

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Aika 18.11.2019, klo 15:00 - 16:00

Paikka Kokoustila Ostari, Koskenmäenpolku 4

Käsitellyt asiat

§ 17 Kokouksen avaus

§ 18 Kasvun ja talouden hallintaohjelma

§ 19 Hyrylän liike- ja palvelukeskus, tavoitteiden tarkentaminen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Arto Lindberg, puheenjohtaja
Anna Yltävä
Anu Åberg, saapui 15:09
Eeva-Liisa Nieminen
Harri Lipasti
Ilmari Sjöblom
Janne Mellin, saapui 15:17
Johanna Sipiläinen
Jussi Salonen, saapui 15:09
Kari Kinnunen
Kim Kiuru
Lea Ahonen
Mika Mäki-Kuhna
Sanna Kervinen
Seppo Noro

Muut saapuvilla olleet

Tuula Hyttinen, kunnansihteeri, sihteeri
Markku Vehmas, talousjohtaja, § 18
Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö, § 19
Marko Härkönen, kuntakeitysjohdaja, § 19

Poissa

Aarno Järvinen
Kati Lepojärvi
Monica Avellan
Raimo Stenvall
Ulla Palomäki

Allekirjoitukset

Arto Lindberg
Puheenjohtaja

Tuula Hyttinen
Sihteeri

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Julkaistu yleisessä tietoverkossa 20.11.2019

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 17

Kokouksen avaus

Puheenjohtaja avaa kokouksen todeten läsnäolijat.

Päätös

Puheenjohtaja avasi kokouksen todeten läsnäolijat.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Konsernijaosto, § 50,26.08.2019

Kunnanhallitus, § 329,26.08.2019

Konsernijaosto, § 56,30.09.2019

Kunnanhallitus, § 381,30.09.2019

Konsernijaosto, § 67,28.10.2019

Kunnanhallitus, § 429,04.11.2019

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, § 18, 18.11.2019

§ 18

Kasvun ja talouden hallintaohjelma

TUUDno-2019-1675

Konsernijaosto, 26.08.2019, § 50

Valmistelijat / lisätiedot:

Markku Vehmas

markku.vehmas@tuusula.fi

talousjohtaja

Tuusulan talousarvion 2020 ja taloussuunnitelman 2020 - 2024 lähtökohtana on käyttötalouden tasapaino ja ylijäämäinen tulos sekä velkaantumisen hallittu kasvu. Tavoitteena on parantaa kunnan tulonmuodostusta vauhdittamalla uusien yritysalueiden kehittämistä, tonttikauppaa sekä muiden kunnan elinvoimaa vahvistavia toimenpiteitä. Investoinneilla tuetaan kunnan strategian mukaisten tavoitteiden saavuttamista sekä modernisoidaan palveluverkkoa. Lähtökohtana on, että henkilöstömäärää arvioidaan kriittisesti, ottaen huomioon erityisesti palvelutarpeen ja asiakasmäärien muutokset eri toimialueilla. Palvelutarpeiden aiheuttamaan kustannuspaineen kasvuun pyritään edelleen vastaamaan kevyemmällä ja ennaltaehkäisyyn painottuvilla palveluilla. Keusoten kanssa tehtävällä edunvalvonnalla, omistajaohjauksella ja tiiviillä yhteistyöllä tähdätään sote-palveluiden menokehityksen tiukkaan hallintaan.

Kunnanhallituksen 17.6.2019 päättämän talousarviokehyksen mukaan Tuusulan kunnan tulos asettuisi vuonna 2020 noin 0,7 milj. euroa alijäämäiseksi (kunta + vesihuoltoliikelaitos 0,1 milj. euroa ylijäämäinen). Taloussuunnitelmavuosina kunnan velkaantuminen jatkuisi nopeana, vaikka taloussuunnitelman lähtökohtana onkin selkeästi ylijäämäinen käyttötalous. Kunnan lainamäärä nousisi noin 250 milj. euroon. Kunnan nopean velkaantumiseen vaikuttaa keskeisesti tulo-rahoituksen riittämättömyys suunnitteilla olevaan investointitasoon nähden. Kunnan toiminnan ja investointien rahoitusvajetta keskeisesti kuvaava toiminnan ja investointien rahavirta on ollut vuodesta 2012 lähtien selkeästi negatiivinen. Taloussuunnitelman 2020 - 2024 mukaan investointien rahoitusvajeen arvioidaan nousevan tarkastelukaudella yhteensä noin 130 milj. euroon.

