

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Aika 07.09.2020, klo 17:00 - 18:05

Paikka Rykmentinpuiston ruokala

Käsitellyt asiat

- § 318 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 319 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 320 Lausunto, hallituksen esitys eduskunnalle kuntarakennelain muuttamisesta**
- § 321 Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kuntalain väliaikaisesta muuttamisesta**
- § 322 Moniohanke, rakennusluvan hakeminen**
- § 323 Hyrylän liike- ja palvelukeskuksen hankkeen toteuttaminen**
- § 324 Vanha Valtatie, asemakaavan muutoksen vireilletulo**
- § 325 Maaseutuhallinnon yhteistoiminta-alueen ohjausryhmä, jäsenen nimeäminen**
- § 326 Viranhaltijapäätösten otto-oikeus**
- § 327 Toimielinten pöytäkirjojen otto-oikeus**
- § 328 Ilmoitusasiat**
- § 329 Muut asiat**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Arto Lindberg, puheenjohtaja
Mika Mäki-Kuhna
Jussi Salonen, saapui 17:07
Annika Lappalainen
Jani Peltonen
Karita Mäensivu
Lilli Salmi
Pasi Huuhtanen
Pekka Heikkinen
Pentti Mattila
Satu Heikkilä
Tuija Reinikainen
Jouko Riola

Muut saapuvilla olleet

Anu Orava, hallintopalvelusihteeri, sihteeri
Kim Kiuru, valtuuston 1. varapuheenjohtaja
Kari Kinnunen, valtuuston 2. varapuheenjohtaja
Harri Lipasti, kansliapäällikkö
Kirsi Kurtti, vs. kunnansihteeri
Paula Miettinen, vs. viestintäpäällikkö
Eemi Vaherlehto, nuorisovaltuuston edustaja
Heikki Lonka, kuntakehitysjohtaja, § 322 ja § 323, poistui 17:54
Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö, § 323, poistui 17:54
Virpi Lehmusvaara, sivistysjohtaja, § 322, poistui 17:54

Allekirjoitukset

Arto Lindberg
Puheenjohtaja

Anu Orava
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

08.09.2020

08.09.2020

Satu Heikkilä

Pekka Heikkinen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirjan nähtävänäolo
Julkaistu yleisessä tietoverkossa 9.9.2020.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 318

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

Ehdotus

Esittelijä: Arto Lindberg, pormestari

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 319

Pöytäkirjan tarkastus

Ehdotus

Esittelijä: Arto Lindberg, pormestari

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet

Satu Heikkilä ja Pekka Heikkinen.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 320

Lausunto, hallituksen esitys eduskunnalle kuntarakennelain muuttamisesta

TUUDno-2018-948

Valmistelija / lisätiedot:

Kirsi Kurtti, Harri Lipasti

kirsi.kurtti@tuusula.fi, harri.lipasti@tuusula.fi

vs. kunnansihteeri, kansliapäällikkö

Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö luonnoksesta kuntarakennelain muuttamisesta, khall 7.9.2020
- 2 Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle kuntarakennelain muuttamisesta, khall 7.9.2020

Esityksen pääasiallinen sisältö

Esityksessä ehdotetaan kuntarakennelain muuttamista. Lakiin lisättäisiin kuntien yhdistymisen harkinnanvaraista taloudellista tukea koskevat säännökset sekä säännökset yhdistymisestä johtuvien valtionosuuden menetysten korvaamisesta. Taloudellisen tuen määrä olisi valtioneuvoston harkinnassa.

Esitys on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 2021 alusta.

Esityksen pääasialliset vaikutukset

Yhdistymisavustukseen varattavasta määrärahasta päätettäisiin vuoden 2022 talousarvion yhteydessä. Lähtökohtana olisi 10 miljoonan euron määräraha vuodelle 2022. Yhdistymisavustusten yhteismäärää vastaava euromäärä vähennettäisiin kunnan peruspalvelujen valtionosuudesta annetun lain mukaisesta valtionosuudesta. Esityksen mukaan valtionosuuden vähennys olisi asukasta kohden kaikissa kunnissa yhtä suuri eli 1,82 euroa.

Valtionosuuden vähenemisen korvaus ei vaikuttaisi peruspalvelujen valtionosuuteen varattavaan määrärahaan, vaan niiden vähenemisen korvaus esitetään rahoitettavaksi valtion varoista.

Tuusulan kunnan lausunto esitykseen kuntarakennelain muuttamiseksi:

Tuusulan kunta näkee tärkeänä, että kuntarakennetta pystytään kehittämään vapaaehtoisilla yhdistymisillä myös vaikeassa taloudellisessa asemassa olevien kuntien osalta. Esityksen mukaan valtionosuuden vähennys olisi asukasta kohden kaikissa kunnissa yhtä suuri. Kuntarakennelakia ei tule uudistaa niin, että se vähentää kuntien peruspalvelujen valtionosuuksia, vaan kaikki kuntaliitoksiin liittyvät rahoitukset pitää tulla kokonaan valtiolta - kuntarakennelain 44 §:n mukaisesti. Mikäli valtion rahoitus ei ole mahdollista, ehdotetuista kuntarakennelain muutoksista tulee luopua.

Esityksestä luopumista tukee myös perustettavien sote-maakuntien taloudellinen vaikutus kuntien talouteen ja se, että soteuudistuksen myötä kuntien arviointimenettelyä ja peruspalvelujen valtionosuusjärjestelmää tulee joka tapauksessa uudistaa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Ehdotus

Esittelijä: Arto Lindberg, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- antaa perusteluosan mukaisen lausunnon valtiovarainministeriölle toimitettavaksi
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

valtiovarainministeriö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 321

Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi kuntalain väliaikaisesta muuttamisesta

TUUDno-2020-1801

Valmistelija / lisätiedot:

Kirsi Kurtti, Harri Lipasti

kirsi.kurtti@tuusula.fi, harri.lipasti@tuusula.fi

vs. kunnansihteeri, kansliapäällikkö

Liitteet

1 Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle kuntalain väliaikaisesta muuttamisesta, khall 7.9.2020

2 Lausuntopyyntö kuntalain väliaikaisesta muuttamisesta, khall 7.9.2020

Esityksen pääasiallinen sisältö

Esityksessä ehdotetaan kuntalain väliaikaista muuttamista. Kunta voisi hakea valtiovarainministeriöltä alijäämän kattamiskaudelle pidennystä, jos kunta ei covid-19-epidemiasta aiheutuvista talouden vaikeuksista johtuen voisi kattaa taseeseen kertynyttä alijäämää laissa säädettyssä määräjassa. Lakia sovellettaisiin myös kuntayhtymään. Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian ja olisi voimassa 31.12.2025 asti.

Tuusulan kunnan lausunto esitykseen kuntalain väliaikaisesta muuttamisesta:

Tuusulan kunta korostaa, että kunnille covid-19-epidemiasta aiheutuvat kustannukset eivät voi jäädä pelkästään kuntien katettavaksi. Valtion tulee korvata kunnille epidemiasta aiheutuvat ylimääräiset taloudelliset vaikutukset, jottei kunnille aiheudu epidemian vuoksi kuntalain mukaista arviointimenettelyä.

Tuusulan kunta ei kannata esityksen mukaista kuntalain väliaikaista muuttamista. Koska arviointimenettelyn käynnistäminen on jo nyt kuntalain 118 §:n mukaisesti valtiovarainministeriön harkinnassa, koronaepidemian talousvaikutukset voidaan ottaa huomioon ilman siitä lailla erikseen säätämistä. Esityksestä luopumista tukee myös perustettavien sote-maakuntien taloudellinen vaikutus kuntien talouteen ja se, että soteuudistuksen myötä kuntien arviointimenettely ja peruspalvelujen valtionosuusjärjestelmää tulee joka tapauksessa uudistaa.

Ehdotus

Esittelijä: Arto Lindberg, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- antaa perusteluosan mukaisen lausunnon valtiovarainministeriölle toimitettavaksi
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Tiedoksi
valtiovarainministeriö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Tekninen lautakunta, § 60,21.05.2019

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 54,21.05.2019

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 65,22.05.2019

Kunnanhallitus, § 211,27.05.2019

Valtuusto, § 82,10.06.2019

Kunnanhallitus, § 313,19.08.2019

Kunnanhallitus, § 312,19.08.2019

Valtuusto, § 111,02.09.2019

Kunnanhallitus, § 356,09.09.2019

Kunnanhallitus, § 382,30.09.2019

Valtuusto, § 133,07.10.2019

Kunnanhallitus, § 469,25.11.2019

Kunnanhallitus, § 238,01.06.2020

Kunnanhallitus, § 322, 07.09.2020

§ 322

Moniohanke, rakennusluvan hakeminen

TUUDno-2019-1113

Tekninen lautakunta, 21.05.2019, § 60

Valmistelijat / lisätiedot:

Ritva Lappalainen
projektijohtaja

Asiaselostus

Tuusulan kunta päätti rakentaa uudet tilat lukiolle, kansalaisopistolle, musiikkiopistolle ja lasten kuvataidekoululle. Hanketta valmisteltiin palvelumuotoilumallin avulla vuosien 2016-2017 aikana, minkä tuloksena hankkeesta laadittiin hankesuunnitelma. Hyväksytyhän hankesuunnitelman (valtuusto § 33 13.3.2017) pohjalta päätettiin järjestää yleinen arkkitehtuurikilpailu Suomen Arkkitehtiliitto SAFA ry:n kanssa yhteistyössä. Kilpailu käynnistyi 2017 kesäkuussa ja ratkaistiin helmikuussa 2018. Voittanutta ehdotusta kehitettiin kustannusten ja tilankäytön tehostamiseksi keväällä 2018, minkä jälkeen hanke hyväksyttiin ja sen toteutusmuodoksi valittiin 1.kertaa Tuusulassa elinkaarimalli (valtuusto §64 04.06.2018).

Tuusulan kunnan palveluverkkosuunnitelmaan pohjautuen Tilapalvelut on käynnistänyt samanaikaisesti Monion elinkaarikilpailutuksen kanssa selvityksen Hyrylän koulukeskuksen tulevasta käytöstä ja toiminnan vaiheittaisesta alasajosta. Koulun siirtyminen uusiin kiinteistöihin tulee vapauttamaan Hyrylän koulukeskuksen alueen muuhun käyttöön. Etelä-Tuusulan lukion siirryttyä uusiin toimitiloihin Monioon, vapautuvat Hyrylän koulukeskuksessa olevat lukion tilat yläkoulun käyttöön, jolloin koulukeskuksen vanhimmat ja huonokuntoisimmat osat voidaan poistaa käytöstä. Hyrylän koulukeskus on rakennettu useassa eri vaiheessa ja siihen liittyen on perusteltua varautua joko mittaviin peruskorjauksiin tai toiminnan siirtoon. Monio mahdollistaa lukion siirtymisen uusiin, puhtaisiin tiloihin ja samalla vapauttaa koulukeskuksesta uudempia tiloja yläkoulun käyttöön, jolloin voidaan hallita sisäilmaongelmien syntyminen riskiä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Monion rakentaminen on ensimmäinen askel ja keskeinen osa laajempaa kouluverkkoratkaisua, jolla Tuusulan kunta siirtyy määrätietoisesti uusiin oppimisympäristöihin ja puhtaisiin, terveellisiin tiloihin kuntastrategian mukaisesti.

Uusi hankintatapa – kilpailullinen neuvottelumenettely elinkaarihankkeena

Tuusulan kunta julkaisi Monion lukio- ja kulttuuritalon elinkaarihankkeen EU-hankintailmoituksen 21.8.2018. Hankintailmoituksella pyydettiin osallistumisilmoituksia kilpailulliseen neuvottelumenettelyyn elinkaarihankkeen toteuttamiseksi. Osallistumisilmoituksen jätti 24.9.2018 mennessä kolme (3) ehdokasta:

- YIT
- SRV
- Skanska

Kaikki osallistumisilmoituksen jättäneet ehdokkaat täyttivät kelpoisuusvaatimukset ja osallistumisilmoitukset olivat pyynnön mukaisia. Yksi osallistujataho vetäytyi neuvotteluista heti alussa.

Kahdenkeskiset neuvottelut käytiin kuusi kertaa lokakuusta 2018 – maaliskuuhun 2019. Hankintamenettelyssä tilapalveluita avustivat Inspira, Ramboll ja Krogerus, joilla kaikilla on kokemusta ja näyttöä useista menestyksellisesti läpiviedyistä elinkaarihankkeiden neuvotteluista. Kunnan puolelta neuvottelumenettelyyn osallistui tulevan Monion kaikkien käyttäjien edustajat sekä tilapalvelun asiantuntijat.

Tarjousvertailun lopputulos ja sopimukset

Hankinnassa hinta-laatusuhteen vertailussa hinnan painoarvoksi oli asetettu 60 % ja laadun painoarvoksi 40 % sekä rakennusurakan tavoitehintatasoksi 29 milj. euroa. Laatuvertailuperusteina huomioitiin kohteen suunnitteluratkaisun toiminnallisuus, arkkitehtuurin säilyminen kilpailuehdotuksen mukaisena, palvelutuottajana prosessikuvaukset, materiaalivalinnat, tilojen kalustettavuus ja elinkaarinäkökulma, kaupunkikuvalliset ja piha-alueiden ratkaisut sekä hankkeen toteuttamismenetelmät.

Valintaprosessin perusteella hankkeen toteuttajaksi saatiin Skanska talonrakennus Oy ja palvelutuottajaksi Caverion Suomi yhteenliittymänä.

Hankkeen suunnittelussa aikataulussa pysyminen edellyttää, että sopimusneuvottelut aloitetaan voittaneen tarjoajan kanssa välittömästi. Selonottoneuvotteluissa voidaan tehdä sopimusaineistoon (tarjousasiakirjat) enintään vähäarvoisia sopimusmuutoksia, täsmennyksiä ja tarkennuksia, jotka eivät vaikuta hankinnan yleiseen luonteeseen. Lisäksi neuvotteluissa kootaan yhteen sopimuksen laaja liiteaineisto.

Elinkaarihanke sisältää sekä rakennusurakkaa koskevan sopimuksen että 20 (kahdenkymmenen) vuoden palvelusopimuksen elinkaarivastuulla. Elinkaarihanketta koskeva esittely on asialiitteenä. Liiteaineistot ovat kokonaisuudessaan ennen Tuusulan kunnanvaltuuston hankintapäätöksen tekemistä ei-julkisia (viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain 6 §: 3.kohta ja 7 §:n sekä 24 §:n 17.kohta), joten luottamushenkilön ei tule antaa siitä tietoa muille.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kunnanvaltuuston päätöksen tekemisen jälkeen aineisto on julkinen asianosaisille eli tarjoajille. Yleisöjulkiseksi aineisto muodostuu, kun sopimukset on allekirjoitettu, poislukien liikesalaisuudeksi määritellyt asiakirjat.

Oheismateriaali ja kuvamateriaali esitetään kokouksissa tarvittavassa määrin. Laatuarvioinnin perusteet ja tarjousten hinta- ja laatuvertailu tulee liitteeksi kunnanvaltuuston pöytäkirjaan.

Elinkaarikilpailutuksen lopputuloksen ratkettua ja erityisesti hankkeen aikataulullisista syistä johtuen tilapalvelut pyytää valtuutusta kutsua koolle eri osapuolista koostuvan selonottoneuvottelun sekä tehdä suunnittelusopimuksen jatkosuunnittelun välittömästä aloittamisesta ehdollisena, että kunnan valtuusto tekee rakentamispäätöksen. Mikäli rakentamispäätöstä ei tehdä, maksaa kunta ko. suunnittelusopimuksen perusteella korvauksen valinnan ja valtuuston päätöksen välillä tehdystä suunnittelutyöstä.

Ehdotus

Esittelijä: Ritva Lappalainen, projektijohtaja

Tekninen lautakunta päättää

- omalta osaltaan hyväksyä, että Monio-rakennuksen toteuttajaksi tulee Skanska Talonrakennus Oy ja elinkaarimallin palveluntuottajaksi Caverion Suomi (ryhmittymänä)
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirja tämän asian osalta välittömästi kokouksessa
- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä, että Monio-rakennuksen toteuttajaksi tulee Skanska Talonrakennus Oy ja elinkaarimallin palveluntuottajaksi Caverion Suomi (ryhmittymänä)
- valtuuttaa pormestarin allekirjoittamaan urakka- ja palvelukokonaisuuden sopimukset kunnan puolesta
- hyväksyä rakennustyöt käynnistettäväksi sen jälkeen, kun päätös on saanut lainvoiman.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 21.05.2019, § 54

Valmistelijat / lisätiedot:

Ritva Lappalainen, Virpi Lehmusvaara, Markus Torvinen, Seppo Kärpänen, Tiina Simons
virpi.lehmusvaara@tuusula.fi, markus.torvinen@tuusula.fi, tiina.simons@tuusula.fi
sivistysjohtaja, opetuspäällikkö, kehittämispäällikkö

Asiaselostus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Tuusulan kunta päätti rakentaa uudet tilat lukiolle, kansalaisopistolle, musiikkiopistolle ja lasten kuvataidekoululle. Hanketta valmisteltiin palvelumuotoilumallin avulla vuosien 2016-2017 aikana, minkä tuloksena hankkeesta laadittiin hankesuunnitelma. Hyväksytyhän hankesuunnitelman (valtuusto § 33 13.3.2017) pohjalta päätettiin järjestää yleinen arkkitehtuurikilpailu Suomen Arkkitehtiliitto SAFA ry:n kanssa yhteistyössä. Kilpailu käynnistyi 2017 kesäkuussa ja ratkaistiin helmikuussa 2018. Voittanutta ehdotusta kehitettiin kustannusten ja tilankäytön tehostamiseksi keväällä 2018, minkä jälkeen hanke hyväksyttiin ja sen toteutusmuodoksi valittiin 1.kertaa Tuusulassa elinkaarimalli (valtuusto § 64 04.06.2018).

