



Tuusula, Rykmentinpuisto

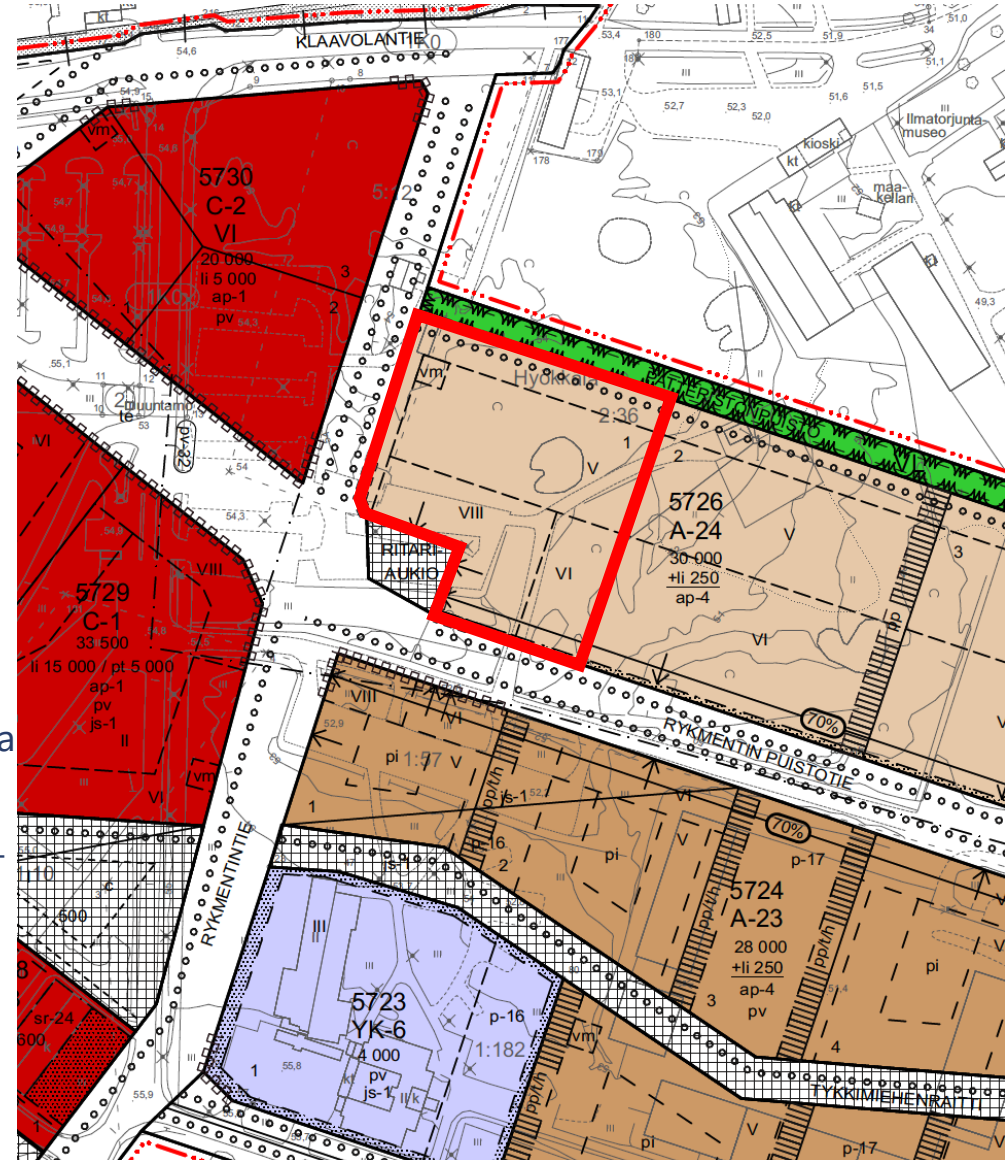
Asuinrakennustontit

Päivitykset 18.8 versioon punaisella



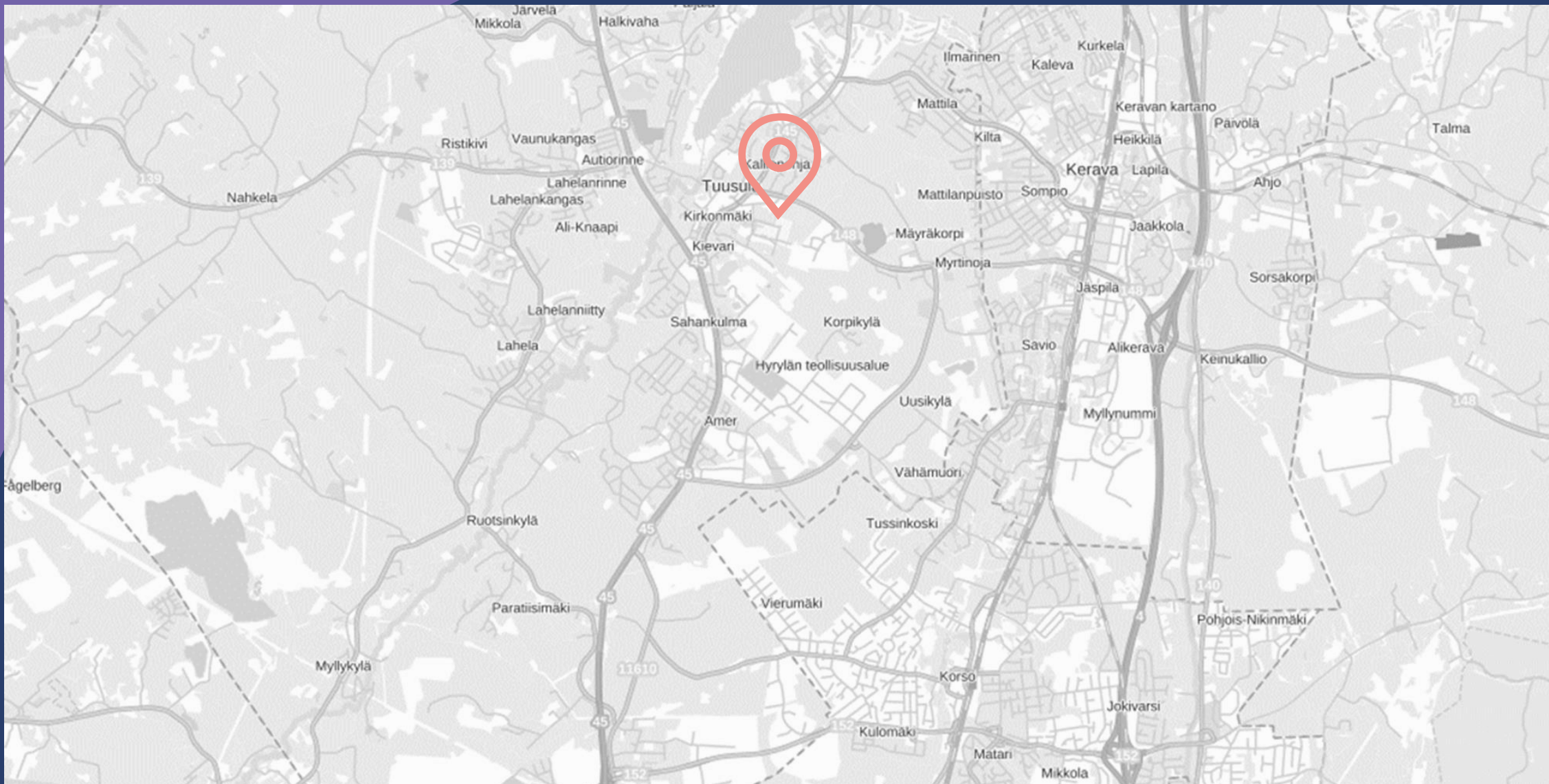
Tiivistelmä

- Senaatti-kiinteistöt myy tarjousten perusteella Tuusulan Rykmentinpuiston alueella sijaitsevan rakentamiskelpoisen asemakaavan mukaisen ohjeellisen tontin 5726-1
- Koko tontin rakennusoikeus on yhteensä 10 000 k-m² + 100 k-m² liiketilaa, tontin pinta-ala on noin 7 200 m²
- Ostaja voi myös tehdä vaihtoehtoisen tarjouksen, jossa ostetaan vain osa tontista 1
- Tarjous on jätettävä 27.10.2026 klo 14.00 mennessä
- Myytävä ohjeellinen tontti 1 on osa lainvoimaista Rykmentinpuiston keskuksen asemakaava-aluetta. Asemakaavassa kortteli on merkitty (A-24): Asuinrakennusten korttelialue.
 - Kortteliin toivotaan monipuolista vapaarahoitteista omistusta tai vuokra-asumista
 - Alueelle saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi korttelin toimintoja tukevia liike- ja palvelutiloja enintään 20%



Sisällysluettelo

1. Tuusulan Rykmentinpuisto
2. Rykmentinpuiston osayleiskaava
3. Myytävä tontti
4. Asemakaava
5. Kulkuyhteydet
6. Maaperä
7. Maankäyttösopimus
8. Ikäystävällinen kortteli -konsepti
9. Myyntiprosessi
10. Projektipankin sisältö
11. Muuta huomioitavaa



1. Tuusulan Rykmentinpuisto

Senaatti-kiinteistöt omistaa Tuusulan keskustassa Hyrylässä osan Rykmentinpuiston keskuksen alueesta. Rykmentinpuiston alueella on aikaisemmin toiminut Helsingin Ilmatorjuntarykmentti. Vanhalle kasarmialueelle rakentuu lähivuosina kutsuva koti jopa 15 000 ihmiselle. Rykmentinpuiston keskuksen alueella on rakennusoikeutta yhteensä lähes 100.000 k-m². Senaatti-kiinteistöt on jo myynyt suurimman osan alueen kaavoitetuista kortteleista.

