

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Aika 27.02.2020, klo 17:00 - 18:59

Paikka Pääkirjasto, kokoustila Laura

### **Käsitellyt asiat**

**§ 8 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

**§ 9 Pöytäkirjan tarkastus**

**§ 10 Kuntakehityslautakunta, vuoden 2019 toimintakertomus**

**§ 11 Kaavoituksen työohjelma 2020**

**§ 12 Viljelysmaan vuokraamatta jättäminen, peltolohkot 8580186732 ja 8580314347**

**§ 13 Konduktöörinkuja, asemakaavan muutos nro 3509**

**§ 14 Riihikallio, Peurantie, kaavamutoshakemus**

**§ 15 Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus**

**§ 16 Ilmoitusasiat**

**§ 17 Muut asiat**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Saapuvilla olleet jäsenet

Mika Mäki-Kuhna, puheenjohtaja  
Liisa Sorri, 1. varapuheenjohtaja  
Johanna Sipiläinen  
Margita Winqvist  
Päivö Kuusisto  
Ulla Palomäki  
Ulla Rosenqvist, poistui 17:51  
Vesa Lundberg  
Antti Vaittinen, varajäsen, saapui 17:35  
Jukka Virtanen, varajäsen  
Mika Heino, varajäsen  
Riitta Nybäck, varajäsen  
Toni Luode, varajäsen

Muut saapuvilla olleet

Timo Havukunnas, lautakuntasihteeri, sihteeri  
Aatos Kärki  
Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö  
Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö  
Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö  
Henna Lindström, yleiskaavasunnittelija  
Annina Nuutinen  
Miika Salopelto  
Vilma Karjalainen, kaavasunnittelija  
Petri Juhola, yhdyskuntatekniikan päällikkö, esittelijä  
Jussi Rantala, talous- ja asiakaspalvelupäällikkö, poistui 18:34  
Petteri Puputti, kaavasunnittelija

Poissa

Jari Anttalainen  
Jari Raita  
Jorma Soini  
Klaus Koivunen  
Tiia Kaukolampi

Allekirjoitukset

Mika Mäki-Kuhna  
Puheenjohtaja

Timo Havukunnas  
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

02.03.2020

02.03.2020

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Vesa Lundberg

Ulla Palomäki

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Julkaistu yleisessä tietoverkossa 03.03.2020

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 8

### Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

#### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## **§ 9**

### **Pöytäkirjan tarkastus**

Kahden pöytäkirjan tarkastajan valinta.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Tiia Kaukolampi ja Klaus Koivunen

#### **Päätös**

Valittiin tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Vesa Lundberg ja Ulla Palomäki

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 10

### Kuntakehityslautakunta, vuoden 2019 toimintakertomus

TUUDno-2020-338

Valmistelija / lisätiedot:

Jussi Rantala, talous- ja asiakaspalvelupäällikkö

Liitteet

1 Kaavoituksen työohjelman seuranta 2019, KKL 27.2.2020

2 KKL Toimintakertomus 2019, KKL 27.2.2020

3 KLL Kuntari vuosiraportti 2019, KKL 27.2.2020

### Kuntakehityslautakunta, vuoden 2019 toimintakertomus

Valmistelija

Jussi Rantala, talous- ja kehittämisspäällikkö, jussi.rantala@tuusula.fi

#### Perustelut

Toimintakertomuksen tehtävänä on selvittää, kuinka valtuuston asettamat taloudelliset ja toiminnalliset tavoitteet (kuntastrategian valtuustokauden tavoitteet ja niistä johdetut vuositavoitteet ja toimenpiteet) ovat toteutuneet. Se koostuu olennaisista tapahtumista toiminnassa ja kokonaistalouden kehityksestä sekä talousarvion toteutumisvertailusta.

Toimintakertomuksessa esitetään tiedot myös olennaisista toimintaan vaikuttavista muutoksista, ja tapahtumista tilikaudelta ja sen päättymisen jälkeen.

Omana kohtanaan annetaan selonteko olennaisista määrärahan ylityksistä. Näiden lisäksi esitetään arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä erityisesti talouden näkökulmasta.

Kuntakehityslautakunnan toimintakertomus vuodelta 2019 on liitteenä. Palvelualueiden toiminnan kuvaus esitetään kuten talousarviossa.

#### Käyttötalous ajalla 1.1. – 31.12.2019

Kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan toimintatuotoiksi vahvistettiin vuoden 2019 muutetussa käyttösuunnitelmassa 4,529 M€. Vuoden 2019 toteutuneet toimintatuotot ovat 5,799 M€ (ilman tonttien myyntivoittoja), mikä ylittää muutetun käyttösuunnitelman 1,270 M€. Toimintatuottojen ylitys johtui lähinnä maankäytön sopimuskorvausten (637 t€ yli talousarvion) sekä rakennusvalvonta- ja tarkastusmaksujen (373 t€ yli talousarvion) hyvästä kehityksestä.

Kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan toimintakuluiksi vahvistettiin vuoden 2019 muutetussa käyttösuunnitelmassa 8,108 M€. Vuoden 2019 toteutuneet

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

toimintakulut ovat 7,457 M€, joten kulut alittivat käyttösuunnitelman tason 650 t€. Merkittävin tekijä toimintakulujen alittumiseen oli Rykmentinpuiston taseyksikön saavuttamat merkittävät säästöt rakennus- ja muissa kustannuksissa.

### **Esittelijä**

Petri Juhola, vt. kuntakehitysjohdaja, petri.juhola@tuusula.fi

### **Liitteet**

Kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan toimintakertomus vuodelta 2019

Kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan talousraportti ajalta 1.1. – 31.2.2019

### **Ehdotus**

Esittelijä: Petri Juhola, vt. kuntakehitysjohdaja

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä Kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan toimintakertomuksen vuodelta 2019

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 11

### Kaavoituksen työohjelma 2020

TUUDno-2019-2627

Valmistelija / lisätiedot:

Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö, asko.honkanen@tuusula.fi

#### Liitteet

- 1 Kaavoituksen työohjelma 2020 hankekortit, KKL 27.2.2020
- 2 Kaavoitussuunnitelma 2020 - 2024, valt 9.12.2019, KKL 27.2.2020
- 3 Kaavoituksen työohjelma 2020, KKL 27.2.2020

#### **Kaavoitussuunnitelma 2020-2024:n asettamia tavoitteita**

Tavoitteena on huolehtia yleiskaavoituksen keinoin siitä, että taajamien rakentaminen, liikenneverkon kehittäminen ja muut maankäytölliset kysymykset on suunniteltu kokonaisuutena. Asemakaavoituksen myötä huolehditaan siitä että, MAL-aiesopimuksen mukaisesti ja kunnanvaltuuston hyväksymän vuotuisen asunto-ohjelman edellyttämän lisäksi kaavoitetaan riittävästi tonttivarantoa tulevaa käyttöä varten. Lisäksi työpaikkatonttien saatavuudesta huolehditaan - tavoitteena on työpaikkaomavaraisuuden nostaminen.