Tuusulan kunnan tuloslaskelmat ovat olleet keskimäärin lähellä nollassa viime vuosina. Kiihtyvän investointitason ja kasvavan poisto- ja korkorasitteen myötä ylijäämäisen tuloksen tekeminen vaikeutuu entisestään. Pidemmällä tähtäimellä riskinä on korkoympäristön muutos; matalien korkojen aikana tapahtuva voimakas velkaantuminen voi korkojen nousun realisoituessa aiheuttaa merkittäviä sopeutustarpeita kunnan toimintaan.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kunnan kestävän kasvun turvaamiseksi on tärkeää saattaa kunnan käyttötalouden ja investointien mitoitus vastaamaan kunnan tulo-rahoitus pohjan kantokykyä. Käytännössä kunnan tulojen tulee pitkällä aikavälillä riittää kokonaiskustannusten kattamiseen, joita aiheutuu palvelutuotannosta, investoinneista ja rahoituskuluista. Myös tulevat lainalyhennykset tulee ottaa huomioon.

Kunnan taloutta on tarkasteltu kunnan talousarviovalmistelun yhteydessä tavanomaisesti neljän vuoden aikajänteellä. Nykytilanteessa talous- ja rahoitussuunnittelua on tarpeen arvioida pidemmällä aikajänteellä, jotta tulevien vuosien käyttötalous, tulo-rahoitus ja investoinnit saadaan kestäväälle uralle. Lähtökohdana on samalla priorisoida käyttötalousmenoja ja investointeja siten, että ne tukisivat paremmin kunnan strategian toteuttamista, toimintojen tuottavuuden parantamista sekä tulo-rahoitus pohjan vahvistamista.

Kunnassa työstitetään alkusyksyn 2019 aikana toimenpiteitä ja laskelmia, joilla tähdätään tulo-rahoituksen vahvistamiseen ja velkaantumisen hidastamiseen sekä myöhemmässä vaiheessa lainakannan vähentämiseen. Työskentelyn tuotoksena muodostuu Kasvun ja talouden hallintaohjelma kunnan toiminnan ja talouden ohjauksen tueksi sekä talouden tasapainottamiseksi. Ohjelman keskeisinä tavoitteina ovat

- turvata kunnan strategian mukaisten kasvu- ja palveluverkkoinvestointien toteuttaminen
- välttää ajautuminen palveluiden karsimiseen sekä ehkäistä tarvetta veroasteen kiristämiseksi.
- Kasvun ja talouden hallintaohjelman valmistelu on käynnistetty kuluvaan kesään aikana. Työsuunnitelma tuodaan kunnanhallituksen käsittelyyn 26.8.2019. Kasvun ja talouden hallintaohjelmaa on määrä valmistella talousarvion aikataulujen mukaisesti siten, että ohjelma tuodaan kunnan päätöselinten käsittelyyn saman aikaisesti talousarvion 2020 kanssa.

Ehdotus

Esittelijä: Markku Vehmas, talousjohtaja

Konsernijaosto päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että

KUNNANHALLITUS päättää

- käynnistää Tuusulan kunnan Kasvun ja talouden hallintaohjelman valmistelun liitteenä olevan työsuunnitelman mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 26.08.2019, § 329

Valmistelijat / lisätiedot:
Markku Vehmas

Ehdotus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Esittelijä: Arto Lindberg, valtuuston puheenjohtaja

Kunnanhallitus päättää

- käynnistää Tuusulan kunnan Kasvun ja talouden hallintaohjelman valmistelun liitteenä olevan työsuunnitelman mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Markku Vehmas oli asiantuntijana kokouksessa.

