

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Aika 18.11.2020, klo 17:00 - 19:55

Paikka Tuuskoto, kokoustila Venny

### **Käsitellyt asiat**

- § 115 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 116 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 117 Hyrylän Palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos**
- § 118 Hyrylän keskustan taideohjelman ohjauksen järjestäminen**
- § 119 Asumisen vyöhykehinnoittelu 2021, kuntakehityslautakunnan lausunto**
- § 120 Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus**
- § 121 Ilmoitusasiat**
- § 122 Muut asiat**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Saapuvilla olleet jäsenet

Mika Mäki-Kuhna, puheenjohtaja  
Liisa Sorri (etäyhteys), 1. varapuheenjohtaja, saapui 17:20  
Jari Anttalainen, poistui 19:54  
Jari Raita  
Johanna Sipiläinen (etäyhteys)  
Jorma Soini  
Jukka Virtanen (etäyhteys)  
Margita Winqvist  
Päivö Kuusisto  
Tiia Kaukolampi (etäyhteys)  
Ulla Palomäki (etäyhteys)  
Ulla Rosenqvist  
Vesa Lundberg (etäyhteys)

Muut saapuvilla olleet

Timo Havukunnas, lautakuntasihteeri, sihteeri  
Jussi Salonen (etäyhteys), apulaispormestari  
Aatos Kärki (etäyhteys), saapui 17:16  
Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö  
Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö  
Annina Nuutinen, saapui 17:15  
Miika Salopelto  
Heikki Lonka, kuntakehitysjohtaja  
Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö  
Jukka-Matti Laakso, liikenneinsinööri, poistui 19:15  
Jenni Aalto, kavasuunnittelija, poistui 17:22

Allekirjoitukset

Mika Mäki-Kuhna  
Puheenjohtaja

Timo Havukunnas  
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

19.11.2020

19.11.2020

Jukka Virtanen

Vesa Lundberg

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Pöytäkirjan nähtävänäolo  
Julkaistu yleisessä tietoverkossa 20.11.2020

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 115

### Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Mika Mäki-Kuhna, apulaispormestari

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

#### **Päätös**

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi. Todettiin, että osa kokoukseen osallistujista oli paikalla kunnantalon Venny -kokoustilassa, ja osa osallistui kokoukseen etäyhteyden välityksellä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## **§ 116**

### **Pöytäkirjan tarkastus**

Kahden pöytäkirjan tarkastajan valinta.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Mika Mäki-Kuhna, apulaispormestari

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Jukka Virtanen ja Vesa Lundberg.

#### **Päätös**

Valittiin tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Jukka Virtanen ja Vesa Lundberg.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

## § 117

### Hyrylän Palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos

TUUDno-2019-1502

Valmistelija / lisätiedot:

Asko Honkanen

asko.honkanen@tuusula.fi

kuntasuunnittelupäällikkö

#### Liitteet

- 1 3615L\_selostus KKL 18.11.2020
- 2 Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, KKL 18.11.2020
- 3 Liite 3a Kaavakartta, merkinnät ja määräykset ve 1 ja ve 2, KKL 18.11.2020
- 4 Liite 3c havainnemateriaali, 3D visualisointi KKL 18.11.2020
- 5 Liite 3d Hyrylän\_asebakaavamuutos\_vaikutusarviointi\_luonnos, korjattu 20201118, KKL 18.11.2020
- 6 Liite 4a Hyrylän Palvelukeskus\_Toimivuustarkastelu\_20201027 KKL 18.11.2020
- 7 Liite 4b Hyrylän palvelukeskuksen liittymäjärjestelyt ja alustavat kustannusarviot\_20201028 KKL 18.11.2020
- 8 Liite 4c Terminaalivaihtoehtojen tarkastelu\_20201027 KKL 18.11.2020
- 9 Liite 4d Vesihuollon kehittämisen yleissuunnitelma KKL 18.11.2020
- 10 Liite 5. OASsta saadut mielipiteet, lausunnot ja näihin laaditut vastineet, KKL 18.11.2020
- 11 Liite 8a Hyrylän palvelukeskus aiesopimus HOK 2020 KKL 18.11.2020  
Verkkojulkisuus rajoitettu

#### Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Hyrylän keskusta-aluetta. Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteleita.

Tuusulan kunta omistaa suurimman osan suunnittelualueesta. Suunnittelualueen pohjoisosan korttelin 8007 omistaa yksityiset maanomistajat. Kaavamuutos on tullut vireille kunnan aloitteesta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa palvelukeskuksen korttelin toteuttamisen keskelle Hyrylän keskustaa. Kaavaluonnosvaiheessa on tutkittu kahta vaihtoehtoa: ve 1 "A4" ja ve 2 "Kaikilla mausteilla". Kummassakin vaihtoehdossa varsinaisen palvelukeskuskortteleiden ympäröivillä alueilla on suurimpina eroina kirjaston pohjoispuoleisen alueen käyttö joko pintapysäköintialueena tai linja-autoaseman alueena sekä siinä, yhdistetäänkö palvelukeskus-kortteli sen pohjoispuolella olevaan kortteliin maantasossa vai ei.

