

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Aika 30.05.2018, klo 17:00 - 19:53

Paikka Valtuustosali

### **Käsitellyt asiat**

**§ 67 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

**§ 68 Pöytäkirjan tarkastus**

**§ 69 Jusslan alueen laajentaminen sekä Jusslan ja Kelatien tieyhteyksien turvaaminen, asemakaavoituksen käynnistäminen**

**§ 70 Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus**

**§ 71 Ilmoitusasiat**

**§ 72 Muut asiat**

### **Lisäpykälät**

**§ 73 Kiinteistö Oy Hyrylän Keskiholvi, asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus, Hyrylä**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Saapuvilla olleet jäsenet

Mika Mäki-Kuhna, puheenjohtaja  
Liisa Sorri  
Jari Anttalainen  
Jari Raita  
Johanna Sipiläinen  
Jorma Soini  
Jouko Riola  
Kirsi Viitanen  
Klaus Koivunen  
Margita Winqvist  
Päivö Kuusisto  
Tiia Kaukolampi  
Kirsti Ruislehto, varajäsen

Muut saapuvilla olleet

Benita Salminen, kaavoitussihteeri, sihteeri  
Arto Lindberg, poistui 17:55  
Jussi Salonen, saapui 18:59  
Jesse Ojalehto  
Aatos Kärki  
Päivi Hämäläinen, poistui 19:11  
Asko Honkanen  
Henna Lindström  
Annina Nuutinen

Poissa

Ulla Palomäki

Allekirjoitukset

Mika Mäki-Kuhna  
Puheenjohtaja

Benita Salminen  
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

04.06.2018

04.06.2018

Anttalainen Jari

Kaukolampi Tiia

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Asetettu nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 4.6.2018

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 67

### Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

#### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti poistaa esityslistalta pykälän 73, Kiinteistö Oy Hyrylän Keskiholvi, asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus, Hyrylä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## **§ 68**

### **Pöytäkirjan tarkastus**

Kahden pöytäkirjan tarkastajan valinta.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet

Jari Anttalainen ja Tiia Kaukolampi.

#### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

## § 69

### Jusslan alueen laajentaminen sekä Jusslan ja Kelatien tieyhteyksien turvaaminen, asemakaavoituksen käynnistäminen

TUUDno-2018-702

Valmistelija / lisätiedot:

Asko Honkanen  
asko.honkanen@tuusula.fi  
kuntasuunnittelupäällikkö

#### Liitteet

- 1 Aikaisemmat käsittelyvaiheet 5.6.2017
- 2 Aloitteen karttaliite 21.9.2015

Kunnanhallituksen päätöksen 5.6.2017 §302 mukaisesti järjestettiin maastokäynti Kelatien työpaikka-alueella, lähinnä Upokaskujalla. Maastokäynti järjestettiin 16.5.2018. Paikalle oli kutsuttu kuntakehityslautakunnan ja kunnanhallituksen edustajat. Maastokäyntiin otti osaa kuusi luottamushenkilöä.

Uusia tietoja ei aloitteen käsittelyyn liittyen ole maastokäynnistä huolimatta esittää. Maakuntakaavassa esitetyn tieyhteyden pohjoispuoleinen alue on merkitty virkistysalueeksi. Mätäkiven pohjavesialue rajoittaa mahdollisuuksia kehittää työpaikka-alueita ehdotetun linjauksen länsipäässä. Aloitteessa esitetyn tieyhteyden eteläpuolelle on jo asemakaavoitettu tai voidaan ilman tätä tieyhteyttä asemakaavoittaa työpaikka-alueita. Näin ollen ei esitetyn tieyhteyden järjestäminen luo lisämahdollisuuksia toteuttaa työpaikka-alueen laajennusta. Lisäksi esitetään huomiona, ovat työpaikka-alueet nykyisten toimintojensa myötä eivät edellytä aloitteessa esitetynlaisia parannuksia liikenneyhteyksiin, vaan liikenneverkkoa voidaan kehittää liittymiä parantamalla.

Aloitteessa on osoitettu liikenneverkon osalta mahdollinen ratkaisu, joka parantaisi työpaikka-alueiden toimivuutta liikenteellisesti ja uuden tieyhteyden ja työpaikka-alueen laajennuksen toteuttaminen olisikin todennäköisesti ainakin joltakin osin mahdollista, mikäli maakuntakaavalliset rajoitteet poistuvat, mutta tässä tilanteessa asian jatkoselvittäminen on ennen aikaista.

