

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Aika 17.01.2024, klo 17:00 - 20:13

Paikka Rykmentinpuisto, kokoustila Everstiluutnantti, Rykmentintie 48

### **Käsitellyt asiat**

- § 1 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 2 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 3 Rakennuskiellon jatkaminen, korttelit 5509 ja 33228**
- § 4 Koskensillantien ja Esikunnanpolun kortteleiden asemakaavamuutos (3633), luonnoksen nähtäville asettaminen**
- § 5 Tuuskodon asemakaavan muutos, kaava nro 3562, suunnitteluperiaatteiden hyväksyminen**
- § 6 Sikokallion alueesta luonnonsuojelualue, aloite**
- § 7 Kaavoituksen työohjelma vuodelle 2024**
- § 8 Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus**
- § 9 Ilmoitusasiat**
- § 10 Muut asiat**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Saapuvilla olleet jäsenet

Arto Lindberg, puheenjohtaja  
Jari Anttalainen, 1. varapuheenjohtaja  
Antti Heikkilä  
Erkka Jaakkola  
Sanna Kervinen  
Päivö Kuusisto  
Ringa Prauda-Rydgren  
Leena Saukko  
Liisa Sorri  
Mika Timonen  
Margita Winqvist

Muut saapuvilla olleet

Timo Havukunnas, hallintopalvelusihteeri, sihteeri  
Teija Hallenberg (etäyhteys), kaavasuunnittelija, saapui 17:10, poistui 20:04  
Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö, poistui 19:30  
Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö  
Kalle Ikkela, pormestari, poistui 20:00  
Joel Kosonen, nuorisovaltuuston edustaja  
Henna Lindström (etäyhteys), yleiskaavasuunnittelija  
Vili Lustman (etäyhteys), asemakaavasuunnittelija, poistui 19:04  
Tiia Niemelä (etäyhteys), kaavasuunnittelija  
Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö  
Aarne Partanen, nuorisovaltuuston edustaja  
Johanna Seesaro, tarkastuslautakunnan edustaja  
Pirjo Siren, kuntakehitysjohtaja

Poissa

Mika Mäki-Kuhna  
Antti Seppälä  
Sanna Takala

Allekirjoitukset

Arto Lindberg  
Puheenjohtaja

Timo Havukunnas  
Sihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Tuusulan asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Sanna Kervinen

Päivö Kuusisto

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Julkaistu yleisessä tietoverkossa 22.1.2024

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 1

### Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohtaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

#### **Päätös**

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 2

### Pöytäkirjan tarkastus

Kahden pöytäkirjan tarkastajan valinta.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohtaja

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Sanna Kervinen ja Päivö Kuusisto.

#### **Päätös**

Valittiin tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Sanna Kervinen ja Päivö Kuusisto.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Kuntakehityslautakunta, § 17,31.01.2018**

**Kunnanhallitus, § 65,26.02.2018**

**Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, § 7,15.03.2018**

**Valtuusto, § 26,19.03.2018**

**Kunnanhallitus, § 15,13.01.2020**

**Kuntakehityslautakunta, § 5,15.01.2020**

**Kunnanhallitus, § 29,20.01.2020**

**Valtuusto, § 4,27.01.2020**

**Kuntakehityslautakunta, § 7,19.01.2022**

**Kunnanhallitus, § 31,24.01.2022**

**Valtuusto, § 11,07.02.2022**

**Kuntakehityslautakunta, § 3, 17.01.2024**

**§ 3**

**Rakennuskiellon jatkaminen, korttelit 5509 ja 33228**

TUUDno-2018-164

**Kuntakehityslautakunta, 31.01.2018, § 17**

Valmistelijat / lisätiedot:

Asko Honkanen

asko.honkanen@tuusula.fi

kuntasuunnittelupäällikkö

**Maankäyttö ja rakennuslaki 53 §:**

*Alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon. Rakennuskieltoalueella maisemaa muuttavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia siten kuin 128 §:ssä säädetään (toimenpiderajoitus). Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kielloaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Kunnan määräämä rakennuskielto kaava-alueen laajentamiseksi voi kuitenkin kestää enintään kahdeksan vuotta.*

*Kielto on voimassa myös alueella, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavan muutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Rakennuskielto on syytä asettaa voimaan alueelle, jolla rakentaminen tai ympäristöä muuten merkittävästi muuttavat toimenpiteet saattaisivat vaikeuttaa kaavoituksen etenemistä tai tulevan asemakaavan tavoitteiden toteutumista. Rajoituksilla turvataan suunnittelun kohteena olevan alueen säilyminen muuttumattomana siihen asti, kunnes kaavalla on luotu edellytykset rakentamiselle tai kunnes suunnittelutyön yhteydessä on todettu, ettei aiottu hanke tuota estettä asetettujen maankäyttötavoitteiden toteutumiselle.*

*Rakennuskiellon astuttua voimaan erillistä lupaa ei tarvita myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Luvanvaraisia uudisrakentamisen lisäksi ovat maisemaa muuttavat hankkeet, kuten maanrakennustyöt, puiden kaataminen ja muut näihin verrattavat toimenpiteet. Rakennuskieltoa koskeva määräys ei ole valmistelevala laatua oleva hallintotoimi, vaan MRL 190 §:n tarkoittama valituskelpoinen ratkaisu. Asian luonteen vuoksi rakennuskieltoa koskeva päätös voidaan MRL 202 §:n mukaan määrätä tulemaan voimaan ennen sen lainvoimaiseksi tuleamista.*

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## Päätösvalta

Tuusulan kunnan hallintosäännön mukaan rakennuskieltojen asettamisesta päättää valtuusto.

## Asian tausta

Valtuusto päätti § 67/8.5.2017 asettaa Hyrylän taajaman etelälaidalle rakennuskiellon liitekartalla esitettyihin kortteleihin. Korttelit ovat: 5509 (Amerin ent. pääkonttorin kortteli), 33004 (Tuusulanväylän ja itäväylän kulmassa oleva kylmäaseman kortteli), 33228 (Terran ja Lidlin kortteli) sekä 33229 (toimitila-rakennusten kortteli). Rakennuskielto on päättymässä 26.4.2018. Rakennuskielto asetettiin, koska katsottiin olevan tarvetta selvittää ja varmistaa kunnan kaupallisen rakentamisen ohjauksen ja tältä osin asemakaavojen muuttamisen tarve.

## Rakennuskiellon jatkamisen harkinta

Koko Tuusulan kuntaa koskeva kaupallinen selvitys on valmistunut. Selvitykseen perustuen on tarkoitus asettaa tavoite mm. Hyrylän taajaman kaupallisen kehittämisen osalta. Tätä asiaa käsitellään kuntakehi-tyslautakunnassa 31.1. ja tämän jälkeen alkuvuoden aikana kunnanhallituksessa ja valtuustossa. Tavoitteen asettamisen jälkeen on perusteita tehdä päätöksiä rakennuskiellosta poikkeamiseksi jätettyjen poik-keamislupien osalta. Mikäli asetettava kaupallisen kehittämisen tavoite edellyttää mm. päivittäistavara-kaupan rakentamisen ohjaamista ko. alueelta ensisijaisesti toisaalle, tulee alueen asemakaavoja muuttaa. Asian keskeneräisyyden johdosta rakennuskieltoa on syytä jatkaa. Tavoitteen asettamisen jälkeen mahdollisesti alkavan kaavamuutostyön voi olettaa vievän noin vuoden. Näin ollen rakennuskieltoa on syytä jatkaa. Rakennuskieltoa esitetään jatkettavaksi kaksi vuotta siltä varalta että em. aikataulu ei toteudu. Kun asemakaavan muutos saa lainvoiman, rakennuskielto päättyy automaattisesti, joten ei ole perusteltua asettaa rakennuskieltoa lyhyemmäksi ajaksi kuin kahdeksi vuodeksi.

## Ehdotus

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että

- kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että
- VALTUUSTO päättää jatkaa MRL 53:n mukaista rakennuskieltoa kahdella vuodella 26.4.2020 saakka ja että päätöstä on noudatettava MRL 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

## Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että Jussi Salonen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 17.39.

---

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

### **Kunnanhallitus, 26.02.2018, § 65**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Asko Honkanen  
asko.honkanen@tuusula.fi  
kuntasuunnittelupäällikkö

.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Harri Lipasti, vt. hallintojohtaja

Kunnanhallitus päättää ehdottaa, että

VALTUUSTO päättää

- jatkaa MRL 53 §:n mukaista rakennuskieltoa kahdella vuodella 26.4.2020 saakka ja että päätöstä on noudatettava MRL 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

#### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

### **Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, 15.03.2018, § 7**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Asko Honkanen  
asko.honkanen@tuusula.fi  
kuntasuunnittelupäällikkö

#### **Ehdotus**

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta merkitsee asian tiedoksi.

#### **Päätös**

Merkittiin tiedoksi.

Pia Sjöroos ja Marko Härkönen olivat asiantuntijoina kokouksessa.

---

### **Valtuusto, 19.03.2018, § 26**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Asko Honkanen  
asko.honkanen@tuusula.fi  
kuntasuunnittelupäällikkö

#### **Ehdotus**

Valtuusto päättää



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- jatkaa MRL 53 §:n mukaista rakennuskieltoa kahdella vuodella 26.4.2020 saakka ja että päätöstä on noudatettava MRL 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

#### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Kokous keskeytettiin tauon ajaksi klo 20.40 - 20.48.

---

### **Kunnanhallitus, 13.01.2020, § 15**

Kuntakehityslautakunta käsittelee asiaa kokouksessaan 15.1.2019.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Arto Lindberg, apulaispormestari

Kunnanhallitus päättää

- ottaa asian valtuuston 27.1.2020 pidettävän kokouksen esityslistalle
- tehdä ehdotuksen valtuustolle 20.1.2020 pidettävässä kokouksessa.

#### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

### **Kuntakehityslautakunta, 15.01.2020, § 5**

Valmistelijat / lisätiedot:

Asko Honkanen

asko.honkanen@tuusula.fi

kuntasuunnittelupäällikkö

Liitteet

1 Rakennuskiellon jatkaminen, sijaintikartta, KKL 15.1.2020

#### **Maankäyttö ja rakennuslaki 53 §:**

Alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon. Rakennuskieltoalueella maisemaa muuttavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia siten kuin 128 §:ssä säädetään (toimenpiderajoitus). Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Kunnan määräämä rakennuskielto kaava-alueen laajentamiseksi voi kuitenkin kestää enintään kahdeksan vuotta.

Kielto on voimassa myös alueella, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavan muutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Rakennuskielto on syytä asettaa voimaan alueelle, jolla rakentaminen tai ympäristöä muuten merkittävästi muuttavat toimenpiteet saattaisivat vaikeuttaa kaavoituksen etenemistä tai tulevan asemakaavan tavoitteiden toteutumista. Rajoituksilla turvataan suunnittelun kohteena

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

olevan alueen säilyminen muuttumattomana siihen asti, kunnes kaavalla on luotu edellytykset rakentamiselle tai kunnes suunnittelutyön yhteydessä on todettu, ettei aiottu hanke tuota estettä asetettujen maankäyttötavoitteiden toteutumiseksi.

Rakennuskiellon astuttua voimaan erillistä lupaa ei tarvita myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Luvanvaraisia uudisrakentamisen lisäksi ovat maisemaa muuttavat hankkeet, kuten maanrakennustyöt, puiden kaataminen ja muut näihin verrattavat toimenpiteet. Rakennuskieltoa koskeva määräys ei ole valmistelevala laatua oleva hallintotoimi, vaan MRL 190 §:n tarkoittama valituskelvoinen ratkaisu. Asian luonteen vuoksi rakennuskieltoa koskeva päätös voidaan MRL 202 §:n mukaan määrätä tulemaan voimaan ennen sen lainvoimaiseksi tuleamista.