Kaava-alueen kehittämisellä ja Hyrylän palvelukeskuksella on myönteisiä vaikutuksia. Kaavaluonnosvaiheessa laaditut vaihtoehdot lisäävät keskusta-alueen kaupallisten palveluiden ja toimisto- ja kokoontumistilojen määrää merkittävästi, mutta eivät lisää keskustan asukasmäärää. Kaava-alue sijaitsee jo melko vilkkaasti liikennöidyillä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

alueella ja on osin jo suurimittakaavaisesti rakennettua ympäristöä. Kaupunkikuvalliset ominaisuudet muuttuvat olennaisesti kerroskorkeuden osalta, kun kaavamuutoksella mahdollistetaan viisikerroksinen rakentaminen osaan palvelukeskuksen korttelia.

Hankkeen kaavatalous on ve 1:ssä +4,2 M€ ja ve 2:ssä +2,7M€. Em. luvut eivät pidä sisällään palvelukeskuksen korttelin toteuttamiseen liittyviä kuluja, mutta pitävät sisällään palvelukeskukselle varatun korttelialueen purkamisvaiheen kulut. Em. lukujen ohella mm. olevien pintapaikkojen korvaaminen ainakin osin rakenteellisilla paikoilla on merkittävä taloudellinen kysymys.

### **Suunnittelun vaiheet**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähtenyt tiedoksi kuntakehityslautakunnalle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 7.8.-9.9.2019.

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä TuusInfossa sekä Tuusulan kunnan nettisivulla. Yleisötilaisuus pidettiin 27.8.2019 Hyrylän ostoskeskuksen kokoustilalla Ostarissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana saatiin lausuntoja, joissa sisältönä oli mm.: K-U Vesi kuntayhtymä painotti pohjavesialueen merkitystä ja sen veden laadun ja määrän turvaamista.

Kasvatus- ja sivistyslautakunta kiinnitti huomiota hankkeen merkitykseen ja siltä edellytettävään laatuun sekä edellyttää panostamista katutilaan so. aukioon. Samaa edellytti Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, joka lisäksi esitti mm. että Aunela tulee varata kokoontumiskäyttökäyttöön ja Taidekasarmi esittävän taiteen tilaksi ja että viher- ja kevyenliikenteen yhteys Rykmentinpuistosta Tuusulanjärvelle on turvattava. HSL esitti, ettei linja-autoasemaa tulisi siirtää.

Kaavaluonnosvaiheessa kaavamääräyksillä on varmistettu, ettei pohjaveden määrä merkittävästi vähene ja että sen laatuun kohdistuu entistä vähemmän riskejä. Kaavaluonnoksen ve 2:ssä on varattu n. 30 x 40 m suuruinen aukioalue kirjaston ja vanhojen varuskuntarakennusten yhteyteen kevyen liikenteen solmukohtaan. Vanhat rakennukset on merkitty suojeltaviksi ja kokoontumiskäyttöön toiveen mukaisesti. Linja-autoaseman siirtämisestä tai paikalleen jättämisestä käytävän keskustelun tueksi on tuotettu liikenneselvitys. Luonnosvaiheessa ve 1:ssä linja-autoasema siirrettäisiin toisaalle, ve 2:ssä se jäisi paikalleen.

Kirjallisia mielipiteitä saapui kaksi. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimiseen, liikenne- ja viheralueiden kehittäminen ja liikenteen aiheuttamiin häiriöihin, suunnitteluyhteistyökumppaneihin ja asumisen määrään alueella. '

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana saatu pa-laute vastineineen on liitteessä 5.

### **Kaavaprosessin ja palvelukeskushankkeen yhteensovittamisesta**

Samaan aikaan kaavamuutosta valmisteltaessa on valmisteltu hankintaprosessia, jossa kunta hankkii käyttöönsä uusia toimisto- ja kokoontumistiloja. Kaavaluonnosta valmisteltaessa ei tämä kilpailullinen neuvottelumenettely ole vielä edennyt niin, että

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

siitä olisi voitu poimia kehittämisajatuksien toimivuutta voitaisiin tutkia tämän kaavaluonnoksen avulla. Kaavaluonnokset on laadittu pohjautuen keskusteluihin hankkeesta luottamuselimissä, HOK-Elannon kanssa sekä ennen kilpailutusta käytyihin neuvotteluihin hankkeesta kiinnostuneiden investoreiden tai rakennuttajien kanssa sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuun palautteeseen.

Tarkoituksena on, että kaavaehdotus valmistellaan kaavaluonnoksesta saatavan palautteen ja tehtävän hankintapäätöksen pohjalta. Hankintaprosessi käynnistyy 11 /2020 ja on tarkoitus saada päätökseen ennen kesää 2021. Tämän jälkeen kaavaehdotusta voidaan valmistella.