Tuusulan kunnan palveluverkkosuunnitelmaan pohjautuen Tilapalvelut on käynnistänyt samanaikaisesti Monion elinkaarikilpailutuksen kanssa selvityksen Hyrylän koulukeskuksen tulevasta käytöstä ja toiminnan vaiheittaisesta alasajosta. Koulun siirtyminen uusiin kiinteistöihin tulee vapauttamaan Hyrylän koulukeskuksen alueen muuhun käyttöön. Etelä-Tuusulan lukion siirryttyä uusiin toimitiloihin Monioon, vapautuvat Hyrylän koulukeskuksessa olevat lukion tilat yläkoulun käyttöön, jolloin koulukeskuksen vanhimmat ja huonokuntoisimmat osat voidaan poistaa käytöstä. Hyrylän koulukeskus on rakennettu useassa eri vaiheessa ja siihen liittyen on perusteltua varautua joko mittaviin peruskorjauksiin tai toiminnan siirtoon. Monio mahdollistaa lukion siirtymisen uusiin, puhtaisiin tiloihin ja samalla vapauttaa koulukeskuksesta uudempia tiloja yläkoulun käyttöön, jolloin voidaan hallita sisäilmaongelmien syntyminen riskiä.

Monion rakentaminen on ensimmäinen askel ja keskeinen osa laajempaa kouluverkkoratkaisua, jolla Tuusulan kunta siirtyy määrätietoisesti uusiin oppimisympäristöihin ja puhtaisiin, terveellisiin tiloihin kuntastrategian mukaisesti.

Uusi hankintatapa - kilpailullinen neuvottelumenettely elinkaarihankkeena

Tuusulan kunta julkaisi Monion lukio- ja kulttuuritalon elinkaarihankkeen EU-hankintailmoituksen 21.8.2018. Hankintailmoituksella pyydettiin osallistumisilmoituksia kilpailulliseen neuvottelumenettelyyn elinkaarihankkeen toteuttamiseksi. Osallistumisilmoituksen jätti 24.9.2018 mennessä kolme (3) ehdokasta:

- YIT
- SRV
- Skanska

Kaikki osallistumisilmoituksen jättäneet ehdokkaat täyttivät kelpoisuusvaatimukset ja osallistumisilmoitukset olivat pyynnön mukaisia. Yksi osallistujataho vetäytyi neuvotteluista heti alussa.

Kahdenkeskiset neuvotteluja käytiin kuusi kertaa lokakuusta 2018 – maaliskuuhun 2019. Hankintamenettelyssä tilapalveluita avustivat Inspira, Ramboll ja Krogerus, joilla kaikilla on kokemusta ja näyttöä useista menestyksellisesti läpiviedyistä elinkaarihankkeiden neuvotteluista. Kunnan puolelta neuvottelumenettelyyn osallistui tulevan Monion kaikkien käyttäjien edustajat sekä tilapalvelun asiantuntijat.

Tarjousvertailun lopputulos ja sopimukset

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Hankinnassa hinta-laatusuhteen vertailussa hinnan painoarvoksi oli asetettu 60 % ja laadun painoarvoksi 40 % sekä rakennusurakan tavoitehintatasoksi 29 milj. euroa. Laatuvertailuperusteina huomioitiin kohteen suunnitteluratkaisun toiminnallisuus, arkkitehtuurin säilyminen kilpailuehdotuksen mukaisena, palvelutuottajana prosessikuvaukset, materiaalivalinnat, tilojen kalustettavuus ja elinkaarinäkökulma, kaupunkikuvalliset ja piha-alueiden ratkaisut sekä hankkeen toteuttamismenetelmät.

Valintaprosessin perusteella hankkeen toteuttajaksi saatiin Skanska talonrakennus Oy ja palvelutuottajaksi Caverion Suomi yhteenliittymänä.

Hankkeen suunnitellussa aikataulussa pysyminen edellyttää, että sopimusneuvottelut aloitetaan voittaneen tarjoajan kanssa välittömästi. Selonottoneuvotteluissa voidaan tehdä sopimusaineistoon (tarjousasiakirjat) enintään vähäarvoisia sopimusmuutoksia, täsmennyksiä ja tarkennuksia, jotka eivät vaikuta hankinnan yleiseen luonteeseen. Lisäksi neuvotteluissa kootaan yhteen sopimuksen laaja liiteaineisto.

Elinkaarihanke sisältää sekä rakennusurakkaa koskevan sopimuksen että 20 (kahdenkymmenen) vuoden palvelusopimuksen elinkaarivastuulla. Elinkaarihanketta koskeva esittely on asialiitteenä. Liiteaineistot ovat kokonaisuudessaan ennen Tuusulan kunnanvaltuuston hankintapäätöksen tekemistä ei-julkisia (viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain 6 §: 3.kohta ja 7 §:n sekä 24 §:n 17.kohta), joten luottamushenkilön ei tule antaa siitä tietoa muille.

Kunnanvaltuuston päätöksen tekemisen jälkeen aineisto on julkinen asianosaisille eli tarjoajille. Yleisöjulkiseksi aineisto muodostuu, kun sopimukset on allekirjoitettu, poislukien liikesalaisuudeksi määritellyt asiakirjat.

Oheismateriaali ja kuvamateriaali esitetään kokouksissa tarvittavassa määrin. Laatuarvioinnin perusteet ja tarjousten hinta- ja laatuvertailu tulee liitteeksi kunnanvaltuuston pöytäkirjaan.

Elinkaarikilpailutuksen lopputuloksen ratkettua ja erityisesti hankkeen aikataulullisista syistä johtuen tilapalvelut pyytää valtuutusta kutsua koolle eri osapuolista koostuvan selonottoneuvottelun sekä tehdä suunnittelusopimuksen jatkosuunnittelun välittömästä aloittamisesta mahdollisena, että kunnan valtuusto tekee rakentamispäätöksen. Mikäli rakentamispäätöstä ei tehdä, maksaa kunta ko. suunnittelusopimuksen perusteella korvauksen valinnan ja valtuuston päätöksen välillä tehdystä suunnittelutyöstä.

Ehdotus

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, sivistysjohtaja

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää merkitä asian tiedoksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Valmistelijat / lisätiedot:

Ritva Lappalainen, Virpi Lehmusvaara, Markus Torvinen, Seppo Kärpänen, Tiina Simons
virpi.lehmusvaara@tuusula.fi
sivistysjohtaja

Asiaselostus

Tuusulan kunta päätti rakentaa uudet tilat lukiolle, kansalaisopistolle, musiikkiopistolle ja lasten kuvataidekoululle. Hanketta valmisteltiin palvelumuotoilumallin avulla vuosien 2016-2017 aikana, minkä tuloksena hankkeesta laadittiin hankesuunnitelma. Hyväksytyhän hankesuunnitelman (valtuusto § 33 13.3.2017) pohjalta päätettiin järjestää yleinen arkkitehtuurikilpailu Suomen Arkkitehtiliitto SAFAn kanssa yhteistyössä. Kilpailu käynnistyi 2017 kesäkuussa ja ratkaistiin helmikuussa 2018. Voittanutta ehdotusta kehitettiin kustannusten ja tilankäytön tehostamiseksi keväällä 2018, minkä jälkeen hanke hyväksyttiin ja sen toteutusmuodoksi valittiin 1.kertaa Tuusulassa elinkaarimalli (valtuusto § 64 04.06.2018).

Tuusulan kunnan palveluverkkosuunnitelmaan pohjautuen Tilapalvelut on käynnistänyt samanaikaisesti Monion elinkaarikilpailutuksen kanssa selvityksen Hyrylän koulukeskuksen tulevasta käytöstä ja toiminnan vaiheittaisesta alasajosta. Koulun siirtyminen uusiin kiinteistöihin tulee vapauttamaan Hyrylän koulukeskuksen alueen muuhun käyttöön. Etelä-Tuusulan lukion siirryttyä uusiin toimitiloihin Monioon, vapautuvat Hyrylän koulukeskuksessa olevat lukion tilat yläkoulun käyttöön, jolloin koulukeskuksen vanhimmat ja huonokuntoisimmat osat voidaan poistaa käytöstä. Hyrylän koulukeskus on rakennettu useassa eri vaiheessa ja siihen liittyen on perusteltua varautua joko mittaviin peruskorjauksiin tai toiminnan siirtoon. Monio mahdollistaa lukion siirtymisen uusiin, puhtaisiin tiloihin ja samalla vapauttaa koulukeskuksesta uudempia tiloja yläkoulun käyttöön, jolloin voidaan hallita sisäilmaongelmien syntymisen riskiä.

Monion rakentaminen on ensimmäinen askel ja keskeinen osa laajempaa kouluverkkoratkaisua, jolla Tuusulan kunta siirtyy määrätietoisesti uusiin oppimisympäristöihin ja puhtaisiin, terveellisiin tiloihin kuntastrategian mukaisesti.

Uusi hankintatapa – kilpailullinen neuvottelumenettely elinkaarihankkeena

Tuusulan kunta julkaisi Monion lukio- ja kulttuuritalon elinkaarihankkeen EU-hankintailmoituksen 21.8.2018. Hankintailmoituksella pyydettiin osallistumisilmoituksia kilpailulliseen neuvottelumenettelyyn elinkaarihankkeen toteuttamiseksi. Osallistumisilmoituksen jätti 24.9.2018 mennessä kolme (3) ehdokasta:

- YIT
- SRV
- Skanska

Kaikki osallistumisilmoituksen jättäneet ehdokkaat täyttivät kelpoisuusvaatimukset ja osallistumisilmoitukset olivat pyynnönmukaisia. Yksi osallistujataho vetäytyi neuvotteluista heti alussa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kahdenkeskiset neuvotteluja käytiin kuusi kertaa lokakuusta 2018 – maaliskuuhun 2019. Hankintamenettelyssä tilapalveluita avustivat Inspira, Ramboll ja Krogerus, joilla kaikilla on kokemusta ja näyttöä useista menestyksellisesti läpiviedyistä elinkaarihankkeiden neuvotteluista. Kunnan puolelta neuvottelumenettelyyn osallistui tulevan Monion kaikkien käyttäjien edustajat sekä tilapalvelun asiantuntijat.

Tarjousvertailun lopputulos ja sopimukset

Hankinnassa hinta-laatusuhteen vertailussa hinnan painoarvoksi oli asetettu 60 % ja laadun painoarvoksi 40 % sekä rakennusurakan tavoitehintatasoksi 29 milj. euroa. Laatuvertailuperusteina huomioitiin kohteen suunnitteluratkaisun toiminnallisuus, arkkitehtuurin säilyminen kilpailuehdotuksen mukaisena, palvelutuottajana prosessikuvaukset, materiaalivalinnat, tilojen kalustettavuus ja elinkaarinäkökulma, kaupunkikuvalliset ja piha-alueiden ratkaisut sekä hankkeen toteuttamismenetelmät.

Valintaprosessin perusteella hankkeen toteuttajaksi saatiin Skanska talonrakennus Oy ja palvelutuottajaksi Caverion Suomi yhteenliittymänä.

Hankkeen suunnitellussa aikataulussa pysyminen edellyttää, että sopimusneuvottelut aloitetaan voittaneen tarjoajan kanssa välittömästi. Selontoneuvotteluissa voidaan tehdä sopimusaineistoon (tarjousasiakirjat) enintään vähäarvoisia sopimusmuutoksia, täsmennyksiä ja tarkennuksia, jotka eivät vaikuta hankinnan yleiseen luonteeseen. Lisäksi neuvotteluissa kootaan yhteen sopimuksen laaja liiteaineisto.

Elinkaarihanke sisältää sekä rakennusurakkaa koskevan sopimuksen että 20 (kahdenkymmenen) vuoden palvelusopimuksen elinkaarivastuulla. Elinkaarihanketta koskeva esittely on asialiitteenä. Liiteaineistot ovat kokonaisuudessaan ennen Tuusulan kunnanvaltuuston hankintapäätöksen tekemistä ei-julkisia (viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain 6 §: 3.kohta ja 7 §:n sekä 24 §:n 17.kohta), joten luottamushenkilön ei tule antaa siitä tietoa muille.

Kunnanvaltuuston päätöksen tekemisen jälkeen aineisto on julkinen asianosaisille eli tarjoajille. Yleisöjulkiseksi aineisto muodostuu, kun sopimukset on allekirjoitettu, poislukien liikesalaisuudeksi määritellyt asiakirjat.

Oheismateriaali ja kuvamateriaali esitetään kokouksissa tarvittavassa määrin. Laatuarvioinnin perusteet ja tarjousten hinta- ja laatuvertailu tulee liitteeksi kunnanvaltuuston pöytäkirjaan.

Elinkaarikilpailutuksen lopputuloksen ratkettua ja erityisesti hankkeen aikataulullisista syistä johtuen tilapalvelut pyytää valtuutusta kutsua koolle eri osapuolista koostuvan selontoneuvottelun sekä tehdä suunnittelusopimuksen jatkosuunnittelun välittömästä aloittamisesta ehdollisena, että kunnan valtuusto tekee rakentamispäätöksen. Mikäli rakentamispäätöstä ei tehdä, maksaa kunta ko. suunnittelusopimuksen perusteella korvauksen valinnan ja valtuuston päätöksen välillä tehdystä suunnittelutyöstä.

Ehdotus

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, sivistysjohtaja

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää merkitä asian tiedoksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 27.05.2019, § 211

Valmistelijat / lisätiedot:

Ritva Lappalainen, Virpi Lehmusvaara, Markus Torvinen, Seppo Kärpänen, Tiina Simons

Ehdotus

Esittelijä: Harri Lipasti, kansliapäällikkö

Kunnanhallitus päättää

- omalta osaltaan hyväksyä, että Monio-rakennuksen toteuttajaksi tulee Skanska Talonrakennus Oy ja elinkaarimallin palveluntuottajaksi Caverion Suomi (ryhmittymänä)
- ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- että Monio-rakennuksen toteuttajaksi tulee Skanska Talonrakennus Oy ja elinkaarimallin palveluntuottajaksi Caverion Suomi (ryhmittymänä)
- valtuuttaa pormestarin allekirjoittamaan urakka- ja palvelukokonaisuuden sopimukset kunnan puolesta
- hyväksyä rakennustyöt käynnistettäväksi sen jälkeen, kun päätös on saanut lainvoiman.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Virpi Lehmusvaara, Ritva Lappalainen, Markus Torvinen, Seppo Kärpänen, Marko Härkönen ja johtava asiantuntija Klmmo J. Niemi Ramboll Finland Oy:stä olivat asiantuntijoina kokouksessa.

Valtuusto, 10.06.2019, § 82

Ehdotus

Valtuusto päättää

- että Monio-rakennuksen toteuttajaksi tulee Skanska Talonrakennus Oy ja elinkaarimallin palveluntuottajaksi Caverion Suomi (ryhmittymänä)
- valtuuttaa pormestarin allekirjoittamaan urakka- ja palvelukokonaisuuden sopimukset kunnan puolesta
- hyväksyä rakennustyöt käynnistettäväksi sen jälkeen, kun päätös on saanut lainvoiman.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

hankintapäätöksen täytäntöönpanon valituksen tultua vireille. Pykälän 2 momentin mukaan markkinaoikeuden tulee tässä kiinnittää huomiota siihen, ettei toimenpiteestä aiheudu vastapuolelle tai muiden oikeuksille tai yleisen edun kannalta suurempaa haittaa kuin toimenpiteen edut olisivat. Täytäntöönpanolupaa on perusteltu liitteenä olevasta vastineesta ilmenevällä tavalla.

Mikäli kunta saa täytäntöönpanoluvan, hankintasopimus voidaan tehdä ja se säilyy voimassa valitusasian lopputuloksesta riippumatta. Jos valitus menestyy, hankintayksikkö saattaa kuitenkin tällöin joutua maksamaan valittajalle hyvitysmaksun, jonka suuruus on enintään 10 % hankinnan arvosta. Mikäli markkinaoikeus myöntää täytäntöönpanoluvan, voidaan hankintasopimus tehdä ja valtuuston päätös laittaa täytäntöön edellyttäen, että valtuusto muuttaa täytäntöönpanopäätöstä. Valtuuston tulisi siten vielä päättää sallia lainvoimaa vailla olevan päätöksen täytäntöönpano, mikäli markkinaoikeus myöntää täytäntöönpanoluvan.

Ehdotus

Esittelijä: Arto Lindberg, pormestari

Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- liitteenä olevasta markkinaoikeudelle annetusta vastineesta ilmenevin perustein hylätä YIT Suomi Oy:n hankintaoikaisuvaatimuksen valtuuston 10.6.2019 § 82 tekemästä Monion uuden oppimisympäristön ja monitoimitalon hankintapäätöksestä, ja
- sallia lainvoimaa vailla olevan hankintapäätöksen täytäntöönpanon, mikäli markkinaoikeus myöntää sille täytäntöönpanoluvan.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Virpi Lehmusvaara, Marko Härkönen ja Ritva Lappalainen sekä AA Simo Autio Asianajotoimisto Krogerus Oy:stä olivat asiantuntijoina kokouksessa.

Kunnanhallitus, 19.08.2019, § 312

Valmistelijat / lisätiedot:

Harri Lipasti

harri.lipasti@tuusula.fi

kansliapäällikkö

Liitteet

1 Valitus markkinaoikeudelle YIT Suomi Oy 27.6.2019, khall 19.8.2019

2 Vastinepyyntö 3.7.2019, khall 19.8.2019

3 Tuusulan kunnan vastine markkinaoikeudelle, khall 19.8.2019

YIT Suomi Oy on 27.6.2019 tehnyt markkinaoikeudelle valituksen kunnanvaltuuston 10.6.2019 § 82 tekemästä Monion uuden oppimisympäristön ja monitoimitalon

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

hankintapäätöksestä.

