

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Aika 21.12.2021, klo 16:00 - 20:39

Paikka Tuuskoto, kokoustila Venny, Kotorannankuja 10

### **Käsitellyt asiat**

- § 467 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 468 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 469 Valtuuston 13.12.2021 pidetyn kokouksen päätösten laillisuus ja täytäntöönpano**
- § 470 Riihikallion monitoimikampus, ehdotuspiirustukset ja alustavat pääpiirustukset**
- § 471 Hyrylän keskuksen yleissuunnitelmaehdotuksen nähtäville asettaminen**
- § 472 Hyrylän palvelukeskus, kaava nro 3615, asemakaavan muutosehdotus, nähtäville asettaminen**
- § 473 Avain Yhtiöt Oy, esisopimus ja tonttien myynti, Suutarintie**
- § 474 Jussilantie 13, kaava nro 3636, asemakaavan muutosehdotus, nähtäville asettaminen**
- § 475 Kehitettävät kiinteistöt II, kaava nro 3627, asemakaavan muutosehdotus, nähtäville asettaminen**
- § 476 Tuusulan kunnan omistamien osakehuoneistojen myynti Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:lle**
- § 477 Talousarvio 2022, täytäntöönpano-ohje**
- § 478 Laskujen ja maksuunpanojen hyväksyjät vuonna 2022, yleishallinto ja johdon tuki sekä yhteiset palvelut**
- § 479 Suomen Kuntaliiton valtuuskunnan vaalit 2021**
- § 480 Aluevaalit 2022, vaalilautakuntien ja vaalitoimikuntien valinta, muutoksia vaalilautakuntiin**
- § 481 Työpaikka-aterioiden hinnan tarkistaminen vuodelle 2022**
- § 482 Uudenmaan maakuntaparlamentti 10.-11.2.2022, osallistujien valinta**
- § 483 Rekrytointeja koskeviin haastatteluryhmiin valittavat henkilöt, aloite**
- § 484 Hyrylän keskustan kehittäminen, liike- ja palvelukeskuksen kustannukset, aloite**
- § 485 Viranhaltijapäätösten otto-oikeus**
- § 486 Toimielinten pöytäkirjojen otto-oikeus**
- § 487 Ilmoitusasiat**
- § 488 Muut asiat**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Saapuvilla olleet jäsenet

Kalle Ikkela, etäyhteys, puheenjohtaja  
Tuija Reinikainen  
Jari Immonen  
Aila Koivunen  
Ari Koponen, etäyhteys  
Ari Nyman, etäyhteys, saapui 16:45  
Kati Lepojärvi, etäyhteys  
Kim Kiuru, etäyhteys  
Lilli Salmi, etäyhteys  
Outi Huusko, etäyhteys  
Raimo Stenvall  
Ulla Rosenqvist, etäyhteys  
Riitta Sedig

Muut saapuvilla olleet

Kirsi Haarala, hallintopalvelusihteeri, sihteeri  
Arto Lindberg, valtuuston puheenjohtaja  
Mika Mäki-Kuhna, valtuuston 1. varapuheenjohtaja, etäyhteys  
Jari Anttalainen, valtuuston 2. varapuheenjohtaja, poistui 18:07  
Virpi Lehmusvaara, kansliapäällikkö  
Markku Vehmas, talousjohtaja, etäyhteys  
Harri Lipasti, hallintojohtaja, etäyhteys  
Tiina Simons, sivistysjohtaja, etäyhteys, poistui 16:58  
Paula Miettinen, viestintäpäällikkö, etäyhteys  
Heikki Lonka, kuntakehitysjohtaja, etäyhteys  
Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö, etäyhteys, poistui 20:00  
Petteri Erling, asemakaava-arkkitehti, etäyhteys, poistui 20:00  
Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö, etäyhteys, poistui 19:43  
Satu Kuivasto, henkilöstöjohtaja, etäyhteys, poistui 20:27  
Mikko Heikkilä, hankesuunnittelija, etäyhteys, poistui 16:56  
Arto Peltokangas, etäyhteys, poistui 16:56  
Anni Henttonen, etäyhteys, poistui 19:47

Poissa

Tapio Tammilehto

Allekirjoitukset

Kalle Ikkela  
Puheenjohtaja

Kirsi Haarala  
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

22.12.2021

27.12.2021

Ari Koponen

Kati Lepojärvi

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Julkaistu yleisessä tietoverkossa 27.12.2021.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 467

### **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Todetaan läsnäolijat.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

#### **Päätös**

Todettiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**§ 468**

**Pöytäkirjan tarkastus**

**Ehdotus**

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajiksi jäsenet

Ari Koponen ja Kati Lepojärvi.

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 469

### Valtuuston 13.12.2021 pidetyn kokouksen päätösten laillisuus ja täytäntöönpano

Valtuuston kokouksessa 13.12.2021 käsiteltiin §§ 161–182.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- todeta KunL 96 §:n mukaisesti valtuuston 13.12.2021 pidetyn kokouksen päätösten syntyneen laillisessa järjestyksessä ja olevan täytäntöönpanokelpoisia.

#### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Tekninen lautakunta, § 116, 16.11.2021**  
**Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 118, 23.11.2021**  
**Kunnanhallitus, § 470, 21.12.2021**

**§ 470**

**Riihikallion monitoimikampus, ehdotuspiirustukset ja alustavat pääpiirustukset**

TUUDno-2021-2384

**Tekninen lautakunta, 16.11.2021, § 116**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mikko Heikkilä  
mikko.heikkila@tuusula.fi  
hankesuunnittelija

Liitteet

- 1 1\_Asemapiirros\_\_Riihikallion\_monitoimikampus, TL 16.11.2021
- 2 3\_1.kerros\_A3, värillinen, Riihikallion monitoimikampus, TL 16.11.2021
- 3 4\_2.kerros\_A3, värillinen, Riihikallion monitoimikampus, TL 16.11.2021
- 4 5\_3.kerros\_A3, värillinen, Riihikallion monitoimikampus, TL 16.11.2021
- 5 Pääsisäänkäynti, Riihikallion monitoimikampus, TL 16.11.2021
- 6 Päätysisäänkäynti, Riihikallion monitoimikampus, TL 16.11.2021
- 7 Näkymä pihalta, Riihikallion monitoimikampus, TL 16.11.2021
- 8 Katunäkymä 1, Riihikallion monitoimikampus, TL 16.11.2021
- 9 Tilaohjelma, Riihikallion monitoimikampus, TL 16.11.2021

**Asiaselostus**

Hallintosäännön mukaan investointihankkeiden ehdotussuunnitelmat viedään käyttäjä- ja teknisen lautakunnan kautta kunnanhallitukseen päätettäväksi. Suunnitteluvaiheen nimike on valtakunnallisesti muutettu ehdotussuunnitelmaksi, hallintosäännössä käytetty vielä nimikettä luonnossuunnitelmat.

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt 6.4.2020 § 25 Riihikallion monitoimikampuksen hankesuunnitelman *Sivistyksen toimialueen palveluverkon uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeena*.

Riihikallion monitoimikampuksen suunnitelmiin on tehty hankesuunnitelmaan nähden seuraavat muutokset:

- koko koulu on sijoitettu uudisrakennukseen -> uudisrakennuksen laajuus on kasvanut -> hankesuunnitelmassa kädentaidon opetustilat sijaitisivat pajatalossa (v. 2007 valmistunut yläkoulusiipi) ja musiikin opetustilat liikuntasalirakennuksessa
- pajatalo on jätetty pois hankkeesta -> pajatalon peruskorjaukselle ja käyttötarkoituksen muutokselle perustetaan oma, erillinen hanke
- liikuntasalirakennuksen hallinnointi siirretään pois koululta (esim. vapaa-aikapalveluille)

Monitoimikampukselle rakennettava yhtenäiskoulu toteutetaan uuden oppimisympäristön mukaisena uudisrakennuksena. Koulu on mitoitettu 792 oppilaalle

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

+ 50 muista kouluista saapuvalla musiikkiluokkaliselle sekä 21 esikoululaiselle, yht. 863 oppilaalle. Uudisrakennuksen laajuus on n. 11 560 brm<sup>2</sup>. Monitoimikampuksen piha-alue rakennetaan lähiliikuntapaikaksi ja kampus mahdollistaa alueen asukkaille tiloja ilta- ja viikonloppukäyttöön.

Riihikallion monitoimikampuksen tonttia koskeva asemakaava (Pellavamäentien asemakaava ja asemakaavan muutos nro 3557) on saanut lainvoiman 23.12.2020. Uuden asemakaavan mukainen tontti on n. 0,9 ha vanhaa koulutonttia suurempi. Tontin lohkomistoimitus on vireillä.

Riihikallion monitoimikampuksen ehdotussuunnitelmat ja alustavat pääpiirustukset ovat valmistuneet. Suunnittelun edetessä ja tarkentuessa alustaviin pääpiirustuksiin voi tulla vielä vähäisiä muutoksia. Rakennuslupa pyritään saamaan ennen urakkakilpailutuksen käynnistämistä. Hanke toteutetaan pääurakkamuotoisena: kokonaisurakkana tai jaettuna urakkana. Hankkeen rakennusurakka ja talotekniset urakat kilpailutetaan sähköisellä järjestelmällä EU-hankintana ja päätös urakoitsijavalinnoista pyritään saamaan kesäkuussa 2022.

Koulukampuksen suunnittelussa on hyödynnetty Iloisen oppimisen Tuusula - oppimisympäristöjen suuntaviivat -käsikirjaa (KSL 24.9.2019) ja noudatettu Palveluverkkosuunnitelman (KV 12.11.2018) mukaista linjausta siitä, että uudet, nykyisiä korvaavat koulut ja päiväkodit, toteutetaan ekologisesti kestävinä ja käyttäen myrkyttömiä materiaaleja. Lisäksi on edellytetty, että uudisrakennukset tulee olla akustisesti hallittuja ja niiden tulee noudattaa kestävästä kehitystä sekä toteutuksessa että ylläpidossa.

### **Hankkeen tavoiteaikataulu**

Toteutussuunnittelu, osallistavana 9/2020–12/2020 ja 4/2021–3/2022

Rakentamisen valmistelu, urakkakilpailutus ja valinnat 2/2022–6/2022

Uudisrakennuksen rakentaminen 9/2022–5/2024

Kalustaminen ja toiminnan käynnistämisen valmistelut 4/2024–7/2024

Uudisrakennuksen käyttöönotto 8/2024

Liikuntasalirakennuksen ulkopuolinen peruskorjaus 6/2024–9/2024

Nykyisen koulun ja väistöilarakennuksen purku 6/2024–12/2024

Lähiliikuntapihan rakentaminen 1/2025–7/2025

Kampuksen käyttöönotto 8/2025

Hankkeen toteutusaikataulu on sidoksissa yleisiin rakentamisen suhdanteisiin mm. materiaalien saatavuuden ja toimitusaikojen osalta.

### **Kustannusennuste**

Kampuksen toteuttamisen kustannusarvio on laskettu yleissuunnitelman piirustuksista tavoitehinta-arvio-menetelmällä, laskentamuistio on päivätty 22.10.2021. Hankkeen rakentamisen kokonaiskustannukset ovat 36 950 000,00 euroa,



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

alv. 0%. Kustannusarvio sisältää uudisrakennuksen rakentamisen, monitoimikampuksen piha-alueiden rakentamisen (välitunti- ja lähiliikuntapiha, pysäköintialueet, hulevesiuoman siirto) liikuntasalinrakennuksen ulkopuoliset korjaustyöt, purkutyöt, pajatalon purkukohtaan rakennustyöt sekä tilapäisen p-alueen rakentamisen Pellavamäentien eteläpuolelle. Uudisrakennuksen bruttoneliön hinta on n. 3046 euroa/brm<sup>2</sup>. Hankesuunnitelmaan verrattuna kokonaiskustannukset ovat kasvaneet n. 4,6 milj. eurolla. Kustannusten nousu johtuu pääasiassa rakennuskustannusten yleisestä noususta. Hankkeen bruttoneliöhinta on tavanomainen verrattuna pääkaupunkiseudulla toteutettuihin, vastaaviin hankkeisiin.

Hankkeen todellinen hinta, johon vaikuttavat mm. suhdanteet, voidaan määrittellä vasta urakkatarjousten saamisen jälkeen.

### **Määrärahat (Investoinnit 2022-26)**

Vuodelle 2021, 1 200 000 euroa

Vuodelle 2022, 4 000 000 euroa

Vuodelle 2023, 14 000 000 euroa

Vuodelle 2024, 14 000 000 euroa

Vuodelle 2025, 2 050 000 000 euroa

Lisäksi hankkeelle varataan

2 213 000,00 euroa irtokalusteisiin, AV-varusteisiin ja -välineisiin yms. sekä toiminnan toteutukseen ja ylläpidon ensikertaiseen kalustamiseen.

Kokouksessa asiaa esittelee hankkeen pääsuunnittelija Arto Peltokangas, Arsatek Oy ja hankesuunnittelija Mikko Heikkilä.

Lisätiedot:

- tilapalvelupäällikkö Mikko Simpanen, mikko.simpanen@tuusula.fi, p. 040 314 3550
- hankesuunnittelija Mikko Heikkilä, mikko.heikkila@tuusula.fi, p. 040 314 4566

### **Ehdotus**

Esittelijä: Mikko Simpanen, tilapalvelupäällikkö

Tekninen lautakunta päättää

- osaltaan hyväksyä Riihikallion monitoimikampuksen ehdotuspiirustukset /alustavat pääpiirustukset sekä kustannusarvion
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.
- ehdottaa kunnanhallitukselle, että

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

kunnanhallitus päättää

- hyväksyä Riihikallion monitoimikampuksen ehdotuspiirustukset/alustavat pääpiirustukset sekä kustannusarvion.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Asiaa selosti kokouksessa Arto Peltokangas Arsatek Oy:stä.

---

### **Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 23.11.2021, § 118**

Valmistelijat / lisätiedot:

Mikko Heikkilä, Tiina Simons, Markus Torvinen

mikko.heikkila@tuusula.fi, tiina.simons@tuusula.fi, markus.torvinen@tuusula.fi  
hankesuunnittelija, sivistysjohtaja, opetuspäällikkö

#### Liitteet

- 1 Tilaohjelma, Riihikallion monitoimikampus, KSL 23.11.2021.pdf
- 2 Tavoitehinta-arvio, laskentamuistio, Riihikallion monitoimikampus, KSL 23.11.2021.pdf
- 3 Suunnitelmien hyväksyntä, alustus, Riihikallion monitoimikampus, KSL 23.11.2021.pdf
- 4 Päätysisäänkäynti, Riihikallion monitoimikampus, KSL 23.11.2021.pdf
- 5 Pääsisäänkäynti, Riihikallion monitoimikampus, KSL 23.11.2021.pdf
- 6 Näkymä pihalta, Riihikallion monitoimikampus, KSL 23.11.2021.pdf
- 7 Katunäkymä 1, Riihikallion monitoimikampus, KSL 23.11.2021.pdf
- 8 1\_Asemapiirros, Riihikallion monitoimikampus, KSL 23.11.2021.pdf
- 9 2\_Alapohja, Riihikallion monitoimikampus, KSL 23.11.2021.pdf
- 10 3\_1. kerros, Riihikallion monitoimikampus, KSL 23.11.2021.pdf
- 11 3\_1.kerros\_A3, värillinen, Riihikallion monitoimikampus, KSL 23.11.2021.pdf
- 12 4\_2. kerros, Riihikallion monitoimikampus, KSL 23.11.2021.pdf
- 13 4\_2.kerros\_A3, värillinen, Riihikallion monitoimikampus, KSL 23.11.2021.pdf
- 14 5\_3. kerros, Riihikallion monitoimikampus, KSL 23.11.2021.pdf
- 15 5\_3.kerros\_A3, värillinen, Riihikallion monitoimikampus, KSL 23.11.2021.pdf
- 16 6\_Yläpohja, Riihikallion monitoimikampus, KSL 23.11.2021.pdf
- 17 7\_Vesikatto, Riihikallion monitoimikampus, KSL 23.11.2021.pdf
- 18 8\_Leikkaukset A-A, B-B, C-C JA D-D, Riihikallion monitoimikampus, KSL 23.11.2021.pdf
- 19 9\_Leikkaukset E-E, F-F ja G-G, Riihikallion monitoimikampus, KSL 23.11.2021.pdf
- 20 10\_Julkisivut koilliseen, kaakkoon ja lounaaseen, Riihikallion monitoimikampus, KSL 23.11.2021.pdf
- 21 11\_Julkisivut lounaaseen ja luoteeseen, Riihikallion monitoimikampus, KSL 23.11.2021.pdf
- 22 14\_Julkisivut koilliseen, kaakkoon ja lounaaseen, värillinen, Riihikallion monitoimikampus, KSL 23.11.2021.pdf

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- 23 15\_Julkisivut lounaaseen ja luoteeseen, värillinen, Riihikallion monitoimikampus, KSL 23.11.2021.pdf
- 24 20\_Kellarikerros, LIIKUNTASALI, Riihikallion monitoimikampus, KSL 23.11.2021.pdf
- 25 21\_1. kerros, LIIKUNTASALI, Riihikallion monitoimikampus, KSL 23.11.2021.pdf
- 26 22\_IV-konehuone, LIIKUNTASALI, Riihikallion monitoimikampus, KSL 23.11.2021.pdf
- 27 23\_Vesikatto, LIIKUNTASALI, Riihikallion monitoimikampus, KSL 23.11.2021.pdf
- 28 24\_Leikkaukset, LIIKUNTASALI, Riihikallion monitoimikampus, KSL 23.11.2021.pdf
- 29 25\_Julkisivut pohjoiseen ja itään, LIIKUNTASALI, Riihikallion monitoimikampus, KSL 23.11.2021.pdf
- 30 26\_Julkisivut etelään ja länteen, LIIKUNTASALI, Riihikallion monitoimikampus, KSL 23.11.2021.pdf
- 31 34\_Julkisivut pohjoiseen ja itään, LIIKUNTASALI, värillinen, Riihikallion monitoimikampus, KSL 23.11.2021.pdf
- 32 35\_Julkisivut etelään ja länteen, LIIKUNTASALI, värillinen, Riihikallion monitoimikampus, KSL 23.11.2021.pdf
- 33 101\_Pihasuunnitelma, värillinen, Riihikallion monitoimikampus, KSL 23.11.2021.pdf

### Asiaselostus

Hallintosäännön mukaan investointihankkeiden ehdotussuunnitelmat viedään käyttäjä- ja teknisen lautakunnan kautta kunnanhallitukseen päätettäväksi. Suunnitteluvaiheen nimike on valtakunnallisesti muutettu ehdotussuunnitelmaksi, hallintosäännössä käytetty vielä nimikettä luonnossuunnitelmat.

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt 6.4.2020 § 25 Riihikallion monitoimikampuksen hankesuunnitelman *Sivistyksen toimialueen palveluverkon uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeena*.

Riihikallion monitoimikampuksen suunnitelmiin on tehty hankesuunnitelmaan nähden seuraavat muutokset:

- koko koulu on sijoitettu uudisrakennukseen -> uudisrakennuksen laajuus on kasvanut -> hankesuunnitelmassa kädentaidon opetustilat sijaitsivat pajatalossa (v. 2007 valmistunut yläkoulusiipi) ja musiikin opetustilat liikuntasalirakennuksessa
- pajatalo on jätetty pois hankkeesta -> pajatalon peruskorjaukselle ja käyttötarkoituksen muutokselle perustetaan oma, erillinen hanke
- liikuntasalirakennuksen hallinnointi siirretään pois koululta (esim. vapaa-aikapalveluille)

Monitoimikampukselle rakennettava yhtenäiskoulu toteutetaan uuden oppimisympäristön mukaisena uudisrakennuksena. Koulu on mitoitettu 792 oppilaalle + 50 muista kouluista saapuvalla musiikkiluokkalaiselle sekä 21 esikoululaiselle, yht. 863 oppilaalle. Uudisrakennuksen laajuus on n. 11 560 brm<sup>2</sup>. Monitoimikampuksen piha-alue rakennetaan lähiliikuntapaikaksi ja kampus mahdollistaa alueen asukkaille tiloja ilta- ja viikonloppukäyttöön.

Riihikallion monitoimikampuksen tonttia koskeva asemakaava (Pellavamäentien asemakaava ja asemakaavan muutos nro 3557) on saanut lainvoiman 23.12.2020. Uuden asemakaavan mukainen tontti on n. 0,9 ha vanhaa koulutonttia suurempi. Tontin lohkomistoimitus on vireillä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Riihikallion monitoimikampuksen ehdotussuunnitelmat ja alustavat pääpiirustukset ovat valmistuneet. Suunnittelun edetessä ja tarkentuessa alustaviin pääpiirustuksiin voi tulla vielä vähäisiä muutoksia. Rakennuslupa pyritään saamaan ennen urakkakilpailutuksen käynnistämistä. Hanke toteutetaan pääurakkamuotoisena: kokonaisurakkana tai jaettuna urakkana. Hankkeen rakennusurakka ja talotekniset urakat kilpailutetaan sähköisellä järjestelmällä EU-hankintana ja päätös urakoitsijavalinnoista pyritään saamaan kesäkuussa 2022.

Koulukampuksen suunnittelussa on hyödynnetty Iloisen oppimisen Tuusula - oppimisympäristöjen suuntaviivat -käsikirjaa (KSL 24.9.2019) ja noudatettu Palveluverkkosuunnitelman (KV 12.11.2018) mukaista linjausta siitä, että uudet, nykyisiä korvaavat koulut ja päiväkodit, toteutetaan ekologisesti kestävinä ja käyttäen myrkyttömiä materiaaleja. Lisäksi on edellytetty, että uudisrakennukset tulee olla akustisesti hallittuja ja niiden tulee noudattaa kestävää kehitystä sekä toteutuksessa että ylläpidossa.

### **Hankkeen tavoiteaikataulu**

Toteutussuunnittelu, osallistavana 9/2020–12/2020 ja 4/2021–3/2022

Rakentamisen valmistelu, urakkakilpailutus ja valinnat 2/2022–6/2022

Uudisrakennuksen rakentaminen 9/2022–5/2024

Kalustaminen ja toiminnan käynnistämisen valmistelut 4/2024–7/2024

Uudisrakennuksen käyttöönotto 8/2024

Liikuntasalirakennuksen ulkopuolinen peruskorjaus 6/2024–9/2024

Nykyisen koulun ja väistötilarakennuksen purku 6/2024–12/2024

Lähiliikuntapihan rakentaminen 1/2025–7/2025

Kampuksen käyttöönotto 8/2025

Hankkeen toteutusaikataulu on sidoksissa yleisiin rakentamisen suhdanteisiin mm. materiaalien saatavuuden ja toimitusaikojen osalta.

### **Kustannusennuste**

Kampuksen toteuttamisen kustannusarvio on laskettu yleissuunnitelman piirustuksista tavoitehinta-arvio-menetelmällä, laskentamuistio on päivätty 22.10.2021. Hankkeen rakentamisen kokonaiskustannukset ovat 36 950 000,00 euroa, alv. 0%. Kustannusarvio sisältää uudisrakennuksen rakentamisen, monitoimikampuksen piha-alueiden rakentamisen (välitunti- ja lähiliikuntapiha, pysäköintialueet, hulevesiuoman siirto) liikuntasalinrakennuksen ulkopuoliset korjaustyöt, purkutyöt, pajatalon purkukohtaan rakennustyöt sekä tilapäisen p-alueen rakentamisen Pellavamäentien eteläpuolelle. Uudisrakennuksen bruttoneliön hinta on n. 3046 euroa/brm<sup>2</sup>. Hankesuunnitelmaan verrattuna kokonaiskustannukset ovat kasvaneet n. 4,6 milj. eurolla. Kustannusten nousu johtuu pääasiassa rakennuskustannusten yleisestä noususta. Hankkeen bruttoneliöhinta on tavanomainen verrattuna pääkaupunkiseudulla toteutettuihin, vastaaviin hankkeisiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Hankkeen todellinen hinta, johon vaikuttavat mm. suhdanteet, voidaan määrittellä vasta urakkatarjousten saamisen jälkeen.

### **Määrärahat (Investoinnit 2022-26)**

Vuodelle 2021, 1 200 000 euroa

Vuodelle 2022, 4 000 000 euroa

Vuodelle 2023, 14 000 000 euroa

Vuodelle 2024, 14 000 000 euroa

Vuodelle 2025, 2 050 000 000 euroa

Lisäksi hankkeelle varataan

2 213 000,00 euroa irtokalusteisiin, AV-varusteisiin ja -välineisiin yms. sekä toiminnan toteutukseen ja ylläpidon ensikertaiseen kalustamiseen.

Kokouksessa asiaa esittelee hankkeen pääsuunnittelija Arto Peltokangas, Arsatek Oy ja hankesuunnittelija Mikko Heikkilä.

