

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Aika 10.03.2021, klo 17:00 - 20:32

Paikka Tuuskoto, kokoustila Venny

### **Käsitellyt asiat**

- § 18 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 19 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 20 Kehitettävät kiinteistöt II, asemakaavan muutos nro 3627, luonnoksen nähtäville asettaminen**
- § 21 Jussilantie 13, asemakaavan muutos nro 3636, OAS nähtäville asettaminen**
- § 22 Aattola, asemakaavan muutos nro 3626, ehdotuksen nähtäville asettaminen**
- § 23 Joenranta, asemakaava ja asemakaavan muutos nro 3525, luonnoksen nähtäville asettaminen**
- § 24 Tuusula rakentaa - lehti 2021**
- § 25 Tuusulanjärven virkistyskäytön yleissuunnitelman nähtäville asettaminen**
- § 26 Tuusulan viher- ja virkistysverkoston kehittäminen, viherraportin hyväksyminen**
- § 27 Kuntakehityslautakunta, vuoden 2020 toimintakertomus**
- § 28 Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus**
- § 29 Ilmoitusasiat**
- § 30 Muut asiat**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

#### Saapuvilla olleet jäsenet

Mika Mäki-Kuhna, puheenjohtaja  
Liisa Sorri ( etäyhteys ), 1. varapuheenjohtaja, poistui 20:31  
Jari Anttalainen ( etäyhteys )  
Jari Raita  
Johanna Sipiläinen ( etäyhteys )  
Jorma Soini ( etäyhteys )  
Jukka Virtanen ( etäyhteys )  
Margita Winqvist ( etäyhteys )  
Päivö Kuusisto  
Tiia Kaukolampi ( etäyhteys )  
Ulla Palomäki ( etäyhteys ), poistui 20:31  
Ulla Rosenqvist ( etäyhteys )  
Vesa Lundberg ( etäyhteys )

#### Muut saapuvilla olleet

Timo Havukunnas, lautakuntasihteeri, sihteeri  
Jussi Salonen ( etäyhteys ), apulaispormestari  
Päivi Hämäläinen ( etäyhteys ), maankäyttöpäällikkö, poistui 20:31  
Annina Nuutinen ( etäyhteys )  
Heta Kyytinen ( etäyhteys ), nuorisovaltuuston edustaja, poistui 20:31  
Emil Kallo ( etäyhteys ), nuorisovaltuuston edustaja  
Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö  
Heikki Lonka ( etäyhteys ), kuntakehitysjohtaja  
Jussi Rantala ( etäyhteys ), talous- ja asiakaspalvelupäällikkö  
Vilma Karjalainen ( etäyhteys ), kaavasuunnittelija  
Jenni Aalto ( etäyhteys ), kaavasuunnittelija  
Terhi Wermundsen ( etäyhteys ), kaavasuunnittelija  
Jouni Määttä ( etäyhteys ), vt. projektitoimiston päällikkö  
Kristiina Salo ( etäyhteys ), elinvoimajohtaja  
Petteri Puputti ( etäyhteys ), kaavasuunnittelija

#### Allekirjoitukset

Mika Mäki-Kuhna  
Puheenjohtaja

Timo Havukunnas  
Sihteeri

#### Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

15.03.2021

15.03.2021

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Ulla Palomäki

Jari Raita

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Julkaistu yleisessä tietoverkossa 15.03.2021

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 18

### **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Todetaan läsnäolijat.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Mika Mäki-Kuhna, apulaispormestari

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

#### **Päätös**

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 19

### Pöytäkirjan tarkastus

Kahden pöytäkirjan tarkastajan valinta.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Mika Mäki-Kuhna, apulaispormestari

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Ulla Palomäki ja Jari Raita.

#### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

**Kuntakehityslautakunta, § 65, 10.06.2020**

**Kunnanhallitus, § 249, 15.06.2020**

**Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 100, 17.11.2020**

**Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 83, 19.11.2020**

**Kuntakehityslautakunta, § 20, 10.03.2021**

**§ 20**

**Kehitettävät kiinteistöt II, asemakaavan muutos nro 3627, luonnoksen nähtäville asettaminen**

TUUDno-2020-1410

**Kuntakehityslautakunta, 10.06.2020, § 65**

Valmistelijat / lisätiedot:

Vilma Karjalainen

vilma.karjalainen@tuusula.fi

kaavasuunnittelija

Liitteet

1 karttaliite KKL 10.6.2020

Kaavoitus on keskustellut alustavasti Kehitettävät kiinteistöt II -mosaiikkikaavan sisällöstä. Mosaiikkikaava sisältää pieniä yksittäisiä kohteita eri puolilta kuntaa, mutta mahdollistaa niiden kehittämisen yhtenä prosessina. Kaikki kohteet esitetään yhdellä kaavakartalla, kuten ensimmäisessä Kehitettävät kiinteistöt -kaavahankkeessa.

Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä, joille kunnalla ei ole nykyisessä muodossaan enää käyttöä. Kaavamuutos mahdollistaa kiinteistöjen realisoinnin. Kiinteistöt ovat pääosin käytöstä poistuvia päiväkotijä ja koulurakennuksia. Osalla kohteista on erityisiä maisemallisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka tulee huomioida kaavatyön yhteydessä.

Kohteet ja niiden kehittämistarpeet tiivistetysti:

1. Fjällbon asuinrakennus

Fjällbon asuinrakennus sijaitsee Fjällbon puiston laidalla ja on voimassa olevassa kaavassa merkitty Y/s merkinnällä. Asuinrakennus on tällä hetkellä vuokralla. Rakennus tulee kaavoittaa omalle tontilleen irralleen sitä ympäröivästä puistosta. Myös puistoalueen kaavamääräys päivitetään ajantasaiseksi, ja tarvittaessa selvitetään mahdollisuus lisärakentamiseen.

Valtuusto on kokouksessaan 9.12.2019 § 167 hyväksynyt kaavoitussuunnitelman vuosille 2020–2024. Fjällbo on kaavoitussuunnitelmassa merkitty II-luokan kaavahankkeeksi, jonka valmistelu aloitetaan kiireellisempien kärkihankkeiden jälkeen. Koska Fjällbon kaavoitus on perusteltua ottaa mukaan Kehitettävät kiinteistöt II -mosaiikkikaavaan, esitetään sen nostamista kärkihankkeeksi.

2. Harjula, Mesta ja Kievarin päiväkotijä

Kolmesta kiinteistöstä muodostuva kokonaisuus, jolla sijaitsevat Kievarin päivä-kotijä ja teatteri Mesta. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa kokonaisuudessaan

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-10). Alueen eteläisin kiinteistö (Harjula) on rakentumaton ja luonnontilainen. Tavoitteena on osoittaa alue kerrostalorakentamiseen yleiskaavaehdotuksen mukaisesti.

Harjulan alue on kaavoitussuunnitelmassa 2020–2024 merkitty II-luokan kaavahankkeeksi, jonka valmistelu aloitetaan kiireellisempien kärkihankkeiden jälkeen. Koska alueen kaavoitus on perusteltua ottaa mukaan Kehitettävät kiinteistöt II -mosaiikkikaavaan, esitetään sen nostamista kärkihankkeeksi.

### 3. Paijalan vanha koulu

Paijalan vanha koulu sijaitsee samassa pihapiirissä Paijalan nykyisen koulurakennuksen kanssa. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on varattu julkisille lähipalvelurakennuksille (YL-4). Tavoitteena on tutkia, onko vanhalle koulurakennukselle mahdollista esittää uutta käyttötarkoitusta haastavan sijaintinsa puitteissa. Mahdollisuutena voisi olla asuminen, tai asumista ja toimitilaa yhdistävä ratkaisu. Tuusulan kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä vanha koulurakennus on luokiteltu luokan 2 rakennuskulttuurikohteeksi. Rakennuksen suojelu-arvot on huomioitava kaavatyön yhteydessä.

Paijalan vanhan koulun aluetta ei ole merkitty kaavoitussuunnitelmaan 2020–2024. Koska alueen kaavoitus on perusteltua ottaa mukaan Kehitettävät kiinteistöt II -mosaiikkikaavaan, esitetään sen lisäämistä kaavoitussuunnitelmaan kärkihankkeeksi.

### 4. Länsirinne

Rakennus sijaitsee Kirkkotien varrella Tuusulanjärven rannalla. Rakennus on vastikään remontoitu ja sen tiloissa toimii Steiner päiväkotia. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu yleisten rakennusten alueeksi (Y) ja päiväkotirakennus on suojeltu (sr). Tavoitteena on valmistella kaavamuuotos asumiseen valmiiksi tulevaisuutta varten. Steiner-päiväkotia ei ole toistaiseksi lopettamassa toimintaansa rakennuksessa. Kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä päiväkotirakennus on luokiteltu luokan 3 rakennuskulttuurikohteeksi. Rakennuksen suojelu-arvot on huomioitava kaavatyön yhteydessä.

Länsirinteen aluetta ei ole merkitty kaavoitussuunnitelmaan 2020–2024. Läheinen Hyökkälän koulun seudun alue on merkitty kaavoitussuunnitelmaan II-luokan hankkeeksi laajalla rajauksella. Hyökkälän koulun alueen kaavoitusta ei kuitenkaan ole vielä perusteltua nostaa kärkihankkeeksi. Tästä syystä esitetään Länsirinteen lisäämistä kaavoitussuunnitelmaan kärkihankkeeksi omana kohteenaan, sekä sen ottamista mukaan Kehitettävät kiinteistöt II-kaavahankkeeseen.

### 5. Etelärinteen päiväkotia

Etelärinteen käytöstä poistuva päiväkotirakennus sijaitsee Etelä-Tuusulassa Tuusulanväylän länsipuolella. Päiväkodin tontti rajautuu Etelärinteenpuiston kainaloon pientaloalueen laidalle. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-3). Tavoitteena on osoittaa tontti ympäröivän korttelirakenteen mukaisesti pientaloasutukseen. Päiväkotirakennuksella ei ole tunnistettuja kulttuurillisia arvoja.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Etelärinteen päiväkodin aluetta ei ole merkitty kaavoitussuunnitelmaan 2020–2024. Koska alueen kaavoitus on perusteltua ottaa mukaan Kehitettävät kiinteistöt II -mosaiikkikaavaan, esitetään sen lisäämistä kaavoitussuunnitelmaan kärkihankkeeksi.

