

## Upokaskujan yritystontin hinnoittelu

Kunnanhallitus 16.03.2026 § 105  
405/10.00.00/2026

### Valmistelija

Palkki Tuija, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Hallintosäännön mukaisesti asemakaavan mukaisten tonttien hinnoittelusta päättää valtuusto. Kuntalain (410/2015) 130 §:n mukaisesti kunnan tulee hinnoitella markkinoilla kilpailutilanteessa toimiville tahoille luovuttamansa yritys- ja tuottajamuotoiset tontit markkina-arvon mukaisesti perustuen puolueettoman arvioitsijan arvioon. Tätä hintapäätösesitystä varten kunta on tilannut kiinteistöä kuntalain 130 §:n mukaisesti ulkopuolisen puolueettoman auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan hinta-arvion vuonna 2025 ja lisäksi hinnoittelun perusteena käytetään lähialueelta tilattuja samantapaisen kaavan käyttötarkoituksen arvioita.

Etelä-Tuusulassa on vireillä Kulomäen ja Jusslan työpaikka alueet-niminen asemakaavahanke (nro 3657), josta on irrotettu erilliseksi kaavahankkeeksi Upokaskujan asemakaavan muutos (nro 3649). Upokaskujaa koskien on allekirjoitettu kaavoituksen käynnistämissopimus 2.3.2022, jonka kuntakehityslautakunta oli hyväksynyt kokouksessaan 15.12.2021 § 108.

Maankäyttösopimusneuvotteluja varten tarvitaan alueelle hintapäätös. Alueelta on pyydetty ulkopuolisten arvioitsijoiden hinta-arviot, joiden vaihteluväli on 100 euroa/k-m<sup>2</sup>–170 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tähän perustuen esitetään Upokaskujan asemakaavan TK, Teollisuus ja varasto-, sekä liike- ja toimistokennusten korttelialueen arvoksi 170 euroa/k-m<sup>2</sup>. Hintaesitys on sama, jota valtuusto päätti kokouksessaan 13.10.2025 § 173 käyttää Högborgintien ja Huurrekuja II asemakaava-alueilla.

### Esittelijä

kansliapäällikkö Oksanen Annaliisa

### Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että valtuusto päättää, että Upokaskujan asemakaava-alueen maankäyttösopimuksessa käytetään TK-rakennusoikeuden hintana 170 euroa/k-m<sup>2</sup>.

### Päätös

Kunnanhallitus päätti hyväksyä ehdotuksen yksimielisesti.