Lisätiedot:

- tilapalvelupäällikkö Mikko Simpanen, mikko.simpanen@tuusula.fi, p. 040 314 3550
- hankesuunnittelija Mikko Heikkilä, mikko.heikkila@tuusula.fi, p. 040 314 4566
- sivistysjohtaja Tiina Simons, tiina.simons@tuusula.fi, p. 040 314 3401

### **Ehdotus**

Esittelijä: Tiina Simons, sivistysjohtaja

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää

- osaltaan hyväksyä Riihikallion monitoimikampuksen ehdotuspiirustukset /alustavat pääpiirustukset sekä kustannusarvion
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.
- ehdottaa kunnanhallitukselle, että

kunnanhallitus päättää

- hyväksyä Riihikallion monitoimikampuksen ehdotuspiirustukset/alustavat pääpiirustukset sekä kustannusarvion.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi lautakunta päätti yksimielisesti jättää asiaa koskevan toivomusponnen, johon pyydetään toimittamaan selvitykset.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Toivomusponsi:

1. Selvitetään mahdollisuutta liikuntahallin tasakaton muutokseen.
  2. Selvitetään henkilökunnan sisäänkäynnin kulkuyhteyden muutos parkkipaikalta koululle, onnistuuko ruokapalveluiden/lastauslaiturin puolelta?
  3. Varmistetaan rakentamisen aikainen turvallisuus oppilaiden ja paloturvallisuuden kannalta.
- 

### Kunnanhallitus, 21.12.2021, § 470

Valmistelija / lisätiedot:

Mikko Heikkilä  
mikko.heikkila@tuusula.fi  
hankesuunnittelija

### Liitteet

- 1 Suunnitelmien hyväksyntä, alustus, Riihikallion monitoimikampus, khall 21.12.2021
- 2 1\_Asemapiirros\_Riihikallion\_monitoimikampus, khall 21.12.2021
- 3 2\_Alapohja, Riihikallion monitoimikampus, khall 21.12.2021
- 4 3\_1. kerros, Riihikallion monitoimikampus, khall 21.12.2021
- 5 3\_1.kerros\_A3, värillinen, Riihikallion monitoimikampus, khall 21.12.2021
- 6 4\_2. kerros, Riihikallion monitoimikampus, khall 21.12.2021
- 7 4\_2.kerros\_A3, värillinen, Riihikallion monitoimikampus, khall 21.12.2021
- 8 5\_3. kerros, Riihikallion monitoimikampus, khall 21.12.2021
- 9 5\_3.kerros\_A3, värillinen, Riihikallion monitoimikampus, khall 21.12.2021
- 10 6\_Yläpohja, Riihikallion monitoimikampus, khall 21.12.2021
- 11 7\_Vesikatto, Riihikallion monitoimikampus, khall 21.12.2021
- 12 8\_Leikkaukset A-A, B-B, C-C JA D-D, Riihikallion monitoimikampus, khall 21.12.2021
- 13 9\_Leikkaukset E-E, F-F ja G-G, Riihikallion monitoimikampus, khall 21.12.2021
- 14 10\_Julkisivut koilliseen, kaakkoon ja lounaaseen, Riihikallion monitoimikampus, khall 21.12.2021
- 15 11\_Julkisivut lounaaseen ja luoteeseen, Riihikallion monitoimikampus, khall 21.12.2021
- 16 14\_Julkisivut koilliseen, kaakkoon ja lounaaseen, värillinen, Riihikallion monitoimikampus, khall 21.12.2021
- 17 15\_Julkisivut lounaaseen ja luoteeseen, värillinen, Riihikallion monitoimikampus, khall 21.12.2021
- 18 20\_Kellarikerros, LIIKUNTASALI, Riihikallion monitoimikampus, khall 21.12.2021
- 19 21\_1. kerros, LIIKUNTASALI, Riihikallion monitoimikampus, khall 21.12.2021
- 20 22\_IV-konehuone, LIIKUNTASALI, Riihikallion monitoimikampus, khall 21.12.2021
- 21 23\_Vesikatto, LIIKUNTASALI, Riihikallion monitoimikampus, khall 21.12.2021
- 22 24\_Leikkaukset, LIIKUNTASALI, Riihikallion monitoimikampus, khall 21.12.2021
- 23 25\_Julkisivut pohjoiseen ja itään, LIIKUNTASALI, Riihikallion monitoimikampus, khall 21.12.2021

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

24 26\_Julkisivut etelään ja länteen, LIIKUNTASALI, Riihikallion monitoimikampus, khall 21.12.2021

25 34\_Julkisivut pohjoiseen ja itään, LIIKUNTASALI, värillinen, Riihikallion monitoimikampus, khall 21.12.2021

26 35\_Julkisivut etelään ja länteen, LIIKUNTASALI, värillinen, Riihikallion monitoimikampus, khall 21.12.2021

27 101\_Pihasuunnitelma, värillinen, Riihikallion monitoimikampus, khall 21.12.2021

28 Pääsisäänkäynti, Riihikallion monitoimikampus, khall 21.12.2021

29 Päätysisäänkäynti, Riihikallion monitoimikampus, khall 21.12.2021

30 Näkymä pihalta, Riihikallion monitoimikampus, khall 21.12.2021

31 Katunäkymä 1, Riihikallion monitoimikampus, khall 21.12.2021

32 Tilaohjelma, Riihikallion monitoimikampus, khall 21.12.2021

33 Tavoitehinta-arvio, laskentamuistio, Riihikallion monitoimikampus, khall 21.12.2021

### **Ehdotus**

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä Riihikallion monitoimikampuksen ehdotuspiirustukset/alustavat pääpiirustukset sekä kustannusarvion.

Toimitusjohtaja Arto Peltokangas (Arsatek Oy) toimi asiassa asiantuntijana kokouksessa. Hankesuunnittelija Mikko Heikkilä selosti asiaa kokouksessa.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

### **Tiedoksi**

Mikko Heikkilä, Katerina Zaitseva, kasvu ja ympäristö, sivistys, Arto Peltokangas /Arsatek Oy (arto.peltokangas@arsatek.fi)

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

**Kuntakehityslautakunta, § 157,29.11.2017**

**Kuntakehityslautakunta, § 4,17.01.2018**

**Kunnanhallitus, § 63,26.02.2018**

**Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, § 5,15.03.2018**

**Kuntakehityslautakunta, § 105,15.12.2021**

**Kunnanhallitus, § 471, 21.12.2021**

**§ 471**

**Hyrylän keskuksen yleissuunnitelmaehdotuksen nähtäville asettaminen**

TUUDno-2017-1168

**Kuntakehityslautakunta, 29.11.2017, § 157**

Valmistelijat / lisätiedot:

Asko Honkanen

Yleissuunnitelman status ja tarkoitus

Yleissuunnitelma ei ole kaava eikä sillä ole oikeusvaikutuksia. Yleissuunnitelma on yleispiirteinen ja suunnittelua on tarkoitus jatkaa asemakaavahankkeiden ja yleisten alueiden suunnitelmien myötä kohti toteutusta. Yleissuunnitelmaa ei siten tule lukea yksityiskohdiltaan valmiina. Suunnitelman tarkoituksena on tarkastaa, että tähän mennessä laaditut suunnitelmat toimivat kokonaisuutena, herättää keskustelua keskustan kehittämisestä ja asettaa keskustan kehittämisen osalta tavoitteet mm. hankkeiden ja asemakaavojen suunnittelua varten.

Yleissuunnitelman myötä voidaan päättää esim. seuraavista keskustan kehittämisen linjauksista:

- jos kunnantalo puretaan ja korvaavat tilat sijoitetaan keskustaan, mihin ne suunnitellaan?
- miten liikerakentaminen sijoittuu keskustan alueella?
- miten ydinkeskustan liikenneverkko halutaan järjestää?
- mihin linja-autoterminaali sijoitetaan?
- miten pysäköinti toteutetaan?
- miten Tuusulanväylän estevaikutusta vähennetään?
- minkälaisia julkisia aukioita ja puistoja halutaan?
- kuinka tehokkaita asuinkerrostalokortteleita halutaan?
- minkälaista arkkitehtuuria tavoitellaan?

Em. kysymyksistä useat ovat yhteydessä toisiinsa. Yksi ratkaisu yksittäisessä asiassa johtaa ratkaisuihin muiden osalta. On suositeltavaa lähestyä dilemmaa ratkaisemalla ensin merkittävimmät tekijät: kunnantalon sijainti, liikerakentaminen ja pysäköinti.

### **Kunnantalon toimintojen uudelleensijoittaminen**

Tässä kunnantalo-termiä kuvaamaan nykyisen kunnantalon toimintojen uutta sijaintia. Sikäli kun nämä toiminnot halutaan keskustaan, on tavoiteltavaa saada samaan kortteliin muitakin palvelu- sekä liiketiloja. Hankkeeseen kannattaa liittää myös asuinrakentamista, mikäli se riittävän viihtyisästi ja teknisesti voidaan järjestää. Termi kunnantalo ei tässä tarkoita vain kunnantalon toimintoja vaan pitää sisällään samalle tontille sijoitettavia muitakin toimintoja.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Kunnantalon sijaintivaihtoehdoista on kerrottu liitteenä olevan yleissuunnitelman sivulla 16, sijaintikartta on sivulla 17. Yleissuunnitelmassa esitettyjen vertailutekijöiden lisäksi kannattaa ottaa huomioon muitakin, mm. seuranvanlaisia seikkoja.

#### Kunnantalon sijaintiin liittyviä taloudellisia vaikutuksia

Kummassakin yleissuunnitelman myötä alustavasti tutkitussa uuden kunnantalon sijaintivaihtoehdossa säästetään nykyisen kunnantalon saneeraus kustannukset, n. 13,6 M€. Samaten kummassakin sijaintivaihtoehdossa nykyisen kunnantalon kortteli voitaneen muuttaa tehokkaaksi asuinkortteliksi, jolloin kunta saa tontinmyyntituloja. Olevan kunnantalon purkamiskuluiksi on arvioitu n. 0,7 M€. Sen sijaan, sijaintiriippuvaisia tekijöitä on arvioitu seuraavasti:

### **Ve 1 - Rykmentin keskustakortteli**

#### Yhdyskuntatekniikka

Kunnallistekniikan kulut eli Rykmentin puistotien rakentamiskulut, tämän korttelin osalta on arvioitu samalla kustannustasolla kuin Puustellinmetsän alueella olevan samaa luokkaa olevan kadun eli n. 2170 €/m. Osuus on n 200 metriä, jolloin kustannuksia syntyy n. 0,4 M€. Voi kuitenkin sanoa, että sekä nämä tekniikan kulut ja korvaavien uimahallin autopaikkojen toteuttamiskuluja ei voi tule laskea tämän vaihtoehdoisen sijaintipaikan kuluiksi, koska Rykmentin puistotien rakentaminen on tarpeen uusista kunnantalon tiloista huolimatta - kortteli oletettavasti toteutuu kaavan osoittamalla tavalla riippumatta sijaitseeko kunnantalo sen alueella.

#### Korvaavat tilat

Sijaintivaihtoehtoon ei sisälly purkamiskuluja tai muiden toimintojen tilojen korvaamista.

#### Tontin arvo

Viimeisimmän Newsecin arvion mukaan C-1-korttelin rakennusoikeuden arvo on 310 €/kem<sup>2</sup>. Kunta omistaa osan korttelista. Maanhankintakustannusten arvion epävarmuutta lisää se, ettei tiedossa ole tarvittavan tontin pinta-alaa. Arvioidaan, että mahdollisesta tontista kunta omistaa jo n. 20 %. C-1 -tontin tehokkuus on e=2,0. Jos kunnantalon hanke on suuruudeltaan n. 5000 kem<sup>2</sup>, rakennusoikeuden arvo olisi n. 1,5 M€, josta kunnan osuudeksi voidaan arvioida olevan n. 0,3 M€. Hankintahinta olisi tuolloin noin 1,2 M€. Tontin koko olisi tällöin vain 2500 m<sup>2</sup>, mikä ei riitä autopaikkojen toteuttamiseksi yhdessä kellaritasossa, mikä toisaalta on välttämätöntä, koska alueen pohjavesipinta on melko lähellä maanpintaa. Suositeltavaa olisikin joko varata hanketta varten suurempi tontti tai toteuttaa rakenteellinen pysäköinti jonkin toisen hankkeen yhteydessä, jolloin vuorottaispysäköinnin myötä saadaan kustannuksia entisestään alennettua.

Kunta on Senaatin kanssa solmitussa maankäyttösopimuksessa sopinut alueen maanmyyntitulojen jakautumisesta. Sopimuksen perusteella voi sanoa, että kunta saa rakennusoikeuden puoleen hintaan, kun sovitut hyvityskorvaukset (4 x 0,85 M€) on maksettu, jolloin hankintahinta olisi em. arvion mukaan n. 0,6 M€. Toisaalta voi sanoa, että tällöin jokin muu tähän kortteliin toteutuva hanke ei toteudu, eikä kunta saa yhtä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

suurta summaa tontinmyyntituloina. Tällöin tosin samalla periaatteella voi sanoa, että tämä korvautuva hanke voi toteutua jossakin muualla esim. kunnan omistamalla alueella ja kunta voi tuolloin saada 100 % ko. tontin maanmyyntituloista.

## **Ve 2 - nykyisen kirjaston alue**

### Korvaavat tilat

Uusien kirjastorakennuksessa olevien tilojen rakentamiskustannukset, jos ne toteutetaan tehokkaammin siten, että tarvitaan vain esim. 75 % nykyisestä pinta-alasta, ovat 9-10 M€.

Laskennan perusteena käytetyt tiedot:

- Laajuus 3581 kem<sup>2</sup>, nykyinen rakennus 4775 kem<sup>2</sup> ml. kellari (muutettu 4636 hum<sup>2</sup>:sta 1,03 kertoimella).
- Nykyisen kirjastorakennuksen korvaavien tilojen kustannusten on tässä vaiheessa arvioitu olevan 2500-2800 €/kem<sup>2</sup> erillisessä hankkeessa. Arvio on varsin karkea ja tehty vuoden 2017 kustannustasossa. Tulee huomata, että mitä laajempi hanke on, sitä matalammat hankintahinnat ovat lähtökohtaisesti. Esim. tavoitteelliseksi kustannustasoksi Monion hankkeessa kirjaston tilojen osalta olisi 2000-2200 €/kem<sup>2</sup>. Monion tontille on varattu laajennusvaraus, jota voisi käyttää kirjaston uudistiloihin ja on tuolloin arvioitu olevan n. 2500 brm<sup>2</sup>, jolloin kirjastosiiven kustannusvaikutus Monioon tavoitehintaan olisi n. 5,0 - 5,5 M€.

Nykyisen kirjaston purkaminen kustantane n. 0,6 M€ (n. 120 €/kem<sup>2</sup> ja 4775 kem<sup>2</sup>).

### Yhdyskuntatekniikka

Linja-autoaseman siirtäminen Rykmentin puistotien varteen tuottaa kustannuksia, mutta näitä välttämättä täydy lukea tämän sijaintivaihtoehdon kuluiksi, josko linja-autoasema siirretään suunnitellusti muutoinkin. Siinä mielessä yhdyskuntatekniikan kulut ovat samaa luokkaa kuin toisessa vaihtoehdossa – kummankin sijainti

### Tontin arvo

Sijainti ei tuota maanhankintakustannuksia, koska alue on kunnan omistuksessa. Toisaalta voi arvioida, että valittaessa tämä sijainti kunta menettää ko. tontin uudistamisen myötä mahdollisia keskustakorttelin tontinmyyntituloja esim. n. 3 M€ (jos 6000 m<sup>2</sup> tontti, e=1,7 ja arvo 300 €/kem<sup>2</sup>), jos oleva kirjasto purettaisiin ja alue asemakaavoitettaisiin tehokkaaksi asuinkerrostalokortteliksi.

### Kummankin vaihtoehdot pysäköintiratkaisun kustannusvaikutuksista

Sijaintivaihtoehtojen autopaikkojen rakentamiskustannukset ovat samanlaiset. Kummassakin vaihtoehdossa pysäköinti tulee toteuttaa rakenteellisena. Riippuen ratkaisusta autopaikkojen kustannukset vaihtelevat n. 20 000 – 25 000 €/ap hintatasossa. Samaten, riippuen vuorottaispysäköinnin järjestämismahdollisuudesta, autopaikkojen toteuttamistarve voi suuresti vaihdella. Jos oletetaan YIT:n hankkeessa esitetyn ratkaisun olevan hyväksyttävissä ja autopaikkoja tarvitaan 175 ap, hankintahinta olisi – ilman tehokkaampaa vuorottaispysäköintiä puhtaasti kunnalle jyvitettyä 3,5-4,4 M€.

### Kunnantalon pysäköinti

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Kummassakin sijaintivaihtoehdossa pysäköintiratkaisu on rakenteellinen ja kummankin vaihtoehdon osalta voidaan käyttää vuorottaispysäköintiä keventääksemme autopaikkojen kustannusvaikutuksia, koska kummankin läheisyyteen voidaan toteuttaa asuinrakentamista.

Ve1:ssa kortteli on niin suuri, että kunnantalon ja oheistoimintojen käyttöön ei tarvittaisi kuin osa korttelista. Ve2:ssa nykyisen kirjaston korttelin ja linja-autoaseman korttelialueen muuttaminen keskustakortteliksi mm. kunnantalon rakentamista varten tuottanee n. 6000-7000 m<sup>2</sup> suuruisen tontin. Oletuksena on, että Autoasemankadun osalta ei tehdä muutosta, jotta viereisten Auratumin ja Keskon liikerakennusten toiminta voi kehittyä häiriöttä.

Jos hanke toteutettaisiin kummassakin vaihtoehdossa yhtä tehokkaasti tontille ja yksi autopaikka rampeineen ja rakenteineen yms. vie kellaritasolla n. 30 m<sup>2</sup>, jolloin mahtuu tontille yhdessä tasossa olevaan kellariin laskennallisesti 200-230 autopaikkaa. Yleensä kustannuksia karsittaessa vältetään suoraan rakennuksen rungon alle rakentamista. Jos näin toimitaan, autopaikkoja saadaan korttelialueelle mahtumaan huomattavasti vähemmän. YIT:n tekemässä alustavassa luonnoksessa on 124 ap kellarissa ja 51 ap nykyisen kirjaston ja vanhan ostoskeskuksen väliin suunnitellun aukion alla. Samankaltainen ratkaisu on mahdollinen myös ve1:n osalta. Nykyisen kunnantalon ympäristössä on n. 130 ap kunnantalon korttelin käytössä. Suunnitelmat vaativat vielä tarkentamista, mutta vaikuttaa siltä, että kellaritasolle suunniteltaessa autopaikat saadaan riittämään kunnantalon ja tämän oheen tulevien toimintojen käyttöön.

Pysäköintitalon rakentamista ei voi suositella näin keskeiselle ja näkyvälle paikalle. Tilapäisjärjestelynä voi lisäksi pitää pintapysäköintiä, jos se hankkeen vaiheistamisen kannalta on järkevää.

#### Kunnantalon sijaintiin liittyvä aikataulu

Ve1 on toteutettavissa hankkeen suunnittelun, maanhankinnan ja kunnallistekniikan rakentamisen jälkeen. Asemakaava on lainvoimainen. Kunnantalon toteuttaminen voisi alkaa aikaisintaan vuonna 2021.

Ve2 on aikataulun arvioimisen kannalta ongelmallisempi. Ve2 edellyttää asemakaavamuutosta. Asemakaavamuutoksen laatiminen kestää vähintään vuoden, todennäköisesti hieman pidempään kyseessä ollen monimutkainen hankekaava. Olisi suotavaa, että hankesuunnittelu etenisi samaan aikaan.

Suuremman hidasteen – tai jos tahtoa on, vain kuluerän – tuo olevien toimintojen siirtäminen muualle. Tästä ei ole linja-autoaseman uutta sijaintipaikkaa lukuun ottamatta vielä suunnitelmaa. Linja-autoasema voidaan siirtää Rykmentin puistotien varteen, mutta laadittu tällä hetkellä ei ole tiedossa milloin katu rakennettaisiin Tuusulanväylän ja Rykmentin puistotien liittymästä itään olevien uimahallin pysäköintipaikkojen kohdalla eli juuri siltä osuudelta, mihin linja-autoasema tulisi suunnitelman mukaan siirtää. Mikäli kunnantalo halutaan nykyisen kirjaston paikalle, tulee linja-autoaseman siirtoa varten toteuttaa myös korvaavat pysäköintipaikat uimahallille.

Jos nämä pysäköintipaikat toteutetaan vuonna 2020 samalla purkaen olevan kirjaston, voidaan uutta kunnantalon korttelia päästä rakentamaan aikaisintaan vuonna 2021.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

### Saavutettavuus

Keuyen liikenteen osalta ve2 on paremmin tällä hetkellä saavutettavissa, mutta vaihtoehtojen osalta tilanne tasoittuu, kun Tuusulanväylän itäpuolen alue toteutuu. Kummankin vaihtoehdon sekä myös Monion osalta on toivottavaa, että Tuusulanväylän alikulku saadaan uusittua seuraavien muutaman vuoden aikana. Keskustan kehittyessä kummassakin vaihtoehdossa mahdollinen tontti rajoittuu keuyen liikenteen laadukkaisiin aukioihin.

Monion ja kunnantalon tilojen yhteiskäyttö on mahdollista kummassakin sijaintivaihtoehdossa. Eroavaisuutena voi pitää sitä, että liikkuminen näiden kahden rakennuksen välillä aktivoi hieman eri osaa samaisesta kävelykeskustasta.

Ajoneuvoliikenteen osalta ei ole merkittävää eroa saavutettavuuden osalta.

### Muita kunnantalon sijainnin harkinnassa huomioon otettavia seikkoja

- Muita kuin keskustan sijaintivaihtoehtoja ei ole selvitetty. Saavutettavuuden ja tilojen käyttöasteen korkeana pitämisen vuoksi keskusta on suositeltava vaihtoehto, mutta kustannussyistä olisi suotavaa tarkastella vielä muita vaihtoehtoja. Lisäksi tulisi edistää kunnantalon toiminnallisuuden suunnittelua siten, että tiedetään minkälainen kunnantalon palvelumalli asiakkaille on ja voidaanko asiakaspalvelun ja muun henkilökunnan erilleen sijoittamalla syntyviä ongelmia ratkaista.
- YIT:n rakentamishankkeen osalta on käyty keskustelua vuorottaispysäköintimahdollisuuden toteuttamisesta, mikäli valitaan kunnantalon sijainniksi ve2. Hankkeen osalta ei välttämättä voida edetä, ennen sijaintikysymyksen ratkeamista.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Asko Honkanen

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa, että kunnanhallitus ja edelleen valtuusto hyväksyy Hyrylän keskustan tulevien asemakaavojen ja hankkeiden suunnittelun tavoitteiksi:

1. Nykyisen kunnantalon ja tarpeen mukaan muiden kunnan toimintojen uudelleen sijoittamiseksi valitaan hankesuunnittelua varten ensisijaisesti yleissuunnitelman ve 2 (nykyisen kirjaston ja linja-autoaseman alue) ja toissijaisesti ve 1 (uimahallin itäpuolinen keskustakortteli), johon hanketta suunnitellaan, mikäli ensisijaisen sijainnin osalta ilmenee ylittämättömiä ongelmia.
2. Uimahallin itäpuoleiseen keskustakortteliin 5729 tavoitellaan liikekeskusta, joka voi kehittyä myös vaiheittain. Ydinkeskusta-alueen asuinkerrostalokortteleihin edellytetään liikerakentamista ensimmäiseen kerrokseen erityisesti aukioden ja Hyryläntiehen rajoittuvien rakennusten ensimmäisen kerroksen osalta.
3. Liikenne
  1. Ydinkeskustan katuverkkoa kehitetään ulkosityöittöisenä kehänä (Tuusulanväylä, Koskenmäentie, Hyryläntie) jättäen ydinkeskustan pääosin jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi.
  2. Linja-autotermiinali suunnitellaan Rykmentipuiston keskus - asemakaavassa esitettyyn kohtaan Rykmentin puistotien varteen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

3. Pysäköintiratkaisua kehitetään tavoitteena toteuttaa kiireellisenä Suutaritien asemakaavahankkeessa esitetty pysäköintitalo. Keskustakortteleiden pysäköinti suunnitellaan rakenteellisena. Pysäköinnin kustannuksia pyritään minimoimaan silti pitäytyen maanalaisessa tai pihakannen alle sijoituvissa pysäköintilaitoksissa mm. vuorottaispysäköintiratkaisulla. Toimivan vuorottaiskäytön edellytys on useampien kortteleiden yhteinen keskitetty pysäköintiratkaisu.
4. Tuusulanväylän estevaikutuksen minimoimiseksi ensimmäinen toimenpide on suunnitella ja toteuttaa korvaava, laadukas alikulku Tykkimiehenpolun ja Varuskunnanaukion välille.
5. Rykmentin aukiolta Tuusulanjokilaaksoon kehitetään jalankulun pääyhteys Esikunnanpuiston ja -polun kautta.
4. Pääasialliset liikunta-, leikki-, virkistys- ja oleskelualueet suunnitellaan jokipuistoon ja Varuskunnanaukiolle. Ydinkeskustan virkistysalueiden ja aukoiden suunnitelmat laaditaan ko. alueen viereisten kortteleiden asemakaavan muutosten suunnittelun yhteydessä. Aukioita vierustavien kortteleiden ensimmäisten kerrosten palvelutilojen ja julkisten tilojen tulee tukea toistensa toimintaa.
5. Ydinkeskustan alueella kerroslukutavoitteena on pääasiassa V-VI. Rakennusten tulee rajata katuja ja aukioita keskustamaisesti.
6. Arkkitehtuurin tulee olla modernia ja osoittaa yhteys Hyrylän historiaan. Puun ja tiilen tulee olla vahvasti esillä rakentamisessa.

### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta päätti

- jättää asian pöydälle.

Petri Tuormala Ramboll Finland Oy:stä esitteli asiaa kokouksessa.

Kokous keskeytettiin tauon ajaksi klo 19.35 - 19.45.

---

### **Kuntakehityslautakunta, 17.01.2018, § 4**

Valmistelijat / lisätiedot:

Asko Honkanen

asko.honkanen@tuusula.fi

kuntasuunnittelupäällikkö

.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa, että kunnanhallitus ja edelleen valtuusto hyväksyy Hyrylän keskustan tulevien asemakaavojen ja hankkeiden suunnittelun tavoitteiksi:

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

1. Nykyisen kunnantalon ja tarpeen mukaan muiden kunnan toimintojen uudelleen sijoittamiseksi selvitetään keskustan osalta yleissuunnitelmassa esitetyt ve 1 (uimahallin itäpuolinen keskustakortteli) ja ve 2 (nykyisen kirjaston ja linja-autoaseman alue) sijaintien soveltuvuutta, minkä jälkeen tehdään päätös purettavan kunnantalon toimintojen uudesta sijainnista.
2. Uimahallin itäpuoleiseen keskustakortteliin 5729 tavoitellaan liikekeskusta, joka voi kehittyä myös vaiheittain. Ydinkeskusta-alueen asuinkerrostalokortteleihin edellytetään liikerakentamista ensimmäiseen kerrokseen erityisesti aukoiden ja Hyryläntiehen rajoittuvien rakennusten ensimmäisen kerroksen osalta.
3. Ydinkeskustan katuverkkoa kehitetään ulkosityöittöisenä kehänä (Tuusulanväylä, Koskenmäentie, Hyryläntie) jättäen ydinkeskustan pääosin jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi.
4. Linja-autoterminaali suunnitellaan Rykmentipuiston keskus -asemakaavassa esitettyyn kohtaan Rykmentin puistotien varteen.
5. Pysäköintiratkaisua kehitetään tavoitteena toteuttaa kiireellisenä Suutaritien asemakaavahankkeessa esitetty pysäköintitalo. Keskustakortteleiden pysäköinti suunnitellaan rakenteellisena. Pysäköinnin kustannuksia pyritään minimoimaan silti pitäytyen maanalaisessa tai pihakannen alle sijoituvissa pysäköintilaitoksissa mm. vuorottaispysäköintiratkaisulla. Toimivan vuorottaiskäytön edellytys on useampien kortteleiden yhteinen keskitetty pysäköintiratkaisu.
6. Tuusulanväylän estevaikutuksen minimoimiseksi ensimmäinen toimenpide on suunnitella ja toteuttaa korvaava, laadukas alikulku Tykkimiehenpolun ja Varuskunnanaukion välille.
7. Rykmentin aukiolta Tuusulanjokilaaksoon kehitetään jalankulun pääyhteys Esikunnanpuiston ja -polun kautta.
8. Pääasialliset liikunta-, leikki-, virkistys- ja oleskelualueet suunnitellaan jokipuistoon ja Varuskunnanaukiolle. Ydinkeskustan virkistysalueiden ja aukoiden suunnitelmat laaditaan ko. alueen viereisten kortteleiden asemakaavan muutosten suunnittelun yhteydessä. Aukioita vierustavien kortteleiden ensimmäisten kerrosten palvelutilojen ja julkisten tilojen tulee tukea toistensa toimintaa.
9. Ydinkeskustan alueella kerroslukutavoitteena on pääasiassa V-VI. Rakennusten tulee rajata katuja ja aukioita keskustamaisesti.
10. Arkkitehtuurin tulee olla modernia ja osoittaa yhteys Hyrylän historiaan. Puun ja tiilen tulee olla vahvasti esillä rakentamisessa.

---

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Liisa Sorri Margita Winqvistin kannattamana teki seuraavan palautusesityksen:

"Kuntakehityslautakunta päättää palauttaa ehdotuksen uudelleen valmisteluun ja antaa seuraavat valmisteluohjeet.

1. Esitettyjen kahden vaihtoehdon lisäksi on selvittävä vaihtoehdot

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- a. Tuusulanväylän länsipuolella, jossa kunnantalon toimintoja selvitetään yleissuunnitelman mukaisesti tyhjän S-marketin ja K-Hyrrän yhteyteen suunniteltuun laajennukseen tai Hyrylän vanhan ostoskeskuksen sijaan tulevaan kokonaisuuteen (YIT-varaus nyt) hybridiratkaisuna
  - b. Mahdollinen sijoittaminen kuntakeskuksen ulkopuolelle esim Tuuskoto, Amer tms
2. Liikekeskus sijoittuu ensisijaisesti Tuusulanväylän länsipuolelle, ei kortteliin 5729.
  3. Linja-autoterminaali/liikenteen solmukohta suunnitellaan tulevan liikekeskuksen yhteyteen, jolloin pysäköinti, palvelut ja mahdollinen asuminen on samassa pisteessä.
  4. Pysäköintiratkaisua kehitetään ensisijaisena tavoitteena aikaisempien suunnitelmien mukainen maanalainen rakenteellinen pysäköinti Hyrylätien ja Tuusulanväylän väliselle alueelle, jolloin on mahdollista yhdistää tämä jo olemassaoleviin 130 ap (Auratum S-Market) ja K-Hyrrä 130 ap.
  5. Hyrylän yhteyttä Tuusulanjärven eteläosaan ja Tuusulanjoen laaksoon on korostettava ja tämä on tuotava ratkaisussa voimakkaammin esille.
  6. Tuusulanväylän estevaikutuksen vähentäminen on mahdollista alituksella tai ylitys- ja alitusratkaisulla."

Koska oli tehty kannatettu palautusesitys, oli asia ratkaistava äänestämällä.

Kuntakehityslautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestysesityksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyä tässä kokouksessa, äänestävät "jaa" ja ne, jotka kannattavat Sorrin tekemää palautusesitystä, äänestävät "ei".

- jaa-äänen antoivat: Ulla Palomäki, Tiia Kaukolampi, Pasi Huuhtanen, Mika Mäki-Kuhna, Kirsi Viitanen, Vesa Lundberg, Jari Raita, Klaus Koivunen, Päivö Kuusisto, Lars Winqvist
- ei-äänen antoivat: Margita Winqvist, Liisa Sorri, Jari Anttalainen.

Puheenjohtaja totesi kuntakehityslautakunnan päättäneen äänin 10 - 3, käsitellä asian tässä kokouksessa.

Mika Mäki-Kuhna Pasi Huuhtasen kannattamana teki seuraavan muutosesityksen:

"Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa, että kunnanhallitus ja edelleen valtuusto hyväksyy Hyrylän keskustan tulevien asemakaavojen ja hankkeiden suunnittelun tavoitteiksi:

1. Nykyisen kunnantalon ja tarpeen mukaan muiden kunnan toimintojen uudelleen sijoittaminen nvouduu liikekeskusratkaisuun.
2. Hyrylän keskustassa tutkitaan kaikki liikekeskusvaihtoehdot ja ne tuodaan päätöksentekoon syyskuu 2018 loppuun. Ydinkeskusta-alueen asuinkerrostalokortteleihin edellytetään liikerakentamista ensimmäiseen kerrokseen erityisesti aukoiden ja Hyrylätiehen rajoittuvien rakennusten ensimmäisen kerroksen osalta.
3. Ydinkeskustan katuverkkoa kehitetään ulkosityttöisenä kehänä (Tuusulanväylä, Koskenmäentie, Hyrylätie) jättäen ydinkeskustan pääosin jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi. Yleiskaavan hyväksymisen yhteydessä osoitetaan Lahelanorren sijainti ja sen liittyminen ydinkeskustaan.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

4.Linja-autotermiinali suunnitellaan ensisijaisesti liikekeskukseen yhteyteen tai muuhun liikenteellisesti toimivaan paikkaan.

5.Pysäköintiratkaisua kehitetään tavoitteena toteuttaa kiireellisenä Suutaritien asemakaavahankkeessa esitetty pysäköintitalo. Keskustakortteleiden pysäköinti suunnitellaan rakenteellisena. Pysäköinnin kustannuksia pyritään minimoimaan silti pitäytyen maanalaisessa tai pihakannen alle sijoittuvissa pysäköintilaitoksissa mm. vuorottaispysäköintiratkaisulla. Toimivan vuorottaiskäytön edellytys on useampien kortteleiden yhteinen keskitetty pysäköintiratkaisu.

6.Tuusulanväylän estevaikutuksen minimoimiseksi ensimmäinen toimenpide on suunnitella ja toteuttaa korvaava, laadukas alikulku Tykkimiehenpolun ja Varuskunnanaukion välille. Ylitys on myös mahdollinen jos toteuttamiskelpoinen hanke löytyy.

7.Rykmentin aukiolta Tuusulanjokilaaksoon kehitetään jalankulun pääyhteys Esikunnanpuiston ja -polun kautta.

8.Pääasialliset liikunta-, leikki-, virkistys- ja oleskelualueet suunnitellaan jokipuistoon ja Varuskunnanaukiolle. Ydinkeskustan virkistysalueiden ja aukoiden suunnitelmat laaditaan ko. alueen viereisten kortteleiden asemakaavan muutosten suunnittelun yhteydessä. Aukioita vierustavien kortteleiden ensimmäisten kerrosten palvelutilojen ja julkisten tilojen tulee tukea toistensa toimintaa.

9.Ydinkeskustan alueella kerroslukutavoitteena on vähintään V-VI. Rakennusten tulee rajata katuja ja aukioita keskustamaisesti.

10.Arkkitehtuurin tulee olla modernia ja osoittaa yhteys Hyrylän historiaan. Puun ja tiilen tulee olla vahvasti esillä rakentamisessa.

Kuntakehityslautakunta toteaa myös, että liitteenä oleva Hyrylän keskustan yleissuunnitelma tulee päivittää tämän päätöksen mukaiseksi ja tuoda lautakunnalle päätöksentekoon.

Mika Mäki-Kuhnan muutosesitys hyväksyttiin.

## **Päätös**

Kuntakehityslautakunta päätti ehdottaa,

- että kunnanhallitus ja edelleen valtuusto hyväksyy Hyrylän keskustan tulevien asemakaavojen ja hankkeiden suunnittelun tavoitteiksi:
  1. Nykyisen kunnantalon ja tarpeen mukaan muiden kunnan toimintojen uudelleen sijoittaminen nvouduu liikekeskusratkaisuun.
  2. Hyrylän keskustassa tutkitaan kaikki liikekeskusvaihtoehdot ja ne tuodaan päätöksentekoon syyskuu 2018 loppuun. Ydinkeskusta-alueen asuinkerrostalokortteleihin edellytetään liikerakentamista ensimmäiseen kerrokseen erityisesti aukoiden ja Hyrylätiehen rajoittuvien rakennusten ensimmäisen kerroksen osalta.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

3.Ydinkeskustan katuverkkoa kehitetään ulkosyöttöisenä kehänä (Tuusulanväylä, Koskenmäentie, Hyryläntie) jättäen ydinkeskustan pääosin jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi. Yleiskaavan hyväksymisen yhteydessä osoitetaan Lahelanorren sijanti ja sen liittyminen ydinkeskustaan.

4.Linja-autoterminaali suunnitellaan ensisijaisesti liikekeskukseen yhteyteen tai muuhun liikenteellisesti toimivaan paikkaan.

5.Pysäköintiratkaisua kehitetään tavoitteena toteuttaa kiireellisenä Suutaritien asemakaavahankkeessa esitetty pysäköintitalo. Keskustakortteleiden pysäköinti suunnitellaan rakenteellisena. Pysäköinnin kustannuksia pyritään minimoimaan silti pitäytyen maanalaisessa tai pihakannen alle sijoittuvissa pysäköintilaitoksissa mm. vuorottaispysäköintiratkaisulla. Toimivan vuorottaiskäytön edellytys on useampien kortteleiden yhteinen keskitetty pysäköintiratkaisu.

6.Tuusulanväylän estevaikutuksen minimoimiseksi ensimmäinen toimenpide on suunnitella ja toteuttaa korvaava, laadukas alikulku Tykkimiehenpolun ja Varuskunnanaukion välille. Ylitys on myös mahdollinen jos toteuttamiskelpoinen hanke löytyy.

7.Rykmentin aukiolta Tuusulanjokilaaksoon kehitetään jalankulun pääyhteys Esikunnanpuiston ja -polun kautta.

8.Pääasialliset liikunta-, leikki-, virkistys- ja oleskelualueet suunnitellaan jokipuistoon ja Varuskunnanaukiolle. Ydinkeskustan virkistysalueiden ja aukoiden suunnitelmat laaditaan ko. alueen viereisten kortteleiden asemakaavan muutosten suunnittelun yhteydessä. Aukioita vierustavien kortteleiden ensimmäisten kerrosten palvelutilojen ja julkisten tilojen tulee tukea toistensa toimintaa.

9.Ydinkeskustan alueella kerroslukutavoitteena on vähintään V-VI. Rakennusten tulee rajata katuja ja aukioita keskustamaisesti.

10.Arkkitehtuurin tulee olla modernia ja osoittaa yhteys Hyrylän historiaan. Puun ja tiilen tulee olla vahvasti esillä rakentamisessa.

Kuntakehityslautakunta toteaa myös, että liitteenä oleva Hyrylän keskustan yleissuunnitelma tulee päivittää tämän päätöksen mukaiseksi ja tuoda lautakunnalle päätöksentekoon.

Merkittiin, että Klaus Koivunen saapui kokoukseen klo 17.17, Jari Anttalainen klo 17.55 ja Kirsi Viitanen klo 17.59 tämän asian käsittelyn aikana.

Jari Anttalaisen varajäsen Toni Luode poistui kokouksesta klo 17.55.

Lautakunnan kokous keskeytettiin neuvottelutauon ajaksi klo 17.30-17.49.

---

## Kunnanhallitus, 26.02.2018, § 63

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## kuntasuunnittelupäällikkö

Keskustan yleisuunnitteluun liittyy keskeisesti kaupallisten palveluiden sijoittumisen suunnittelu. Tarkoitus on, että Hyrylän keskustassa tutkitaan kaikki liikekeskusvaihtoehdot ja ne tuodaan päätöksentekoon syyskuun 2018 loppuun mennessä. Sen vuoksi on tässä vaiheessa tarkoituksenmukaista, että kunnanhallitus linjaa jatkosuunnittelua ja käsittelee asiaa ja valtuustolle tehtävää ehdotusta kokonaisuudesta vielä siinä vaiheessa, kun liikekeskusvaihtoehdot on selvitetty ja niistä on ehdotukset.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Harri Lipasti, hallintojohtaja

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä Hyrylän keskustan tulevien asemakaavojen ja hankkeiden jatkosuunnittelun tavoitteiksi:
  1. Nykyisen kunnantalon ja tarpeen mukaan muiden kunnan toimintojen uudelleen sijoittaminen nivoutuu liikekeskusratkaisuun.
  2. Hyrylän keskustassa tutkitaan kaikki liikekeskusvaihtoehdot ja ne tuodaan päätöksentekoon syyskuun 2018 loppuun. Ydinkeskusta-alueen asuinkerrostalokortteleihin edellytetään liikerakentamista ensimmäiseen kerrokseen erityisesti aukoiden ja Hyrylääntiehen rajoittuvien rakennusten ensimmäisen kerroksen osalta.
  3. Ydinkeskustan katuverkkoa kehitetään ulkosyöttöisenä kehänä (Tuusulanväylä, Koskenmäentie, Hyrylääntie) jättäen ydinkeskustan pääosin jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi. Yleiskaavan hyväksymisen yhteydessä osoitetaan Lahelanorren sijanti ja sen liittyminen ydinkeskustaan.
  4. Linja-autoterminaali suunnitellaan ensisijaisesti liikekeskukseen yhteyteen tai muuhun liikenteellisesti toimivaan paikkaan.
  5. Pysäköintiratkaisua kehitetään tavoitteena toteuttaa kiireellisenä Suutaritien asemakaavahankkeessa esitetty pysäköintitalo. Keskustakortteleiden pysäköinti suunnitellaan rakenteellisena. Pysäköinnin kustannuksia pyritään minimoimaan silti pitäytyen maanalaisessa tai pihakannen alle sijoittuvissa pysäköintilaitoksissa mm. vuorottaispysäköintiratkaisulla. Toimivan vuorottaiskäytön edellytys on useampien kortteleiden yhteinen keskitetty pysäköintiratkaisu.
  6. Tuusulanväylän estevaikutuksen minimoimiseksi ensimmäinen toimenpide on suunnitella ja toteuttaa korvaava, laadukas alikulku Tykkimiehenpolun ja Varuskunnanaukion välille. Ylitys on myös mahdollinen jos toteuttamiskelpoinen hanke löytyy.
  7. Rykmentin aukiolta Tuusulanjokilaaksoon kehitetään jalankulun pääyhteys Esikunnanpuiston ja -polun kautta.
  8. Pääasialliset liikunta-, leikki-, virkistys- ja oleskelualueet suunnitellaan jokipuistoon ja Varuskunnanaukiolle. Ydinkeskustan virkistysalueiden ja aukoiden suunnitelmat laaditaan ko. alueen viereisten kortteleiden asemakaavan muutosten suunnittelun yhteydessä. Aukioita vierustavien kortteleiden ensimmäisten kerrosten palvelutilojen ja julkisten tilojen tulee tukea toistensa toimintaa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

9. Ydinkeskustan alueella kerroslukutavoitteena on vähintään V-VI. Rakennusten tulee rajata katuja ja aukioita keskustamaisesti.
10. Arkkitehtuurin tulee olla modernia ja osoittaa yhteys Hyrylän historiaan. Puun ja tiilen tulee olla vahvasti esillä rakentamisessa.

Kunnanhallitus toteaa myös, että liitteenä oleva Hyrylän keskustan yleissuunnitelma tulee päivittää tämän päätöksen ja edellä todetun jatkovalmistelun mukaiseksi ja tuoda kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle päätöksentekoon.

---

Puheenjohtajan avattua asiassa keskustelun Jussi Salonen Veikko Seunan kannattamana esitti seuraavan lisäyksen päätösehdotukseen:

"Tuusulan kunnanvaltuusto on 11.12.2017 §217 Talousarvio 2018 yhteydessä päättänyt, että Hyrylän keskustan asemakaavoihin pyritään sisällyttämään kaikille tonteille maanalainen pysäköintitila. Vain mikäli maanalaiset p-paikat eivät riitä, rakennetaan paikoitustalo(ja).

Pysäköintiratkaisu liittyy ratkaisevasti liikekeskusvaihtoehtojen tutkimiseen ja asukas-, asiointi- ja liityntäpysäköintiin, keskustan vetovoiman kasvattamiseen. Liikekeskusvaihtoehtojen tutkimisen ja liitteenä olevan Hyrylän keskustan yleissuunnitelman päivittämisen yhteydessä on selvitettävä myös keskustan maanalaisen pysäköinnin riittävyys, pysäköintitalon tarve ja arvio näiden taloudesta sekä rooli keskustan hankkeiden liikkeelle saamisessa."

Koska oli tehty kannatettu muutosesitys, puheenjohtaja totesi, että asia on ratkaistava äänestämällä. Äänestysesitykseksi hyväksyttiin puheenjohtajan esitys, jonka mukaan ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta, äänestävät "jaa" ja ne, jotka kannattavat Salosen tekemää muutosesitystä, äänestävät "ei". Suoritettussa äänestyksessä annettiin 9 jaa-ääntä (Huusko, Mäensivu, Mäki-Kuhna, Mattila, Peltonen, Salmi, Sipiläinen, Tamminen ja Lindberg) ja 4 ei-ääntä (Friman, Seuna, Rosenqvist ja Salonen).

Puheenjohtaja totesi pohjaehdotuksen tulleen kunnanhallituksen päätökseksi äänin 9-4.

### **Päätös**

Pohjaehdotus hyväksyttiin.

Jussi Salonen ilmoitti päätöksestä seuraavan eriävän mielipiteen:

"Jätän eriävän mielipiteen tässä asiassa, kun Tuusulan kunnanhallitus ei äänestyksen 9-4 jälkeen päättänyt lisätä tätä ehdotustani päätökseen:

Tuusulan kunnanvaltuusto on 11.12.2017 §217 Talousarvio 2018 yhteydessä päättänyt, että "Hyrylän keskustan asemakaavoihin pyritään sisällyttämään kaikille tonteille maanalainen pysäköintitila. Vain mikäli maanalaiset p-paikat eivät riitä, rakennetaan paikoitustalo(ja).

Pysäköintiratkaisu liittyy ratkaisevasti liikekeskusvaihtoehtojen tutkimiseen ja asukas-, asiointi- ja liityntäpysäköintiin, keskustan vetovoiman kasvattamiseen. Liikekeskusvaihtoehtojen tutkimisen ja liitteenä olevan Hyrylän keskustan

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

yleissuunnitelman päivittämisen yhteydessä on selvitettävä myös keskustan maanalaisen pysäköinnin riittävyys, pysäköintitalon tarve ja arvio näiden taloudesta sekä rooli keskustan hankkeiden liikkeelle saamisessa.

Perusteluja:

Pykälän käsittelyn yhteydessä pormestari totesi, että käsittely oleva pykälä on ns välipäätös jatkon valmisteluohjeineen Hyrylän keskustan yleissuunnitelman käsittelyssä ja että esittämäni kaltainen tarkastelu tehdään tämän asian jatkovalmistelussa. Kun päätösehdotuksessa ei ole tästä tarkastelusta kuitenkaan mitään mainintaa, maininta olisi pitänyt lisätä, jotta jatkovalmistelussa tarkastelu varmasti tehdään ja että tämä maininta hyvän hallintotavan mukaan myös kirjataan päätökseen.

Keskustan yleissuunnitelma pykälän päätösehdotuksessa kohdassa 2 todetaan: " Hyrylän keskustassa tutkitaan kaikki liikekeskusvaihtoehdot ja ne tuodaan päätöksentekoon syyskuu 2018 loppuun." Pysäköintiratkaisu vaihtoehtoisine ratkaisuisineen ja laskelmineen on oleellinen osa tätä tutkimista ja päätöksentekoa.

Hyrylän keskustan pysäköintiratkaisu on yksi merkittävimmistä päätöksistä Hyrylän keskustan tulevaisuuden kannalta. Tämän ratkaisun jälkeen moni Hyrylän keskustan kehittämisen keskeinen osa ratkeaa. Pysäköinti, liikenteen solmukohta, kaupalliset, yksityiset sekä julkiset palvelut ja asuminen – näiden on kohdattava samassa pisteessä. Tämä on tulevaisuuden keskustan menestymisen edellytys – mahdollisimman paljon erilaista toimintaa mahdollisimman pienellä alueella. Näin saamme aikaan viihtyisää, virikkeellistä ja uutta luovaa ympäristöä.

Hyrylän keskustan yleissuunnitelman päivittämisen yhteydessä, rinnan Suutarintie asemakaavaehdotuksen valmistelun kanssa on selvitettävä perusteellisesti Tuusulan kunnanvaltuuston 11.12.2017 hyväksymän linjauksen " Vain mikäli maanalaiset p-paikat eivät riitä, rakennetaan paikoitustalo(ja)" ja tästä tuoreesta valtuuston päätöksestä nyt poikkeavan, esillä olevan Suutarintien pysäköintitalon ja vaihtoehtoisten pysäköintiratkaisujen toiminnalliset, pysäköintivolyymin, kaupunkikuvalliset ja taloudelliset vaikutukset.