### **Aiemmat päätökset**

Valtuusto päätti § 67/8.5.2017 asettaa Hyrylän taajaman etelälaidalle rakennuskiellon liitekartalle merkittyihin kortteliin 5509 (ent. Amerin kiinteistö) sekä kortteliin 33228 (Lidlin ja Terran kortteli). Rakennuskielto asetettiin, koska katsottiin olevan tarvetta selvittää kaupallisen verkon kehityskulkuja ja päättää Hyrylän taajaman kaupallisen rakentamisen ohjauksesta. Kortteleissa 5509 ja 33228 on mahdollista toteuttaa suuria päivittäistavarakaupan yksiköitä ja harkinta näiden kortteleiden maankäytön ohjaamiseksi toisenlaiseksi on kesken - vireillä on tätä varten asemakaavan muutos. Rakennuskieltoa jatkettiin valtuuston päätöksellä §26 19.3.2018 asemakaavan muutoksen keskeneräisyydestä johtuen. Rakennuskielto on em. päätöksen mukaan päättyneenä 26.4.2020 ellei aluetta koskevaa asemakaavan muutosta saada hyväksyttyä tätä ennen, jolloin rakennuskielto päättyi hyväksymispäätöksen saatua lainvoiman.

### **Rakennuskiellon jatkamisen harkinta**

Koko Tuusulan kuntaa koskevan kaupallisen selvityksen perusteella on katsottu tarkoituksenmukaiseksi ohjata maankäyttöä siten, että Hyrylän alueella keskustan kaupallinen kehittäminen etenisi. Kaupallisen rakentamisen ohjaamiseksi keskustaan, tulee sitä rajoittaa ainakin suurimpien yksiköiden osalta muualta taajamasta.

Ko. kortteleiden asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävillä, mutta muutos on vielä kesken. Asemakaavoituksen keskeneräisyydestä johtuen rakennuskieltoa esitetään jatkettavaksi kaksi vuotta. Kun ko. kortteleiden asemakaavan muutos saa lainvoiman, rakennuskielto päättyy automaattisesti, joten ei ole perusteltua asettaa rakennuskieltoa lyhyemmäksi ajaksi kuin kahdeksi vuodeksi.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle

- että kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että valtuusto päättää jatkaa MRL § 53:n mukaista rakennuskieltoa kahdella vuodella 26.4.2022 saakka, ja että päätöstä on noudatettava MRL 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin

---

**Kunnanhallitus, 20.01.2020, § 29**

Liitteet

1 Rakennuskiellon jatkaminen, sijaintikartta, khall 20.1.2020

**Ehdotus**

Esittelijä: Arto Lindberg, apulaispormestari

Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- jatkaa MRL § 53:n mukaista rakennuskieltoa kahdella vuodella 26.4.2022 saakka, ja että päätöstä on noudatettava MRL 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

**Valtuusto, 27.01.2020, § 4**

Liitteet

1 Rakennuskiellon jatkaminen, sijaintikartta, valt 27.1.2020

**Ehdotus**

Valtuusto päättää

- jatkaa MRL § 53:n mukaista rakennuskieltoa kahdella vuodella 26.4.2022 saakka, ja että päätöstä on noudatettava MRL 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

**Kuntakehityslautakunta, 19.01.2022, § 7**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Asko Honkanen  
asko.honkanen@tuusula.fi  
kuntasuunnittelupäällikkö

Liitteet

1 Rakennuskiellon\_jatkaminen\_\_sijaintikartta, KKL 19.1.2022

**Maankäyttö ja rakennuslaki 53 §:**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon. Rakennuskieltoalueella maisemaa muuttavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia siten kuin 128 §:ssä säädetään (toimenpiderajoitus). Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Kunnan määräämä rakennuskielto kaava-alueen laajentamiseksi voi kuitenkin kestää enintään kahdeksan vuotta.

Kielto on voimassa myös alueella, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavan muutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Rakennuskielto on syytä asettaa voimaan alueelle, jolla rakentaminen tai ympäristöä muuten merkittävästi muuttavat toimenpiteet saattaisivat vaikeuttaa kaavoituksen etenemistä tai tulevan asemakaavan tavoitteiden toteutumista. Rajoituksilla turvataan suunnittelun kohteena olevan alueen säilyminen muuttumattomana siihen asti, kunnes kaavalla on luotu edellytykset rakentamiselle tai kunnes suunnittelutyön yhteydessä on todettu, ettei aiottu hanke tuota estettä asetettujen maankäyttötavoitteiden toteutumiselle.

Rakennuskiellon astuttua voimaan erillistä lupaa ei tarvita myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Luvanvaraisia uudisrakentamisen lisäksi ovat maisemaa muuttavat hankkeet, kuten maanrakennustyöt, puiden kaataminen ja muut näihin verrattavat toimenpiteet. Rakennuskieltoa koskeva määräys ei ole valmistelemaa laatua oleva hallintotoimi, vaan MRL 190 §:n tarkoittama valituskelpoinen ratkaisu. Asian luonteen vuoksi rakennuskieltoa koskeva päätös voidaan MRL 202 §:n mukaan määrätä tulemaan voimaan ennen sen lainvoimaiseksi tuleamista.

### **Aiemmat päätökset**

Valtuusto päätti § 67/8.5.2017 asettaa Hyrylän taajaman etelälaidalle rakennuskiellon liitekartalle merkittyihin kortteliin 5509 (ent. Amerin kiinteistö) sekä kortteliin 33228 (Lidlin ja Terran kortteli). Rakennuskielto asetettiin, koska katsottiin olevan tarvetta selvittää kaupallisen verkon kehityskulkuja ja päättää Hyrylän taajaman kaupallisen rakentamisen ohjauksesta. Kortteleissa 5509 ja 33228 on mahdollista toteuttaa suuria päivittäistavarakaupan yksiköitä ja harkinta näiden kortteleiden maankäytön ohjaamiseksi toisenlaiseksi on kesken - vireillä on tätä varten asemakaavan muutos. Rakennuskieltoa jatkettiin valtuuston päätöksellä §26 19.3.2018 ja §4 27.1.2020 asemakaavan muutoksen keskeneräisyydestä johtuen. Rakennuskielto on viimeisimmän päätöksen mukaan päättymässä 26.4.2022 ellei aluetta koskevaa asemakaavan muutosta saada hyväksyttyä tätä ennen, jolloin rakennuskielto päättyy hyväksymispäätöksen saatua lainvoiman.

### **Rakennuskiellon jatkamisen harkinta**

Koko Tuusulan kuntaa koskevan kaupallisen selvityksen perusteella on katsottu tarkoituksenmukaiseksi ohjata maankäyttöä siten, että Hyrylän alueella keskustan kaupallinen kehittäminen etenisi. Kaupallisen rakentamisen ohjaamiseksi Hyrylän keskustaan, tulee sen määrän rajoittamista harkita ainakin suurimpien yksiköiden osalta muualta taajamasta.

Asemakaavamuutoksen keskeneräisyydestä johtuen rakennuskieltoa esitetään jatkettavaksi kaksi vuotta. Kun ko. kortteleiden asemakaavan muutos saa lainvoiman, rakennuskielto päättyy automaattisesti, joten ei ole perusteltua asettaa rakennuskieltoa lyhyemmäksi ajaksi kuin kahdeksi vuodeksi. Päätösehdotuksessa on

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

esitetty joustoa siten, että rakennuskielto ei koskisi ulkotiloja, katoksia, julkisivumuutoksia tai kylmien rakennusten tai niiden osien toteuttamista tai em. muutoksia. Sinänsä on kannatettavaa, että kaupallisessa käytössä kiinteistöjä voidaan kehittää, mutta kaupan laadun ohjauksen osalta on syytä pitää vielä harkintavaraa, kunnes asemakaavojen muutokset on saatu hyväksytyä.

### Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että valtuusto päättää

- jatkaa MRL § 53:n mukaista rakennuskieltoa liitekartalla osoitetulla alueella kahdella vuodella valtuuston tämän asian päätöspäivästä lukien
- rakennuskielto ei koske ulkotiloja, katoksia, julkisivumuutoksia tai kylmiä rakennuksia ja rakennusten osia
- päätöstä on noudatettava MRL 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

---

Puheenjohtajan avattua keskustelun Jari Raita teki muutosehdotuksen rakennuskiellon päättämiseksi. Ehdotus hylättiin kannattamattomana.

Jari Raita jätti asiasta eriävän mielipiteen.

### Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että valtuusto päättää

- jatkaa MRL § 53:n mukaista rakennuskieltoa liitekartalla osoitetulla alueella kahdella vuodella valtuuston tämän asian päätöspäivästä lukien
- rakennuskielto ei koske ulkotiloja, katoksia, julkisivumuutoksia tai kylmiä rakennuksia ja rakennusten osia
- päätöstä on noudatettava MRL 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Jari Raita jätti asiasta eriävän mielipiteen.

Kalle Ikkela poistui esteellisenä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

### Eriävä mielipide

Jari Raita jätti seuraavan eriävän mielipiteen:

" Eriävä mielipide §7

- rakennuskiellon jatkaminen ei ole tarpeellinen

- rakennuskieltojen ketjuttaminen, on ollut jo liian monta peräkkäistä rakennuskieltoa.

Tuusulassa 19.1.2022.

Jari Raita"

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

### Kunnanhallitus, 24.01.2022, § 31

Valmistelijat / lisätiedot:  
Asko Honkanen  
asko.honkanen@tuusula.fi  
kuntasuunnittelupäällikkö

#### Liitteet

1 Rakennuskiellon jatkaminen\_ sijaintikartta, khall 24.1.2022

#### Ehdotus

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO Päättää

- jatkaa MRL § 53:n mukaista rakennuskieltoa liitekartalla osoitetulla alueella kahdella vuodella valtuuston tämän asian päätöspäivästä lukien
- rakennuskielto ei koske ulkotiloja, katoksia, julkisivumuutoksia tai kylmiä rakennuksia ja rakennusten osia
- päätöstä on noudatettava MRL 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

#### Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

---

### Valtuusto, 07.02.2022, § 11

#### Liitteet

1 Rakennuskiellon jatkaminen\_ sijaintikartta, khall 24.1.2022, valt 7.2.2022

#### Ehdotus

Valtuusto päättää

- jatkaa MRL § 53:n mukaista rakennuskieltoa liitekartalla osoitetulla alueella kahdella vuodella valtuuston tämän asian päätöspäivästä lukien
- rakennuskielto ei koske ulkotiloja, katoksia, julkisivumuutoksia tai kylmiä rakennuksia ja rakennusten osia
- päätöstä on noudatettava MRL 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

---

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Raimo Stenvall esitti Anu Åbergin ja Mirka Kovalaisen kannattamana, ettei rakennuskieltoa jatketa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty kannatettu muutosesitys, asia on ratkaistava äänestämällä. Valtuusto hyväksyi puheenjohtajan esityksen, että ne, jotka kannattavat pohjaehdotuksen hyväksymistä äänestävät "jaa" ja ne, jotka kannattavat Stenvallin muutosesitystä äänestävät "ei".