Rykmentinpuisto sijoittuu Hyrylän keskustan itäosaan ja sinne on olemassa hyvät tieyhteydet ja seudulliset joukkoliikenneyhteydet. Hyrylän linja-autoasema sijaitsee aivan myytävän korttelin edessä. Keravan rautatieasema ja Savion seisake sijaitsevat muutaman kilometrin päässä idässä. Lentoasema sijaitsee reilu kymmenen kilometrin päässä alueesta etelään.

Sijainti seudullisessa viheralueverkostossa on erinomainen, Tuusulanjärvi ja Tuusulanjokilaakso sijaitsevat lähellä ja alueelta on viheryhteys Hyrylän urheilupuistoon.

Rykmentinpuiston rakentaminen käynnistyi useilla asuinrakennushankkeilla vuoden 2019 aikana. Rykmentinpuistoon on toteutettu monipuolisesti omistus-, vuokra- ja asumisoikeusasuntoja.

Rykmentinpuiston Puustellinmetsän alueella järjestettiin asuntomessut vuonna 2020 minne on toteutettu omakotitaloja ja rivitaloja.

Myytävän korttelin naapuriin valmistui 2025 Rykmentinpuiston kampus. Kampuksessa on tilat yhteensä noin tuhannelle ala- ja yläasteen oppilaalle sekä yli 40 esikoululaiselle ja yli 150 erityisoppilaalle sekä 300 paikkainen päiväkotikoti. Muutaman korttelin päähän on valmistunut lukio- ja kulttuuritalo Monio. Alueella toimii myös useita muita päiväkoteja.

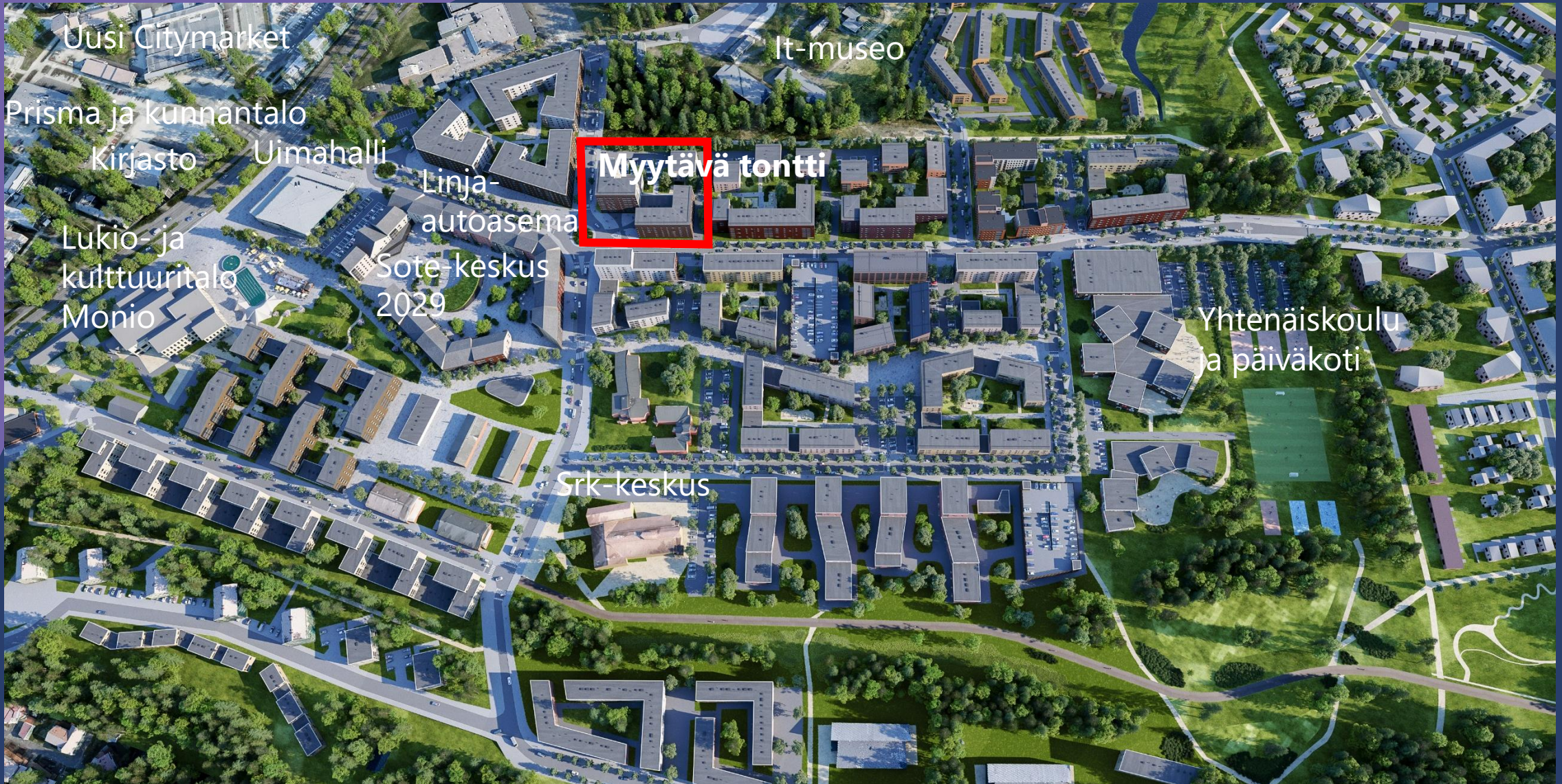
Alueella olevat suojeltaviksi määritellyt Olympiakasarmi, ja vanhat tiilikasarmit sekä Seurakuntakeskus on jo myyty uusille toimijoille ja löytäneet uudet käyttötarkoitukset.