### **Kaavaratkaisun keskeinen sisältö**

Kaavaluonnosvaiheessa on tutkittu palvelukeskuskorttelin osalta kahta vaihtoehtoa: ve 1 "A4" ja ve 2 "Kaikilla mausteilla". Kummassakin vaihtoehdossa on sama rakennusoikeus, kerrosluku ja pitkälti samat asemakaavamääräykset. Vaihtoehto 1 perustuu ensisijaisesti HOK:n aiemmin esittämiin tavoitteisiin. Vaihtoehdossa 2 on tutkittu ve 1:ssä esitetyn ratkaisun ohella, miten suunnitelmaa voisi kehittää niin, että se vastaisi paremmin kunnan tavoitteita. Alle taulukkoon on koottu vaihtoehtojen suurimmat eroavaisuudet.

| ve 1, A4  | ve 2, Kaikilla mausteilla   |
|---|---|
| Pintapysäköintiä nykyisen linja-autoaseman kohdalla. Linja-autoasema siirtyisi esim. Rykmentin puistotien varteen uimahallin yhteyteen. | Linja-autoasema on nykyisellä paikallaan  |
| Palvelukeskuksen kortteli suorakaide, sopii paremmin Prisman konseptiin.  | Monimuotoisempi kortteli, lisähaasteita sisätilojen suunnittelulle, mutta Tiilikasarmin aukio parantaa katutilaa ja keskustan laatua. |
| Niukemmin mahdollisuuksia erikoistavarakaupan ja palveluiden toteuttamiseksi.   | Enemmän liiketilaa saman sisäyhteydellä saavutettavissa. Koskenmäenpolku korvataan palvelukeskuksen sisäisellä yhteydellä             |
| Palvelukeskuksen kehittämien tapahtuu kunnan omistamalla maalla.  | Enemmän sopimusosapuolia ja siten hitaammin ja vaikeammin toteutettavissa.  |
| Ei maantasoyhteyttä pohjoiseen kiinteistöön, mutta pysäköintikellarien yhdistäminen mahdollista.  | Maantasoyhteys pohjoiseen kiinteistöön kellariyhteyden lisäksi,   |

Kummassakin luonnosvaiheessa tutkitussa vaihtoehdossa on samoja piirteitä ja eroavaisuuksia. Ei kannata olettaa, että kumpikaan vaihtoehto sellaisenaan on ehdottomasti tavoiteltavampi - tavoitteena tulisi olla pystyä poimimaan kummastakin hyviä lähtökohtia hankkeen suunnittelulle.

Jatkon kannalta on hyvä käydä keskustelua kaavaluonnosta käsitteleviltä luottamuselimissä, kuntalaisten ja muiden osallisten kanssa kaavaprosessin



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

luonnosvaiheessa ratkaisujen vaihtoehtoista, jotta hankkeen suunnittelu ja myöhemmin kaavaehdotuksen laadinta onnistuu.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä laaditun asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet
- asettaa asemakaavaluonnoksen julkisesti nähtäville.

---

Esittelijä muutti ehdotustaan siten, että päivitetään kaavaselostuksen liitteessä oleva vaikutusten arvioinnin kaavatalouslaskelma vastaamaan saatua kiinteistön hinta-arviota ja tarkistamaan laskelman muiltakin osin ennen kaava-aineiston julkisesti nähtäville asettamista.

Kuntakehityslautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä esittelijän muutoksen. Kaavaselostuksen liitteessä oleva vaikutusten arvioinnin kaavatalouslaskelma päivitetään vastaamaan saatua kiinteistön hinta-arviota ja tarkistamaan laskelman muiltakin osin ennen kaava-aineiston julkisesti nähtäville asettamista.

### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta päätti

- hyväksyä laaditun asemakaavaluonnoksen edellä mainituin muutoksin, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet
- asettaa asemakaavaluonnoksen julkisesti nähtäville.

### **Tiedoksi**

Kasvu ja ympäristö, tilapalvelut, kasvatus ja sivistys.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 118

### Hyrylän keskustan taideohjelman ohjauksen järjestäminen

TUUDno-2020-2203

Valmistelija / lisätiedot:

Asko Honkanen

asko.honkanen@tuusula.fi

kuntasuunnittelupäällikkö

#### Asiaselostus

Tuusulan kunnanhallitus hyväksyi kokouksessaan 18.5.2020 § 202 Hyrylän keskustan taideohjelman.

[https://tuusula.cloudnc.fi/fi-FI/Toimielimet/Kunnanhallitus/Kokous\\_1852020/Hyrylan\\_keskustan\\_taideohjelma\(23452\)](https://tuusula.cloudnc.fi/fi-FI/Toimielimet/Kunnanhallitus/Kokous_1852020/Hyrylan_keskustan_taideohjelma(23452))

Keskustaprojekti, yhdyskuntatekniikan edustajat ja museo keskustelivat kokouksessaan 23.6.2020 taideohjelman ohjauksen järjestämisestä. Ohjausta verrattiin nyt käynnissä olevaan Rykmentinpuiston taideohjelmaan ja ehdotuksena on, että Hyrylän taideohjelman ohjaus liitettäisiin tähän toimivaan organisaatioon. Ryhmän tehtävä on ohjata Tuusulan kuntakeskusten taidehankintoja, jonka nimeksi ehdotetaan Tuusulan taideohjelmien ohjausryhmä.

