

2004/10.03.02.00/2026

**YIT Housing Oy, kiinteistön 858-405-5-376 suunnitteluvaraus, Mattila, Etelä-Tuusula**

**Selostus** YIT Housing Oy on jättänyt hakemuksen jatkuvassa haussa olleeseen Kehitettävät kiinteistöt II -nimisellä asemakaava-alueella sijaitsevaan kiinteistöön 858-405-5-376. Hakija on toimittanut kuntaan alustavat tontinkäyttösuunnitelmat, jotka kunnan kaavoitus sekä Julkisivu- ja lähiympäristön laaturyhmä ovat hyväksyneet. Samalla hakijalle on annettu ohjeet jatkosuunnittelulle.

Kiinteistön 858-405-5-376 kaavamääräys on AKS (Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa myös ikäihmisten palvelu- tai erityisasumista sekä edellisiin liittyviä palvelutiloja). Hakijan tarkoituksena on toteuttaa kiinteistölle kerrostalo vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Kunnanvaltuuston päätöksen 11.11.2024 § 108 (Asumisen vyöhykehinnottelu 2025) mukaan tontin varaamisesta tulee suorittaa varausmaksua 5 % kauppahinnasta. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnasta / vuokrasta lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksen yhteydessä. Mikäli varaus peruuntuu rakennuspaikan varauksen saajan toimesta, varausmaksua ei palauteta.

Kunnanvaltuuston päätöksen 11.11.2024 § 108 mukaisesti kerrostalotonttien rakennusoikeuden hinta Etelä-Tuusulassa vyöhykkeellä 4 on 275 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.

Kiinteistön 858-405-5-376 pinta-ala on 3062 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeuden määrä on 2000 k-m<sup>2</sup>. Kiinteistön kauppahinta on 550.000,00 euroa ja vuosivuokra on 27.500,00 euroa. Varausmaksun suuruus on 27.500,00 euroa.

Mikäli rakentamisluvassa kiinteistön asemakaavassa esitetty kokonaisrakennusoikeus ylitetään, kunta perii lisäkauppahintaa / lisävuokraa ylittävältä osuudelta.

**Päätöksen peruste**

Tuusulan kunnan hallintosäätö, toimivalta maankäytön ja rakentamisen asioissa.

**Päätös** Päätän, että

- Tuusulan kunta varaa YIT Housing Oy:lle (y 1565583-5) Etelä-Tuusulan Mattilassa Kehitettävät kiinteistöt II -nimisellä asemakaava-alueella sijaitsevan kiinteistön 858-405-5-376
- Varausmaksu on 27.500,00 euroa ja se tulee suorittaa laskua vastaan viimeistään 31.12.2026 mennessä, muutoin varauspäätös raukeaa. Mikäli

lopullinen luovutussopimus tehdään varausajan kuluessa, hyvitetään varausmaksu kauppahinnasta / vuokrasta. Mikäli varaus peruuntuu rakennuspaikan varauksen saajan toimesta, varausmaksua ei palauteta.

- Kiinteistön luovutuksesta päätetään erikseen ja lopullinen kauppahinta / vuokran suuruus määräytyy sopimuksen tekohetkellä kulloinkin voimassa olevan kunnanvaltuuston hintapäätöksen mukaisesti.
- Mikäli varaus peruuntuu varaajasta johtuvista syistä mahdollisista varausajan jatkoneuvotteluista huolimatta, eikä lopullista luovutussopimusta tehdä varausajan tai mahdollisesti jatkettun varausajan kuluessa, varausmaksua ei palauteta.
- Varaajalla on oikeus omalla kustannuksellaan teettää tarvittavia maaperätutkimuksia ja arkkitehtisuunnitelmia suunnitteluvarausalueella.
- Varaus on voimassa 30.9.2027 saakka.

Andersson Albert  
kuntakehitysjohtaja

Tämä asiakirja 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/Päivi Jussila, Olli-Pekka Mikkonen, Sirkku Huhtala, Mervi Åhlgren (laskutus), talouspalvelut/Sonja Sammalniemi ja Kristiina Alhola, Monetra/kirjanpito,