Vain näin saadaan selville, onko Hyrylän keskustassa tarvetta tälle pysäköintitalolle vai olisiko esimerkiksi pykälän liitteenä olevan yleissuunnitelman tavoite pysäköintiratkaisusta Hyrylän vanhan ostoskeskuksen alueella, Tuusulanväylän ja Hyrylätien välissä järkevämpi. Kyseinen sijainti on vain noin 100 metrin päässä Suutarintielle suunnitellusta pysäköintitalosta. Tällaisessa sijainnissa yhdistyy kaupallisen keskuksen, liityntäpysäköinnin ja asiointipysäköinnin tarpeet säältä suojatussa ratkaisussa. Yhdistettynä tyhjän S-marketin ja K-Hyrrän maanalaispysäköintiin voidaan saada jopa 700-800 autopaikan maanalainen pysäköintikokonaisuus, joka mahdollistaa myös ympärivuotisen säältä suojatun kävelijöiden kulkuväylästä keskustassa.

Suutarintien pysäköintitalosta ei missään vaiheessa valmistelua ole esitetty pyynnöistä huolimatta taloudellisia eikä laajuuslaskelmia, joiden perusteella voidaan arvioida hankkeen järkevyyttä Tuusulan kunnan, kuntalaisten sekä myös alueella olevien muiden hankkeiden sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta. Kun laskelmia eri vaihtoehdoista ei ole, ei voida arvioida edes sitä, onko valtuuston päätöksen mukainen maanalainen pysäköintivaihtoehto riittämätön. Ilman

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

vaihtoehtolaskelmia on myös mahdotonta arvioida Tuusulan kunnan taloudellista asemaa, vastuita ja tuloja pysäköinnin eri vaihtoehdossa. Suutarintien pysäköintivaihtoehdossa Tuusulan kunta menettää maanmyyntituloja sekä vuotuisia kuntaveroja, kun kahden asuinkerrostalon (noin 7.000 m<sup>2</sup>) sijasta pysäköintitalo. Oma arvioni menetetyistä maanmyyntituloista on 2-2,5 miljoonaa euroa, vuotuisissa kuntaverossa 500-600.000 euroa.

Tällainen rinnan tehtävä selvitys ei ole monimutkainen, ei edes hankala tehdä eikä mitenkään hidasta mitään Hyrylän keskustan mitään hanketta, kun se on tehtävissä muutamissa viikoissa. Selvityksen yhteydessä voi hyvinkin tulla esiin ratkaisuja, joilla saamme Hyrylän keskustan kehittämisen vielä nopeammin liikkeelle, mahdollisen paljon kaivatun kaupallisen keskuksen ja pysäköinnin parantumisen myötä. Nyt esillä oleva Suutarintien p-talo-hankkeessa ei ole riittävästi arvioitu vaihtoehtoisia ratkaisuja pysäköinnin järjestämiseksi Hyrylän ydinkeskustan alueella, vaan tavoitteena näyttää olleen vain Suutarintien alueen kaavan edistäminen.

Esitetty Suutarintien pysäköintitalo esitetään sijoitettavaksi kunnantalon eteläpäähän, Hyrylän lähes parhaimmalle paikalle, Tuusulanjoen laakson puiston ääreen. Tässä sijainnissa massiivinen, nelikerroksinen rakennus estää kaikissa Hyrylän keskustan kehittämistöissä tärkeänä pidetyn ja edistettävän itä-länsisuuntaisen kävely /vihervyöhykkeen toteutumisen katkaistessaan yhteyden Tuusulanjoen laaksoon. Ehdotettu pysäköintitalo on huono kaupunkikuvallisestikin - suuri, korkea, leveä ja pitkä - tämän myöntää myös kuntasuunnittelupäällikkömmekin."

Asko Honkanen ja Marko Härkönen olivat asiantuntijoina kokouksessa.

---

#### **Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, 15.03.2018, § 5**

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

#### **Ehdotus**

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta merkitsee asian tiedoksi.

#### **Päätös**

Merkittiin tiedoksi.

Pia Sjöroos ja Marko Härkönen olivat asiantuntijoina kokouksessa.

---

#### **Kuntakehityslautakunta, 15.12.2021, § 105**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Petteri Erling  
petteri.erling@tuusula.fi  
asemakaava-arkkitehti

Liitteet

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

1 E Hyrylän keskustan yleissuunnitelma 20211208, KKL 15.12.2021

### **Sijainti**

Hyrylän keskustan yleissuunnitelman alue rajautuu keskeisten sisältöjen puolesta Hämeentiehen, Tuusulanväylään, Koskenmäentiehen ja Jokipuistoon. Lisäksi on esitetty tarkasteluja myös Tuusulanväylän itäpuolelta, eräiden liittyvien sisältöjen osalta Rykmentinpuiston alueella.

### **Tavoitteet ja lähtökohdat**

Kunnanhallitus hyväksyi 26.2.2018 Hyrylän keskustan yleissuunnitelman, päättäen samalla, että se on jatkovalmisteltuna tuotava kunnanhallituksen ja lopulta valtuuston päätöksentekoon. Hyrylän keskustan yleissuunnitelman 2021 keskeinen tavoite on ajantasaistaa kunnanhallituksen vaatimalla tavalla vuoden 2018 suunnitelma. Hyrylän keskustan yleissuunnitelma 2021 on määritteltävä tavoitteita tarkemmalle jatkosuunnittelulle, koota ja sovittaa yhteen kaikkia tiedossa olevia oleellisia suunnittelutavoitteita alueella, huomioiden hyväksytyt ja prosessissa olevat suunnitelmat kokonaisuuden osina, sisältäen vuonna 2018 asetettuja jatkosuunnittelutavoitteita. Yleissuunnitelman on tunnistettava myös selvitysten tarpeita mahdolliseen tarkempaan suunnitteluun jatkossa. Periaatteellisen yleistiedon on oltava havainnollista, hyödynnettävissä tarkemmissa jatkosuunnitteluissa..

Kunnanhallituksen vuoden 2018 tavoitteet olivat seuraavat:

1. Nykyisen kunnantalon ja tarpeen mukaan muiden kunnan toimintojen uudelleen sijoittaminen nivoutuu liikekeskusratkaisuun.
2. Hyrylän keskustassa tutkitaan kaikki liikekeskusvaihtoehdot ja ne tuodaan päätöksentekoon syyskuun 2018 loppuun. Ydinkeskusta-alueen asuinkerrostalokortteleihin edellytetään liikerakentamista ensimmäiseen kerrokseen erityisesti aukoiden ja Hyryläntiehen rajoittuvien rakennusten ensimmäisen kerroksen osalta.
3. Ydinkeskustan katuverkkoa kehitetään ulkosyöttöisenä kehänä (Tuusulanväylä, Koskenmäentie, Hyryläntie) jättäen ydinkeskustan pääosin jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi. Yleiskaavan hyväksymisen yhteydessä osoitetaan Lahelanorren sijainti ja sen liittyminen ydinkeskustaan.
4. Linja-autoterminaali suunnitellaan ensisijaisesti liikekeskuksen yhteyteen tai muuhun liikenteellisesti toimivaan paikkaan.
5. Pysäköintiratkaisua kehitetään tavoitteena toteuttaa kiireellisenä Suutaritien asemakaavahankkeessa esitetty pysäköintitalo. Keskustakortteleiden pysäköinti suunnitellaan rakenteellisena. Pysäköinnin kustannuksia pyritään minimoimaan silti pitäytyen maanalaisessa tai pihakannen alle sijoittuvissa pysäköintilaitoksissa mm. vuorottaispysäköintiratkaisulla. Toimivan vuorottaiskäytön edellytys on useampien kortteleiden yhteinen keskitetty pysäköintiratkaisu.
6. Tuusulanväylän estevaikutuksen minimoimiseksi ensimmäinen toimenpide on suunnitella ja toteuttaa korvaava, laadukas alikulku Tykkimiehenpolun ja Varuskunnanaukion välille. Ylitys on myös mahdollinen jos toteuttamiskelpoinen hanke löytyy.
7. Rykmentinaukiolta Tuusulanjokilaaksoon kehitetään jalankulun pääyhteys Esikunnanpuiston ja -polun kautta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

8. Pääasialliset liikunta-, leikki-, virkistys- ja oleskelualueet suunnitellaan jokipuistoon ja Varuskunnanaukiolle. Ydinkeskustan virkistysalueiden ja aukoiden suunnitelmat laaditaan ko. alueen viereisten kortteleiden asemakaavan muutosten suunnittelun yhteydessä. Aukioita vierustavien kortteleiden ensimmäisten kerrosten palvelutilojen ja julkisten tilojen tulee tukea toistensa toimintaa.

9. Ydinkeskustan alueella kerroslukutavoitteena on vähintään V-VI. Rakennusten tulee rajata katuja ja aukioita keskustamaisesti.

10. Arkkitehtuurin tulee olla modernia ja osoittaa yhteys Hyrylän historiaan. Puun ja tiilen tulee olla vahvasti esillä rakentamisessa. Yleissuunnitelman tavoitteena on vastata edellä asetettuihin tavoitteisiin. Lisäksi Hyrylän keskustan yleissuunnitelman tavoitteena on tunnistaa yleisiä tulevaisuuden kehitysten suuntia ja määritellä tarkempia jatkosuunnittelun tarpeita alueella.

Yleissuunnitelma on valtakunnallisten alueidenkäytön, Uudenmaan maakuntakaavan, vaihemaakuntakaavan, Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksen II mukainen sekä Tuusulan kunnan strategian tavoitteiden mukainen.

### **Suunnitelmaratkaisu ja mitoitus**

Yleistasoisena tarkasteluna Hyrylän keskustan yleissuunnitelma ei ole kaava eikä sillä ole oikeusvaikutuksia. Yleissuunnitelma 2021 perustuu osin selvitysten osalta pääosin vuonna 2018 hyväksytyyn yleissuunnitelmaan, alueella aiemmin hyväksytyihin asemakaavamuutoksiin ja niiden vuorovaikutukseen. Tavoitteena on myös vastata kunnanhallituksen 26.2.2018 asettamiin jatkovalmistelun tavoitteisiin.

Vuoden 2021 Hyrylän keskustan yleissuunnitelma tunnistaa, määrittelee ja varmistaa useiden kavasuunnitelmien yhteensopivuutta yleistasolla päätösten, eri vaiheissa olevien hankkeiden, vielä toteutumattomien mutta lainvoimaisten suunnitelmien sekä toteutuneen ympäristön kannalta keskustassa ja osin siihen liittyvillä alueilla. Asemakaavoista huomioidaan esimerkiksi palvelukeskuksen asemakaavaluonnos ja -ehdotus nro 3615, ydinkeskustan korttelin asemakaavamuutos nro 8067, Suutarintien asemakaavamuutos nro 3517, Monion asemakaavamuutos nro:t 3507, Rykmentinpuiston keskuksen asemakaavamuutos nro 3565 sekä Kirkonmäen asemakaavamuutos nro 3465.

Hyrylän keskustan yleissuunnitelma tunnistaa järjestelmätasolla tulevaisuuden kehitysten suuntia, määritellen alueen tarkempia jatkosuunnittelun tarpeita ja mahdollisuuksia elävyyden, viihtymisen, ajanvieton, liike-elämän, tapahtumien ja oleskelun kannalta. Vetovoimaa vahvistaa oleellisesti asuntojen täydennysrakentamisen sekä palveluiden sekä liike-elämän toimintojen lisäämisen ja yrittämisen mahdollisuuksien edistäminen. Uutta rakentamalla ja tiivistämällä saadaan lisää asukkaita ja elinkeinoelämän toimijoita sekä säilytetään ja lisätään palvelujen toimintaa ja yritysten kannattavuutta. Ajanvieton ja oleskelun kannalta rakentaminen ja jalankulkuympäristö, viheralueet, katualueet ja aukiot on suunniteltava viihtyisäksi, toimivaksi, saavutettavaksi, kiinnostavaksi ja sujuvasti liikuttavaksi, selkeästi hahmottuvaksi kokonaisuudeksi. Keinoina ovat kaunis ja laadukas rakennettu ympäristö, jossa virkistysmahdollisuudet, viheralueet, katuvihreä, tapahtumapaikat, kulttuuri ja historia liitetään yhteen houkuttelemaan ihmisiä keskukseen. Samalla kehitetään liikenteen järjestelmää ja liikkumisen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

mahdollisuuksia, jotta keskukseen on helppoa saapua ja liikkuminen on miellyttävää. Kehittämistavoitteet tiivistetään yleissuunnitelmassa periaatteiksi, jotka on koottu kolmeen periaatteelliseen teemakarttaan:

1. Laadukas, toimiva ja täydentyvä keskusta,
2. Elävä, viihtyisä ja vihreä keskusta sekä
3. Sujuvan liikenteen ja liikkumisen keskusta.

Laadukas, toimiva ja täydentyvä keskusta on toteutettavissa kun suunnitellaan monipuolisten asuntojen ja palveluiden korkealaatuinen kokonaisuus, palveluita parantaen sekä edistetään yrittämisen ja liike-elämän mahdollisuuksia. Ryhdyttäessä valmistelemaan Hyrylän keskustassa asemakaavoja yleiskaava 2040 mukaisen maankäytön perusteella, on laadittava aluetta koskeva kunnallistekninen yleissuunnitelma sekä hulevesien hallinnan ja pohjavesien suojelun selvityksiin perustuvat yleisperiaatteet. Hyrylän keskustaan on lisättävä asuntoja sekä työnteon ja liike-elämän mahdollisuuksia, muodostaen edellytykset laadukkaammalle, toimivammalle kuntakeskukselle. Keskustan asuntojen omistus- ja hallintamuotojen on oltava monipuolisia sekä asuntojen kaiken kokoisia. Ikäihmisten asumista tukeville palveluja on myös tuotava keskustan kortteleihin. Rakennusten ja niiden lähiympäristöjen on tuettava yhteisöllisyyttä ja hyvinvointia eristäytymistä torjuen ja luotava edellytykset arjen kohtaamisille. Asuntorakentamisen on sisällettävä asukkaiden yhteis- ja työtiloja erilaisiin tarkoituksiin, joilla voi tarvittaessa laajentaa tilapäisesti kotiaan ja sen toimintoja. Vähittäistavarakaupan sijaintien on perustuttava yleiskaava 2040 ehdotukseen ja sen selvityksiin, Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavamuutokseen nro 3615 sekä Rykmentinpuiston keskuksen asemakaavamuutokseen nro 3565. Kivijalka- ja pienliiketilojen sekä tuotekohtaisten päivittäistavaramyymälöiden, kahviloiden ja ravintoloiden ja muun yrittämisen sijoittumisen mahdollisuuksia keskustan kortteleissa on tutkittava tarkemman kaupallisen selvityksen avulla jatkosuunnitelmia varten.

Elävää, viihtyisää ja vihreää keskustaa edistetään, kun Hyrylän keskustan kortteleihin suunnitellaan houkutteleva jalankulkuympäristön kokonaisuus. On myös lisättävä viheralueiden virkistyskäyttöä, joka edellyttää keskusta-alueen puistosuunnitelmia. Suunnittelun keinoin parannetaan puistojen ja viheralueiden saavutettavuutta keskustan suunnasta. Alueelle on laadittava tarvittava määrä lähiympäristö-, liikenne-, katu- ja puistosuunnitelmia, joilla rakennettu ympäristö muodostuu toimivaksi ja korkealaatuiseksi kokonaisuudeksi. Ulkotilojen on kokonaisuutena oltava toimiva, miellyttävä, viihtyisä ja houkutteleva jalankulkuympäristö, joka on puitteina vuorovaikutukselle ja yhteisöllisyydelle. Luodaan mahdollisuuksia kiinnostavien kävelyreittien verkostolle keskuksessa ja sitä ympäröivillä alueilla, houkuttelevien kohteiden ja paikkojen välille. Katutilojen ja -alueiden aktiivisuutta on suunnittelun keinoin lisättävä. On edistettävä myös yritysten ja kuluttajien kohtaamista, sovittamalla suunnitteluratkaisuissa rakennusten katutason tilat aktiivisiksi kadun kanssa. Luodaan edellytyksiä yritystoiminnalle, palveluille sekä kiinnostaville ja tarpeellisille sisätiloille ja ulko-oleskelupaikoille. Viheralueilla Hyrylän keskustassa vaalitaan olemassa olevia luonto- ja virkistysarvoja ja pyritään lisäämään luonnon monimuotoisuutta rakennetussa ympäristössä. Se lisää myös ihmisten viihtyisyyttä, terveyttä ja hyvinvointia. Selvitetään lisäksi jatkosuunnittelua varten viheralueiden uusien virkistys- ja liikuntatoimintojen sekä ulko-oleskelupaikkojen lisäämisen mahdollisuudet



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Sujuvan liikenteen ja liikkumisen keskustaa mahdollistaa Hyrylän alueen liikenteen yleissuunnitelma, joka perustuu liikenne-ennusteisiin ja selvityksiin riittävän laajalla alueella. Järjestelmätason liikenneverkon ratkaisuja on tehtävä muiden muassa Itäväylän (Hyrylän ohitustie), Lahelan kokoojakadun ja pyöräilyn laatukäytävän osalta. Hyrylän keskustan katuverkkoa kehitetään pääosin kortteleiden ulkosityönteisenä kehänä Tuusulanväylä- Koskenmäentie-Hyryläntie-Hyrylänskatu), luoden edellytyksiä sujuvalle, turvalliselle ja toimivalle jalankulkuympäristölle. Lisäksi on luotava hyvät joukkoliikenteen yhteydet ja parannettava viheralueiden saavutettavuutta sekä viheralueilla liikkumista jalankulun ja pyöräilyn nykyisiä ja täydennettyjä reittejä pitkin. Keskustan kortteleissa on määriteltävä kattavasti pysäköinnin edellytyksiä selvityksiin perustuvien suunnitteluperiaatteiden avulla. Tuusulanväylän estevaikutusta on vähennettävä alikulkujen ja niiden kehittämisen avulla, mutta tavoitteena on myös oltava suojateiden lisääminen valo-ohjattuihin liittymiin ja nopeusrajoituksen laskeminen. Liikenteen suunnittelun kokonaisuudessa on huomioitava kaikki liikkumismuodot.

Palvelukeskushankkeen suunnittelu on myös edennyt aiemmasta Hyrylän keskustan yleissuunnitelman vaiheesta vuonna 2018. Kunnanhallitus päätti 14.6.2021 palvelukeskuksen hankintavaiheen, jonka jälkeen hankkeen suunnittelu on edennyt yhteistyössä kilpailituksen voittaneen konsortion kanssa. Tämän sinällään merkittävän keskustan kehittämishankkeen etenemisen myötä on mahdollista edetä myös yleissuunnitelman myötä tietäen, että sen toteutumismahdollisuudet ovat hyvät. Palvelukeskushankkeen edellyttämään asemakaavan muutosta valmistellaan rinnakkain tämän yleissuunnitelman kanssa. Yleissuunnitelma toimii asemakaavan muutokselle laajempaan maankäytöllisenä tarkasteluna, jolla varmistetaan, että laadittava asemakaavan muutos on kontekstinsa osalta oikea ratkaisu..

### **Yleissuunnitelman vaikutukset**

Yleissuunnitelma antaa suuntaa jatkossa tarkemmille asemakaavatasoisille suunnitelmille, puisto-, viheralue-, liikenne- ja katusuunnitelmille, joiden yhteydessä tehdään tarvittavat selvitykset ja riittävät vaikutusten arvioinnit.

### **Suunnitelman aikaisempi käsittely**

Kunnanhallitus hyväksyi 26.2.2018 Hyrylän keskustan yleissuunnitelman samalla päättäen, että se yleissuunnitelma on tuotava jatkovalmisteltuna kunnanhallituksen ja lopulta valtuuston päätöksentekoon.

### **Vuorovaikutuksesta**

Yleissuunnitelmaa valmisteltiin laajassa yhteistyössä kasvun ja ympäristön toimialueen, elinkeinopalvelujen, sivityksen toimialueen kanssa sekä vuorovaikutuksessa ympäristökeskuksen kanssa.

Hyrylän keskustan kehittäminen edellyttää pitkällä ajalla toimintaa, sitoutumista ja yhteishenkeä, joten puheenvuoro annettiin kuntalaisille palvelukeskuksen asemakaavan muutoksen työpajassa 5.10.2021, ja yrittäjille yleissuunnitelmaa esiteltiin tilaisuudessa 14.12.2021. Tilaisuuksissa esiteltiin yleissuunnitelmaa tutustutuen suunnittelun lähtökohtiin ja tavoitteisiin sekä saatiin mielipiteitä keskustan kehittämisestä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Yleissuunnitelmasta sen luonnosvaiheessa jätetyt mielipiteet sekä myös ehdotuksen julkisen nähtävilläolon tuloksena saadut mielipiteet ja niiden vastineet esitetään kunnanhallitukselle.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- asettaa Hyrylän keskustan 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 Anne Olkkola muutti esitystään korjaten seuraavan kohdan:

"Yleissuunnitelmasta sen luonnosvaiheessa jätetyt mielipiteet sekä myös ehdotuksen julkisen nähtävilläolon tuloksena saadut mielipiteet ja niiden vastineet esitetään kunnanhallitukselle. "

Muotoon:

"Yleissuunnitelmasta sen luonnosvaiheessa jätetyt mielipiteet sekä myös ehdotuksen julkisen nähtävilläolon tuloksena saadut mielipiteet ja niiden vastineet esitellään kuntakehityslautakunnalle ja kunnanhallitukselle."

Lautakunta hyväksyi korjauksen yksimielisesti.

---

### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta päätti ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- asettaa Hyrylän keskustan yleissuunnitelman nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.
- 

## **Kunnanhallitus, 21.12.2021, § 471**

Valmistelija / lisätiedot:  
Petteri Erling  
petteri.erling@tuusula.fi  
asemakaava-arkkitehti

Liitteet

1 E Hyrylän keskustan yleissuunnitelma 20211208, khall 21.12.2021

**Ehdotus**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- asettaa Hyrylän keskuksen yleissuunnitelmaehdotuksen julkisesti nähtäville.

Asemakaava-arkkitehti Petteri Erling ja kaavoituspäällikkö Anne Olkkola selostivat asiaa kokouksessa.

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

**Tiedoksi**

kaavoitus, Asko Honkanen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

**Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 72,22.08.2019**

**Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 78,27.08.2019**

**Kuntakehityslautakunta, § 117,18.11.2020**

**Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 4,19.01.2021**

**Ikäihmisten neuvosto, § 4,25.01.2021**

**Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 4,26.01.2021**

**Lapsi- ja perheasiainneuvosto, § 3,04.02.2021**

**Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 12,18.02.2021**

**Kuntakehityslautakunta, § 106,15.12.2021**

**Kunnanhallitus, § 472, 21.12.2021**

**§ 472**

**Hyrylän palvelukeskus, kaava nro 3615, asemakaavan muutosehdotus, nähtäville asettaminen**

TUUDno-2019-1502

**Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 22.08.2019, § 72**

Valmistelijat / lisätiedot:

Ulla Kinnunen, Risto Kanerva

ulla.kinnunen@tuusula.fi, risto.kanerva@tuusula.fi

kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, vapaa-aikapalveluiden päällikkö

Kuntasuunnittelu / Kaavoitus pyytää kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalta lausuntoa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaava nro 3615 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 8.8. - 9.9.2019.

### **Suunnittelun tavoitteet ja alue**

Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaa. Suunnitelman mukaan alueelle tulee monipuolinen liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja. Kehitettävä alue kattaa vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman alueen sekä kirjaston ja liikerakennusten kortteleita. Suunnitelma toteuttaa kunnan strategiaa keskittämällä kunnan kasvu keskusta-alueille painottaen samalla merkittävästi elinympäristön laatua.

### **Suunnittelualueen sijainti**

Asemakaavan muutosalue sijoittuu Hyrylän keskustaan, kirjaston, vanhan ostoskeskuksen ja päivittäistavarakauppojen sekä linja-autoaseman alueelle ja välittömään lähiympäristöön.