Etuna nähtiin Rykmentinpuiston taideohjelman toiminnasta saadut tulokset, jo saatujen kokemusten karttuminen, ryhmän toimivuus ja toimivallan jakautuminen eri asiantuntijoiden kesken. Suora poliittinen ohjaus ryhmässä toimii valtuutuksena asioiden valmistelun, taidevalintojen ja sopimusten toimeenpanemiselle työekonomisesti. Tällä ohjausjärjestelyllä hankkeet ovat läpinäkyviä ja niissä on sitouduttu avoimeen tiedottamiseen ja tulevaisuudessa hankkeissa myös mahdollisuuksien mukaan kuntalaisten osallistamiseen.

Erillisen Hyrylän keskustan taideohjelman ohjausryhmän perustaminen nähtiin raskaampana vaihtoehtona, koska on todennäköistä, että hankkeita kuitenkin edistäisivät suurimmaksi osaksi samat henkilöt ja vielä tärkeämpänä syynä taideohjelmien yhteys toisiinsa. Vaikka taideohjelmia valmistellaan kuntakeskuksittain, on niiden julkisen taiteen hankinnassa hyvä nähdä Tuusula kokonaisuutena. Erityisesti nyt Tuusulanväylän molemmin puolin sijoittuvat alueet koskettavat molempia taideohjelmia.

Toteutuessaan keskustan taideohjelman hankkeet ovat sidottuja kunkin rakennushankkeen aikatauluun, jotka ovat pitkäkestoisia. Ne eivät siis aiheuta välitöntä työmäärän lisäystä. Samanaikaisesti myös Rykmentinpuiston yhtäaikaisten taidehankintahankkeet vähenevät. Hyrylän keskustan rakennus- ja/tai yhdyskuntatekniikan hankkeiden edistyessä, asiantuntijuutta täydennetään joko valmisteluvaiheessa tai ohjausryhmässä hankkeisiin kuuluvilla avainhenkilöillä (taiteen hankinnan näkökulmasta). Taidekoordinaattorin käyttö harkitaan myös tapauskohtaisesti.

Rykmentinpuiston taideohjelman ohjausryhmään nimettiin (KH 18.9.2017 § 404) jäseniksi taidemuseon intendentti (pj), elinkeinopäällikkö, kunnanpuutarhuri,

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Rykmentinpuiston infran projektipäällikön, asemakaava-arkkitehti sekä kulttuuri- ja vapaa- aikalautakunnan nimeämät kolme edustajaa (18.9.2017 § 404).

Kunnanhallituksessa 18.5.2020 § 202 hyväksytyn Hyrylän taideohjelman mukaan yksityisten hankkeiden taidehankintoja ohjaa kunnan organisaation mukainen Keskustaprojekti ja asiantuntija-apua tarjoavat tarvittaessa museo sekä Julkisivu- ja lähiympäristölaaturyhmä (JLLR). Vastaavasti keskustan alueen julkisten hankkeiden taiteen hankinnan koordinoinnista vastaa keskustaprojekti.

Ehdotuksessa Tuusulan taideohjelmien ohjausryhmä ohjaisi Hyrylän taideohjelmaa (nyt Keskustaprojekti) olemassa olevan Rykmentinpuiston taideohjelman ohjauksen lisäksi kattavasti asiantuntija-avustuksella hankkimaan eri tavoin julkista taidetta, jolla edistettäisiin hankkeiden ketteryyttä, hankittavan taiteen laadukkuutta ja koordinointi yhteistyötä.

Ohjausryhmän tehtäviä ovat

- tehdä taiteilijavalinnat ja päättää hankkeiden aikataulusta ja eri kohteisiin suuntautuvien varojen määrästä ja käytöstä
- taiteilijoiden valintatapojen määrittelemine ja mahdollisten tapahtumien ja workshop-työskentelyn suunnitteleminen
- toteuttaa taideohjelmassa määriteltyjä toimenpiteitä ja tehdä esityksiä sen mahdollisesta päivityksestä
- päättää koordinaattorin palkkauksesta, hyväksyä taiteilijoiden luonnokset ja toimia sopimuskumppanina taiteilijoiden kanssa tehtävissä sopimuksissa
- lisäksi ohjausryhmän tulee esittää ohjelman toteuttamisesta ja kertyneiden varojen käytöstä kunnanhallitukselle vuosittain seurantaraportti.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Heikki Lonka, kuntakehitysohjaaja

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että

KUNNANHALLITUS päättää, että

- Hyrylän keskustan taideohjelman ohjaus liitetään Rykmentinpuiston taiteen ohjausryhmään
- ohjausryhmän nimi on jatkossa Tuusulan taideohjelmien ohjausryhmä
- Tuusulan taideohjelmien ohjausryhmän jäsenenä toimivat nykyiset Rykmentinpuiston taiteen ohjausryhmän jäsenet.

---

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun, Jari Anttalainen esitti päätökseen lisätäväksi kohdan: Ohjausryhmää täydennetään kulttuuria ja taidetta edustavien kolmannen sektorin (yhdistykset) edustajilla. Lautakunta hyväksyi lisäesityksen yksimielisesti.

### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta päätti ehdottaa kunnanhallitukselle, että

KUNNANHALLITUS päättää, että

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- Hyrylän keskustan taideohjelman ohjaus liitetään Rykmentinpuiston taiteen ohjausryhmään
- ohjausryhmän nimi on jatkossa Tuusulan taideohjelmien ohjausryhmä
- Tuusulan taideohjelmien ohjausryhmän jäseninä toimivat nykyiset Rykmentinpuiston taiteen ohjausryhmän jäsenet
- ohjausryhmää täydennetään kulttuurista ja taidetta edustavien kolmannen sektorin (yhdistykset) edustajilla.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Kunnanhallitus, § 405, 26.10.2020**  
**Kuntakehityslautakunta, § 119, 18.11.2020**

**§ 119**

**Asumisen vyöhykehinnointelu 2021, kuntakehityslautakunnan lausunto**

TUUDno-2020-2139

**Kunnanhallitus, 26.10.2020, § 405**

Valmistelijat / lisätiedot:

Tuija Palkki, Päivi Hämäläinen

tuija.palkki@tuusula.fi, paivi.hamalainen@tuusula.fi

maankäyttöinsinööri, maankäyttöpäällikkö

**Liitteet**

1 Asumisen vyöhykehinnointelu 2021

Tuusulan kunnan päivitetty maapoliittinen ohjelma 2030 hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 9.3.2020 § 11. Maapoliittisen ohjelman päivityksen yhteydessä päätettiin siirtyä vyöhykehinnointeluun. Hallintosäännön mukaan asemakaavan mukaisten tonttien hinnoittelusta päättää kunnanvaltuusto.

Kunnan tulee hinnoittelussaan käyttää markkina-arvoa luovuttaessaan alueita, jottei kunta julkisena toimijana vääristä kilpailua sisämarkkinoilla. Valtiontukisäännöksiä on sovellettava myös maankäyttösopimuksissa. (KunL 130 §)

Maapoliittisen ohjelman hyväksymisen yhteydessä valtuusto hyväksyi mahdollisuuden käyttää maankäyttösopimusten hinnoittelussa ulkopuolisten arvioitsijoiden arvioita. Maankäyttösopimuksissa käytetään joko tämän hinnoittelupäätöksen mukaisia hintoja tai sopimusalueilta tilataan 1-3 hinta-arviota ja hinnoittelussa käytetään niiden keskiarvoa ja/tai hintahaarukkaa.

Kunnan tavoitteena on, että kunnalla on hallitun kasvun periaatetta noudattamalla vuosittain tarjottavanaan kuntastrategiaa ja talous- ja toimintasuunnitelmaa vastaavat määrät tontteja ja rakennuspaikkoja luovutettavaksi asunto- ja työpaikkarakentamiseen kaikissa keskuksissa, palvelujen kannalta tarkoituksenmukaisilla ja taloudellisesti edullisilla paikoilla. Linjakkaan, pitkäjänteisen maapolitiikan ja tontinluovutuksen edellytyksenä on avoin ja tasapuolinen hinnoittelu.

Tontteja luovutetaan kaikilta myytävissä olevilta alueilta. Luovutuksia suunniteltaessa huomioidaan kaavatilanteen lisäksi kunnan asuntotuotantotavoitteet, kunnallistekniikan aikataulut ja käytettävissä olevat resurssit.

Valtuusto on aiemmin vahvistanut AO-tonttihinnat vuosittain vuodeksi kerrallaan. Tuottajamuotoisen toteutuksen asuntotonteilla on ollut toistaiseksi voimassa oleva hinnoittelu ja erillisillä kohdekohtaisilla hintapäätöksillä on hinnoiteltu muut näistä poikkeavat kohteet. Asuntorakentamiseen tarkoitettujen tonttien vyöhykehinnointelun on tarkoitus olla voimassa kaksi vuotta kerrallaan, tarpeen vaatiessa se päivitetään aiemmin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Hinnoittelun valmistelun tueksi tilattiin neljältä kiinteistöarviointikonsultilta vyöhykehinta-arviot kesällä 2020 (Newsec Advisory Finland Oy, Realia management, Maanomistajien arviointikeskus Oy ja GEM property).

### **Omakotitonttien hinnoittelu**

**Omakotitonteille** esitetään Kellokoskelle ja Jokelaan yhtä hintavyöhykettä sekä Etelä-Tuusulaan kahta hintavyöhykettä.

- Etelä-Tuusulan vyöhykkeen 1 arvioiden vaihteluväli oli 300 - 550 €/k-m<sup>2</sup>, vyöhykehinnaksi esitetään 425 €/k-m<sup>2</sup>.
- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 2 arvioiden vaihteluväli oli 550 - 800 €/k-m<sup>2</sup>, vyöhykehinnaksi esitetään 600 €/k-m<sup>2</sup>.
- Kellokosken ja Jokelan arvioiden vaihteluväli oli 150 - 290 €/k-m<sup>2</sup>, hinnaksi esitetään 225 €/k-m<sup>2</sup>.

