

Kunnanhallitus, kokous 11.8.2025

§ 346 Maankäyttösopimus ja esisopimus määräalan kaupasta, Palkkitie, Hyrylän Palkkitie Oy ja Palkkila KKOY

TUUDno-2019-1586

Aikaisempi käsittely

[Kuntakehityslautakunta, 21.8.2019](#)

Valmistelija

Tuija Palkki, maankäyttöinsinööri, tuija.palkki@tuusula.fi
Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö, paivi.hamalainen@tuusula.fi

Perustelut

Asiaselostus

Palkkila Oy omistaa kiinteistöt Karila 858-401-3-322, Palkkila II 858-401-3-331, Palkkila III 858-401-3-332, Palkkikujanpää 858-401-3-1847 ja Jaakkola 858-401-3-1845, joiden pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan yhteensä noin 21 944 m². Voimassa olevassa Raviradan alue - nimisessä asemakaavassa (vahvistettu 23.11.2006 n:o 3423) sopimusalue on merkitty osin varastorakennusten korttelialueeksi (TV), osin autopaikkojen korttelialueeksi ja osin katualueeksi.

Kunnanhallitus on kokouksessaan 20.5.2019 § 197 päättänyt lisätä Palkkitien alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen työohjelmaan kärkihankkeeksi.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena maanomistajan alueella on nostaa rakennusoikeutta ja säilyttää alueen käyttötarkoitus ennallaan. Lisäksi kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan Palkkitie 3 kiinteistöjen mahdollisuus laajentaa toimintaansa koilliseen kunnan omistamalle suojaviheralueelle (EV) sekä puistoalueelle (P). Sopimuksen mukaan kunta myy ko. alueelleen kaavoitettavat korttelialueet maanomistajalle asemakaavan saatua lainvoiman. Asemakaavan tavoitteena on kaavoittaa alue osayleiskaavan mukaiseen toimintaan. Käyttötarkoitus, rakennusoikeuden määrä ja yksityiskohdat ratkaistaan kaavamuutoksen suunnittelutyön yhteydessä.

Nyt tehtävässä sopimuksessa sovitaan, että kunta vastaa sopimusalueen osalta asemakaavan laatimisesta aiheutuvista kustannuksista ja asemakaavan valmistelun yhteydessä vaadittavien selvitysten ja suunnitelmien kustannuksista. Maanomistaja vastaa kaikista teettämistään viitesuunnitelmista tms. alueenkäyttösuunnitelmista.

Asemakaavasta sopijapuolille koituvan hyödyn sekä kaavan toteuttamiskustannusten jako tapahtuu myöhemmin tehtävän maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisen maankäyttösopimuksen mukaisesti. Maankäyttösopimus laaditaan maankäyttösopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevien Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksymien sopimusperiaatteiden mukaisesti.

Kaavoituksen jälkeen myytävät tontit tai tontinosat

Kunnan sopimusalueella omistamalle alueelle kaavoitettavat tontit myydään Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksymällä käyvällä myyntihinnalla, jonka tueksi kunta tilaa myyntihetkellä ulkopuolisen arvioitsijan hinta-arviot.

Sopijapuolten kesken on neuvoteltu liitteenä esitetyn mukainen sopimus.

Ehdotus

Esittelijä

Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö, asko.honkanen@tuusula.fi

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä liitteenä olevan sopimuksen, jolla sovitaan asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen käynnistämisestä, kumppanuuskaavoituksesta sekä luovutettavista tonteista koskien Palkkila Oy:n omistamia kiinteistöjä Karila 858-401-3-322, Palkkila II 858-401-3-331, Palkkila III 858-401-3-332, Palkkikujanpää 858-401-3-1847 ja Jaakkola 858-401-3-1845, sekä osaa Tuusulan kunnan omistamasta kiinteistöstä Aurinkomäki 858-401-5-448.
- oikeuttaa allekirjoittajan tekemään sopimukseen tarvittavat vähäiset muutokset ja allekirjoituksellaan hyväksymään lopullisen sopimuksen.

Puheenjohtajan avattua keskustelun, varapuheenjohtaja Liisa Sorri ehdotti palautusta, ehdotus raukesi kannattamattomana. Sorri jätti eriävän mielipiteen.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Eriävä mielipide

Liisa Sorri:

Kuntakehityslautakunta 21.8.2019

§99 Palkkila Oy, asemakaavan muutoksen käynnistäminen ja kumppanuuskaavoitus sopimus, Palkkitie

Eriävä mielipide

Mielestäni asia olisi tullut palauttaa uudelleen valmisteltavaksi niin, että kunta myy itse uudet työpaikkatontit, mikäli niitä kaavoitetaan kunnan omistamalle alueelle, joka on suojaviheraluetta, puistoaluetta ja osittain pohjavesialuetta. Kunnalla on pula työpaikkatonteista, joten ei ole perusteltua luovuttaa niitä kaavoituksen käynnistämissopimuksen hakijalle. Alueen jo rakennettujen tonttien rakennusoikeuden kohtuullinen nostaminen on kannatettavaa.

