

TIETOJA JA OHJEITA KEVÄÄLLÄ 2019 HYVINKÄÄN KAUPUNGILTA OMAKOTITONTTIA HAKEVILLE

HAETTAVAT TONTIT

Kaupunki tarjoaa keväällä 2019 haettavaksi 16 kpl uusia omakotitontteja Palojoen varren alueen kortteleista 2805, 2806 ja 2807 (Metsäkalteva).

Palojoen varren asemakaava-alue sijaitsee Lehtikorven asuinalueen kohdalla, mutta Kaltevantien itäpuolella. Tonttien kerrosluvut, hinnat ja muut rakentamisohteet ilmenevät tonttitaulukosta ja alueen rakentamisohteista. Kortteli 2805 on mansardikattoisille taloille.

Em. tonttien lisäksi kaupunki tarjoaa haettavaksi 6 kpl uusia omakotitontteja Kaltevankulman alueen korttelista 2849 (Metsäkalteva).

Kaltevankulman asemakaava-alue sijaitsee Lehtikorven asuinalueen pohjoispuolella ja Kaltevantien länsipuolella. Tonttien kerrosluvut, hinnat ilmenevät tonttitaulukosta ja alueen asemakaavasta. Kortteliin voi rakentaa yksikerroksisia taloja.

TONTTIEN LUOVUTUSEHDOT JA HINNAT

Kaupunginhallituksen kehittämisjaosto on kokouksessaan 21.1.2019 § 2 päättänyt tonttien luovutusehdoista ja hinnoista. Tonttien hinnat ilmenevät esiteaineistoon kuuluvasta tonttitaulukosta.

Tontin vuosivuokran määrä on 6 % tontin hinnasta. Tontin kauppahintaan (tai vuokrasopimuksen laskuttamisen yhteyteen) lisätään kulukorvaus (sisältää tontinlohkomisen), 1055 €.

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"**. Vaihtoehtoisesti hakemuksen voi lähettää internetistä kaupungin tonttisivuilta saatavalla hakemuksella sähköpostitse. Samassa taloudessa asuvat voivat jättää vain yhden hakemuksen.

Hakemus tulee toimittaa Hyvinkään kaupungin tonttipalveluihin. Tonttipalveluiden käynti-, posti- ja sähköpostiosoite on hakemuslomakkeessa.

Palojoen varren tonttien haku aika on helmi-maaliskuussa siten, että **haku aika päättyy perjantaina 22.3.2019**. Määräaikana hakemuksensa jättäneille hakijoille arvotaan valintajärjestys, jonka mukaan tontit varataan (lisätietoja kappaleessa

VARAUSMENETTELY JA VARAUSEHDOT).

Hakijat, joiden hakemus saapuu 22.3.2019 jälkeen tai sellaiset hakijat (tai hakijan kanssa samassa taloudessa asuvat), jotka ovat 1.1.2009 jälkeen saaneet kaupungin tontin, eivät ole mukana arvonnassa. Nämä hakemukset käsitellään saapumisjärjestyksessä arvonnassa mukana olleiden hakijoiden jälkeen.

LUOVUTUSMUOTO

Luovutusmuotona on tontin hakijan ilmoitukseen perustuva myynti tai vuokraus. Ilmoitus on sitova.

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. Hakijat, jotka ovat 1.1.2009 jälkeen saaneet Hyvinkään kaupungilta omakotitontin, eivät ole etusijalla.

3. Kehittämisaosto, 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 kehittämisjaoston käsittelyyn huhtikuussa 2019.
4. Tonttipalveluiden järjestämissä tontinvalinnoissa (tavoiteaika viikolla 17-18/2019) ostotonttia hakeneet valitsevat arpanumeronsa mukaisessa järjestyksessä tontin ensin ja näiden jälkeen valinnan tekevät vuokratonttia hakeneet.
Tonttipalvelut ilmoittaa valinta-ajankohdan ja kehittämisjaoston varattaviksi osoittamat tontit ehdollisen varauksen saaneille tontinhakijoille heti em. päätöksen jälkeen.
5. Jos ehdollisen varauksen saanut hakija ei ole tontin valintatilaisuudessa itse tai valtakirjalla edustettuna tai ei annettuun määräaikaan mennessä valitse tonttia, katsotaan ehdollinen varaus ilman eri ilmoitusta rauenneeksi. Valinnan voi tehdä myös sähköpostilla tai tekstiviestillä. Tällöin varaajan tulee itse varmistaa viestin perille saapuminen määräajassa.
6. Arvonnassa mukana olleiden hakijoiden valintojen jälkeen mahdollisesti varaamatta jääneet tontit varataan luovutusmuodosta riippumatta aiemmin kaupungin tontin saaneiden sekä varsinaisen hakuajan (22.3.2019 asti) 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 1055 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 RAKENTAMISOHJEET

Palojoen varren ja Kaltevankulman korttelin 2749 asemakaavat on vahvistettu. Palojoen varren asemakaavan liitteenä laaditussa ja hyväksytyssä rakennustapaohjeessa annetaan asemakaavaa täydentäviä määräyksiä ja suosituksia rakentamisesta ja tontin käytöstä. Tarkempia lisätietoja 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.