Pohjois-Tuusulan ja Etelä-Tuusulan vyöhykkeen 1 esitetyt hinnat ovat samat kuin vuoden 2020 kiinteähintaisten tonttien hinnat.

### **Tuottajamuotoisten tonttien hinnoittelu**

Valtuusto on 7.11.2016 § 104 hyväksynyt tuottajamuotoisten tonttien luovutushinnat toistaiseksi voimassa olevalla päätöksellä. Vapaarahoitteiseen tuotantoon luovutettavien tonttien hinta oli sidottu ARA:n vahvistamiin tonttihintoihin, ollen 1,5 x päätöksentekohetken ARA:n vahvistama enimmäistonttihinta. Voimassa olevalla hinnoittelulla osalla alueista hinta jää tämän hetkistä markkinahintaa alemmaksi.

**Rivitalotonteille** ja tuottajamuotoisille pientalotonteille esitetään Kellokoskelle ja Jokelaan yhtä hintavyöhykettä sekä Etelä-Tuusulaan neljää hintavyöhykettä.

- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 1 arvioiden vaihteluväli oli 250 - 800 €/k-m<sup>2</sup>, vyöhykehinnaksi esitetään 500 €/k-m<sup>2</sup>.
- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 2 arvioiden vaihteluväli oli 250 - 480 €/k-m<sup>2</sup>, vyöhykehinnaksi esitetään 480 €/k-m<sup>2</sup>.
- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 3 arvioiden vaihteluväli oli 300 - 450 €/k-m<sup>2</sup>, vyöhykehinnaksi esitetään 400 €/k-m<sup>2</sup>.
- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 4 arvioiden vaihteluväli oli 230 - 480 €/k-m<sup>2</sup>, vyöhykehinnaksi esitetään 375 €/k-m<sup>2</sup>.
- Kellokosken ja Jokelan arvioiden vaihteluväli oli 125 - 320 €/k-m<sup>2</sup>, hinnaksi esitetään 160 €/k-m<sup>2</sup>.

**Kerrostalotonteille** esitetään Kellokoskelle ja Jokelaan yhtä hintavyöhykettä sekä Etelä-Tuusulaan neljää hintavyöhykettä.

- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 1 arvioiden vaihteluväli oli 200 - 550 €/k-m<sup>2</sup>, vyöhykehinnaksi esitetään 350 €/k-m<sup>2</sup>.
- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 2 arvioiden vaihteluväli oli 220 - 400 €/k-m<sup>2</sup>, vyöhykehinnaksi esitetään 320 €/k-m<sup>2</sup>.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 3 arvioiden vaihteluväli oli 220 - 350 €/k-m<sup>2</sup>, vyöhykehinnaksi esitetään 300 €/k-m<sup>2</sup>.
- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 4 arvioiden vaihteluväli oli 200 - 400 €/k-m<sup>2</sup>, vyöhykehinnaksi esitetään 275 €/k-m<sup>2</sup>.
- Kellokosken ja Jokelan arvioiden vaihteluväli oli 75 - 230 €/k-m<sup>2</sup>, hinnaksi esitetään 120 €/k-m<sup>2</sup>.

Kunta pidättää itsellään oikeuden teettää tarvittaessa uuden kohdekohtaisen arvion, jos on syytä olettaa, että tontin arvo poikkeaa merkittävästi vyöhykehinnasta. Jos kunnan tontin luovutuksia suunniteltaessa arvion perusteella määritelty hinta alittaa tämän hinnoittelupäätöksen mukaisen vyöhykehinnan, tuodaan se valtuuston hyväksyttäväksi. Mikäli maankäytösopimuksen yhteydessä arvion mukaan määritetty hinta eroaa tämän hinnoittelupäätöksen mukaisesta vyöhykehinnasta, hinta hyväksytään kunnanhallituksessa sopimuksen hyväksymisen yhteydessä.

### **Vuokrattujen asuintonttien lunastushinta**

Vuokralaisella on vuokrasopimuksen ehtojen mukaan oikeus lunastaa tontti omaksi vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olleella myyntihinnalla kolmen vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoitushetkestä lukien. Tämän jälkeen myytävän vuokratontin käypä hinta seuraa luovutettavien tonttien hinnoittelua.

Kunnanvaltuusto päätti 6.4.2020 § 27, että myös tarjouskilpailutontit on mahdollista vuokrata. Tarjouskilpailutonttien vuokra on 5 % tarjotusta kokonaiskauppahinnasta. Vuokrasopimuksen ehtojen mukaan vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti omaksi tarjoamallaan kokonaiskauppahinnalla kolmen vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoitushetkestä lukien. On tarkoituksenmukaista, että tarjouskilpailutonttien lunastushinta kolmen vuoden määräajan umpeuduttua on vähintään alkuperäisen tarjotun kokonaiskauppahinnan mukainen, mutta jos vyöhykehinnoittelun voimassa oleva hinta ylittää tarjotun kokonaiskauppahinnan, käytetään hinnoittelussa lunastushintana vyöhykehintaa.