Valituksessa YIT pyytää, että markkinaoikeus

1. poistaa Tuusulan kunnanvaltuuston päätöksen 10.6.2019 § 82, jolla valtuusto on päättänyt hyväksyä, että Monio-rakennuksen toteuttajaksi tulee Skanska Talonrakennus Oy ja elinkaarimallin palvelutuottajaksi Caverion Suomi (ryhmittymä).
2. kieltää Tuusulan kuntaa tekemästä hankintasopimusta tai muullakaan tavoin jatkamasta virheellistä hankintamenettelyä
3. velvoittaa Tuusulan kunnan korjaamaan virheellisen hankintamenettelynsä, ja
4. velvoittaa Tuusulan kunnan korvaamaan YIT:lle markkinaoikeuskäsittelyn oikeudenkäyntikulut viivästyskorkeineen

YIT on valituksessaan varautunut myös mahdolliseen lainvoimaa vailla olevan hankintapäätöksen täytäntöönpanoon ja ilmoittanut vaativansa siinä tapauksessa Tuusulan kunnan velvoittamista maksamaan YIT:lle hankintalain mukaista hyvitysmaksua ja oikeudenkäyntikulut.

Markkinaoikeus on kunnan pyynnöstä pidentänyt määräaikaa vastineen antamiseksi 31.8.2019 saakka.

Valitusperusteista

YIT katsoo, että Monion uuden oppimisympäristön ja monitoimitalon toteuttajaksi valitun Skanska Talonrakennus Oy:n ja Caverion Suomi Oy:n ryhmittymän tarjous on ollut tarjouspyynnön vastainen, sillä ryhmittymän tarjouksen mukainen rakennuksen suunnitteluratkaisu ei ole vastannut tarjouspyyntöasiakirjojen vaatimuksia. Valittaja on valituksessaan esittänyt yli kolmeen kymmeneen erilliseen perusteeseen vedoten, että Skanska-Caverionin tarjoama suunnitteluratkaisu on ollut tarjouspyynnön vastainen. Valittajan mukaan Skanska-Caverionin tarjous olisi tullut hylätä hankintalain 74 §:n nojalla.

Valittajan väite ei pidä paikkaansa.

Valituksenalaisessa hankinnassa on ollut kyse laajasta kokonaisvastuurakentamisena toteutetusta monitoimitalon arkkitehtisuunnitelmien kehittämisestä, rakennusurakasta ja rakentamista seuraavasta 20 vuoden palvelujaksosta. Tarjoajat ovat tehneet tarjouksensa hankinnan neuvotteluvaiheen aikana kehitetyistä ratkaisumallista, jolla on täytetty lopullisessa tarjouspyynnössä määritellyt kunnan tarpeet. Ratkaisujen kehittämistyö on perustunut aiemmin järjestetyn yleisen arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen suunnitelmaan, mutta tarjoajilla on ollut neuvotteluvaiheen aikana ja tarjouspyynnön määrittämissä rajoissa myös lopullista tarjousta tehdessään runsaasti liikkumavaraa alkuperäiseen kilpailuehdotukseksi laadittuun arkkitehtisuunnitelmaan nähden.

Laajoissa ja monimutkaisissa rakennushankkeissa esiintyy usein vähäisiä poikkeamia hankinta-asiakirjojen vaatimuksista. Tässä asiassa poikkeamiin liittyviä kysymyksiä on käsitelty tarjouspyyntöaineistossa seuraavasti:

Suunnitteluratkaisun tulee lähtökohtaisesti täyttää ne ehdottomat vaatimukset, jotka sille on asetettu tarjouspyyntöasiakirjoissa (esim. dokumentit "Tekniset vaatimukset" ja "Toiminnalliset vaatimukset ja tavoitteet" siltä osin kuin niissä on esitetty

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

ehdottomia vaatimuksia). *Tarjouksessa hyväksytään suunnitteluratkaisun kannalta merkitykseltään vähäiset poikkeamat näistä vaatimuksista, mutta lopullinen hankinta on toteutettava vaatimusten mukaisesti.*

Poikkeama ei ole merkitykseltään vähäinen, jos hankintayksikkö ei voi selvästi todeta, miten poikkeama tulee korjata ja millainen suunnitteluratkaisu on poikkeaman korjaamisen jälkeen. Poikkeama ei myöskään ole vähäinen, jos sen (tai yhteensä kaikkien tarjotun suunnitteluratkaisun poikkeamien) korjaamisen arvo ylittää hankintayksikön perustellun arvion mukaan 500 000 euroa. Hankintapäätöksen jälkeen valitun palveluntuottajan tulee korjata mahdolliset merkitykseltään vähäiset poikkeamat suunnitelmista tarjouspyyntöaineiston mukaisiksi urakkaan kuuluvana työnä.

Tarjouspyynnössä on siis nimenomaisesti mahdollistettu, että tarjottu suunnitteluratkaisu voi sisältää edellä tarkemmin kuvattuja vähäisiä poikkeamia ilman, että se johtaisi tarjouksen hylkäämiseen. Menettely ei ole ristiriidassa oikeuskäytännön kanssa.

Oheisessa vastineessa on tarkemmin otettu kantaa YIT:n yksilöityihin väitteisiin Skanskan ja Caverionin ryhmittymän tarjouksen tarjouspyynnönvastaisuudesta. Useimpien väitteiden osalta ryhmittymän suunnitteluratkaisu ei ole tarjouspyynnön vastainen ja muilta osin kysymys on vähäisistä poikkeamista, jotka oli tarjouksissa sallittu edellä kuvatulla tavalla. Sallittujen vähäisten poikkeamienkin arvoksi ovat asiantuntijat laskeneet n. 149.000 euroa.

YIT:n valitus tulee siten perusteettomana hylätä ja valittaja tulee velvoittaa korvaamaan kunnan oikeudenkäyntikulut asiassa.

Hankintapäätöksen täytäntöönpanosta

YIT Oy on valituksessaan vaatinut markkinaoikeudelta mm. hankintapäätöksen täytäntöönpanon kieltämistä (vaatimuskohta 2). EU-kynnysarvon ylittävässä hankinnassa valituksen vireille tulosta seuraa kuitenkin automaattinen kieltö panna hankintapäätös täytäntöön eli tehdä hankintasopimus. Sen vuoksi markkinaoikeus on erikseen 3.7.2019 todennut, että sen ei tarvitse ratkaista YIT:n väliaikaista kieltoa koskevaa vaatimusta.

Hankintalain 151 §:n 1 momentin mukaan markkinaoikeus voi kuitenkin sallia hankintapäätöksen täytäntöönpanon valituksen tultua vireille. Pykälän 2 momentin mukaan markkinaoikeuden tulee tässä kiinnittää huomiota siihen, ettei toimenpiteestä aiheudu vastapuolelle tai muiden oikeuksille tai yleisen edun kannalta suurempaa haittaa kuin toimenpiteen edut olisivat.

Tuusulan kunnan on usealla perusteella tarkoituksenmukaista hakea täytäntöönpanolupaa. Keskeisinä perusteina luvalla ovat kunnan palvelujen ja palveluverkon kehittämiseen sekä sisäilmaongelmiin liittyvät painavat syyt. Hankkeen viivästymisestä aiheutuisi kuntalaisten oikeuksille haittaa ja merkittäviä lisäkustannuksia kunnalle ja veronmaksajille. Täytäntöönpanolupaa on perusteltu tarkemmin liitteenä olevasta vastineesta ilmenevällä tavalla.

Hankintapäätöksen täytäntöönpanon sallimisesta ei aiheudu haittaa kenenkään intresseille tai oikeuksille. Valittajan tarjous on ollut pelkästään rakentamistyön osalta yli seitsemän miljoonaa euroa kalliimpi kuin Skanska-Caverionin tarjous ja yli 11

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

miljoonaa euroa kalliimpi kuin kunnan alun perin hankkeeseen varaama summa. Hankkeen toteuttaminen valittajan tarjouksen mukaisesti ei olisi käytännössä mahdollista hankkeeseen varattuihin määrärahoihin liittyvistä syistä.

Mikäli kunta saa täytäntöönpanoluvan, hankintasopimus voidaan tehdä ja se säilyy voimassa valitusasian lopputuloksesta riippumatta. Jos YIT:n valitus vastoin perusteltua näkemystämme menestyisi, hankintayksikkö saattaa tällöin joutua maksamaan valittajalle hyvitysmaksun, jonka suuruus on markkinaoikeuden harkinnassa ja kuitenkin enintään 10 % hankinnan arvosta.

Markkinaoikeus voi määrätä hankintayksikön maksamaan hyvitysmaksun asianosaiselle, jolla olisi ollut todellinen mahdollisuus voittaa tarjouskilpailu virheettömässä menettelyssä. Mahdollista hyvitysmaksua määrättäessä otetaan huomioon hankintayksikön virheen tai laiminlyönnin laatu, valituksen kohteena olevan hankinnan tai käyttöoikeussopimuksen arvo ja valittajalle aiheutuneet kustannukset ja vahinko. Hyvitysmaksun määrä ei voi ilman erityistä syytä ylittää kymmentä prosenttia hankintasopimuksen arvosta.

Ehdotus

Esittelijä: Arto Lindberg, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- antaa markkinaoikeudelle liitteenä olevan vastineen YIT Suomi Oy tekemään valitukseen valtuuston 10.6.2019 § 82 tekemästä Monion uuden oppimisympäristön ja monitoimitalon hankintapäätöksestä, ja
- oikeuttaa tekemään vastineeseen mahdollisia teknistyyppisiä korjauksia.

Avattuaan asiassa keskustelun puheenjohtaja muutti ehdotuksensa seuraavaksi:

"Kunnanhallitus päättää

- antaa markkinaoikeudelle liitteenä olevan vastineen YIT Suomi Oy tekemään valitukseen valtuuston 10.6.2019 § 82 tekemästä Monion uuden oppimisympäristön ja monitoimitalon hankintapäätöksestä
- hakea markkinaoikeudelta lupaa laittaa ko. hankintapäätös täytäntöön valituksesta huolimatta, ja
- oikeuttaa tekemään vastineeseen mahdollisia teknistyyppisiä korjauksia."

Päätös

Kunnanhallitus päätti

- antaa markkinaoikeudelle liitteenä olevan vastineen YIT Suomi Oy tekemään valitukseen valtuuston 10.6.2019 § 82 tekemästä Monion uuden oppimisympäristön ja monitoimitalon hankintapäätöksestä
- hakea markkinaoikeudelta lupaa laittaa ko. hankintapäätös täytäntöön valituksesta huolimatta, ja
- oikeuttaa tekemään vastineeseen mahdollisia teknistyyppisiä korjauksia.

Virpi Lehmusvaara, Marko Härkönen ja Ritva Lappalainen sekä AA Simo Autio Asianajotoimisto Krogerus Oy:stä olivat asiantuntijoina kokouksessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Valtuusto, 02.09.2019, § 111

Liitteet

- 1 Hankintaoikaisuvaatimus 28.6.2019 YIT Suomi Oy, khall 19.8.2019, valt 2.9.2019
- 2 Tuusulan kunnan vastine markkinaoikeudelle, khall 19.8.2019, valt 2.9.2019

Ehdotus

Esittelijä: Arto Lindberg, pormestari

Valtuusto päättää

- liitteenä olevasta markkinaoikeudelle annetusta vastineesta ilmenevin perustein hylätä YIT Suomi Oy:n hankintaoikaisuvaatimuksen valtuuston 10.6.2019 § 82 tekemästä Monion uuden oppimisympäristön ja monitoimitalon hankintapäätöksestä, ja
- sallia lainvoimaa vailla olevan hankintapäätöksen täytäntöönpanon, mikäli markkinaoikeus myöntää sille täytäntöönpanoluvan.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 09.09.2019, § 356

Valmistelijat / lisätiedot:

Harri Lipasti

harri.lipasti@tuusula.fi

kansliapäällikkö

Liitteet

- 1 YIT Suomi Oy, lausuma 4 9 2019, khall 9.9.2019

YIT Suomi oy on antanut markkinaoikeudelle lausuman kunnan vaatimukseen hankintapäätöksen täytäntöönpanoa koskevassa asiassa. YIT on asettunut vastustamaan täytäntöönpanoa.

YIT on täytäntöönpanolupa-asian yhteydessä kokonaan uusina väitteinä esittänyt, että hankinta on toteutettu virheellisesti, koska a) hankinnan laji on hankintailmoituksessa määritelty väärin ja b) tarjousten vertailussa käytetty hintakaava on ollut "erittäin erikoinen."

Lyhyesti väitteistä voidaan todeta, että

- hankinnan kilpailuttamista palveluhankintana voidaan pitää varovaisena ja perusteltuna valintana tilanteessa, jossa elinkaarijakson kesto ja palveluiden sisältö on ollut vielä täsmentymättä. Valtaosa elinkaarihankkeista on Suomessa kilpailutettu palveluhankintoina. Lisäksi hankintailmoituksessa on CPV-lisäkoodina mainittu rakennusurakan "perusmuoto" eli rakennustyöt, joten hankintailmoitus on kiistattomasti tavoittanut myös rakennusurakoita ilmoituskanavissa seuraavat tarjoajat.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- hankinta-asiakirjoja on neuvottelumenettelyissä mahdollista täsmentää ja kehittää neuvotteluvaiheen kuluessa. YIT ei ole edes väittänyt, että hankintayksikkö olisi sitoutunut hankinnassa jonkin tietyn hintakaavan käyttöön ennen lopullista tarjouspyyntöä.

Lisäksi YIT on täytäntöönpanoluvan epäämistä puoltavana tekijänä vedonnut siihen, että Monio-hanke on ollut vireillä kauan, ja esittänyt oikeuskäytäntöä rakennusurakoita koskevista ratkaisuksista, joissa pyyntö hankintapäätöksen täytäntöönpanosta on hylätty. Näissä ei ole mitään erityisen merkillepantavaa – kuten todettu, oikeuskäytäntöä on suuntaan ja toiseen. Vastapainona voidaan todeta, että esimerkiksi markkinaoikeuden välipäätöksessä 26.1.2017 (28/17) täytäntöönpanovaatimus menestyi pitkälti vastaavilla perusteilla kuin mitä kunta on nyt esittänyt, ja markkinaoikeus antoi merkitystä sille, että valittajan tarjouksella ei käytännössä olisi ollut mahdollisuuksia tulla valituksi.

Todennäköisin aikataulu täytäntöönpanoasiassa on edelleen se, että markkinaoikeus antaa päätöksen tällä viikolla tai viimeistään seuraavan alkupuolella. Kunnalla voisi olla vielä mahdollista pyytää saada lyhyesti lausua markkinaoikeudelle em. aihepiireistäsi tällä viikolla. Lisälausumalla voi olla merkitystä, koska YIT on omassa kannassaan esittänyt mm. näkemyksemme mukaan asiaan (täytäntöönpanolupa) vaikuttamattomia seikkoja.

Prosessi täytäntöönpanoluvan osalta etenisi niin, että asiamiehemme on tiedustellut tänään mahdollisuutta/tarvetta kunnan lisälausumaan. Mikäli markkinaoikeus sallii lausuman, kunta antaa sen 2-3 päivän sisällä. Lausuman sisältö olisi edellä mainittu.

Ehdotus

Esittelijä: Arto Lindberg, pormestari

Kunnanhallitus päättää, että

- mikäli markkinaoikeus sen sallii, antaa markkinaoikeudelle lisälausuman täytäntöönpanolupa-asiassa edellä kuvatun mukaisesti siten, että pormestari muotoilee tarkemmin lausuman sisällön.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 30.09.2019, § 382

Liitteet

1 Markkinaoikeuden päätös 23.9.2019 vaatimukseen täytäntöönpanon sallimiseksi, khall 30.9.2019

Markkinaoikeus on päätöksellään 23.9.2019 hylännyt kunnan vaatimuksen saada laittaa lainvoimaa vailla oleva valtuuston 10.6.2019 § 82 tekemä hankintapäätös täytäntöön. YIT Suomi Oy:n tekemän valituksen käsittely etenee normaaliaikataulun mukaisesti ja päätös asiasta saataneen arviolta noin 10 kuukauden kuluttua.

Tässä tilanteessa kunnalla on kaksi vaihtoehtoa. Kunta voi joko perustellusti keskeyttää hankinnan ja kilpailuttaa Moniohankkeen uudelleen, tai odottaa

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Markkinaoikeuden ratkaisua, jonka sisällöstä riippuen hanke etenee joko alkuperäisen hankintapäätöksen mukaisesti tai keskeytetään ja kilpailutetaan uudelleen.

Vaihtoehtojen vertailussa keskeisiä seikkoja ovat arviot Moniohankkeen toteutumisaikataulusta sekä Markkinaoikeuden ratkaisun mahdollisesta sisällöstä.

Moniohanke on kunnan kannalta kiireellinen palveluverkon uudistamisen ja sisäilmariskien vuoksi. Keskeyttämällä nykyinen hankinta, kunta voi järjestää uuden kilpailutuksen, jolloin on mahdollista saada lainvoimainen hankintaratkaisu ja päästä Monion toteutukseen jo keväällä/kesällä 2020. Markkinaoikeuden ratkaisua ei saatane tässä aikataulussa. Mikäli Markkinaoikeus hyväksyisi YIT Suomi Oy:n valituksen, tulisi kunnan lähteä uuteen kilpailuun, jolloin Monion aloitus menisi arviolta vuoden 2021 puolelle. YIT Suomi Oy:n aiempaa tarjousta ei olisi mahdollisuus hyväksyä sen kalliin hinnan takia määrärahasyistä.

Mikäli kunta päätyy keskeyttämään hankinnan ja järjestää uuden tarjouskilpailun, tulee kilpailun sisällön olla uusi. Tässä tilanteessa hankintamuoto olisi tarkoituksenmukaista muuttaa ja hankinnan sisältöä voitaisiin muutenkin tarkentaa ja määritellä uudelleen.

Kunnan on tässä tilanteessa tarkoituksenmukaista keskeyttää heti hankinta ja järjestää uusi tarjouskilpailu Moniohankkeesta. Keskeisiä perusteita ovat painavat aikataulusyyt sekä se, että Skanskan tarjouksen tarjouspyynnön mukaisuus on osoittautunut tulkinnanvaraiseksi. Lisäksi YIT Suomi Oy:n tarjouksen hinta on sellainen, ettei sen perusteella hanke ole toteutettavissa määrärahasyistä.