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 tonttilipat asfaltoituna hyväksytyn asemapiirustuksen mukaisesti sekä rakentaa tonttirajalle ulottuvan katuviheriön katusuunnitelman mukaisesti. Jos tontin omistaja/haltija haluaa päällystää ajoväylänsä betonikiveyksellä, vastaa kiinteistö ajoväylänsä pintarakenteista kadun reunakiveen tai 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

PALOJOEN VARSII

Alueen maasto on suhteellisen tasaista ja metsittynyttä moreeniselännettä. Korkeuseroa alueella on noin 2 metriä. Katualueelta puusto on poistettu syksyllä 2016.

Maaperä on laajalti suhteellisen tasalaatuista savea ja silttiä (savista silttiä). Savi tai savisen siltti kerroksen paksuus on noin 0,5 -6 metriä. Tämän kerroksen alapuolella esiintyy koko alueella erittäin kivistä moreenia. Pehmeää savea (kairan vapaapainuma) ei alueella esiinny.

Katualueelle tehty kairaukset ovat päätyneet pääosin kiveen, lohkareseen tai määräsyvyyteen noin 2...9 m syvyydessä maanpinnasta. Maaperän kivisyyden takia useimmat kairaukset ovat todennäköisesti päätyneet isompaan kiveen tai lohkareseen ja kallionpinta voi sijaita huomattavasti syvemmillä. Kalliopinnan varmistusta ei ole tehty. Savialueella rakennukset tulee perustaa pääosin massanvaihdolla, jossa heikosti kantavat maakerrokset korvataan tiivistetyllä kitkamaalla. Vaihtoehtoisesti rakennukset voidaan tehdä perustettavaksi paaluilla kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Maanvarainen perustaminen on mahdollista, jos tontille tehtävät tarkemmat pohjatutkimukset sen osoittavat. Mikäli sallitaan painumia, toissijaisia rakennuksia voi olla mahdollista perustaa maanvaraisesti. Piha- ja liikennealueet voidaan perustaa pohjamaan varaan, kun huomioidaan maaperän routivuus ja kantavuus rakennekerroksia mitoittaessa. Perustaminen tulee selvittää kuitenkin tapauskohtaisesti huomioiden rakennuksen ominaisuudet ja maaperän laatu. 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 tehty tutkimukset ovat vapaasti rakentajien käytettävissä (katso kuntatekniikan 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.

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.

KALTEVANKULMA

Alueen maasto on vaihtelevaa ja metsittynyttä moreenialuetta. Korkeuseroa alueella on noin 3 metriä. Katu- ja vesihuolto on rakennettu alueelle vuonna 2015.

Maaperä on pääosin kivistä moreenia, jonka seassa on paikoin siltti-/ hiekkaisia siltti-kerroksia. Kerrokset ovat noin 2-5 metrin (paksuus 1-3 metriä) syvyydellä maanpinnasta. Lohkareita esiintyy jonkin verran moreenin seassa.

Katualueelle tehdyt kairaukset ovat päättyneet pääosin kiveen, lohkareeseen, kallioon tai määräsyvyyteen noin 3...7 m syvyydessä maanpinnasta. Maaperän kivisyyden takia useimmat kairaukset ovat todennäköisesti päättyneet isompaan kiveen tai lohkareeseen ja kallionpinta voi sijaita huomattavasti syvemmällä. Kalliopinnan varmistusta ei ole tehty.

Moreenialueelle tulevat pientalot voidaan päänsääntöisesti perustaa maanvaraisesti. Maaperä on routivaa ja kaivussyvyydessä esiintyy runsaasti kiviä sekä mahdollisesti lohkareita tai kalliota.

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.

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

Alueen kokoojakatuna toimii Kaltevantie, josta edelleen yhteys Kirkulankorvenkatua pitkin Metsäkaltevan keskustaan tai Hyvinkää-Jokela tielle. Alueen tulevaisuissa suunnitelmissa on varauduttu siihen, että Kaltevantie katkaistaan läpiajoliikenteeltä.

MUITA TIETOJA

Tontit merkitään maastoon tonttikyltein ja rajamerkkien sijaintia osoittavin puupaaluin (tavoiteaika huhtikuun puoliväliin mennessä).

YHTEYSHENKILÖITÄ MAHDOLLISISSA KYSYMYKSISSÄNNE
(kysymykset ensisijaisesti sähköpostitse)
sähköpostiosoitteet ovat muotoa etunimi.sukunimi@hyvinkaa.fi

Tontin hakeminen ja varaaminen / tonttipalvelut:

- asiakaspalvelu
tontit@hyvinkaa.fi 040 672 0629

Asemakaavat ja rakentamishjeet / kaavoitus:

- asiakaspalvelu
kaavoitus@hyvinkaa.fi 040 155 6338

Kunnallistekniikan suunnittelu ja maaperätiedot (katualueilta) / kuntatekniikka:

- suunnittelupäällikkö Kari Pulkkinen 040 704 0757

Rakennuslupa-asiat / rakennusvalvonta:

- asiakaspalvelu
rakennusvalvonta@hyvinkaa.fi 040 155 4260
- rakennustarkastaja Taija Karjalainen 040 635 1931
- lupapiste.fi

Puusto ja istutukset / viheralueiden suunnittelu:

- hortonomi Sari Kekki 040 155 6463