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

- Suunnitelma kattaa keskeisen osan Hyrylää ja vaikuttaa koko kunnan kehittymiseen. On tärkeää pitää se kärkihankkeena ja panostaa hankeen hyvään suunnitteluun.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- Viher- ja kevyenliikenteen yhteys Rykmentinpuistosta Tuusulanjärvelle on turvattava.
- Uimahallin tarveselvitys tulee liittää osaksi alueen asemakaavaa. Uimahallin laajentumismahdollisuudet tulee selvittää, vaikka uimahalli ei ole suoranaisesti suunnittelualueella. Kaava-alueella on Järvenpääntien kevyen liikenteen väylän reuna-alueita, joita on hahmoteltu uimahallin vaihtoehtoisina laajentumissuuntina. Varuskunnanaukion asemakaava ei mahdollista uimahallin laajentumista toiseen suuntaan.
- Hyrylän keskustan asukkaille ja vierailijoille on taattava riittävät tori- ja kokoontumisalueet, jotka mahdollistavat myös erilaisten tapahtumien toteuttamisen
- Kaupan keskittymän yhteydessä tulee olla tilavarauksia julkisille palveluille esim. nuorisotoiminnalle
- Suunnitelmissa on huomioitava Taidekasarmin tuleva käyttö esittävän taiteen tilana ja Aunelan tuleva käyttö kuntalaistilana sekä niiden luonteva liittyminen ja avautuminen Hyrylän palvelu- ja liikekeskuksen suuntaan.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, kansliapäällikkö

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää antaa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaava nro 3615 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

#### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

### **Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 27.08.2019, § 78**

Valmistelijat / lisätiedot:

Markus Torvinen, Hannamari Halinen, Tiina Simons

markus.torvinen@tuusula.fi, hannamari.halinen@tuusula.fi, tiina.simons@tuusula.fi  
opetuspäällikkö, varhaiskasvatuspäällikkö, sivistysjohtaja

Kuntasuunnittelu / Kaavoitus pyytää kasvatus- ja sivistyslautakunnalta lausuntoa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaava nro 3615 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 8.8. - 9.9.2019.

#### **Suunnittelun tavoitteet ja alue**

Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaa. Suunnitelman mukaan alueelle tulee monipuolinen liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja. Kehitettävä alue kattaa vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman alueen sekä kirjaston ja liikerakennusten kortteleita. Suunnitelma toteuttaa kunnan strategiaa keskittämällä kunnan kasvu keskusta-alueille painottaen samalla merkittävästi elinympäristön laatua.

#### **Suunnittelualan sijainti**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Asemakaavan muutosalue sijoittuu Hyrylän keskusta, kirjaston, vanhan ostoskeskuksen ja päivittäistavarakauppojen sekä linja-autoaseman alueelle ja välittömään lähiympäristöön.

**Kasvatus- ja sivistyslautakunnan huomioita osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta:**

- Suunnitelma kattaa keskeisen osan Hyrylää ja vaikuttaa koko kunnan kehittymiseen. On tärkeää pitää se kärkihankkeena ja panostaa hankkeen hyvään suunnitteluun.
- Hyrylän keskustan asukkaille ja vierailijoille on taattava riittävät tori- ja kokoontumisalueet, jotka mahdollistavat myös erilaisten tapahtumien toteuttamisen.
- Osana tori- ja kokoontumisalueita tulee tehdä varaus leikkipuistolle.
- Kaupan keskittymän yhteydessä tulee olla tilavarauksia julkisille palveluille esim. mahdollisuus perheiden avoimelle toiminnalle
- Hyrylän kirjastopalveluiden kehittäminen osana Hyrylän palvelukeskuksen kehittämistä on keskeistä
- Taidekasarmi tulee säilyttää taiteen esittämiseen.
- Rykmentinpuiston koulun rakentaminen tulee toteuttaa palveluverkkosuunnitelman mukaisesti, jolloin taataan keskustan alueen lapsille koulupaikat terveistä ja moderneista tiloista ja turvallisten reittien päästä.

**Ehdotus**

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, kansliapäällikkö

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää antaa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaava nro 3615 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

**Kuntakehityslautakunta, 18.11.2020, § 117**

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

**Liitteet**

- 1 3615L\_selostus KKL 18.11.2020
- 2 Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, KKL 18.11.2020
- 3 Liite 3a Kaavakartta, merkinnät ja määräykset ve 1 ja ve 2, KKL 18.11.2020
- 4 Liite 3c havainnemateriaali, 3D visualisointi KKL 18.11.2020
- 5 Liite 3d Hyrylän\_asevakaavamuutos\_vaikutusarviointi\_luonnos, korjattu 20201118, KKL 18.11.2020
- 6 Liite 4a Hyrylän Palvelukeskus\_Toimivuustarkastelu\_20201027 KKL 18.11.2020

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- 7 Liite 4b Hyrylän palvelukeskuksen liittymäjärjestelyt ja alustavat kustannusarviot\_20201028 KKL 18.11.2020
- 8 Liite 4c Terminaalivaihtoehtojen tarkastelu\_20201027 KKL 18.11.2020
- 9 Liite 4d Vesihuollon kehittämisen yleissuunnitelma KKL 18.11.2020
- 10 Liite 5. OASsta saadut mielipiteet, lausunnot ja näihin laaditut vastineet, KKL 18.11.2020

### **Tiivistelmä**

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

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

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

Kaava-alueen kehittämisellä ja Hyrylän palvelukeskuksella on myönteisiä vaikutuksia. Kaavaluonnosvaiheessa laaditut vaihtoehdot lisäävät keskusta-alueen kaupallisten palveluiden ja toimisto- ja kokoontumistilojen määrää merkittävästi, mutta eivät lisää keskustan asukasmäärää. Kaava-alue sijaitsee jo melko vilkkaasti liikennöidyllä alueella ja on osin jo suurimittakaavaisesti rakennettua ympäristöä. Kaupunkikuvalliset ominaisuudet muuttuvat olennaisesti kerroskorkeuden osalta, kun kaavamuutoksella mahdollistetaan viisikerroksinen rakentaminen osaan palvelukeskuksen korttelia.

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

### **Suunnittelun vaiheet**

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

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

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

veden laadun ja määrän turvaamista.

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

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

Kirjallisia mielipiteitä saapui kaksi. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimiseen, liikennetarkoituksiin ja liikenteen aiheuttamiin häiriöihin, suunnittelu-yhteistyökumppaneihin ja asumisen määrään alueella. '

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

### **Kaavaprosessin ja palvelukeskushankkeen yhteensovittamisesta**

Samaan aikaan kaavamuutosta valmisteltaessa on valmisteltu hankintaprosessia, jossa kunta hankkii käyttöönsä uusia toimisto- ja kokoontumistiloja. Kaavaluonnosta valmisteltaessa ei tämä kilpailullinen neuvottelumenettely ole vielä edennyt niin, että siitä olisi voitu poimia kehittämisajatuksien toimivuutta voitaisiin tutkia tämän kaavaluonnoksen avulla. Kaavaluonnokset on laadittu pohjautuen keskusteluihin hankkeesta luottamuselimissä, HOK-Elannon kanssa sekä ennen kilpailutusta käytyihin neuvotteluihin hankkeesta kiinnostuneiden investoreiden tai rakennuttajien kanssa sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuun palautteeseen.

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

### **Kaavaratkaisun keskeinen sisältö**

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



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

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

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

Jatkon kannalta on hyvä käydä keskustelua kaavaluonnosta käsitteleviltä luottamuselimissä, kuntalaisten ja muiden osallisten kanssa kaavaprosessin luonnosvaiheessa ratkaisujen vaihtoehdoista, jotta hankkeen suunnittelu ja myöhemmin kaavaehdotuksen laadinta onnistuu.

### Ehdotus

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

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

---

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

Kuntakehityslautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä esittelijän muutoksen. Kaavaselostuksen liitteessä oleva vaikutusten arvioinnin kaavatalouslaskelma päivitetään vastaamaan saatua kiinteistön hinta-arviota ja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

tarkistamaan laskelman muiltakin osin ennen kaava-aineiston julkisesti nähtäville asettamista.

### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta päätti

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

### **Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 19.01.2021, § 4**

Valmistelijat / lisätiedot:

Virpi Lehmusvaara, Tiina Simons, Ulla Kinnunen, Hannamari Halinen, Risto Kanerva  
virpi.lehmusvaara@tuusula.fi, tiina.simons@tuusula.fi, ulla.kinnunen@tuusula.fi,  
hannamari.halinen@tuusula.fi, risto.kanerva@tuusula.fi  
kansliapäällikkö, sivistysjohtaja, kulttuuri- ja museotoimenjohtaja,  
varhaiskasvatuspäällikkö, vapaa-aikapalveluiden päällikkö

#### Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö 31.12.2020 Hyrylän palvelukeskus, ksltk 19.1.2021
- 2 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, kaavaselostus. kvltk 18.2.2021
- 3 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, kartta, kvltk 18.2.2021
- 4 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, vaikutusten arviointi, kvltk 18.2.2021
- 5 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, havainnekuvat, ksltk 19.1.2021

Kuntasuunnittelu/Kaavoitus pyytää lausuntopyyntönsä 31.12.2020 Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3615, kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausuntoa. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 8.2.2021 klo 16.00.

### **Tiivistelmä**

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

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

Kaavaratkaisu mahdollistaa palvelukeskuksen korttelin toteuttamisen keskelle Hyrylän keskustaa. Kaavaluonnosvaiheessa on tutkittu kahta vaihtoehtoa: ve 1 "A4" ja ve 2 "Kaikilla mausteilla". Kummassakin vaihtoehdossa varsinaisen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

palvelukeskuskortteleiden ympäröivillä alueilla on suurimpina eroina kirjaston pohjoispuoleisen alueen käyttö joko pintapysäköintialueena tai linja-autoaseman alueena sekä siinä, yhdistetäänkö palvelukeskuskortteli sen pohjoispuolella olevaan kortteliin maantasossa vai ei.

Kaava-alueen kehittämisellä ja Hyrylän palvelukeskuksella on myönteisiä vaikutuksia. Kaavaluonnosvaiheessa laaditut vaihtoehdot lisäävät keskusta-alueen kaupallisten palveluiden ja toimisto- ja kokoontumistilojen määrää merkittävästi, mutta eivät lisää keskustan asukasmäärää. Kaava-alue sijaitsee jo melko vilkkaasti liikennöidyllä alueella ja on osin jo suurimittakaavaisesti rakennettua ympäristöä. Kaupunkikuvalliset ominaisuudet muuttuvat olennaisesti kerroskorkeuden osalta, kun kaavamuutoksella mahdollistetaan viisikerroksinen rakentaminen osaan palvelukeskuksen korttelia.

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

### **Tavoitteet**

Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteleita. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaan monipuolinen palvelu- ja liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja. Kunnan ja HOK-Elannon tarkempia tavoitteita on esitetty myös solmitussa aiesopimuksessa.

Hyrylän keskusta-alueella toimivat Kesko Oyj ja Auratum Kiinteistöt Oy ovat esittäneet tavoitteekseen kehittää kiinteistöjään omana kokonaisuutenaan tai osana laajempaa Hyrylän keskustan kehittämishanketta.

Toteuttaa strategian kohtaa 4.7: Keskitämme kunnan kasvun pääasiassa keskusta-alueille samalla panostaen merkittävästi elinympäristön laatuun

### **Mitoitus**

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,0 ha.

Uuden muodostuvan palvelukeskuskorttelin (nro. 8095) rakennusoikeudeksi on merkitty kummassakin luonnosvaiheessa tutkitussa vaihtoehdossa 15 000 kem2. Sote-aseman pysäköintialueena toteutuneen korttelialueen 8096 rakennusoikeus pienenee 2000 kem2 nollaan nykyistä käyttöä vastaavaksi. Asuinkerrostalokorttelin rakennusoikeus on 3500 kem2 lainvoimaisen asemakaavan mukaisesti. KM-1 - korttelialueen rakennusoikeus on ve 1:ssä lainvoimaisen asemakaavan mukainen eli 3950+500 kem2. Ve 2:ssä. KM-1:n rakennusoikeus supistuu korttelialueen supistumisen myötä 500 kem2, mutta ve 2:ssä osa lainvoimaisen asemakaavan KM-1:stä on liitetty palvelukeskukselle suunniteltuun C-4 -korttelialueeseen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

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

Hyrylän keskustan kehittäminen on keskeinen tavoite tuleville vuosille ja merkittävä vetovoimatekijä kunnalle. Näemme tärkeänä, että kirjaston, nuorisotilan ja avoimen varhaiskasvatuksen tilat ja palvelut sijoittuvat jatkossa kaupallisten palveluiden läheisyyteen. Yhteys Tuusulan uimahalliin ja Monioon, lukio- ja kulttuuritaloon, tulee olla sujuva. Kirjasto on keskeinen oppimisympäristö lapsille ja oppilaille.

Kaavaluonnoksessa on hyvin huomioitu taiteen merkitys hyvän ympäristön luomisessa. Laadukkaiden etelä- ja pohjoisjulkisivujen lisäksi tarvitaan myös tavallista paremmin mietitty pääsisäänkäyntisuunnan julkisivu ja näkymä Hyryläntien suuntaan, vaikka kyseessä on huoltoalueen julkisivu, joka usein jää vähemmälle huomiolle. Jotta lopputuloksesta tulee hyvä, taiteen ohjausryhmän on oltava jo rakennuksen suunnitteluvaiheessa mukana, jotta rakennukseen integroitava taide voi olla vaikuttavalla tavalla luomassa rakennuksen ulkoasua ja identiteettiä.

Kaavan jatkokehittämisessä on huomioitava vanhojen kasarmirakennusten asema alueen identiteettirakennuksina. Ne tarvitsevat ympärilleen tilaa. Kakkosvaihtoehdossa esitelty aukio turvaisi osaltaan varsin viehättävänä aukeavan näkymän kasarmirakennuksiin ja niiden takana olevaan puistoon. Kirjaston, Taidekasarmin ja Aunelan toimintaedellytykset on turvattava. Taidekasarmi on säilytettävä taiteen esittämisen paikkana. Rakennuksille tarvitaan huoltoajoyhteys muun muassa taidekuljetuksille. Lisäksi asiakkaille ja työntekijöille sekä mahdolliseen tapahtumatoimintaan tarvitaan riittävästi pysäköintipaikkoja. Asiakkaiden esteetön pääsy palveluihin on turvattava.

Aukio on välttämätön myös luotaessa viihtyisää vapaata ulko- ja tapahtumatilaa. Vaikka varsinainen tapahtumatoiminta tulevaisuudessa siirtyisi Tuusulanväylän itäpuolelle, parantaa aukio tässä myös kunnan palvelukeskuksen, kirjaston ja Taidekasarmin ja Aunelan toimintamahdollisuuksia. Näin niiden toiminta voi tarvittaessa levittäytyä ulkotilaan ja toisaalta taas aukiolla järjestettävät toiminnot voivat tukeutua ympärillä oleviin julkisiin tiloihin.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, kansliapäällikkö

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää antaa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3615 asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

---

Puheenjohtajan avattua keskustelun, puheenjohtaja esitti täydennettäväksi lausuntoa seuraavasti:

"Päätösesityksen mukainen lausunto on oikeansuuntainen siltä osin kuin se huomioi toimialueen erityistarpeita.

Kyseessä olevassa kaavassa on kuitenkin kyse suuremmasta asiasta kuin hyvin koottujen toimialueen tavoitteiden huomioimisesta. Kyseessä on merkittävin yksittäinen kaavoitus- ja rakennushanke Hyrylän keskustassa milloinkaan. Tämän kaavoitushankkeen toteutus määrittää Hyrylän keskustan ja kaupunkikuvallisen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

ilmeen, miellyttävän ja hyvinvointia edistävän ympäristön lähtökohdat pitkälle tulevaisuuteen vuosikymmeniksi.

Kaavaselostuksen johdantokappaleen mukaan

"Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaan monipuolinen liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja. Kehitetään vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteileita.

Toteuttaa strategian kohtaa 4.7: Keskitämme kunnan kasvun pääasiassa keskusta-alueille samalla panostaen merkittävästi elinympäristön laatuun."

Viimeisten vuosien aikana tehdyt Hyrylän keskustaa koskevat suunnitelmat ovat korostaneet monipuolisia tavoitteita niin keskustassa olevien toimintojen - julkiset ja yksityiset palvelut, asuminen, yhteisen oleskelun tilat, joukkoliikenteen hubi - kuin vaihtelevan rakennuskannan aikaansaaman mielenkiintoisen ja viihtyisän ympäristön tavoitetta.

Kumpikaan kaavavaihtoehto ei lisää keskustan asuinrakentamista. Toisaalta vaihtoehdot eivät ole riittävän erilaisia, jotta palautetta saataisiin erilaisista suunnitteluratkaisuista.

Keskustassa asuvat kuntalaiset ja alueelle kävijöitä houkutteleva ympäristö tapahtumiseen luovat alueelle kohtaamisia, joista syntyy uutta, suunnittelematontakin toimintaa. Nyt esillä olevissa asemakaavaluonnoksissa asumista ei alueelle tule lainkaan. Suunnitelma ei synnytä viihtyisää kaupunkitilaa, kaduille ja kulkuväylille avoimine kivijalkakauppoineen, palveluineen, aukioineen, viheralueineen eikä viihtymään kutsuvine terasseineen tai muine pysähtymispaikkoineen.

Asemakaavaluonnosten mukainen suuri ja korkea rakennusmassa hehtaarin kokoisena suurkorttelina hallitsee ympäristöä. Suuri umpinainen massa hypermarketille useinmiten tyypillisine monotonisine julkisivuineen todennäköisesti synnyttää yksitoikkoista ympäristöä, jota julkisivuun integroitava taide vain rajoitetusti voi vähentää.

Kakkosvaihtoehdon linja-autoaseman pitäminen nykyisellä paikallaan on perusteltu ratkaisu palveluiden saavutettavuuden ja kuntalaisten sujuvan liikkumisen kannalta.

Jatkosuunnittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä suurkorttelin tuottamien haittojen eliminoimiseen mm. suunnitteluratkaisua kehittämällä ympäristö paremmin huomioivaan suuntaan, kiinnittämällä huomio rakennusten välisiin tiloihin ja asumisen liittämällä hankkeeseen.

Sivistyksen toimialueen näkökulmasta tulevaisuuteen katsominen ja sitä rakentavat ratkaisut on keskeinen kuntamme ja kuntalaistemme menestyksen, elinvoiman perusta. Lautakunta nostaa esiin kysymyksen, onko nyt esitetty suunnitteluratkaisu tulevaisuuteen katsova, uusia mahdollisuuksia luova."

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Jäsenet Tuhkunen, Nätkynmäki, Alanko kannattivat puheenjohtaja Salosen esitystä. Lautakunta päätti yksimielisesti täydentää lausuntoa esityksen mukaisesti.

### **Päätös**

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päätti antaa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3615 alla olevan lausunnon:

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

Hyrylän keskustan kehittäminen on keskeinen tavoite tuleville vuosille ja merkittävä vetovoimatekijä kunnalle. Näemme tärkeänä, että kirjaston, nuorisotilan ja avoimen varhaiskasvatuksen tilat ja palvelut sijoittuvat jatkossa kaupallisten palveluiden läheisyyteen. Yhteys Tuusulan uimahalliin ja Monioon, lukio- ja kulttuuritaloon, tulee olla sujuva. Kirjasto on keskeinen oppimisympäristö lapsille ja oppilaille.

Kaavaluonnoksessa on hyvin huomioitu taiteen merkitys hyvän ympäristön luomisessa. Laadukkaiden etelä- ja pohjoisjulkisivujen lisäksi tarvitaan myös tavallista paremmin mietitty pääsisäänkäyntisuunnan julkisivu ja näkymä Hyrylätien suuntaan, vaikka kyseessä on huoltoalueen julkisivu, joka usein jää vähemmälle huomiolle. Jotta lopputuloksesta tulee hyvä, taiteen ohjausryhmän on oltava jo rakennuksen suunnitteluvaiheessa mukana, jotta rakennukseen integroitava taide voi olla vaikuttavalla tavalla luomassa rakennuksen ulkoasua ja identiteettiä.

Kaavan jatkokehittämisessä on huomioitava vanhojen kasarmirakennusten asema alueen identiteettirakennuksina. Ne tarvitsevat ympärilleen tilaa. Kakkosvaihtoehdossa esitelty aukio turvaisi osaltaan varsin viehättävänä aukeavan näkymän kasarmirakennuksiin ja niiden takana olevaan puistoon. Kirjaston, Taidekasarmin ja Aunelan toimintaedellytykset on turvattava. Taidekasarmi on säilytettävä taiteen esittämisen paikkana. Rakennuksille tarvitaan huoltoajoyhteys muun muassa taidekuljetuksille. Lisäksi asiakkaille ja työntekijöille sekä mahdolliseen tapahtumatoimintaan tarvitaan riittävästi pysäköintipaikkoja. Asiakkaiden esteetön pääsy palveluihin on turvattava.

Aukio on välttämätön myös luotaessa viihtyisää vapaata ulko- ja tapahtumatilaa. Vaikka varsinainen tapahtumatoiminta tulevaisuudessa siirtyisi Tuusulanväylän itäpuolelle, parantaa aukio tässä myös kunnan palvelukeskuksen, kirjaston ja Taidekasarmin ja Aunelan toimintamahdollisuuksia. Näin niiden toiminta voi tarvittaessa levittäytyä ulkotilaan ja toisaalta taas aukiolla järjestettävät toiminnot voivat tukeutua ympärillä oleviin julkisiin tiloihin.

Päätösesityksen mukainen lausunto on oikeansuuntainen siltä osin kuin se huomioi toimialueen erityistarpeita.

Kyseessä olevassa kaavassa on kuitenkin kyse suuremmasta asiasta kuin hyvin koottujen toimialueen tavoitteiden huomioimisesta. Kyseessä on merkittävin yksittäinen kaavoitus- ja rakennushanke Hyrylän keskustassa milloinkaan. Tämän kaavoitushankkeen toteutus määrittää Hyrylän keskustan ja kaupunkikuvallisen ilmeen, miellyttävän ja hyvinvointia edistävän ympäristön lähtökohdat pitkälle tulevaisuuteen vuosikymmeniksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Kaavaselostuksen johdantokappaleen mukaan

”Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaan monipuolinen liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja. Kehitetään vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteleita.

Toteuttaa strategian kohtaa 4.7: Keskitämme kunnan kasvun pääasiassa keskusta-alueille samalla panostaen merkittävästi elinympäristön laatuun.”

Viimeisten vuosien aikana tehdyt Hyrylän keskustaa koskevat suunnitelmat ovat korostaneet monipuolisia tavoitteita niin keskustassa olevien toimintojen - julkiset ja yksityiset palvelut, asuminen, yhteisen oleskelun tilat, joukkoliikenteen hubi - kuin vaihtelevan rakennuskannan aikaansaaman mielenkiintoisen ja viihtyisän ympäristön tavoitetta.

Kumpikaan kaavavaihtoehto ei lisää keskustan asuinrakentamista. Toisaalta vaihtoehdot eivät ole riittävän erilaisia, jotta palautetta saataisiin erilaisista suunnitteluratkaisuista.

Keskustassa asuvat kuntalaiset ja alueelle kävijöitä houkutteleva ympäristö tapahtumiseen luovat alueelle kohtaamisia, joista syntyy uutta, suunnittelematontakin toimintaa. Nyt esillä olevissa asemakaavaluonnoksissa asumista ei alueelle tule lainkaan. Suunnitelma ei synnytä viihtyisää kaupunkitilaa, kaduille ja kulkuväylille avoimine kivijalkakauppoineen, palveluineen, aukioineen, viheralueineen eikä viihtymään kutsuvine terasseineen tai muine pysähtymispaikkoineen.

Asemakaavaluonnosten mukainen suuri ja korkea rakennusmassa hehtaarin kokoisena suurkorttelina hallitsee ympäristöä. Suuri umpinainen massa hypermarketille useinmiten tyyppillisine monotonisine julkisivuineen todennäköisesti synnyttää yksitoikkoista ympäristöä, jota julkisivuun integroitava taide vain rajoitetusti voi vähentää.

Kakkosvaihtoehdon linja-autoaseman pitäminen nykyisellä paikallaan on perusteltu ratkaisu palveluiden saavutettavuuden ja kuntalaisten sujuvan liikkumisen kannalta.

Jatkosuunnittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä suurkorttelin tuottamien haittojen eliminoimiseen mm. suunnitteluratkaisua kehittämällä ympäristö paremmin huomioivaan suuntaan, kiinnittämällä huomio rakennusten välisiin tiloihin ja asumisen liittämällä hankkeeseen.

Sivistyksen toimialueen näkökulmasta tulevaisuuteen katsominen ja sitä rakentavat ratkaisut on keskeinen kuntamme ja kuntalaistemme menestyksen, elinvoiman perusta. Lautakunta nostaa esiin kysymyksen, onko nyt esitetty suunnitteluratkaisu tulevaisuuteen katsova, uusia mahdollisuuksia luova.

---

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## **Ikäihmisten neuvosto, 25.01.2021, § 4**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Marjo-Kaisa Konttinen  
marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi  
osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

### Liitteet

- 1 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, havainnekuvat, ikne 25..1.2021
- 2 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, kaavaselostus, ikne 25.1.2021
- 3 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, kartta, ikne 25.1.2021.pdf
- 4 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, vaikutusten arviointi, ikne 25.1.2021
- 5 Lausuntopyyntö 31.12.2020 Hyrylän palvelukeskus, ikne 25.1.2021

### **Perustelut**

Kuntasuunnittelu/Kaavoitus pyytää lausuntopyyntössään 31.12.2020 Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3615, ikäihmisten neuvoston lausuntoa. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 8.2.2021.