#### 6. Mattilan päiväkotiki

Mattilan päiväkotiki on käytöstä poistunut päiväkotirakennus, joka sijaitsee Tuusulantien etelälaidalla lähellä Keravan rajaa. Päiväkodin tontti rajautuu kerrostalo- ja pientaloasutuksen vierelle. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (Ys). Tavoitteena on osoittaa tontti viereisten kerrostalotonttien mukaisesti kerrostalorakentamiseen. Päiväkotirakennuksella ei ole tunnistettuja kulttuurillisia arvoja.

Hirsitie (Mattilan päiväkotiki) on kaavoitussuunnitelmassa 2020–2024 merkitty II-luokan kaavahankkeeksi, jonka valmistelu aloitetaan kiireellisempien kärkihankkeiden jälkeen. Koska Hirsitien kaavoitus on perusteltua ottaa mukaan Kehitettävät kiinteistöt II -mosaiikkikaavaan, esitetään sen nostamista kärkihankkeeksi.

#### 7. Mikkolan päiväkotiki

Mikkola päiväkotiki on käytöstä poistuva päiväkotirakennus, joka sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella. Päiväkodin tontti rajautuu pientalo- ja rivitaloalueen keskelle. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) ja viereinen kiinteistö leikkikenttäalueeksi (UL). Tavoitteena on osoittaa päiväkodin tontti ympäröivän rakenteen mukaisesti pientalorakentamista varten. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan mahdollisuudet asuinalueen laajentamiseksi myös leikkikentän alueelle. Päiväkotirakennukselle ei ole tunnistettuja kulttuurillisia arvoja.

Mikkolan päiväkodin aluetta ei ole merkitty kaavoitussuunnitelmaan 2020–2024. Koska alueen kaavoitus on perusteltua ottaa mukaan Kehitettävät kiinteistöt II -mosaiikkikaavaan, esitetään sen lisäämistä kaavoitussuunnitelmaan kärkihankkeeksi.

### Ehdotus

Esittelijä: Henna Lindström, yleiskaavasuunnittelija

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää:

- nostaa kohteet Fjällbo, Harjula ja Hirsitie kaavoitussuunnitelman kärkihankkeiksi.
- lisätä kohteet Paijalan vanha koulu, Länsirinne, Etelärinteen päiväkotiki ja Mikkolan päiväkotiki kaavoitussuunnitelmaan kärkihankkeeksi.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

---

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun esittelijä muutti päätösesitystään. Esityksestä poistetaan kohta 4. Länsirinne.

### Päätös



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Kuntakehityslautakunta päätti ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää:

- nostaa kohteet Fjällbo, Harjula ja Hirsitie kaavoitussuunnitelman kärkihankkeiksi.
- lisätä kohteet Paijalan vanha koulu, Etelärinteen päiväkoti ja Mikkolan päiväkoti kaavoitussuunnitelmaan kärkihankkeeksi.
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

---

### Kunnanhallitus, 15.06.2020, § 249

Valmistelijat / lisätiedot:  
Vilma Karjalainen  
vilma.karjalainen@tuusula.fi  
kaavasuunnittelija

#### Liitteet

1 Karttaliite, khall 15.6.2020

#### Ehdotus

Esittelijä: Arto Lindberg, pormestari

Kunnanhallitus päättää:

- nostaa kohteet Fjällbo, Harjula ja Hirsitie kaavoitussuunnitelman kärkihankkeiksi
- lisätä kohteet Paijalan vanha koulu, Etelärinteen päiväkoti ja Mikkolan päiväkoti kaavoitussuunnitelmaan kärkihankkeeksi
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

#### Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Heikki Lonka oli asiantuntijana kokouksessa.

---

### Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 17.11.2020, § 100

Valmistelijat / lisätiedot:  
Ulla Kinnunen, Virpi Lehmusvaara, Risto Kanerva  
ulla.kinnunen@tuusula.fi, virpi.lehmusvaara@tuusula.fi, risto.kanerva@tuusula.fi  
kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, sivistysjohtaja, vapaa-aikapalveluiden päällikkö

#### Liitteet

1 OAS lausuntopyyntö Kehitettävät kiinteistöt II, kstlk 17.11.2020  
2 Kehitettävät kiinteistöt II OAS 8.10.2020, kstlk 17.11.2020

Kuntasuunnittelu/Kaavoitus pyytää lautakuntien lausuntoa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutoksen nro 3627 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä sekä tarkastella niiden tulevaa käyttötarkoitusta. Tarkoituksena on tutkia kiinteistöjen kehittämistä tapauskohtaisesti ja huomioida kunkin kohteen erityispiirteet ja -tarpeet. Kaavalla

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

ratkaistaan arvokkaiden rakennusten suojelu. Kaava on ns. mosaiikkikaava, joka sisältää pieniä yksittäisiä kohteita eri puolilta kuntaa, mutta mahdollistaa niiden kehittämisen yhtenä prosessina.

Kehitettävät kiinteistöt ovat:

1. Fjällbon asuinrakennus 2. Harjula 3. Paijalan vanha koulu 4. Hirsitie 5. Koppelipelto

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

Erityisesti Fjällbossa ja Paijalan vanhan koulun alueella kulttuurimaisemaan liittyvät arvot ovat suuria. Fjällbossa mahdollisen lisärakentamisen tulee olla maltillista ja se ei saa kaventaa alueen kulttuurihistoriallista arvoa tai mahdollisuuksia virkistyskäyttöön. Mahdollisen lisärakentamisen tulee tukea joko olemassa olevan asuinkiinteistön kehittämistä tai Fjällbon puistoalueen virkistyskäyttöä.

Paijalan vanhan koulun uudelleenkäytössä voidaan tukia vähän liikennettä aiheuttavaa asuin- ja työtilaratkaisua, jossa rakennuksen ulkoasuun ei puututa. Ratkaisussa on otettava huomioon vanhan koulun sijainti Paijalan koulun pihapiirissä. Rakennuksen mahdollinen toimitilakäyttö ei saa häiritä koulutoimintaa tai alueen asutusta.

Mikkolan päiväkotikiinteistö on käytöstä poistuva päiväkotirakennuksen tontti, joka osoitetaan alueen ympäröivän rakenteen mukaisesti pientalorakentamista varten. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan mahdollisuudet asuinalueen laajentamiseksi myös leikkikentän alueelle. Jos näin tehdään, tulee alueella muuten turvata liikkumista ja leikkimistä tukeva lähiympäristö.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, sivistysjohtaja

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää

- antaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutoksen nro 3627 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asiaselostuksessa esitetyn lausunnon
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

---

Puheenjohtajan avattua keskustelu, puheenjohtaja Salonen esitti muutettavaksi lausuntoa Fjällbon osalta seuraavasti: Mahdollisen lisärakentamisen tulee tukea vain Fjällbon puistoalueen virkistyskäyttöä. Lautakunta hyväksyy tehdyn muutosesityksen yksimielisesti.

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päätti

- antaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutoksen nro 3627 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asiaselostuksessa esitetyn muutetun lausunnon
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

### **Päätös**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Ehdotus hyväksyttiin.

---

### **Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 19.11.2020, § 83**

Valmistelijat / lisätiedot:

Ulla Kinnunen, Virpi Lehmusvaara  
ulla.kinnunen@tuusula.fi, virpi.lehmusvaara@tuusula.fi  
kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, sivistysjohtaja

#### Liitteet

- 1 OAS lausuntopyyntö Kehitettävät kiinteistöt II, kvtlk 19.11.2020
- 2 Kehitettävät kiinteistöt II OAS 8.10.2020, kvtlk 19.11.2020

Kuntasuunnittelu/Kaavoitus pyytää lautakuntien lausuntoa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutoksen nro 3627 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä sekä tarkastella niiden tulevaa käyttötarkoitusta. Tarkoituksena on tutkia kiinteistöjen kehittämistä tapauskohtaisesti ja huomioida kunkin kohteen erityispiirteet ja - tarpeet. Kaavalla ratkaistaan arvokkaiden rakennusten suojelu. Kaava on ns. mosaiikkikaava, joka sisältää pieniä yksittäisiä kohteita eri puolilta kuntaa, mutta mahdollistaa niiden kehittämisen yhtenä prosessina.

Kehitettävät kiinteistöt ovat:

- 1. Fjällbon asuinrakennus 2. Harjula 3. Paijalan vanha koulu 4. Hirsitie 5. Koppelipelto

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

Erityisesti Fjällbossa ja Paijalan vanhan koulun alueella kulttuurimaisemaan liittyvät arvot ovat suuria. Fjällbossa mahdollisen lisärakentamisen tulee olla maltillista ja se ei saa kaventaa alueen kulttuurihistoriallista arvoa tai mahdollisuuksia virkistyskäyttöön. Mahdollisen lisärakentamisen tulee tukea joko olemassa olevan asuinkiinteistön kehittämistä tai Fjällbon puistoalueen virkistyskäyttöä.

Paijalan vanhan koulun uudelleenkäytössä voidaan tukia vähän liikennettä aiheuttavaa asuin- ja työtilaratkaisua, jossa rakennuksen ulkoasuun ei puututa. Ratkaisussa on otettava huomioon vanhan koulun sijainti Paijalan koulun pihapiirissä. Rakennuksen mahdollinen toimitilakäyttö ei saa häiritä koulutoimintaa tai alueen asutusta.

Mikkolan päiväkotikiinteistö on käytöstä poistuva päiväkotirakennuksen tontti, joka osoitetaan alueen ympäröivän rakenteen mukaisesti pientalorakentamista varten. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan mahdollisuudet asuinalueen laajentamiseksi myös leikkikentän alueelle. Jos näin tehdään tulee alueella muuten turvata liikkumista ja leikkimistä tukeva lähiympäristö.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, sivistysjohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää antaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutoksen nro 3627 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

Puheenjohtajan avattua keskustelun, jäsen Yltävä esitti muutettavaksi lausuntoa Fjällbon osalta seuraavasti: Mahdollisen lisärakentamisen tulee tukea vain Fjällbon puistoalueen virkistyskäyttöä. Jäsen Meckelborg kannatti tehtyä muutosesitystä. Lautakunta hyväksyi tehdyn muutosesityksen yksimielisesti.