Lisätietoja Rykmentinpuistosta on myös verkkosivuilla www.rykmentinpuisto.fi

Video Rykmentinpuistosta:
<https://www.youtube.com/watch?v=2XoKuiKBEa4>

[Rykmentinpuiston keskuksen asemakaava](#) 27,3 ha, 169 100 k-m², kaavaselostus ja [asemakaavan havainnekuva](#)

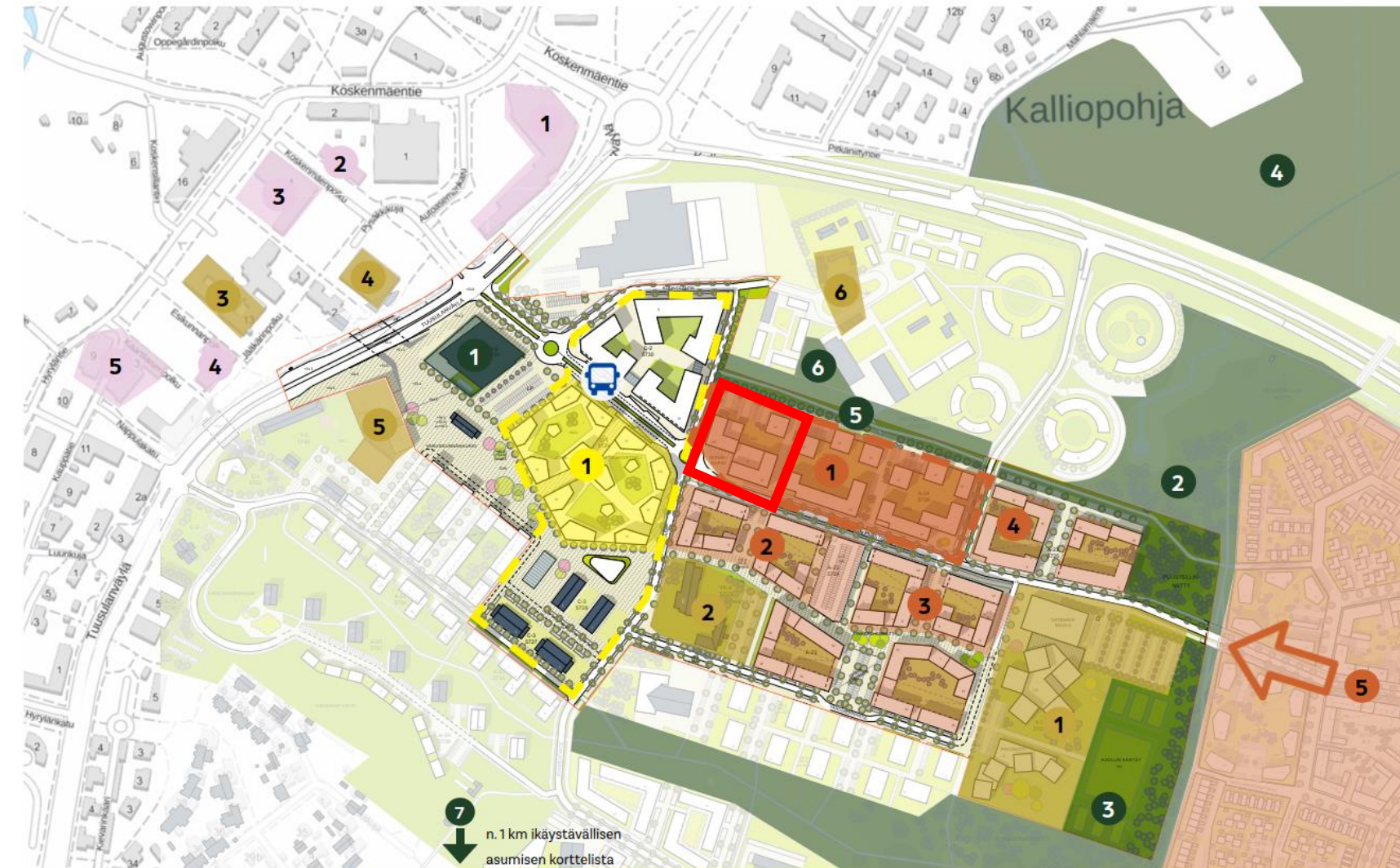
Tuusulan Rykmentinpuiston keskuksen havainnekuva



Monipuoliset palvelut

- 400 metrin päässä keskustan kaupalliset palvelut, Prisma ja tulevaisuudessa myös Citymarket
- Aivan tonttia vastapäätä on Hyrylän linja-auto-asema, sekä uimahalli tuleva sote-keskus
- Vierestä löytyy myös päiväkodit, peruskoulu sekä Monion lukio
- Varuskunnanaukion suunnittelu käynnissä

Myytävät tontit



Asuminen

- 1 Ikäystävällisen asumisen kortteli
- 2 Avainyhtiöt
- 3 KEVA
- 4 A-Kruunu
- 5 Asuntomessualue 2020