Ehdotus

Esittelijä: Arto Lindberg, pormestari

Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- keskeyttää 10.6.2019 § 82 tekemänsä hankinnan, jossa päätöksessä valtuusto päätti, että Monio-rakennuksen toteuttajaksi tulee Skanska Talonrakennus Oy ja elinkaarimallin palveluntuottajaksi Caverion Suomi (ryhmittymänä)
- velvoittaa kunnanhallituksen valmistelemaan uuden kilpailutuksen Moniohankkeen toteuttamisesta

Avattuaan asiassa keskustelun puheenjohtaja esitti, että pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin. Lisäksi kunnanhallitus päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

1 Markkinaoikeuden päätös 23.9.2019 vaatimukseen täytäntöönpanon sallimiseksi, khall 30.9.2019, valt 7.10.2019

Ehdotus

Valtuusto päättää

- keskeyttää 10.6.2019 § 82 tekemänsä hankinnan, jossa päätöksessä valtuusto päätti, että Monio-rakennuksen toteuttajaksi tulee Skanska Talonrakennus Oy ja elinkaarimallin palveluntuottajaksi Caverion Suomi (ryhmittymänä)
- velvoittaa kunnanhallituksen valmistelemaan uuden kilpailutuksen Moniohankkeen toteuttamisesta.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 25.11.2019, § 469

Valmistelijat / lisätiedot:

Mervi Pekkanen, Marko Härkönen, Harri Lipasti

harri.lipasti@tuusula.fi

kansliapäällikkö

Hankinnassa on kyse Tuusulan kunnan uudisrakennushankkeen suunnittelu- ja urakkakilpailuksista ja niiden uudelleen aloittamisesta. Kunnanvaltuuston kesäkuussa 2018 hyväksymä toteutusmuoto oli toteuttaa Monion lukio- ja kulttuuritalo Hyrylän taajaman keskustaan elinkaarihankkeena. Rakennuksesta järjestettiin suunnittelukilpailu 2017 - 2018, jonka voittajatyö muodosti lähtökohdan toteutussuunnittelulle ja rakentamiselle. Arkkitehtisuunnittelu kilpailutettiin hankintalain mukaisesti yleisellä arkkitehtuurikilpailulla ja sen sai AOR Arkkitehdit Oy. Elinkaarikilpailutuksen hankintaan sisällytettiin myös ylläpito- ja käyttäjäpalvelut 20 vuoden palvelujaksolle.

Hankinta on keskeytetty hankintapäätöksen jälkeen markkinaoikeudessa vireille tulleen valituksen johdosta (kunnanvaltuuston päätös 7.10.2019 § 133).

Hankinnan keskeytyksen jälkeen on valmisteltu uutta kilpailutusta ja arvioitu eri toteutusmalleja, joista mahdollisina nähdään kokonaisvastuu-urakka (lyhenne KVR-urakka) ja perinteinen kokonaishintainen pääurakka, joita on päädytty tarkastelemaan tarkemmin. Toteutusmuodon valinnassa otetaan huomioon Moniohankkeen vaatimukset sisällön ja laadun sekä aikataulun ja hankintalain näkökulmista.

Toteutusvaihtoehtojen arviointia

KVR-urakka

Monio-hankkeen kilpailuttaminen KVR-urakkana vaatii hankkeen ominaisuuksien muuttamista, jotta minimoidaan valitusriski. Valitusriskin vuoksi aiemman elinkaarihankkeen kilpailutuksen aikana tarjouksiin sisällynyttä aineistoa ei saa suoraan hyödyntää. Uusille tarjoajille tulisi varata ajallisesti mahdollisuus päästä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

suunnittelussaan vastaavalle tasolle kuin elinkaarikilpailussa mukana olleet tarjoajat. Ominaisuuksien muuttamisen jälkeen kilpailutetaan hanke KVR-urakkana. Kilpailutusaineistossa hankkeen vaatimukset ja tavoitteet tulee olla selkeät. Urakkakilpailun voittanut urakoitsija suunnittelee ja toteuttaa hankkeen kilpailutusaineiston vaatimusten ja tavoitteiden mukaisesti. KVR-urakoitsija vastaa sekä suunnitelmista että toteutuksesta.

Kunta on tilaajana sopimussuhteessa ainoastaan KVR-urakoitsijaan.

Edut

Urakoitsija vastaa suunnitelmien teettämisestä, yhteensovittamisesta ja toteutuksesta. Suunnittelijat ovat urakoitsijan ohjauksessa, jolloin suunnitelmien toteutusratkaisut ovat urakoitsijan hyväksi kokemia ja taloudellisia. Sopimuksen syntymisen jälkeen toteutus ja suunnittelu tapahtuvat samanaikaisesti, mikä nopeuttaa hankkeen valmistumista.

Riskit

Koska tässä urakkamuodossa urakoitsija tekee toteutussuunnittelua, sisältää se tilaajan kannalta riskiä toteutusten toimivuudesta ja laadusta.

Urakkamuoto on sama kuin elinkaarikilpailutuksessa 2018-2019 käytetty ilman 20 vuoden ylläpitojaksoa. Hankintalakiin sisältyvän tarjoajien yhdenvertaisuusperiaatteen varmistamiseksi kilpailun kohdetta ja siten Monion ominaisuuksia tulee muuttaa riittävästi ennen urakkakilpailutusta. Riskinä on arvioida riittävä taso, jotta vältytään uudelta valituskierrokselta. Riskinä on myös, että ominaisuuksia ei voida riittävästi muuttaa. Valmistelussa on yhtenä vaihtoehtona nähty alueella sijaitsevan Rakennus 10:n mukaan ottaminen tarjouskilpailuun ja Monion päärakennuksen sisältöön tehtävät olennaiset muutokset, jolloin uusi kilpailutus poikkeaisi aikaisemmasta ja näin varmistettaisiin tarjoajien yhdenvertaisuus.

Suunnitteluvastuun sekä arkkitehtuurikilpailuun perustuneen ARK-suunnittelusopimuksen siirtäminen KVR-urakoitsijalle näkyy nostavana tekijänä urakkahinnassa. KVR-urakan tarjouskilpailuun osallistuminen vaatii tarjoajilta jo tarjousvaiheessa suunnittelua ja sen vuoksi voi kustannusten takia karsia tarjoajia.

Kokonaishintainen pääurakka

Monio-hankkeen kilpailuttaminen kokonaishintaisena pääurakkana vaatii tilaajan suunnitteluttamana 100 % valmiit suunnitelmat. Pääurakkamallissa tilaaja kilpailuttaa ensin hankkeelle suunnittelijat, suunnitteluttaa kohteen valmiiksi ja tämän jälkeen kohde kilpailutetaan valmiilla suunnitelmilla kokonaishintaisena pääurakkana. Tilaaaja vastaa suunnitelmista ja pääurakoitsija vastaa toteutuksesta suunnitelmien mukaisesti.

Kunta tilaajana on sopimussuhteessa kaikkiin suunnittelijoihin sekä pääurakoitsijaan.

Edut

Tilaaaja pystyy vaikuttamaan suunnitelmien toiminnalliseen ja tekniseen tasoon koko suunnitteluprosessin ajan. Suunnittelua voidaan kustannusohjata tilaajan edellyttämän laatutason ja toiminnallisuuden varmistamiseksi. Suunnittelun kuluessa voidaan hyödyntää puolueettomasti alan uusin kehitys. Hyvät ja tarkat suunnitelmat

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

sekä rakennustapaselostukset vähentävät urakoitsijan tarvetta ennakoida riskejä ylihinnoinnilla.

Tässä urakkamuodossa tilaaja voi luontevasti suunnitteluvaiheessa varmistaa, että kilpailutuksen kohde poikkeaa hankintalain näkökulmasta riittävästi aikaisemmasta kilpailutuksesta ja siten pienentää valitusriskiä.

Riskit

Suunnittelu-aika saattaa olla pitkä riippuen hankkeen vaativuudesta ja käyttäjien muuttuvista toiveista ja tarpeista. Tarjousasiakirjojen sisältämien suunnitelmien tulee olla 100% valmiit, ristiriidattomat ja ammattitaitoisesti laaditut urakoitsijan laskentaa varten. Urakkakilpailutuksessa saadaan kiinteä markkinahinta, korkeasuhdanteessa ei välttämättä aina hinnaltaan edullinen.

Edellä mainituista syistä johtuen oman suunnittelun riskinä ovat ”ylilaadun” ja mahdollisesti kalliimpien ratkaisujen tuleminen osaksi tarjouskilpailua. Kokonaishintaisen pääurakan riskejä voidaan hallita asettamalla hankkeelle aikataululliset, toiminnalliset, laadulliset sekä taloudelliset tavoitteet. Hankkeen taloudelliseksi tavoitteeksi, sisältäen suunnittelun ja rakentamisen, voidaan asettaa tavoitehintaa, esimerkiksi 30 miljoonaa euroa. Hankkeen aikataululliseksi tavoitteeksi asetetaan kokonaishintaisen pääurakan kilpailutus keväällä 2020 ja hankkeen valmistuminen talvella 2022/2023. Asetettujen tavoitteiden saavuttamista arvioidaan Monion hankeryhmässä koko hankkeen ajan. Hankeryhmän muodostaisi useammasta toimialueesta koostuvat asiantuntijat, mukana mm. käyttäjän edustajia, tilapalvelut, talousjohto, ulkopuoliset asiantuntijat. Suunnitelmien laatua ja hintavaikutuksia arvioimaan otetaan 3. osapuolen tarkastus koko suunnitteluprosessin ajaksi. Suunnitelmien taloudellisuutta seurataan koko suunnitteluprosessin ajan ulkopuolisten kustannusasiantuntijoiden toimesta.

Ehdotus

Esittelijä: Arto Lindberg, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- valita Monion uuden kilpailutuksen toteutusmalliksi kokonaishintaisen pääurakan, ja
- velvoittaa tuomaan urakkatarjousasiakirjat erikseen kunnanhallituksen päätettäväksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 01.06.2020, § 238

Liitteet

- 1 SITOWISE_Runkovertailun yhteenveto, khall 1.6.2020
- 2 WSP, Runkovaihtoehtojen kustannustarkastelu 22.5.2020, khall 1.6.2020
- 3 WSP, Monio - Betonirunko, laskelmat, khall 1.6.2020
- 4 WSP, Monio - Puurunko VE1, laskelmat, khall 1.6.2020

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

5 WSP Monio - Puurunko VE2 laskelmat, khall 1.6.2020

Moniosta järjestettiin kesällä 2017 yleinen arkkitehtuurikilpailu Suomen Arkkitehtiiliitto SAFA ry:n kilpailusääntöjä noudattaen. Kilpailuohjelmassa suunnitteluratkaisuille ei asetettu materiaalivaatimuksia, sen sijaan esitettiin toive puun innovatiivisesta käytöstä. Hieman yllättäen yli viidenkymmenen sisään jätetyn ehdotuksen joukossa oli useita täysin puusta rakennettavia suunnitteluratkaisuja, joista palkintolautakunta ja myös kuntalaiset valitsivat yksimielisesti "Monikko"-nimimerkin laatiman ehdotuksen. Kilpailun tulos sai huomattavaa myönteistä julkisuutta jopa kansainvälisesti.

Ehdotuksen laajuus ja kustannusarvio ylittivät kilpailuohjelman asettamat rajat, minkä perusteella ko. ehdotukselle asetettiin vaatimus m²:n ja eurojen vähentämisestä kehittämällä kilpailuehdotusta. Voittanut arkkitehtitoimisto AOR tarkensi suunnitelmaa onnistuneesti, minkä jälkeen se hyväksyttiin 8500 brm²:n laajuisena ja tavoitehinnaltaan noin 30 M€:n kattohinnalla kunnanvaltuustossa kesäkuussa 2018, jolloin myös päätettiin toteutusmuodoksi ensi kertaa Tuusulassa kokeiltava elinkaarikilpailutus. Elinkaarikilpailutus tarkoitti käytännössä useita kilpailullisia kahdenkeskisiä neuvottelukierroksia talven 2018 -2019 aikana, jolloin mukana olevat urakoitsijat saivat oikeuden esittää omia ratkaisujaan kohteen rakentamiseksi. Tuolloin nousi esille puurungon korvaaminen betonilla, joka olisi urakoitsijoille edullisempi ja totutumpi rakentamismateriaali, mutta vastoin arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen runkoratkaisua.

Elinkaarikilpailutukseen saatiin kaksi sisään jätettyä ehdotusta. Elinkaarikilpailutuksesta kunta kuitenkin teki hankintapäätöksen kesäkuussa 2019. Hankinta päätettiin keskeyttää, koska siitä oli tehty valitus Markkinaoikeuteen ja valituksen käsittely olisi lykännyt hankkeen etenemistä ja lopputulos oli epävarma.

Suunnittelu annettiin tilapalveluidelle toimeksiantona ja suunnittelua jatkettiin alkuperäisen, voittaneen suunnitelman pohjalta puurunkoisena. Suunnittelijoiden, Puufon asiantuntijoiden sekä hirsitoimittajien kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen on asiantuntijoiden yksimielinen kanta ollut se, että puuosat tulisi kilpailuttaa tuoteosakauppana, jolloin voidaan varmistaa oikea hinta sekä puuosien toimitus- ja tekninen laatu.

Helmikuussa 2020 kuntapäätäjät pyysivät selvitystä puu- ja betonirunkojen kustannusvaikutuksista.

Kustannustarkastelun tekivät yhdessä tilaajan kanssa AOR arkkitehdit, rakennesuunnittelija A-Insinöörit Oy:stä, WSP Proko Oy:n kustannuslaskenta ja projektinjohto konsultit Sitowise Oy:stä. Jotta laskenta olisi tuottanut vertailukelpoisen tuloksen rajattiin tarkastelu yhteen "noppaan" eli noin 1005 brm²:iin, jotta saadaan myös anturaperustusten ja pilaripalkki järjestelmien kustannusvaikutukset läpi rakennuksen.

Puurakenteesta tarkasteltiin kahta vaihtoehtoa, joissa VE1:ssä on välipohjan pintalaatta 100 mm betoni ja VE2:ssa pintalaatta on 55 mm kipsivalu. Laadittujen laskelmien perusteella puurunko, jossa välipohjien pintarakenteena on 55 mm kipsivalu, on noin 85 €/brm² kalliimpi kuin betonirunko.

Kokonaiskustannuksia arvioitaessa on syytä huomioida seuraavat tekijät:

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- puurungon asennus on noin 30% nopeampi kuin betonirungon. Kuivausaikaa ei ole ja kosteus on hallinnassa. Työmaa kokonaisuudessaan tuottaa vähemmän melua ympäristöönsä.
- nopeampi asennus tarkoittaa noin 1 kk lyhyempää rakentamisaikaa.
- kerrannaisvaikutuksia ovat myös pienemmät työmaan ylläpito- ja johtokustannukset, jotka ovat arviolta noin 100 000,00 €.
- hintaero kohdistuu noin 7000 brm2:n (poislaskettu alapohja, isot salit, porrashuoneet, vss:t yms. joissa käytetään betonia joka tapauksessa)
- betonin hiilijalanjälki on noin 5-kertainen verrattuna puuhun, joka toimii myös hiilivarastona ja on kokonaan kierrätettävissä.
- rakennusluvan hakeminen puurungolla ei estä runkoratkaisun vaihtamista betonirunkoon, mikäli sille löytyy riittävän vahvat perusteet. Rakennuslupa betonirungolla sen sijaan, puurungoksi muutettaessa, edellyttäisi uutta rakennuslupaa ja pidentäisi valmistumisaikaa.

Kustannusvertailun perusteella voidaan tässä vaiheessa arvioida, että Monion puurungon ja betonirungon välinen mahdollinen kustannusero olisi noin 500.000,00 € luokkaa, joka on tavoitehinnasta (30 M€) noin 1,6 - 1,7 %.

Monion toteutussuunnittelu on edistynyt aikataulussa. Tällä hetkellä on laadittu tietomalli, johon viedään ja yhteen sovitetaan erikoissuunnittelijoiden suunnitelmat, käyttäjiä on kuultu useaan otteeseen, rakennusvalvonnassa on käyty kaksi alustavaa esittelykierrosta hankkeesta, joissa palotarkastaja on ollut mukana. Kaavoituksen, liikenteen ja infran kanssa on pidetty suunnittelukokouksia. Tilasuunnittelussa tarkennetaan teknisiä tilavarauksia, asennusreitit, akustisia ratkaisuja ja palo-osastointeja, audiovisuaalinen ja sähkösuunnittelu on käynnissä. Pihasuunnittelun 1. luonnokset valmistuvat.

Ehdotus

Esittelijä: Arto Lindberg, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- merkitä tiedoksi suunnittelutilanteen
- valtuuttaa tilapalvelut jatkamaan Monion suunnittelua arkkitehtuurikilpailun mukaisella ratkaisulla eli puurungolla.
- valtuuttaa tilapalvelut käymään markkinakeskusteluja puutoimittajien kanssa, jotta kunta saa parhaan mahdollisen laatu-hintasuhteen puurakenteista tuoteosakilpailutuksen kautta.
- edellyttää, että rakennuslupatasoiset piirustuksen esitellään kunnanhallitukselle kustannuslaskelman kanssa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Asiantuntijoina olivat Erkko Aarti, Kuutti Halinen, Mikki Ristola, Olli Jaakkola ja Jenni Sani. Virpi Lehmusvaara ja Heikki Lonka olivat myös asiantuntijoina kokouksessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Valmistelija / lisätiedot:
Mikko Simpanen
mikko.simpanen@tuusula.fi
tilapalvelupäällikkö

Liitteet

1 022-ARK_Monio_Pääpiirustukset, Khall 7.9.2020

Monion rakennuslupakuvat ovat valmistuneet ja ne esitellään kunnanhallitukselle kokouksessa. Lupakuvien perusteella on tehty kustannusarvio, joka on 32,2 miljoonaa euroa.

Ehdotus

Esittelijä: Arto Lindberg, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä rakennusluvan jätettäväksi liitteenä olevilla piirustuksilla.

