

1101/10.00.01.00/2026

Maa-alueiden vaihtaminen, Jokela

Selostus Tuusulan kunta osti kiinteistön 858-405-2-543 rakennuksineen VR Oyj:ltä 11.6.2025 allekirjoitetulla kauppakirjalla. Osa rakennuksesta sijaitsee Suomen valtion omistamalla alueella, jota hallinnoi Väylävirasto. Väyläviraston kanssa on käyty neuvotteluja maa-alueen hankkimisesta, jotta rakennus saataisiin kokonaisuudessaan Tuusulan kunnan omistaman kiinteistön alueelle.

Neuvottelujen yhteydessä Tuusulan kunnalla tuli esiin myös muita maanhankintatarpeita samasta kiinteistöstä. Kunnan maanhankintatarpeet liittyvät Jokelan aseman pysäköintialueen kehittämiseen ja radan itäpuolella vireillä olevan Asemapolun asemakaavamuutoksen mukaisen, pp-merkinnällä olevan, Asemapolku -nimisen katualueen hankintaan. Vastaavasti Väylävirastolla nousi esiin aseman asematunnelin kehittämiseen liittyviä ostotarpeita.

Neuvottelujen tuloksena päädyttiin maa-alueiden vaihtamiseen. Tuusulan kunta luovuttaa Väylävirastolle noin 459 m² suuruisen määräalan tilasta 858-405-2-543 Jokelan asema. Määräala käsittää kaksi erillistä palstaa, joiden pinta-alat ovat noin 156 m² ja 303 m². Väylävirasto luovuttaa Tuusulan kunnalle noin 2 722 m² suuruisen määräalan lunastusyksiköstä 858-871-1-5 Rautatiealue. Määräala käsittää kolme erillistä palstaa, joiden pinta-alat ovat noin 92 m², 1 769 m² ja 861 m².

Vaihdon kohteiden alueella on voimassa lääninhallituksessa 15.12.1970 vahvistettu Jokela I -asemakaava (kaavanumero 12) sekä lääninhallituksessa 17.10.1995 vahvistettu Jokelan asema -asemakaava (kaavanumero 3197). Voimassa olevissa asemakaavoissa vaihdon kohteet on osoitettu kokonaisuudessaan LR-merkinnällä rautatiealueeksi/raideliikennealueeksi. Kunnalle luovutettavan määräalan noin 1 769 m² suuruisen palstan alueella on vireillä Asemapolun asemakaavamuutos (kaavanumero 3634). 29.8.-30.9.2024 nähtävillä olleessa asemakaavaehdotuksessa radan itäpuolella palsta on osoitettu pp-merkinnällä Asemapolku -nimiseksi jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi.

Väyläviraston luovuttaman määräalan kauppahinta on 2 906 (kaksituhatta yhdeksänsataakuusi) euroa ja Tuusulan kunnan luovuttaman määräalan kauppahinta on 459 euroa (neljäsataaviisikymmentäyhdeksän) euroa. Tuusulan kunta suorittaa välirahana Väylävirastolle 2 447 (kaksituhatta neljäsataaneljäkymmentäseitsemän) euroa. Hinnoissa on huomioitu mm. kaavatilanne, kohteiden sijainti, mahdollinen tuleva käyttötarkoitus sekä kunnan aiemmin alueella tehdyt kaupat. Kaupan ehdot on esitetty liitteenä olevassa vaihtokirjaluonnoksessa.

Ehdotus Ehdotan, että Tuusulan kunta vaihtaa noin 459 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 858-405-2-543 Jokelan asema noin 2 722 m² suuruisen määräalaan lunastusyksiköstä 858-871-1-5 Rautatiealue sekä suorittaa vaihdosta 2 447 euron välirahan ja muutoin liitteenä olevan vaihtokirjaluonnoksen sekä tämän viranhaltijapäätöksen mukaisin ehdoin.

Tuusulan kunta
kuntakehitysjohtaja

07.05.2026

§ 46/2026

Liitteet Vaihtokirjaluonnos
 Karttaliite**Päätöksen peruste**

Tuusulan kunnan hallintosääntö, toimivalta maankäytön ja rakentamisen asioissa.

Päätös Päätän, että Tuusulan kunta
 - vaihtaa Suomen valtion/Väyläviraston kanssa noin 459 m2 määräalan
 kiinteistöstä 858-405-2-543 lunastusyksikön 858-871-1-5 noin 2 722 m2
 määräalaan
 - suorittaa välirahana 2 447,00 euroa.
 Vaihtokirja allekirjoitetaan liitteenä olevan vaihtokirjaluonnoksen sekä tämän
 viranhaltijapäätöksen mukaisin ehdoin.

Andersson Albert
kuntakehitysjohtaja

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Tuusulan kunnan asianhallintajärjestelmässä.

Lisätiedot/valmistelija

Tölli Antti, etunimi.sukunimi@tuusula.fi, p. 040 314 3558

Nähtävilläolo

Päätös julkaistaan kunnan yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksi asianosainen, pormestari, kansliapäällikkö, kuntakehityslautakunnan pj. ja
 varapj., kansliapäällikkö, maankäyttö/Hämäläinen, Kekki, Huhtala, Ählgren ja
 Valtonen, maankäyttö, taloushallinto/Sammalniemi ja Alhola, Monetra/kirjanpito