#### Ehdotus

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä aloitteen johdosta tehdyn selvityksen ja sen täydennyksen
- ehdottaa valtuustolle, että valtuusto päättää katsoa Ruut Sjöblomin 21.9.2015 § 124 tekemän aloitteen tulleen käsitellyksi.

#### Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 70

### Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Kuntakehitysjohtaja

muu päätös:

§ 62 Alusin Oy, suunnitteluvarauksen jatkaminen Vallun työpaikka-alueelle, Jokela, 20.05.2018

§ 63 As Oy Tuusulan Pellonlaita, A-18 tontin 858-11-2255-2 vuokraaminen, Lahelanpelto II asemakaava-alue, 21.05.2018

#### Ehdotus

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

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

#### Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 71

### Ilmoitusasiat

TUUDno-2018-71

#### Liitteet

1 Pikkutie, oas 14.5.2018  
Verkkojulkisuus rajoitettu

Kunnanhallituksen päätös:

21.5.2018 § 186: Urheilupuisto asemakaavan muutosehdotus

Valtuuston päätöksiä:

7.5.2018 § 48: Helsingin Osuuskauppa Elanto, yritystontin myynti, 858-11-2255-6,  
Lahelanpelto II

7.5.2018 § 50: Rykmentinpuiston taideohjelman rahaston perustaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

- Pikkutien asemakaavan muutos

#### Ehdotus

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Merkitään tiedoksi

#### Päätös

Edotus hyväksyttiin.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 72

### Muut asiat

#### Liitteet

1 Tuusulan yleiskaava 2040, alustavat kaavaehdotuksen aineistot, kkl 30.5.2018  
Verkkojulkisuus rajoitettu

#### **Yleiskaava 2040, ehdotuksen esittely**

Henna Lindström esitteli lyhyesti yleiskaavaehdotuksessa osoitetut asumisen laajenemisalueet, kylien merkintä ja liikenneverkko. Anne Vähätalo esitteli kulttuuriympäristö-teemaa, joka perustuu laadittuun Kulttuurimaisema – ja rakennuskantaselvitykseen. Maanomistajia kuullaan parhaillaan yleiskaava-alueelta löydetyistä luontoarvoista. Luontoarvojen käsittelyperiaatteet esitteli Terhi Wermundsen ja Metsäkeskuksen projektipäällikkö Mika Salmi piti tässä yhteydessä puheenvuoron.

Alustava yleiskaavaehdotuksen aineisto löytyy kunnan nettisivuilta: Etusivu › Asuminen ja ympäristö › Kaavoitus ja maankäyttö › Tuusulan yleiskaava 2040 › Ehdotusvaihe, osoitteessa: [https://www.tuusula.fi/sivu.tmp?siivu\\_id=7163](https://www.tuusula.fi/sivu.tmp?siivu_id=7163), sekä liitteenä.

#### **Kuntasuunnittelun toiminnan esittely**

Kuntasuunnittelun tulosalue käsittää maankäytön, kaavoituksen ja paikkatiedon yksiköt, joiden työstä ja osaamisesta suuri osa ei tule valitettavasti luottamushenkilöiden tai kuntalaisten tietoon. Asko Honkanen esitteli kuntasuunnittelun tulosalueen lyhyesti erityisesti em. osin.

#### **Hyrylän liikekeskuksen sijainnin valinnan valmistelutilanne**

Asko Honkanen kävi läpi Hyrylän liikekeskuksen, kunnan toimintojen ja asumista yhdistävän ns. hybridikorttelin sijaintivaihtoehtojen arviointityön tilannetta.

Merkittiin, että Arto Lindberg poistui kokouksesta klo 17.55 ja Päivi Hämäläinen klo 19.11, Jussi Salonen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana klo 18.59.

