



HYVINKÄÄN KAUPUNKI
Tekniikka ja ympäristö

TIETOJA JA OHJEITA HYVINKÄÄN KAUPUNGILTA OMAKOTITONTTIA HAKEVILLE 2014

HAETTAVAT TONTIT

Kaupunki tarjoaa vuonna 2014 haettavaksi 45 kpl uusia omakotitontteja Metsäkaltevan kaupunginosan Kravunrinteen alueelta.

Kravunrinteen uusi asemakaava-alue sijaitsee Kaltevantien ja Kirkulankorvenkadun välisellä alueella. Alueen läheisyydessä, Kravunharjun alueella järjestettiin Hyvinkään asuntomessut kesällä 2013.

TONTTIEN LUOVUTUSEHDOT JA HINNAT

Tekninen lautakunta on kokouksessaan 18.2.2014 § 20 päättänyt tonttien luovutusehdoista ja hinnoista. Tontit ovat sekä ostettavissa että vuokrattavissa. Tonttien hinnat ilmenevät esiteaineistoon kuuluvasta tonttitaulukosta.

Tontin vuosivuokran määrä on 6 % tontin hinnasta. Tontin kauppahintaan (tai vuokrasopimuksen laskuttamisen yhteyteen) lisätään kulukorvaus (sisältää tontinlohkomisen), 1025 €. Vuokratun tontin voi vuokraaja lunastaa omakseen. Vuokratonttien lunastuksissa on lunastushintana lunastushetkellä voimassa oleva kaupungin päättämä tontinhinta ko. alueella.

TONTTIEN HAKEMINEN JA HAKUAIKA

Tontin hakeminen tapahtuu tämän esiteaineiston liitteenä olevalla lomakkeella "**Tontinvaraushakemus**". Samassa taloudessa asuvat voivat jättää vain yhden hakemuksen.

Jäljellä olevat tontit ovat jatkuvassa haussa ja hakemukset käsitellään saapumisjärjestyksessä.

LUOVUTUSMUOTO

Luovutusmuotona on tontin hakijan ilmoitukseen perustuva myynti tai vuokraus. Ilmoitus on sitova jäljempänä selvitetyn varausmenettelyn johdosta.

VARAUSMENETTELY JA VARAUSEHDOT

1. Tonttien ollessa ensimmäistä kertaa haettavana hakijat ilmoittavat vain halunsa varata kaupungin tontin ja ilmoittavat hakemuksessaan haluavatko ostaa vai vuokrata sen.

2. Hakijat ryhmitellään:
a) tontin ostajiin
b) tontin vuokraajiin

Samassa taloudessa asuvat voivat jättää vain yhden hakemuksen. Mikäli havaitaan, että samasta taloudesta saapuu useampia hakemuksia, tekninen lautakunta ei hyväksy ko. taloutta tontinhakijaksi. Hakijat, jotka ovat 1.1.2004 jälkeen saaneet Hyvinkään kaupungilta omakotitontin, eivät ole etusijalla.

3. Tekninen lautakunta, samalla kun se hyväksyy hakijat varausedokkaiksi, suorittaa ensin ostotonttia hakeneiden varausedokkaiden kesken arpomisen.

Tämän jälkeen suoritetaan arvonta vastaavalla tavalla vuokratonttia hakeneiden varausedokkaiden kesken.

Tavoitteena on saada edellä mainittu menettely teknisen lautakunnan käsittelyyn huhtikuussa 2014.

4. Tontinvalintatilaisuudessa (tavoiteaika viikolla 18-19/2014) ostotonttia hakeneet valitsevat arpanumeronsa mukaisessa järjestyksessä tontin ensin ja näiden jälkeen valinnan tekevät vuokratonttia hakeneet.

Tontinvalintatilaisuuden ajankohta ja lautakunnan varattaviksi osoittamat tontit ilmoitetaan ehdollisen varauksen saaneille tontinhakijoille heti lautakunnan päätöksen jälkeen.

5. Jos ehdollisen varauksen saanut hakija ei ole tontin valintatilaisuudessa itse tai valtakirjalla edustettuna tai ei silloin valitse tonttia, katsotaan ehdollinen varaus ilman eri ilmoitusta rauenneeksi.

6. Valintatilaisuudessa mahdollisesti varaamatta jääneet tontit varataan luovutusmuodosta riippumatta aiemmin kaupungin tontin saaneiden sekä varsinaisen hakuajan (31.3.2014 jälkeen) hakemuksensa jättäneiden kesken hakemusten saapumisjärjestyksessä.

7. **Tontin varaajalta peritään 2000 euron varausmaksu**, joka hyvitetään myöhemmin kauppahinnan / vuokran ennakkomaksuna. Varausmaksu tulee maksettavaksi noin puolentoista kuukauden kuluessa tontin valintatilaisuudesta.