Konsernijaosto, 30.09.2019, § 56

Valmistelijat / lisätiedot:

Markku Vehmas
markku.vehmas@tuusula.fi
talousjohtaja

Kunnanhallitus 30.9.2019

Kunnanhallitus päättää

- merkitä asian tiedoksi ja antaa tarvittavat linjaukset jatkovalmistelua varten.

Kunnanhallitus käsittelee asiaa em. ehdotuksen pohjalta.

Ehdotus

Esittelijä: Markku Vehmas, talousjohtaja

Konsernijaosto merkitsee asian tiedoksi.

Päätös

Merkittiin tiedoksi.

Kunnanhallitus, 30.09.2019, § 381

Valmistelijat / lisätiedot:

Markku Vehmas

Ehdotus

Esittelijä: Arto Lindberg, valtuuston puheenjohtaja

Kunnanhallitus päättää

- merkitä asian tiedoksi ja antaa tarvittavat linjaukset jatkovalmistelua varten.

Päätös

Merkittiin tiedoksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Markku Vehmas oli asiantuntijana kokouksessa.

Konsernijaosto, 28.10.2019, § 67

Valmistelijat / lisätiedot:
Markku Vehmas
markku.vehmas@tuusula.fi
talousjohtaja

Ehdotus

Esittelijä: Markku Vehmas, talousjohtaja

Konsernijaosto päättää

- merkitä asian tiedoksi ja antaa tarvittavat linjaukset jatkovalmistelua varten.

Päätös

Merkittiin tiedoksi.

Kunnanhallitus, 04.11.2019, § 429

Valmistelijat / lisätiedot:
Markku Vehmas

Kunnassa on työstetty alkusyksyn 2019 aikana toimenpiteitä ja niihin liittyviä laskelmia kunnan pitkän tähtäimen talouden tasapainottamisen tueksi. Kasvun ja talouden hallintaohjelman tavoitteena on kunnan tulorahoituksen vahvistaminen, velkaantumisen hidastaminen sekä myöhemmässä vaiheessa lainakannan vähentäminen.

Tuusulan kunnan pitkän aikavälin talouden kehityksestä on tehty skenaariotarkastelua. Skenaarioiden rakentamisessa on erityisesti arvioitu merkittävien yritys- ja asuinalueiden vaatimia investointeja sekä myyntivoittojen ja sopimuskorvausten kehitystä, vajaakäytössä olevien kiinteistöjen myyntejä, palveluverkon uudistamisen talousvaikutuksia (ml. väistötilojen kustannukset), henkilöstökulujen ja Keusoten maksuosuuden kehitystä, prosessien kehittämisen säästöpotentiaalia sekä kunnan taloudellisen aseman ja velkaantumisen kehitystä.

Kunnanhallituksen arvioitavaksi tuodaan 4.11.2019 talouden perusskenaario sekä kaksi vaihtoehtoista skenaariota. Tavoitteena on mm. arvioida skenaarioiden

- lähtökohtia ja oletuksia
- tulojen, menojen ja investointien määrää, kehitystä ja aikajännettä
- tavoitteellisuutta ja realistisuutta
- riskejä.

Skenaarioiden pohjalta työstettävät linjaukset ja toimenpiteet tuodaan kunnanhallituksen käsittelyyn 18.11.2019. Kasvun ja talouden hallintaohjelma tuodaan kokonaisuutena valtuuston päätettäväksi 9.12.2019.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Ehdotus

Esittelijä: Arto Lindberg, valtuuston puheenjohtaja

Kunnanhallitus päättää

- merkitä asian tiedoksi.

Päätös

Merkittiin tiedoksi.

Markku Vehmas oli asiantuntijana kokouksessa.

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, 18.11.2019, § 18

Valmistelija / lisätiedot:
Markku Vehmas

Liitteet

1 Kasvun ja talouden hallintaohjelma 2019, khall 18.11.2019

Kunnanhallitus 18.11.2019

Taustaa

Kunnassa on valmisteltu alkusyksyn 2019 aikana toimenpiteitä ja laskelmia kunnan pitkän tähtäimen talouden tasapainottamisen tueksi. Kasvun ja talouden hallintaohjelman tavoitteena on kunnan tulorahoituksen vahvistaminen, velkaantumisen hidastaminen sekä myöhemmässä vaiheessa lainakannan vähentäminen.