### **Päätös**

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti

- antaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutoksen nro 3627 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asiaselostuksessa esitetyn muutetun lausunnon
  - hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.
- 

### **Kuntakehityslautakunta, 10.03.2021, § 20**

Valmistelija / lisätiedot:

Vilma Karjalainen

vilma.karjalainen@tuusula.fi

kaavasuunnittelija

#### Liitteet

1 3627L\_kaavakartta\_KKL\_10.3.2021

2 3627L\_selostus\_KKL\_10.3.2021

3 3627L\_liitekooste\_KKL\_10.3.2021

### **Asiaselostus**

Tuusulan kunnalla on useita vanhoja kiinteistöjä, joille ei ole enää käyttöä. Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä sekä tarkastella niiden tulevaa käyttötarkoitusta. Kaava käsittää neljä erillistä aluetta, joista kaksi sijaitsee Hyrylässä, yksi Rantatiellä ja yksi Mattilassa.

Paijalan vanha koulu on irrotettu omaksi kaavahankkeekseen luonnosvaiheessa. Kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä päivitetään osallistumis- ja arviointisuunnitelma Paijalan vanhan koulun osalta, sekä Harjulan OAS-rajauksen osalta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.10.–20.11.2020.

**Lausuntoja ja mielipiteitä saapui yhteensä 22 kpl**, ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat pääosin pohjavesialueelle rakentamiseen. Lisäksi lausunnoissa kehoitettiin huomioimaan kaavoituksessa alueiden kulttuurihistorialliset arvot ja mahdolliset suojelukohteet. Museovirasto ilmoitti Keski-Uudenmaan maakuntamuseon antavan asiasta lausunnon. Uudenmaan liitto ei antanut lausuntoa osallistumis- ja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

arviointisuunnitelmasta. Johtojen omistajien palautteet kohdistuivat olemassa olevien sähköjohtojen huomioimiseen kaavoituksessa.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat pääosin täydennysrakentamisen laajentamisen vastustamiseen Mikkolan päiväkodin tontin vieressä sijaitsevalle leikkikenttäalueelle (UL). Kaavoituksessa tulisi huomioida Mikkolan alueella liikkumista ja leikkimistä tukeva lähiympäristö. Mielipiteissä kehoitettiin lisäksi huomioimaan mahdollisen lisärakentamisen sopiminen Fjällbon kulttuurihistorialliseen ympäristöön vaarantamatta Fjällbon puistoalueen virkistyskäyttöä.

## Kaavaratkaisu

### 1. Fjällbon asuinrakennus

Asemakaavan muutos koskee osaa Tuusulanjärven rannalla sijaitsevasta Fjällbon puistosta, missä sijaitsee Fjällbon asuinrakennus. **Kaavaluonnosvaiheessa alueelle on laadittu kaksi vaihtoehtoa. Kaavaluonnosvaihtoehto 1 (VE 1) on säilyttävä ja kaavaluonnosvaihtoehto 2 (VE 2) on maankäyttöä tehostava vaihtoehto.** Kaava-alue on osa valtakunnallisesti (RKY) ja maakunnallisesti arvokasta Tuusulan Rantatien kulttuurimaisemaa.

#### VE 1

Fjällbon asuinrakennukselle osoitetaan oma AO-tontti. Tontille on osoitettu rasiiteena ajoyhteys virkistysalueen kautta. AO-tontin käytöstä syntyvä liikenne on vähäistä, eikä ajoyhteys näin ollen haittaa puiston käyttöä virkistysalueena. Fjällbon puisto on säilytetty virkistyskäytössä ja kaavamerkintä muutettu vastaamaan toteutunutta. Puistoon on osoitettu olemassa oleva leikkipuisto (le) sekä jalankulun reitit. Lisäksi puistossa sallitaan vähäinen esimerkiksi kesäkahvilan tai kioskin rakentaminen, joka palvelee virkistystä sekä puiston toimintaa. Puistossa sijaitsevat leikkimökki ja huvimaja on suojeltu kaavassa merkinnällä sr-32.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on **250 k-m<sup>2</sup>**. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta 2 000 k-m<sup>2</sup>. **Alueen kokonaisrakennusoikeus pienenee 1 750 k-m<sup>2</sup>. Asuntojen määrä ei muutu.**

Puiston hoidosta aiheutuu kunnalle jo nykyisellään kustannuksia, joten kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu uusia kustannuksia. Kunnalle kohdistuu tuloja AO-tontin myymisestä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että ajantasakaavan mukainen yleisten rakennusten korttelialue muutetaan vastaamaan nykytilannetta osoittamalla alue puistoksi, jolla ympäristö säilytetään (VP/s) ja asuinrakennus erotetaan omalle AO-tontilleen.

Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Fjällbon asuinrakennus on vuokralla. Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## VE 2

Fjällbon asuinrakennukselle osoitetaan oma AO-tontti, ja sen ympäristöön kaksi uutta AO-tonttia. Ajoyhteys AO-korttelin tonteille 1–3 on osoitettu olemassa olevan ajoyhteyden mukaisesti rasitteena virkistysalueen kautta. AO-tonttien käytöstä syntyvä liikenne on melko vähäistä, eikä ajoyhteys näin ollen haittaa puiston käyttöä virkistysalueena. Tonttia 1 rasittaa ajoyhteys tontille 3. Fjällbon puisto on säilytetty virkistyskäytössä ja kaavamerkintä muutettu vastaamaan toteutunutta. Puistoon on osoitettu olemassa oleva leikkipuisto (le) sekä jalankulun reitit. Lisäksi puistossa sallitaan vähäinen esimerkiksi kesäkahvilan tai kioskin rakentaminen, joka palvelee virkistystä sekä puiston toimintaa. Puistorakennukset, leikkimökki ja huvimaja on osoitettu kaavassa merkinnällä sr-32.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on **580 k-m<sup>2</sup>**. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta 2 000 k-m<sup>2</sup>. **Alueen kokonaisrakennusoikeus pienenee 1 420 k-m<sup>2</sup>. Uusia asuntoja muodostuu 2 kpl.**

Puiston hoidosta aiheutuu kunnalle jo nykyisellään kustannuksia, joten kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu uusia kustannuksia. Kunnalle kohdistuu tuloja AO-tonttien myymisestä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisu vaikuttaa erityisesti niin, että Fjällbon alueen maankäyttöä tehostetaan osoittamalla alueelle maltillisesti uusia pientalotontteja. Täydennysrakentamisessa otetaan huomioon alueen kuulumisen valtakunnallisesti (RKY) ja maakunnallisesti arvokkaaseen Tuusulan Rantatien kulttuurimaisemaan. Puiston osalta kaava muutetaan vastaamaan nykytilannetta osoittamalla alue puistoksi, jolla ympäristö säilytetään (VP/s).

Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Fjällbon asuinrakennus on vuokralla. Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta.

## **2. Harjula**

Kaava-alue sijaitsee Kievarintien varressa lähellä Tuusulanväylää. Alueella sijaitsevat tällä hetkellä teatteri Mesta sekä Kievarin päiväkotit. Eteläisin Kantakievarin kiinteistö on rakentamaton ja luonnontilainen. Teatteri Mestan ja Kievarin päiväkodin Y-tontit muutetaan AK-varaukseksi asuinkeuhkaloja varten. Eteläisin Kantakievarin kiinteistö osoitetaan AR-varauksella rivitalorakentamista varten. Koillisessa sijaitsevan virkistysalueen ja korttelin välistä rajaa muutetaan siten, että olemassa oleva jalankulunreitti voidaan säilyttää virkistysalueen (VL/pv) puolella. Alue sijaitsee Hyrylä A -nimisellä vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (tunnus: 0185801 A).

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin **5 095 k-m<sup>2</sup>**. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta tonttitehokkuudella 0,4, jolloin tontin rakennusoikeudeksi muodostuu noin 3 000 k-m<sup>2</sup>. **Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 2 095 k-m<sup>2</sup>. Asuntoja alueelle tulee noin 88 kpl.**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Hyrylän ydintaajamaa tiivistetään osoittamalla alueella kaupunkikuvallisesti laadukasta täydennysrakentamista. Alue osoitetaan osin kerrostalorakentamiseen Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksen mukaisesti.

Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta.

#### 4. Hirsitie

Mattilan päiväkodin entinen tontti sijaitsee Tuusulantien etelälaidalla lähellä Keravan rajaa. Päiväkodin tontti rajautuu kerrostalo- ja pientaloasutuksen vierelle. Päiväkotirakennus on purettu. Korttelin YS-varaus muutetaan AK-varaukseksi asuinkerrostaloja varten.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on **1 865 k-m<sup>2</sup>**. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta tonttitehokkuudella 0,4, jolloin tontin rakennusoikeudeksi muodostuu noin 1 200 k-m<sup>2</sup>. **Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 665 k-m<sup>2</sup>. Uusia asuntoja muodostuu noin 37 kpl.**

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Kunnalle kohdistuu tuloja tontin myymisestä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että tyhjillään olevalle entiselle päiväkodin tontille mahdollistetaan kerrostalorakentamista viereisten kerrostalotonttien mukaisesti.

Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta.

#### 5. Koppelipelto

Mikkolan päiväkotitoimitus on käytöstä poistuva päiväkotirakennus, joka sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella. Kaava-alue rajautuu pientalo- ja rivitaloalueen keskelle.

**Alueelle on kaavaluonnosvaiheessa laadittu kaksi vaihtoehtoa.**

**Kaavaluonnosvaihtoehdossa 1 (VE 1) uusi rakentaminen sijoittuu päiväkodin tontille, ja vaihtoehdossa 2 (VE 2) on maankäyttö tehostuu osin puiston alueelle.**

Päiväkotirakennuksella ei ole tunnistettuja kulttuurisia arvoja.

##### VE 1

Päiväkodin tontille osoitetaan neljä uutta erillispientalojen tonttia. Ajoyhteys tonteille on osoitettu Jussilantieltä rasittaen etummaista AO-tonttia. Puistoalue on säilytetty virkistyskäytössä ja olemassa oleva leikkialue sekä palloilukenttä on rajattu kaavaan.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on **600 k-m<sup>2</sup>**. Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus on 800 k-m<sup>2</sup>. **Alueen kokonaisrakennusoikeus pienenee 200 k-m<sup>2</sup>. Uusia asuntoja muodostuu yhteensä neljä.**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Puiston hoidosta aiheutuu kunnalle jo nykyisellään kustannuksia, joten kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu uusia kustannuksia kunnalle. Uusille tonteille tulee johtaa vesi- ja viemäri. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja. Rakentaminen tukeutuu jo ympärillä olevaan rakenteeseen ja tiivistää paikallisesti yhdyskuntarakennetta. Päiväkoti siirtyy uusiin tiloihin.

Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta.

## VE 2

Alueelle osoitetaan yksi AO-tontti siten, että korttelialuetta laajennetaan leikkikentän pohjoisosaan. Kaava mahdollistaa useamman uuden erillispientalon rakentamisen tontille. Ajo tontille tapahtuu Jussilantieltä ja pysäköinti toteutetaan tontilla. Puisto on suurelta osin säilytetty virkistyskäytössä ja olemassa oleva palloilukenttä on rajattu kaavaan.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on **900 k-m<sup>2</sup>**. Voimassa olevan kaava rakennusoikeus on 800 k-m<sup>2</sup>. **Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa 100 k-m<sup>2</sup>. Kaava ei määrittele asuntojen lukumäärää tontilla ja mahdollistaa monenlaisia ratkaisuja. Uusia asuntoja alueelle muodostuu arviolta 6 kpl.**

Puiston hoidosta aiheutuu kunnalle jo nykyisellään kustannuksia. Puistossa sijaitsevien leikkivälineiden siirtämisestä tai uusien sijoittamisesta puistoon aiheutuu kustannuksia. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja. Puisto pienenee hieman rakentamisen seurauksena, mutta sillä olevat toiminnot voidaan pääosin säilyttää. Rakentaminen tukeutuu ympärillä olevaan rakenteeseen ja tiivistää paikallisesti yhdyskuntarakennetta. Päiväkoti siirtyy uusiin tiloihin.

Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta.

## **Ehdotus**

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä laaditun kaavaluonnoksen ja laaditut vastineet valmisteluvaiheessa saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.
- asettaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosluonnoksen MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteiden esittämistä varten.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

---

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Liisa Sorri esitti Jari Anttalaisen ja Margita Winqvistin kannattamana, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi:

"Esitän asian palauttamista uudelleen valmisteluun seuraavilla perusteilla: 1. Fjällbon asuinrakennus - laaditaan vielä kolmas vaihtoehto, jossa mahdollistetaan vain puiston toimintaa tukeva rakentaminen 2. Harjula - laaditaan toinen vaihtoehto, jossa rakentaminen matalampaa, kuten kuntakehityslautakunnan ponnassa Kievarintien kaavaan liittyen toivottiin - tarkistetaan esitetyn vaihtoehdon pysäköintinormit, eivät voi olla erilaiset kuin Kievarintien hyväksytyssä kaavassa - pohjavesiasiat, pohjaveden kertyminen - huomioitava myös se, että urheilukeskuksen puoleinen Kievarintien reuna on kaavoitettu ja toteutettu pientalokaavana - kerrostalorakentamista varten Hyrylässä on jo nyt riittävästi kaavoitettuja tontteja."

Koska oli tehty kannatettu palautusesitys, oli asia ratkaistava äänestämällä. Puheenjohtaja esitti toimitettavaksi asian ratkaisemiseksi nimenhuutoäänestyksen. Äänestysesitykseksi hyväksyttiin puheenjohtajan esitys, jonka mukaan asian käsittelyä tässä kokouksessa kannattavat äänestävät "jaa" ja asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi kannattavat äänestävät "ei". Suoritettussa äänestyksessä jaa-äänen antoivat jäsenet Lundberg Vesa, Sipiläinen Johanna, Virtanen Jukka, Kuusisto Päivö, Kaukolampi Tiia, Palomäki Ulla, Rosenqvist Ulla, Mäki-Kuhna Mika ja ei-äänen antoivat jäsenet Anttalainen Jari, Sorri Liisa, Soini Jorma, Winqvist Margita ja Jari Raita. Puheenjohtaja totesi, että lautakunta päätti käsitellä asian tässä kokouksessa äänin 8 - 5.

Vesa Lundberg esitti seuraavan toimenpideoitteen:

"Toimenpideoite Kuntakehityslautakunta toteaa, että jatkovalmistelussa Hirsitien kaavassa tulee ottaa huomioon tontille rakennettavaan taloon kaavamääräyksellä määrätty yhteisötila, normaalin taloyhtiön kerhotilan sijaan. Harjulan kaavassa tulee huomioida KKL 10.2.2021 11§ toimenpideoite: alueen ympäröivät AK kaavat tulee suhteuttaa maastoon ja maastonkorkeuksiin naapurusto huomioon ottaen. Lisäksi alueen viheralueet tulee säilyttää ja tuleva rakentaminen toteuttaa nykyisiä rakennuksia mahdollisimman vähän häiritsevästi. Yhteys Ajomiehentien kautta urheilukeskuksen liittymään tulee avata liikenteen ongelmien välttämiseksi."

Liisa Sorri teki muutosesityksen Margita Winqvistin ja Jari Anttalaisen kannattamana:

"Esitän,että Fjällbon osalta poistetaan vaihtoehto 2, joka mahdollistaa kaksi uutta omakotitonttia ja tehdään vaihtoehto, joka mahdollistaa vain puiston toimintaa tukevan toiminnan."

Koska oli tehty kannatettu muutosesitys, oli asia ratkaistava äänestämällä. Puheenjohtaja esitti toimitettavaksi asian ratkaisemiseksi nimenhuutoäänestyksen. Äänestysesitykseksi hyväksyttiin puheenjohtajan esitys, jonka mukaan pohjaehdotusta kokouksessa kannattavat äänestävät "jaa" ja Liisa Sorrin tekemää muutosesitystä kokouksessa kannattavat äänestävät "ei". Suoritettussa äänestyksessä jaa-äänen antoivat jäsenet Lundberg Vesa, Sipiläinen Johanna, Virtanen Jukka,

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Kuusisto Päivö, Kaukolampi Tiia, Palomäki Ulla, Rosenqvist Ulla, Mäki-Kuhna Mika ja ei-äänen antoivat jäsenet Anttalainen Jari, Sorri Liisa, Soini Jorma, Winqvist Margita ja Jari Raita. Puheenjohtaja totesi, että lautakunta päätti hylätä Liisa Sorrin tekemän muutosesityksen äänin 8 - 5.

### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta päätti

- hyväksyä laaditun kaavaluonnoksen ja laaditut vastineet valmisteluvaiheessa saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.
- asettaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosluonnoksen MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteiden esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- hyväksyä seuraavan toimenpideoitteen:

Kuntakehityslautakunta toteaa, että jatkovalmistelussa Hirsitien kaavassa tulee ottaa huomioon tontille rakennettavaan taloon kaavamääräyksellä määrätty yhteisötila, normaalin taloyhtiön kerhotilan sijaan. Harjulan kaavassa tulee huomioida KKL 10.2.2021 11§ toimenpideoite: alueen ympäröivät AK kaavat tulee suhteuttaa maastoon ja maastonkorkeuksiin naapurusto huomioon ottaen. Lisäksi alueen viheralueet tulee säilyttää ja tuleva rakentaminen toteuttaa nykyisiä rakennuksia mahdollisimman vähän häiritsevästi. Yhteys Ajomiehentien kautta urheilukeskuksen liittymään tulee avata liikenteen välttämiseksi.

Asiantuntijana kokouksessa konsultti Maarit Suomenkorpi, Tengbom

### **Tiedoksi**

kaavoitus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

**Kuntakehityslautakunta, § 92, 16.09.2020**

**Kunnanhallitus, § 349, 21.09.2020**

**Kuntakehityslautakunta, § 21, 10.03.2021**

## **§ 21**

### **Jussilantie 13, asemakaavan muutos nro 3636, OAS nähtäville asettaminen**

TUUDno-2020-2021

#### **Kuntakehityslautakunta, 16.09.2020, § 92**

Valmistelijat / lisätiedot:

Jenni Aalto  
jenni.aalto@tuusula.fi  
kaavasuunnittelija

#### **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 asemakaavamuutoksen laatimista kiinteistöilleen 858-401-5-319 osoitteeseen Jussilantie 13. Kiinteistö on pinta-alaltaan 4 500 m<sup>2</sup>.

Kaavan laatimisen tarkoituksella hakija esittää: "Tuusulassa Hyrylässä sijaitsevan kiinteistön ALI-POSTI 858-401-5-319 voimassa olevan kaavan muuttaminen sellaiseen muotoon, että kiinteistölle voidaan rakentaa rivitalorakennuksia liitteenä olevan kaavamuutosehdotuksen mukaisesti."

#### **Kaavoitustilanne**

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee asemakaava-alueella. Nykyinen Mikkolan alueen rakennuskaava nro 36, on vuodelta 1975. Kiinteistö on

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

asemakaavassa omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueelle (AO). Korttelialueella saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Kiinteistön keskellä olevalle rakennusalueelle on osoitettu 500 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta.

Hyrylän laajentumissuuntien osayleiskaavassa kiinteistö sijaitsee alueella, jolle ei ole osoitettu käyttötarkoitusta. 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 käyttötarkoituksmerkintä tai muu alueen käyttöä ohjaava merkintä.

Kunnassa on vireillä yleiskaavan laadinta. Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijoittuu Tuusulan yleiskaava 2040 -ehdotuksessa tiiviille pientalovaltaiselle asuinalueelle (AP).

Hakemuksen kohde sijoittuu Uudenmaan maakuntakaavassa tiivistettävälle taajamatoimintojen alueelle.