Rykmentinpuiston keskus

- 1 Tulevaisuuden Sote-keskus, asuinkortteli & palvelukeskus

Merkittävät ulkoilu- ja liikuntapaikat

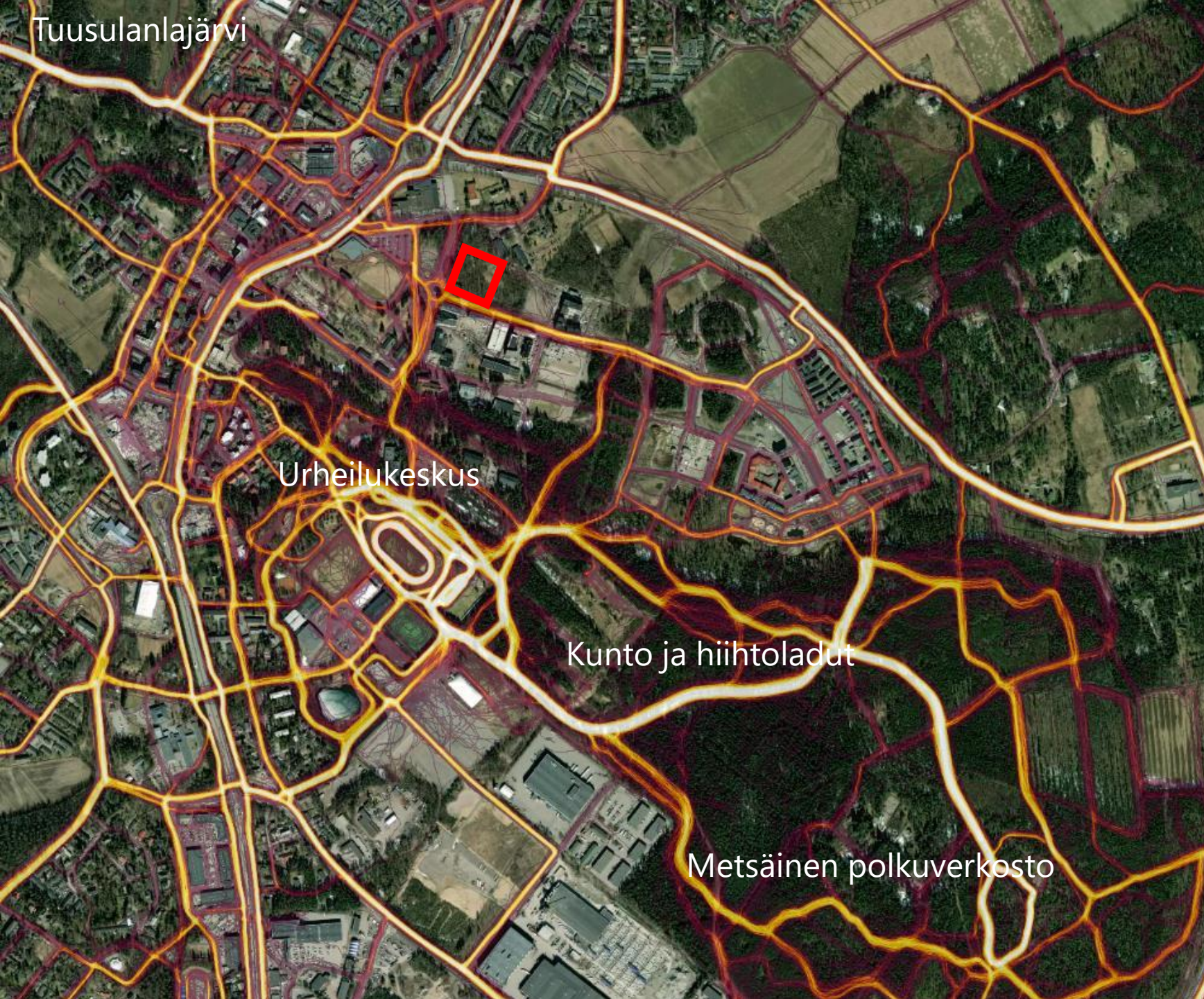
- 1 Uimahalli
- 2 Puustellinniitty
- 3 Koulun kentät ja rykmentinpuisto
- 4 Kulttuurimaisema
- 5 Patteristonpuisto
- 6 Veteraanipuisto
- 7 Tuusulan urheilukeskus

Merkittävät julkiset palvelut ja kulttuuripalvelut

- 1 Tuleva Yhtenäiskoulu (Ylä- ja ala-aste, päiväkot)
- 2 Seurakuntakeskus
- 3 Terveysasema
- 4 Tuusulan pääkirjasto
- 5 Lukiokampus Monio
- 6 Klavaolantalo & Imatorjuntamuseo

Merkittävät palvelukeskukset

- 1 Hyrrän K-market, kampaamo- ja pikaketjuravintolat (Hesburger ja Subway)
- 2 Hyvinvointi- ja ravintolapalvelut, päivittäistavarakauppa
- 3 Hyrylän tori ja Pub Päämaja
- 4 Hyvinvointipalvelut
- 5 Pankki-, liikunta- ja yksityiset terveyspalvelut, hautaustoimisto



Ulkoilureitit ja liikunta

- 500 metrin päässä sijaitsevasta urheilukeskuksesta löytyy monipuoliset liikuntapalvelut
- Kotiovelta pääsee suoraan metsään ja hiihtoladulle

Myytävät tontit

2. Rykmentinpuiston osayleiskaava

Osayleiskaava-alueen keskusta liittyy Hyrylän nykyiseen keskustaan. Suunnitelman tarkoituksena on ollut yhdistää molemmiin puolin Järvenpääntietä sijaitsevat keskusta-alueet toisiinsa ja kehittää sekä vahvistaa keskustaa seudullisessa verkossa.

Rykmentinpuiston keskeisen alueen rakennettu ympäristö muodostuu keskuspuiston ympärillä sijaitsevista urbaaneista puutarhakylistä, jotka liittyvät toisiinsa, keskustaan ja muuhun ympäristöön kehämäisellä katuverkolla. Kylien nauha kiertää kukkulalta toiselle muodostaen rakennettujen kukkuloiden verkon. Jokaiselle kylälle on tarkoitus aikaansaada vahva identiteetti.

Jokaisen kylän keskuksen muodostaa urbaani aukio. Kylien monipuolisen rakenteen pohjaksi esitetään erilaisia ja sekoitettuja asumismuotoja, asuntotyyppejä ja omistusmuotoja

Osayleiskaava on tullut voimaan lukuun ottamatta alueen itäosan kumottuja AP- ja A-2-alueita.

