

Tuusulan kunta

02.06.2026

§ 57/2026

**kuntakehitysjohtaja**

1243/10.00.02.00/2026

**Brothers & Co. Oy, kiinteistöjen vuokraus korttelissa 5707, Puustellinmetsä, Etelä-Tuusula**

**Selostus** Tuusulan kunta järjesti Puustellinmetsän 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 kiinteistöjakoa 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.

Uuden kiinteistöjaon jälkeen on tarkoituksena muodostua tontit 858-15-5707-9, 858-15-5707-10 ja 858-15-5707-11. Tämä päätös koskee muodostettavien tonttien 858-15-5707-9 ja 858-15-5707-10 vuokrausta. Tontin 858-15-5707-11 osalta on tarkoitus jatkaa suunnitteluvarausta erillisellä päätöksellä.

Kunnanvaltuuston päätöksen 11.11.2024 § 108 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.

Tonttijaon muutoksen mukaisen tontin 858-15-5707-9 pinta-ala on noin 530 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeuden määrä on 326 k-m<sup>2</sup>. Kauppahinta on 122.250,00 euroa ja vuosivuokra on 6.112,50 euroa.

Tuusulan kunta  
kuntakehitysjohtaja

02.06.2026

§ 57/2026

Tonttijaon muutoksen mukaisen tontin 858-15-5707-10 pinta-ala on noin 530 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeuden määrä on 326 k-m<sup>2</sup>. Kauppahinta on 122.250,00 euroa ja vuosivuokra on 6.112,50 euroa.

Aiemmin maksettua tonttien suunnitteluvarauspäätöksen mukaista varausmaksua hyvitetään vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä vuokrattavien tonttien rakennusoikeuden suhteessa.

Vuokrasopimus on mahdollista allekirjoittaa sähköisesti kiinteistövaihdannan palvelussa. Vuokralainen vastaa palvelun asiointimaksusta.

Yhtiön tulee vuokraehtojen ja vuokran maksun vakuudeksi hakea Tuusulan kunnalle 1. sijalle kiinnitys joka on suuruudeltaan viisi kertaa vuosivuokra.

### Päätöksen peruste

Hallintosääntö, toimivalta: maankäyttö ja rakentaminen.

**Liitteet** Sijaintikartta, Brothers & Co. Oy, kiinteistöjen vuokraus korttelissa 5707.

### Päätös

Päätän

- että Tuusulan kunta vuokraa 50 vuodeksi Puustellinmetsä -nimiseltä asemakaava-alueelta Etelä-Tuusulasta vireillä olevan tonttijaon muutoksen mukaiset tontit 858-15-5707-9 ja 858-15-5707-10 Brothers & Co. Oy:lle (y 2734799-5) yhteensä 12.225,00 euron vuosivuokralla ja muutoin vuokrasopimuksissa tarkemmin määritellyin ehdoin.
- valtuuttaa vuokrasopimuksen allekirjoittajien tarvittaessa sopimaan vuokrasopimuksen muista ehdoista, tekemään muita pieniä ja teknisiä muutoksia vuokrasopimukseen ja allekirjoituksillaan hyväksymään lopullisen vuokrasopimuksen.
- että tämä päätös on voimassa 30.9.2026 saakka. Mikäli sopimusta ei päätöksen voimassaoloaikana allekirjoiteta vuokralaisesta johtuvista syistä, kunnalla on oikeus pidättää varausmaksu.

### 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.

Tuusulan kunta  
**kuntakehitysjohtaja**

02.06.2026

§ 57/2026

---

**Tiedoksi** asianosainen, pormestari, kansliapäällikkö, kuntakehityslautakunnan pj. ja varapj., taloushallinto/taluspäällikkö, rahoitussuunnittelija ja talouspalvelut@tuusula.fi, maankäyttö, maankäyttö/Hämäläinen, Huhtala, Mikkonen, Åhlgren, elinkeinopalvelut/Härkönen, projektitoimisto/Määttä

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusosoitus kuntakehityslautakunta