Kaavamuutos hanke ei ole valtuuston hyväksymässä kaavoitussuunnitelmassa vuosille 2020–2024.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Henna Lindström, yleiskaavasuunnittelija

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että

- Hanke lisätä kaavoitussuunnitelmaan II-prioriteetin hankkeena
- Tuusulan kunta käynnistää kaavamuutoksen valmistelun, kun kaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty ja on neuvoteltu lähialueen maanomistajien kanssa ko. alueiden sisällyttämisestä samaan kaavamuutokseen.
- Asemakaavasta peritään voimassa olevan palveluhinnaston mukainen maksu. Maksun suuruusluokka tarkistetaan käynnistämissopimuksen yhteydessä.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

## **Kunnanhallitus, 21.09.2020, § 349**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Jenni Aalto  
jenni.aalto@tuusula.fi  
kaavasuunnittelija

### Liitteet

1 Kaavamuutoshakemuksen karttaliite, Khall 21.9.2020

### **Ehdotus**

Esittelijä: Arto Lindberg, pormestari

Kunnanhallitus päättää, että

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- hanke lisätään kaavoitussuunnitelmaan II-prioriteetin hankkeena
- Tuusulan kunta käynnistää kaavamuutoksen valmistelun, kun kaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty ja on neuvoteltu lähialueen maanomistajien kanssa ko. alueiden sisällyttämisestä samaan kaavamuutokseen
- asemakaavasta peritään voimassa olevan palveluhinnaston mukainen maksu. Maksun suuruusluokka tarkistetaan käynnistämissopimuksen yhteydessä.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

### **Kuntakehityslautakunta, 10.03.2021, § 21**

Valmistelija / lisätiedot:

Vilma Karjalainen  
vilma.karjalainen@tuusula.fi  
kaavasuunnittelija

#### Liitteet

- 1 3636\_liite\_tontinkäyttösuunnitelma\_KKL\_10.3.2021
- 2 3636\_OAS\_KKL\_10.3.2021

### **Asiaselostus**

Kaavatyön tavoitteena on laatia asemakaavan muutos Tuusulan Mikkolassa sijaitsevalle kiinteistölle 858-401-5-319. Kaavamuutos koskee osin myös kiinteistöjä 858-401-5-347 ja 858-410-5-359, jotka ulottuvat vähäiseltä osin voimassa olevan asemakaavan mukaiselle, kaavamuutoksen kohteena olevalle AO-tontille. Tarkoituksena on mahdollistaa alueelle rivitalorakentamista.

Asemakaavan muutosalue on erillispientalotontti (AO), jolla sijaitsee tyhjiällä oleva omakotitalorakennus vuodelta 1957 sekä vähäisiä varasto/talourakennuksia. Alue sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella ja rajautuu pientaloalueeseen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan rivitalojen rakentaminen tontille. Kiinteistöllä sijaitseva Ali-Postin talo on Tuusulan Kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä luokiteltu II-luokan kohteeksi rakennettua kulttuurialuetta täydentävänä rakennuksena.

Kaava-alue on yksityisen omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä asetetaan nähtäville viitesuunnitelmaluonnos.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- asettaa Jussilantien 13 osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä viitesuunnitelmaluonnoksen julkisesti nähtäville MRA 30§:n mukaisesti mielipiteiden esittämistä varten.

---

Asiantuntijana kokouksessa konsultti Maarit Suomenkorpi, Tengbom ja Vilma Karjalainen

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

**Tiedoksi**

kaavoitus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Kuntakehityslautakunta, § 12, 10.02.2021**

**Kuntakehityslautakunta, § 22, 10.03.2021**

**§ 22**

**Aattola, asemakaavan muutos nro 3626, ehdotuksen nähtäville asettaminen**

TUUDno-2020-2879

**Kuntakehityslautakunta, 10.02.2021, § 12**

Valmistelijat / lisätiedot:

Vilma Karjalainen

vilma.karjalainen@tuusula.fi

kaavasuunnittelija

Liitteet

1 3626E\_selostus\_KKL\_10.2.2021

2 3626E\_liitekooste\_KKL\_10.2.2021

3 3626E\_kaavakartta\_KKL\_10.2.2021

**Asiaselostus**

Kaavoitus on kuulutettu vireille 27.2.2019. Hankkeesta on kerrottu ensimmäisen kerran Tuusulan kunnan kaavoitussuunnitelmassa 2019–2023 ja kaavoituskatsauksessa vuonna 2019. Kaavahanke pohjaa kunnanvaltuuston päätökseen 13.3.2017 § 28 kunnan omaisuuden realisoimisesta, sekä kunnanvaltuuston uudempaan päätökseen 8.6.2020 § 65 vajaakäyttöisten kiinteistöjen kehittämisestä ja myynnistä.

Aattolan kaavamuutos oli alkuvaiheessa osa Kehitettävät kiinteistöt mosaiikkikaavaa, josta se irrotettiin omaksi kaavahankkeekseen ennen kaavan hyväksymistä. Kaavaan on tehty muutoksia, joiden takia se on syytä asettaa uudelleen nähtäville ehdotuksena. Samalla päivitetään kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka asetetaan niin ikään uudelleen nähtäville.

Aattolan 1910-luvulla rakennettu 1½-kerroksinen 80 k-m<sup>2</sup> suuruinen rakennus sijaitsee suurella Y-tontilla Tuusulanjärven rannalla. Aattola rakennettiin alun perin Iloniemen suurhuvilan puutarhurin asuinrakennukseksi ja se liittyy tämän myötä Tuusulanjärven itärannalle 1800-luvun lopulla syntyneen suurhuvilayhteisön historiaan.

Kaavaehdotuksessa Aattolan rakennukselle on varattu pihapiirinsä kokoinen rakennuspaikka, joka on muutettu ympäröivän alueen mukaisesti erillispientalojen korttelialueeksi. Tontille on sallittua rakentaa uusi talousrakennus, esimerkiksi pihasauna. Aattola suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan rakennukselle käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät. Pihapiirin ulkopuolelle rajautuvat alueet sekä rantavyöhyke ovat lähivirkistysaluetta, jolla luontoarvojen säilyminen on taattava. Alueella sijaitsee arvokas lehtonotko, sekä kaksi luonnontilaisen kaltaista kausikuivaa noroa, jotka ovat vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisia suojeltavia kohteita. Uusi talousrakennus on sijoitettu tontin koillisosaan siten, että rakennuksen ja noron väliin muodostuu noin 15 metrin suojavyöhyke. Pumppaamolle ja sen sähkökeskukselle on varattu omat rakennusalansa (et). Tontin eteläosassa on

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

rasitteena ajoyhteys eteläpuoleiselle tontille. Kaavaratkaisusta on neuvoteltu valmisteluvaiheessa Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on 115 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta noin 500 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus vähenee 385 k-m<sup>2</sup>. Tuusulan kunta omistaa tontin. Kaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta. Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Kunnalle kohdistuu tuloja tontin myymisestä.

Kehitettävät kiinteistöt asemakaavaehdotuksesta saapui 8 Aattolaa koskevaa, tai yleispätevää viranomaislausuntoa. Elisa Oyj, Telia ja Caruna kehottivat toteutusta varten huomioimaan verkostojensa sijainnin. Museovirastolla, Keski-Uudenmaan alueellisella vastuumuseolla ja Uudenmaan ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Aattolaa koskevia kirjallisia muistutuksia saapui 4 kpl. Muistutuksiin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä. Muistutukset kohdistuivat Aattolan säilyttämiseen kunnan omistuksessa sekä kiinteistölle osoitettuun rakennusoikeuteen, johtuen osallisille erehdyksessä lähetetystä aineistosta, jossa luonnosvaiheen toinen erillispientalon rakennuspaikka oli vielä havainnekuvassa. Luontoarvojen vaalimista Aattolan kiinteistöllä pidettiin tärkeänä, mutta toisaalta huomautettiin, että norojen suojavyöhykettä tulisi pienentää ja vesi ohjata siten, ettei se johdu naapurin tontille.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen Aattolan asemakaavamuutos irrotettiin. Kehitettävät kiinteistöt kaavasta omaksi kaavahankkeeksi. Aiemmassa kaavaehdotuksessa esitettyjä ratkaisuja on muutettu merkittävästi, ja asemakaavaehdotus on syytä asettaa uudelleen julkisesti nähtäville lausuntojen ja muistutusten esittämiseksi.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.
- ehdottaa kunnanhallitukselle, että

KUNNANHALLITUS päättää

- hyväksyä laaditun Aattolan asemakaavaehdotuksen sekä aiemman kaavaehdotuksen lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet
- asettaa asemakaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten

---

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Vesa Lundberg esitti Ulla Rosenqvistin kannattamana muutosehdotuksen asian palauttamiseksi valmisteluun siten, että Aattola asemakaavan muutosehdotus ja Aattolan rakennus tulee säilyttää hyväkuntoisena ja kaavamerkinnän tulisi mahdollistaa alueella esimerkiksi kahvilatoimintaa. Palautusesitys hyväksyttiin yksimielisesti.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että Aattolan semakaavan muutosehdotus ja Aattolan rakennus tulee säilyttää hyväkuntoisena ja kaavamerkinnän tulisi mahdollistaa alueella esimerkiksi kahvilatoimintaa.

---

### **Kuntakehityslautakunta, 10.03.2021, § 22**

Valmistelija / lisätiedot:

Vilma Karjalainen  
vilma.karjalainen@tuusula.fi  
kaavasuunnittelija

### **Asiaselostus**

Kaavoitus on kuulutettu vireille 27.2.2019. Hankkeesta on kerrottu ensimmäisen kerran Tuusulan kunnan kaavoitussuunnitelmassa 2019–2023 ja kaavoituskatsauksessa vuonna 2019. Kaavahanke pohjaa kunnanvaltuuston päätökseen 13.3.2017 § 28 kunnan omaisuuden realisoimisesta, sekä kunnanvaltuuston uudempaan päätökseen 8.6.2020 § 65 vajaakäyttöisten kiinteistöjen kehittämisestä ja myynnistä.

Aattolan kaavamuutos oli alkuvaiheessa osa Kehitettävät kiinteistöt mosaiikkikaavaa, josta se irrotettiin omaksi kaavahankkeekseen ennen kaavan hyväksymistä. Kaavaan on tehty muutoksia, joiden takia se on syytä asettaa uudelleen nähtäville ehdotuksena. Samalla päivitetään kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka asetetaan niin ikään uudelleen nähtäville.

Aattolan 1910-luvulla rakennettu 1½-kerroksinen 80 k-m<sup>2</sup> suuruinen rakennus sijaitsee suurella Y-tontilla Tuusulanjärven rannalla. Aattola rakennettiin alun perin Iloniemen suurhuvilan puutarhurin asuinrakennukseksi ja se liittyy tämän myötä Tuusulanjärven itärannalle 1800-luvun lopulla syntyneen suurhuvilayhteisön historiaan.