Suoritetussa äänestyksessä

- jaa-äänen antoivat Kim Kiuru, Margita Winqvist, Päivö Kuusisto, Aila Koivunen, Annika Lappalainen, Ulla Rosenqvist, Kalle Ikkela, Jari Anttalainen, Elisa Laitila, Karita Mäensivu, Tapio Tammilehto, Aarno Järvinen, Ari Koponen, Emmi Sirniö, Lauri Untamo, Kirsti Ruislehto, Mika Mäki-Kuhna, Henri Savolainen, Topi Korpinen, Sanna Kervinen, Janne Mellin, Antti Seppälä, Hanna Catani, Anna Yltävä, Johanna Sipiläinen, Laura Nyholm, Jari Immonen, Outi Huusko, Liisa Palvas, Ilmari Sjöblom, Pasi Huuhtanen, Laura Åvall, Ruut Sjöblom, Risto Rämö, Lilli Salmi, Arto Lindberg
- ei-äänen antoivat Anu Åberg, Kati Lepojärvi, Janne Hermunen, Mila Lehtonen, Jari Räsänen, Mirka Kovalainen, Antti Kaikkonen, Mira Lehtinen, Ari Nyman, Eeva-Liisa Nieminen, Mika Timonen, Monica Avellan, Raimo Stenvall, Kari Friman
- tyhjän äänen antoi Tuija Reinikainen.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 36 jaa-ääntä, 14 ei-ääntä ja 1 tyhjä ääni. Puheenjohtaja totesi pohjaehdotuksen tulleen valtuuston päätökseksi.

### **Päätös**

Valtuusto päätti

- jatkaa MRL § 53:n mukaista rakennuskieltoa liitekartalla osoitetulla alueella kahdella vuodella valtuuston tämän asian päätöspäivästä lukien
- rakennuskielto ei koske ulkotiloja, katoksia, julkisivumuutoksia tai kylmiä rakennuksia ja rakennusten osia
- päätöstä on noudatettava MRL 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Anu Åberg jätti päätökseen seuraavan eriävän mielipiteen: "Vastustan rakennuskiellon jatkamista, se ei ole enää tarpeellinen Rakennuskieltoja on jo ollut liian monta ketjuttuna. MRL:ssä lukee, että rakennuskieltoa voidaan jatkaa vain erityisin perustein. Näitä ei ole esitetty. Nykyinen menettely estää Hyrylän kehittämistä."

Jukka Ahlgrenin tilalle kokoukseen tuli Kokoomuksen valtuustoryhmän 1. varavaltuutettu Topi Korpinen.

---

### **Kuntakehityslautakunta, 17.01.2024, § 3**

Valmistelija / lisätiedot:  
Asko Honkanen  
asko.honkanen@tuusula.fi  
kuntasuunnittelupäällikkö

Liitteet

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

1 Rakennuskiellon jatkaminen, sijaintikartta, KKL 17.1.2024

### **Maankäyttö ja rakennuslaki 53 §:**

*Alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon. Rakennuskieltoalueella maisemaa muuttavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia siten kuin 128 §:ssä säädetään (toimenpiderajoitus). Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Kunnan määräämä rakennuskielto kaava-alueen laajentamiseksi voi kuitenkin kestää enintään kahdeksan vuotta.*

*Kielto on voimassa myös alueella, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavan muutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Rakennuskielto on syytä asettaa voimaan alueelle, jolla rakentaminen tai ympäristöä muuten merkittävästi muuttavat toimenpiteet saattaisivat vaikeuttaa kaavoituksen etenemistä tai tulevan asemakaavan tavoitteiden toteutumista. Rajoituksilla turvataan suunnittelun kohteena olevan alueen säilyminen muuttumattomana siihen asti, kunnes kaavalla on luotu edellytykset rakentamiselle tai kunnes suunnittelutyön yhteydessä on todettu, ettei aiottu hanke tuota estettä asetettujen maankäyttötavoitteiden toteutumiselle.*

*Rakennuskiellon astuttua voimaan erillistä lupaa ei tarvita myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Luvanvaraisia uudisrakentamisen lisäksi ovat maisemaa muuttavat hankkeet, kuten maanrakennustyöt, puiden kaataminen ja muut näihin verrattavat toimenpiteet. Rakennuskieltoa koskeva määräys ei ole valmistelevaa laatua oleva hallintotoimi, vaan MRL 190 §:n tarkoittama valituskelpoinen ratkaisu. Asian luonteen vuoksi rakennuskieltoa koskeva päätös voidaan MRL 202 §:n mukaan määrätä tulemaan voimaan ennen sen lainvoimaiseksi tuleamista.*

### **Aiemmat päätökset**

Valtuusto päätti § 67/8.5.2017 asettaa Hyrylän taajaman etelälaidalle rakennuskiellon liitekartalle merkittyihin kortteliin 5509 (ent. Amerin kiinteistö) sekä kortteliin 33228 (Lidlin ja Starkin kortteli). Rakennuskielto asetettiin, koska katsottiin olevan tarvetta selvittää kaupallisen verkon kehityskulkuja ja päättää Hyrylän taajaman kaupallisen rakentamisen ohjauksesta. Kortteleissa 5509 ja 33228 on mahdollista toteuttaa suuria päivittäistavarakaupan yksiköitä ja harkinta näiden kortteleiden maankäytön ohjaamiseksi toisenlaiseksi on kesken - vireillä on tätä varten asemakaavan muutos. Rakennuskieltoa jatkettiin valtuuston päätöksellä §26 19.3.2018, §4 27.1.2020 ja §11 7.2.2022 asemakaavan muutoksen keskeneräisyydestä johtuen. Rakennuskielto on viimeisimmän päätöksen mukaan päättymässä 7.2.2024 ellei aluetta koskevaa asemakaavan muutosta saada hyväksyttyä tätä ennen, jolloin rakennuskielto päättyy hyväksymispäätöksen saatua lainvoiman.

### **Rakennuskiellon jatkamisen harkinta**

Koko Tuusulan kuntaa koskevan kaupallisen selvityksen perusteella on katsottu tarkoituksenmukaiseksi ohjata maankäyttöä siten, että Hyrylän alueella keskustan kaupallinen kehittäminen etenisi. Kaupallisen rakentamisen ohjaamiseksi Hyrylän keskustaan, tulee sen määrän rajoittamista harkita ainakin suurimpien yksiköiden osalta muualta taajamasta asemakaavan muutosprosessissa. Hyrylän keskustan kaupan kehittämishankkeiden asemakaavojen muutokset ovat vielä vailla lainvoimaa.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Palvelukeskuksen hankkeen asemakaavan hyväksymispäätöksen lainvoimaiseksi saaminen edellyttää KHO:n päätöstä asiasta jätetystä valituksesta. Hyrrän korttelin asemakaavan muutosehdotusta vasta valmistellaan. Rakennuskiellossa olevien kortteleiden asemakaavaprosessit eivät ole edenneet päätöksentekoon asti.

Asemakaavamuutoksen keskeneräisyydestä johtuen rakennuskieltoa esitetään jatkettavaksi. Kun ko. kortteleiden asemakaavan muutos saa lainvoiman, rakennuskielto päättyy automaattisesti. Päätösehdotuksessa on esitetty joustoa siten, että rakennuskielto ei koskisi ulkotiloja, katoksia, julkisivumuutoksia tai kylmien rakennusten tai niiden osien toteuttamista tai em. muutoksia. Sinänsä on kannatettavaa, että kaupallisessa käytössä kiinteistöjä voidaan kehittää, mutta kaupan laadun ohjauksen osalta on syytä pitää vielä harkintavaraa, kunnes asemakaavojen muutokset on saatu hyväksytyä.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- jatkaa MRL § 53:n mukaista rakennuskieltoa liitekartalla osoitetulla alueella 7.5.2025 asti
- rakennuskielto ei koske ulkotiloja, katoksia, julkisivumuutoksia, kylmiä rakennuksia tai kylmiä rakennusten osia
- päätöstä on noudatettava MRL 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

**Kuntakehityslautakunta, § 47, 10.05.2023**

**Kuntakehityslautakunta, § 4, 17.01.2024**

#### **§ 4**

### **Koskensillantien ja Esikunnanpolun kortteleiden asemakaavamuutos (3633), luonnoksen nähtäville asettaminen**

TUUDno-2021-673

**Kuntakehityslautakunta, 10.05.2023, § 47**

Valmistelijat / lisätiedot:

Petteri Erling

petteri.erling@tuusula.fi

asemakaava-arkkitehti

#### Liitteet

1 L Koskensillantien ja Esikunnanpolun kortteleiden havainneaineisto oas-vaihe

18.4.2023, KKL 10.5.2023

2 O Koskensillantien ja Esikunnanpolun\_kortteleiden\_akm nro 3633 OAS-asiakirja KKL

10.5.2023

### **Asiaselostus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä havainneaineisto**

#### **Sijainti**

Suunnittelualue on Hyrylän taajaman keskuskortteleissa Hyrylätien molemmin puolin, Koskenmäentien, Jokipuiston, Esikunnanpolun, Tuusulanväylän ja Tykkimiehentien välisellä alueella.

#### **Maanomistusolot ja aloite**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajaaman alueen kiinteistöt ovat pääosin Tuusulan kunnan omistuksessa, mutta kaksi kiinteistöä Koskensillantien korttelissa on yksityisomistuksessa sekä Suomen valtio omistaa Koskenmäentien lakanneen yleisen tien. Alueen yksityisten maanomistajien kanssa tehdään naankäyttö- ja rakennuslain 91 b:n mukaiset maankäytösopimukset. Alueella on tällä hetkellä tehty yhden kiinteistön yksityisen maanomistajan kanssa asemakaavoituksen käynnistämissopimus (TUUDno-2022-2405, KKL 14.12.2022).

Kaavan valmistelu on käynnistynyt alkujaan kunnan aloitteesta.

#### **Alueen nykytila**

Oas-alue on pääosin osa Hyrylän taajaman rakennettuja keskuskortteleita, Tuusulanväylän ja Jokipuiston välillä. Koskensillantien alueella, Koskensillantien varressa tai sen tuntumassa on kaksi iäkkäämpää asuinrakennusta ja yksi toimistorakennus. Kunnantalo on purettu kevättalvella 2023 ja sen eteläpuolisessa korttelissa on maantason autopaikka-alue, johon lainvoimaisen kaavan perusteella voi rakentaa pysäköintitalon. Hyrylätien katualueella on jalankulku- ja polkupyöräkaistat sekä molemmin puolin puurivejä. Esikunnanpolun korttelissa on terveyskeskusrakennus, jonka toiminnat on käytettävissä olevan tiedon mukaan tavoitteena myöhemmin siirtää Rykmentinpuiston puolelle. Terveyskeskuksen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

kiinteistö rajoittuu paitsi Hyryläntiehen luoteispuolella, myös Tykkimiehenpolun ja Esikunnanpolun pienipiirteisempiin katualueisiin sekä kaakossa historialliseen Esikunnanpuistoon, jota vanhoine punatiilikasarmen kulttuuriympäristön rakennuksineen reunustaa kaakkoispuolella. Puisto puolestaan rajoittuu kaakkoispuolellaan Tuusulanväylään, joka tuottaa haitallista liikennemelua ympäristöönsä. Oas-alueen luoteisosassa Tuusulanjärven eteläpuolinen jokivarsi on vaihteleva alue, jossa on metsää tai myös puistomaisena hoidettuja alueita. Tuusulanjoen ja puretun kunnanviraston välissä oleva metsäinen alue kuuluu Tuusulanjoen jakamaan harjumuodostumaan joen länsipuolisen Hyrylänharjun kanssa. Alue on kumpuilevaa maastoa, jonka rinteet viettävät jokivarteen.

### **Tavoitteet ja oas-vaiheen havainneaineisto**

Oas-vaiheessa havainneaineistossa on nähtävillä kolme erilaista esimerkkiratkaisua kaavoituksen tavoitteiksi jatkossa. Niiden nimet ja keskeiset ominaisuudet ovat tiivistetysti:

#### **1. Ratkaisu VE A2:**

- Kirjasto on nykyisellä paikalla tai Rykmentinpuiston puolella.
- Asuinkerrosalaa on Koskensillantien kortteleissa: 25 000 k-m<sup>2</sup> ja Esikunnanpolun korttelissa 20 300 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 45 300 k-m<sup>2</sup>.
- Autopaikat ovat pihakansien alla ja Koskensillantien kortteleissa osin kahdessa tasossa tai vaihtoehtoisesti yhdessä tasossa ja tarvittavilta osin Koskensillantien varren pysäköintitalossa.