#### **Päätös**

Merkittiin tiedoksi

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

## § 73

### Kiinteistö Oy Hyrylän Keskiholvi, asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus, Hyrylä

TUUDno-2017-616

Valmistelija / lisätiedot:

Hannu Kantola

kiinteistökehityspäällikkö

Kiinteistö Oy Hyrylän Keskiholvi on hakenut asemakaavanmuutosta omistamalleen tilalle Keskiholvi (kt: 858- 401- 1-729) . Tilan pinta-ala on 2664 m<sup>2</sup>. Tila Keskiholvi käsittää kokonaisuudessaan Tuusulan kunnan Hyrylän kunnanosan 1 korttelin 33065 tontin 2 koko alueen osoitteessa Kauppatie 13, 04300 Hyrylä. Nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukaan tilan käyttötarkoitus on AL II, eli kaksikerroksisen liikerakennuksen korttelialuetta, johon saa rakentaa vain kiinteistön hoidon kannalta tarvittavia asuntoja. Rakennusoikeus on nyt 2800 ke-m<sup>2</sup>, mikä on käytetty. Pankkitoimintojen tarjonnan muutoksen takia Kiinteistö Oy Hyrylän Keskiholvi haluaisi tontille kaavoitettavan asuinrakennusoikeutta tehokkuudella e = 1,8 - 2,0 ja alimpaan (katutaso-) kerrokseen tarkoituksenmukainen määrä liiketiloja. Pysäköinti olisi kuten nytkin, rakennuksen alla.

Kiinteistö Oy Hyrylän Keskiholvin suurimmat osakkaat ovat Keski-Uudenmaan Osuuspankki ja OP-Eläkekassa, jotka omistavat yhteensä noin 93 % yhtiön osakekannasta ja pienosakkailla on yhteensä noin 7 % osuus yhtiön osakekannasta. Yhtiön yhtiökokous on 10.10.2017 antanut hallitukselle valtuudet tehdä Tuusulan kunnan kanssa asemakaavan muutoksen käynnistämissopimuksen.

Tontilla sijaitseva rakennus on tarkoitus purkaa, koska se on sisäilmaongelmainen. Sitä on vuosia yritetty putsata käyttökelpoiseksi, mutta siinä ei ole onnistuttu. Rakennuksen purkamiskustannusten mahdollisesta vaikutuksesta arvonnousuun sovitaan maankäyttösopimuksessa.

Tarkemmat ehdot selviävät oheisesta liitteestä "Kiinteistö Oy Hyrylän Keskiholvi, kaavoituksen käynnistämissopimus asemakaavamuutoksen laatimiseksi, Hyrylä".

Lisätiedot: kiinteistökehityspäällikkö Hannu Kantola, gsm 040-314 3543.

Liitteenä:

- Kiinteistö Oy Hyrylän Keskiholvi, Kaavoituksen käynnistämissopimus asemakaavamuutoksen laatimiseksi, Hyrylä
- Yllä mainitun käynnistämissopimuksen liitekartta 1.

#### Ehdotus

Esittelijä: Marko Härkönen, kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta päättää omalta osaltaan

- hyväksyä liitteenä olevan sopimuksen asemakaavamuutoksen laatimiseksi ja samalla päättää ko. kohteen (858-401-1-729) merkittäväksi kärkihankkeeksi kaavoitusohjelmaan 2018

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- sallia allekirjoittajan tehdä sopimukseen pieniä pääasiaan vaikuttamattomia muutoksia ja allekirjoittamaan sopimuksen
- valtuuttaa kuntakehitysjohdajan allekirjoittamaan sopimuksen yksin kunnan puolesta
- ehdottaa kunnanhallitukselle, että

KUNNANHALLITUS päättää

- hyväksyä liitteenä olevan sopimuksen asemakaavamuutoksen laatimiseksi ja samalla päättää ko. kohteen (858-401-1-729) merkittäväksi kärkihankkeeksi kaavoitusohjelmaan 2018
- sallia allekirjoittajan tehdä sopimukseen pieniä pääasiaan vaikuttamattomia muutoksia ja allekirjoittamaan sopimuksen
- valtuuttaa kuntakehitysjohdajan allekirjoittamaan sopimuksen yksin kunnan puolesta.

### **Päätös**

ASIA POISTETTIIN ESITYSLISTALTA.

### **Tiedoksi**

Kiinteistö OY Hyrylän Keskiholvi /Eero Holm, c/o Keski-Uudenmaan Osuuspankki, Sibeliuksenkatu 17, 04400 Järvenpää, Tuusulan kunnanhallitus, Harri Lipasti, Marko Härkönen, Kristiina Rokala, Hannu Kantola

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Muutoksenhakukielto**

§67, §68, §69, §70, §71, §72

**Muutoksenhakukielto**

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