Tavoitteeseen ei päästä yhden vuoden aikana valmisteltavilla kaavahankkeilla, mutta pitkäjänteinen maapolitiikka ja merkittäviin kaavahankkeisiin panostaminen johtavat tavoitteeseen. Tonttivaranto on kehittynyt viime vuosina hyvin asemakaavojen lainvoiman saamisen myötä. Tästä johtuen **Hyrylän taajaman** osalta yhtiömuotoisia pien- ja kerrostalotontteja on riittävästi vastaamaan kysyntään vuosiksi. Omakotitonttejakin on usean vuoden tarpeiksi valtuuston hyväksymissä asemakaavoissa. Sen sijaan Hyrylän keskustan kehittämiseksi ja vetovoiman lisäämiseksi on syytä laatia kaavamuutoksia. Hyrylän tonttivarannossa on lisäksi edelleen vajetta erityisesti työpaikkatonttien osalta. Tähän vastauksena valmistellaan Sulan työpaikka-alueen, Focus-alueen sekä Kelatien työpaikka-alueen laajentamiseksi asemakaavoja.

**Jokelan** työpaikka- ja asuintonttivaranto on hyvä. Keskustaan kehitettävien asuinkerrostalojen osalta toteutumattomia tontteja on vielä, mutta aseman aikaansaamasta vetovoimasta johtuen uusia asemakaavojen muutoksia on syytä valmistella, jotta kerrostalorakentaminen voi jatkua myöhemminkin.

Työpaikkatontteja on valmiina asemakaavoitettuna Vallun alueella.

**Kellokoskella** asemakaavat mahdollistavat keskustan kehittämisen sekä yhtiömuotoisten asuntorakentamisen tonttien toteuttamisen. Omakotitonttejakin saadaan myytäväksi Linjapuisto II:n alueelta lähiaikoina. Sen sijaan Rajalinnan työpaikka-alueen laajennuksen tontit on pian rakennettu ja uusia ratkaisuja työpaikkatonttien osalta tulee tehdä.

#### **Kaavoituksen työohjelma 2020**

Kaavoituksen työohjelmalla ohjelmoidaan kuluvan vuoden kaavahankkeet. Työohjelman tulee perustua valtuuston hyväksymään kaavoitussuunnitelma 2020-

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

2024:een, joka on liitteenä. Hankkeet on kaavoitussuunnitelmassa priorisoitu kolmeen eri kategoriaan kiireellisyyden tai oletettujen etenemismahdollisuuksien mukaisesti. Kaavoitussuunnitelman edelleen runsas kärkihankkeiden määrä jättää auki kysymyksiä kaavojen laatimisjärjestyksestä. Kaavojen valmistelujärjestystä ohjataan työohjelmalla.

Liitteenä on kaavoituksen työohjelma 2020. Työohjelmassa on esitetty viivakaavioin kaavojen arvioitu eteneminen, mutta edelleen aikatauluarvioiden osalta erityisesti maankäyttösovimusneuvotteluihin liittyvä eteneminen on vaikeasti arvioitavissa. Liitteenä on myös tällä hetkellä valmisteltavina olevien kaavahankkeiden hankekortit, joilla kustakin valmisteltavana olevasta hankkeesta kerrotaan lisätietoja tai arvioita.

Työohjelman hyväksyy kunnanhallitus. Työohjelman toteutumista seurataan ja siitä raportoidaan osavuosikatsauksissa.

Liitteenä

- kaavoitussuunnitelma 2020-2024
- kaavoituksen työohjelma 2020
- valmistelussa olevien kaavojen hankekortit

### **Ehdotus**

Esittelijä: Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että

- kunnanhallitus hyväksyy kaavoituksen työohjelman 2020.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 12

### Viljelysmaan vuokraamatta jättäminen, peltolohkot 8580186732 ja 8580314347

TUUDno-2020-57

Valmistelija / lisätiedot:

Lauri Tölli, maankäyttöinsinööri, lauri.tolli@tuusula.fi  
Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö, paivi.hamalainen@tuusula.fi

#### Liitteet

- 1 Kartta vuokraamatta jätetyistä peltolohkoista, KKL 27.2.2020
- 2 Viljelysmaan vuokraamatta jättäminen, peltolohkot 8580186732 ja 8580314347, KKL 27.2.2020
- Verkkojulkisuus rajoitettu
- 3 Oikaisuvaatimus 2.2.2020, KKL 27.2.2020
- Verkkojulkisuus rajoitettu

Maankäyttöpäällikön viranhaltijapäätöksestä § 7/29.1.2020 on jätetty 2.2.2020 oikaisuvaatimus. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan Lepolassa sijaitsevista peltolohkoista 8580186732 ja 8580314347 jätettyjen tarjousten (100 €/ha) hyväksymistä.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään perusteina, että sähköinen järjestelmä hyväksyi tarjouksen, ensimmäisen hakukerran väärin pohjahintojen korjaamisen ei pitäisi vaikuttaa toiseen hakukertaan, ja että maankäyttöpäällikön päätös hylätä tarjous on kaikkien osapuolten kannalta epäedullinen.

Maankäyttöpäällikön päätöksen mukaan peltolohkot jätetään vuokraamatta. Kunnanhallitus päätöksellään § 431/4.11.2019 asetti ensimmäisellä hakukierroksella ilman hyväksyttäviä tarjouksia jääneiden peltolohkojen pohjahinnaksi 100 €/ha, korjasi 13 peltolohkon osalta pohjahintaryhmää ja päätti, että ensimmäisellä hakukierroksella vuokraamatta jääneistä pelloista järjestetään uusi tarjouskilpailu. Peltolohkot 8580186732 ja 8580314347 kuuluivat niiden 13 peltolohkon joukkoon, joiden hintoja tarkistettiin. Uusi kunnanhallituksen päättämä pohjahinta, 240 €/ha, oli näkyvissä karttapalvelussa ja järjestelmässä, jota kautta tarjous jätettiin. Järjestelmä ottaa vastaan kaikki tarjoukset. Kyseistä järjestelmää on teknisesti mahdotonta laittaa tarkistamaan tarjouksen kelpaavuutta. Tarjousten kelpoisuus tarkistetaan tarjouspyyntöajan päätyttyä tarjousten avaustilaisuuden jälkeen.