Heikki Lonka ja Virpi Lehmusvaara olivat asiantuntijoina kokouksessa.

Pääsuunnittelija Kuutti Halinen ja projektiarkkitehti Mikki Ristola (AOR Arkkitehdit) selostivat asiaa kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

tilapalvelut, kuntakehitysjohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta, § 16,31.01.2018

Kunnanhallitus, § 64,26.02.2018

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, § 6,15.03.2018

Valtuusto, § 25,19.03.2018

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, § 16,10.09.2018

Kuntakehityslautakunta, § 107,10.10.2018

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, § 19,22.10.2018

Kunnanhallitus, § 363,29.10.2018

Kuntakehityslautakunta, § 116,31.10.2018

Kunnanhallitus, § 382,05.11.2018

Valtuusto, § 125,12.11.2018

Kuntakehityslautakunta, § 137,13.11.2019

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, § 19,18.11.2019

Kunnanhallitus, § 473,25.11.2019

Valtuusto, § 176,09.12.2019

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 76,13.12.2019

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 5,21.01.2020

Kunnanhallitus, § 323, 07.09.2020

§ 323

Hyrylän liike- ja palvelukeskuksen hankkeen toteuttaminen

TUUDno-2018-165

Kuntakehityslautakunta, 31.01.2018, § 16

Valmistelijat / lisätiedot:

Asko Honkanen

asko.honkanen@tuusula.fi

kuntasuunnittelupäällikkö

Liitteet

1 Tuusulan kaupan palveluverkkoselvitys 19.1.2018

2 Päivittäistavarakaupan verkko päätökseen 31.1.2018

Kaupan palveluverkkoselvitys

Kuntasuunnittelu-tulosalue on Ramboll Finalnd Oy:n kanssa laatinut Tuusulan maankäytön suunnittelun tueksi päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittumista, mitoitusta ja ajoittumista koskevan selvityksen. Palveluverkkoselvitys kattaa koko kunnan alueen ja kaikki kaupan alat, mutta tarkastelun pääpaino on alueellisesti Hyrylässä ja toiminnallisesti päivittäistavarakaupassa. Selvitys laadittiin pääasiassa yleiskaava 2040:n valmistelua varten, mutta myös Hyrylän taajaman etelälaidalla vireillä olevien päivittäistavarakauppojen hankkeisiin liittyvän rakennuskielloista poikkeamisluvan myöntämisen harkinnan tueksi.

Työtä ohjasi ohjausryhmä, johon kuuluivat Pia Sjöroos, Asko Honkanen, Henna Lindström ja Petteri Puputti Tuusulan kunnasta. Työhön sisältyi Tuusulan kuntakehityslautakunnan työpajaosuus, jossa kerättiin kuntakehityslautakunnan

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

jäsenten näkemyksiä osaksi työtä. Työstä vastasivat Kimmo Koski (projektipäällikkö), Eero Salminen ja Jaana von Denffer Ramboll Finland Oy:stä.

Palveluverkkoselvitys on liitteenä.

Johtopäätelmiä kehittämispoluista

Kts. selvityksen s. 42, johtopäätökset.

Selvityksessä on tutkittu kahta eri skenaariota, joissa päivittäistavarakaupan verkon kehittäminen on ollut keskustavetoista tai keskustan ulkopuolista. Todellisen tavoitteen voi kunta valita toisinkin, yhdistellen näitä kahta skenaariota.

Hyrylän taajaaman osalta keskustan vetovoiman parantamisen ja siten kaupallisen palvelutarjonnan ohjaaminen keskustaan tulisi olla ensisijainen tavoite. Keskustaan sijoittuvan päivittäistavarakaupan myötä voi syntyä toivottua erikoistavarakauppaa enemmän kuin muissa skenaarioissa. Tämän ohella on kuitenkin syytä harkita lähipalveluita tarjoavien päivittäistavarakauppojen sijoittamista muualle taajamaan. Liikekeskuksen päivittäistavarakaupan kokoluokan on arvioitu olevan 4000 kem², jolloin keskustaa painottavan skenaarion minimivaihtoehdossa jää seuraavan kymmenen vuoden ajalle osa olevasta ja kertyvästä ostovoimasta jaettavaksi pienempiin päivittäistavara- eli lähikauppoihin.

Selvityksen s. 17 kuva 9:n perusteella voidaan todeta, että Lahelan alueella on nyt - ja Lahelanpelto II:n rakentuessa vielä enemmän - tarvetta lähikaupalle. Lahelanpelto II - asemakaavassa oleva lähikaupan tontti kannattaa toteuttaa tästä johtuen ensi vaiheessa riippumatta keskustaan tavoiteltavan liikekeskuksen rakentamistarpeesta. Lisäksi Puustellinmetsän asemakaavassa on tontti, josta on oltu kiinnostuneita ja on todennäköistä, että mikäli tontti myydään, toteutuu siihen päivittäistavarakaupan tiloja ja polttoaineenjakeleua. Tämä lisäisi Puustellinmetsän vetovoimaa ja polttoaineenjakeleun myötä parantaisi Hyrylän taajaman palvelutasoa siltä osin. Jokelan ja Kellokosken osalta on perusteltua jatkaa aiemmin aiotulla linjalla sijoittaa suurimmat päivittäistavarakaupat keskustoihin. Kysynnän myötä pienten alle 1000 kem²:n myymälöiden sijoittaminen keskustasta etäälle sijoittuville asuinalueille on perusteltua.

FOCUS- ja Tuomalan alueiden aiempien osayleiskaavapäätösten ratkaisua ei ole tarvetta avata uudelleen harkittavaksi.

Liitteenä on kartta, jossa on esitetty valmisteltu Hyrylän päivittäistavarakaupan tavoiteverkko. Tavoiteverkon osalta ei ole syytä tehdä päätöksiä selvityksen mukaisen koko mitoituskauden 2040:n ajalle, vaan päättää seuraavista kaupallisen verkon kehityskaskelista.

Asemakaavojen muutostarve

Lainvoimaisissa asemakaavoissa on runsaasti kortteleita, joihin mm. päivittäistavarakaupan sijoittaminen on mahdollista, vaikka sitä ei olisi toteutetukaan. Mikäli todetaan, että kunnan tavoitteena on ohjata aiempaa enemmän liikerakentamisen sijoittumista taajamissa, jouduttaneen muuttamaan asemakaavoja.

Ehdotus

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle päätettäväksi, että

1. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskusta monipuolinen liikekeskus ja selvittää voiko tämän yhteyteen toteuttaa kunnan käyttöön mm. toimistotiloja sekä asumista.
2. Tämän ohella Lahelanpelto II:n ja Puustellinmetsän asemakaavojen alueille tavoitellaan pieniä, lainvoimaisten asemakaavojen mukaisia päivittäistavarakauppoja.
3. Muiden Hyrylän taajaman keskusta-alueen ulkopuolisten lähikauppojen osalta tavoitteena on edetä em. jälkeen toisessa vaiheessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 26.02.2018, § 64

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

Liitteet

- 1 Tuusulan kaupan palveluverkkoselvitys 19.1.2018
- 2 Päivittäistavarakaupan verkko päätökseen 31.1.2018

.

Ehdotus

Esittelijä: Harri Lipasti, kansliapäällikkö

Kunnanhallitus päättää ehdottaa, että

VALTUUSTO päättää, että

1. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskusta monipuolinen liikekeskus ja selvittää voiko tämän yhteyteen toteuttaa kunnan käyttöön mm. toimistotiloja sekä asumista.
2. Tämän ohella Lahelanpelto II:n ja Puustellinmetsän asemakaavojen alueille tavoitellaan pieniä, lainvoimaisten asemakaavojen mukaisia päivittäistavarakauppoja.
3. Muiden Hyrylän taajaman keskusta-alueen ulkopuolisten lähikauppojen osalta tavoitteena on edetä em. jälkeen toisessa vaiheessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Asko Honkanen ja Marko Härkönen olivat asiantuntijoina kokouksessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

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

Liitteet

- 1 Tuusulan kaupan palveluverkkoselvitys 19.1.2018
- 2 Päivittäistavarakaupan verkko päätökseen 31.1.2018

Ehdotus

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta merkitsee asian tiedoksi.

Päätös

Merkittiin tiedoksi.

Pia Sjöroos ja Marko Härkönen olivat asiantuntijoina kokouksessa.

Valtuusto, 19.03.2018, § 25

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

Liitteet

- 1 Tuusulan kaupan palveluverkkoselvitys 19.1.2018
- 2 Päivittäistavarakaupan verkko päätökseen 31.1.2018

Ehdotus

Valtuusto päättää, että

1. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskusta monipuolinen liikekeskus ja selvittää voiko tämän yhteyteen toteuttaa kunnan käyttöön mm. toimistotiloja sekä asumista.
2. Tämän ohella Lahelanpelto II:n ja Puustellinmetsän asemakaavojen alueille tavoitellaan pieniä, lainvoimaisten asemakaavojen mukaisia päivittäistavarakauppoja.
3. Muiden Hyrylän taajaman keskusta-alueen ulkopuolisten lähikauppojen osalta tavoitteena on edetä em. jälkeen toisessa vaiheessa.

Jussi Salonen esitti valtuustoryhmien neuvottelutuloksena, että kohta 3. muutetaan seuraavaksi: "Muiden Hyrylän taajaman keskusta-alueen ulkopuolisten lähikauppojen osalta tavoitteena on edetä toisessa vaiheessa, kun kohdan 1 Hyrylän keskustan monipuolisesta liikekeskuksesta on toteutus päätös."

Päätös

Valtuusto päätti, että

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

1. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskusta monipuolinen liikekeskus ja selvittää voiko tämän yhteyteen toteuttaa kunnan käyttöön mm. toimistotiloja sekä asumista.
2. Tämän ohella Lahelanpelto II:n ja Puustellinmetsän asemakaavojen alueille tavoitellaan pieniä, lainvoimaisten asemakaavojen mukaisia päivittäistavarakauppoja.
3. Muiden Hyrylän taajaman keskusta-alueen ulkopuolisten lähikauppojen osalta tavoitteena on edetä toisessa vaiheessa, kun kohdan 1 Hyrylän keskustan monipuolisesta liikekeskuksesta on toteutus päätös.

Kokous keskeytettiin tauon ajaksi klo 20.05 - 20.20.

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, 10.09.2018, § 16

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

Liitteet

- 1 Liikekeskuksen sijainti VTK 9-2018.pdf
- 2 Tuusulan kaupan palveluverkkoselvitys 19.1.2018

Liikekeskuksen sijaintivaihtoehtojen vertailua on koostettu päätöksentekoa varten. Arvioinnin osalta tulee ottaa huomioon, että paljolti hankkeen onnistuminen riippuu tahtotilasta ja kyvystä tehdä kompromisseja. Arvioinnin myötä on pyritty esittämään eri sijaintien hyviä ja huonoja puolia, mutta myös rajoitteita.

Sijaintivaihtoehdot on poimittu keskusta-alueelta käydyn kunnanhallituksessa ja kuntakehityslautakunnassa käydyn keskustelun pohjalta. Viisi sijaintivaihtoehtoa on valittu niillä kriteereillä, että ne ovat riittävän suuria, rakentamattomia, purettavissa tai kehitettävissä olevia sekä sijaitsevat keskusta-alueella. Esitetytkohderajaukset ovat muokattavissa - rajaukset on tehty olettaen, että mahdollinen liikekeskushanke kaavallisesti tutkittaisiin vähintään esityksen mukaisesti eli samassa yhteydessä tutkittaisiin myös alueen muuta kehittämistä.

Hanke

Hankkeen koko on keskusliikkeiden kanssa käydyn keskustelun, tilakeskuksen ja liikennesuunnittelun asiantuntijoiden kanssa käydyn keskustelun pohjalta muodostunut. Hanke on arvioitu tässä vaiheessa olevan enimmillään:

- 4000-8000 kem2 päivittäistavarakauppaa
- 4000 kem2 erikoistavarakauppaa tai palveluita
- Noin 4000-5500 kem2 toimistorakentamista ml. kokoontumistiloja (eli "kunnantalo"). Toimistotilat pyritään sijoittamaan katutasoa ylempiin kerroksiin.
- Pysäköinti, 350-450 autopaikkaa
- Minkä lisäksi tavoitellaan asuinrakentamista.

Valitettavasti vasta arvioinnin viime vaiheessa yksi keskusliike ilmoitti, että päivittäistavarakaupan enimmäisosuuden tulisi olla 2000 kem2 suurempi kuin aiemmin oli arvioitu. Tältä osin liikennemääräarviossa on myöhemmin tarvetta tehdä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

vielä tarkistuksia. Hankkeen tässä vaiheessa on vielä niin moni muuttuja auki, ettei se sijaintipäätöksen osalta ole välttämätöntä.

Arviointi

Arvioinnissa on käyty läpi eri osatekijöitä, pääasiassa pohtien vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, yhdyskuntatalouteen, kaupunkikuvaan ja elinympäristöön. Arvioinnissa ei ole ollut aikataulusyistä johtuen mahdollista tehdä kustakin sijaintivaihtoehdosta omaa "keskustan yleissuunnitelmaa", vaan on hyödynnetty olevaa aineistoa. On hyödynnetty kuhunkin kohteeseen aiemmin laadittuja suunnitelmia vaikka ne eivät hankkeeltaan ole olleet yhteneväisiä nyt kehitettävän kanssa. Tehtyjen aiempien luonnosten avulla kunkin kohteen osalta on kuitenkin voitu esittää huomioita toivottavasti riittävän havainnollisesti.

Toinen merkittävä tekijä on sen sijaan vielä auki. Vielä valtuustoasioiden valmistelutoimikunnalle asiaa valmisteltaessa ei ole laadittu liikepaikka-arviointia, jonka myötä sijaintivaihtoehtojen toimivuus liiketaloudellisesti olisi arvioitu. Liikenneverkon toimivuustarkastelun osalta niin ikään käytettävissä on vasta tarkastelun 1. luonnos, mutta senkin perusteella voi jo tehdä johtopäätelmiä.

Liitteenä valmisteltu aineisto.

Ehdotus

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta merkitsee valmistelutilanteen tiedoksi.

Päätös

Merkittiin tiedoksi.

Asko Honkanen ja Marko Härkönen olivat asiantuntijoina kokouksessa.

Kuntakehityslautakunta, 10.10.2018, § 107

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

Liitteet

- 1 Liite 1 Liikekeskuksen sijainti, vaihtoehtojen arviointi 10-2018, KKL 10.10.2018
- 2 Tuusulan kaupan palveluverkkoselvitys 19.1.2018, liite 2, KKL 31.10.2018
- 3 Liikenne Hyryke loppuraportti 2018-09-26, liite 3, KKL 31.10.2018
- 4 Päätöksen liitekartta ve 3+4, KKL 31.10.2018

Valtuustoasioiden valmistelutoimikunnan kokouksen jälkeen arvioon on liitetty valmistuneet liikennevaikutusten arviointiraportti ja kauppapaikka-arvion luonnos. Lisäksi arviota on vähäisiltä osin päivitetty.

Johtopäätelmä

Arvion osalta syntyy luonnollisesti tulkinnanvaraa, koska kaikki arvioidut osatekijät eivät ole yksiselitteisesti mitattavissa tai laskettavissa, vaan niihin sisältyy subjektiivista

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

tulkinnanvaraa. Tässä vaihetta hanketta joudutaan sietämään epätarkkuutta, mutta nyt kerättyjen tietojen pohjalta on tehtävissä päätös siitä, mihin liikekeskus Hyrylässä tulisi toteuttaa. Parhaat edellytykset liikekeskuksen kehittämiseksi tarjoaa olevan keskustan pohjoispään ve 3 ja 4 -yhdistelmä. Tämän vaihtoehdon vahvuuksina ovat mm. keskeinen sijainti nyt ja tulevassa rakenteessa, kunnan merkittävä maanomistus, jo olevat liiketilat ja liikenteen toimivuus. Tämä yhdistelmävaihtoehto on vahva vaihtoehto kaikkien arvioitujen osa-alueiden osalta, joskin tähän sijaintiin liittyvä merkittävä ongelma on olevien kiinteistöjen purkamistarve. Toisaalta vielä suunnitelmat eivät ole niin pitkällä, että tuleeko varautua myös kirjaston purkamiseen vai voidaanko rakennusta hyödyntää ja vasta seuraavassa vaiheessa uusia näitä tiloja.

Toisena hyvänä vaihtoehtona voi pitää ve 5:tä, mutta tämän heikkoutena on vielä muutamien vuosien ajan sijaintia ydinkeskustan laidalla. Rykmentinpuiston keskuskorttelien rakentamisen myötä tilanne muuttuu. Sikäli kun liikekeskuksen toteuttamista pidetään kiireellisenä, ve 5 kannattaa jättää odottamaan seuraavaa keskustan suurta liikerakentamishanketta, jolloin ve 3+4 ja ve 5 muodostavat hyvän parin Tuusulanväylän kumminkin puolin.

Jatkotoimenpiteistä

Ve 3:n alueelle on aiemmin ollut YIT:n keskustan ideakilpailun lopuksi myönnetty suunnitteluvaraus. Tavoitteena ei tuolloin ideakilpailussa ollut liikekeskuksen toteuttaminen eikä hankkeeseen kilpailutettu kunnan edellyttämiä tiloja, joten uusi kilpailutus on tarpeen. YIT:n suunnitteluvarauksen myötä syntyi hyvä suunnitelma keskustamaisen asuinkerrostalokorttelin toteuttamiseksi vanhan ostoskeskuksen alueelle. Hanke jäi tuolloin odottamaan liikekeskuksen sijainnin päättämistä ja mikäli liikekeskuksen suunnitelmat sen mahdollistavat, hankkeen eteneminen on edelleen mahdollista.

Liikekeskushanke on lähivuosikymmenien merkittävin muutos keskusta-alueen osalta Rykmentinpuiston keskuksen rakentamisen ohella. Parhaaseen lopputulokseen pääsemiseksi ja kunnan omistajien kiinteistöjen jalostamiseksi taloudellisesti järkevällä tavalla kannattaa alueen toteuttaminen kilpailuttaa. Kilpailuttamalla alueen toteutusta pääsee kunta valitsemaan asettamiensa kriteerien mukaan parhaan ratkaisun.