Skenaariotarkastelu

Kasvun ja talouden hallintaohjelmassa on tehty skenaariotarkastelua kunnan pitkän aikavälin talouden kehityksestä. Skenaarioiden rakentamisessa on keskitetty kunnan talouden kannalta keskeisten rakenteiden ja osa-alueiden talousvaikutusten arviointiin;

- merkittävien yritys- ja asuinalueiden vaatimiin investointeihin sekä tonttimaan myyntivoittojen ja sopimuskorvausten kehitykseen
- palveluverkon uudistamisen talousvaikutuksiin sekä vajaakäytössä olevien kiinteistöjen myynteihin
- henkilöstökulujen ja Keusoten maksuosuuden kehitykseen
- toiminnan ja prosessien kehittämisen vaikutuksiin sekä
- kunnan taloudellisen aseman ja velkaantumisen kehitykseen, investointien ja velkaantumisen käyttötalousvaikutuksiin (ml. poisto- ja korkorasite).

Ohjelmassa on myös arvioitu kunnan verotulojen kehitystä; vuodet 2020 - 2022 Kuntaliiton veroennustekehikon mukaan ja vuodesta 2023 alkaen verotulojen kasvuksi

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

on arvioitu 2 %/vuosi. Uusien yritysalueiden rakentamisen ennakoitaan heijastuvan positiivisesti kiinteistöverojen kertymään; kiinteistöverojen kasvuksi on arvioitu vuosina 2024 - 2025 2,5 % ja vuosina 2026 - 2029 3 %/vuosi.

Kasvun ja talouden hallintaohjelmassa tehdyn valmistelun sekä skenaariotarkastelun tavoitteena on ollut valmistella tiukka, mutta realistinen ohjelma kunnan kasvun kestäväksi kasvun turvaamiseksi. Tuusulan taloudenpidon 2020 - 2029 tavoitteena on käyttötalouden tulojen kasvattaminen edistämällä asuin- ja työpaikkatonttien sekä vajaakäyttöisten tonttien myyntiä. Menokehitys pidetään tulojen kasvua hitaampana optimoimalla uudistettavaa palveluverkkoa kokonaisuutena, sopeuttamalla henkilöstömäärää ja -rakennetta kysynnän mukaiseksi, tiiviillä hyte-yhteistyöllä ja omistajaohjauksella Keusoten kanssa sekä kehittämällä sujuvampia ja tehokkaampia palveluprosesseja kuntalaisille.

Myös investoinneista on valmisteltu tarkastelu vuosille 2020 - 2029. Perusskenaarion mukaiset investointitarpeet ja -toiveet ovat huomattavan suuret, ja esitettyjen investointien toteutuminen johtaisi kunnan velkamäärän merkittävään kasvuun. Kunnan velkamäärä olisi perusskenaarion mukaan vuonna 2029 noin 281 milj. euroa

Talouden kehityksen ja riskien arvioinnin tueksi on laadittu vaihtoehtoskenaariot 1. ja 2. Vaihtoehto- skenaariolla 1. voidaan arvioida kunnan käyttötalouden ja velkaantumisen kehitystä tilanteessa, jossa kunnan toimintamenojen kehitys olisi 1 %-yksikköä/vuosi nopeampaa sekä myyntivoittojen määrä 20 % heikompaa perusskenaarioon verrattuna. Tässä vaihtoehdossa kunnan velkamäärä päättyisi vuonna 2029 noin 341 milj. euroon. Vaihtoehtoskenaarion 2. pohjalta voidaan arvioida veronkorotusten myötä vahvistuvan tulorahoituksen vaikutuksia kunnan talouteen; tässä vaihtoehdossa velan määrä asettuisi vuonna 2029 noin 206 milj. euroon.

Skenaariotarkastelun perusteella kunnalla on selkeä tarve joko selkeästi madaltaa suunniteltua investointitasoa tai vaihtoehtoisesti vahvistaa rahoitus pohjaa veronkorotusten avulla.