Tarjoukset on käsitelty kunnanhallituksen määräämien pohjahintojen mukaisesti, jonka perusteella päätös vuokraamatta jättämisestä on tehty.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole tuotu esille mitään sellaista uutta asiaa, mikä ei olisi ollut tiedossa viranhaltijapäätöstä tehtäessä. Oikaisuvaatimus on perusteettomana hylättävä.

#### Ehdotus

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- todeta, että päätös on syntynyt laillisessa järjestyksessä eikä päätöksentekijä ole ylittänyt hänelle säädettyä toimivaltaa eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen
- ettei oikaisuvaatimuksessa ole esitetty perusteltua syytä päätöksen muuttamiseen
- hylätä tehdyn oikaisuvaatimuksen
- pysyttää oikaisuvaatimuksen alaisen päätöksen voimassa.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- että kilpailutus peltolohkojen osalta käynnistetään uudelleen.

### **Tiedoksi**

Asianosainen, maankäyttö/Hämäläinen, maankäyttö, kaavoitus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Kunnanhallitus, § 270,27.08.2018**

**Kuntakehityslautakunta, § 125,30.10.2019**

**Kunnanhallitus, § 432,04.11.2019**

**Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 127,13.12.2019**

**Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 111,13.12.2019**

**Kuntakehityslautakunta, § 13, 27.02.2020**

**§ 13**

**Konduktöörinkuja, asemakaavan muutos nro 3509**

TUUDno-2018-1091

**Kunnanhallitus, 27.08.2018, § 270**

Valmistelijat / lisätiedot:

Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö, asko.honkanen@tuusula.fi

Kuntasuunnittelussa on todettu, että Jokelan taajaman keskeinen kortteli, joka on pääosin toteuttamaton, on kehityskelpoinen. Liitteenä on sijaintikartta sekä toteuttamattoman korttelin osan aluerajaus ajantasa-asemakaavalle merkittynä. Alue on Tuusulan kunnan omistuksessa. Korttelissa on tällä hetkellä lainvoimainen asuinkerrostalojen rakentamisen mahdollistama asemakaava. Kuntasuunnittelu on käynyt alustavia keskusteluja Lujatalo Oy -rakennusliikkeen kanssa korttelin toteuttamisesta. Rakennusliike on esittänyt oman näkemyksensä korttelin toteuttamisesta. Esitetty ratkaisu edellyttää asemakaavan muutosta, koska voimassa oleva asemakaava ei mahdollista esitetynlaista, korkeampaa ja vähän tehokkaampaa toteutusta.

Asemakaavan muuttamisen vireille asettamisesta ei ole vielä päätöstä eikä hanke ole vielä kaavoituksen työohjelmassa.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Harri Lipasti, vt. hallintojohtaja

Kunnanhallitus päättää, että

- Konduktöörinkujan asemakaavan muutos asetetaan vireille
- kaava lisätään kaavoituksen työohjelmaan kärkihankkeeksi
- korttelin kehittämiseksi tarvittavat sopimukset valmistellaan hyväksyttäväksi.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

**Kuntakehityslautakunta, 30.10.2019, § 125**

Valmistelijat / lisätiedot:

Konduktöörinkujan kaavoitus on tullut vireille vuonna 6.9.2018 kunnan aloitteesta. Asemakaavan laatimisesta on päättänyt kunnanhallitus kokouksessaan 27.8.2018.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Konduktöörinkujan asemakaavan muutos on merkitty Tuusulan kunnan kaavoitus suunnitelmaan 2019–2023 1-luokan kärkihankkeeksi. Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista edistämällä Jokelan keskustan täydennysrakentamista ja tiivistymistä rataan tukeutuen. Konduktöörinkujan asemakaavamuutoksen hyväksyminen on merkitty kunnan strategian toimenpiteeksi vuoden 2019 talousarvioon. Valtuustokauden tavoitteiden mukaisesti Tuusula kasvaa vahvasti ja hallitusti.

Suunnittelualue sijaitsee Tuusulan kunnan Jokelan taajamassa pääradan varrella. Hyrylän keskusta on noin 20 km, Hyvinkään ja Järvenpään keskustoihin noin 10 km. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettua aluetta ja kooltaan noin 1,9 ha. Alueen lounaisin osa on vielä rakentamaton asemakaavassa kerrostalorakentamista varten varattu alue (AK-23). Lisäksi suunnittelualueeseen on kaavateknisistä syistä, korttelinumeroiden päivittämiseksi, otettu mukaan kerrostaloalueen itäpuolinen pysäköintialue (LPA-8), sekä kerrostaloalueen (AK-23) jo rakentunut pohjoisosa.

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on tiivistää aluerakennetta Jokelan keskustan alueella. Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa hiukan korkeampien kerrostalojen rakentaminen rautatieaseman läheisyyteen. Asemakaavan muutos mahdollistaa yhden 8-kerroksisen ja kahden 6-kerroksisen kerrostalon rakentamisen. Kaavamuutoksen myötä alueelle muodostuu vain vähäisesti lisää rakennusoikeutta verrattaessa alueella voimassa olevaan asemakaavaan.

Kaavamuutosehdotuksessa AK-korttelin rakennusoikeus osoitetaan kerrosalaneliömetreinä ohjeellisille tontinosille. AK-korttelille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 8 600 k-m<sup>2</sup>. Aukkaita alueelle tulee noin 220. Kaavaratkaisun myötä AK- tonttien kerrosala kasvaa n. 1 540 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia olevan maanalaisen putkijohdon saneeraamisesta suunniteltua aiemmin. Muita kunnallisteknisiä kuluja ei aiheudu. Rakentaminen on kustannustehokasta alueen sijoituessa Jokelan tiiviin keskusta-alueen reunalle. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä, sekä rakennusoikeuden myynnistä ja/tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että pitkään rakentamattomana olevan korttelin rakentamismahdollisuus parantuu.