Kunnan mitä ilmeisimmin pyrkiessä vuokraamaan liikekeskuksesta kunnantalon korvaavia tiloja kilpailulla voidaan varmistaa, että ratkaisu on taloudellinen. Hankintalain näkökulmasta taas toimitilojen hankkiminen ja niiden vuokrauksen kilpailuttamisvelvollisuus riippuu usein siitä, millä tavoin ja milloin tilat otetaan käyttöön. Mikäli kyseessä olisi jo toimistokäytössä oleva rakennus, jossa suoritetaan vain tavanomainen saneeraus, eikä vuokrasopimus ole normaalia alan käytäntöä pidempi, on kyseessä tavanomainen vuokrasopimus eikä hankinta. Tässä tapauksessa sen sijaan, mikäli vuokra-aika on tavanomaista pidempi ja kokonaan uusi kiinteistö muokataan vuokralaisen yksilöllisiin tarpeisiin, kyseessä on hankintalain tarkoittamalla tavalla hankinta. Oikeuskäytännön ja -kirjallisuuden perusteella voidaan katsoa, että järjestelyn kuulumisen hankintalainsäädännön piiriin ratkeaa ensisijaisesti hankinnan tosiasiallisen objektiivisen luonteen mukaan. Merkitystä ei ole sillä seikalla, mihin juridiseen muotoon tarjouspyyntö on puettu.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Ehdotus

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että valtuusto päättää:

- Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaan monipuolinen liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja liitekartalla osoitetulle alueelle.
- KETEK valmistelee liikekeskuksen toteuttamiseksi kilpailutuksen liitekartalla osoitetulle alueelle. Kilpailutuksen tavoitteena on löytää yhteistyökumppanit hankkeeseen, jonka myötä toteutetaan monipuolinen liikekeskus ja kunnan käyttöön toimistotiloja sekä mahdollisuuksien mukaan asuinrakentamista. Mikäli maanomistajien kanssa käytävien neuvottelujen osalta ei yhteistä tahtotilaa saada, jätetään nämä kilpailualueesta pois.
- Valtuuttaa kunnanhallituksen hyväksymään kilpailutusasiakirjat ja valitsemaan kilpailutöiden arviointiryhmään neljä kunnanhallituksen valitsemaa edustajaa. Kuntakehitysjohdaja valitsee arviointiryhmään neljä viranhaltijaa. Lisäksi arviointiryhmään pyydetään muiden kuin kunnan omistamien kiinteistöjen kiinteistönomistajien edustajat. Arviointiryhmän puheenjohtajana toimii viranhaltija.
- Tilakeskus selvittää alueella olevien kunnan palveluiden tilatarpeen ja mahdollisten korvaavien tilojen saatavuuden.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti palauttaa asian takaisin valmisteluun, kuitenkin siten, että

- 1. Liikekeskuskokonaisuuden paikaksi valitaan vaihtoehto 3+4
- 2. Hankkeessa edetään neuvottelumenettelyllä vuoden 2019 aikana
- 3. Kirjasto ei tässä vaiheessa pureta
- 4. Joukkoliikenteen solmupiste sijoittuu vaihtoehtojen 3+4 alueelle
- 5. Yleissuunnitelman laatimista jatketaan tältä pohjalta
- Asia tulee saattaa kuntakehityslautakunnan 31.10.2018 kokoukseen uudelleen käsiteltäväksi.

Raisa Holmroos ja Janne Mäkelä Newsec Oy:stä ja Heikki Väänänen Sitowise Oy:stä esittelivät asiaa kokouksessa.

Kokous keskeytettiin neuvottelutauon ajaksi klo 19.05 - 19.30.

Jussi Salonen saapui kokoukseen klo 17.16 ja Päivö Kuusisto klo 17.53 tämän asian käsittelyn aikana. Pasi Huuhtanen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 18.30.

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, 22.10.2018, § 19

Valmistelijat / lisätiedot:
Asko Honkanen

Liitteet

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- 1 Liite 1 Liikekeskuksen sijainti, vaihtoehtojen arviointi 10-2018, KKL 10.10.2018
- 2 Tuusulan kaupan palveluverkkoselvitys 19.1.2018, liite 2, KKL 31.10.2018
- 3 Liikenne Hyryke loppuraportti 2018-09-26, liite 3, KKL 31.10.2018
- 4 Päätöksen liitekartta ve 3+4, KKL 31.10.2018

Valmisteluasiain valmistelutoimikunnan kokouksen 10.9.2018 § 16 jälkeen on valmistunut vaihtoehtoista laadittu liikepaikka-arvio. Kuntakehityslautakunta on käsitellyt asiaa kokouksessaan 10.10.2018 § 107 ja käsittelee seuraavan kerran 31.10.2018. Tarkoitus on, että kunnanhallitus tekee kokouksessaan 5.11.2018 päätösehdotuksen 12.11.2018 pidettävään valtuuston kokoukseen.

Ehdotus

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta merkitsee asian tiedoksi.

Päätös

Merkittiin tiedoksi.

Asko Honkanen oli asiantuntijana kokouksessa.

Kunnanhallitus, 29.10.2018, § 363

Valmistelijat / lisätiedot:
Asko Honkanen

Liitteet

- 1 Liikenne Hyryke loppuraportti 2018-09-26, liite 3, KKL 31.10.2018
- 2 Tuusulan kaupan palveluverkkoselvitys 19.1.2018, liite 2, KKL 31.10.2018
- 3 Liikekeskuksen sijainti, vaihtoehtojen arviointi, liite 1, KKL 31.10.2018

Kuntakehityslautakunta käsittelee asiaa kokouksessaan 31.10.2018.

Ehdotus

Esittelijä: Harri Lipasti, kansliapäällikkö

Kunnanhallitus päättää

- ottaa asian valtuuston 12.11.2018 pidettävän kokouksen esityslistalle
- tehdä ehdotuksensa valtuustolle 5.11.2018 pidettävässä kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntakehityslautakunta, 31.10.2018, § 116

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Liitteet

- 1 Liikekeskuksen sijainti, vaihtoehtojen arviointi, liite 1, KKL 31.10.2018
- 2 Tuusulan kaupan palveluverkkoselvitys 19.1.2018, liite 2, KKL 31.10.2018
- 3 Liikenne Hyryke loppuraportti 2018-09-26, liite 3, KKL 31.10.2018
- 4 Päätöksen liitekartta ve 3+4, KKL 31.10.2018

Liitteenä 1 olevaan sijaintipaikkojen arviointiin on lisätty saavutettavuusanalyysikartat. Kts. diat 54 ja 55.

Tämän ohella on selvitetty kunnan hankinta-asiantuntijoiden kanssa hankintalain mahdollisuuksia järjestää kilpailutus kunnan edellyttämien tilojen osalta. Soipivimman kilpailuttamistavan löytämiseksi ja mahdollisten kilpailutukseen osallistuvien tahojen ja konsortioiden löytämiseksi kannattaa käynnissä Hankintalain tarkoittama markkinavuoropuhelu (l. markkinakartoitus) samalla kilpailutusta valmistellen. Kilpailutuksen valmistelussa on käytävä vielä neuvottelut mahdollisten yksityisten maanomistajien kanssa, minkä jälkeen onärkevintä tehdä päätös hankintamenettelystä. Päätös hankintamenttelystä voidaan tehdä esim. kun kilpailutusasiakirjat hyväksytään. Varsinainen kilpailutus toteutetaan siten, että vuoropuhelu toimijoiden ja kunnan välillä jatkuu koko prosessin ajan.

Ehdotus

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että valtuusto päättää:

- Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskusta monipuolinen liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja liitekartalla osoitetulle alueelle ve 3+4.
- Kirjastoa ei tässä vaiheessa pureta.
- Liikekeskus tulee olla hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä.
- Yleissuunnitelman laatimista jatketaan tältä pohjalta.
- KETEK valmistelee Hankintalain tarkoittaman markkinavuoropuhelun ja liikekeskuksen toteuttamiseksi kilpailutuksen. Kilpailutuksen tavoitteena on saada alueen käytöstä ehdotuksia ja löytää yhteistyökumppanit (ml. investori ja rakennusliike) hankkeeseen vuoden 2019 aikana. Mikäli alueen yksityisten maanomistajien kanssa käytävien neuvottelujen osalta ei yhteistä tahtotilaa saada, jätetään nämä kilpailualueesta pois.
- Valtuuttaa kunnanhallituksen hyväksymään kilpailutusasiakirjat ja valitsemaan arviointiryhmän.

Päätös

Ehdotus hyväksyttin.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa. Jari Raita ilmoitti olevansa esteellinen (yhteisöjäävi) ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kunnanhallitus, 05.11.2018, § 382

Valmistelijat / lisätiedot:
Asko Honkanen

Liitteet

- 1 Liikenne Hyryke loppuraportti 2018-09-26, liite 3, KKL 31.10.2018
- 2 Tuusulan kaupan palveluverkkoselvitys 19.1.2018, liite 2, KKL 31.10.2018
- 3 Liikekeskuksen sijainti, vaihtoehtojen arviointi, liite 1, KKL 31.10.2018
- 4 Päätöksen liitekartta ve 3+4, KKL 31.10.2018

Ehdotus

Esittelijä: Harri Lipasti, kansliapäällikkö

Kunnanhallitus päättää ehdottaa, että

VALTUUSTO päättää, että

- Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaan monipuolinen liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja liitekartalla osoitetulle alueelle ve 3+4
- kirjastoa ei tässä vaiheessa pureta
- liikekeskus tulee olla hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä
- yleissuunnitelman laatimista jatketaan tältä pohjalta
- KETEK valmistelee hankintalain tarkoittaman markkinavuoropuhelun ja liikekeskuksen toteuttamiseksi kilpailutuksen. Kilpailutuksen tavoitteena on saada alueen käytöstä ehdotuksia ja löytää yhteistyökumppanit (ml. investori ja rakennusliike) hankkeeseen vuoden 2019 aikana. Mikäli alueen yksityisten maanomistajien kanssa käytävien neuvottelujen osalta ei yhteistä tahtotilaa saada, jätetään nämä kilpailualueesta pois
- valtuuttaa kunnanhallituksen hyväksymään kilpailutusasiakirjat ja valitsemaan arviointiryhmän.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Valtuusto, 12.11.2018, § 125

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

Liitteet

- 1 Liikenne Hyryke loppuraportti 2018-09-26, liite 3, Valt 12.11.2018
- 2 Tuusulan kaupan palveluverkkoselvitys 19.1.2018, liite 2, Valt 12.11.2018
- 3 Liite 1 Liikekeskuksen sijainti, vaihtoehtojen arviointi 10-2018, Valt 12.11.2018

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

4 Kauppapaikka-arviointi 9.10.2018, liite 4, Valt 12.11.2018
5 Päätöksen liitekartta ve 3+4, Valt 12.11.2018

Ehdotus

Valtuusto päättää, että

- Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskusta monipuolinen liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja liitekartalla osoitetulle alueelle ve 3+4
- kirjastoa ei tässä vaiheessa pureta
- liikekeskus tulee olla hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä
- yleissuunnitelman laatimista jatketaan tältä pohjalta
- KETEK valmistelee hankintalain tarkoittaman markkinavuoropuhelun ja liikekeskuksen toteuttamiseksi kilpailutuksen. Kilpailutuksen tavoitteena on saada alueen käytöstä ehdotuksia ja löytää yhteistyökumppanit (ml. investori ja rakennusliike) hankkeeseen vuoden 2019 aikana. Mikäli alueen yksityisten maanomistajien kanssa käytävien neuvottelujen osalta ei yhteistä tahtotilaa saada, jätetään nämä kilpailualueesta pois
- valtuuttaa kunnanhallituksen hyväksymään kilpailutusasiakirjat ja valitsemaan arviointiryhmän.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Ilmari Sjöblom, Ruut Sjöblom ja Antti Kaikkonen ilmoittivat olevansa esteellisiä ja poistuivat paikaltaan tämän asian käsittelyn ajaksi, eivätkä ottaneet osaa asian käsittelyyn eikä päätöksentekoon. Ruut Sjöblomin tilalla oli Kokoomuksen 3. varavaltuutettu Mari Vainionpää, Ilmari Sjöblomin tilalla oli Kokoomuksen 6. varavaltuutettu Tapani Miettinen ja Antti Kaikkosen tilalla oli Keskustan 6. varavaltuutettu Timo Huhtaluoma.

Puheenjohtajana toimi valtuuston 1. varapuheenjohtaja Kim Kiuru.

Kuntakehityslautakunta, 13.11.2019, § 137

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

Liitteet

- 1 Tuusulan kaupan palveluverkkoselvitys 19.1.2018 LOPPURAPORTTI KKL 13.11.2019
- 2 Tuusulan kunnantalo esisuunnitelma 2018-12-18 KKL 13.11.2019
- 3 Hyrylän liikekeskus, hankkeen tilannekatsaus 6.11.2019 KKL 13.11.2019
- 4 Maankäytölliset vaihtoehtotarkastelut Sitowise Oy 2019 KKL 13.11.2019
- 5 Tuusulan Hyrylän liikekeskuksen liikennetarkastelut raportti 20191105 KKL 13.11.2019
- 6 NREP 191023 Tuusula kunnantalo presentation vF KKL 13.11.2019
- 7 Skanska Hyrylän keskus-esitys rev1-11-2019 ilman taloustietoja KKL 13.11.2019

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

8 NREP ja Skanska vertailu, KKL 13.11.2019

Neuvottelut keskusliikkeiden ja maanomistajien kanssa

Valtuuston tekemän hankkeen sijaintipäätöksen jälkeen neuvoteltiin Keskon, HOK:n ja Lidlin tarpeista keskustan ja liiketoiminnan kehittämisen osalta. Keskon tavoitteena pysyä olevassa keskustan yksikössä ja mahdollisesti laajentaa sitä. HOK sen sijaan on ilmoittanut, että siirtyminen keskustan eteläpäästä pohjoisemmaksi on mahdollista tietyillä ehdoilla. HOK ja kunta ovat solmineet aiesopimuksen tähän liittyen (kh 27.5.2019 §218). Myös Keskon kanssa on valmisteltu aiesopimusta heidän hankkeeseensa liittyen. Sekä HOK että Kesko ovat esittäneet, että aikataulusyistä johtuen heidän hankkeet tulisi pitää toisistaan erillään, mikäli mahdollista.

Lidl hakee kauppapaikkaa, joka perustuu pintapysäköintiin, eikä siten lähtökohtaisesti sovellu keskustaan, koska tavoitteena on, että keskustan pysäköinti on rakenteellista. Lidlin kanssa neuvotellaan eri sijainnista.

Kun neuvoteltiin HOK:n ja Keskon kanssa, käytiin neuvotteluja myös Auratumin kiinteistön jatkokäytöstä. Kunnantalon väistötila-asian ollessa vielä ratkaisematta käytiin keskustelua myös kiinteistön ostamisesta, mutta neuvotteluissa ei voitu edetä hintanäkemyksen oltua liian kaukana toisistaan.

Kunnan tarvitsemat tilat

Kunnan tarvitsemien toimisto-, kokoontumis- ja palvelutilojen osalta on tilapalvelut laatinut Workspace Oy:n kanssa selvityksen konseptoiden tiloja ja tutkien alustavasti tilatarvetta. Tämä selvitys on liitteenä.

Sikäli kun siirrytään uusiin vuokratiloihin, jotka rakennetaan kunnan tarpeiden mukaisesti, kunnan tulee kilpailuttaa vuokratilojen hankinta hankintalain mukaisesti. Hankinta ei ole vielä vireillä.

Kunnan sisällä on käyty keskustelua toimisto- ja kokoontumistilojen lisäksi tarvittavista palvelutiloista. Toistaiseksi on pidetty tarpeellisena sisällyttää hankkeeseen myös nuorisotila sekä aulagalleria. Päätöksiä tilaohjelmasta ei ole tehty.

Alueen suunnittelu

Kevään aikana käynnistettiin keskusliikkeiden kanssa neuvottelujen ohella myös alueen suunnittelu. Alkuvaiheessa eri skenaarioita tutkittiin karkeasti selvittäen, miten alueen kehittäminen on järkevää aikataulullisesti ja toiminnallisesti. Neuvottelujen edistyttyä kävi selväksi, että koska kirjastoa ei valtuusto katsonut vielä voitavan purkaa, on kaksi skenaariota, joiden myötä voi syntyä HOK:n tavoittelemia liiketiloja. Joko uusi liikerakennus on erillinen nykyisistä liikekiinteistöistä tai Kiinteistö Oy Tuusulan Pysäkkikuja 1:n (ent. S-market) laajennus.

Kunta ja SitoWise Oy laati maankäytöllisiä vaihtoehtotarkasteluja selvittääkseen tarkemmin minkälaista potentiaalia ja toisaalta rajoitteita on alueella. Samalla SitoWise Oy:lle annettiin toimeksiannoksi selvittää ko. suunnittelualueetta laajemmin keskustan liikenneverkon toimivuutta ja tulevaisuudessa tarvittavia muutostarpeita. Huomattavaa on, että liikenneselvityksen perusteella keskustan liikenneverkko ei vaikuta ennustettujen liikennemäärien mukaisesti toimivalta. Liikennemäärien kasvu ei johdu kuin vähäisesti tästä hankkeesta.

Sekä maakäytölliset vaihtoehtotarkastelut että liikenneselvitys ovat liitteenä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Hyrylän keskustan yleissuunnitelmaa on laadittu viimeksi vuonna 2017. Tuolloin työn eteneminen jäi odottamaan palvelukeskushankkeen etenemistä. Nyt kun hankkeen osalta on mahdollisuus edetä, voidaan yleissuunnitelman valmistelua jatkaa – ja sitoa nämä kaksi toisiinsa tarkastellen kokonaisuutta. Yleissuunnitelma sisältää ainakin alueen liikenneverkon kehittämisen ratkaisut ja toimintojen sijoitteluun liittyvät periaatteet.