Etelä-Tuusulassa Pekkolan asemakaava-alueella on asemakaavassa mahdollistettu sivuasunnon rakentaminen erillisen lisärakennusoikeuden perusteella. Sivuasunnon rakentamisen mahdollistavan lisärakennusoikeuden hintana kerrosneliömetriä kohden on pidetty puolta varsinaisen rakennusoikeuden hinnasta lunastushintaa määritettäessä.

### **Yhteiskäyttöiset LPA- AH-, tms. alueet**

Valtuuston 7.11.2016 § 104 hyväksymässä päätöksessä tuottajamuotoisten tonttien luovutushinnoista on päätetty myös, että asemakaavassa myytävää/luovutettavaa tonttia varten merkityt pysäköinti- ja yhteisalueet luovutetaan vastikkeetta, mikäli niille osoitettu rakennusoikeus on enintään 100 k-m<sup>2</sup>. Tämä käytäntö on otettu mukaan myös tähän päätökseen.

Mikäli rakennusoikeutta on enemmän kuin 100 k-m<sup>2</sup>, maankäyttöpäällikkö ja kuntakehitysjohtaja toimivaltansa rajojen mukaisesti luovuttaa ja hinnoittelee yhteiskäyttöiset LPA- ja AH-alueet ulkopuolisen hinta-arvioitsijan määrittämällä markkinahinnalla.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

### **Yleisten rakennusten korttelialueet**

Kuntakehitysjohtaja ja maankäyttöpäällikkö toimivaltansa rajojen mukaisesti luovuttaa ja hinnoittelee yleisten rakennusten korttelialueet yhden tai useamman ulkopuolisen hinta-arvioitsijan määrittämällä markkinahinnalla.

### **Taideohjelmat**

Voimassa olevien taideohjelmien ehdot huomioidaan tontinluovutuksissa.

### **XS-kaavamuutosten hinnasto**

XS-kaavamuutosten hinnastoa käytetään, kun kyseessä on maanomistajan aloitteesta tehtävä kaavamuutos, jolla maanomistajalle tulee lisärakennusoikeutta alle 100 k-m<sup>2</sup>.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Arto Lindberg, pormestari

Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä oheisen vyöhykehinnittelun. Hinnat tulevat voimaan 1.1.2021 alkaen.
- että tuottajamuotoisen tontin varaamisesta tulee suorittaa varausmaksua 5 % kauppahinnasta ja omakotitontin varaamisesta 1000 €. Varausmaksu hyvitetään myyntihinnasta tai vuokrasta. Mikäli varaus peruuntuu varauksen saajan toimesta, varausmaksua ei palauteta.
- että tontit voidaan laittaa haettavaksi kiinteähintaisena, laatukilpailulla tai myydä /vuokrata hintatarjouskilpailulla vähintään tämän vyöhykehinnittelupäätöksen mukaisilla hinnoilla.
- että asuntotonttien vuokra-aika on 50 vuotta ja vuotuinen vuokra on 5 % kauppahinnasta sidottuna vuokrasopimuksen allekirjoitusvuotta edeltävän kalenterivuoden keskimääräiseen elinkustannusindeksiin pistelukuun siten kuin voimassa oleva laki sallii.
- että yli 3 vuotta voimassa olleiden kiinteähintaisena vuokrattujen tonttien lunastushinta noudattaa lunastushetkellä kulloinkin voimassa olevaa vyöhykehinnittelua, ellei vuokrasopimuksessa ole muuta sovittu.
- että yli 3 vuotta voimassa olleiden tarjouskilpailulla vuokrattujen tonttien lunastushinta on vähintään alkuperäisen tarjouksen mukainen kokonaiskauppahinta tai vyöhykehinta mikäli se ylittää alkuperäisen tarjouksen, ellei vuokrasopimuksessa ole muuta sovittu.
- että Etelä-Tuusulassa Pekkolan asemakaava-alueella on asemakaavassa mahdollistettu sivuasunnon rakentaminen erillisen lisärakennusoikeuden perusteella. Sivuasunnon rakentamisen mahdollistavan lisärakennusoikeuden hintana kerrosneliometriä kohden voidaan pitää puolta varsinaisen



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

rakennusoikeuden hinnasta.