Jokelan osayleiskaavassa suunnittelualue on varattu asuntorakentamiselle (A). Osayleiskaavan mukaisesti A alueet on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa suunniteltava ympäristökuvaltaan monimuotoiseksi ja puutarhakaupunkimaiseksi käyttäen erilaisia talotyyppejä, ei kuitenkaan yli viisikerroksisia kerrostaloja. Jokelan keskustaa on perusteltua täydennysrakentaa myös aiemmin tyypillistä 4-5 -kerroksista rakentamista korkeammin. Jokelan sijainti junaradan varrella tukee keskustan tiivistymistä. Keskusta-alue rajautuu pohjois-, itä- ja länsisuunnassa olevaan pientalorakenteeseen, joten keskustan laajenemismahdollisuudet tulevaisuudessa ovat rajatut. Tästä syystä Jokelan kasvaessa, tulee nykyinen keskusta-alue tiivistymään ja rakentaminen kehittymään ennemmin korkeammaksi kuin laajemmalle alueelle.

Jokelan osayleiskaava on saanut lainvoiman vuonna 2008. Tuusulan yleiskaava 2040 tulee voimaan tullessaan korvaamaan Jokelan osayleiskaavan.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Yleiskaavaehdotuksessa alueen kerroslukua ei ole rajoitettu. Asemakaavan muutosehdotus on yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 6.9.–5.10.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vastaanotettiin 6 lausuntoa. Lausunnoista 5 oli luonteeltaan toteavia. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo lausui Jokelan keskustan tyypillisestä rakentamisesta ja kulttuuriarvoista. Lausunnon mukaan Jokelan keskustan täydennysrakentamiselle on ollut tyypillistä korkeimmillaan neljä-viisikerroksinen rakentaminen, joka on pysytellyt puurajan alapuolella. Maakuntamuseo pitää kuitenkin Konduktöörinkujan tapauksessa kerrosluvun maltillista korottamista mahdollisena. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty kirjallisia mielipiteitä.

Tuusulan kunta omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kunnan aloitteesta. Kaavan aloitusvaiheessa kaavaa valmisteltiin hankekaavana ja kaavaratkaisusta neuvoteltiin tulevan rakennuttajan kanssa. Rakennuttajan vetäytyttyä kaavahankkeesta, kaavatyö on valmisteltu loppuun itsenäisenä kaava-muutoksenaan, joka tukee Jokelan kehitystä ja keskusta-alueen tiivistymistä.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

- hyväksyy laaditun Konduktöörinkujan asemakaavan muutosehdotuksen
- asettaa asemakaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

## **Kunnanhallitus, 04.11.2019, § 432**

Valmistelijat / lisätiedot:

### **Ehdotus**

Esittelijä: Arto Lindberg, apulaispormestari

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Konduktöörinkujan asemakaavan muutosehdotuksen
- asettaa asemakaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 13.12.2019, § 127

Valmistelijat / lisätiedot:

Markus Torvinen, vt. sivistysjohtaja, markus.torvinen@tuusula.fi

Konduktöörinkujan kaavoitus on tullut vireille vuonna 6.9.2018 kunnan aloitteesta. Asemakaavan laatimisesta on päättänyt kunnanhallitus kokouksessaan 27.8.2018. Konduktöörinkujan asemakaavan muutos on merkitty Tuusulan kunnan kaavoitussuunnitelmaan 2019–2023 1-luokan kärkihankkeeksi. Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista edistämällä Jokelan keskustan täydennysrakentamista ja tiivistymistä rataan tukeutuen. Konduktöörinkujan asemakaavamuutoksen hyväksyminen on merkitty kunnan strategian toimenpiteeksi vuoden 2019 talousarvioon. Valtuustokauden tavoitteiden mukaisesti Tuusula kasvaa vahvasti ja hallitusti.

Suunnittelualue sijaitsee Tuusulan kunnan Jokelan taajamassa pääradan varrella. Hyrylän keskustaan on noin 20 km, Hyvinkään ja Järvenpään keskustoihin noin 10 km. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettua aluetta ja kooltaan noin 1,9 ha. Alueen lounaisin osa on vielä rakentamaton asemakaavassa kerrostalorakentamista varten varattu alue (AK-23). Lisäksi suunnittelualueeseen on kaavateknisistä syistä, korttelinumeroiden päivittämiseksi, otettu mukaan kerrostaloalueen itäpuolinen pysäköintialue (LPA-8), sekä kerrostaloalueen (AK-23) jo rakentunut pohjoisosa.

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on tiivistää aluerakennetta Jokelan keskustan alueella. Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa hiukan korkeampien kerrostalojen rakentaminen rautatieaseman läheisyyteen. Asemakaavan muutos mahdollistaa yhden 8-kerroksisen ja kahden 6-kerroksisen kerrostalon rakentamisen. Kaavamuutoksen myötä alueelle muodostuu vain vähäisesti lisää rakennusoikeutta verrattaessa alueella voimassa olevaan asemakaavaan.

Kaavamuutosehdotuksessa AK-korttelin rakennusoikeus osoitetaan kerrosalaneliömetreinä ohjeellisille tontinosille. AK-korttelille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 8 600 k-m<sup>2</sup>. Aukkaita alueelle tulee noin 220. Kaavaratkaisun myötä AK- tonttien kerrosala kasvaa n. 1 540 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia olevan maanalaisen putkijohdon saneeraamisesta suunniteltua aiemmin. Muita kunnallisteknisiä kuluja ei aiheudu. Rakentaminen on kustannustehokasta alueen sijoituessa Jokelan tiiviin keskusta-alueen reunalle. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä, sekä rakennusoikeuden myynnistä ja/tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että pitkään rakentamattomana olevan korttelin rakentamismahdollisuus parantuu.

Jokelan osayleiskaavassa suunnittelualue on varattu asuntorakentamiselle (A). Osayleiskaavan mukaisesti A alueet on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa suunniteltava ympäristökuvaltaan monimuotoiseksi ja puutarhakaupunkimaiseksi käyttäen erilaisia talotyyppejä, ei kuitenkaan yli viisikerroksisia kerrostaloja. Jokelan keskustaa on perusteltua täydennysrakentaa myös aiemmin tyypillistä 4-5 -kerroksista

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

rakentamista korkeammin. Jokelan sijainti junaradan varrella tukee keskustan tiivistymistä. Keskusta-alue rajautuu pohjois-, itä- ja länsisuunnassa olevaan pientalorakenteeseen, joten keskustan laajenemismahdollisuudet tulevaisuudessa ovat rajatut. Tästä syystä Jokelan kasvaessa, tulee nykyinen keskusta-alue tiivistymään ja rakentaminen kehittymään ennemmin korkeammaksi kuin laajemmalle alueelle.