Linjaukset ja talouden tasapainotustoimenpiteet

Menestyminen ohjelman toimeenpanossa edellyttää kunnalta vahvaa strategista otetta niin palveluiden järjestämisessä kuin myös kaavoituksessa ja maankäytössä. Päämääränä on turvata kunnan kestävä kasvu ja velkaantumisen hallinta, välttää kunnan ajautuminen palveluiden karsimisen avulla tapahtuvaan talouden tasapainottamiseen sekä ehkäistä tarvetta verotusasteen merkittävälle kiristämiseksi.

Kasvun ja talouden hallintaohjelman mukaisten päämäärien toteuttamisen tueksi on valmisteltu seuraavat linjaukset ja toimenpiteet:

Yritysalueet

- Kunta edistää ensisijaisesti ja kiireellisinä Focuksen, Rykmentinportin ja Sulan yritysalueiden kaavoitusta ja muita yritystonttien myyntiin saattamista ja tulevaa rakentamista edistäviä toimenpiteitä.
- Tonttien myynnissä painotetaan työllisyys- ja talousvaikutuksia sekä toimijoiden kykyä alueiden rakentamiseen Tuusulan kunnan tavoittelemalla aikataululla.
- *Linjaus/tavoite:* yritystonttien myyntitulot 2020 - 2029, yhteensä 75,2 milj. euroa

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Asuinalueet

- Kunta edistää ensisijaisesti ja kiireellisinä Hyrylän, Jokelan ja Kellokosken keskustojen kehittämistä sekä Rykmentinpuiston Lahelanpellon ja Häriskiven asuinalueiden kaavoitusta ja asuintonttien myyntiin saattamista, myyntiä ja tulevaa rakentamista edistäviä toimenpiteitä.
- Asuinalueet profiloidaan siten, että lähtökohtana on kunnan ja ko. alueiden pitovoiman ja vetovoiman vahvistaminen, talousvaikutukset huomioon ottaen.
- Suunnittelun tavoitteena ovat hyvät lähipalvelut, yhdyskuntarakenteen tiivistäminen sekä joukkoliikenteen parempi saavutettavuus ja liikkumisen mahdollisuuksien monipuolinen hyödyntäminen.
- *Linjaus:* asuintonttien myyntitulot 2020-2029 yhteensä 85,8 milj. euroa

Palveluverkon kehittäminen

- Optimoidaan palveluverkon kokonaisuus, palveluverkkosuunnitelman mukaisesti
- *Linjaus:* Etelä-Tuusulan uuden varhaiskasvatus- ja kouluverkon (Martta Wendelinin päiväkodin sekä Kirkonkylän, Riihikallion, Rykmentinpuiston ja Lahelan koulut) käytön, ylläpidon ja väistötilojen säästöt nousevat vaiheittain vuoden 2023 1 milj. eurosta 5 milj. euroon/vuosi 2026 alkaen.

Vajaakäyttöisten kiinteistöjen kehittäminen ja myynti

- Luovutaan vajaakäyttöisistä kiinteistöistä, erillisen, tammi-helmikuussa 2020 hyväksyttävän suunnitelman mukaan
- *Linjaus:* tonttien ja rakennusten myynnit yhteensä vähintään 10 milj. euroa 2020 - 2026.

Keusoten talouden ja maksuosuuden kehitys

- Varmistetaan tiivis hyte-yhteistyö sekä Keusoten omistajaohjaus
- *Linjaus:* Keusoten maksuosuuden kasvu enintään 1,5 % /vuosi

Palveluprosessien kehittäminen

- Kehitetään sujuvampaa palvelua ja tehokkaampia prosesseja kuntalaisille sekä muille ulkoisille ja sisäisille asiakkaille erillisen suunnitelman mukaisesti.
- *Linjaus:* kehitettävistä palveluprosesseista saatava tuottavuushyöty vähintään 0,25 milj. euroa/vuosi 2021 alkaen.

