

Maankäyttösopimuksen hyväksyminen, Upokaskuja II, Maantiekylä

Kunnanhallitus 10.8.2026

1639/10.00.01.02/2026

Valmistelija

Palkki Tuija, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Tuusulan kunta on laatinut Upokaskuja II -nimisen asemakaavaehdotuksen (nro 3649). Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 19.2.–23.3.2026.

Asemakaavan muutos sijoittuu Etelä-Tuusulaan, Kelatien työpaikka-alueelle ja koskee korttelia 9015. Kaavaratkaisulla kasvatetaan tontin rakennusoikeutta, mikä parantaa yritystoiminnan olosuhteita. Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty tontin omistajan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Jaakko Härkönen omistaa kiinteistön 858-411-6-112. Maanomistajan kanssa on neuvoteltu maankäyttösopimus. Sopimusalueen pinta-ala on kaavalaskennan mukaan noin 5452 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 lisärakennusoikeuden tai käyttötarkoituksen muutoksen arvosta. Sopimuskorvauksen määrän on oltava lähellä kustannuksia, jotka yhdyskuntarakentamisesta kunnalle on aiheutunut tai aiheutuu.

Alueella voimassa olevassa Upokaskuja (nro 3581) -nimisessä asemakaavassa maanomistajan omistama sopimusalue on osoitettu merkinnällä (TK) Teollisuus ja varasto sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 1800 k-m². Kiinteistöarvioihin perustuen TK rakennusoikeuden arvo alueella on 170 €/k-m². Voimassa olevan kaavan rakennusoikeuden arvo on 306 000 €.

Asemakaavaehdotuksen mukaan maanomistajan maalle on osoitettu TK korttelialuetta tehokkuudella e=0,5 2726 k-m². Uuden kaavan rakennusoikeuden arvo on 463 420 €.

Edellä esitetyn perusteella sopimuskorvauksen perusteena oleva arvonnousu on 157 420 €. Kaavamuutoksesta ei aiheudu kunnalle merkittäviä kustannuksia. Sopimuskorvausta peritään 35 % arvonnoususta.

Sopimuskorvauksen määrä on 55 097,00 €. Maanomistaja suorittaa sopimuskorvauksen rahana.

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

Esittelijä

kansliapäällikkö Oksanen Annaliisa

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä kunnan ja maanomistajan välillä 6.7.2026 allekirjoitetun kiinteistöä 858-411-6-112 koskevan maankäyttösopimuksen. Maanomistaja maksaa kunnalle sopimuskorvauksena 55 097 euroa.

Päätös