen, että lopullinen tontinkäyttö tarkentuu rakentamisluvassa.

Päivitettyjen suunnitelmien mukaisesti kiinteistöjako on tarve muuttaa siten, että nykyiset kaksi varattua tonttia jaetaan kolmeksi. Tonttijaon muutos on vireillä. Hakijalta peritään tonttijaon muuttamisen kustannukset ja kiinteistönmuodostuskulut kuntakehityslautakunnan päätöksen 9.4.2025 § 37 (Palveluhinnasto 2025) mukaisesti.

Uudessa kiinteistöjaossa on tarkoituksena muodostua tontit 858-15-5707-9, 858-15-5707-10 ja 858-15-5707-11. Tämä päätös koskee suunnitteluvarauksen jatkamista muodostettavan tontin 858-15-5707-11 osalta. Tonttien 858-15-5707-9 ja 858-15-5707-10 vuokraamisesta on tarkoitus päättää erillisellä päätöksellä.

Hakija on toimittanut kuntaan 7.5.2026 kirjatun ja vastaanotetun hakemuksen suunnitteluvarauksen jatkamiseksi. Hakija ilmoittaa, että muodostettavien tonttien 858-15-5707-9 ja 858-15-5707-10 osalta ollaan etenemässä kohti toteutusvaihetta. Muodostettavan tontin 858-15-5707-11 suunnitteluvaihe on käynnissä ja sen osalta tarvitaan voimassa olevaan suunnitteluvaraukseen jatkoaikaa jatkosuunnittelua ja lopullista toteutusta varten.

Kunnanvaltuuston päätöksen 11.11.2024 § 108 mukaisesti rivitalotonttien ja tuottajamuotoisten pientalotonttien rakennusoikeuden hinta Etelä-Tuusulassa vyöhykkeellä 4 on 375 e/k- m². 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.

Tuusulan kunta
kuntakehitysjohtaja

02.06.2026

§ 58/2026

Tonttijaon muutoksen mukaisen tontin 858-15-5707-11 pinta-ala on noin 665 m² ja rakennusoikeuden määrä on 408 k-m². Kauppahinta on 153.000,00 euroa ja vuosivuokra on 7.650,00 euroa.

Hakijalta peritään Palveluhinnaston (KKL 9.4.2025 § 37) mukainen maksu 500 euroa suunnitteluvarausajan jatkamispäätöksen tekemisestä.

Päätöksen peruste

Hallintosääntö, toimivalta: maankäyttö ja rakentaminen.

Liitteet Sijaintikartta, Brothers & Co. Oy, suunnitteluvarauksen jatkaminen korttelissa 5707.

Päätös Päätän, että

- kuntakehitysjohtajan suunnitteluvarauspäätöksen 2.6.2022 § 74 voimassaoloaika jatketaan vireillä olevan tonttijaon muutoksen mukaisen tontin 858-15-5707-11 osalta 31.5.2027 saakka.
- muilta osin noudatetaan suunnitteluvarauspäätöksen 2.6.2022 § 74 ehtoja.

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/ Hämäläinen, Mikkonen, Huhtala, Ahlgren (laskutus), elinkeinopalvelut/Härkönen, projektitoimisto/Määttä

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusosoitus kuntakehityslautakunta