### **Tiivistelmä**

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

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

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

Kaava-alueen kehittämisellä ja Hyrylän palvelukeskuksella on myönteisiä vaikutuksia. Kaavaluonnosvaiheessa laaditut vaihtoehdot lisäävät keskusta-alueen kaupallisten palveluiden ja toimisto- ja kokoontumistilojen määrää merkittävästi, mutta eivät lisää keskustan asukasmäärää. Kaava-alue sijaitsee jo melko vilkkaasti liikennöidyllä alueella ja on osin jo suurimittakaavaisesti rakennettua ympäristöä. Kaupunkikuvalliset ominaisuudet muuttuvat olennaisesti kerroskorkeuden osalta, kun kaavamuutoksella mahdollistetaan viisikerroksinen rakentaminen osaan palvelukeskuksen korttelia.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

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

### **Tavoitteet**

Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteleita. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaan monipuolinen palvelu- ja liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja. Kunnan ja HOK-Elannon tarkempia tavoitteita on esitetty myös solmitussa aiesopimuksessa.

Hyrylän keskusta-alueella toimivat Kesko Oyj ja Auratum Kiinteistöt Oy ovat esittäneet tavoitteekseen kehittää kiinteistöjään omana kokonaisuutenaan tai osana laajempaa Hyrylän keskustan kehittämishanketta.

### **Mitoitus**

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,0 ha.

Uuden muodostuvan palvelukeskuskorttelin (nro. 8095) rakennusoikeudeksi on merkitty kummassakin luonnosvaiheessa tutkitussa vaihtoehdossa 15 000 kem<sup>2</sup>. Sote-aseman pysäköintialueena toteutuneen korttelialueen 8096 rakennusoikeus pienenee 2000 kem<sup>2</sup> nolleen nykyistä käyttöä vastaavaksi. Asuinkerrostalokorttelin rakennusoikeus on 3500 kem<sup>2</sup> lainvoimaisen asemakaavan mukaisesti. KM-1 - korttelialueen rakennusoikeus on ve 1:ssä lainvoimaisen asemakaavan mukainen eli 3950+500 kem<sup>2</sup>. Ve 2:ssä. KM-1:n rakennusoikeus supistuu korttelialueen supistumisen myötä 500 kem<sup>2</sup>, mutta ve 2:ssä osa lainvoimaisen asemakaavan KM-1:stä on liitetty palvelukeskukselle suunniteltuun C-4 -korttelialueeseen.

### **Ehdotus**

Ikäihmisten neuvosto päättää

- antaa lausunnon Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3615

### **Päätös**

Ikäihmisten neuvosto päätti antaa lausunnon Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3615.

### **Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, Ikäihmisten neuvoston lausunto**

Ikäihmisten neuvosto on tarkastellut Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksen materiaalia erityisesti ikäihmisen näkökulmasta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Suunniteltaessa palvelukeskusta ja sen ympäristöä tulee esteettömyyteen kiinnittää huomiota. Ympäristön ja palvelukeskuksen sisätilojen tulee olla esteettämiä ja palvelujen helposti saavutettavia. Pysäköintimahdollisuus parkkihallissa lisää palveluiden saavutettavuutta. Taksiasema tulisi sijoittaa mahdollisimman lähelle palvelukeskusta ja terveysasemaa, jolloin asiointi kyseisissä toimipisteissä helpottuu taksia kulkuvälineenään käyttävillä. Takseilla tulisi olla mahdollisuus pysäköidä palvelukeskuksen sisäänkäynnin läheisyyteen ja inva-pysäköinti tulisi sijoittaa mahdollisimman lähelle sisäänkäyntejä. Tuusinfon tilojen tulisi olla asukkaiden helposti saavutettavissa palvelukeskuksessa.

Erikoisliikkeet ovat tarpeellisia ja ne elävöittävät Hyrylän keskustan aluetta. Ikäihmisten näkökulmasta siirtyminen palvelukeskuksesta erikoisliikkeisiin on helpompaa, jos kulku tapahtuu sisäkautta. Vaihtoehdossa 2 suunniteltu aukio elävöittää keskustaa ja luo mahdollisuuden tapahtumien ja tilaisuuksien järjestämiseen ulkona. Alueellie sijoitettavat penkit mahdollistaisivat ikäihmisten viihtymisen ja levähtämisen ulkona. Alueen viihtyisyyttä ja vehreyttä lisäisivät myös viheristutukset.

Ikäihmisten neuvosto on huolissaan siitä, että suunnitelmissainja-autoasema siirretään Järvenpääntien toiselle puolelle uimahallin läheisyyteen. Neuvosto on huolissaan etenkin odotustilojen puutteesta sekä matkasta palvelukeskukselta ja terveysasemalta linja-autoasemalle. Matka on pitkä kauppakasseja kantavalle ikäihmiselle. Nykyisin kirjastossa tai katoksen alla on mahdollisuus odottaa saapuvaa linja-autoa. Linja-autoaseman siirto vaikuttaa myös terveyskeskuksessa asioiviin. Terveyskeskuksessa asioiville on tärkeää, että kulkeminen terveyspalveluihin on helppoa. Tämän vuoksi suunnitelmassa tulee huomioida myös pysäköintipaikkojen riittävä määrä terveyskeskuksen läheisyydessä.

---

#### Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 26.01.2021, § 4

Valmistelijat / lisätiedot:

Heidi Hagman, Marjo-Kaisa Konttinen

heidi.hagman@tuusula.fi, marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi

kehittämispäällikkö, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

#### Liitteet

1 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, kartta, hyte-ltk 26.1.2021

2 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, vaikutusten arviointi, hyte-ltk 26.1.2021

3 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, kaavaselostus, hyte-ltk 26.1.2021

4 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, havainnekuvat, hyte-ltk 26.1.2021

5 Lausuntopyyntö 31.12.2020 Hyrylän palvelukeskus, hyte-ltk 26.1.2021

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## Perustelut

Kuntasuunnittelu/Kaavoitus pyytää lausuntopyynnössään 31.12.2020 Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3615, hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausuntoa. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 8.2.2021.

## Tiivistelmä

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

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

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

Kaava-alueen kehittämisellä ja Hyrylän palvelukeskuksella on myönteisiä vaikutuksia. Kaavaluonnosvaiheessa laaditut vaihtoehdot lisäävät keskusta-alueen kaupallisten palveluiden ja toimisto- ja kokoontumistilojen määrää merkittävästi, mutta eivät lisää keskustan asukasmäärää. Kaava-alue sijaitsee jo melko vilkkaasti liikennöidyllä alueella ja on osin jo suurimittakaavaisesti rakennettua ympäristöä. Kaupunkikuvalliset ominaisuudet muuttuvat olennaisesti kerroskorkeuden osalta, kun kaavamuutoksella mahdollistetaan viisikerroksinen rakentaminen osaan palvelukeskuksen korttelia.

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

## Tavoitteet

Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteleita. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaan monipuolinen palvelu- ja liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja. Kunnan ja HOK-Elannon tarkempia tavoitteita on esitetty myös solmitussa aiesopimuksessa.

Hyrylän keskusta-alueella toimivat Kesko Oyj ja Auratum Kiinteistöt Oy ovat esittäneet tavoitteekseen kehittää kiinteistöjään omana kokonaisuutenaan tai osana laajempaa Hyrylän keskustan kehittämishanketta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Toteuttaa strategian kohtaa 4.7: Keskitämme kunnan kasvun pääasiassa keskusta-alueille samalla panostaen merkittävästi elinympäristön laatuun

### **Mitoitus**

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,0 ha.

Uuden muodostuvan palvelukeskuskorttelin (nro. 8095) rakennusoikeudeksi on merkitty kummassakin luonnosvaiheessa tutkitussa vaihtoehdossa 15 000 kem<sup>2</sup>. Sote-aseman pysäköintialueena toteutuneen korttelialueen 8096 rakennusoikeus pienenee 2000 kem<sup>2</sup> nolleen nykyistä käyttöä vastaavaksi. Asuinkerrostalokorttelin rakennusoikeus on 3500 kem<sup>2</sup> lainvoimaisen asemakaavan mukaisesti. KM-1 -korttelialueen rakennusoikeus on ve 1:ssä lainvoimaisen asemakaavan mukainen eli 3950+500 kem<sup>2</sup>. Ve 2:ssa. KM-1:n rakennusoikeus supistuu korttelialueen supistumisen myötä 500 kem<sup>2</sup>, mutta ve 2:ssa osa lainvoimaisen asemakaavan KM-1:stä on liitetty palvelukeskukselle suunniteltuun C-4 -korttelialueeseen.

Kuntasuunnittelupäällikkö Asko Honkanen esittelee Hyrylän palvelukeskushankkeen asemakaavan muutosluonnosta.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Heidi Hagman, kehittämisspäällikkö

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päättää

- keskustella Hyrylän palvelukeskuksen suunnitelmista ja laatia lausunnon.

### **Päätös**

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päätti

- keskustella Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta
- antaa keskustelun pohjalta seuraavan lausunnon

### **Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausunto**

Hyvinvoinnin- ja terveyden edistämisen lautakunta on lausunut Hyrylän palvelukeskuksesta 21.1.2020, että liike- ja palvelukeskuksessa sekä sen alueella tulee säilyttää torimaisuus. Palvelukeskuksen yhteyteen tulee sijoittaa monimuotoiset, helposti saavutettavat yhteisötilat, jotka mahdollistavat erilaisen käytön elinkaariajattelun (eri-ikäiset ja eri elämäntilanteessa olevat asukkaat) mukaisesti. Lautakunnan mielestä matalan kynnyksen asiointipaikka tulisi sijoittaa kauppakeskuksen yhteyteen, mieluiten katutasolle, ja asiointipisteessä tulisi olla mahdollista saada esim. neuvontaa ja rokotuksia ilman ajanvarausta. Edellisessä lausunnossaan lautakunta huomioi myös, että tulevaisuudessa työ ja työskentelytavat tulevat muuttumaan, minkä vuoksi kunnantalon tiloihin ei tarvita suunniteltua tilamäärää. Valtuustosali tai muu kokoontumispaikka kuitenkin tarvitaan. Lautakunta pitää edelleen näitä asioita tärkeänä kaavan jatkovalmistelussa.

Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksessa hyvinvoinnin ja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

terveyden edistämisen lautakunta kiinnittää huomiota esteettömyyteen ja palveluiden saavutettavuuteen, alueen viihtyisyyteen, laadukkaaseen kaupunkitilaan ja taideohjelman toteutukseen, pysäköintiin ja liikenneturvallisuuteen sekä riittävään ennakkoarvioitusten arviointiin kunnan eva-mallin mukaisesti.

Vaihtoehdossa 2 suunniteltu aukio elävöittää aluetta ja mahdollistaa erilaisten tapahtumien ja tilaisuuksien järjestämisen ja ajanvieton ulkotilassa (mm. penkkejä, roskiksia jne.). Alueen vehreys tulisi huomioida jo suunnitteluvaiheessa, jotta se tukisi alueen viihtyisyyttä ja elävyyttä. Matalan kynnyksen asiointipaikan eli Tuusinfon tilat tulee sijoittaa palvelukeskukseen siten että palvelut ovat asukkaiden helposti saavutettavissa, mieluiten katutasossa. Myös muunlaista neuvontaa varten tarvitaan tilat palvelukeskuksesta. Palvelukeskuksen tulee myös tarjota mahdollisuuksia eri-ikäisten tuusulalaisten kohtaamisille. Esim. mahdollista nuorisotilaa voi käyttää ikäihmisten ja pikkulapsiperheiden kohtaamispaikkana päiväsaikaan nuorison ollessa koulussa. Lautakunta pitää tärkeänä, että laadukas kaupunkitila ja taideohjelma huomioidaan suunnitelmissa esimerkiksi hyödyntämällä rakennuksen seinät taiteelle/taidevitriinien käyttöön. Myös kattopinta-alan hyödyntämistä esim. viherrakentamiseen tulisi selvittää ja mahdollisuuksien mukaan toteuttaa.

Pysäköintiin ja liikenteen turvallisuuteen tulee kiinnittää huomiota. Pintapysäköinti on rajoitettava mahdollisimman vähäiseksi ja suosittava pysäköintipaikkojen sijoittamista maan alle. Terveysaseman pysäköintipaikat tulee säilyttää, sillä pysäköintipaikkojen sijainti mahdollisimman lähellä terveysasemaa helpottaa terveysasemalla asioivien liikkumista.

Kevyenliikenteen teiden ylityspaikat ja alueen yleinen julkinen kunnossapito tulee huomioida suunnittelussa niin, että esimerkiksi lumenajopaikat pintapysäköintipaikoilta ja toriaukiolta on suunniteltu etukäteen. Suunniteltaessa palvelukeskusta ja sen ympäristöä tulee esteettömyyteen kiinnittää huomiota. Ympäristön ja palvelukeskuksen sisätilojen tulee olla esteettämiä ja palvelujen helposti saavutettavia. Taksiasema tulisi sijoittaa mahdollisimman lähelle palvelukeskusta ja terveysasemaa, jolloin asiointi kyseisissä toimipisteissä helpottuu taksia kulkuvälineenään käyttävillä. Takseilla tulisi olla myös mahdollisuus pysäköidä palvelukeskuksen sisäänkäynnin läheisyyteen ja inva-pysäköinti tulisi sijoittaa mahdollisimman lähelle sisäänkäyntejä. Palvelukeskuksesta tulee olla lyhyt ja helppokulkuinen siirtymä joukkoliikenteen äärelle ympärivuotinen saavutettavuus ja esteettömyys huomioiden, sijaitisi linja-autoasema nykyisellä paikallaan tai ei.

---

### Lapsi- ja perheasiainneuvosto, 04.02.2021, § 3

Valmistelijat / lisätiedot:  
Marjo-Kaisa Konttinen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi  
osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

#### Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö Hyrylän palvelukeskus, lape neuvosto 4.2.2021
- 2 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, kaavaselostus, lape-neuvosto 4.2.2021
- 3 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, kartta, lape-neuvosto 4.2.2021
- 4 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, vaikutusten arviointi, lape-neuvosto 4.2.2021

#### Perustelut

Kuntasuunnittelu/Kaavoitus pyytää lausuntopyynnössään 31.12.2020 Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3615, lapsi- ja perheasiainneuvostonlausuntoa. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 8.2.2021.

#### Tiivistelmä

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

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

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

Kaava-alueen kehittämisellä ja Hyrylän palvelukeskuksella on myönteisiä vaikutuksia. Kaavaluonnosvaiheessa laaditut vaihtoehdot lisäävät keskusta-alueen kaupallisten palveluiden ja toimisto- ja kokoontumistilojen määrää merkittävästi, mutta eivät lisää keskustan asukasmäärää. Kaava-alue sijaitsee jo melko vilkkaasti liikennöidyllä alueella ja on osin jo suurimittakaavaisesti rakennettua ympäristöä. Kaupunkikuvalliset ominaisuudet muuttuvat olennaisesti kerroskorkeuden osalta, kun kaavamuutoksella mahdollistetaan viisikerroksinen rakentaminen osaan palvelukeskuksen korttelia.

Hankkeen kaavatalous on ve 1:ssä +4,2 M€ ja ve 2:ssä +2,7M€. Em. luvut eivät pidä sisällään palvelukeskuksen korttelin toteuttamiseen liittyviä kuluja, mutta pitävät

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

sisällään palvelukeskukselle varatun korttelialueen purkamisvaiheen kulut. Em. lukujen ohella mm. olevien pintapaikkojen korvaaminen ainakin osin rakenteellisilla paikoilla on merkittävä taloudellinen kysymys.

### **Tavoitteet**

Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteleita. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaan monipuolinen palvelu- ja liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja. Kunnan ja HOK-Elannon tarkempia tavoitteita on esitetty myös solmitussa aiesopimuksessa.

Hyrylän keskusta-alueella toimivat Kesko Oyj ja Auratum Kiinteistöt Oy ovat esittäneet tavoitteekseen kehittää kiinteistöjään omana kokonaisuutenaan tai osana laajempaa Hyrylän keskustan kehittämishanketta.

### **Mitoitus**

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,0 ha.

Uuden muodostuvan palvelukeskuskorttelin (nro. 8095) rakennusoikeudeksi on merkitty kummassakin luonnosvaiheessa tutkitussa vaihtoehdossa 15 000 kem<sup>2</sup>. Sote-aseman pysäköintialueena toteutuneen korttelialueen 8096 rakennusoikeus pienenee 2000 kem<sup>2</sup> nolleen nykyistä käyttöä vastaavaksi. Asuinkerrostalokorttelin rakennusoikeus on 3500 kem<sup>2</sup> lainvoimaisen asemakaavan mukaisesti. KM-1 -korttelialueen rakennusoikeus on ve 1:ssä lainvoimaisen asemakaavan mukainen eli 3950+500 kem<sup>2</sup>. Ve 2:ssa. KM-1:n rakennusoikeus supistuu korttelialueen supistumisen myötä 500 kem<sup>2</sup>, mutta ve 2:ssa osa lainvoimaisen asemakaavan KM-1:stä on liitetty palvelukeskukselle suunniteltuun C-4 -korttelialueeseen.

### **Ehdotus**

Lapsi- ja perheasiainneuvosto päättää

- antaa lausunnon Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3615.

### **Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, Lapsi- ja perheasiainneuvoston lausunto**

Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksessa keskitytään pääasiassa palvelukeskukseen ja sen ympäristöön ja luonnoksessa on esitelty kaksi eri vaihtoehtoa palvelukeskuksen toteuttamiselle. Lapsi- ja perheasiainneuvosto korostaa, että palvelukeskuksesta luotaisiin kokonaisuus, joka houkuttelee asiakkaita koko kunnan alueelta. Pelkästään Prisma ei sitä tee, vaan vaihtoehdossa 2 esitetyt Tiilikasarmin aukio sekä palvelukeskuksen yhteyteen suunnitellut erikoisliikkeet olisivat avainasemassa alueen elävöittämisessä kaikkien kuntalaisten käyttöön.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Vaihtoehdossa 2 esitetyllä aukiolla voidaan järjestää erilaisia tapahtumia sekä elävöittää aluetta. Lisäksi se luo mahdollisuuksia eri toimijoiden jalkautumiselle alueelle esimerkiksi erilaisten tapahtumien yhteydessä. Erikoisliikkeet tarjoaisivat myös paikallisille yrityksille toimitiloja tai pop-up-tiloja. Valmistuessaan palvelukeskus ja sitä ympäröivät kiinteistöt ovat kokonaisuudessaan iso kompleksi, jota suunniteltaessa tulee huomioida liikkumisen helppous niin alueella kokonaisuudessaan, mutta myös palvelukeskuksen, erikoisliikkeiden sekä alueen muiden palveluiden välillä. Lapsiperheiden näkökulmasta kulkeminen palvelukeskuksen ja erikoisliikkeiden välillä olisi helpompaa, jos suunnitelma toteutettaisiin kuten vaihtoehdossa 2 on esitetty. Sisäpysäköintiin on varattava riittävä määrä pysäköintipaikkoja ja invapysäköinnin lisäksi lapsiperheiden käyttöön tulisi varata leveämpiä pysäköintipaikkoja sisäänkäynnin läheisyyteen.

Palvelukeskukseen sijoitettavan Tuusinfon palvelut tulee taata kaikkia kuntalaisia, kuten työssäkäyviä sekä Pohjois-Tuusulan asukkaita palveleviksi. Palvelukeskukseen sijoitettavan kunnantalon tilat tulisi suunnitella myös kuntalaisten käyttöön soveltuviksi tiloiksi. Kuntalaisten tarvitsemia tiloja ovat mm. etätyötilat ja kokoustilat eri kokoisten yhdistysten käyttöön. Hyrylässä ei tällä hetkellä ole nuorisotilaa ja palvelukeskus olisikin hyvä nuorisotilan sijoituspaikka sen keskeisen sijainnin vuoksi.

Palvelukeskus lisää liikennettä, minkä vuoksi erityisesti jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuus tulee taata paitsi palvelukeskuksen alueella, myös seurakuntakeskuksen suuntaan. Aluetta suunniteltaessa lastenvaunuilla tai rattailla liikkumisen helppous tulee huomioida ja Hyrylän terveysasemalla sijaitsevan neuvolan saavutettavuus tulee taata mm. varmistamalla riittävä pysäköintipaikkojen määrä terveysaseman välittömässä läheisyydessä. Lisäksi liityntäpysäköintiin varattavien pysäköintipaikkojen määrän riittävyys tulee varmistaa, jotta myös uimahallin asiakkaille riittää pysäköintitilaa.

Kellokosken ja Jokelan terveysasemien päällekkäiset kesäsulut kuormittavat Hyrylän pääterveysasemaa ja lisäävät liikennöintiä alueella. Rakennusaikana on syytä kiinnittää erityistä huomiota sulkujen tarpeellisuuteen ja ajoituksiin sekä mieltä korvaavia vaihtoehtoja asiointipaikoille. Myös alueen rakennusaikaisesta liikenneturvallisuudesta tulee huolehtia.

---

## Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 18.02.2021, § 12

Valmistelijat / lisätiedot:

Ulla Kinnunen, Risto Kanerva

ulla.kinnunen@tuusula.fi, risto.kanerva@tuusula.fi

kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, vapaa-aikapalveluiden päällikkö

### Liitteet

1 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, kaavaselostus. kvltk 18.2.2021



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

2 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, vaikutusten arviointi, kvltk 18.2.2021

3 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, havainnekuvat, kvltk 18.2.2021

4 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, kartta, kvltk 18.2.2021

Kuntasuunnittelu/Kaavoitus pyytää lausuntopyynnössään 31.12.2020 Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3615, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausuntoa. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 8.2.2021 klo 16.00. Lausunnon jättämiseen on pyydetty ja saatu lisäaikaa 20.2.2021 asti.

### Tiivistelmä

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

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

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

Kaava-alueen kehittämisellä ja Hyrylän palvelukeskuksella on myönteisiä vaikutuksia. Kaavaluonnosvaiheessa laaditut vaihtoehdot lisäävät keskusta-alueen kaupallisten palveluiden ja toimisto- ja kokoontumistilojen määrää merkittävästi, mutta eivät lisää keskustan asukasmäärää. Kaava-alue sijaitsee jo melko vilkkaasti liikennöidyllä alueella ja on osin jo suurimittakaavaisesti rakennettua ympäristöä. Kaupunkikuvalliset ominaisuudet muuttuvat olennaisesti kerroskorkeuden osalta, kun kaavamuutoksella mahdollistetaan viisikerroksinen rakentaminen osaan palvelukeskuksen korttelia.

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

### Tavoitteet

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteleita. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaan monipuolinen palvelu- ja liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja. Kunnan ja HOK-Elannon tarkempia tavoitteita on esitetty myös solmitussa aiesopimuksessa.

Hyrylän keskusta-alueella toimivat Kesko Oyj ja Auratum Kiinteistöt Oy ovat esittäneet tavoitteekseen kehittää kiinteistöjään omana kokonaisuutenaan tai osana laajempaa Hyrylän keskustan kehittämishanketta.

Toteuttaa strategian kohtaa 4.7: Keskitämme kunnan kasvun pääasiassa keskusta-alueille samalla panostaen merkittävästi elinympäristön laatuun

### **Mitoitus**

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,0 ha.

Uuden muodostuvan palvelukeskuskorttelin (nro. 8095) rakennusoikeudeksi on merkitty kummassakin luonnosvaiheessa tutkitussa vaihtoehdossa 15 000 kem<sup>2</sup>. Sote-aseman pysäköintialueena toteutuneen korttelialueen 8096 rakennusoikeus pienenee 2000 kem<sup>2</sup> nolleen nykyistä käyttöä vastaavaksi. Asuinkerrostalokorttelin rakennusoikeus on 3500 kem<sup>2</sup> lainvoimaisen asemakaavan mukaisesti. KM-1 - korttelialueen rakennusoikeus on ve 1:ssä lainvoimaisen asemakaavan mukainen eli 3950+500 kem<sup>2</sup>. Ve 2:ssa. KM-1:n rakennusoikeus supistuu korttelialueen supistumisen myötä 500 kem<sup>2</sup>, mutta ve 2:ssa osa lainvoimaisen asemakaavan KM-1:stä on liitetty palvelukeskukselle suunniteltuun C-4 -korttelialueeseen.

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

Hyrylän keskustan kehittäminen on keskeinen tavoite tuleville vuosille ja merkittävä vetovoimatekijä kunnalle. Näemme tärkeänä, että kirjaston, nuorisotilan ja avoimen varhaiskasvatuksen tilat ja palvelut sijoittuvat jatkossa kaupallisten palveluiden läheisyyteen. Yhteys Tuusulan uimahalliin ja Monioon, lukio- ja kulttuuritaloon, tulee olla sujuva. Kirjasto on keskeinen oppimisympäristö lapsille ja oppilaille.