Kaavaehdotuksessa Aattolan rakennukselle on varattu pihapiirinsä kokoinen rakennuspaikka, joka on muutettu ympäröivän alueen mukaisesti erillispientalojen korttelialueeksi. Tontille on sallittua rakentaa uusi talousrakennus, esimerkiksi pihasauna. Aattola suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan rakennukselle käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät. Pihapiirin ulkopuolelle rajautuvat alueet sekä rantavyöhyke ovat lähivirkistysaluetta, jolla luontoarvojen säilyminen on taattava. Alueella sijaitsee arvokas lehtonotko, sekä kaksi luonnontilaisen kaltaista kausikuivaa noroa, jotka ovat vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisia suojeltavia kohteita. Uusi talousrakennus on sijoitettu tontin koillisosaan siten, että rakennuksen ja noron väliin muodostuu noin 15 metrin suojavyöhyke. Pumppaamolle ja sen sähkökeskukselle on varattu omat rakennusalansa (et). Tontin eteläosassa on rasitteena ajoyhteys eteläpuoleiselle tontille. Kaavaratkaisusta on neuvoteltu valmisteluvaiheessa Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on 115 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta noin 500 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus vähenee 385 k-m<sup>2</sup>. Tuusulan kunta omistaa tontin. Kaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta. Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Kunnalle kohdistuu tuloja tontin myymisestä.

Kehitettävät kiinteistöt asemakaavaehdotuksesta saapui 8 Aattolaa koskevaa, tai yleispätevää viranomaislausuntoa. Elisa Oyj, Telia ja Caruna kehottivat toteutusta varten huomioimaan verkostojensa sijainnin. Museovirastolla, Keski-Uudenmaan alueellisella vastuumuseolla ja Uudenmaan ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Aattolaa koskevia kirjallisia muistutuksia saapui 4 kpl. Muistutuksiin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä. Muistutukset kohdistuivat Aattolan säilyttämiseen kunnan omistuksessa sekä kiinteistölle osoitettuun rakennusoikeuteen, johtuen osallisille erehdyksessä lähetetystä aineistosta, jossa luonnosvaiheen toinen erillispientalon rakennuspaikka oli vielä havainnekuvassa. Luontoarvojen vaalimista Aattolan kiinteistöllä pidettiin tärkeänä, mutta toisaalta huomautettiin, että norojen suojavyöhykettä tulisi pienentää ja vesi ohjata siten, ettei se johdu naapurin tontille.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen Aattolan asemakaavamuutos irrotettiin. Kehitettävät kiinteistöt kaavasta omaksi kaavahankkeeksi. Aiemmassa kaavaehdotuksessa esitettyjä ratkaisuja on muutettu merkittävästi, ja asemakaavaehdotus on syytä asettaa uudelleen julkisesti nähtäville lausuntojen ja muistutusten esittämiseksi.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.
- ehdottaa kunnanhallitukselle, että

KUNNANHALLITUS päättää

- hyväksyä laaditun Aattolan asemakaavaehdotuksen sekä aiemman kaavaehdotuksen lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet
- asettaa asemakaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

---

Asiantuntijana kokouksessa Vilma Karjalainen

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

## § 23

### **Joenranta, asemakaava ja asemakaavan muutos nro 3525, luonnoksen nähtäville asettaminen**

TUUDno-2019-703

Valmistelija / lisätiedot:

Jenni Aalto  
jenni.aalto@tuusula.fi  
kaavasunnittelija

#### Liitteet

- 1 3525 Kaavaselostuksen liitekooste, asemakaavaluonnos
- 2 3525 Kaavaselostus, asemakaavaluonnos
- 3 3525 Kaavakartta, asemakaavaluonnos

#### **Asiaselustus**

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Joenrannan aluetta, joka sijaitsee Kellokosken taajamakeskuksen pohjoispuolella. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asuinalueen, jolle on suunniteltu pientalovaltaista rakentamista noin 400 asukkaalle. Alue tukeutuu Linjatiehen uudella Jokirinteentiellä, joka on alueellinen kokoojakatu. Rakentamisen sijoittumisessa on otettu huomioon Keravanjoen rantavyöhyke.

Tavoitteena on, että alueelle muodostuu laajaan rantapuistoon tukeutuva pientalovaltainen asuinalue, josta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet Keravanjoen rantapuistoon ja Kellokosken keskustaan. Kaavaratkaisulla on osoitettu uutta asuinkerrosalaa noin 15 000 k-m<sup>2</sup>. Erillispientalojen tonttikoot vaihtelevat noin 700 ja 1100 m<sup>2</sup> välillä. Asuinkortteleiden rakennusoikeus tehokkuusluvaksi muutettuna on e=0,20 ja e=0,25. Kaava sallii rakentamisen kahteen kerrokseen. Ainoastaan Linjatiehen rajautuvilla tonteilla kahteen kerrokseen rakentaminen on määrätty kaavassa, jolloin rakennukset rajaavat katutilaa muodostaen melusuojan kadun ja pihojen väliin. Ulkoiluun ja virkistykseen on osoitettu ulkoilureittien verkosto, rantasaunan rakennusala sekä veneiden säilytys-, leikki- ja puutarhaviljelyn alueita ja niitä palvelevat pysäköintialueet.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se toteuttaa valtuuston valitsemia kärkihankkeita, edistää tuusulalaisten hyvinvointia, arjen sujuvuutta, elämän vireyttä ja elämänlaadun paranemista.

Asemakaavaratkaisu on periaatteiltaan Kellokosken osayleiskaavan mukainen, mutta poikkeaa siitä vähäisessä määrin siten, että asuinalue sijoittuu osayleiskaavassa osoitettua idemmäksi Keravanjoen rannasta, myös erillispientalovaltaisen ja pientalovaltaisen asuntoalueen sijoittelua muutettu.

Suunnittelualue on kooltaan noin 25 hehtaaria. Suunnittelualueella on yksi yksityisomistuksessa oleva kiinteistö. Muilta osin suunnittelualue on kunnan omistuksessa olevaa pääosin rakentamatonta pelto- ja metsäaluetta. Kaava-alue on suurelta osin kunnan omistuksessa (n. 85 %). Asemakaava ja asemakaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 4.4.–6.5.2019 ja siitä esitettiin viranomaisilta kolme lausuntoa ja muilta osallisilta kuusi kirjallista mielipidettä. Joenrannan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli mukana Yleiskaava 2040:n yleisötilaisuudessa 9.4.2019 sekä Kellokosken kuntalaisillassa 7.5.2019.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä laaditun asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet
- asettaa asemakaavaluonnoksen julkisesti nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteiden esittämistä varten.

---

Asiantuntijana kokouksessa Jenni Aalto

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

### **Tiedoksi**

kaavoitus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 24

### Tuusula rakentaa - lehti 2021

TUUDno-2021-263

Valmistelija / lisätiedot:

Jenni Aalto  
jenni.aalto@tuusula.fi  
kaavasuunnittelija

Liitteet

1 Tuusula rakentaa 2021

### Asiaselostus

Kunnan tulee Maankäyttö- ja rakennuslain 7 §:n mukaan vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä. Kaavoituskatsauksesta on tiedotettava sen tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla. Katsaus painetaan ja jaetaan joka talouteen ja tarpeen mukaan viranomaisille ja yhteistyötahoille. Katsaus laitetaan nähtäville verkkosivuille sekä Tuusinfoon.

### Aineisto

Kaavoituskatsauksessa on katsauksen yleiskuvaustekstin lisäksi kaavahankkeiden lyhyet kuvaukset sekä sijainti kartalla. Kaavoituskatsaus sisältyy julkaisuun "Tuusula rakentaa", jossa on lyhyitä katsauksia koko Kasvun ja ympäristön palvelukokonaisuuden asioihin:

- Rykmentinpuisto ja asuntomessut 2020
- Kunnan julkisten tilojen, kuten koulujen rakentaminen
- Tonttimarkkinointi
- Katu- ja puistorakentaminen
- Tuusulan vesi

Lisäksi MAL-sopimuksista ja asuintonttien riittävydestä tiedotetaan seuraavasti: Helsingin seudun 14 kuntaa, Tuusula mukaan lukien, on solminut valtion kanssa maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksen. MAL-sopimuksessa määritellään kuntien asuntotuotantotavoitteet ja asuntorakentamiselle kaavoitettava kerrosalavelvoite. "MAL 2019 -suunnitelmassa Tuusulan vuosittainen asuntotuotantotavoite on 462 asuntoa ja asemakaavatarve asumiselle 42 000 k-m<sup>2</sup>" Tuusulan tavoitteisiin päästään varmistamalla monipuolinen tonttitarjonta. Tuusulalle perinteikkäät pientalotontit ovat vahvassa asemassa tonttituotannossa, mutta jatkossa on vahvistettava myös kerrostalotonttien ja kaupunkipientalotonttien suunnittelua. Tällä hetkellä Tuusulassa on kerrostalotontteja tarjolla riittävästi tavoitteisiin nähden kaikissa kuntakeskuksissa mm. Hyrylän Rykmentipuistossa, Jokelassa ja Kellokoskella. Vapaita rivitalo- ja omakotitalotontteja on tarjolla mm. Lahelassa ja Peltokaarella.

### Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä aineiston kaavoituskatsausta 2020 varten.

---

Esittelijä muutti ehdotustaan seuraavaksi:

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä aineiston kaavoituskatsausta 2021 varten.

Kuntakehityslautakunta hyväksyi yksimielisesti muutosehdotuksen.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Asiantuntijana kokouksessa Jenni Aalto

### **Tiedoksi**

Kunnanhallitus, kasvu ja ympäristö kirjaamo, Tekninen lautakunta, viestintä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

## § 25

### Tuusulanjärven virkistyskäytön yleissuunnitelman nähtäville asettaminen

TUUDno-2020-397

Valmistelija / lisätiedot:  
Terhi Wermundsen  
terhi.wermundsen@tuusula.fi  
kaavasuunnittelija

#### Liitteet

1 Tuusulanjärven virkistyskäytön yleissuunnitelma, KKL 10.3.2021

#### Asiaselostus

Tuusula käynnisti vuonna 2017 projektin Tuusulanjärven ja -joen ranta-alueiden virkistyskäytön kehittämiseksi. Tuusulanjärveä kiertävän yhtenäisen reitistön suunnittelu ja toteutus on ollut kuluvan valtuustokauden (2017-2021) tärkeä tavoite. Tuusulanjärven virkistyskäytön yleissuunnitelmatyö tilattiin konsulttityönä Swecolta tammikuussa 2020. Osana työtä Sweco toteutti myös Tuusulanjärven ja lähialueiden virkistys- ja matkailureittien tarveselvityksen. Selvityksen perusteella erityisen suuri tarve on hyvin opastetuille, jatkuville, palveluja sisältäville ja teemoitetuille reiteille. Tarve on ylikunnallinen ja kuntien kaikkia alueita koskeva. Lähivirkistysreittien ympärivuotinen käyttö ja tarve uusille reiteille on vahvassa kasvussa. Nykyisille reiteille toivotaan ulkoilijan peruspalveluita, parempaa joukkoliikenteen saavutettavuutta sekä matkailupalveluja.