Jokelan osayleiskaava on saanut lainvoiman vuonna 2008. Tuusulan yleiskaava 2040 tulee voimaan tullessaan korvaamaan Jokelan osayleiskaavan. Yleiskaavaehdotuksessa alueen kerroslukua ei ole rajoitettu. Asemakaavan muutosehdotus on yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 6.9.-5.10.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vastaanotettiin 6 lausuntoa. Lausunnoista 5 oli luonteeltaan toteavia. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo lausui Jokelan keskustan tyyppillisestä rakentamisesta ja kulttuuriarvoista. Lausunnon mukaan Jokelan keskustan täydennysrakentamiselle on ollut tyyppillistä korkeimmillaan neljä-viisikerroksinen rakentaminen, joka on pysytellyt puurajan alapuolella. Maakuntamuseo pitää kuitenkin Konduktöörinkujan tapauksessa kerrosluvun maltillista korottamista mahdollisena. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty kirjallisia mielipiteitä.

Tuusulan kunta omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kunnan aloitteesta. Kaavan aloitusvaiheessa kaavaa valmisteltiin hankekaavana ja kaavaratkaisusta neuvoteltiin tulevan rakennuttajan kanssa. Rakennuttajan vetäytyttyä kaavahankkeesta, kaavatyö on valmisteltu loppuun itsenäisenä kaava-muutoksenaan, joka tukee Jokelan kehitystä ja keskusta-alueen tiivistymistä.

### **Kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausunto:**

Kasvatus- ja sivistyslautakunnalla ei ole huomauttamista Konduktöörinkujan asemakaavan muutosehdotukseen nro 3509.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara tuulehmuvi

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää antaa Konduktöörinkujan asemakaavan muutosehdotukseen nro 3509 asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

## **Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 13.12.2019, § 111**

Valmistelijat / lisätiedot:

Ulla Kinnunen, kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, ulla.kinnunen@tuusula.fi

Konduktöörinkujan kaavoitus on tullut vireille vuonna 6.9.2018 kunnan aloitteesta. Asemakaavan laatimisesta on päättänyt kunnanhallitus kokouksessaan 27.8.2018.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Konduktöörinkujan asemakaavan muutos on merkitty Tuusulan kunnan kaavoitus suunnitelmaan 2019–2023 1-luokan kärkihankkeeksi. Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista edistämällä Jokelan keskustan täydennysrakentamista ja tiivistymistä rataan tukeutuen. Konduktöörinkujan asemakaavamuutoksen hyväksyminen on merkitty kunnan strategian toimenpiteeksi vuoden 2019 talousarvioon. Valtuustokauden tavoitteiden mukaisesti Tuusula kasvaa vahvasti ja hallitusti.

Suunnittelualue sijaitsee Tuusulan kunnan Jokelan taajamassa pääradan varrella. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettua aluetta ja kooltaan noin 1,9 ha. Alueen lounaisin osa on vielä rakentamaton asemakaavassa kerrostalorakentamista varten varattu alue (AK-23). Lisäksi suunnittelualueeseen on kaavateknisistä syistä, korttelinumeroiden päivittämiseksi, otettu mukaan kerrostaloalueen itäpuolinen pysäköintialue (LPA-8), sekä kerrostaloalueen (AK-23) jo rakentunut pohjoisosa.

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on tiivistää aluerakennetta Jokelan keskustan alueella. Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa hiukan korkeampien kerrostalojen rakentaminen rautatieaseman läheisyyteen. Asemakaavan muutos mahdollistaa yhden 8-kerroksisen ja kahden 6-kerroksisen kerrostalon rakentamisen. Kaavamuutoksen myötä alueelle muodostuu vain vähäisesti lisää rakennusoikeutta verrattaessa alueella voimassa olevaan asemakaavaan.

Kaavamuutosehdotuksessa AK-korttelin rakennusoikeus osoitetaan kerrosalaneliömetreinä ohjeellisille tontinosille. AK-korttelille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 8 600 k-m<sup>2</sup>. Asukkaita alueelle tulee noin 220. Kaavaratkaisun myötä AK- tonttien kerrosala kasvaa n. 1 540 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että pitkään rakentamattomana olevan korttelin rakentamismahdollisuus parantuu. Rakentaminen on kustannustehokasta alueen sijoituessa Jokelan tiiviin keskusta-alueen reunalle. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä, sekä rakennusoikeuden myynnistä ja/tai vuokraamisesta.

Jokelan osayleiskaavassa suunnittelualue on varattu asuntorakentamiselle (A). Osayleiskaavan mukaisesti A alueet on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa suunniteltava ympäristökuvaltaan monimuotoiseksi ja puutarhakaupunkimaiseksi käyttäen erilaisia talotyyppejä, ei kuitenkaan yli viisikerroksisia kerrostaloja. Jokelan keskustaa on perusteltua täydennysrakentaa myös aiemmin tyyppillistä 4-5 -kerroksista rakentamista korkeammin. Jokelan sijainti junaradan varrella tukee keskustan tiivistymistä. Keskusta-alue rajautuu pohjois-, itä- ja länsisuunnassa olevaan pientalorakenteeseen, joten keskustan laajenemismahdollisuudet tulevaisuudessa ovat rajatut. Tästä syystä Jokelan kasvaessa, tulee nykyinen keskusta-alue tiivistymään ja rakentaminen kehittymään ennemmin korkeammaksi kuin laajemmalle alueelle.