- että yhteiskäyttöiset LPA- ja AH-alueet, jotka on asemakaavassa osoitettu myytävää/vuokrattavaa tonttia varten luovutetaan vastikkeetta, mikäli niille on osoitettu rakennusoikeutta enintään 100 k-m<sup>2</sup>.
- oikeuttaa maankäyttöpäällikön ja kuntakehitysjohtajan toimivaltansa rajojen mukaisesti luovuttamaan/hinnoittelemaan yleisten rakennusten korttelialueet ja yhteiskäyttöiset LPA- ja AH-alueet, joille on osoitettu rakennusoikeutta yli 100 k-m<sup>2</sup>, ulkopuolisen hinta-arvioitsijan määrittämällä markkinahinnalla.
- periä tontin luovutusten yhteydessä kiinteistönmuodostus- ja toimitusmaksuja sopimuksentekohetkellä voimassa olevan valtuuston hyväksymän kiinteistötoimitustaksan mukaisesti.
- lisäksi peritään tonttiliittymän ja tonttikohtaisten vesihuoltojohtojen rakentamisesta aiheutuneet kustannukset tehtyjen rasitesopimusten mukaisesti niiltä kiinteistöiltä, joita asia koskee.
- että vyöhykehinnoittelusta poiketen Anttilanranta-nimisellä asemakaava-alueella
  - seuraavien kortteleiden AO-tonttien pohjahinta on 700 e/k-m<sup>2</sup>:
    - kortteli 8093 tontit 4, 7 ja 8
    - kortteli 8090 tontit 2, 4 ja 5
    - kortteli 8089 tontti 1
  - seuraavien kortteleiden AO-tonttien pohjahinta on 600 e/k-m<sup>2</sup>:
    - kortteli 8089 tontit 3, 4 ja 6
- että tämä päätös korvaa toistaiseksi voimassaolevan valtuuston 7.11.2016 § 104 päätöksen tuottajamuotoisten tonttien luovuttamisesta.
- että tämä päätös on voimassa siihen asti, kun uusi vyöhykehinnoittelu hyväksytään, kuitenkin enintään 31.12.2022 asti.

### **Päätös**

Kunnanhallitus päätti

- ottaa asian 9.11.2020 pidettävän valtuuston kokouksen esityslistalle
- tehdä ehdotuksensa valtuustolle 2.11.2020 pidettävässä kunnanhallituksen kokouksessa.

Maankäyttöpäällikkö Päivi Hämäläinen selosti asiaa.

---

### **Kuntakehityslautakunta, 18.11.2020, § 119**

Valmistelija / lisätiedot:  
Tuija Palkki

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

tuija.palkki@tuusula.fi  
maankäyttöinsinööri

#### Liitteet

1 Asumisen vyöhykehinnoittelu 2021, KKL 18.11.2020

#### Ehdotus

Esittelijä: Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- kannattaa lausuntonaan esitettyä asumisen vyöhykehinnoittelua
- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle että VALTUUSTO päättää

- hyväksyä asumisen vyöhykehinnoittelun.

---

Esittelijä päätti muuttaa päätösesitystään lisäten siihen kohdan:  
kuntakehityslautakunta päättää hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

#### Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti

- kannattaa lausuntonaan esitettyä asumisen vyöhykehinnoittelua
- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle että VALTUUSTO päättää

- hyväksyä asumisen vyöhykehinnoittelun.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 120

### Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Kuntasuunnittelupäällikkö

hankintapäätös:

§ 8 Ylikunnallinen reittiselvitys, hankinta , 28.10.2020

Maankäyttöpäällikkö

muu päätös:

§ 125 Nordic FPC Houses Oy, yritystontin 858-404-18-156 vuokraus, Kellokoski, 13.10.2020

§ 126 kiinteistön myynti, Etelä-Tuusula, 13.10.2020

§ 127 kiinteistön myynti, Etelä-Tuusula, 20.10.2020

§ 128 kiinteistön vuokraaminen, Linjapuisto II, Kellokoski, 23.10.2020

§ 129 Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy, kiinteistön 858-21-6437-3 vuokraaminen, Lepola, vuokrasopimuksen jatkaminen, 23.10.2020

§ 130 kiinteistön omaksi lunastaminen, Puustellinmetsä, Etelä-Tuusula, 27.10.2020

§ 131 kiinteistön vuokraaminen, Linjapuisto II, Kellokoski, 27.10.2020

§ 132 kiinteistön myynti, Linjapuisto II, Kellokoski, 29.10.2020

§ 133 kiinteistön vuokraaminen, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 29.10.2020

§ 134 Elisa Oyj, maa-alueen vuokraus kiinteistöstä 858-411-37-1 Kelatie, Maantiekylä, 05.11.2020

### Ehdotus

Esittelijä: Heikki Lonka, kuntakehitysjohtaja

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

### Päätös

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## **§ 121**

### **Ilmoitusasiat**

TUUDno-2020-2137

Kuntakehityslautakunnan tietoon saatetaan seuraavat ilmoitusluontoiset asiat:

- Moukarinkuja II OAS-luonnos
- Kaavoituspäällikkön julkipanolista 6.11.2020
- Nummenkylän ja Kellokosken pohjavesialueiden suojelusuunnitelman ehdotusta koskeva raportti on nähtävillä 26.11 - 29.12.2020 välisenä aikana

### **Ehdotus**

Esittelijä: Heikki Lonka, kuntakehitysjohdaja

Kuntakehityslautakunta merkitsee ilmoitusasiat tiedokseen

### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta merkitsi ilmoitusasiat tiedokseen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**§ 122**

**Muut asiat**

Katsaus vireillä olevien kaavojen aikatauluun / Anne Olkkola

Lautakunta keskusteli

- kunnan palveluverkkosuunnitelmasta

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Muutoksenhakukielto**

§115, §116, §117, §118, §119, §120, §121, §122

**Muutoksenhakukielto**

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