8. Tontin luovutuskirja tulee allekirjoittaa ennen rakennusluvan käsittelyä.

Tontin luovutuskirjan allekirjoituksen yhteydessä peritään erillinen 1025 euron suuruinen kulukorvaus, joka sisältää tontinlohkomismaksun.

9. Omakotitonttien rakennusoikeudesta tulee toteuttaa vähintään 50 %. Luovutuskirjan allekirjoituksesta on rakentamisaikaa kolme vuotta.

10. Lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettava varausaikana. **Maksettua varausmaksua ei palauteta, jos luovutuskirjaa ei allekirjoiteta.**

LUOVUTETTAVIEN TONTTIEN ASEMAKAAVATILANNE JA RAKENNUSTAPAHOJEET

Kravunrinteen alueen asemakaava on hyväksytty ja lainvoimainen. Alueen vaihteleva maasto tarjoaa mahdollisuuksia yksilöllisten rakennusten toteuttamiseen, mutta vaatii myös rakennusten ja piha-alueiden huolellista suunnittelua ja maastoon soveltamista.

Asemakaavan liitteenä laaditussa ja hyväksytyssä rakennustapaohjeessa annetaan asemakaavaa täydentäviä määräyksiä ja suosituksia rakentamisesta ja tontin käytöstä. Kravunrinteen rakennustapaohjeet painottavat kaupunkikuvallisia asioita sekä maaston huomioimista suunnittelussa ja rakentamisessa.

Tarkempia lisätietoja asemakaavasta ja rakennustapaohjeista saa kaavoitusyksiköstä. Rakentamistapaohjeet kokonaisuudessaan (paperisina) luovutetaan tontinvaraajille varaustilaisuudessa ja ne ovat luettavissa kaupungin tontinhakua käsittelevillä internetsivuilla (www.hyvinkaa.fi).

KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KATUALUEEN VIIMEISTELY, TONTTIEN RAKENTAMISVALMIUS SEKÄ VESIHUOLLON LIITTYMISMAKSUT

Kunnallistekniikan rakentaminen sisältää vesihuollon (vesijohto sekä sadevesi- ja jätevesiviemäri) ja katujen rakentamisen. Tontit ovat kunnallistekniikan osalta rakentamiskelpoisia alustavan aikataulun mukaan elokuussa 2014.

Katujen rakennekerrokset ulottuvat n. 1-1,5 metriä ajoradan reunasta tontille päin. Siitä tontin rajalle ulottuvan alueen maanleikkaus ja rakennekerrosten teko tonttilipan (sisäänajoväylän) kohdalla kuuluu kiinteistön omistajalle. Rakennekerrokset kannattaa tehdä yhtä paksuina kuin kadulla, jotta vältetään routanousuerojen aiheuttamista ongelmista.

Alueiden päällystystöiden ajoittumisen ratkaisee tonttien rakentuminen ja käyttöön saatavat kunnallistekniikan määrärahat. Katualue pyritään viimeistelemään kolmen vuoden kuluttua kadun sorapinnalle valmistumisesta. Kaupunki ilmoittaa viimeistelytöiden tekemisestä vähintään kolme kuukautta ennen töiden aloittamista. Tontin omistaja/haltija on velvollinen huolehtimaan kiinteistön rakenteista ja tasauksesta siten, että kadun viimeistely on mahdollista toteuttaa katusuunnitelman mukaisesti. Kaupunki toteuttaa päällystettynä tonttilipat hyväksytyt asemapiirustuksen mukaisesti sekä rakentaa tonttirajalle ulottuvan katuviheriön katusuunnitelman mukaisesti. Jos tontin omistaja/haltija haluaa päällystää ajoväylänsä muutoin, esimerkiksi betonikiveyksellä, vastaa kiinteistö ajoväylänsä pintarakenteista reunakiveen tai kadun asfalttipäällysteen reunaan asti.

Kaupungin tekemän viimeistelytyön jälkeen kiinteistön omistaja vastaa kustannuksellaan mahdollisista kiinteistön rakentamistöistä aiheutuvien katuviimeistelyn muutos- ja korjaustöiden kustannuksista.

Hyvinkään Vesi perii kulloinkin voimassa olevan taksan mukaiset liittymämaksut ja tonttijohtojen rakentamismaksut (hinnasto kaupungin internetsivuilla).

TONTTIEN RAKENNETTAVUUS JA PERUSTAMISTAPA

Kravunrinne

Alueen maasto on vaihtelevaa ja maaperä on pääosin lohkarista tiivistä moreenia ja alueella on muutamia pieniä reunamoreenimuodostumia. Isompia lohkarista esiintyy yleisesti sekä moreenin seassa että maanpinnan päällä. Maasto laskee pohjois- eteläsuunnassa. Korkeuseroa alueella on noin 12 metriä. Katualueelta puusto on poistettu syksyllä 2013.