#### **2. Ratkaisu VE B2:**

- Kirjasto on Esikunnanpuiston luoteispuolella, muodostaen Tuusulanväylän toisella puolella kohdalla olevalle Moniolle parin näkymissä.
- Asuinkerrosalaa on Koskensillantien korttelissa 26 500 k-m<sup>2</sup> ja Esikunnanpolun korttelissa 16 000 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 42 500 k-m<sup>2</sup>.
- Autopaikat ovat yhdessä tasossa pihakansien alla.

#### **3. Ratkaisu VE C2:**

- Kirjasto on Hyryläntiellä Tykkimiehentien luoteispäässä, näkymän päätteenä.
- Asuinkerrosalaa on Koskensillantien korttelissa 23 700 k-m<sup>2</sup> ja Esikunnanpolun korttelissa 20 300 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 44 000 k-m<sup>2</sup>,
- Autopaikat ovat yhdessä tasossa pihakansien alla.

Oas:n ja havainneaineiston sekä niitä koskevan vuorovaikutuksen ja selvitysten perusteella kehitetään jatkossa kaavoituksen valmistelussa suunnitteluperiaatteet myöhäisempää laatukilpailua varten. On myös mahdollista yhdistellä erilaisia havainneaineiston ratkaisujen ominaisuuksia sekä tarvittaessa kehittää uusia. Lisäksi tilanteen vaatiessa esitettyä oas-rajauksia voi jatkossa pienentää tai nykyinen esitetty kokonaisuus voi jakautua kahdeksi tai useammaksi erillisen kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaksi, jolloin valmistellaan uusi oas tai muutettu oas.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Suunnittelun tavoitteet noudattavat Tuusulan kuntastrategiaa, jonka mukaan Hyrylän keskustan täydennysrakentamista ja elinvoimaa edistetään, kunnan strategiaa ja pormestariohjelmaa, MAL-sopimuksen asuntotuotantotavoitetta sekä Tuusulan asuntopoliittista ohjelmaa toteuttaen. Tavoiteltavan kaavaratkaisun on oltava valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden, Uudenmaan maakuntakaavan, vaihemaakuntakaavan mukainen sekä sen on huomioitava Tuusulan yleiskaava 2040 ja MAL-sopimuksen tavoitteet sekä vastata Tuusulan kunnan strategiaa ja pormestariohjelmaa.

### **Mitoitus**

Havainneaineiston perusteella asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) kivijalkaliiketiloinen on ratkaisusta riippuen mahdollista tavoitella yhteensä noin 42 500 - 45 300 k-m<sup>2</sup>. Kirjaston tarvitsema ala kahdessa vaihtoehtoisessa uudisrakentamisen sijainnissaan vähentää asuinkerrostalokortteleiden pinta-alaa. Kirjastoa kuten sote-keskusta on myös sillä perusteella syytä tavoitella Rykmentinaukion tuntumaan jatkossa, joista tarvitaan suunnitelmat ja niitä koskevat päätöksensä, joita ei ratkaista tässä kaavassa. Yhdessä havainneaineiston esimerkkiratkaisussa on sijoitettu Koskensillantien autopaikkoja korttelin 8069 LPY-korttelin lainvoimaisen asemakaavan suunniteltavaan ja rakennettavaan pysäköintitaloon.

### **Kaavatalous**

Kaavaratkaisun aiheuttamat kustannukset ja tulot kunnalle määritellään ehdotusvaiheeseen. Asemakaavojen on perusteltua syytä olla kunnalle tuottoisia, jotta kunta voi rahoittaa esimerkiksi uuden infrastruktuurin suunnittelua ja toteutusta, vähintään sem ylläpitoa, joka sek in on kustannettava. On edellytykset, että tämän kaavan talous on kunnalle tuottoisa.

### **Kaavaratkaisun vaikutukset**

Ratkaisu tiivistää Hyrylän ydintaajamaa ja eheyttää taajamarakennetta. Rakentamisen ja asuntojen lisäys lähellä palveluja parantaa palvelujen saatavuutta ja kannattavuutta sekä luo parhaassa tapauksessa lisää yrittämisen ja elinkeinojenmahdollisuuksia. Joukkoliikenteen saavutettavalle vyöhykkeelle parantaa ja monipuolistaa asukkaiden liikkumisen mahdollisuuksia yhdyskuntarakenteessa ja laajemmin yli kuntarajojen. Asuinkerrostalorakentamisella on oleellista merkitystä kaupunkikuvaan.

Kaavaratkaisun vaikutuksia arvioidaan kaavan valmistelun yhteydessä. Kaavassa luodaan edellytykset ympäristöön sovitettavalle rakentamiselle. Täydennysrakentaminen tuo kaupunkikuvaan uusia ajallisia kerrostumia. Kaava-alueen tuntumaan ja naapurustoon on kaavoitettu määrätietoisesti keskenään kaikin tavoin yhteensopivan keskustarakentamisen kokonaisuutta.

Kaava mahdollistaa uusien asukkaiden sijoittumisen keskelle Hyrylän palveluja, kävely- ja pyöräilyetäisyydelle ja joukkoliikennereittien tuntumaan. Alueelle suunniteltu rakentaminen sijoittuu lähelle palveluita, ulkoilu- ja liikuntapaikkoja. Siten taajaman tiivistäminen lisää alueen energiatehokkuutta ja lisää vähäpäästöisten ja kestävien liikkumismuotojen osuutta.

Kaavan toteuttaminen lisää alueella vaihtelevuutta asuntotarjontaan. Asuntorakentamisen edistämällä on myönteinen vaikutus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

työllisyyteen ja investointeihin. Muodostuu myös edellytyksiä erilaisten palvelujen tarpeen kasvulle alueella, joka voi parhaassa tapauksessa lisätä jonkin verran elinkeinojen ja yrittämisen mahdollisuuksia sekä muiden palveluiden tarjontaa ja vähintään ylläpitää niitä.

Kaavaa varten valmistellaan tarvittavat ja edellytettävät selvitykset ja vaikutusten arvioinnit.

### **Nähtävilläolo**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä havainneaineisto ovat MRL 63 §:n mukaisesti nähtävillä 25.5. - 30.6.2023 välisenä aikana TuusInfo asiakaspalvelun tiloissa, sen aukioloaikoina, os. Autoasemankatu 2 ja kunnan nettisivuilla [www.tuusula.fi/kaavatvireilla](http://www.tuusula.fi/kaavatvireilla). Mielipiteet on toimitettava kirjallisena kunnanhallitukselle osoitettuna, os. PL 60, 04301 TUUSULA tai sähköpostilla osoitteeseen [kaavoitus@tuusula.fi](mailto:kaavoitus@tuusula.fi) 30.6.2023 aikana. Oas:n ja havainneaineiston nähtävilläolon aikana järjestetään kaikille avoin asukastilaisuus

Lisätietoja antaa asemakaava-arkkitehti Petteri Erling p. 040 314 3673.

Hallintosäännön mukaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa kaava-asiassa päätösvalta on kuntakehityslautakunnalla, jos nähtäville asetetaan mielipiteitä ja lausuntoja varten osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnosta vastaavaa aineistoa, kuten tässä tapauksessa havainneaineisto on.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä laaditun Koskensillantien ja Esikunnanpolun asemakaavamuutoksen nro 3633 osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä sen havainneaineiston koskien sekä
- asettaa Koskensillantien ja Esikunnanpolun asemakaavamuutoksen nro 3633 osallistumis- ja arviointisuunnitelman MRL 63 §:n mukaisesti nähtäville sekä havainneaineiston nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

### **Kokouskäsittely**

Jäsen Aki Aaltonen poistui asian käsittelyn aikana kokouksesta klo 18:38.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

## **Kuntakehityslautakunta, 17.01.2024, § 4**

Valmistelija / lisätiedot:  
Asko Honkanen  
[asko.honkanen@tuusula.fi](mailto:asko.honkanen@tuusula.fi)  
kuntasuunnittelupäällikkö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## Liitteet

- 1 3633L selostus, KKL 17.1.2024
- 2 3633L Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, KKL 17.1.2024
- 3 3633L Liite 3a asemakaavakartta 1000 luonnos, KKL 17.1.2024
- 4 3633L Liite 3b kaavamääräyslunnot eli suunnitteluperiaatteet, KKL 17.1.2024
- 5 3633L Liite 3d Viitesuunnitelmat, KKL 17.1.2024
- 6 3633L Liite 4a Liikenteen toimivuustarkastelu 20201027, KKL 17.1.2024
- 7 3633L Liite 4b Kunnallistekniikan yleissuunnitelma LUONNOS, ote, KKL 17.1.2024
- 8 3633L Liite 4c 23702426 meluselvitys, KKL 17.1.2024
- 9 3633L Liite 4d Pohjaveden korkotiedot, KKL 17.1.2024
- 10 3633L Liite 4e Tuusulanjärven eteläpään ja jokilaakson luontoselvitys 2015, KKL 17.1.2024
- 11 3633L Liite 5a OASsta saadut mielipiteet, lausunnot ja näihin laaditut vastineet, KKL 17.1.2024

## **Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen yhteenveto**

### Sivistyksen lautakunnat

- ottivat kantaa kirjaston sijaintivaihtoehtoihin. Asiaa selvitetään vielä hankesuunnittelun kautta.
- esittivät tapahtuma-alueen sisällyttämistä suunnittelualueeseen. Vastineessa todetaan, että laajana tapahtuma-alueena toimii Varuskunnanaukio. Pienimuotoisempia yleisiä tiloja on tämän suunnittelualueen rajauksissa, mutta ei varsinaista toria.

Hyte-lautakunta kiinnitti huomiota liikenteen toimivuuteen ja Jokipuiston merkitykseen. Vastineessa todetaan, että tarvittaessa tehdään vielä lisäselvitys toimivuudesta, mutta liikennemäärämuutos on otettu huomioon jo aiemmassa selvityksessä. Jokipuiston merkitys on tunnistettu.

Tuusula-seura ry otti kantaa mm.

- suunnitelmat eivät vastaa yleissuunnitelman tavoitteita
- Rakentamista on esitetty liikaa, johon vastineessa kerrotaan, että "esitetty tehokkuus on perusteltua ja korkea rakentamistehokkuus on erinomaisen perusteltua, kun otetaan huomioon, että korttelit sijoittuvat ydinkeskustaan ja niiden toteuttamiseksi ympäristön asuinkerrostalokortteleita tehokkaammin on aiempaa paremmat edellytykset Koskensillan tien pysäköintitalon johdosta."
- Liikenteen toimivuus huolettaa.
- Yleisten alueiden laatu tai vähäisyys sai kritiikkiä
- Luonnosvaihe tulisi käydä prosessissa läpi. Näin toimitaan.
- Lisää vaihtoehtoja halutaan alueen suunnitteluun. Näin toimitaan, haetaan vaihtoehtoja tontinluovutuskilpailulla.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus kiinnitti huomiota mm.

- pohjavesikertymään. Tämän osalta todetaan ristiriita tavoitteiden osalta. Jatkosuunnittelun aikana tulee laskea pohjaveden kertymän muutos ja suunnitella imeytysrakenteet niin laajoina, että rakentamisen vaikutus minimoidaan.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- Luontoarvoja alueella. Vastine: Todetaan lepakoiden siirtymäreitti. Päivitetään luontoselvitys.
- Liikennemelu. Vastine: Otettu huomioon, tehdään meluselvityksen päivitys..