Kaavaluonnoksessa on hyvin huomioitu taiteen merkitys hyvän ympäristön luomisessa. Laadukkaiden etelä- ja pohjoisjulkisivujen lisäksi tarvitaan myös tavallista paremmin mietitty pääsisäänkäyntisuunnan julkisivu ja näkymä Hyrylätien suuntaan, vaikka kyseessä on huoltoalueen julkisivu, joka usein jää vähemmälle huomiolle. Jotta lopputuloksesta tulee hyvä, taiteen ohjausryhmän on oltava jo rakennuksen suunnitteluvaiheessa mukana, jotta rakennukseen integroitava taide voi olla vaikuttavalla tavalla luomassa rakennuksen ulkoasua ja identiteettiä.

Kaavan jatkokehittämisessä on huomioitava vanhojen kasarmirakennusten asema alueen identiteettirakennuksina. Ne tarvitsevat ympärilleen tilaa. Kakkosvaihtoehdossa esitelty aukio turvaisi osaltaan varsin viehättävänä aukeavan näkymän kasarmirakennuksiin ja niiden takana olevaan puistoon. Kirjaston, Taidekasarmin ja Aunelan toimintaedellytykset on turvattava. Taidekasarmi on

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

säilytettävä taiteen esittämisen paikkana. Rakennuksille tarvitaan huoltoajoyhteys muun muassa taidekuljetuksille. Lisäksi asiakkaille ja työntekijöille sekä mahdolliseen tapahtumatoimintaan tarvitaan riittävästi pysäköintipaikkoja. Asiakkaiden esteetön pääsy palveluihin on turvattava.

Aukio on välttämätön myös luotaessa viihtyisää vapaata ulko- ja tapahtumatilaa. Vaikka varsinainen tapahtumatoiminta tulevaisuudessa siirtyisi Tuusulanväylän itäpuolelle, parantaa aukio tässä myös kunnan palvelukeskuksen, kirjaston ja Taidekasarmin ja Aunelan toimintamahdollisuuksia. Näin niiden toiminta voi tarvittaessa levittäytyä ulkotilaan ja toisaalta taas aukiolla järjestettävät toiminnot voivat tukeutua ympärillä oleviin julkisiin tiloihin.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, kansliapäällikkö

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää antaa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3615 asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

## **Kuntakehityslautakunta, 15.12.2021, § 106**

Valmistelijat / lisätiedot:

Asko Honkanen

asko.honkanen@tuusula.fi

kuntasuunnittelupäällikkö

### Liitteet

1 3615E\_selostus, KKL 15.12.2021

2 3615E\_Liite 1 Asemakaavan seurantalomake\_3615, KKL 15.12.2021

3 3615E\_Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, KKL 15.12.2021

4 3615E\_Liite 3a Asemakaavakartta, asemakaavamääräykset ja -merkinnät, KKL 15.12.2021

5 3615E\_Liite 3c Havainnekuva ja viiteaineisto, KKL 15.12.2021

6 3615E\_Liite 4a Hyrylän Palvelukeskus\_Toimivuustarkastelu\_20201027, KKL 15.12.2021

7 3615E\_Liite 4b Hyrylän palvelukeskuksen liittymäjärjestelyt ja alustavat kustannusarviot\_20201028, KKL 15.12.2021

8 3615E\_Liite 4d Terminaalivaihtoehtojen tarkastelu\_20201027 KKL 15.12.2021.pdf

9 3615E\_Liite 4e Vesihuollon kehittämisen yleissuunnitelma, KKL 15.12.2021

10 3615E\_Liite 4f\_23702426\_Tuusula\_Hyrylan\_palvelukeskuksen\_AK\_meluselvitys, KKL 15.12.2021

11 3615E\_Liite 4G Pohjaveden korkotiedot, KKL 15.12.2021

12 3615E\_Liite 4H Alustava peurстамistapaseloste, KKL 15.12.2021

13 3615E\_Liite 5a. OASsta saadut mielipiteet, lausunnot ja näihin laaditut vastineet, KKL 15.12.2021

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

14 3615E\_Liite 5b. luonnoksesta saadut mielipiteet, lausunnot ja näihin laaditut vastineet, KKL 15.12.2021

15 3615E\_Liite 6a Hyrylän palvelukeskus aiesopimus HOK 2020, KKL 15.12.2021

### **Kaavamuutosluonnoksen käsittely ja nähtävilläolo**

Asemakaavan muutosluonnos oli julkisesti nähtävillä 6.1.-7.2.2021 MRA 30 §:n mukaisesti. Yleisötilaisuus järjestettiin vain teamsilla koronatilanteesta johtuen 13.1.2021. Lisäksi kaavaehdotuksen valmistelun aikana järjestettiin kaikille avoin tilaisuus keskustella Hyrylän keskustan kehittämisestä ja palvelukeskushankkeesta sekä tästä asemakaavan muutoksesta. Tilaisuus järjestettiin 5.10.2021 ja siihen osallistui joko paikalla tai etänä noin 60 aiheesta kiinnostunutta.

### **Kaavaluonnoksesta saadun palautteen yhteenveto**

Kaavaluonnoksesta saadussa palautteessa esitettiin kritiikkiä luonnosvaiheen vaihtoehtoista. Pääasiassa kannanotoissa esitettiin, että palvelukeskushanke vaikuttaa olevan liian suuri paikalleen, julkisivujen osalta haastava, liikenteellisesti ongelmallinen, eikä kaupunkitilan osalta vastaa tavoiteltua tasoa. Linja-autoaseman siirtämisvaihtoehto sai osakseen kritiikkiä. Taidekasarmin ja Aunelan korttelien osalta kaavaluonnosta pidettiin pääasiassa onnistuneena

### **Kaavamuutosehdotus**

Kaavaehdotusta laadittaessa on lähtökohtana ollut tutkia kunnanhallituksen 14.6.2021 tekemän hankintapäätöksen mukaisen hankkeen toteuttamisedellytyksiä ja kehittämismahdollisuuksia ja aiemmissa vaiheissa saadun palautteen mukaisia ratkaisuja kaavamuutoksen kannalta. Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu mahdollistaa 15 000 kem<sup>2</sup> rakennusoikeuden toteuttamisen Hyrylän keskustaan ja tämän toteuttamiseksi tarvittavia aluevarauksia mm. liikenteen toimivuuteen liittyen. Ns. kirjaston, Aunelan ja Taidekasarmin korttelien osalta kaavaehdotus vastaa rakentamisen laajuudeltaan toteutunutta.

Kaavaehdotusta valmisteltaessa tehdyt muutokset luonnokseen nähden

1. Kaavamuutosalueen rajausta on muutettu. Kaavamuutoksen rajauksesta on poistettu kortteli 8007 (asuinrakennuksen ja liikerakennuksien kortteli) ja osa korttelista 33075 (sote-asema pysäköintialue).
2. Tievaluetta on Tuusulanväylä-Autoasemankatu -liittymästä Tuusulanväylä-Kulloontie -liittymän eteläpuolelle asti sisällytetty kaavamuutokseen katualueena. Aiemmin tiealueeksi asemakaavoitettu osuus Tuusulanväylästä on merkitty katualueeksi ja tämän itä- ja länsilaitaan on merkitty ajoneuvoliittymäkielto. Kiertoliittymän ja nyt muodostuvan katualueen likimääräinen liittymäkohta on merkitty nuolimerkinnällä.
3. Alueelle on osoitettu kaksi aukiota, Pikkulotan aukio ja Tiilikasarmin aukio.
4. Palvelukeskuskorttelin (C-4) rakennusoikeudeksi on muutettu 10 000 kem<sup>2</sup> liikerakennusoikeutta ja 5000 kem<sup>2</sup> toimisto- ja kokoontumistilojen rakennusoikeutta erottaen aiempaa selvemmin käyttötarkoitukset.
5. C-4 -korttelialueen kaavamääräystä on tarkennettu kaupunkikuvallisten laatuvaatimusten ja korttelialueen katualueisiin liittymisen osalta.
6. C-4 -korttelin kellariin johtavien ajoluiskien sijainteja on hieman muutettu: Hyryläntielle johtava luiska on sijoitettu nyt C-4-korttelialueelle ja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- Koskenmäenpolun itäpäässä oleva toinen luiska on määritelty toteutettavaksi siten, että kevyen liikenteen aluetta jää enemmän Koskenmäenpolun ja Lotanpolun liittymäalueelle.
7. Kirjaston korttelin 8028 käyttötarkoitusta muutettu siten, että kortteliin voi toteuttaa enintään 20 % rakennusoikeudesta liiketiloina.
  8. LPA-korttelialuetta koskevaa määräystä on muutettu siten, että ko. korttelialueelle tulee toteuttaa sulkumerkinnällä osoitettujen kortteleiden autopaikat, ellei niitä rasitesopimuksin toteuteta toisaalle.
  9. Esikunnanpuisto on merkitty muutosehdotuksessa suojaviheralueeksi (EV), koska alueen liikennemelutasot ovat ilman melusuojausta suuremmat kuin virkistysalueella voi olla.
  10. C-4 -korttelialueen rajausta on tarkennettu.
  11. C-4 -korttelialueen Hyryläntien puoleisella rajalla oleva ajoneuvojen tonttiliittymäkieltoa on lyhennetty.
  12. Pysäkkikuja -kadun nimi on poistettu.
  13. Koskenmäenpolun itäpäähän merkitty aukio on nimetty Pikkulotan aukioksi.
  14. Ns. Taidekasarmin kortteli on merkitty C-5 -käyttötarkoituserkinnällä, mikä mahdollistaa luonnosvaiheessa esitetyn yleisten rakennusten korttelialuumerkintää (Y-18) laajemmin erilaisia käyttötarkoituksia. Edelleen rakennusta esitetään suojeltavaksi ja sen käyttö yleisenä rakennuksena on mahdollista.
  15. Kaavaan on lisätty yleismääräys koskien rakennuksissa sallittuja enimmäismelutasoja riippuen tilan käyttötarkoituksesta: "Ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuvan melutason sisällä tulee alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvot: kokoontumistiloissa 35 dB sekä liike- ja toimistohuoneissa 45 dB."
  16. LPA-korttelialueelle on merkitty osa-alue maanalaistaimetyysrakennetta varten.
  17. LPA- ja YL-10 -korttelialueen kautta on merkitty kevyen liikenteen yhteys Lotanpolulle.

Kaavaselostuksen puuttuvat liitteet toimitetaan viimeistään kuntakehityslautakunnan kokouksessa.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä Hyrylän palvelukeskus -asemakaavan muutosehdotuksen, lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet
  - asettaa Hyrylän palvelukeskus -asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.
- Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää
- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

---

Puheenjohtajan avattua keskustelun Liisa Sorri teki muutosehdotuksen Margita Winqvistin kannattamana Hyrylän keskustan taidekasarmin käyttötarkoituserkinnän palauttamiseksi takaisin C-5 -muodosta Y18 -muotoon.

Oli tehty kannatettu muutosesitys, puheenjohtaja esitti toimitettavaksi asian ratkaisemiseksi nimenhuutoäänestyksen. Äänestysesitykseksi hyväksyttiin puheenjohtajan esitys, jonka mukaan pohjaehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Liisa Sorrin muutosesitystä kannattavat äänestävät "ei".

Suoritettussa äänestyksessä pohjaehdotusta kannattivat jäsenet Päivö Kuusisto, Piia Lakkapää-Hemmi, Tytti Nikkanen, Timo Huhtaluoma, Antti Seppälä, Marianna Simo, Johanna Sipiläinen, Sanna Takala, Eemi Vaherlehto, Aki Aaltonen, Jari Immonen ja Liisa Sorrin muutosesitystä kannattivat jäsenet Liisa Sorri ja Margita Winqvist.

Puheenjohtaja totesi Liisa Sorrin muutosesityksen tulleen äänestyksellä hylätyksi äänin 11-2.

Liisa Sorri ja Margita Winqvist jättivät asiasta eriävät mielipiteensä.

---

Puheenjohtajan jatkettua keskustelua Liisa Sorri teki ehdotti asian jättämistä pöydälle. Ehdotus hylättiin kannattamattomana.

Liisa Sorri jätti asiasta eriävän mielipiteen.

### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta päätti ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä Hyrylän palvelukeskus -asemakaavan muutosehdotuksen, lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet
- asettaa Hyrylän palvelukeskus -asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Kokouksessa asiaa selosti ulkopuolinen asiantuntija Anni Henttonen Sitowise Group Oyj:stä.

### **Eriävä mielipide**

Liisa Sorri ja Margita Winqvist jättivät asian käsittelyyn liittyen seuraavat eriävät mielipiteet:

KKL 15.12.2021

§ 106 Hyrylän palvelukeskus

ERIÄVÄT MIELIPITEET

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

### **Taidekasarmin kaavamerkintä**

Ns. Taidekasarmin kortteli on merkitty C-5 -käyttötarkoituserkinnällä, mikä mahdollistaa luonnosvaiheessa esitetyn yleisten rakennusten korttelialuumerkintää (Y-18) laajemmin erilaisia käyttötarkoituksia. Mielestämme Taidekasarmin vanha kaavamerkintä Y-18 olisi turvannut rakennuksen säilymisen taidenäyttelytilana paremmin. Siksi esitimme kaavamerkinnän säilyttämistä ennallaan eli Y-18.

Liisa Sorri

Margita Winqvist

### **Asian jättäminen pöydälle**

Hyrylän palvelukeskuksen kaava olisi mielestäni tullut jättää pöydälle, jotta kuntakehityslautakunnan jäsenillä olisi ollut mahdollisuus etukäteen tutustua kaikkiin liitteisiin. Hyrylä-Autoasemankadun alueen toimivuustarkastelu- selvitys (luonnos) esiteltiin vasta kokouksessa eikä se ollut silloinkaan kirjallisena lautakunnan käytettävissä. Liikenteelliset selvitykset ovat mielestäni hyvin olennaisia päätettäessä kaavamuutoksesta.

Palvelukeskus on merkittävä Hyrylän keskustan kehittämisen kannalta. Se muuttaa alueen ilmeen aivan toisenlaiseksi ja sillä on vaikutuksia liikenteen turvallisuuteen ja sujumiseen keskustan alueella. Huoltopihan liikennejärjestelyt ja maanalaisesta pysäköinnistä tuleva liikenne Hyrylätien puolelle ovat minusta turvallisuusriski kevyen liikenteen kannalta, jota liikenneselvityksessä ei ilmeisesti juurikaan käsitelty.

Liisa Sorri

---

### **Kunnanhallitus, 21.12.2021, § 472**

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

#### **Liitteet**

- 1 3615E\_Liite 1 Asemakaavan seurantalomake\_3615, khall 21.12.2021
- 2 3615E\_Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, khall 21.12.2021
- 3 3615E\_Liite 3a Asemakaavakartta, asemakaavamääräykset ja -merkinnät, khall 21.12.2021
- 4 3615E\_Liite 3d Hyrylän\_aseamakaavamuutos\_vaikutusarviointi\_ehdotus, khall 21.12.2021
- 5 3615E\_Liite 4a Hyrylän Palvelukeskus\_Toimivuustarkastelu\_20201027, khall 21.12.2021

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- 6 3615E\_Liite 4b Hyrylän palvelukeskuksen liittymäjärjestelyt ja alustavat kustannusarviot\_20201028, khall 21.12.2021
- 7 3615E\_Liite 4d Terminaalivaihtoehtojen tarkastelu\_20201027, khall 21.12.2021
- 8 3615E\_Liite 4e Vesihuollon kehittämisen yleissuunnitelma, khall 21.12.2021
- 9 3615E\_Liite 4f\_23702426\_Tuusula\_Hyrylan\_palvelukeskuksen\_AK\_meluselvitys, khall 21.12.2021
- 10 3615E\_Liite 4G Pohjaveden korkotiedot, khall 21.12.2021
- 11 3615E\_Liite 4H Alustava peurстамistapaseloste, khall 21.12.2021
- 12 3615E\_Liite 5a. OASsta saadut mielipiteet, lausunnot ja näihin laaditut vastineet, khall 21.12.2021
- 13 3615E\_Liite 5b. luonnoksesta saadut mielipiteet, lausunnot ja näihin laaditut vastineet, khall 21.12.2021
- 14 3615E\_Liite 3c Havainnekuva ja viiteaineisto, khall 21.12.2021
- 15 3615E\_Liite 6a Hyrylän palvelukeskus aiesopimus HOK 2020, khall 21.12.2021
- 16 3615E\_selostus, khall 21.12.2021
- 17 3615E\_Liite 4c Autoasemankadun alue\_toimivuustarkastelut\_LUONNOS, khall 21.12.2021
- 18 3615E\_Liite 6b Hankesopimus, khall 21.12.2021

### **Ehdotus**

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä Hyrylän palvelukeskus -asemkaaavan muutosehdotuksen
- hyväksyä lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet
- asettaa Hyrylän palvelukeskus -asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

### **Kokouskäsitely**

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Kati Lepojärvi teki seuraavan muutosehdotuksen: "Lausuntoihin annetuissa kunnan vastineissa todetaan, että linja-autoasemalle paras sijainti olisi sen nyky sijainti palvelukeskuksen vieressä. Koska perustelujen mukaan mm. palvelukeskuksen sopimuksen toteuttamisen vuoksi linja-autoasemaa ei voida säilyttää nyky sijainnillaan, mutta palvelukeskuksen saavutettavuutta myös julkisella liikenteellä tulisi parantaa, esitän, että julkisen liikenteen infran suunnittelussa selvitetään, miten palvelukeskuksen läheisyyteen pystytään sijoittamaan Autoasemankadulle/Pysäkkikujalle linja-autoliikenteen pysäkki (esimerkiksi kääntopysäkki tai saapuvan tai lähtevän liikenteen pysäkki - parhaiden liikenteellisten toteutusmahdollisuuksien mukaan)".

Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty kannatettu muutosehdotus, asia ratkaistaan äänestämällä. Valtuusto hyväksyi puheenjohtajan äänestysesityksen, että ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta äänestävät "jaa" ja ne, jotka kannattavat Kati Lepojärven tekemää muutosehdotusta äänestävät "ei".

Suoritetussa äänestyksessä

- jaa-äänien antoivat Aila Koivunen, Jari Immonen, Outi Huusko, Riitta Sedig, Lilli Salmi, Kim Kiuru, Kalle Ikkela, Ari Koponen



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- ei-äänen antoivat Kati Lepojärvi, Tuija Reinikainen, Ari Nyman, Raimo Stenvall, Ulla Rosenqvist

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 8 jaa-ääntä, 5 ei-ääntä.

Puheenjohtaja totesi pohjaehdotuksen tulleen kunnanhallituksen päätökseksi.

Kokoustauko klo 18.28–18.40.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntasuunnittelupäällikkö Asko Honkanen selosti asiaa kokouksessa. Anni Henttonen (Sitowise Group Oyj) toimi asiassa asiantuntijana kokouksessa.

### **Tiedoksi**

kaavoitus, Asko Honkanen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

**Kunnanhallitus, § 218, 25.05.2020**

**Valtuusto, § 67, 08.06.2020**

**Kunnanhallitus, § 473, 21.12.2021**

**§ 473**

**Avain Yhtiöt Oy, esisopimus ja tonttien myynti, Suutarintie**

TUUDno-2020-1161

**Kunnanhallitus, 25.05.2020, § 218**

Valmistelijat / lisätiedot:

Tuija Palkki

tuija.palkki@tuusula.fi

maankäyttöinsinööri

Liitteet

1 Avain Yhtiöt Oy, sijaintikartta, khall 18.5.2020

2 Avain Yhtiöt Oy, esisopimusluonnos, khall 18.5.2020

Avain Yhtiöt Oy:n kanssa on neuvoteltu kolmen tontin myynnistä Suutarintien asemakaava-alueelta. Tonteista tehdään aluksi esisopimus vuoden 2020 loppuun mennessä ja lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan, kun Avain Yhtiöt Oy on saanut hyväksytyt ARA:n osapäätöksen tonteista ja pysäköintitalosta ostettavien pysäköintipaikkojen kokonaishinta on selvillä. Myytävät tontit muodostuvat seuraavista määräaloista: kiinteistöistä 858-402-13-10 noin 3.219 m<sup>2</sup> ja 858-401-5-9 noin 2.138 m<sup>2</sup> ja 858-401-5-424 noin 305 m<sup>2</sup>.

Tonttien asemakaavamerkintä on AK-47. Tontilla nro 1 on asemakaavan mukaan rakennusoikeutta 3 250 k-m<sup>2</sup> + li 250 k-m<sup>2</sup>, tontilla nro 3 on asemakaavan mukaan rakennusoikeutta 3 250 k-m<sup>2</sup> ja tontilla nro 6 on asemakaavan mukaan rakennusoikeutta 3 350 k-m<sup>2</sup>.

Tontti nro 1 myydään Ara-tuotantoon Aran vahvistamalla enimmäistonttihinnalla, jota on korotettu 15 % keskustalisällä, tontin kauppahinta on 656.250,00 euroa (187,5 €/k-m<sup>2</sup>), tontin nro 3 kauppahinta on 1.105.000,00 euroa ja tontin nro 6 kauppahinta on 1.139.000,00 euroa (340 €/k-m<sup>2</sup>).

Myyntihinnat perustuvat ulkopuolisen arvioitsijan kiinteistöarvioon, valtioneuvoston päätökset on huomioitu myynnissä.

Lopullisen kauppakirjan yhteydessä Avain Yhtiöt Oy:lle myydään myös määräosa LPY-1 pysäköintitalon tontista nro 1 korttelissa 8069. LPY-1 tontin hinta on 20.868 euroa (6 €/m<sup>2</sup>), myytävän määräosan lopullinen kauppahinta määräytyy edellä mainitusta hinnasta ostettavien määräosuuksien perusteella, jotka määräytyvät asemakaavan edellyttämien pysäköintipaikkojen tarpeen mukaan. Pysäköintitalo rakennutetaan yhdessä ja kukin osapuoli toteuttaa osuutensa pysäköintitalosta omaan taseeseen. Kiinteistöön liittyviä oikeuksia ja velvollisuuksia määritellään myöhemmin laadittavalla hallinnanjakosopimuksella.

Ostajan on toteutettava yksi tonteista (tontti nro 1, 3250 k-m<sup>2</sup>) valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntolina, yksi tonteista

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

vapaarahoitteisena myyntituotantona ja yksi tonteista vapaarahoitteisena vuokratuotantona, takauslainahankkeena tai 10 vuoden korkotukilainahankkeena.

Kauppahinta suoritetaan kahdessa erässä, ensimmäinen erä maksetaan 30 päivän kuluessa esisopimuksen allekirjoittamisesta. 2. erä maksetaan 30 päivän kuluessa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Kauppahinnan lisäksi ostajalta peritään kiinteistönmuodostusmaksut taksan mukaisesti, kaupanvahvistajan kulut 2 x 120,00 e sekä kuntakehityslautakunnan hyväksymän voimassa olevan palveluhinnaston mukaiset tonttijaon muuttamisesta aiheutuneet kustannukset.

Koska sopimuksen myyntihinnoille ei ole kunnanvaltuuston hintapäätöstä on sopimuksen hyväksymisen päätösvalta kunnanvaltuustolla.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Arto Lindberg, valtuuston puheenjohtaja

Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- että Tuusulan kunta myy Avain Yhtiöt Oy:lle omaan tai perustetun/perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun yhteensä noin 5662 m<sup>2</sup>:n suuriset määräalat kiinteistöistä 858-402-13-10 ja 858-401-5-9 ja 858-401-5-424 yhteensä 2.900.250,00 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteenä olevan esisopimuksen mukaisin ehdoin
- oikeuttaa esisopimuksen allekirjoittajien tarvittaessa tekemään esisopimukseen pieniä /teknisluonteisia tarkistuksia ja allekirjoituksillaan hyväksymään lopullisen esisopimuksen
- että esisopimus on allekirjoitettava 31.12.2020 mennessä tai tämä päätös raukeaa
- oikeuttaa allekirjoittajien tarvittaessa tekemään lopulliseen kauppakirjaan pieniä, teknisluonteisia tarkistuksia ja allekirjoituksillaan hyväksymään esisopimuksen mukaisen lopullisen kauppakirjan, joka allekirjoitetaan viimeistään kahden vuoden kuluessa esisopimuksen allekirjoittamisesta.