Lainvoimainen osayleiskaava

Rykmentinpuisto suunnitteluohje



<https://www.rykmentinpuisto.fi/rykmentinpuisto/suunnittelu/>

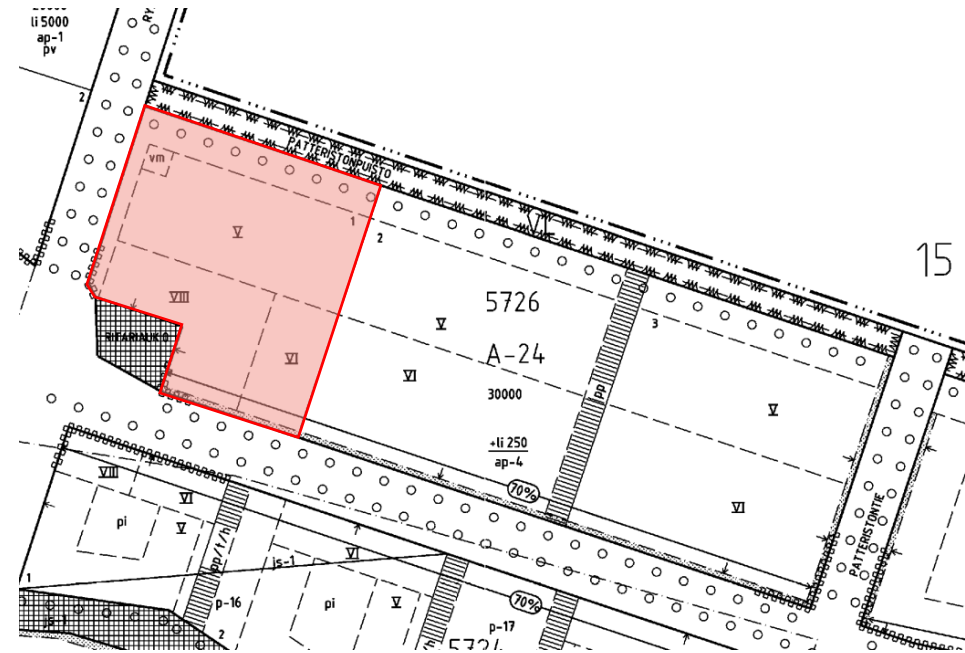
3. Myytävä tontti

Myytävät tontit



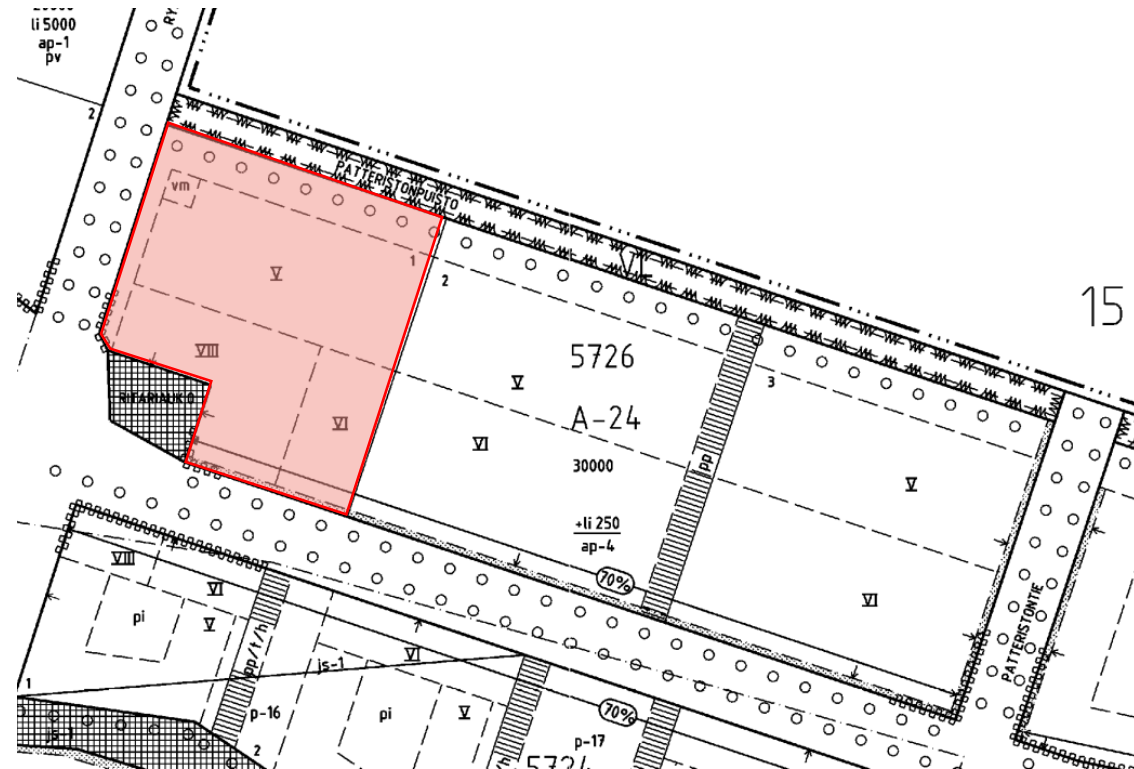
3. Myytävä tontti

- Senaatti-kiinteistöt myy tarjousten perusteella Tuusulan Hyrylässä Rykmentinpuiston alueella sijaitsevan n. 7 200 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 858-402-2-36, mikä vastaa asemakaavan mukaista ohjeellista tonttia 5726-1
- Alue on mahdollista lohkoa useammaksi tontiksi ja eri ostajille
- Myytävä tontti 1 on osa vahvistettua Rykmentinpuiston keskustan asemakaava-aluetta. Asemakaavassa kortteli on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi (A-24), joka soveltuu erinomaisesti myös senioriasumiselle ja palvelutalolle.
- Tontti rajoittuu Rykmentin puistotiehen ja Rykmentintiehen
- Kortteli jakautuu asemakaavassa kolmeen ohjeelliseen tonttiin. Koko korttelin rakennusoikeus on yhteensä 30.000 + li250 k-m², josta myytävän tontin 1 osuus on 10.000 k-m², minkä lisäksi saa rakentaa lämpimän porrashuoneen ja asumista palvelevia yhteistiloja. Korttelin liiketilavaatimuksesta kohdistetaan 100 k-m² myytäville tonteille.
- Ostaja voi myös tehdä vaihtoehtoisen tarjouksen, jossa ostetaan vain osa tontista 1. Tällöin on varmistettava, että koko tontti voidaan toteuttaa asemakaavan mukaisesti.



4. Asemakaava

Kortteli 5726 A-24



Asuinrakennusten korttelialue. Asuntojen ja korttelin pihan tulee soveltua senioriasumiselle.