Toimijoiden kontaktointi

Yhteistyökumppaneiden saamiseksi palvelukeskushankkeeseen lähetettiin kysely 16.4.2019 mahdollisiksi koetuille investoreille ja rakennusliikkeille. Jakelussa oli mukana Sponda Oyj, NREP Oy, NCC Oy, YIT Oyj, SRV Oyj, Pohjola Rakennus Oy, Lapti Oy ja Skanska Oy. Tuolloin kerrottiin, että hankkeesta kiinnostuneiden kanssa käydään neuvottelut ja tämän jälkeen laaditaan osapuolten kesken yhteistyösopimus.

Toimijoiden ehdotukset

NREP Oy ja Skanska Oy yhteistyökumppaneineen ovat ilmoittaneet kiinnostuksensa hankkeeseen. Kumpikin taho on kokenut, osaava ja uskottava toimija tämän kaltaisten kiinteistökehittämishankkeiden saralla. Jotta tiedettäisiin mahdollisten yhteistyökumppaneiden tavoitteet konkreettisesti, on kumpikin taho laatinut oman ehdotuksensa alueen kehittämisestä. NREP on esittänyt yhden vaihtoehdon, Skanska on laatinut kaksi päävaihtoehtoa (ve 1 ja ve2). Ve2:n osalta on esitetty kaksi alavaihtoehtoa. Lisäksi Skanska on laatinut ve3:n, jossa esitetään ve2:n kaltaista ratkaisua, jossa asuinkerrostalojen osalta on vielä ratkaisua kehitetty, mutta ei esim. talousasioiden osalta ehdotuksessa avattu.

Ehdotuksia on arvioitu kunnan kannalta keskittyen hankkeen tässä vaiheessa niihin seikkoihin, jotka ovat arvioitavissa ja olennaisia. Ehdotukset ja näiden arviointi ovat liitteinä.

Hankkeen eteneminen, tehtävät linjaukset

Valtuusto voi todeta kantansa kilpailevien toimijoiden ehdotuksista ja antaa jatkosuunnitteluohjeita. Saatuaan valtuuston kannan tietoonsa, suunnitteluvarauspäätöksen tekee hallintosäännön mukaisesti kuntakehitysjohtaja. Lisäksi valtuusto voi antaa niin hyväksi katsoessaan jatkosuunnittelua varten tarkempia tavoitteita.

Suunnitteluvarausaikana valittu toimija yhteistyössä kunnan ja muiden hankkeen osapuolten kanssa kehittää ja tarkentaa suunnitelmaa. Samalla osallistetaan kuntalaisia ja muita hankkeesta kiinnostuneita, tarkennetaan kunnan tilatarpeita, valmistellaan kiinteistökaupan esisopimus ja kilpailutetaan kunnan tarvitsemien tilojen toimittaja. Asemakaavaluonnos valmistellaan hankkeen suunnittelun rinnalla.

Jatkosuunnittelun aikana on syytä kiinnittää huomiota erityisesti suunnitelmissa vielä oleviin eri mittakaavatasojen heikkouksiin: Suuren mittakaavan suunnitteluperiaatteina on keskittää ihmiset ja toiminnot samoihin paikkoihin, yhdistää erilaisia toimintoja, avata toiminnot kaupunkitilaan ja kutsua ihmisiä niihin. Lisäksi pyritään lisäämään ulkotilassa vietettyä aikaa parantamalla ulko-oleskelun mahdollisuuksia. Pienellä mittakaavatasolla suunnitellaan turvallisia tiloja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

keskustaelämän perustoiminnoille: kävelemiselle, istumiselle, oleskelulle ja eri kokoisille sosiaalisille tapahtumille. Erityisen tärkeää on sisä- ja ulkotilojen välisen rajavyöhykkeen huolellinen suunnittelu.

Ehdotus

Esittelijä: Marko Härkönen, kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että valtuusto päättää

1. merkitä tiedoksi hankkeen valmistelutilanteen ja antaa evästyksen jatkotoimenpiteistä
2. kuntalaisia tulee osallistaa palvelukeskuksen tila- ja aluesuunnittelussa
3. jatkosuunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää mm.
 1. keskusmaisen ympäristön laatuun
 2. julkisivujen laatuun
 3. kävely- ja polkupyöräliikkumisen toimivuuteen ja miellyttävyyteen
 4. pysäköintikellarin yhdistämiseen lähialueen muihin maanalaisiin pysäköintikellareihin
 5. pintapysäköinnin minimointiin
 6. vuorottaispysäköinnin maksimointiin
 7. erikoistavarakaupan ja palveluiden määrän kasvattamiseen
 8. toteutettavuuteen.

Puheenjohtajan avattua keskustelun, puheenjohtaja teki seuraavanlaisen muutosesityksen:

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että valtuusto päättää

1. merkitä tiedoksi hankkeen valmistelutilanteen ja antaa evästyksen jatkotoimenpiteistä
2. kuntalaisia tulee osallistaa palvelukeskuksen tila- ja aluesuunnittelussa, kerättävä näkemyksiä alueella tarvittavista toiminnoista, arviotava tulevaisuuden keskustan menestystekijöitä ja samalla kunta muodostaa oman vahvan tahtotilansa millaisen keskustan Tuusula haluaa
3. jatkosuunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää mm.
 1. keskusmaisen ympäristön laatuun
 2. julkisivujen laatuun, vältettävä monotonista ilmettä
 3. kävely- ja polkupyöräliikkumisen toimivuuteen ja miellyttävyyteen
 4. pysäköintikellarin yhdistämiseen lähialueen muihin maanalaisiin pysäköintikellareihin
 5. pintapysäköinnin minimointiin
 6. vuorottaispysäköinnin maksimointiin
 7. erikoistavarakaupan ja palveluiden määrän kasvattamiseen
 8. toteutettavuuteen ja vaiheistukseen
 9. joukkoliikenteen solmukohtaan pysäkkeineen ja odotustiloineen ja niiden sijoittumiseen ensisijaisesti siten, että ne ovat läheisessä yhteydessä liike- ja palvelukeskukseen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

10. tavoiteltava asumisen sijoittumista ydinkeskustaan alueelle elävyyden ja viihtyvyyden kannalta
Lautakunta hyväksyi muutosesityksen yksimielisesti.

Pöytäkirjaan merkitään, että konsultti Heikki Väänänen Sitowise Oy:stä oli paikalla tämän pykälän käsittelyn ajan.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti puheenjohtajan muutosesityksen johdosta yksimielisesti ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että VALTUUSTO päättää

1. merkitä tiedoksi hankkeen valmistelutilanteen ja antaa evästyksen jatkotoimenpiteistä
2. kuntalaisia tulee osallistaa palvelukeskuksen tila- ja aluesuunnittelussa, kerättävä näkemyksiä alueella tarvittavista toiminnoista, arviotava tulevaisuuden keskustan menestystekijöitä ja samalla kunta muodostaa oman vahvan tahtotilansa millaisen keskustan Tuusula haluaa
3. jatkosuunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää mm.
 1. keskusmaisen ympäristön laatuun
 2. julkisivujen laatuun, vältettävä monotonista ilmettä
 3. kävely- ja polkupyöräliikkumisen toimivuuteen ja miellyttävyyteen
 4. pysäköintikellarin yhdistämiseen lähialueen muihin maanalaisiin pysäköintikellareihin
 5. pintapysäköinnin minimointiin
 6. vuorottaispysäköinnin maksimointiin
 7. erikoistavarakaupan ja palveluiden määrän kasvattamiseen
 8. toteutettavuuteen ja vaiheistukseen
 9. joukkoliikenteen solmukohtaan pysäkkeineen ja odotustiloineen ja niiden sijoittumiseen ensisijaisesti siten, että ne ovat läheisessä yhteydessä liike- ja palvelukeskukseen
 10. tavoiteltava asumisen sijoittumista ydinkeskustaan alueelle elävyyden ja viihtyvyyden kannalta

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, 18.11.2019, § 19

Valmistelijat / lisätiedot:
Asko Honkanen

Liitteet

- 1 Tuusulan kaupan palveluverkkoselvitys 19.1.2018 LOPPURAPORTTI, valtastmk 18.11.2019
- 2 Tuusulan kunnantalo esisuunnitelma 2018-12-18, valtastmk 18.11.2019
- 3 Hyrylän liikekeskus, hankkeen tilannekatsaus 6.11.2019, valtastmk 18.11.2019
- 4 Maankäytölliset vaihtoehtotarkastelut Sitowise Oy 2019, valtastmk 18.11.2019

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- 5 Tuusulan Hyrylän liikekeskuksen liikennetarkastelut raportti 20191105, valtastmk 18.11.2019
- 6 NREP 191023 Tuusula kunnantalo presentation vF, valtastmk 18.11.2019
- 7 Skanska Hyrylän keskus-esitys rev1-11-2019 ilman taloustietoja, valtastmk 18.11.2019
- 8 NREP ja Skanska vertailu, valtastmk 18.11.2019

Asiaa esitellään valtuustoasiain valmistelutoimikunnalle.

Ehdotus

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta päättää

- merkitä asian tiedoksi.

Päätös

Merkittiin tiedoksi.

Asko Honkanen selosti asiaa ja myös Marko Härkönen oli asiantuntijana kokouksessa.

Kunnanhallitus, 25.11.2019, § 473

Valmistelijat / lisätiedot:
Asko Honkanen, Marko Härkönen

Liitteet

- 1 Liite 1 Tuusulan kaupan palveluverkkoselvitys 19.1.2018 LOPPURAPORTTI, khall 25.11.2019
- 2 Liite 2 Tuusulan kunnantalo esisuunnitelma 2018-12-18, khall 25.11.2019
- 3 Liite 3 Hyrylän liikekeskus, hankkeen tilannekatsaus 6.11.2019, khall 25.11.2019
- 4 Liite 4 Maankäytölliset vaihtoehtotarkastelut Sitowise Oy 2019, khall 25.11.2019
- 5 Liite 5 Tuusulan Hyrylän liikekeskuksen liikennetarkastelut raportti 20191105, khall 25.11.2019
- 6 Liite 6 NREP 191023 Tuusula kunnantalo presentation vF, khall 25.11.2019
- 7 Liite 7 Skanska Hyrylän keskus-esitys rev1-11-2019 ilman taloustietoja, khall 25.11.2019
- 8 Liite 8 NREP ja Skanska vertailu khall 25.11.2019

Edellä kerrotun käsittelyhistorian lisäksi järjestettiin 21.11.2019 valtuustolle iltakoulu, jossa HOK-Elanto, NREP Oy ja Skanska Oy esittelivät toimintaansa ja suunnitelmiaan.

Korjaukset arviointiaineistoon

Valtuustoasioiden valmistelutoimikunnan kokouksen jälkeen liitteenä 8 olevassa arviossa on korjattu NREP:n suunnitelman arvion kohtaa 14 "Kunnan vuokratustannukset". Arvioon on lisätty ylläpitovuokran osuus. Edelleen Skanskan suunnitelmien vuokratustannukset ovat merkittävästi suuremmat. Lisäksi arvioinnissa suunnitelman Skanskan ve 1:n kohtaa 8 "Kävely-ympäristö" on korjattu. Korjaukset eivät ole merkittäviä.

Suunnitteluvarauksen myöntäminen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Käytyjen neuvottelujen ja markkinavuoropuhelujen perusteella kunnalla on kahden toimijan, NREP Oy:n ja Skanska Oy:n, ehdotukset jatkosuunnittelun pohjaksi. Molemmat suunnitelmat perustuvat yhteistyöhön HOK-Elannon kanssa kaupallisten palvelujen sijoittumisesta suunnittelualueelle.

Vaikka molemmat suunnitelmat vaativat merkittävää jatkosuunnittelua ja myös muutoksia alustaviin suunnitelmiin, kunnalla on neuvottelujen ja ehdotusten perusteella edellytykset valita jatkosuunnittelua varten yhteistyökumppani. Jatkosuunnittelu tapahtuisi antamalla valitulle toimijalle suunnitteluvaraus alueelle. Suunnitteluvarausaikana valittu toimija yhteistyössä kunnan ja muiden hankkeen osapuolten kanssa kehittää ja tarkentaa suunnitelmaa.

Varsinaisen suunnitteluvarauspäätöksen tekee hallintosäännön mukaan kuntakehitysjohdaja.

Käytyjen neuvottelujen ja tehdyn vertailun perusteella on tarkoituksenmukaista jatkaa hankkeen kehittämässä yhteistyötä NREP Oy:n kanssa. NREP Oy:n suunnitelman arvioidaan mahdollistavan siinä rajatun suunnittelualueen hyvän jatkosuunnittelun kunnan asettamien sijoittelun ja talouden tavoitteiden mukaisesti. Rajatulla suunnittelualueella on myös arvioitava olevan parempi mahdollisuus päästä toteutukseen, kun sopijapuolia on ja mahdollisia erilaisia intressejä on vähemmän. Suunnittelualueen ulkopuolisten alueiden kehittämistä voidaan viedä erikseen eteenpäin kunnan tavoitteiden pohjalta.

Jatkosuunnittelua varten on tarpeen antaa, aiemmin tehtyjen määrittelyjen lisäksi, eräitä linjauksia jatkosuunnittelussa selvitettävistä tai huomioon otettavista asioista.

Liike- ja palvelukeskus -alueen toiminnallisuuden ja alueen kehittymisen kannalta on jatkosuunnittelussa tärkeää tutkia mahdollisuudet ja vaihtoehdot säilyttää joukkoliikenteen solmukohta pysäkkeineen nyt määritellyllä suunnittelualueella.

Jatkosuunnittelussa tulee lisäksi kiinnittää erityistä huomiota

- keskustamaisen ympäristön laatuun
- julkisivujen laatuun, vältettävä monotonista ilmettä
- kävely- ja polkupyöräliikunnan toimivuuteen ja miellyttävyyteen
- pysäköintikellarien yhdistämiseen lähialueen muihin maanlaisiin pysäköintikellareihin
- pintapysäköinnin minimointiin
- vuorottaispysäköinnin maksimointiin
- erikoistavarakaupan ja palveluiden määrän kasvattamiseen
- toteutettavuuteen ja vaiheistukseen
- mahdollisuuksiin sijoittaa alueelle asumista

Koko liike- ja palvelukeskus -alueen kehittämistä varten on syytä erikseen vielä osallistaa kuntalaisia alueen tila- ja aluesuunnittelussa. Nyt jatkosuunnitteluun menevä alue on ensimmäinen vaihe ja osa liike- ja palvelukeskuksen alueesta mahdollistaen toteutuessaan muiden osien ja alueen vahvan kehittymisen. Sen vuoksi kunnan tulee jatkaa koko alueen sisällöllisten ja toiminnallisten kehittämistavoitteiden määrittelyä tavoitteena saada liike- ja palvelukeskuksen alueesta kunnan tulevaisuuden menestystekijöitä tukeva keskusta-alue.

Ehdotus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Esittelijä: Arto Lindberg, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- valita jatkosuunnittelun yhteistyökumppaniksi NREP Oy:n sen tekemän ehdotuksen pohjalta,
- edellyttää, että jatkosuunnittelussa tutkitaan mahdollisuudet ja vaihtoehdot säilyttää joukkoliikenteen solmukohta pysäkkeineen nyt määritellyllä suunnittelualueella,
- jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota edellä perusteluosassa kuvattuihin seikkoihin, ja
- ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO

- merkitsee asian tiedoksi

Puheenjohtajan avattua asiassa keskustelun Jussi Salonen Tuija Reinikaisen kannattamana esitti, että asia jätetään pöydälle, kunnes

1. on arvioitava taloudellisesti myös ratkaisu, jossa Tuusulan kunnan tarvitsemat tilat "kunnantalo" on Tuusulan kunnan itse toteuttama, omaan taseeseensa rakennettava kohde. Fyysisesti "kunnantalo" voi olla erillisestä taloudellisesta toteutuksesta huolimatta osa palvelukeskus-hanketta
2. on arvioitava taloudellisesti niin rakentamisen kuin elinkaaren aikaiset tuotot ja kulut. Tässä on huomioitava myös vaihtoehdoissa olevan asumisen mukanaan tuomat veronmaksajien kuntaverot ja kiinteistöverot
3. vaihtoehtojen – etenkin vanhan ostarin kohdalle esitetyn maanpäällisen hypermarketin – 3D-mallit, joissa pääsee arvioimaan hankkeiden vaikutusta kaupunkikuvaan erityisesti kävelijän näkökulmasta.

Tämän lisäksi.

4. valtuustolle on annettava mahdollisuus evästysten antamiseen.

Kunnanhallitus hyväksyi puheenjohtajan äänestysesityksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyä tässä kokouksessa, äänestävät "jaa" ja ne, jotka kannattavat asian jättämistä pöydälle, äänestävät "ei". Suoritettussa äänestyksessä annettiin 10 jaa-ääntä: Heikkilä, Heikkinen, Huuhtanen, Lappalainen, Mäensivu, Mäki-Kuhna, Riola, Salmi, Peltonen, Lindberg ja 3 ei-ääntä: Mattila, Reinikainen, Salonen. Puheenjohtaja totesi, että asia käsitellään tässä kokouksessa.

Tämän jälkeen Jussi Salonen teki seuraavan muutosesityksen:

"Kunnanhallitus päättää

- edellyttää, että jatkosuunnittelussa tutkitaan mahdollisuudet ja vaihtoehdot säilyttää joukkoliikenteen solmukohta pysäkkeineen nyt määritellyllä suunnittelualueella,
- jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota edellä perusteluosassa kuvattuihin seikkoihin, ja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- ehdottaa valtuustolle, että valtuusto käy asiasta keskustelun." Esitys raukesi kannattamattomana.