Liisa Sorri

Valmistelija

- Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö, paivi.hamalainen@tuusula.fi

Perustelut

Tuusulan kunta on laatinut Palkkitie -nimisen asemakaavaehdotuksen (nro 3614). Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 17.10.–18.11.2024.

Kunta ja maanomistajat ovat 1.10.2019 allekirjoittaneet kaavoituksen käynnistämissopimuksen ja kumppanuuskaavoitusopimuksen, jonka kuntakehityslautakunta on hyväksynyt 21.8.2019 § 99 ja lisäksi osalle kaava-aluetta on tehty sopimus kaavoituksen käynnistämisestä jo vuonna 2004.

Hyrylän Palkkitie Oy omistaa kiinteistön 858-401-3-1831. Maanomistajan kanssa on neuvoteltu maankäyttösopimus ja esisopimus alueiden vaihdosta. Sopimusalueen pinta-ala on kaavalaskennan mukaan noin 59 678 m². Sopimuksella maanomistaja osallistuu asemakaavan rakentamista palvelevan sisäisen ja ulkoisen yhdyskuntarakentamisen kunnalle aiheuttamiin kustannuksiin alueidenkäyttölain 91 b §:n, kunnan maapoliittisen ohjelman ja valtuuston päätöksen mukaisesti.

Tuusulan maapoliittisen ohjelman mukaan asemakaavan muutosalueilla korvauksen perusteena on asemakaavoituksesta syntyvä maan arvon muutos. Maanomistaja on velvollinen korvaamaan kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista 35–70 % saamastaan rakennusoikeuden tai käyttötarkoituksen muutoksen tuomasta arvonnoususta. Sopimuskorvauksen määrän on oltava lähellä kustannuksia, jotka yhdyskuntarakentamisesta kunnalle on aiheutunut tai aiheutuu.

Alueella voimassa olevassa Raviradan alueen rakennuskaava (nro 12) -nimisessä asemakaavassa maanomistajan omistama alue on osoitettu merkinnällä VU-1 urheilu ja virkistyspalvelualueeksi. Voimassa olevan kaavan VU-1 arvoksi on arvioitu 7 euroa/m², eli 417 746,00 euroa.

Asemakaavaehdotuksen mukaan maanomistajan maalle on osoitettu KTY korttelialuetta tehokkuudella $e=0,3$ noin 59 565 m² (17 870 k-m²). Kiinteistöarvioihin perustuen KTY rakennusoikeuden arvo alueella on 170 euroa/k-m². Uuden kaavan rakennusoikeuden arvo on siis 3 037 900,00 euroa.

Edellä esitetyn perusteella sopimuskorvauksen perusteena oleva arvonnousu on 2 620 154,00 euroa.

Kaavamuutoksesta aiheutuu katualueiden muutostöistä kunnallistekniikan kustannuksia noin 530 000 euroa. Sopimuskorvausta peritään 35 % arvonnoususta, jonka arvioidaan kattavan kunnalle hankkeesta aiheutuvat kustannukset.

Sopimuskorvauksen määrä on 917 053,90 euroa. Maanomistaja suorittaa sopimuskorvauksen osin rahana 517 053,90 euroa ja osin alueluovutuksena (arvo 400 000,00 euroa).

Maanomistaja luovuttaa kunnalle noin 5 698 m² (1140 k-m²) suuruisen AP-5 tontin korttelissa 33062. Tontin arvoksi on arvioitu 400 000 euroa ja maanomistaja kuittaa sillä osan sopimuskorvauksesta maksetuksi.

Maanomistaja luovuttaa lisäksi sopimusalueella olevat katualueet (n. 113 m²+ raviradankujan viiste noin 50 m²) kunnalle ilman erillistä korvausta.

Kunta omistaa noin 436 m² (130 k-m²) suuruisen osan korttelista 5527, ja luovuttaa sen 22 100 euron kauppahinnalla maanomistajalle.

Maanomistaja maksaa vaihdossa kunnalle välirahaa 22 100 euroa.