Jokelan osayleiskaava on saanut lainvoiman vuonna 2008. Tuusulan yleiskaava 2040 tulee voimaan tullessaan korvaamaan Jokelan osayleiskaavan. Yleiskaavaehdotuksessa alueen kerroslukua ei ole rajoitettu. Asemakaavan muutosehdotus on yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 6.9.–5.10.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vastaanotettiin 6 lausuntoa. Lausunnoista 5 oli luonteeltaan

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

toteavia. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo lausui Jokelan keskustan tyypillisestä rakentamisesta ja kulttuuriarvoista. Lausunnon mukaan Jokelan keskustan täydennysrakentamiselle on ollut tyypillistä korkeimmillaan neljä-viisikerroksinen rakentaminen, joka on pysytellyt puurajan alapuolella. Maakuntamuseo pitää kuitenkin Konduktöörinkujan tapauksessa kerrosluvun maltillista korottamista mahdollisena. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty kirjallisia mielipiteitä.

Tuusulan kunta omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kunnan aloitteesta. Kaavan aloitusvaiheessa kaavaa valmisteltiin hankekaavana ja kaavaratkaisuista neuvoteltiin tulevan rakennuttajan kanssa. Rakennuttajan vetäytyttyä kaavahankkeesta, kaavatyö on valmisteltu loppuun itsenäisenä kaava-muutoksena, joka tukee Jokelan kehitystä ja keskusta-alueen tiivistymistä.

### **Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausunto:**

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta pitää esitettyä asemakaavamuutosta perusteltuna. Se parantaa tiiviin ja elinvoimaisen keskustan rakentumisedellytyksiä Jokelassa. Paikointusalueen (LPA-8) osalta on huolehdittava siitä, että aluetta rajaamaan ja jäsentämään aiotut autokatokset ja autotallit sekä viheralueiden istutukset ja rakenteet eivät sulje Nukarintien mutkasta nykyisin avautuvaa viehättävää näkymää tiilitehtaalle.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Tiina Simons, sivistysjohtaja

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää antaa Konduktöörinkujan asemakaavan muutosehdotukseen nro 3509 asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

## **Kuntakehityslautakunta, 27.02.2020, § 13**

Valmistelija / lisätiedot:

### Liitteet

- 1 H Konduktöörinkuja asemakaavaselostus, KKL 27.2.2020.
- 2 H Konduktöörinkuja, kaavakartta, KKL 27.2.2020
- 3 H Konduktöörinkuja, selostuksen liitekooste, KKL 27.2.2020
- 4 H Konduktöörinkuja, suunnittelun alueen sijainti, KKL 27.2.2020

### **Perustelut:**

Kunnanhallitus hyväksyi kokouksessaan 4.11.2019 Konduktöörinkujan asemakaavan muutosehdotuksen, ja päätti asettaa sen nähtäville. Kaavaehdotus oli julkisesti

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

nähtävillä 14.11.-16.12.2019 välisenä aikana TuusInfo asiakaspalvelun tiloissa, Jokelan kirjastossa sekä kunnan nettisivuilla. Nähtävilläolon aikana järjestettiin kaavapäivystys Jokelan kirjastossa 4.12.2019.

Asemakaavan muutosehdotuksesta annettiin yksi muistutus ja 12 lausuntoa. Muistutukseen ja lausuntoihin laaditut vastineet ovat liitteenä. Verkonhaltijoiden lausunnot olivat luonteeltaan toteavia. Muut lausunnot koskettivat mm. kerroskorkeuksia, arkkitehtuurin laatua, viherympäristöä, liikennejärjestelyjä, maaperää, hulevesien hallintaa ja melumääräystä. Kaavamääräyksiä ja selostusta on täydennetty lausuntojen perusteella. Muistutus liittyi erityisesti kerroskorkeuksiin ja viherympäristöön. Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Keskeisin kaavaan tehty muutos on yhden 8-kerroksisen rakennuksen madaltaminen muiden tavoin 6-kerroksiseksi. Ratkaisuun päädyttiin Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon, Jokelan omakotiyhdistyksen, sekä muistutuksen johdosta.

#### **Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset:**

Muistutuksen johdosta:

- Asemakaavan AK-tontille on lisätty määräys puutarhakaupunki-identiteetin huomioimisesta piha-alueen istutuksissa. Asemakaavaehdotuksen mukainen 8-kerroksinen rakennus on madallettu kahden muun rakennuksen tavoin 6-kerroksiseksi.
- Selostusta on täydennetty vastaavilta osin

ELY-keskuksen lausunnon johdosta:

- Melumääräystä on tarkennettu ja virheellinen valtioneuvoston päätöksen numero melumääräyksestä on korjattu.
- Selostusta on täydennetty vastaavilta osin.

Ympäristökeskuksen lausunnon johdosta:

- Asemakaavan AK-tontille on lisätty hulevesimääräys sekä määräys maaperän selvittämisestä ja mahdollisten tiilijätteiden poistamisesta tontilta ennen rakentamiseen ryhtymistä.
- Selostusta on täydennetty vastaavilta osin.

Museoviraston ja Jokelan omakotiyhdistyksen lausuntojen johdosta:

- Asemakaavaehdotukseen merkitty yksi 8-kerroksinen rakennus on madallettu kahden muun rakennuksen tavoin korkeintaan 6-kerroksiseksi.
- Arkkitehtuurin laatua koskevaa kaavamääräystä AK-tontilla on tarkennettu lisäämällä rakennuksen julkisivumateriaaleja, kattomuotoa ja massaa koskevia yleisiä määräyksiä.
- Selostusta on täydennetty vastaavilta osin.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausunnon johdosta:

- Asemakaavassa puistomuuntamolle varatulle vm-alueelle on annettu lisämääräys avoimien näkymien säilyttämiseksi Nukarintieltä tiilitehtaan suuntaan.
- Selostusta on täydennetty vastaavilta osin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Muutokset eivät edellytä asemakaavan muutosehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

- hyväksyy laaditun Konduktöörinkujan asemakaavan muutoksen sekä lausuntoihin ja muistutukseen laaditut vastineet
- ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Konduktöörinkujan asemakaavan muutoksen.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 14

### Riihikallio, Peurantie, kaavamuutoshakemus

TUUDno-2019-1912

Valmistelija / lisätiedot:

Henna Lindström, yleiskaavasuunnittelija, henna.lindstrom@tuusula.fi

Liitteet

1 Riihikallio Peurantie, kaavahakemuksen karttaliite

#### **Kaava- ja kaavamuutoshakemusten käsittely**

Jos maanomistaja tekee aloitteen kaavan muuttamisesta tai laatimisesta ja alueen kaavoittaminen koskee maanomistajan etua, oikeutta ja velvollisuutta sillä tavoin välittömästi, on hänellä oikeus saada kunnan viranomaisen ratkaisu aloitteeseensa. Asemakaavoja koskevat hakemukset käsitellään kuntakehityslautakunnassa ja kunnanhallituksessa. Mikäli hakemuksesta tehdään myönteinen päätös, laaditaan hakijan ja kunnan välille kaavoituksen käynnistämissopimus kun hanke on todettu I-prioriteetin hankkeeksi eli ns. kärkihankkeeksi. Käynnistämissopimuksen hyväksymisen jälkeen kaavahanke käynnistyy.