Mielipiteinä esitettiin, että suunniteltu rakentaminen on liian tehokasta, otettiin kantaa kirjaston sijaintiin, painotettiin Jokipuiston arvoa ja suunnittelutarvetta, vaihtoehtoja tulisi olla enemmän, liikenteen toimivuus huolettaa, suunnittelijoita tulisi vaihtaa ja kunnianhimoa tulisi olla enemmän.

Vastineet näihin ja lausuntoihin ovat liitteessä 5a.

### **Asemakaavaluonnos**

Asemakaavaluonnos on laadittu käyttäen hyväksi kaavamuutoksen vireilletulon alkuvaiheessa laadittuja viitesuunnitelmia. Kaavaluonnoksen rakentamisen korttelialueet:

#### Asuinkerrostalojen korttelit (AK)

Koskensillantien ja Esikunnanpolun asuinkerrostalokortteleita koskevat määräykset ovat liitteessä 3b. Korttelialueiden jatkosuunnittelun aikana on tutkittu arkkitehtitoimisto B&M:n kanssa laadittuja viitesuunnitelmia. Näiden osalta on löydetty perusteita, miksi ve A2 on näistä vaihtoehdoista paras lähtökohta jatkosuunnittelulle. Asuinrakennusten sijoittelu muissa viitesuunnitelmien vaihtoehdoissa tuottaa laajoja pihakansia, joita kannattaa välttää, ellei jatkosuunnittelun aikana voida varmistaa, että nämä toteutuu laadukkaasti. Iso pihakansi on helposti ankea. Kummassakin korttelistossa Koskensillantien, Tykkimiehenpolun ja osin Hyryläntienkin suuntaan on rakennusten riveillä saatu katukuvaan hieman vaihtelevuutta verrattuna lamellitalojen riveihin. Rakennusten välit ja kerroskorkeuden vaihtelut tekevät kadun rajauksesta hieman elävemmän. Toinen seikka oli palvelukeskuksen suuntaan käännettyjen asuinkerrostalojen päätyjen hyöty asuntosuunnittelussa. Asuntojen pääikkunoita voidaan paremmin suunnata hypermarketin katolta pois päin, kun rakennukset sijoitellaan ve A2:n mukaisesti.

Korttelien autopaikat on suunniteltu toteutettavaksi kerrostalotonteilla pihakansien alla ja Koskensillantien pysäköintilaitoksessa korttelissa 8069. Pihakannen alainen pysäköintilaitos on mitoitettu yksikerroksisena asuinkerrostalohankkeiden paremman toteuttamiskelpoisuuden takaamiseksi ja hankkeiden vaiheistamisen helpottamiseksi. Kaksikerroksinen pysäköintilaitos pihakannen alla on kalliimpi ja edellyttää hankalampia tilapäisrakenteita toteutettaessa vaiheittain.

#### Pysäköintilaitoksen korttelialue (LPA)

Hyrylän keskusta-alueella on käynnistymässä palvelukeskuksen rakentaminen. Palvelukeskuksen toteuttamisen myötä poistuu keskusta-alueelta laaja pintapysäköintikenttä, joka on ollut lähikiinteistöjen, yleisessä että liityntäpysäköintikäytössä. Autopaikkoja poistuu käytöstä:

Vanhan ostarin ja kirjaston välineen p-alue, 102 ap  
Koskenmäenpolun varren paikat, 27 ap  
Entisen ostarin kiinteistön alue, 16 ap  
Kirjaston kiinteistön paikat, 17 ap

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

yhteensä poistuu käytöstä 162 ap

Asemakaavojen edellyttämät autopaikkavaatimukset täyttyvät palvelukeskuksen, kirjastokiinteistön sekä kasarmirakennusten osalta palvelukeskuksen toteuttamisen jälkeenkin - autopaikkojen pysäköintilaitokseen toteuttaminen näiden kiinteistöjen tarpeisiin ei siten ole kaavan toteuttamisen kannalta välttämätöntä, mutta käytännössä, mikäli niitä ei toteuteta, syntyy ongelmia pitkäaikaispysäköintipaikkoja tarvitsevien autoilijoiden etsiessä paikkoja keskusta-alueelta, minkä lisäksi pääasiassa kunnan käytössä olevien kiinteistöjen osalta vetovoima laskee työpaikkoina. Työntekijöille ei olisi tarpeeksi pysäköintipaikkoja.

Sekä palvelukeskuksen rakentamisen, että muun rakentamisen myötä Hyrylän keskusta on tehostumassa, minkä johdosta tarvitaan enemmän pysäköintipaikkoja. Kunkin tontin tai korttelin toteuttajat lähtökohtaisesti toteuttavat autopaikkoja tontille tai kortteliin - kunnan ei välttämättä tarvitse toteuttaa autopaikkoja näitä hankkeita varten etukäteen ympäristöön toteutettaville asuinkerrostaloyhtiöille, mutta se on taloudellisesti houkutteleva ajatus ja johtaa tehokkaaseen rakentamiseen, mikä puolestaan parantaa keskustan elinvoimaa.

Pysäköintilaitoksen korttelialue on mitoitettu kuten aiemmassa Suutarintien asemakaavamuutoksessa. Korttelin toteuttamiseen liittyen laadittu viitesuunnitelma, jossa autopaikkoja on sijoitettu 414 ap neljään maanpäälliseen ja yhteen puolikkaaseen kellarikerrokseen. Viitesuunnitelma ei sido toteutuksen laajuutta. Toteutuksesta päätetään erillisessä prosessissa. Tämän ns. Koskensillantien pysäköintilaitoksen hankesuunnitelma on valmisteltu ja toteutus voi käynnistyä sen hyväksymisen jälkeen.

#### Keskustatoimintojen kortteli C-5

Ns. Aunelan kortteli on asemakaavamuutoksessa mukana, jotta mahdolliset rajausmuutokset tämän korttelialueen ja viereen tavoitellun asuinkerrostalokorttelin välillä voidaan tehdä. Aunela on tarkoituksenmukaista edelleen säilyttää keskustatoimintojen korttelialueena ja rakennuksen suojelulle on edelleen perusteet.

#### **Mitoitus**

Alueelle on asemakaavaluonnoksessa merkitty tonttitehokkuutta  $e=1,8-2,0$ . Tehokkuus on merkitty tässä vaiheessa vaihteluvälillä, jotta aikomuksen mukaisesti kaavaehdotuksen laatiminen suunnittelukilpailussa esitettyjen ideoiden pohjalta olisi mahdollista ilman, että kilpailussa käytettävä rakennusoikeuden määrittely rajoittaa liikaa suunnittelua. Tehokkuus on tarkoituksellisesti melko korkea, koska näissä aivan keskustan ytimeen sijoittuvissa ja virkistysalueisiin rajoittuvissa kortteleissa tämä on perusteltua. Korttelit ovat erinomaisia sijainniltaan. Tehokas maankäyttö parantaa kaavataloutta ja tuottaa ekotehokkaampaa yhdyskuntarakennetta. Samalla keskustaan saadaan aimo lisä asukkaita, joka puolestaan lisää keskustan elävyyttä ja parantaa palveluiden kehittymistä alueelle.

Asemakaavaluonnoksen mukaisesti toteutuessa alueelle toteutuu enimmillään noin 700 asuntoa noin 1115 asukkaalle.

#### **Esitys etenemisestä**



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Suunnittelua on jatkettu tarkoituksena seuraavassa vaiheessa käynnistää tontinluovutuskilpailu, jossa haetaan yhteistyökumppaneita korttelien toteuttajiksi. Näin toimittaessa päästään tarkempaan ja toteutukseltaan varmempaan asemakaavaan - ja mikä tärkeintä, jo kaavaprosessin aikana saadaan varmemmin oikeanlainen käsitys siitä, minkälainen toteutus tulee olemaan.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivittäminen**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan liittyen tuli muutamia palautteita, joiden johdosta katsottiin olevan aiheellista muokata prosessia siten, että siihen lisättiin luonnosvaihe. Prosessimuutoksen voi katsoa olevan sen kaltainen muutos, että se edellyttää oas:n uudelleen nähtäville asettamista. Tämä on mahdollista kaavaluonnoksen nähtävilläolon yhteydessä.

Liitteenä kaavaselostus liitteineen. Kuntakehityslautakunnan ohjeismateriaalina on tontinluovutuskilpailun ohjelmaluonnos. Kilpailuohjelmasta ei päätetä kuntakehityslautakunnassa.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä laaditun asemakaavaluonnoksen
- asettaa asemakaavaluonnoksen MRA 30 §:n ja päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten.
- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

### **Kokouskäsitely**

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Jari Anttalainen teki Liisa Sorrin ja Margita Winqvistin kannattamana palautusehdotuksen asian palauttamiseksi valmisteluun seuraavin perustein:

Koskensillantien ja Esikunnanpolun kortteleiden asemakaavamuutos (3633), luonnoksen nähtäville asettaminen a. Esitetään palautettavaksi valmisteluun, perustelut:

1. i. Tehokkuus ko. kortteleihin on liian korkea. Tonteilla 8144, 8145, 8146 voi sijaita esitettyjä VI kerroksen rakennuksia mutta tontilla 8143 rakennusten tulee olla korkeintaan V kerroksisia. Tehokkuuden tulisi olla alueella korkeintaan 1,8, nyt tavoite 2,0.
2. ii. Tuusulanjoki-laakson suunnassa korttelialueen rajan tontilla/korttelissa 8143 tulee noudattaa joen uoman suuntaa/linjausta, jolloin luoteiskulmaan jää enemmän väliä korttelialueen ja joen väliin. Alueen rakennettavuus on lisäksi maaston jyrkkyyden vuoksi heikko.
3. iii. Pohjaveden muodostuminen/kertyminen ja pohjavesi tulee huomioida jo alusta pitäen paremmin, samoin hulevesien käsittely maaston muokkauksessa

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

voimakkaasti ja sen tullessa käytännössä lähes kokonaan rakennetuksi /päällystetyksi.

4. iv. Tykkimiehenpolun kaventamista ei tule suunnitella. Polku tulee toteuttaa leveänä kevyen liikenteen kaupunkibulevardina, lisätila voidaan ottaa nykyisen terveyskeskuksen tontin (8146) puolelta ja näin saavuttaa parempi näkymäalue liikenneturvallisuutta silmälläpitäen.
5. v. Luonnos on laadittu alueen kolmen eri esillä olleen luonnoksen perusteella virkatyönä. Lausunnot ja mielipiteet eivät myöskään ole juurikaan vaikuttaneet siihen. Alue on kuitenkin Hyrylän keskeisimpiä ja siihen suunnittelun, rakentamisen ja toteuttamisen tulee olla erittäin laadukasta.

Koska oli tehty kannatettu palautusehdotus, puheenjohtaja esitti toimitettavaksi nimenhuutoäänestyksen. Äänestystavaksi hyväksyttiin puheenjohtajan esitys, jonka mukaan asian käsittelyn jatkamista tässä kokouksessa kannattavat äänestävät JAA ja Jari Anttalaisen ehdotusta asian palauttamiseksi valmisteluun kannattavat EI.

Suoritetussa äänestyksessä asian käsittelyn jatkamista tässä kokouksessa kannattivat Päivö Kuusisto, Erkki Jaakkola, Leena Saukko, Antti Heikkilä, Ringa Prauda-Rydgren, Mika Timonen, Sanna Kervinen ja Arto Lindberg.

Jari Anttalaisen ehdotusta asian palauttamiseksi valmisteluun kannattivat Liisa Sorri, Margita Winqvist ja Jari Anttalainen.