Kumppanuuskaavoitussopimuksessa on sovittu myös maanomistajan etuoikeudesta ostaa maanomistajan omistaman korttelin 5501 jatkeeksi kaavoitettava alue. Kunnan omistama noin 22 785 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 858-401-5-453 on Palkkitie -nimisessä asemakaavaehdotuksessa osoitettu KTY-korttelialueeksi (6 836 k-m²). Kunta myy sen kiinteistöarvioihin perustuvalla KTY rakennusoikeuden hinnalla 170 euroa/k-m², yhteensä 1 162 120 € Palkkila KKOY:lle.

Koska kyseessä on maapoliittisen ohjelman mukaisen maankäytösopimuksen hyväksyminen, on päätösvalta kunnanhallituksella.

Ehdotus

Esittelijä

- Antti-Pekka Röntynen, hallintojohtaja, antti-pekka.rontynen@tuusula.fi

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä Tuusulan kunnan sekä Hyrylän Palkkitie Oy:n välillä 5.8.2025 allekirjoitetun kiinteistöä 858-401-3-1831 koskevan maankäytösopimuksen ja alueiden vaihtoa koskevan esisopimuksen, jolla maanomistaja luovuttaa kunnalle noin 5861 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 858-401-3-1831 ja Kunta luovuttaa maanomistajalle noin 41 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 858-401-3-368 ja noin 89 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 858-401-3-223. Maanomistaja maksaa maankäytösopimukseen perustuvasta vaihdosta kunnalle välirahaa 22 100 euroa;
- hyväksyä Tuusulan kunnan sekä Palkkila KKOY:n välillä 5.8.2025 allekirjoitetun määräalan kaupan esisopimuksen, jolla kunta myy noin 22 785 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 858-401-5-453 Palkkila KKOY:lle 1 162 120 euron kauppahinnalla;
- oikeuttaa allekirjoittajan tarvittaessa tekemään lopulliseen vaihtokirjaan ja kauppakirjaan pieniä, teknisluonteisia tarkistuksia ja allekirjoituksellaan hyväksymään esisopimusten mukaisen lopullisen vaihtokirjan ja lopullisen kauppakirjan, jotka allekirjoitetaan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun aluetta koskeva asemakaava (nro 3614) on tullut voimaan.

Päätös

Kunnanhallitus päätti

- hyväksyä Tuusulan kunnan sekä Hyrylän Palkkitie Oy:n välillä 5.8.2025 allekirjoitetun kiinteistöä 858-401-3-1831 koskevan maankäyttösopimuksen ja alueiden vaihtoa koskevan esisopimuksen, jolla maanomistaja luovuttaa kunnalle noin 5861 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 858-401-3-1831 ja Kunta luovuttaa maanomistajalle noin 41 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 858-401-3-368 ja noin 89 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 858-401-3-223. Maanomistaja maksaa maankäyttösopimukseen perustuvasta vaihdosta kunnalle välirahaa 22 100 euroa;
- hyväksyä Tuusulan kunnan sekä Palkkila KKOY:n välillä 5.8.2025 allekirjoitetun määräalan kaupan esisopimuksen, jolla kunta myy noin 22 785 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 858-401-5-453 Palkkila KKOY:lle 1 162 120 euron kauppahinnalla;
- oikeuttaa allekirjoittajan tarvittaessa tekemään lopulliseen vaihtokirjaan ja kauppakirjaan pieniä, teknisluonteisia tarkistuksia ja allekirjoituksellaan hyväksymään esisopimusten mukaisen lopullisen vaihtokirjan ja lopullisen kauppakirjan, jotka allekirjoitetaan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun aluetta koskeva asemakaava (nro 3614) on tullut voimaan.

Esteellisyys

- Kalle Ikkela

Kokouskäsittely

Valtuuston 1. varapuheenjohtaja Kalle Ikkela ilmoitti olevansa hallintolain 28.1 pykälän kohdan 1 mukaisesti esteellinen (osallisuusjäävi) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Maankäyttöpäällikkö Hämäläinen selosti asiaa kokouksessa.

Tiedoksi

asianosainen, maankäyttö, taloushallinto, Monetra/kirjanpito, kaavoitus/Olkkola

Liitteet

[Esisopimus, Palkkila KKOY, 5.8.2025, khall 11.8.2025.pdf \(pdf, 1783 kt\)](#)

[Maankäyttösopimus ja esisopimus, Hyrylän Palkkitie Oy, 5.8.2025, khall 11.8.2025.pdf \(pdf, 4964 kt\)](#)

[Kuuntele Esisopimus, Palkkila KKOY, 5.8.2025, khall 11.8.2025.pdf](#)

[Kuuntele Maankäyttösopimus ja esisopimus, Hyrylän Palkkitie Oy, 5.8.2025, khall 11.8.2025.pdf](#)