Mikäli kuntakehityslautakunta ja kunnanhallitus tekevät kielteisen päätöksen kaavamuutoshankkeeseen, hakija voi tehdä päätöksestä oikaisuvaatimuksen, jonka käsittelee kunnanhallitus. Tästä kunnanhallituksen oikaisuvaatimuksen käsittelypäätöksestä voi valittaa - maanomistajan aloitteeseen annettu kunnan viranomaisen ratkaisu kaavan muuttamisesta tai laatimisesta on valituskelpoinen ja siitä voidaan tehdä kunnallisvalitus (KHO 4.4.2003 t. 851). Myös kunnan päätös, jolla maanomistajan aloitteesta vireille tulleen kaavahankkeen valmistelu on keskeytetty, on valituskelpoinen ja tästäkin voidaan tehdä kunnallisvalitus (KHO 27.10.2009 t. 2628). Kunnanhallituksen päätöksestä tulee tehdä ensin oikaisuvaatimus. Sen sijaan kunnan omasta aloitteesta tehty päätös kaavan muuttamisesta on vain valmistelua eikä tästä päätöksestä voi valittaa (KHO 2003:16).

#### **Hakemus**

Maanomistaja hakee asemakaavan laatimista kiinteistöilleen Peurantiellä.

Kaavan laatimisen tarkoituksena hakija esittää: *"Koska alueella on kova kysyntä omakotitonteista, ja infra on valmiina, on järkevää kaavoittaa omistamani kiinteistöt."*

#### **Kaavoitustilanne**

Alueella ei ole asemakaavaa. Hyrylän laajentumissuuntien osayleiskaavassa alueelle ei ole osoitettu käyttötarkoituserkintää. Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Hyrylän laajentumissuuntien osayleiskaavan 9.4.2001. Kaavassa on osoitettu maa- ja metsätalousalueet, virkistysalueet, suojelualueet, erityisalueet ja vesialueet sekä tieverkko. Osayleiskaava on tieverkon osalta oikeusvaikutukseton. Osayleiskaava koskee niitä alueita, joilla on käyttötarkoituserkintä tai muu alueen käyttöä ohjaava merkintä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Hakemuksen kohde sijoittuu Uudenmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueelle.

Kunnassa on vireillä yleiskaavan laadinta. Hakemuksen kohteena olevat kiinteistöt sijoittuvat Tuusulan yleiskaava 2040 –ehdotuksessa toisessa vaiheessa toteutettavalle omakotivaltaiselle asuinalueelle (AO-2). Alue tullaan asemakaavoittamaan, kunhan pääosa yleiskaavassa I-vaiheen asumisen laajenemisalueiksi merkityistä kohteista on kaavoitettu ja otettu käyttöön.

### Harkinta

Valtuusto on kokouksessaan 9.12.2019 § 167 hyväksynyt kaavoitussuunnitelman vuosille 2020 – 2024. Kaavoitussuunnitelmaan on ohjelmoitu seuraavan viiden vuoden aikana laadittavat tai aloitettavat asemakaavahankkeet. Hankkeet on nostettu kaavoitussuunnitelmaan Tuusulan yleiskaava 2040 –ehdotuksessa ensimmäisessä vaiheessa (noin vuoteen 2030 mennessä) toteutettaviksi suunnitelluista asumisen laajenemisalueista. Kunnan väestökasvusuunnitteen mukaan hankkeita on kattavasti eikä Peurantien ja Tuusulanväylän välisen alueen asemakaavoittamisella ole täten kunnan kannalta kiire. Alue tullaan asemakaavoittamaan yleiskaavan tavoitteen mukaisesti arviolta vuoden 2030 jälkeen

### Ehdotus

Esittelijä: Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, ettei asemakaavahanketta käynnistetä tässä vaiheessa.

---

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Vesa Lundberg teki palautusesityksen asian palauttamiseksi uudelleen valmisteluun Riitta Nybäckin kannattamana.

Koska oli tehty kannatettu palautusesitys, puheenjohtaja esitti toimitettavaksi asian ratkaisemiseksi nimenhuutoäänestyksen. Äänestysesitykseksi hyväksyttiin puheenjohtajan esitys, jonka mukaan asian käsittelyä tässä kokouksessa kannattavat äänestävät "jaa", ja asian palauttamista uudelleen valmisteluun kannattavat äänestävät "ei".

Suoritetussa äänestyksessä asian käsittelyä tässä kokouksessa kannattivat Toni Luode, Liisa Sorri ja Margita Winqvist ja asian palauttamista uudelleen valmisteluun kannattivat Riitta Nybäck, Vesa Lundberg, Johanna Sipiläinen, Mika Heino, Jukka Virtanen, Päivö Kuusisto, Antti Vaittinen, Ulla Palomäki ja Mika Mäki- Kuhna.

Puheenjohtaja totesi Vesa Lundbergin palautusesityksen tulleen kuntakehityslautakunnan päätökseksi äänin 9-3.

### Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti äänin 9-3

- hyväksyä asian palauttamisen käsittelyyn.