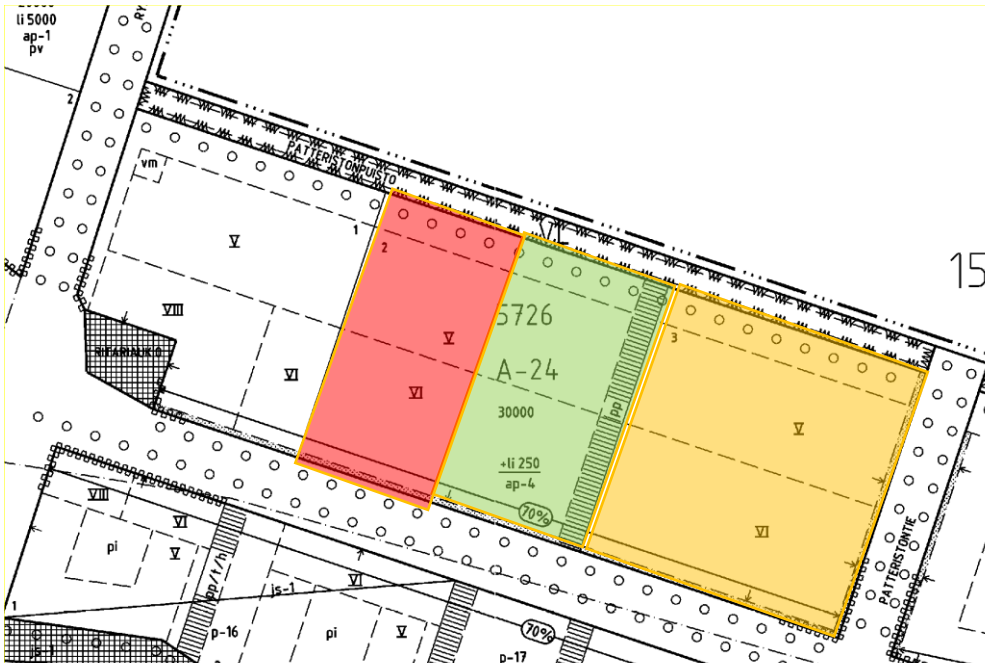
Alueelle saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi korttelin toimintoja tukevia liike- ja palvelutiloja enintään 20 % korttelin kerrosalasta

Rakennusten kerrosluku on V-VII. Ohjeellinen julkisivumateriaali on kadulle punatiili ja muualle rappaus.

Ap-4: asukaspaikoituksesta tulee toteuttaa rakenteellisessa pysäköinnissä vähintään 2/3 osaa. Määräys ei koske ARA-kohteita.

- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään:
 - Kerrostaloasunnot: 1 ap / 100 asuinkerrosalaneliömetriä kohden tai vähintään 0,8 / asunto ja
 - vähintään 0,6 / yksiö. Asuinkortteleiden toteutuessa vuokratuotantomuotoisina, pysäköintipaikkoja edellytetään 10% vähemmän.
 - Senioriasunnot: vähintään 1 ap / 120 asuinkerrosneliömetriä kohden tai vähintään 0,6 / asunto.
 - Palveluasunnot: vähintään 1 ap / 250 kerrosneliömetriä kohden.

5. Kulkuyhteydet ja naapurit



- Ohjeellinen tontti 2 on puoliksi Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa, sen myymisestä Avain yhtiöille on tehty aiesopimus. Tontille suunnitellaan asuinrakentamista.

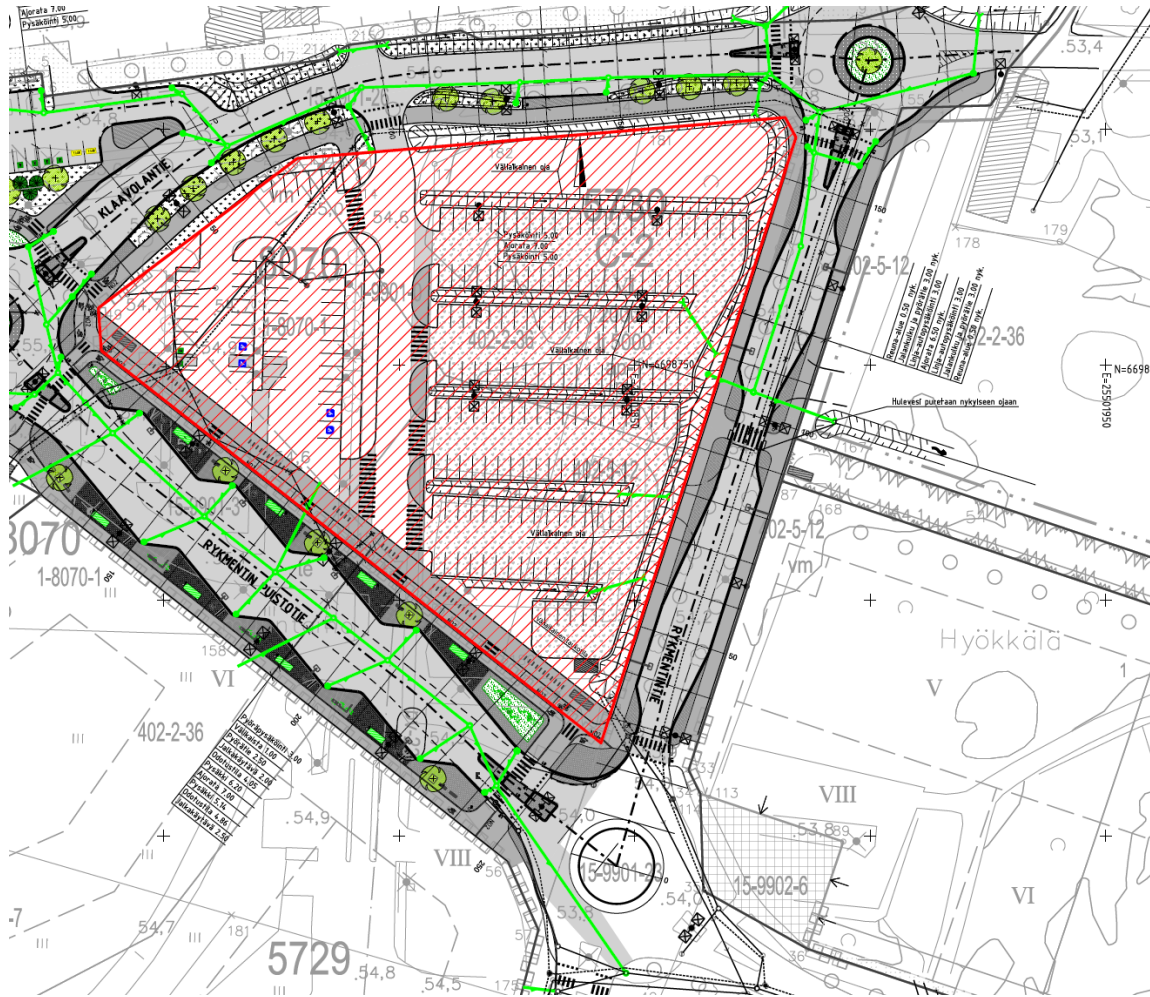


- Toinen puoli ohjeellisesta Tontti 2 (tonttijaon mukainen 5726-2) on myyty Plus Hoivakodit Oy:lle. Tontille rakennetaan 80 paikkainen palvelutalo, joka valmistuu 2027 aikana. Palvelutaloa operoi Rinnekodit.



- Ohjeellinen tontti 3 on myyty Master Kodeille.
- Tonttien kesken tehdään tarvittavat rasite- yms. sopimukset.