Henkilöstö

- Kunta seuraa erityisesti lasten ja oppilaiden määrän kehitystä sekä muun kysynnän muutoksia.
- *Linjaus:* Kunta reagoi kysynnän muutoksiin ja sopeuttaa henkilöstön määrää ja rakennetta tarpeen mukaan. Suunnittelun lähtökohtana henkilöstömenojen 1 % kasvu / vuosi 2021 alkaen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Talouden linjaukset

- Kunnan lainakannan tavoitetaso 2020 - 2029 enintään 320 milj. euroa ja 2029 alle 200 milj. euroa.
- Kunnan vuosikatteen tavoitetaso 2022 alkaen vähintään 25 milj. euroa ja 2026 alkaen yli 35 milj. euroa.

Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Tuusulan kunnan Kasvun ja talouden hallintaohjelman linjauksineen ja toimenpiteineen vuosille 2020-2029.

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta 18.11.2019

Asiaa esitellään valtuustoasiain valmistelutoimikunnalle.

Ehdotus

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta päättää

- merkitä asian tiedoksi.

Päätös

Merkittiin tiedoksi.

Markku Vehmas selosti asiaa.

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

§ 19

Hyrylän liike- ja palvelukeskus, tavoitteiden tarkentaminen

TUUDno-2018-165

Kuntakehityslautakunta, 31.01.2018, § 16

Valmistelijat / lisätiedot:

Asko Honkanen

asko.honkanen@tuusula.fi

kuntasuunnittelupäällikkö

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 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.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

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 polttoaineenjakele. Tämä lisäisi Puustellinmetsän vetovoimaa ja polttoaineenjakele 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 kehitysaskelista.

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

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle päätettäväksi, että

1. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaan monipuolinen liikekeskus ja selvittää voiko tämän yhteyteen toteuttaa kunnan käyttöön mm. toimistotiloja sekä asumista.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

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

.

Ehdotus

Esittelijä: Harri Lipasti, vt. hallintojohtaja

Kunnanhallitus päättää ehdottaa, että

VALTUUSTO päättää, että

1. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaan 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.

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, 15.03.2018, § 6

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

Ehdotus

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta merkitsee asian tiedoksi.

Päätös

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Merkittiin tiedoksi.

Pia Sjöroos ja Marko Härkönen olivat asiantuntijoina kokouksessa.

Valtuusto, 19.03.2018, § 25

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

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

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

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 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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

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

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 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 ovat 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.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

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 kuuluminen hankintalainsäädännön piiriin ratkeaa ensisijaisesti hankinnan tosiasiallisen objektiivisen luonteen mukaan. Merkitystä ei ole sillä seikalla, mihin juridiseen muotoon tarjouspyyntö on puettu.

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- 1. Liikekeskuskokonaisuuden paikaksi valitaan vaihtoehto 3+4
- 2. Hankkeessa edetään neuvottelumenettelyllä vuoden 2019 aikana
- 3. Kirjastoa 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:sta 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

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

Kuntakehityslautakunta käsittelee asiaa kokouksessaan 31.10.2018.

Ehdotus

Esittelijä: Harri Lipasti, vt. hallintojohtaja

Kunnanhallitus päättää

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntakehityslautakunta, 31.10.2018, § 116

Valmistelijat / lisätiedot:

Asko Honkanen
asko.honkanen@tuusula.fi
kuntasuunnittelupäällikkö

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 on järkevintä 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 hyväksyttiin.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

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

Esteellisyys

Jari Raita

Kunnanhallitus, 05.11.2018, § 382

Valmistelijat / lisätiedot:
Asko Honkanen

Ehdotus

Esittelijä: Harri Lipasti, vt. hallintojohtaja

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

Ehdotus

Valtuusto päättää, että

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- 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

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

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.

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

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 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. keskusmaisien ympäristön laatuun
 2. julkisivujen laatuun
 3. kävely- ja polkupyöräliikkumisen toimivuuteen ja miellyttävyyteen
 4. pysäköintikellarin yhdistämiseen lähialueen muihin maanalaisiin pysäköintikellareihin
 5. pintapysäköinnin minimointiin

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

6. vuorottaispysäköinnin maksimointiin
7. erikoistavarakaupan ja palveluiden määrän kasvattamiseen
8. toteutettavuuteen.

Puheenjohtajan avattua keskustelun, puheenjohtaja teki seuraavanlaisen muutosesitys:

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
 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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

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

Valmistelija / 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
- 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.