Ulla Rosenqvist poistui kokouksesta ennen äänestystä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 15

### Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Kuntakehitysjohtaja

muu päätös:

§ 7 Määräalan osto, Jokela, 11.02.2020

§ 10 A-Kruunu Oy, suunnitteluvaraus kortteliin 5714, Puustellinmetsän asemakaava-alue, 18.02.2020

Maankäyttöpäällikkö

§ 4 Parma Oy, maa-alueen vuokraaminen kiinteistöstä 858-401-4-179 Fallbackankaari, 22.01.2020

§ 5 Pyylähti Oy, maa-alueen vuokraaminen kiinteistöstä 858-411-2-196 Västerskog, Ruotsinkylä, 29.01.2020

§ 6 Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä, maa-alueen käyttöoikeussopimus kiinteistön 858-409-15-87 Metsäpuisto alueella, Vaunukangas, 29.01.2020

§ 7 Viljelysmaan vuokraamatta jättäminen, peltolohkot 8580186732 ja 8580314347, 29.01.2020

§ 8 Kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 30.01.2020

§ 9 Kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 30.01.2020

§ 10 Kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 30.01.2020

§ 11 Kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 30.01.2020

§ 13 Kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 30.01.2020

§ 14 Kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 30.01.2020

§ 15 Kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 30.01.2020

§ 16 Kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 30.01.2020

§ 18 Kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 30.01.2020

§ 19 Kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 30.01.2020

§ 20 Kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 30.01.2020

§ 21 Kiinteistön vuokraaminen, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 30.01.2020

§ 22 Kiinteistön vuokraaminen, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 30.01.2020

§ 23 Kiinteistön vuokraaminen, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 30.01.2020

§ 24 Kiinteistön vuokraaminen, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 30.01.2020

§ 25 Kiinteistön vuokraaminen, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 30.01.2020

§ 27 Rakennus Area Oy, kiinteistöjen 858-21-6424-3 ja 858-21-6424-4 vuokraus, Peltokaari, Jokela, 03.02.2020

§ 28 Telia Finland Oyj, maa-alueen vuokraaminen kiinteistöstä 858-401-1-63 Soranottopaikka, Hyrylä, 10.02.2020

§ 29 Auris Kaasunjakelu Oy, maa-alueen vuokraaminen kiinteistöstä 858-401-5-453 Aurinkomäki, Rykmentinpuisto, 10.02.2020

§ 30 Viljelysmaan vuokraaminen 2020 - 2025, vuokrasopimuksen jatkaminen, 14.02.2020

§ 31 Kuljetus R. Stenvall Oy, vuokrasopimuksen muuttaminen, kiinteistö 858-401-3-81 Santala, Sula, 14.02.2020

§ 32 Kiinteistön vuokraus, Peltokaari, Jokela, 17.02.2020

§ 33 Kiinteistön vuokraaminen, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 17.02.2020

§ 34 Kiinteistön vuokraaminen, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 17.02.2020

§ 35 Kiinteistön vuokraaminen, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 17.02.2020

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

§ 36 Viljelysmaan vuokraaminen 2020 - 2025, 18.02.2020

rahoitus- tai maksuliikennepäätös:

§ 12 Kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 30.01.2020

**Ehdotus**

Esittelijä: Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

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

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Kuntakehityslautakunta, § 6, 15.01.2020**  
**Kuntakehityslautakunta, § 16, 27.02.2020**

**§ 16**  
**Ilmoitusasiat**

TUUDno-2019-2653

**Kuntakehityslautakunta, 15.01.2020, § 6**

Kaavoituspäällikön 18.12.2019 tekemä poikkeamispäätös.

Yleiskaavasuunnittelijan 18.12.2019 tekemät suunnittelutarveratkaisupäätökset.

Hallituksen päätökset:

16.12.2019 Yritysalue Rykmentinpuisto III, asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus

Valtuuston päätökset:

9.12.2019 Kaavoitussuunnitelma 2020 - 2024

9.12.2019 Häriskivi, asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus

**Päätös**

Kuntakehityslautakunta päätti merkitä asiat tiedoksi.

---

**Kuntakehityslautakunta, 27.02.2020, § 16**

Kunnanhallitus 3.2.2020:

§ 40 Vastaus HHO:lle Sulan työpaikka-alue I:n kaavasta tehtyyn valitukseen.

Valtuusto 27.1.2020:

§ 3 Eron myöntäminen Marko Härköselä

§ 4 Rakennuskiellon jatkaminen, korttelit 5509 ja 33228

Hyte-lautakunta 21.1.2020

§ 5 Hyrylän liike- ja palvelukeskus, tavoitteiden tarkentaminen

Yleiskaavasuunnittelijan suunnittelutarveratkaisupäätökset, julkipanolista 30.1.2020

Kaavoituspäällikön poikkeamispäätökset, julkipanolista 21.2.2020

**Ehdotus**

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Merkitään tiedoksi.

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 17

### Muut asiat

Kaava suunnittelija Petteri Puputti esittelee yrityskaavojen tilannekatsausta.

Keskustelua tutustumismatkasta Porvooseen.

Asko Honkanen esittelee Hyrylän keskustan kehityssuunnitelmaa.

### Päätös

Kuntakehityslautakunta keskusteli:

- yrityskaavojen tilanteesta
- tutustumismatkasta Porvooseen
- Hyrylän keskustan kehityssuunnitelmasta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## Kunnallisvalitus

§12

### Kunnallisvalitusohje

#### VALITUSOSOITUS

##### Valitusoikeus ja valituksen perusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun muutettu päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

##### Valitusviranomainen

Päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella Helsingin hallinto-oikeudelta. Valitusviranomaisen yhteystiedot

Ensisijaisesti valitus tehdään hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

tai

Helsingin hallinto-oikeus  
Radanrakentajantie 5  
00520 Helsinki  
Puhelin 029 56 42000  
sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

##### Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

##### Tiedoksisaanti

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

MRL 188 §:n 3 momentin mukaan kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon samaan aikaan, kun päätöksen katsotaan kuntalain 140 §:n mukaisesti tulleen kunnan jäsenen tietoon.

Muista kuin em. päätöksistä asianosaisten katsotaan saaneen 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.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

### **Valituksen muoto ja sisältö**

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta. Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Oikaisuvaatimuksen tekijä saa valittaessaan oikaisuvaatimus päätöksestä esittää vaatimuksilleen uusia perusteluja. Hän saa esittää uuden vaatimuksen vain, jos se perustuu olosuhteiden muutokseen tai oikaisuvaatimuksen tekemisen määräajan päättymisen jälkeen valittajan tietoon tulleeseen seikkaan.

Valitukseen on liitettävä:

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### **Valitusasiakirjojen toimittaminen**

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaisille ennen valitusajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Asiakirjat toimitetaan viranomaisen asiointiosoitteeseen lähettäjän omalla vastuulla. Tämä voidaan tehdä myös postitse, sähköisesti tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

### **Oikeudenkäyntimaksu**

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy <https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijulkisuus/maksut/oikeudenkaantimaksuthallinto-oikeudessa.htm>

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Muutoksenhakukielto**

§8, §9, §10, §11, §13, §14, §15, §16, §17

**Muutoksenhakukielto**

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