Päätös

Kunnanhallitus päätti

- valita jatkosuunnittelun yhteistyökumppaniksi NREP Oy:n sen tekemän ehdotuksen pohjalta,
- edellyttää, että jatkosuunnittelussa tutkitaan mahdollisuudet ja vaihtoehdot säilyttää joukkoliikenteen solmukohta pysäkkeineen nyt määritellyllä suunnittelualueella,
- jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota edellä perusteluosassa kuvattuihin seikkoihin, ja
- ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO

- merkitsee asian tiedoksi

Jussi Salonen ilmoitti päätöksestä seuraavan eriävän mielipiteen:

"Hyrylän liike- ja palvelukeskus -hankkeen käsittelyssä kunnanhallituksen olisi pitänyt antaa evästyksiä eikä tehdä 25.11.2019 päätöstä valittavasta yhteistyökumppanista hankkeessa vasta sen jälkeen, kun

1.

Esillä olevien vaihtoehtojen sopivuutta kaupunkikuvallisesti keskelle Hyrylää olisi ollut mahdollista arvioida kasvu ja ympäristö -toimialueella tehdyn 3d-mallinnuksen avulla.

2.

Samassa yhteydessä olisi pitänyt arvioida esitettyjen vaihtoehtojen sopivuutta Tuusulan kunnan aiemmin Hyrylän keskustasta tekemien selvitysten ja tavoitteiden näkökulmista. Arvioinnissa keskeistä on tulevaisuuden vetovoimaisen ja viihtyisän, omaleimaisen keskustan ominaisuuksien tunnistaminen (Gehl Senaatti Tuusula 2019 selvitys), asumisen suuri rooli tässä ja Hyrylän keskustan tarvitsemien kaupallisten palveluiden tilojen sovittaminen sopusuhtaisella tavalla tähän kokonaisuuteen etenkin, kun kauppa kuluttajien kulutustottumuksineen on suuressa murroksessa. Näin tuusulalaisten mukanaolo, kuuleminen, osallistaminen vetovoimaisen, viihtyisän keskustan tekijöiden ja toimintojen tunnistamisessa on välttämätöntä.

Suurivolyymisen kaupallisen rakentamisen dominoivuutta on mahdollista vähentää Tuusulan kunnan aiemmin tekemien selvitysten mm B&M 2014 ja Tuusulan kunta /Sitowise 2019 esittämällä tavoilla sijoittamalla kaupallista rakentamista osin maanpinnan alle (rakentaminen mahdollista pohjavesi huomioiden jopa tasoon +40.000 asti, kun maanpinta on nyt tasolla +48.000 - +51.000), kaupallisten tilojen rakentaminen kahteen tasoon ja asuinrakentamisen sijoittaminen kaupallisen rakentamisen yhteyteen edellä mainittujen selvitysten lisäksi myös Rykmentinpuiston Indigo-hankkeen osoittamalla tavalla.

3.

on arvioitava taloudellisesti myös ratkaisu, jossa Tuusulan kunnan tarvitsemat tilat "kunnantalo" on Tuusulan kunnan itse toteuttama, omaan taseeseensa rakennettava

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

kohde. Fyysisesti "kunnantalo" voi olla erillisestä taloudellisesta toteutuksesta huolimatta osa palvelukeskus-hanketta

4.

on arvioitava taloudellisesti niin rakentamisen kuin elinkaaren aikaiset tuotot ja kulut. Tässä on huomioitava myös vaihtoehtoissa olevan asumisen mukanaan tuomat veronmaksajien kuntaverot ja kiinteistöverot

5.

valtuustolle tehdyn tiedoksi-päätösehdotuksen sijasta myös valtuustolle on annettava mahdollisuus evästysten antamiseen."

Valtuusto, 09.12.2019, § 176

Liitteet

- 1 Liite 1 Tuusulan kaupan palveluverkkoselvitys 19.1.2018 LOPPURAPORTTI, valt 9.12.2019
- 2 Liite 2 Tuusulan kunnantalo esisuunnitelma 2018-12-18, valt 9.12.2019
- 3 Liite 3 Hyrylän liikekeskus, hankkeen tilannekatsaus 6.11.2019, valt 9.12.2019
- 4 Liite 4 Maankäytölliset vaihtoehtotarkastelut Sitowise Oy 2019, valt 9.12.2019
- 5 Liite 5 Tuusulan Hyrylän liikekeskuksen liikennetarkastelut raportti 20191105, valt 9.12.2019
- 6 Liite 6 NREP 191023 Tuusula kunnantalo presentation vF, valt 9.12.2019
- 7 Liite 7 Skanska Hyrylän keskus-esitys rev1-11-2019 ilman taloustietoja, valt 9.12.2019
- 8 Liite 8 NREP ja Skanska vertailu, valt 9.12.2019

Ehdotus

Valtuusto

- merkitsee asian tiedoksi.

Päätös

Merkittiin tiedoksi.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 13.12.2019, § 76

Valmistelijat / lisätiedot:

Heidi Hagman

heidi.hagman@tuusula.fi

kehittämispäällikkö

Hyrylän keskustaan on suunnitteilla uusi liike- ja palvelukeskus. Hanketta vie eteenpäin kasvun ja ympäristön toimialue, joka on lähestynyt hyvinvoinnin ja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

terveyden edistämisen lautakuntaa pyynnöllä pohtia palvelukeskuksen yhteyteen sijoitettavia asukkaiden hyvinvointia ja terveyttä edistäviä toimintoja sekä palvelukeskuksen merkitystä asukkaiden hyvinvoinnille.

Palvelukeskuksen suunnittelussa on tähän mennessä noussut esiin erilaisia näkökulmia mm. tilankäyttöön ja toimijoihin liittyen. Asiaa on käsitelty mm. kunnanhallituksen seminaarissa. Asia oli valtuuston käsittelyssä 9.12.2019.

Kehittämispäällikkö Heidi Hagman esittelee asiaa kokouksessa.

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Hagman, kehittämispäällikkö

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päättää

- evästä keskustan liike- ja palvelukeskuksen jatkovalmistelua asukkaiden hyvinvointia ja terveyttä edistävien toimintojen ja tavoitteiden osalta.

Päätös

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päätti

- jättää asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.
-

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 21.01.2020, § 5

Valmistelijat / lisätiedot:

Marjo-Kaisa Konttinen

marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi

osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Hyrylän keskustaan on suunnitteilla uusi liike- ja palvelukeskus. Hanketta vie eteenpäin kasvun ja ympäristön toimialue, joka on lähestynyt hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakuntaa pyynnöllä pohtia palvelukeskuksen yhteyteen sijoitettavia asukkaiden hyvinvointia ja terveyttä edistäviä toimintoja sekä palvelukeskuksen merkitystä asukkaiden hyvinvoinnille.

Palvelukeskuksen suunnittelussa on tähän mennessä noussut esiin erilaisia näkökulmia mm. tilankäyttöön ja toimijoihin liittyen. Asiaa on käsitelty mm. kunnanhallituksen seminaarissa. Asia oli valtuuston käsittelyssä 9.12.2019.

Kehittämispäällikkö Heidi Hagman esittelee asiaa kokouksessa.

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Hagman, kehittämispäällikkö

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päättää

- evästä keskustan liike- ja palvelukeskuksen jatkovalmistelua asukkaiden hyvinvointia ja terveyttä edistävien toimintojen ja tavoitteiden osalta.

Päätös

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Hyvinvoinnin- ja terveyden edistämisen lautakunta huomioi liike- ja palvelukeskuksesta seuraavaa

- liike- ja palvelukeskuksessa tulee säilyttää torimaisuus
 - monimuotoiset, helposti saavutettavat yhteisötilat, jotka mahdollistavat erilaisen käytön elinkaariajattelun mukaisesti, tulee sijoittaa liike- ja palvelukeskukseen tai sen läheisyyteen.
 - matalan kynnyksen asiointipaikka tulisi olla kauppakeskuksen yhteydessä. Asiointipisteessä tulisi olla mahdollista saada esim. neuvontaa ja rokotuksia ilman ajanvarausta.
 - tulevaisuudessa työ ja työskentelytavat tulevat muuttumaan, minkä vuoksi kunnantalon tiloihin ei tarvita suunniteltua tilamäärää. Valtuustosali tai muu kokoontumispaikka kuitenkin tarvitaan.
-

Kunnanhallitus, 07.09.2020, § 323

Valmistelija / lisätiedot:
Heikki Lonka
heikki.lonka@tuusula.fi
kuntakehitysjohtaja

HOK-Elannon kanssa on käyty neuvotteluja Hyrylän liike- ja palvelukeskuksen toteuttamisesta. Neuvottelujen tuloksena on päätetty ehdottaa hankkeen toteuttamista yhdessä kilpailullisella neuvottelumenettelyllä. Kilpailutusta konsultoi Vison Oy. Vison Oy:n edustajat esittelevät asiaa kokouksessa.

Ehdotus

Esittelijä: Arto Lindberg, pormestari

Kunnanhallitus

- merkitsee tiedoksi, että hankkeen toteuttamista ehdotetaan kilpailullisella neuvottelumenettelyllä
- toteaa, että kunnanhallituksen päätettäväksi saatetaan myöhemmässä vaiheessa kilpailutusasiakirjat.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Heikki Lonka ja Asko Honkanen olivat asianatuntijoina kokouksessa.

Jani Saarinen ja Juha Virolainen (Vison Oy) selostivat asiaa kokouksessa.

Tiedoksi

Kasvu ja ympäristö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 324

Vanha Valtatie, asemakaavan muutoksen vireilletulo

TUUDno-2020-2042

Valmistelija / lisätiedot:

Asko Honkanen

asko.honkanen@tuusula.fi

kuntasuunnittelupäällikkö

Liitteet

1 Ajantasakaavaote 1:2000, khall 7.9.2020

Tuusulan kunta on laatinut Kellokoskelle asemakaavan muutoksen (Kellokosken keskusta), jossa maantie 1456 (Vanha valtatie) on osoitettu kaduksi välillä Kellotorin eteläpuoli-Linjatie. Kaava tuli voimaan 17.1.2018. Kyseinen maantieosuus, pituudeltaan noin 640 m, on otettu kaduksi yhdyskuntatekniikan päällikön tekemällä viranhaltijapäätöksellä 11.6.2020. Nystenintien jatkaminen Vanhalle valtatielle sekä kaduksi muuttuneen Vanhan valtatie saneeraaminen kaavan tavoitteiden mukaisesti on tarkoitus aloittaa loppuvuodesta 2020. Tavoitteena on parantaa ja täydentää Kellokosken keskustan liikenneverkkoa ja kevyenliikenteen reittejä.

Saneeraustoimenpiteillä pyritään ottamaan uuden tieliikennelain mukaisesti paremmin huomioon eri liikkumismuodot erottamalla Vanhan valtatie suunnassa jalankulku, pyöräily ja moottoriajoneuvoliikenne aiempaa selkeämmin toisistaan omille käytävilleen ja kaistoilleen.

Jotta saneeraus voidaan tehdä toiminallisesti järkevänä kokonaisuutena, on saneeraustoimenpiteet syytä ulottaa eteläpäästään nykyistä kaava-aluetta pidemmälle jaksolle alkaen Carlanderintien liittymästä. Vanha valtatie välillä Carlanderintien liittymä - Kellotorin eteläpuoli (n. 260 m) on Uudenmaan ely-keskuksen hallinnoimaa maantietä. Uudenmaan ely-keskuksen mukaan maantiejakson saneeraaminen pohjoisemman katujakson kaltaiseksi vaatisi maantielain mukaisen tiesuunnitelman laatimisen maantieosuuden osalta. Tämä prosessi veisi hyväksymisineen vähintään noin vuoden. Lisäksi em. maantieosuudella osia nykyisestä liikennealueesta on jäänyt aikoinaan lunastamatta valtiolle, ja näiden alojen lunastusprosessit voivat edelleen hidastaa ko. osan mukaan ottamista saneeraukseen.

Hankkeen aikataulutekijät huomioon ottaen nopeampi prosessi sisällyttää Vanhasta valtatiestä ko. osuus mukaan saneeraukseen on kaavamuutos, jossa maantiestä 1456 väli Carlanderintie-Kellotori kaavoitetaan kaduksi, ja tarvittavat maa-alueiden lunastukset hoidetaan kunnan omana työnä ja osittain yhteistyössä Maanmittauslaitoksen kanssa, kuten on tehty keskustan asemakaavankin kohdalla. Kustannuseroja toteutusvaihtoehtojen välillä ei ole.

Ehdotus

Esittelijä: Arto Lindberg, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- asettaa vireille Vanhan Valtatie asemakaavan muutoksen
- lisätä hankkeen kaavoituksen työohjelmaan vähäisenä kaavamuutoksena.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

kaavoitus, yhdyskuntatekniikka

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 325

Maaseutuhallinnon yhteistoiminta-alueen ohjausryhmä, jäsenen nimeäminen

TUUDno-2020-2060

Valmistelija / lisätiedot:

Kirsi Kurtti

kirsi.kurtti@tuusula.fi

vs. kunnansihteeri

Liitteet

1 Khall 24.9.2012 § 359 Maaseutuhallinnon yhteistoiminta_alue, edustajan nimeäminen ohjausryhmään, khall 7.9.2020

Laki maaseutuhallinnon järjestämisestä kunnissa (210/2010) tuli voimaan 1.4.2010. Lain mukaan kunnan on muodostettava maaseutuhallinnon tehtävien hoitamiseksi toiminnallinen kokonaisuus, jossa toimii vähintään 800 maatalousyrittäjää ja tehtäviä hoitaa vähintään 5 henkilöä. Jos säädetyt vaatimukset eivät täyty, kunnan on liityttävä vaatimukset täyttävään maaseutuhallinnon yhteistoiminta-alueeseen.

Tuusulan kunnanhallitus on päättänyt hyväksyä 24.10.2011 maaseutuhallinnon yhteistoiminta-alueen muodostamisen 1.1.2013 lukien, Tuusulan kunnan liittymisen yhteistoiminta-alueeseen, yhteistoimintasopimuksen maaseutuhallinnon tehtävien järjestämisestä ja maaseutuhallinnon yhteistoiminta-alueen henkilöstösopimuksen.

Yhteistoimintasopimuksen 1 §:n mukaisesti toimintoja koordinoivaksi elimeksi on perustettu ohjausryhmä, johon kukin sopijakunta on nimenntyy yhden viranhaltijaedustajan ja sopijakuntien henkilöstöjärjestöt yhden henkilöstön edustajan. Ohjausryhmä valvoo sopijakuntien etuja ja yhteistoimintasopimuksen toteuttamista, käsittelee talousarviota ja seurantaraportteja, osallistuu kustannusten jakoperiaatteiden valmisteluun sekä toimii sopijakuntien yhteistyöelimenä.

Tuusulan kunnan edustaja Tuula Hyttisen eläkkeelle siirtymisen vuoksi Tuusulan kunnan tulee nimetä ohjausryhmään uusi jäsen. On tarkoituksenmukaista, että uudeksi jäseneksi nimetään kunnansihteeri.

Ehdotus

Esittelijä: Arto Lindberg, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- nimetä Tuusulan kunnan edustajaksi maaseutuhallinnon ohjausryhmään kunnansihteerin
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Mäntsälän kunta, vs. kunnansihteeri Kirsi Kurtti

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 326

Viranhaltijapäätösten otto-oikeus

Talusojohtaja

rahoitus- tai maksuliikennepäätös:

§ 49 Vuokranalennus Sinun Keho, Y-tunnus 1871806-1, 01.09.2020

§ 51 Kassalainan nostaminen, 02.09.2020

§ 52 Lyhytaikaisen velkakirjalainan myöntäminen Tuusulan Kansanopiston Oy:lle,
03.09.2020

Ehdotus

Esittelijä: Arto Lindberg, pormestari

Kunnanhallitus päättää, ettei yllä mainittuja viranhaltijapäätöksiä oteta kuntalain 92 §:n nojalla kunnanhallituksen käsiteltäväksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 327

Toimielinten pöytäkirjojen otto-oikeus

Ehdotus

Esittelijä: Arto Lindberg, pormestari

Kunnanhallitus päättää, ettei alla mainituissa toimielinten pöytäkirjoissa käsiteltäviä asioita oteta kuntalain 92 §:n nojalla kunnanhallituksen käsiteltäväksi:

- kasvatus- ja sivistyslautakunta 25.8.2020

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 328

Ilmoitusasiat

Liitteet

1 Kaupat elokuu2020

Kunnanhallituksen tietoon saatetaan seuraavat ilmoitusluontoiset asiat:

Ehdotus

Esittelijä: Arto Lindberg, pormestari

Maankäyttö

Tuusulan kunnassa elokuussa 2020 tehdyt yli 5000m² käsittävät kaupat, joissa ei ehdoteta etuoston käyttöä.

Valtiovarainministeriö

31.8.2020 Harkinnanvarainen valtionapuhakemus

1.9.2020 Asettamispäätös, Valviran ja aluehallintovirastojen sosiaali- ja terveyspalveluiden valvonta-, lupa- ja ohjaustehtävien uudelleenjärjestelyvaihtoehtoja selvittävä alaryhmä

Vantaan kaupunki

18.8.2020 Tiedoksianto ympäristölupapäätöksestä

Kokouskutsuja

Keski-Uudenman sote, yhtymähallitus 1.9.2020

Päätös

Merkittiin tiedoksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 329

Muut asiat

Ei muita asioita.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§318, §319, §320, §321, §322, §323, §324, §326, §327, §328, §329

Muutoksenhakukielto

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§325

Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon, ei lueta määräaikaan.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Jos oikaisuvaatimuksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, kirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen, ellei tämä ole asianajaja tai julkinen oikeusavustaja, on liitettävä oikaisuvaatimuskirjelmään valtakirja.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset oikaisuvaatimuksen tekijälle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava oikaisuvaatimuskirjelmä. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava Tuusulan kunnalle virka-aikana ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä käyttäen alla olevia yhteystietoja:

Tuusulan kunta, Kunnanhallitus

osoite: Kotorannankuja 10, PL 60, 04301 Tuusula

sähköposti: kirjaamo@tuusula.fi

puh. vaihde: 09 87 181

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä Tuusulan kunnan asiakaspalvelupisteeseen os. Autoasemankatu 2, 04300 Tuusula. Avoimna ma-to klo 8.00-15.00 ja pe klo 8.00-12.00.