

## Moukarinkuja II ja III, asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus

Kuntakehityslautakunta 15.04.2026 § 39  
844/10.00.01.02/2026

### Valmistelija

Karjalainen Teemu, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Sahanrinteen Liiketalo Oy, Sahankulman Liiketalo Oy ja Ojala Kiinteistöt Oy omistavat kiinteistöt Ojala 858-401-3-293, Sauvo 858-401-3-292, Suomaa 858-401-3-135, Perhola 858-401-3-36, Suonummi 858-401-3-70, Haukkaniemi 858-401-3-325, Välimaa 858-401-3-165, Koivurinne 2 858-401-3-316, Koivurinne 858-401-3-306 ja Koivumäki 858-401-3-319 joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 44632 m<sup>2</sup>. Alueella voimassa olevissa Moukarinkuja (nro 3394) ja Sahan alueen rakennuskaava (nro 97) nimisissä asemakaavoissa maanomistajan omistama sopimusalue on merkitty merkinnällä K-8, Liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi tehokkuudella e=0.50 ja AL-27, Asuin, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 5343 k-m<sup>2</sup> sekä AO-10 Erillispientalojen korttelialueeksi tehokkuudella e=0.20.

Tuusulan kunta omistaa kiinteistöt Urheilumuori 858-401-3-190, Urheilukenttä 858-401-3-116, Etelämäki 858-401-3-383 ja Urheilukenttä 858-401-3-326 jotka ovat mukana kaavahankkeessa.

Moukarinkuja II ja III -niminen asemakaavahanke on määritetty kunnanvaltuuston 10.11.2025 § 191 hyväksymässä kaavoitussuunnitelmassa kärkihankkeeksi.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on Moukarinkujan ja Tuusulanväylän välisellä alueella liiketoiminnan kehittäminen, tarkastella asuinrakentamisen täydentämisen mahdollisuuksia sekä varmistaa ekologisten yhteystarpeiden, virkistysalueiden ja -reittien sekä hulevesien hallinnan järjestäminen. Kaava toteuttaa Tuusulan kuntastrategiaa mahdollistaen laadukkaiden ja saavutettavien palvelujen suunnittelun uudistuvassa ympäristössä, tiiviimpien keskusta-alueiden rakentamisen palveluja monipuolistamassa sekä monipuolisemmat asumisen mahdollisuudet varmistamalla tonttitarjonnan ja erilaiset asumismuodot. Lisäksi kaava luo edellytyksiä työpaikatonteille, joihin liittyvät erinomaiset liikenneyhteydet. Käyttötarkoitus, rakennusoikeuden määrä ja yksityiskohdat ratkaistaan kaavan suunnittelutyön yhteydessä.

Maanomistaja osallistuu asemakaavoituksen ja sen vaatimien selvitysten kustannuksiin maksamalla kunnalle asemakaavan laatimisesta palveluhinnaston mukaisen maksun 11 000 €. Mikäli maanomistaja käyttää hankesuunnittelussa konsulttia, maanomistaja vastaa itse kaikista siitä aiheutuvista kustannuksista.

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

Mikäli liikerakentamisen korttelialue laajenee kunnan omistamalle alueelle, kunta myy asemakaavan muutoksen mukaiset liiketontin osat maanomistajalle asemakaavan saatua lainvoiman. Tontinosat myydään

ulkopuolisen arvioitsijan määrittämällä käyvällä myyntihinnalla, Tuusulan kunnan käyttämien normaalien tontinluovutusehtojen sekä muutoin yleisesti hyväksytyjen kauppaehtojen mukaan.

Sopijapuolten kesken on neuvoteltu liitteenä esitetyn mukainen sopimus. Tämä sopimus korvaa osapuolten välillä 10.4.2006, 2.2.2015 ja 11.8.2021 allekirjoitetut asemakaavoituksen käynnistämistä koskevat sopimukset.

**Esittelijä**

maankäyttöpäällikkö Hämäläinen Päivi

**Päätösehdotus**

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä liitteenä olevan sopimusluonnoksen jolla sovitaan asemakaavamuutoksen käynnistämisestä kiinteistöillä Ojala 858-401-3-293, Sauvo 858-401-3-292, Suomaa 858-401-3-135, Perhola 858-401-3-36, Suonummi 858-401-3-70, Haukkaniemi 858-401-3-325, Välimaa 858-401-3-165, Koivu-rinne 2 858-401-3-316, Koivurinne 858-401-3-306 ja Koivumäki 858-401-3-319.

- oikeuttaa allekirjoittajan tekemään sopimukseen tarvittavat vähäiset muutokset ja allekirjoituksellaan hyväksymään lopullisen sopimuksen.

**Päätös**

Kuntakehityslautakunta päätti

- hyväksyä liitteenä olevan sopimusluonnoksen jolla sovitaan asemakaavamuutoksen käynnistämisestä kiinteistöillä Ojala 858-401-3-293, Sauvo 858-401-3-292, Suomaa 858-401-3-135, Perhola 858-401-3-36, Suonummi 858-401-3-70, Haukkaniemi 858-401-3-325, Välimaa 858-401-3-165, Koivu-rinne 2 858-401-3-316, Koivurinne 858-401-3-306 ja Koivumäki 858-401-3-319.

- oikeuttaa allekirjoittajan tekemään sopimukseen tarvittavat vähäiset muutokset ja allekirjoituksellaan hyväksymään lopullisen sopimuksen.