Poissa olivat jäsenet Antti Seppälä ja Sanna Takala.

Puheenjohtaja totesi kuntakehityslautakunnan päättäneen äänin 8 - 3 jatkaa asian käsittelyä tässä kokouksessa.

Muita puheenvuoroja asiassa ei pidetty. Kuntakehityslautakunta päätti asiassa pohjaehdotuksen mukaisesti.

---

Kokoustauko asian käsittelyn jälkeen klo 19:03 - 19:13.

---

Kalle Ikkela poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana klo 18.00.

### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta päätti

- hyväksyä laaditun asemakaavaluonnoksen
- asettaa asemakaavaluonnoksen MRA 30 §:n ja päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten
- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Jäsenet Jari Anttalainen, Liisa Sorri ja Margita Winqvist jättivät asiassa eriävän mielipiteen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

### **Eriävä mielipide**

Esitimme kokouksessa § 4:n palautusta alla olevilla perusteilla, mutta äänestyksen perusteella se käsiteltiin kokouksessa.

Esitämme eriävän mielipiteen KKL:n 17.1.2024 kokouksen § 4 päätökseen:

Tehokkuus ko. kortteleihin on liian korkea. Tonteilla 8144, 8145, 8146 voi sijaita esitettyjä VI kerroksen rakennuksia mutta tontilla 8143 rakennusten tulee olla korkeintaan V kerroksisia. Tehokkuuden tulisi olla alueella korkeintaan 1,8, nyt tavoite on 2,0.

Pohjaveden muodostuminen/kertyminen ja pohjavesi tulee huomioida jo alusta pitäen paremmin, samoin hulevesien käsittely maaston muokkautuessa voimakkaasti ja sen tullessa käytännössä lähes kokonaan rakennetuksi/päällystetyksi. Ks. Ympäristökeskuksen lausunto

Tykkimiehenpolun kaventamista ei tule suunnitella. Polku tulee toteuttaa leveänä kevyen liikenteen kaupunkibulevardina, lisätila voidaan ottaa nykyisen terveystakeskuksen tontin (8146) puolelta ja näin saavuttaa parempi näkymäalue liikenneturvallisuutta silmällä pitäen. Esitetään kevyen liikenteen väylän leventämistä etelän puolen korttelin suuntaan.

Luonnos on laadittu alueen kolmen eri esillä olleen luonnoksen perusteella virkатыönä. Lausunnot ja mielipiteet eivät myöskään ole juurikaan vaikuttaneet siihen. Alue on kuitenkin Hyrylän keskeisimpiä ja siihen suunnittelun, rakentamisen ja toteuttamisen tulee olla erittäin laadukasta.

Jari Anttalainen Liisa Sorri Margita Winqvist

Tuusulan puolesta valtuustoryhmä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

## § 5

### Tuuskodon asemakaavan muutos, kaava nro 3562, suunnitteluperiaatteiden hyväksyminen

TUUDno-2017-679

Valmistelija / lisätiedot:

Henna Lindström

henna.lindstrom@tuusula.fi

yleiskaavasunnittelija

Tuuskodon asemakaavan valmistelua varten on tarpeen asettaa kaavalle suunnitteluperiaatteita, joissa sovitetaan yhteen suunnittelualueelle kohdistuvia tavoitteita mm. täydennysrakentamisen, viheralueiden ja -yhteyksien, luontoarvojen ja rakennetun ympäristön arvojen osalta. Suunnitteluperiaatteet ohjaavat asemakaavan laadintaa, liikenne- ja katusuunnittelua sekä puistosuunnittelua.

Hyväksytyssä Tuusulan yleiskaavassa 2040 asemakaava-alueen rannat ja Kotuntien varsi on osoitettu viheralueena, rannalle on myös merkitty arvokkaita luontokohteita ja ulkoilureitti. Tuuskodon ympäristöön on osoitettu tiiviiksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi.

Kaava-alueeseen lisätään Kotuntien lounaispuoleiset Tuusulan kunnan omistamat kiinteistöt 858-405-3-9 ja 858-405-3-455 sekä Järvenpääntien katualuetta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään ja asetetaan alkuvuodesta uudelleen nähtäville.

Tuuskodon suunnitteluperiaatteiksi asemakaavan muutosehdotuksen valmisteluun esitetään:

1. Tuuskodosta säilytetään vanhin osa (1930-luvulta).
2. Alueelle tutkitaan monipuolista laadukasta pientalotyypistä asumista kulttuurihistorialliset arvot huomioiden.
3. Rantaa kehitetään julkisena viheralueena. Alueelle ei osoiteta kelluvaa rantareittiä eikä julkista uimarantaa. Kotuntien varrelle ja Pappilan venevalkaman ympäristöön tutkitaan tilavarausta järven virkistyskäytön kehittämiseen liittyville palveluille ja pysäköinnille.
4. Luovutaan palstaviljelyalueesta, tilalle tutkitaan asumista.

### Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä seuraavat Tuuskodon suunnitteluperiaatteet asemakaavan muutosehdotuksen valmisteluun:

1. Tuuskodosta säilytetään vanhin osa (1930-luvulta).
2. Alueelle tutkitaan monipuolista laadukasta pientalotyypistä asumista kulttuurihistorialliset arvot huomioiden.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

3. Rantaa kehitetään julkisena viheralueena. Alueelle ei osoiteta kelluvaa rantareittiä eikä julkista uimarantaa. Kotuntien varrelle ja Pappilan venevalkaman ympäristöön tutkitaan tilavarausta järven virkistyskäytön kehittämiseen liittyville palveluille ja pysäköinnille.
4. Luovutaan palstaviljelyalueesta, tilalle tutkitaan asumista.

### **Kokouskäsitely**

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Sanna Kervinen teki muutosehdotuksen suunnitteluperiaatteiden ensimmäisen kohdan poistamiseksi.

Muutosehdotus raukesi kannattamattomana.

---

Kalle Ikkela palasi kokoukseen klo 18:40.

### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta päätti

- hyväksyä seuraavat Tuuskodon suunnitteluperiaatteet asemakaavan muutosehdotuksen valmisteluun:
1. Tuuskodosta säilytetään vanhin osa (1930-luvulta).
  2. Alueelle tutkitaan monipuolista laadukasta pientalotyypistä asumista kulttuurihistorialliset arvot huomioiden.
  3. Rantaa kehitetään julkisena viheralueena. Alueelle ei osoiteta kelluvaa rantareittiä eikä julkista uimarantaa. Kotuntien varrelle ja Pappilan venevalkaman ympäristöön tutkitaan tilavarausta järven virkistyskäytön kehittämiseen liittyville palveluille ja pysäköinnille.
  4. Luovutaan palstaviljelyalueesta, tilalle tutkitaan asumista.

### **Tiedoksi**

kaavoitus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Valtuusto, § 143,04.10.2021**  
**Kuntakehityslautakunta, § 6, 17.01.2024**

**§ 6**  
**Sikokallion alueesta luonnonsuojelualue, aloite**

TUUDno-2021-2173

**Valtuusto, 04.10.2021, § 143**

Liitteet

- 1 Tuusula Sikokallio itäinen LKS 5,11 ha, aloitteen liite
- 2 Tuusula Sikokallion alue 2020 05 28 OMa, aloitteen liite
- 3 Tuusula Sammaloja LKS 6,15 ha, aloitteen liite
- 4 Tuusula Sammaloja itäinen LKS 0,83 ha, aloitteen liite
- 5 Tuusula Uusikylä LKS 7,47 ha, aloitteen liite

Eeva-Liisa Nieminen esitti hänen ja 17 muun valtuutetun allekirjoittaman aloitteen:

"Sikokallion alueesta luonnonsuojelualue

Rykmentinpuisto on laaja 480 hehtaarin alue, jonka kunta osti vuonna 2008. Alueelle visioitiin suurta asuntorakentamista ja voimassaolevat kaavat mahdollistavat sen.

Maailma on muuttunut ilmastomuutoksen ja koronan todellisuudessa. Etätyön lisääntyminen ja tietoisuus liikkumisen hyvinvointivaikutuksista sekä Urheilukeskuksen toimintojen valtava lisääntyminen sekä Urheilukeskuksen alueella että lähimetsissä on saanut ihmiset löytämään Rykmentinpuiston ja yhä useammat asukkaat ovat tietoisia luonnontilassa säilyneen metsän arvosta.

Sikokallion läheisyydessä Yritysaluetta ympäröivälle lähivirkistysalueelle, joka jo sellaisenaan on täydellinen virkistysalue, haetaan parhaillaan maisematyölupaa puiden kaatamiselle (50-70% puista kaadettaisiin).

Rykmentinpuiston alueen suunnitelmissa on käytetty sanaa Keskuspuisto. Sen sijaan, että alueella säilyisi oikea luonnontilainen metsä, suunnitelmissa keskuspuisto tarkoittaakin hulevesilammikoita, istutuslaatikoita ja istutettuja puita.

Rykmentinpuiston ainutlaatuisuus tulee myös siitä, että siellä on jo valmiina virkistysreittien verkosto, upeat hiihtolatupohjat ja koko Puistokylän alueelle levittäytyvä erittäin suosittu ja ylistetty frisbeegolf rata. Vuosittaisten käyntien luku on tällä hetkellä noin 80 000. Tällaiset mahdollisuudet saavat nuoret liikkumaan, joka on arvokas päämäärä.

Vuosi sitten uhanalaisten metsien kartoittamiseen perehtynyt Olli Manninen, teki maastotutkimuksen Sikokallion alueelta. Hän tutki lahokaviosammaleen esiintymistä ja löysikin gps-karttaan 400 havaintoa harvinaisesta lahokaviosammaleesta.

Olli Manninen teki kohteella havaituista esiintymistä rajaukset ydinalueiden suojelurajausehdotuksiksi.

"Alueen kuusivaltaisista metsistä löytyi runsaasti lahokaviosammalrunkoja ja nämä metsät osoittautuivat varsin vahvoiksi lajin esiintymä-alueiksi. Itiöpesäkkeellisiä runkoja löytyi neljä kappaletta (useampia olisi löytynyt varmasti tarkemmalla inventoinnilla) ja lajin itujuvärsyhmia eli protoneemagemmoja havaittiin yli 400

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

rungolla (kanto, lahopuurunko tai lahopuun kappale).

Esiintymä-alueet:

Sikokallio SW, 5,11 hehtaaria, 1 + >60 esiintymärunkoa

Sikokallion itärinteen kuusivaltaisissa metsissä on runsaasti lajille sopivaa habitaattia, kosteimmat osat niistä runsaimpia esiintymiltään. Esiintymä-alue rajautuu idässä nuorempiin mäntyvaltaisiin metsiin ja lännessä kuivempiin kalliometsiin.

Uusikylä(n korpi), 7,47 hehtaaria, noin 30 protoneemarunkoa

Ojitettu, mutta luonnontilaisen kaltaisena pysynyt korpialue on edustava luontokohde ja suojelunarvoinen METSO-ohjelman kriteerien mukaan. Kohde tutkittiin varsin nopeasti, joten esiintymärunkoja löytyi siksi "vain" kolmisenkymmentä. Suon keskiosat ovat paikoin liian kosteita lahiokaviosammalelle, mutta varsinkin kohteen reunojen metsät soveltuvat lajille erinomaisesti. Lahopuuta on syntymässä lisää ja lajin edellytykset kohteella ovat hyvät, jos kohde säilytetään luonnontilassa. Parempi tutkimus lajin esiintymisestä voisi olla paikallaan. Kohteelta löytyi myös rakkosammalta (RT, NT) sekä pallopäärahkasammalta (luontoarvolaji).