Yleissuunnitelmassa on osoitettu Tuusulanjärveä kiertävä reitistö, joka johtaa vierailijan tutustumaan alueen monipuoliseen luontoon, maisemiin, kulttuurikohteisiin ja liikuntapaikkoihin. Suunnitelmakartalle on yhdistetty alueelle eri aikoina laadittujen kaavojen, virkistyskäyttösuunnitelmien, selvitysten sekä puistosuunnitelmien aineistoja.

Yleissuunnitelmakartalla osoitetaan virkistysreitistö ja siihen kytkeytyvät olemassa olevat virkistyskohteet (luonto, maisema, kulttuuri, liikunta, palvelut). Lisäksi esitetään virkistykseen kehittämiskohteet sekä reittiverkoston täydennystarpeet. Tämän lisäksi suunnitelmaa esittelevään raporttiin on koottu erilaisten selvitysten, kuten luonto-, maisema- ja kulttuuriselvitysten tuloksia sekä muita lähtötietoja, kuten esimerkiksi karttakooosteita nykyisistä palvelukohteista, pysäköintipaikoista ja venevalkamista sekä muista järveä ympäröivistä nykyisistä jalankulun ja pyöräilyn reiteistä.

Yleissuunnitelmatyö on pitänyt sisällään laajan lähtöaineiston koonnin lisäksi reittitarkastelua, jossa on selvitetty Tuusulanjärveä ympäröivät jalankulun, pyöräilyn, ulkoilun sekä maastopyöräilyn reitit. Reittien jatkuvuutta on tutkittu joukkoliikenteen pysäkeiltä ja pysäköintialueilta alueen eri kohteisiin sekä yhteyksien jatkuvuutta eri palveluiden ja kohteiden välillä. Reittien linjauksissa on pyritty huomioimaan maanomistukselliset kysymykset.

Suunnittelussa on tarkasteltu laajasti eri virkistyskäyttöjä, erilaisia käyttäjäryhmiä ja heidän vaihtuvia tarpeitaan reittien näkökulmasta. Osaa kohteista on tutkittu reittien jatkuvuuden ja kohteiden saavutettavuuden sekä rakennettavuuden kannalta

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

yleissuunnitelmatasoa tarkemmin. Tällaisia kohteita ovat olleet esimerkiksi reittimahdollisuuksien ja vaihtoehtojen tutkiminen Sarvikallion reitiltä kohti lintukosteikkoja, reittien yhdistyminen Anttilan tilakeskuksen läpi sekä yhteyksien tutkiminen Koskenmäentien yli jokivarteen. Työn yhteydessä on laadittu myös Rantatien alustava kehittämissuunnitelma.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- asettaa Tuusulanjärven virkistyskäytön yleissuunnitelman nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten
- Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää
- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

---

Esittelijä muutti ehdotustaan seuraavasti:

- Tuusulanjärven virkistyskäytön yleissuunnitelman otsikko muutetaan Tuusulanjärven rantojen virkistyskäytön yleissuunnitelmaksi
- suunnitelmaan tehdään otsikon muutoksesta johtuvat korjaukset.

Kuntakehityslautakunta hyväksyi yksimielisesti muutosehdotuksen.

Liitteenä on päätöksen mukainen yleissuunnitelma.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin edellä mainituin muutoksin.

Asiantuntijana kokouksessa Terhi Wermundsen



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

**Kuntakehityslautakunta, § 44, 29.04.2020**

**Kuntakehityslautakunta, § 54, 13.05.2020**

**Kuntakehityslautakunta, § 88, 16.09.2020**

**Kunnanhallitus, § 451, 16.11.2020**

**Kuntakehityslautakunta, § 26, 10.03.2021**

## § 26

### **Tuusulan viher- ja virkistysverkoston kehittäminen, viherraportin hyväksyminen**

TUUDno-2019-2316

#### **Kuntakehityslautakunta, 29.04.2020, § 44**

Valmistelijat / lisätiedot:

Terhi Wermundsen

terhi.wermundsen@tuusula.fi

kaavasuunnittelija

#### **Tuusulan viher- ja virkistysverkoston kehittäminen**

Yhdyskuntarakenne tiivistyy Tuusulassa. Tämä kehitys edellyttää viheralueverkoston tietoista suunnittelua. Viheralueverkosto turvaa luonnon monimuotoisuuden säilymisen ja tarjoaa kuntalaisille monipuolisia virkistäytymismahdollisuuksia. Viher- ja virkistysverkosto käsittää viheralueita, rakennettuja puistoja, urheilupaikkoja, leikkipuistoja, koirapuistoja, puistometsiä, ulkoilupaikkoja, niittyjä, virkistysalueita sekä -reittejä. Työssä linjataan viher- ja virkistysverkoston kehittämisen periaatteet.

**Tuusulan viher- ja virkistysverkoston kehittäminen** -raportti perustuu Tuusulan viheraluestrategialuonnokseen, kyselyihin sekä luonto- ja maisemaselvityksiin. Raportissa on teemakarttoja eri aiheista ja siinä kerrotaan viheralueiden keskeiset merkitykset ihmisen ja luonnon kannalta, joten työssä huomioidaan ja yhteen sovitetaan useita eri näkökulmia. Päämääränä on varmistaa, että Tuusulassa on riittävästi viheralueita ja -yhteyksiä sekä laadukas viheralueverkosto. Työssä on tunnistettu kunnan vetovoimakohteet. Päämääränä on löytää yhteinen näkemys keskeisistä viheralueista, joita tulee edelleen kehittää. Lisäksi annetaan suunnitteluohjeita ja -ideoita.

Raportti Viher- ja virkistysverkoston kehittäminen viedään kolmeen lautakuntaan: Kuntakehityslautakuntaan, Tekniseen lautakuntaan ja Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakuntaan. Kommenttien perusteella raportti viimeistellään. Tämän jälkeen kunnanhallitus hyväksyy raportin ja asettaa sen nähtäville. Saadun palautteen perusteella laaditaan lopullinen raportti.

Liitteenä:

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Henna Lindström, yleiskaavasuunnittelija

Kuntakehityslautakunta päättää

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- osaltaan hyväksyä liitteenä olevan raportin Viher- ja virkistysverkoston kehittäminen
- ehdottaa kunnanhallitukselle, että  
KUNNANHALLITUS päättää
- hyväksyä liitteenä olevan raportin Viher- ja virkistysverkoston kehittäminen
- laittaa nähtäville liitteenä olevan raportin Viher- ja virkistysverkoston kehittäminen.

---

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun teki Liisa Sorri muutosesityksen Margita Winqvistin kannattamana. Esityksen mukaan lausunto asiaan olisi saatava myös kasvatus- ja sivistyslautakunnista ennen asian viemistä kunnanhallitukseen. Puheenjohtaja esitti asian jättämistä pöydälle.

#### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta päätti jättää asian pöydälle.

---

#### **Kuntakehityslautakunta, 13.05.2020, § 54**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Terhi Wermundsen  
terhi.wermundsen@tuusula.fi  
kaavasuunnittelija

#### Liitteet

1 LUONNOS\_Viher\_\_ja\_virkistysverkoston\_kehittämissuunnitelma 27.4.2020, KKL  
13.5.2020

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Henna Lindström, yleiskaavasuunnittelija

Kuntakehityslautakunta päättää

- osaltaan hyväksyä liitteenä olevan raportin Viher- ja virkistysverkoston kehittäminen
- ehdottaa kunnanhallitukselle, että  
KUNNANHALLITUS päättää
- hyväksyä liitteenä olevan raportin Viher- ja virkistysverkoston kehittäminen
- laittaa nähtäville liitteenä olevan raportin Viher- ja virkistysverkoston kehittäminen.

#### **Päätös**

Asia poistettiin esityslistalta.

---

#### **Kuntakehityslautakunta, 16.09.2020, § 88**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Valmistelijat / lisätiedot:

Terhi Wermundsen, Hilla Karppinen  
terhi.wermundsen@tuusula.fi, hilla.karppinen@tuusula.fi  
kaavasuunnittelija, viheraluehoitaja

Liitteet

1 Viher- ja virkistysverkoston kehittäminen 8.9.2020., KKL 16.9.2020

### Asiaselostus

Kattava viher- ja virkistysalueverkosto turvaa luonnon monimuotoisuuden ja tarjoaa kuntalaisille monipuolisia virkistäytymismahdollisuuksia. **Viher- ja virkistysverkoston kehittäminen** -raportti esittelee viher- ja virkistysverkoston nykytilan Tuusulassa. Tämän jälkeen nykytila-analyysin pohjalta tunnistetaan viher- ja virkistysverkoston vetovoima ja kehittämiskohteita. Raportti on työstetty pääasiassa kaavoituksen, viherpalveluiden, vapaa-aikapalveluiden ja paikkatiedon yhteistyönä. Myös kunnan muut yksiköt ovat kommentoineet raporttiluonnosta. Viherpalvelut on vastannut Tuusulanviheralueita koskevasta osiosta, jossa esitellään teemakartoin hoidettavat viheralueet, puistot ja leikkipaikat, niityt sekä kunnan omistamat metsät. Vapaa-aikapalvelut on työstänyt osion, jossa esitellään Tuusulan urheilu- ja liikuntapaikat. Kaavoitus on vastannut työn koordinoinnista ja työstänyt osion, jossa esitellään sini- ja viheryhteydet, luonnonsuojelualueet sekä kulttuurimaisemat.

Paikkatietoyksikkö on työstänyt teemakarttamateriaalia. Lisäksi raportissa on viherpalveluiden yhteistyössä metsänhoitoyhdistyksen kanssa laatimat Tuusulan kunnan metsien hoidon ja käytön periaatteet. Tämän pohjatyön perusteella kaavoitus, viherpalvelut ja vapaa-aikapalvelut ovat yhteistyössä tunnistaneet raportissa korvamerkityt viher- ja virkistysverkoston vetovoima- ja kehittämiskohteet.