5. Tontin ympäristö



- Tontin itäpuolella Rykmentintiellä ja Rykmentin puistotiellä sijaitsee Tuusulan linja-auto asema
- Tonttia vastapäätä olevassa korttelissa 3070 sijaitsee väliaikainen pysäköintialue
- Pysäköinti siirtyy sote keskuksen kortteliin rakennettavaan pysäköintilaitokseen lähivuosina
- Korttelin pohjoispuolella olevan asemakaavoittamattoman metsäalueen kaavoitus on alkamassa. Tarkoituksena on säilyttää tontin pohjoispuolella metsäisellä alueella sijaitseva Veteraanipuisto ja puita



6. Maaperä

- Tontin pohjaolosuhteet vaativat paaluperustuksen.
- Tonteilla ei ole myyjän tietojen mukaan ollut tai harjoitettu maaperää tai pohjavettä pilaavaa tai ongelmajätteitä aiheuttavaa toimintaa. Mikäli kuitenkin myöhemmin ilmentyy sellaisia maa-aineksia, jotka vaativat puhdistamista tai kuljetusta maankaatopaikalle/jätteenkäsittelylaitokseen ja siellä käsittelyä/loppusijoittamista, vastaa myyjä näiden aiheuttamista kaivun, kuljetuksen ja loppusijoittamisen lisäkustannuksista.
- Kaupan kohteen maaperässä mahdollisesti olevien, hyötykäyttöön kelpaamattomien rakennus- tai muiden jätteiden osalta myyjä vastaa näiden jättejakeiden aiheuttamista erottelu- ja loppusijoituskustannuksista. Vanhojen rakenteiden (esim. käytöstä poistettava kunnallistekniikka, johdot, putket, pylvää, asfaltoinnit, perustukset tms.) poistamisesta ja poistoon liittyvistä kustannuksista vastaa ostaja.
- **Rakennettavuusselvitys ja maaperätutkimus löytyvät DD-materiaalista**



Kuva 6. WSP_KK12 hiekkaista täyttömaata

7. Maankäyttösopimus

- Asemakaavaan liittyen Tuusulan kunta ja Suomen valtio/Senaatti-kiinteistöt ovat sopineet maankäyttösopimuksessa mm. kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista sekä yleisten alueiden luovuttamisesta kunnalle. Senaatti-kiinteistöt vastaa sopimuskorvausten suorittamisesta kunnalle.
- Ostajan vastuulle siirtyy ostettavan tontin osalta:
 - Velvollisuus liittyä kunnan vesi- ja jätevesihuoltoliikelaitoksen verkostoihin. Ostaja suorittaa liittymisestä liittymis- ja muut maksut liittymishetkellä voimassa olevien taksojen mukaan..
 - Rakennushankkeiden edellyttämien johtojen ja kaapeleiden siirroista ostaja sopii johtojen ja kaapeleiden omistajien kanssa.
 - Ostaja luovuttaa kunnalle taiteen toteuttamista varten perustettuun taiderahastoon summan, joka on suuruudeltaan 3 %:a tontin kauppahinnasta. Taiteeseen ohjattava raha maksetaan tonttihinnan päälle. Kerätyt varat käytetään Rykmentinpuiston alueella.



Havainnekuva. Rykmentin puistotie itään päin.
Rouhiainen Moricz arkkitehdit Oy

Kortteli, joka tuntuu kodilta



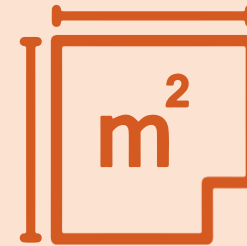
LIKKUMINEN

Korttelin kattavat kevyen liikenteen kulkureitit kulmineituvat korttelin reitistöön, joka yhdistää korttelin toiminnot toisiinsa niin ulko- kuin sisätiloissa. Korttelin pysäköinti on ratkaistu maksimoiden yhteisen piha-alueen käyttö.



KORTTELIN YHTEISPIHA

Korttelipihasta luodaan yksi iso yhteispiha, jossa on rikas paletti toimintoja. Pihat jaotellaan kolmeen suurempaan yhteispiha-alueeseen: palveluihin ja yhdessä oleskeluun keskittyvään *palvelupihaan*, liikuntaan ja aktiviteetteihin painottuvaan *aktiivipihaan*, sekä luontoon ja kasveihin keskittyvään *viherpihaan*.



ASUMINEN

Asunnoissa on huomioitu erityisesti välittömät ulkoyhteydet – maantasokerroksissa on rivitalomaisia asuntoja omalla pienellä pihalla, muissa asunnoissa on reilu parveke. Pohjaratkaisuissa on huomioitu erityisesti muuntojoustavuus asukkaan toimintakyvyn muutosten mukaan, sekä apuvälineillä liikkuminen. Korttelissa on mahdollisuudet kimppa-asumiseen ja raakatila-asuntoihin.



IKÄYSTÄVÄLLISYYS

Ikäystävällisyys otetaan huomioon niin aistiystävällisyydessä, kuin orientoitavuudessa. Raput ja talot ovat toisistaan tunnistettavia, opasteista ja grafiikoista luodaan selkeät, sekä tiloissa ohjaututaan moniaistillisesti.



9. Myyntiprosessi, tarjous

Sitovat ostotarjoukset pyydetään toimittamaan 27.10.2026 klo 14.00 mennessä sähköpostitse kirjaamo@senaatti.fi Sähköpostiin "Tuusula, Rykmentinpuisto 5726-1, KM1101". Myöhästyneitä tarjouksia ei hyväksytä.

Sitovat tarjoukset pyydetään jättämään korttelia koskien perustuen tähän myyntiesitteeseen ja materiaalipankissa tarjottuihin tietoihin. Tarjousten tulee olla voimassa 20.12.2026 asti.

Tarjouksen tulee sisältää vähintään seuraavat tiedot:

1. Sitova kokonaistarjous ja erikseen esitettynä kunkin tilatyypin osalta (€/ k-m²) nettona (esim. asuminen/toimisto/liiketila)
2. Ostajan kuvaus ja ostajan mahdollisesti esittämien muiden ostajatahojen tai käyttäjien kuvaus
3. Kaikki keskeiset ehdot kaupan täytäntöön panemiseksi (rahoitus, maksuaika, hyväksynnät, muut mahdolliset)
4. Suunniteltu tuotantomuoto (omistus, vuokra, ARA, yhteisöllinen asuminen)
5. Yksilöinti koskeeko tarjous koko tonttia vai mitä osaa tontista

Huom. Ostajien (yritys tai yritysryhmän jäsenet) tulee täyttää soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset;

- Taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset toteuttaa hanke
- Verot ja muut julkiset maksut on suoritettu
- Ostajaan tai sen määräysvaltaa käyttävään tahoon ei kohdistu Euroopan Unionin tai YK:n pakotteita

9. Myyntiprosessi, kaupan loppuun saattaminen

- Sitovien tarjousten pohjalta myyjä kutsuu yhden tai useamman tahon jatkoneuvotteluihin ja pyytää tarvittaessa tarkennuksia tarjouksiin.
- Kilpailu ratkaisuun vaikuttavat tarjouksesta erityisesti: hinta, korttelin monipuolisuus ja mahdolliset muut ehdot.
- Kilpailun ratkaistaan näiden seikkojen kokonaisarviointina
- Neuvottelujen jälkeen Senaatti valitsee voittajan tai voittajat ja hakee hallituksen päätöksen, jonka jälkeen on tavoitteena allekirjoittaa kiinteistökauppa marraskuun 2026 aikana.