Sammaloja, 6,15 hehtaariaa, 2 + >200 esiintymärunkoa

Sammalojan ympäristön metsät ovat alueen runsaimpia lahiokaviosammaleksiintymä-alueita. Kosteat korpimaiset metsät ovat ylläpitäneet paikoin hyvin runsasta ja elinvoimaista lajin kantaa. Purojen ja suojaisten kuusimetsien kosteusolot ovat erinomaiset lajille ja sopivaa lahopuuta on kohteella runsaasti. Jopa kohteen keskiosan lehtipuuvaltaisista ojanvarsimetsistä löytyi hieman yllättäen useita esiintymärunkoja.

Sammaloja itäinen, 0,83 hehtaaria, 1 + >30 esiintymärunkoa

Sammaojan itäpuolinen metsikkö on myös lajille hyvin sopivaa kosteaa vanhaa kuusikkoa. Kasvustot ovat elinvoimaisia ja metsän rakenne hyvä lajille jatkossakin jos se saa kehittyä rauhassa. Viereisen palstan tuoreet avohakkuut ovat hävittäneet lajin esiintymiä ja altistavat metsän reunaa auringolle. Tämä voi väliaikaisesti heikentää kohteen reunan lahiokaviosammalkasvustoja. Hakkuulta ei maastokäynnillä etsitty lajia, vaikka sitä varsinkin hakkuun itäreunassa luultavasti onkin jäljellä. Kohde tulisi kartoittaa ja lajin tulevaisuutta siis miettiä myös kunnan omistamalla palstalla.

Esitys kohteen lahiokaviosammaleksiintymien huomioinnista

Alueen lahiokaviosammaleksiintymät näyttävät hyvin vahvoilta ja elinvoimaisilta ja niiden hävittämiseksi tarvittaisiin poikkeuslupa. Yhden päivän maastokartoitus ei ole riittävä koko alueen lahiokaviosammaltilanteen tarkkaan arviointiin. Sammalojan länsipuolella ja joillakin tuoreilla hakkuualueilla olisi todennäköisesti lajin esiintymärunkoja tässä esitettyjen esiintymä-alueiden ohella. Tarkempi selvitys alueen lahiokaviosammaltilanteesta olisi paikallaan kohteen kaavoitussuunnitelmien vuoksi. Lahokaviosammaleksiintymät tulee suojella osana kaavaprosessia ja kaavaa muuttaa niin, että arvokkaat luontokohteet säästyvät. Tämä merkitsee kaavan merkittävää supistamista suunnitellusta.

Muu lajisto ja luontoarvot

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Lahokaviosammalrajauksissa esitetyt metsät ovat suunnitellun kaava-alueen kiinnostavimpia myös muilta suojeluarvoiltaan ja rakenteeltaan. Kaikilta kohteilta löytyisi esimerkiksi vanhaa metsää indikoivia kääpälajeja ja muita luonnontilaisissa metsissä viihtyviä lajeja. Parempi luontoselvitys alueen metsien luontoarvoista olisi paikallaan, toistaiseksi tehdyt kartoitukset ovat ilmeisen puutteellisia metsäisten luontoarvojen suhteen. Sikokallion kalliomänniköissä ei käydy, ne ovat ilmeisesti suojelunarvoisia ja tärkeitä virkistyskäytön kannalta myös. Lahokaviosammalta ei kalliomänniköistä varmaankaan löydy." Olli Manninen, (22.6.2020) Kartat liitteenä.

Aloite

Rykmentinpuiston osayleiskaava tulee ottaa uuteen käsittelyyn.

Rykmentinpuiston aluetta ja mahdollisia luonnonsuojelualueita tulee tarkastella jo meneillään olevan Puistokylän osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä. Esitän, että Sikokallion alueelle tehdään uudet luontoselvitykset ja Sikokalliosta tehdään luonnonsuojelualue. Se tukisi sekä Urheilukeskuksen toimintoja että asukkaiden virkistystä. "

### **Päätös**

Aloite lähetettiin kunnanhallituksen valmisteltavaksi.

---

## **Kuntakehityslautakunta, 17.01.2024, § 6**

Valmistelija / lisätiedot:

Jouni Määttä  
jouni.maatta@tuusula.fi  
projektipäällikkö

Eeva-Liisa Nieminen ja 17 muuta valtuutettua ovat tehneet aloitteen luonnonsuojelualueen perustamisesta Sikokallion alueelle.

Kunnan ja Senaatti kiinteistöjen kanssa vuonna 2007 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti kunta on ostanut osan Rykmentinpuiston alueesta ns. raakamaakauppana ja osalle alueesta, ns. sopimusalue, on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus.

Rykmentinpuiston osayleiskaava on hyväksytty vuonna 2012, jonka jälkeen aloitettiin alueen asemakaavoitus alueen länsiosista, osayleiskaavan mukaisesti tehokkaammaksi ja kerrostalovaltaisemmaksi osoitetuista alueista. Näillä alueilla on hyväksytty Puustellinmetsän, Rykmentinpuiston keskuksen, Monion ja Kirkonmäen asemakaavat. Nämä alueet Puustellinmetsän aluetta lukuun ottamatta sijoittuvat ns. sopimusalueelle. Rykmentinpuiston osayleiskaavaa koskevassa suunnitteluohjeessa keskuspuistolla käsitetään alueen länsiosan tehokkaimmin rakennettujen alueiden keskelle sijoitettavaa aluetta, joka on osaksi rakennettua viheraluetta, osaksi luonnonmukaisempaa aluetta vesiaiheineen ja säästettävine puustoalueineen. Tämän kaltaisen keskuspuiston itäreuna sijoittuu likipitään Puustellinmetsän hulevesialtaiden itäpuolelle. Osayleiskaavassa keskuspuiston alue on osoitettu merkinnällä VP (Keskuspuisto). Muut osayleiskaavan viheralueet on osoitettu merkinnöillä VL (Lähivirkistysalue) ja VR (Retkeily- ja ulkoilualue). Rykmentinpuiston osayleiskaava-alueita on asemakaavoitettu asumisen lisäksi myös yritystoimintaan



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

(Rykmentinpuiston yritysalueen asemakaava, kv 11.5.2020, voimaantulo 18.8.2021). Yritystoiminnan mahdollistamisen lisäksi tällä asemakaavalla osoitettiin alueita myös virkistysalueiksi. Sikokallion alue on osoitettu virkistysalueeksi (VL-5 Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue). Aloitteessa mainitut lahopaviosammal tutkimukset on toteutettu pääosin tällä Rykmentinpuiston yritysalueen asemakaavan alueella. Tutkituista metsäalueista ainoastaan "Sammaloja, itäinen" sijoittui Rykmentinpuiston yritysalueen asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolelle.

Aloitteessa mainitaan, että Rykmentinpuiston aluetta ja mahdollisia luonnonsuojelualueita tulisi tarkastella Puistokylän asemakaavan yhteydessä. Puistokylän asemakaava-alue sijoittuu etäälle tehtyjen maastotutkimusten alueista, eikä sen yhteydessä tehdä myöskään suunnittelun alueen ulkopuolisia esityksiä. Aloitteessa esitetään myös, että Sikokallion alueelle tulisi tehdä uudet luontoselvitykset. Luontoselvityksiä ei ole tarkoituksenmukaista tehdä jo asemakaavoitetuille alueille. Sikokallion nykyinen asemakaavatilanne tukee urheilukeskuksen toimintoja ja asukkaiden virkistystä.

Aloitteen mukaan luonnonsuojelualue tulisi perustaa alueelle, koska sieltä on löytynyt uhanalaista lahopaviosammalta. Rykmentinpuiston yritysalueen asemakaavassa lahopaviosammalten esiintymisalueet on turvattu osoittamalla ne virkistysalueeksi (VU-5 ja VL). Uudenmaan ELY-keskuksen Janne Sormunen antoi pyydettyä lausuntonsa (16.7.2020) Olli Mannisen lahopaviosammalloydösten johdosta. Lausunnon mukaan lahopaviosammalten tulevaisuuden turvaaminen on otettu hyvin huomioon asemakaavaa laadittaessa. Alla Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto asiasta:

*"Lahokaviosammal on luonnonsuojelulain (LSL) 42 §:n nojalla rauhoitettu kasvilaji. Rauhoitetun kasvin tai sen osan poimiminen, kerääminen, irtileikkaaminen, juurineen ottaminen tai hävittäminen on luonnonsuojelulain 42 §:n 2 momentin nojalla kielletty. LSL 48 §:n 1 momentin mukaisesti lahopaviosammalten rauhoitus ei estä alueen käyttämistä maa- ja metsätalouteen tai rakennustoimintaan eikä rakennuksen tai laitteen tarkoituksenmukaista käyttämistä. Tällöin on kuitenkin vältettävä vahingoittamista tai häiritsemistä rauhoitettuja kasveja, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia.*

*Lahokaviosammal on myös LSL 47 §:n mukainen erityisesti suojeltava laji, jonka säilymiselle tärkeän esiintymispaikan hävittäminen tai heikentäminen on kielletty. Lakiin kirjattu heikentämiskielto astuu voimaan, kun ELY-keskus on määrittänyt lajin säilymiselle tärkeän esiintymispaikan rajat ja antanut päätöksen tiedoksi alueen omistajille. Uudenmaan ELY-keskus ei ole tehnyt Hyrylän alueella sijaitseville ydinalueille LSL 47:n mukaista rajausta.*

*Sikokallion ja Uusikallion ydinalueet sijaitsevat pääosin alueilla, jotka on asemakaavassa osoitettu teollisuuden ja varastorakennusten korttelialueiksi. Osa ydinalueiden reunojen havainnoista sijaitsee lähivirkistysalueeksi osoitetulla alueella. Sammalojan ydinalue puolestaan sijaitsee suurimmaksi osaksi joko lähivirkistysaluemerkinnän saavalla alueella tai asemakaavan vaikutusalueen ulkopuolella. Ydinalueen eteläosa on osoitettu osittain teollisuuden ja varastorakennusten korttelialueeksi.*

*Suurin osa Sikokallion ja Uusikallion ydinalueiden lahopaviosammalten esiintymispaikoista tulee häviämään asemakaavan toteutumisen myötä. Suurimpaan osaan Sammalojan ydinalueen esiintymistä ei puolestaan kohdistu välitöntä uhkaa, koska alue jää*

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

*virkistyskäyttöön ja lahokaviosammal on mahdollista ottaa huomioon lähivirkistysalueen metsänhoitotoimenpiteitä suunniteltaessa.*

*Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että Rykmentinpuiston työpaikka-alueen asemakaava ei vaikuta merkittävästi lahokaviosammalen asemaan ja suotuisan suojelutason säilymiseen, eikä kaavamuutoksiin ole täten tarvetta. Sammalojan ydinalue on kaikista Hyrylän alueen kartoitetuista ydinalueista merkittävin havaintojen runsauden puolesta, ja sen säilyvä osuus turvaa lahokaviosammalen esiintymisen Hyrylän alueella. Lähivirkistysalueen hoitoa suunniteltaessa lahokaviosammal tulisi ottaa huomioon."*

ELY-keskuksen lausunnon antamisen jälkeen lahokaviosammalen suojelustatus on muuttunut, eikä se enää ole LSL 47 §:n mukainen erityisesti suojeltava laji, koska uusia esiintymiä on viime aikoina löydetty lisää. Koska lahokaviosammal ei ole enää erityisesti suojeltava laji, ei sen esiintymispaikkojen rajauspäätöksiä enää tehdä eikä niihin liity LSL 47 §:n mukaista hävittämis- ja heikentämiskieltoa. Laji on kuitenkin edelleen rauhoitettu. Pelkän lahokaviosammalen perusteella ei ole enää tarpeen rajata kohteita sl- tai muilla merkinnöillä. Aluetta ei siten esitetä luonnonsuojelualueeksi.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohdaja

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä selvityksen aloitteen johdosta
- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- katsoa valtuutettu Eeva-Liisa Niemisen ja 17 muun valtuutetun 4.10.2021 § 143 tekemän aloitteen tulleen käsitellyksi.

### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta päätti

- hyväksyä selvityksen aloitteen johdosta
- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- katsoa valtuutettu Eeva-Liisa Niemisen ja 17 muun valtuutetun 4.10.2021 § 143 tekemän aloitteen tulleen käsitellyksi.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

## § 7

### Kaavoituksen työohjelma vuodelle 2024

TUUDno-2023-2728

Valmistelija / lisätiedot:  
Anne Olkkola  
anne.olkkola@tuusula.fi  
kaavoituspäällikkö

#### Liitteet

1 Kaavoituksen työohjelma 2024, KKL 17.1.2024

### Kaavoituksen työohjelma vuodelle 2024

Kaavoituksen työohjelmalla ohjelmoidaan kuluvan vuoden kaavahankkeet. Työohjelma perustuu valtuuston hyväksymään kaavoitussuunnitelmaan 2024-2027 ja siinä kärkihankkeiksi priorisoituihin kaavatoihin. Kaavoitussuunnitelmassa 2024-2027 asetettuja tavoitteita ovat: taajamien, työpaikka-alueiden ja liikenneverkon kehittäminen, asemakaavoituksella huolehtia MAL-sopimuksen edellyttämien uusien asutokaavojen toteutuminen sekä riittävän asuin-, pientalo- ja työpaikkatonttivarannon turvaaminen. Tavoitteena on työpaikkaomavaraisuuden nostaminen, houkuttelevien ja kestävien asuinalueiden rakentuminen sekä palvelujen toteutuminen.

Kaavoitussuunnitelmassa kaavahankkeet on priorisoitu kolmeen eri kategoriaan kiireellisyys- tai oletettujen etenemismahdollisuuksien mukaisesti ja niiden valmistelujärjestystä ohjataan kaavoituksen työohjelmalla. Useat kaavahankkeet ovat useamman vuoden mittaisia, mikä edellyttää pitkäjänteistä ja määrätietoista työtä tavoitteen toteutumisen eteen.

Työohjelmassa on listattu 5 yleissuunnitelmatasoisia työtä, joilla tarkennetaan olemassa olevia yleis- tai osayleiskaavoja ennen asemakaavoitusta. Vuonna 2024 aloitetaan Rykmentinpuiston keskiosan yleissuunnitelma, Vihersiniverkostosuunnitelma, VISSI sekä Tuusulan jokilaakson virkistyskäytön yleissuunnitelma. Yleissuunnitelma Kiila-Senkkerinmäen alueelle laaditaan yhteistyössä Vantaan kanssa. Koillis-Hyrylän katualueiden ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma valmistellaan nähtäville ennen kesää. Lahelanpellon yleissuunnitelman päivitys saatetaan hyväksymiskäsittelyyn alkuvuodesta.

Uusia asemakaavoja aloitetaan 10 kappaletta. Kaikkiaan työohjelmassa on 34 asemakaavatyötä. Kaavoitusohjelmassa Etelä-Tuusulassa painottuvat erityisesti pientalo- ja työpaikka-alueiden asemakaavat: Lahelanpellon alueella Lahelanorren ja Lahelanpellon III alkavat asemakaavatyöt sekä Lahelan kampuksen asemakaavan hyväksyminen, Koillis-Hyrylän alueella Mattila II ja Saksanväylän asemakaavaehdotukset sekä Koillis-Hyrylän yleissuunnitelma ja Etelä-Tuusulassa Focus-ohjelman piirissä kehitettävät Focus- ja Kiila-Senkkerinmäen kiertotalousalueiden kehittäminen. Kunnan omien kiinteistöjen ja maaomaisuuden kehittämistä tehdään myös Koskensillantien ja Esikunnanpolun sekä Hyökkälän Väinöläntien kortteleissa, Tuuskodon alueella sekä Moukarikuja II:n alueella. Halkivaha III asemakaava lähtenee vireille loppuvuodesta. Rykmentinpuiston projektialueella

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

saatetaan päätöskäsittelyyn Puistokylän asemakaavaehdotus, jonka rinnalla tarkistetaan Urheilupuiston asemakaavaa sekä edistetään Hökilän ja Olympiakylän asemakaavoja. Hyrrän kaavatyö lisää Hyrylän keskustan kaupallisia palveluita. Työpaikkatonttien varantoa ja monipuolisuutta halutaan edistää Focus-alueen kaavojen lisäksi Rykmentinportti I:n, Palkkitien ja Jussla-Kulomäentien asemakaavoilla. Kaavoitussuunnitelman 2024-2027 II-luokasta on nostettu työohjelmaan kaksi asemakaavamuutosta Amer (Boston II) sekä Korvenrannantie, joiden alueet ovat rakennuskiellossa ja joiden kaavoitus on tarkoituksen mukaista saattaa päätökseen vuoden 2025 aikana.

**Jokelassa on** työpaikka- ja asuintonttivarantoa hyvin. Jokelan keskustaa kehitetään Jokelan asemanseutu II, Resiinakujan ja Kotikirkon kaavatöillä. Lepola III ja Länsi-Kolsan asemakaavoilla tuetaan pientalovarantoa tuleville vuosille. Vallunlenkin kaavatyöllä edistetään Vallun työpaikka-alueen rakentumista.

**Kellokoskella** Seppäinpuiston kaavamuutoksella edistetään korttelin rakentumista keskeisellä sijainnilla. Joenrannan asemakaavan sai lainvoiman vuonna 2023, joka lisää merkittävästi alueen pientalotonttivarantoa lähivuosina ja täten uusia pientaloalueen kaavatöitä ei ole työohjelmassa 2024.

Liitteenä olevassa Kaavoituksen työohjelmassa 2024 on esitetty viivakaavioin asemakaavojen ja yleissuunnitelmien arvioitu eteneminen. Toteutuneeseen aikatauluun vaikuttavat mm. tarvittavat selvitykset sekä maankäytösopimusneuvotteluiden eteneminen, mikä on usein vaikeasti arvioitavissa. Työohjelman toteutumista seurataan ja siitä raportoidaan osavuosikatsauksissa. Tärkeiksi ja kiireellisiksi katsottuja töitä voidaan lisätä kuluvan vuoden työohjelmaan lautakunnan tai kunnanhallituksen päätöksellä.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että

- kunnanhallitus päättää hyväksyä kaavoituksen työohjelman vuodelle 2024.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

### **Kokouskäsitely**

Puheenjohtajan avuttua asiasta keskustelun esittelijä teki liitteenä olevaan kaavoituksen työohjelmaan 2024 teknisluonteisia korjauksia. Kuntakehityslautakunta hyväksyi korjaukset yksimielisesti.

---

Kalle Ikkela poistui kokouksesta klo 20:00.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

## § 8

### Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

#### Kuntakehitysjohdaja

hankintapäätös:

§ 107 Sahankulman 4C4 väistötilan täydennyskalustehankinta, 21.12.2023

henkilöstöpäätös:

§ 1 Virkavaalin vahvistaminen, kehittämispäällikkö Suvi Kaski, 08.01.2024

§ 100 Kehittämispäällikön virkaan valinta, kasvu ja ympäristö, 13.12.2023

§ 102 Virkavaalin vahvistaminen, kiinteistökehityspäällikkö Antti Tölli, 21.12.2023

§ 103 Asumisneuvojan tehtävään valinta, Eeva Leppiaho, 15.12.2023

§ 108 Asemakaava-arkkitehdin tehtävään valinta, kaavoitus, 21.12.2023

muu päätös:

§ 97 Megahub Development Oy, suunnitteluvaraus, Sulan työpaikka-alue, Etelä-Tuusula, 08.12.2023

§ 98 As. Oy Tuusulan Sinisiipi ja As. Oy Tuusulan Kultasiipi, sopimussakon osittainen perimättä jättäminen ja rakentamisvelvoiteajan jatkaminen, Lahela, 12.12.2023

§ 101 Avain Yhtiöt Oy, rakentamisvelvoiteajan jatkaminen, Puustellinmetsä, Etelä-Tuusula, 13.12.2023

§ 106 Master Kodit Oy, kiinteistön suunnitteluvarauksen jatkaminen, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 21.12.2023

#### Maankäyttöpäällikkö

§ 1 Kellokoski, Pohjois-Tuusula, kiinteistö 858-404-\*\*\*\*\*, yritystontin myynti, 02.01.2024

§ 2 Kiinteistön myynti, Peltokaari, Pohjois-Tuusula, 02.01.2024

§ 3 Kiinteistön myynti, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 02.01.2024

§ 4 Kiinteistön myynti, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 02.01.2024

§ 5 Kiinteistön vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 04.01.2024

§ 6 Kiinteistön vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 04.01.2024

§ 7 Kiinteistön vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 04.01.2024

§ 8 Kiinteistön vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 04.01.2024

§ 9 Kiinteistön vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 04.01.2024

§ 10 Kiinteistön vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 04.01.2024

§ 11 Kiinteistön vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 09.01.2024

§ 12 Kiinteistön vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 08.01.2024

§ 13 Kiinteistön myynti, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 08.01.2024

§ 14 Kiinteistön myynti, Peltokaari, Pohjois-Tuusula, 08.01.2024

§ 15 Tikkurilan Kunnan Kauppa Oy, maa-alueen vuokraus kiinteistöstä 858-40\*\*\*\*\*, Hyrylän urheilukeskus, Hyrylä, 08.01.2024

§ 16 Kiinteistön myynti, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 08.01.2024

§ 17 Kiinteistön myynti, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 08.01.2024

§ 18 Kiinteistön myynti, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 08.01.2024

§ 19 Kiinteistön vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 08.01.2024

§ 20 Kiinteistön vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 08.01.2024

§ 86 Tuusulan kunta ja Tuusulan Urheilukeskus Oy, rakennusrasitesopimus, 858-40\*\*\*\*\*, ja 858-1-\*\*\*\*\*, Hyrylä, 11.12.2023

§ 87 Kiinteistön 858-12-\*\*\*\*\*, myynti, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 12.12.2023

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

§ 88 Kiinteistön 858-12-2610-5 myynti, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 12.12.2023

§ 90\*\*\*\*\* kiinteistön 858-12-\*\*\*\*\* vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 19.12.2023

§ 93 Kiinteistön myynti, Peltokaari, Pohjois-Tuusula, 21.12.2023

§ 94 Kiinteistön vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 21.12.2023

§ 95 Kiinteistön vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 21.12.2023

§ 96 Kiinteistön 858-12-\*\*\*\*\* vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 21.12.2023

### **Ehdotus**

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta päättää, ettei mainittuja viranhaltijapäätöksiä oteta kuntalain 92 §:n nojalla kuntakehityslautakunnan käsiteltäväksi.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## **§ 9**

### **Ilmoitusasiat**

TUUDno-2023-2730

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Tuusulantien asemakaavamuutos, nro. 3652
- Tuuskodon OAS-päivitys
- kaavoituksen lausuntokäytäntö

Lautakuntien yhteinen infotilaisuus järjestetään ke 7.2.2024 klo 17 Teamsin välityksellä.

Seuraava kuntakehityslautakunnan kokous on ke 14.2.2024 klo 17 alkaen Rykmentinpuiston ruokalassa.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta merkitsee ilmoitusasiat tiedokseen.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**§ 10**

**Muut asiat**



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Muutoksenhakukielto**

§1, §2, §3, §4, §5, §6, §7, §8, §9, §10

**Muutoksenhakukielto**

Päätöksestä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.