Katualueelle tehdyt kairaukset ovat päättyneet pääosin kiveen, lohkariseen tai kalliioon noin 1...6 m syvyydessä maanpinnasta. Maaperän kivisyyden takia useimmat kairaukset ovat todennäköisesti päättyneet isompaan kiveen tai lohkariseen ja kalliopinta voi sijaita huomattavasti syvemmillä. Kalliopinnan varmistusta ei ole tehty. Alueen kaakkoisosassa Kravunrinteen ja Koivurinteekaaren risteysalueella on pintakerroksen alapuolella pehmeämpi maakerros alue (siltti, savi), jonka syvyys on 0...3 m.. Pehmeän maakerroksen alla on tiivis moreenikerros.

Alueelle tulevat väylät ja moreeni alueelle tulevat pientalot voidaan päänsääntöisesti perustaa maanvaraisesti. Maaperä on routivaa ja vaikeasti kaivettavaa, koska kaivussyvyydessä esiintyy runsaasti isoja kiviä sekä lohkarista tai mahdollisesti kalliota. Pohjanvahvistustoimenpiteisiin voi joutua varautumaan pehmeämmän maakerroksen alueella.

Perustaminen tulee selvittää kuitenkin tapauskohtaisesti huomioiden rakennuksen ominaisuudet. Ennen rakentamista pohjasuhteet tulee varmistaa yksityiskohtaisilla pohjatutkimuksilla rakennusten ja putkien kohdalta. Suositeltavaa on, että kairauksia tehdään vähintään rakennusten nurkkien kohdilta ja muualla 10-20 m välein.

Maaperätutkimukset

Kunnallistekniikan suunnittelua varten kaupunki on tehnyt maaperätutkimuksia katualueilla. Kaikki tehdyt tutkimukset ovat vapaasti rakentajien käytettävissä (katso kunnallistekniikan suunnitteluyksikön yhteystiedot).

Huomautamme, että rakentajan vastuulla on rakennusten perustamistapa.

Rakentajan on kustannuksellaan esitettävä rakennuslupahakemuksen liitteenä tontin yksityiskohtainen maaperäselvitys ja rakennusten perustamistapa. Perustamistapaa suunniteltaessa tulee huomioida, että rakenteiden ja rakennusten kokonaispainumat pysyvät sallituissa rajoissa. Lisätietoja tähän asiaan liittyen saa rakennusvalvonnasta.

Kravunrinteen alueella radonin esiintymiseen tulee varautua.

Todetut radonpitoisuudet ovat normaaleja moreenialueille. Suurin radonvaara on hiekka- ja soraesiintymien kohdalla. Uusi asunto tulee suunnitella ja rakentaa siten, että sisätilan radonpitoisuus ei ylitä 200 Bq/m³. Pohjatutkimuksen yhteydessä on selvitettävä radonsuojauksen tarve. Mikäli radonpitoisuus saattaa ylittää uudisrakentamiselle asetetun rajan, on rakennesuunnitelmissa esitettävä, miten radonin pääsy sisätiloihin estetään.

LIIKENNEYHTEYDET

Kravunrinteen alueen kokoojakatuna on Kirkulankorvenkatu (yhteys Kravunarkunkadun kautta Kalevankadulle).

MUITA TIETOJA

Tontit merkitään maastoon tonttikyltein ja rajamerkkien sijaintia osoittavin puupaaluin maaliskuun 2014 aikana. Kaukolämmön saatavuudesta katso Hyvinkään Lämpövoiman erillinen tiedote.

YHTEYSHENKILÖITÄ MAHDOLLISISSA KYSYMYKSISSÄNNE (kysymykset ensisijaisesti sähköpostitse)

sähköpostiosoitteet ovat muotoa etunimi.sukunimi@hyvinkaa.fi

Tontin hakeminen ja varaaminen / tonttipalvelut:

- asiakaspalvelu
tontit@hyvinkaa.fi 019-459 4638
- varaaminen ja luovutus:
maanmittausinsinööri Janne Viljanen 040-558 5054

Asemakaava ja rakentamisohjeet / kaavoitus:

- asemakaavasuunnittelija Charlotta Tanner 040-155 4273

Kunnallistekniikan suunnittelu ja maaperätiedot (katualueilta) / kunnallistekniikka:

- suunnittelupäällikkö Kari Pulkkinen 040-704 0757

Kunnallistekniikan rakentaminen:

- rakennuttamispäällikkö Kari Rättö 040-565 7488

Rakennuslupa-asiat / rakennusvalvonta:

- rakennustarkastaja Pertti Nirrko 040-821 3609

Puusto ja istutukset / puistoyksikkö:

- hortonomi Sari Kekki 040-1556463