ELOKU 2026

LOKA/MARRAS-
KU 2026

MARRASKUU 2026

MYNNIN
ALOITUS

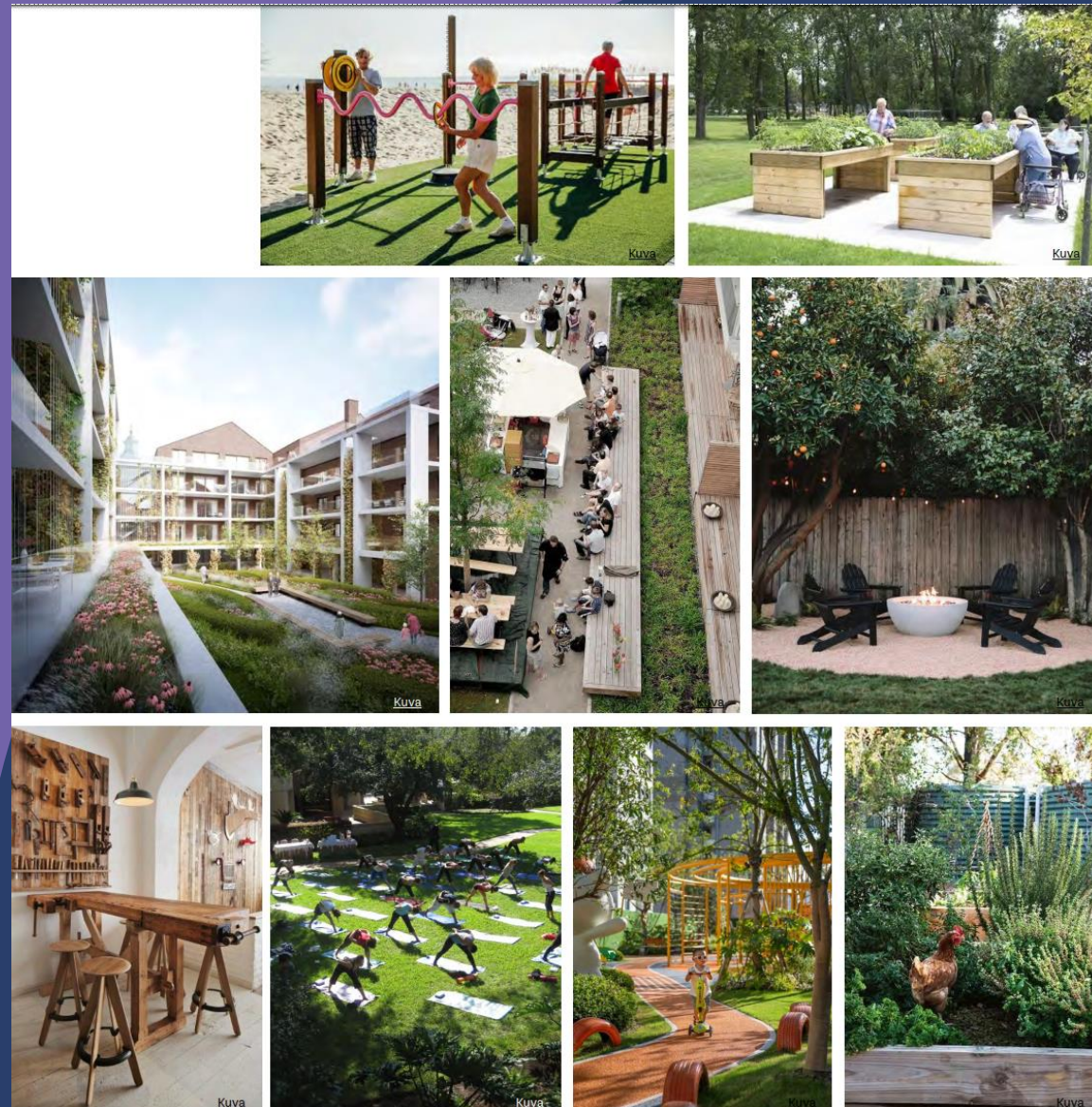
TARJOUSTEN
JÄTTÖ JA
NEUVOTTELUT

KAUPAN LOPPUUN-
SAATTAMINEN



SENAATTI

22



10. Projektipankin sisältö

Tunnukset projektipankkiin saa pyytämällä ne erikseen Kirsi.Lotjonen@senaatti.fi
Ilmoitathan pyynnön yhteydessä nimen, sähköpostiosoitteen, yrityksen nimen ja postiosoitteen.

1. Myyntiesite

- Myyntiesite Tuusula Rykmentinpuisto 5726-1 A-24

2. Asemakaava

- Kaavakartta ja määräykset.pdf
- Kaavaselostus.pdf
- Rakennustapaohje.pdf

3. Kiinteistötiedot

- Lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote

4. Viitesuunnitelmia

- Tontinkäyttösuunnitelma Rykmentinpuisto 1.12.2020.pdf
- Tutkielma tontin jakamisesta 25.11.2020.pdf
- Rykmentinpuiston LA-terminaali katusuunnitelmaehdotus 4-2022.pdf

5. Maaperä

- 370222_Rykmentinpuisto_tutkimusraportti_A0.pdf
- Rakennettavuusselvitys Senaatti Tuusula Rykmentinpuisto, kortteli 5726 Golder Associates Oy 21.9.2020

6. Ikäystävällinen asuminen projekti

- Ikäystävällinen asuinkonsepti Tuusulan keskustaan

7. Kauppakirjaluonnos

- Kauppakirjaluonnos

11. Muuta huomioitavaa

- Myyjä pidättää oikeuden oikaista tässä myyntiesitteessä, muussa kirjoitetussa materiaalissa tai suullisesti esitetyissä tiedoissa olevaa informaatiota.
- Myyjä ei vastaa tässä myyntiesitteessä esitettyjen tietojen tai muun kirjallisesti tai suullisesti toimitetun materiaalin oikeellisuudesta ostajalle tai heidän neuvonantajilleen.
- Myyjä pidättää oikeuden harkinnanmukaisesti ja ilman velvollisuuksia potentiaalisia ostajia kohtaan muuttaa prosessiehtoja milloin tahansa, hylätä jonkin tai kaikki tarjoukset sekä päättää neuvottelut tai keskustelut ilman erityistä syytä.
- Jokainen kiinnostunut taho on vastuussa kaikista omista kustannuksistaan omasta toiminnastaan ja neuvonantajiansa palkkioista liittyen mahdolliseen transaktioon, myös siinä tapauksessa, että myyjä päättäisi lopettaa transaktioproessin eikä toteuttaisi mahdollista transaktiota.

Yhteystiedot

Otto Virenius

Senaatti-kiinteistöt,
kiinteistökehityspäällikkö
otto.virenius@senaatti.fi
040 7188028

Projektipankkitunnusten tilaus:

Kirsi Lötjönen

Senaatti-kiinteistöt, kiinteistöassistentti
Kirsi.Lotjonen@senaatti.fi