Työ pohjautuu viherstrategialuonnokseen, joka tehtiin liitteeksi yleiskaavaluonnokseen vuonna 2014. Strategialuonnosta laadittaessa Tuusulalaisten mielipiteitä, toiveita ja kehittämisideoita selvitettiin asiakasilloissa ja nettikyselyllä. Tärkeänä Tuusulassa pidettiin etenkin luonnontilaista ympäristöä ja sen säilyttämistä. Kuntalaisten mielipiteitä ja kommentteja kerätään jälleen raporttiin loppuvuodesta 2020 järjestettävissä asukasilloissa.

Raportti viedään kuntakehityslautakuntaan ja sen jälkeen hallitukseen, joka asettaa sen nähtäville. Tämän jälkeen pidetään asukastilaisuudet kolmessa kuntakeskuksessa. Saatujen kommenttien perusteella raportti viimeistellään. Tämän jälkeen kuntakehityslautakunta ja kunnanhallitus hyväksyy raportin. Raportti päivitetään valtuustokausittain.

### Ehdotus

Esittelijä: Henna Lindström, yleiskaavasuunnittelija

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä liitteenä olevan raportin Viher- ja virkistysverkoston kehittäminen
- ehdottaa kunnanhallitukselle, että

KUNNANHALLITUS päättää

- hyväksyä liitteenä olevan raportin Viher- ja virkistysverkoston kehittäminen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- laittaa nähtäville liitteenä olevan raportin Viher- ja virkistysverkoston kehittäminen.

---

Esittelijä Henna Lindström muutti päätösesitystään muotoon:

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä liitteenä olevan raporttiluonnoksen Viher- ja virkistysverkoston kehittäminen
- ehdottaa kunnanhallitukselle, että

KUNNANHALLITUS päättää

- hyväksyä liitteenä olevan raporttiluonnoksen Viher- ja virkistysverkoston kehittäminen
- laittaa nähtäville liitteenä olevan raporttiluonnoksen Viher- ja virkistysverkoston kehittäminen.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

### **Kunnanhallitus, 16.11.2020, § 451**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Terhi Wermundsen  
terhi.wermundsen@tuusula.fi  
kaavasuunnittelija

#### Liitteet

1 Viher- ja virkistysverkoston kehittäminen, raporttiluonnos, khall 16.11.2020

### **Ehdotus**

Esittelijä: Arto Lindberg, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä liitteenä olevan raporttiluonnoksen Viher- ja virkistysverkoston kehittäminen
- laittaa nähtäville raporttiluonnoksen Viher- ja virkistysverkoston kehittäminen.

---

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Pasi HUUHTANEN esitti asian palauttamista valmisteltavaksi. Pentti MATTILA kannatti HUUHTANEN palautusesitystä. Koska oli tehty kannatettu palautusesitys, puheenjohtaja esitti, että asia on ratkaistava äänestämällä. Kunnanhallitus hyväksyi puheenjohtajan äänestysesityksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyä tässä kokouksessa äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat asian palauttamista valmisteltavaksi äänestävät EI. Suoritettua äänestyksessä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

annettiin 10 JAA-ääntä (Heikkinen, Lappalainen, Mäensivu, Mäki-Kuhna, Peltonen, Reinikainen, Salmi, Salonen, Vainionpää, Lindberg) ja 3 EI-ääntä (Heikkilä, Huuhtanen, Mattila).

Pasi Huuhtanen esitti, että raporttiluonnoksen sivulta 12 otsikon 2.3.1. Luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen poistetaan viimeinen kappale. Esitys raukesi kannattamattomana.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

## **Kuntakehityslautakunta, 10.03.2021, § 26**

Valmistelija / lisätiedot:

Terhi Wermundsen

terhi.wermundsen@tuusula.fi

kaavasuunnittelija

### Liitteet

1 Tuusulan viher- ja virkistysverkoston kehittäminen, KKL 10.3.2021

### **Viher- ja virkistysverkoston kehittäminen -raportti**

Viher- virkistysverkoston kehittäminen -raportti on työkalu päätöksentekijöille ja kuntalaisille. Se luo kokonaiskuvan kunnan viherrakenteesta ja antaa suuntaviivoja viherverkoston kehittämiseksi. Asukastilaisuuksissa viheralueet, etenkin metsät, ovat nousseet esille tärkeinä vetovoimatekijöinä.

Raportti oli nähtävillä 1.12.-31.12.2020, jolloin siihen oli mahdollista antaa palautetta. Tämän lisäksi kuntalaisten mielipiteitä ja kommentteja kerättiin 3.12.2020 järjestetyssä virtuaalityöpajassa. Raporttiin saatiin noin 120 mielipidettä. Raporttiin tulleet mielipiteet ja niiden perusteella tehnyt tarkistukset on esitetty raportin liitteessä.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- antaa liitteen mukaiset vastineet mielipiteisiin ja tehdä esitetyt tarkistukset raporttiin
- hyväksyä ja antaa tiedoksi kunnanvaltuustolle 10.3.2021 päivätyn Tuusulan virkistys ja viherverkoston kehittäminen -raportin kaavoituksen, viheralueiden ja vapaa-aikapalveluiden jatkosuunnittelun valmisteluaineistoksi.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

---

Asiantuntijana kokouksessa Terhi Wermundsen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

**Tiedoksi**

tekninen lautakunta

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 27

### Kuntakehityslautakunta, vuoden 2020 toimintakertomus

TUUDno-2021-367

Valmistelija / lisätiedot:

Jussi Rantala

jussi.rantala@tuusula.fi

talous- ja asiakaspalvelupäällikkö

#### Liitteet

1 KKL Toimintakertomus 2020, KKL 10.3.2021

2 KKL Kuntari kuukausiraportti 2020, KKL 10.3.2021

#### 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 2020 on liitteenä. Palvelualueiden toiminnan kuvaus esitetään kuten talousarviossa.

#### Käyttötalous ajalla 1.1. – 31.12.2020

Kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan toimintatuotoiksi vahvistettiin vuoden 2020 muutetussa käyttösuunnitelmassa 5,087 M€. Vuoden 2020 toteutuneet toimintatuotot ovat 6,419 M€ (ilman tonttien myyntivoittoja), mikä ylittää muutetun käyttösuunnitelman 1,332 M€. Toimintatuottojen ylitys johtui lähinnä maankäytön sopimuskorvausten (1,024 M€ yli talousarvion) hyvästä kehityksestä.

Kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan toimintakuluiksi vahvistettiin vuoden 2020 muutetussa käyttösuunnitelmassa 9,475 M€. Vuoden 2020 toteutuneet toimintakulut ovat 9,307 M€, joten kulut alittivat käyttösuunnitelman tason 168 t€. Merkittävin tekijä toimintakulujen alittumiseen olivat ulkopuolisten asiantuntijapalveluiden käytössä saavutetut säästöt.

#### Liitteet

- Kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan toimintakertomus vuodelta 2020

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- Kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan talousraportti ajalta 1.1. – 31.12.2020

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Heikki Lonka, kuntakehitysjohdaja

Kuntakehityslautakunta päättää hyväksyä kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan toimintakertomuksen vuodelta 2020.

#### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

#### **Tiedoksi**

taloushallinto



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 28

### Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Kuntakehitysjohtaja  
hankintapäätös:

§ 18 Hyrylän pysäköintitalon projektijohtotehtävät, neuvonta-, vero- ja lakipalvelut, 23.02.2021

muu päätös:

§ 13 NCC Suomi Oy, suunnitteluvaraus, Vallun työpaikka-alue, Jokela, 08.02.2021

§ 15 Rakennusliike Lapti Oy, suunnitteluvaraus kortteliin 5524, Sula, 16.02.2021

§ 16 Hietakoski Oy, määräalojen vaihtaminen kiinteistöistä 858-401-5-256 ja 858-401-5-312, Riihikallio, 22.02.2021

§ 17 Dried Buddy Oy, suunnitteluvaraus, 858-409-2-390 (M), Jokela, 22.02.2021

Maankäyttöpäällikkö

§ 10 kiinteistön myynti, Peltokaari, Pohjois-Tuusula, 01.02.2021

§ 11 kiinteistön myynti, Peltokaari, Pohjois-Tuusula, 01.02.2021

§ 12 kiinteistön myynti, Linjapuisto II, Pohjois-Tuusula, 01.02.2021

§ 13 kiinteistön myynti, Anttilanranta, Etelä-Tuusula, 08.02.2021

§ 14 kiinteistön myynti, Linjapuisto II, Pohjois-Tuusula, 08.02.2021

§ 15 kiinteistön myynti, Linjapuisto II, Pohjois-Tuusula, 08.02.2021

§ 16 kiinteistön myynti, Linjapuisto II, Pohjois-Tuusula, 08.02.2021

§ 17 kiinteistön myynti, Peltokaari, Pohjois-Tuusula, 08.02.2021

§ 18 kiinteistön myynti, Linjapuisto II, Pohjois-Tuusula, 12.02.2021

§ 19 JHM-Invest Group Oy, yritystontin myynti, 858-404-18-305 (M), Kellokoski, 16.02.2021

§ 20 rasitesopimus kulkuyhteyttä ja johtoja varten, Hyrylä, 23.02.2021

§ 21 As Oy Tuusulan Aropupu, 858-1-8122-1 ja 3 sekä 858-401-4-178, suostumus ja rasitesopimus, Mikkola, 24.02.2021

### Ehdotus

Esittelijä: Heikki Lonka, kuntakehitysjohtaja

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

### Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## **§ 29**

### **Ilmoitusasiat**

TUUDno-2021-47

Kuntakehityslautakunnan tietoon saatetaan seuraavat ilmoitusluontoiset asiat:

- Kaavoituspäällikön julkipanolista 12.2.2021
- Yleiskaavasuunnittelijan julkipanolista 12.2.2021, 26.2.2021

### **Ehdotus**

Esittelijä: Heikki Lonka, kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta merkitsee ilmoitusasiat tiedokseen.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**§ 30**

**Muut asiat**

Ei muita asioita.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Muutoksenhakukielto**

§18, §19, §20, §21, §22, §23, §24, §25, §26, §27, §28, §29, §30

**Muutoksenhakukielto**

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