---

Puheenjohtajan avattua asiassa keskustelun Jussi Salonen Tuija Reinikaisen, Pentti Mattilan ja Satu Heikkilän kannattamana teki seuraavan muutosesityksen:

"Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- että Tuusulan kunta myy Avain Yhtiöt Oy:lle omaan tai perustetun/perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun yhteensä noin 5662 m<sup>2</sup>:n suuriset määräalat kiinteistöistä 858-402-13-10 ja 858-401-5-9 ja 858-401-5-424 yhteensä 2.900.250,00 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteenä olevan esisopimuksen mukaisin ehdoin kuitenkin siten, että esisopimuksen kohdassa 4.14 Pysäköinti Avaimen hankkeen pysäköinti toteutetaan ensi vaiheessa korttelin 8069 LPY-tontilla nykyisillä olemassa olevilla pintapysäköintipaikoilla (nyt 81 autopaikkaa) ja että 4.14 tarkoitettu pysäköintitalo rakennetaan, kun sille on ns lähikorttelin

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

(entinen hallintorakennuksen tontti ja Koskensillantien länsipuoli) kaavoituksen saatua lainvoiman todellinen tarve ja että tämän rakentamiseen Avain/Avaimen hankkeessa oleva asunto-osakeyhtiöt sitoutuvat esisopimuksen ja kauppakirjojen allekirjoittamisen yhteydessä

- oikeuttaa esisopimuksen allekirjoittajien tarvittaessa tekemään esisopimukseen pieniä /teknisluonteisia tarkistuksia ja allekirjoituksillaan hyväksymään lopullisen esisopimuksen
- että esisopimus on allekirjoitettava 31.12.2020 mennessä tai tämä päätös raukeaa
- oikeuttaa allekirjoittajien tarvittaessa tekemään lopulliseen kauppakirjaan pieniä, teknisluonteisia tarkistuksia ja allekirjoituksillaan hyväksymään esisopimuksen mukaisen lopullisen kauppakirjan, joka allekirjoitetaan viimeistään kahden vuoden kuluessa esisopimuksen allekirjoittamisesta.

Koska oli tehty kannatettu muutosesitys, oli asia ratkaistava äänestämällä. Kunnanhallitus hyväksyi puheenjohtajan esityksen, että ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat Salosen tekemää muutosesitystä, äänestävät ei. Suoritettussa äänestyksessä annettiin 9 jaa-ääntä (Heikkinen, Huuhtanen, Lappalainen, Mäensivu, Mäki-Kuhna, Riola, Salmi, Peltonen ja Lindberg) ja 4 ei-ääntä (Heikkilä, Mattila, Reinikainen ja Salonen). Puheenjohtaja totesi, että pohjaehdotus tuli kunnanhallituksen päätökseksi äänin 9-4.

### **Päätös**

Kunnanhallitus päätti ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- että Tuusulan kunta myy Avain Yhtiöt Oy:lle omaan tai perustetun/perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun yhteensä noin 5662 m<sup>2</sup>:n suuruiset määräalat kiinteistöistä 858-402-13-10 ja 858-401-5-9 ja 858-401-5-424 yhteensä 2.900.250,00 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteenä olevan esisopimuksen mukaisin ehdoin
- oikeuttaa esisopimuksen allekirjoittajien tarvittaessa tekemään esisopimukseen pieniä /teknisluonteisia tarkistuksia ja allekirjoituksillaan hyväksymään lopullisen esisopimuksen
- että esisopimus on allekirjoitettava 31.12.2020 mennessä tai tämä päätös raukeaa
- oikeuttaa allekirjoittajien tarvittaessa tekemään lopulliseen kauppakirjaan pieniä, teknisluonteisia tarkistuksia ja allekirjoituksillaan hyväksymään esisopimuksen mukaisen lopullisen kauppakirjan, joka allekirjoitetaan viimeistään kahden vuoden kuluessa esisopimuksen allekirjoittamisesta.

Jussi Salonen ilmoitti päätöksestä seuraavan eriävän mielipiteen:

"Pysäköintitalon rakentaminen 413 autolle on tarpeetonta tässä vaiheessa tonttikauppojen mahdollistamiseksi. Pysäköintitalotontilla on jo nyt 81 autopaikkaa valmiina. Avain Yhtiöt Oy:n kolmelle tontille rakennettavien asuintalojen autopaikoista rakennettavaksi esitettävään pysäköintitaloon tulisi noin 77 autopaikkaa, mikä on vähemmän kuin jo nyt olemassa olevat paikat.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Siksi päätös olisi ollut tehtävä siten, että esisopimuksen kohdassa 4.14 Pysäköinti Avaimen hankkeen pysäköinti toteutetaan ensi vaiheessa korttelin 8069 LPY-tontilla nykyisillä olemassa olevilla pintapysäköintipaikoilla (nyt 81 autopaikkaa) ja että 4.14 tarkoitettu pysäköintitalo rakennetaan, kun sille on ns lähikorttelin (entinen hallintorakennuksen tontti ja Koskensillantien länsipuoli) kaavoituksen saatua lainvoiman todellinen tarve ja että tämän rakentamiseen Avain/Avaimen hankkeessa oleva asunto-osakeyhtiöt sitoutuvat esisopimuksen ja kauppakirjojen allekirjoittamisen yhteydessä."

Asko Honkanen ja Markku Vehmas olivat asiantuntijoina kokouksessa.

## Valtuusto, 08.06.2020, § 67

### Liitteet

- 1 Avain Yhtiöt Oy, sijaintikartta, khall 18.5.2020, valt 8.6.2020
- 2 Avain Yhtiöt Oy, esisopimusluonnos, khall 18.5.2020, valt 8.6.2020

### Ehdotus

Valtuusto päättää

- että Tuusulan kunta myy Avain Yhtiöt Oy:lle omaan tai perustetun/perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun yhteensä noin 5662 m<sup>2</sup>:n suuruiset määräalat kiinteistöistä 858-402-13-10 ja 858-401-5-9 ja 858-401-5-424 yhteensä 2.900.250,00 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteenä olevan esisopimuksen mukaisin ehdoin
- oikeuttaa esisopimuksen allekirjoittajien tarvittaessa tekemään esisopimukseen pieniä /teknisluonteisia tarkistuksia ja allekirjoituksillaan hyväksymään lopullisen esisopimuksen
- että esisopimus on allekirjoitettava 31.12.2020 mennessä tai tämä päätös raukeaa
- oikeuttaa allekirjoittajien tarvittaessa tekemään lopulliseen kauppakirjaan pieniä, teknisluonteisia tarkistuksia ja allekirjoituksillaan hyväksymään esisopimuksen mukaisen lopullisen kauppakirjan, joka allekirjoitetaan viimeistään kahden vuoden kuluessa esisopimuksen allekirjoittamisesta.

---

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Jussi Salonen Anu Åbergin, Satu Heikkilän, Anna Yltävän, Markus Meckelborgin, Margita Winqvistin ja Matti Alangon kannattamana teki seuraavan muutosesityksen:

"Valtuusto päättää,

- että Tuusulan kunta myy Avain Yhtiöt Oy:lle omaan tai perustetun/perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun yhteensä noin 5662 m<sup>2</sup>:n suuruiset määräalat kiinteistöistä 858-402-13-10 ja 858-401-5-9 ja 858-401-5-424 yhteensä 2.900.250,00 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteenä olevan esisopimuksen mukaisin ehdoin kuitenkin siten, että esisopimuksen kohdassa 4.14 Pysäköinti Avaimen hankkeen pysäköinti toteutetaan ensi vaiheessa korttelin 8069 LPY-

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

tontilla nykyisillä olemassa olevilla pintapysäköintipaikoilla (nyt 81 autopaikkaa) ja että 4.14 tarkoitettu pysäköintitalo rakennetaan, kun sille on ns lähikorttelin (entinen hallintorakennuksen tontti ja Koskensillantien länsipuoli) kaavoituksen saatua lainvoiman todellinen tarve ja että tämän rakentamiseen Avain/Avaimen hankkeessa oleva asunto-osakeyhtiöt sitoutuvat esisopimuksen ja kauppakirjojen allekirjoittamisen yhteydessä

- oikeuttaa esisopimuksen allekirjoittajien tarvittaessa tekemään esisopimukseen pieniä /teknisluonteisia tarkistuksia ja allekirjoituksillaan hyväksymään lopullisen esisopimuksen
- että esisopimus on allekirjoitettava 31.12.2020 mennessä tai tämä päätös raukeaa
- oikeuttaa allekirjoittajien tarvittaessa tekemään lopulliseen kauppakirjaan pieniä, teknisluonteisia tarkistuksia ja allekirjoituksillaan hyväksymään esisopimuksen mukaisen lopullisen kauppakirjan, joka allekirjoitetaan viimeistään kahden vuoden kuluessa esisopimuksen allekirjoittamisesta."

Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty kannatettu muutosesitys, on asia ratkaistava äänestämällä. Valtuusto hyväksyi puheenjohtajan esityksen, että ne, jotka kannattavat pohjaehdotuksen hyväksymistä, äänestävät "jaa" ja ne, jotka kannattavat Salosen tekemää muutosesitystä, äänestävät "ei".

Suoritetussa äänestyksessä

- jaa-äänien antoivat Pasi Huuhtanen, Jorma Sulander, Päivö Kuusisto, Margita Winqvist, Mika Mäki-Kuhna, Sanna Tuhkunen, Pekka Heikkinen, Aila Koivunen, Kim Kiuru, Kari Kinnunen, Aarno Järvinen, Elina Väänänen, Jouko Riola, Seppo Noro, Johanna Sipiläinen, Janne Mellin, Jere Pulska, Ulla Palomäki, Ilmari Sjöblom, Petra Kela, Tommi Partanen, Sanna Kervinen, Laura Åvall, Emmi Sirniö, Henri Koskela, Karita Mäensivu, Ilona Toivanen, Lilli Salmi, Arto Nätkynmäki, Arto Lindberg, Jani Peltonen, Kari Friman, Ruut Sjöblom, Sami Tamminen
- ei-äänien antoivat Matti Alanko, Anu Åberg, Anna Yltävä, Ulla Rosenqvist, Satu Heikkilä, Jussi Salonen, Markus Meckelborg, Kati Lepojärvi, Taina Ketvel, Elisa Laitila, Liisa Palvas, Ari Nyman, Eeva-Liisa Nieminen, Lea Ahonen, Monica Avellan, Raimo Stenvall, Kirsi Viitanen.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 34 jaa-ääntä ja 17 ei-ääntä. Puheenjohtaja totesi pohjaehdotuksen tulleen valtuuston päätökseksi.

### **Päätös**

Valtuusto päätti

- että Tuusulan kunta myy Avain Yhtiöt Oy:lle omaan tai perustetun/perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun yhteensä noin 5662 m<sup>2</sup>:n suuruiset määräalat kiinteistöistä 858-402-13-10 ja 858-401-5-9 ja 858-401-5-424 yhteensä 2.900.250,00 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteenä olevan esisopimuksen mukaisin ehdoin
- oikeuttaa esisopimuksen allekirjoittajien tarvittaessa tekemään esisopimukseen pieniä /teknisluonteisia tarkistuksia ja allekirjoituksillaan hyväksymään lopullisen esisopimuksen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- että esisopimus on allekirjoitettava 31.12.2020 mennessä tai tämä päätös raukeaa
- oikeuttaa allekirjoittajien tarvittaessa tekemään lopulliseen kauppakirjaan pieniä, teknisluonteisia tarkistuksia ja allekirjoituksillaan hyväksymään esisopimuksen mukaisen lopullisen kauppakirjan, joka allekirjoitetaan viimeistään kahden vuoden kuluessa esisopimuksen allekirjoittamisesta.

Jussi Salonen, Anu Åberg, Eeva-Liisa Nieminen, Kati Lepojärvi, Anna Yltävä ja Markus Meckelborg ilmoittivat päätöksestä eriävän mielipiteen.

Eeva-Liisa Niemisen eriävä mielipide:

"Mielestäni kunnan ei tule lähteä rakentamaan tässä tilanteessa tulevaisuuden epävarmojen suunnitelmiin nojautuvia lisäpaikkoja.

Pysäköintitalo vaikuttaa massiivisen suurelle. Se on kaukana kauppakeskuksesta ja linja-autoasemasta. Samoin sen laatikkomainen rakenne tuntuu hallitsevalta Hyrylän parhaalla paikalla ja jopa vaikealle autojen ja ihmisten kululle. Siitä myös puuttuu kokonaan pyöräparkki.

Suunnitelma tarpeettomasti lukitsee Hyrylän keskustan tulevaa suunnittelua ja sitoo hallitsemattomiin riskeihin. KPMG:n 71-sivuisesta selvityksestä herää huoli, että jos tarvitaan näin monta sivua sopimuksen kirjaamiseen, niin miten kukaan voi tietää, mitä lopulta sovitaan ja saadaan. Jääkö kunnalle lopulta käsiin kallis kolossi ja tyhjät paikat?

Tässä vaiheessa riittäisi, että Avain-yhtiöt rakentaa omat paikkansa. Toki olisi hyvä, että yhden kolossaalisen laatikkorakennelman sijaan, rakennettaisiin pienempiä vaikkapa ympyrälieriön muotoisia torneja. Ensin yksi, ja myöhemmin tarpeen tullen samanlaisia lisää. Jumbon lähellä on hyvin tyylikkäitä tämän muotoisia parkkitaloja."

Jussi Salosen eriävä mielipide:

"Pysäköintitalon rakentaminen 413 autolle on tarpeetonta tässä vaiheessa tonttikauppojen mahdollistamiseksi. Pysäköintitalotontilla on jo nyt 81 autopaikkaa valmiina. Avain Yhtiöt Oy:n kolmelle tontille rakennettavien asuintalojen autopaikoista rakennettavaksi esitettävään pysäköintitaloon tulisi noin 77 autopaikkaa, mikä on vähemmän kuin jo nyt olemassa olevat paikat.

Siksi päätös olisi ollut tehtävä siten, että esisopimuksen kohdassa 4.14 Pysäköinti Avaimen hankkeen pysäköinti toteutetaan ensi vaiheessa korttelin 8069 LPY-tontilla nykyisillä olemassa olevilla pintapysäköintipaikoilla (nyt 81 autopaikkaa) ja että 4.14 tarkoitettu pysäköintitalo rakennetaan, kun sille on ns lähikorttelin (entinen hallintorakennuksen tontti ja Koskensillantien länsipuoli) kaavoituksen saatua lainvoiman todellinen tarve ja että tämän rakentamiseen Avain/Avaimen hankkeessa oleva asunto-osakeyhtiöt sitoutuvat esisopimuksen ja kauppakirjojen allekirjoittamisen yhteydessä.

Avain yhtiöiden kaupan ehdoksi esitettyä pysäköintitalon rakentamista (pykälä 68 Pysäköintitalon rakentamisen rahoittaminen) ja sille tulevaa 280-290 Tuusulan kunnalle tulevaa autopaikkaa perustellaan viereisen tulevan ns kunnantalon korttelin

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

rakentamisen tehostamisella. Esitetty laskelma (Pysäköintitalon rahoittamistarve, khall 25.5.2020, valt 8.6.2020) , jossa todetaan kunnan maanmyyntitulojen kasvavan 6,8 – 8,0 miljoonaa euroa, on virheellinen.

1

Laskelmassa ei ole otettu huomioon, että tästä noin 13.000 m2 korttelialueesta kunta omistaa hieman yli puolet eli noin 55% ja yksityiset maanomistajat 45%). Näin ollen kaavoituksesta tuleva arvonnousu jakaantuu maapoliittisen ohjelman mukaisesti myös yksityisille maanomistajille siten, että esitetyn 6,8 – 8,0 miljoonan euron kunnan saamien maanmyyntitulojen sijasta luku on 5,3 – 6,1 miljoonaa euroa.

2

Lisäksi esitetty rakentamisen tehostamisen määrä (tehokkuus jopa 3,25) on epärealistinen. Todennäköinen tehokkuus korttelialueella on 2,0 – 2,5. Tämän toteutuessa kunnalle esitetyt maanmyyntitulot rakentamisen tehostamisesta vähenevät entisestään ja ovat enää suuruusluokkaa 3,2 – 3,7 miljoonaa euroa esitetyn 6,8 – 8,0 miljoonaa euroa sijasta."

---

#### **Kunnanhallitus, 21.12.2021, § 473**

Valmistelija / lisätiedot:

Asko Honkanen

asko.honkanen@tuusula.fi

kuntasuunnittelupäällikkö

#### **Hankkeen toteutuksen eteneminen valtuuston 8.6.2020 päätöksen jälkeen**

##### Kiinteistökaupan esisopimuksen toteuttaminen

Tuusulan kunta ja Avain Yhtiöt Oy ovat allekirjoittaneet 29.9.2020 valtuuston kokouksessaan 8.6.2020 § 67 hyväksymän kiinteistökaupan esisopimuksen. Esisopimuksen kohteena olivat kolme asuinrakentamiseen tarkoitettua kiinteistöjen määrääalaa ja määräraosa pysäköintilaitoksen rakentamiseen osoitetusta kiinteistöstä.

Esisopimuksen mukaan asuinkerrostalon toteuttamiseksi edellytetyt autopaikat voidaan osoittaa asuinkerrostalon tontilta tai kortteliin 8069 toteutettavasta pysäköintitalosta. Pysäköintitalon rakennuttamisesta vastaa kunta. Kunta on sitoutunut käynnistämään pysäköintitalon suunnittelun ja rakennuttamisen viimeistään lopullisen kauppakirjan yhteydessä.

Esisopimuksen 2. kohdan mukaan lopullinen kauppa tehdään viimeistään yhden kuukauden kuluessa siitä, kun Avain Yhtiöt Oy on saanut hyväksytyt ARA-osapäätöksen tonteista ja pysäköintitalosta ostettavien pysäköintipaikkojen kokonaishinta on selvillä.

Avain Yhtiöt Oy on saanut ARA-osapäätöksen 24.8.2021. Pysäköintipaikkojen kokonaishinta on selvinnyt viimeistään 3.12.2021, kun pysäköintitalon rakennusurakkaa koskevat tarjoukset olivat saapuneet. Esisopimuksen mukaiset ehdot lopullisen kiinteistökaupan toteuttamiselle ovat siten täyttyneet. Sopimusehdon mukaan lopullinen kiinteistökauppa tulee tehdä viimeistään 4.1.2022.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Valtuusto hyväksyi kokouksessaan 13.12.2021 seuraavan toimenpidealoitteen: "200 000 € määräraha Koy Hyrylän pysäköintitalon osakkeiden hankintaa varten arvioidaan seuraavassa valtuuston kokouksessa. Valtuusto edellyttää kunnanhallitusta:

- neuvottelemaan sopimuskumppanin (Avain Yhtiöt Oy) kanssa pysäköintitalon toteuttamisesta,
- neuvottelemaan sopimuskumppanin (Avain Yhtiöt Oy) kanssa Suutarintien asemakaavan toteuttamisesta, tavoitteena parantaa uuden asuinalueen houkuttelevuutta erilaisille asujille, mm. varmistaen suurempien perheasuntojen rakentuminen Suutarintien alueelle, erilaiset hallintamuodot (ml. myyntikohteet), laadukas miljööseen sopiva arkkitehtuuri sekä pysäköintimahdollisuus tontilla omistusasuntojen yhteyteen esimerkiksi tonttijakoa muuttamalla tai muilla ratkaisulla
- kutsumaan koolle ylimääräisen valtuuston kokouksen tammikuussa 2022 jossa asiakokonaisuus käsitellään.

Avain Yhtiöt Oy:n kanssa on käyty tämän jälkeen 15.12.2021 neuvottelut toimenpidealoitteen pohjalta. Neuvotteluissa on nähty mahdolliseksi lykätä pysäköintitalon toteuttamista. Lykkääminen edellyttää väliaikaisten pysäköintipaikkojen osoittamista Avain Yhtiöt Oy:n talonrakennushankkeelle. Pysäköintitalohankkeen lykkäämisestä ja väliaikaisten pysäköintipaikkojen osoittamisesta tulee tehdä Avain Yhtiöt Oy:n kanssa erillinen sopimus, joka allekirjoitetaan kiinteistön kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

#### Suutarintien hankkeen toteuttamisen suunnittelu

Suutarintien hankkeen toteuttamiseksi on käyty useita neuvotteluja Avain Yhtiöt oy:n kanssa. Toteutusta ohjaavia sopimuksia on valmisteltu Suutarintien toteuttamattoman asuinkerrostalokorttelin yhteiskäyttöisen pysäköintilaitokseen liittyen sekä pysäköintitaloon liittyen.

Kahden, toistaiseksi vailla toteuttajaa olevan Suutarintien korttelin asuinkerrostalotontin toteuttajan löytämiseksi on käyty neuvotteluja, mutta toistaiseksi ei ole saatu sitoumuksia. Tavoitteena on tasapainottaa korttelin asumismuoto- ja asuntotarjontaa vapaarahoitteisten myyntikohteiden toteuttamisella.

Avain Yhtiöt Oy:n asuinkerrostalohankkeiden rakennuslupavalmistelu on edennyt niin pitkälle, että lupapäätökset voidaan tehdä heti kun tarvittavien pysäköintipaikkojen osoittamiseksi on saatu ratkaisu.

#### Pysäköintitalourakan kilpailuttaminen

Kunnanhallitus on kokouksessaan 25.5.2020 päättänyt käynnistää pysäköintitalon valmistelun. Päätös liittyy Avain Yhtiöt Oy:n kanssa tehdyn esisopimuksen toteuttamiseen.

Pysäköintitalon rakennuspaikka sijaitsee asemakaava-alueella, LPY-1 (yleisten pysäköintilaitosten korttelialue). Tontti, jolle pysäköintitaloa on suunniteltu

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

toteutettavaksi, on nykyisellään pysäköintikenttää. Tulevaan pysäköintitaloon on suunniteltu toteutettavaksi useampaan kerrokseen 414 autopaikkaa.

Pysäköintitalohankkeen toteuttamiseksi käynnistetty kilpailutus. Tarjouspyynnön liitteenä olivat KVR-urakan lähtötiedoiksi tekniset ja laadulliset vähimmäisvaatimukset mm. viitesuunnitelmien muodossa. Tarkoituksena on, että urakoitsija ohjaa toteutussuunnittelua urakkasopimusten mukaisten vähimmäisvaatimusten mukaan laadukkaaseen lopputulokseen yhdessä tilaajan kanssa sekä toteuttaa rakennushankkeen aina vastaanottoon ja käyttäjille luovutukseen saakka vastuullisena päätoteuttaja.

EU:n laajuinen hankintailmoitus julkaistiin 22.10.2021 TED-tietokannassa (Euroopan Unionin julkisia hankintoja koskeva tietokanta) avoimena menettelyinä. Tarjoajien soveltuvuutta koskevat vaatimukset olivat täytetyt tilaajavastuuvaihto- ja hankinnan laatuun ja laajuuteen nähden riittävät taloudelliset edellytykset hankinnan suorittamiseen. Tarjoajan liikevaihdon oli oltava vähintään 5.000.000 euroa ainakin yhdeltä tilikaudelta, kun tarkastellaan tarjoajan kolmea viimeksi kulunutta tilikautta. Lisäksi tarjoajan tuli täyttää vähintään Suomen Asiakastieto Oy:n riskiluokan 3 mukaiset taloudelliset edellytykset.

Tarjoukset oli jätettävä 3.12.2021 mennessä. Tarjouksia saatiin seitsemältä (7) urakoitsijalta.

Tarjouspyynnön mukaan hankinnan valintaperuste on halvin hinta.

Tarjouspyynnön mukaisesti tarjous on pidettävä voimassa vähintään kaksi kuukautta tarjousten vastaanottopäivästä lukien eli 3.2.2022 asti. Hankintapäätös valitusaikoinen tarvitaan viimeistään kolme viikkoa aiemmin eli 13.1.2022.

### **Pysäköintitalon toteuttamisen siirtäminen**

Avain Yhtiöt Oy:n asuinkerrostalohankkeita varten tarve toteuttaa pysäköintitaloon 86 autopaikkaa pysyvästi. Lisäksi asuinkerrostalohankkeita varten tarvitaan tilapäisesti 7 autopaikkaa, ennen kun asuinkerrostalotonteille toteutettava pysäköintilaitos on valmistunut koko laajuudessaan - nämä paikat oli suunniteltu toteutettavaksi väliaikaisesti pysäköintitaloon.

Yleistä pysäköintiä varten on tarvetta toteuttaa keskusta-alueelta poistuvia pysäköintipaikkoja, kun palvelukeskushanke toteutuu, mutta ei välittömästi. Näin ollen suurin osa pysäköintitalon 414 autopaikasta olisi tässä vaiheessa tarpeettomia. Jotta voidaan välttää ylimääräisten kulujen syntymistä sekä tarpeettoman suurta taloudellista riskiä, olisi taloudellisesti järkevää toteuttaa pysäköintitalo vasta, kun sen autopaikkojen käyttöaste on varmuudella suurempi ja ympäröivät rakennushankkeet toteutuvat.

Tämän tarpeen laukaisee lähialueelle toteutuva tehokas asuinkerrostalorakentaminen, palvelukeskuksen toteuttaminen tai molemmat. Pelkästään Aunelan, Taidekasarmin, kirjaston ja palvelukeskuksen työntekijöiden autopaikkatarpeen arvioidaan olevan 159 ap, kun oletetaan 70 %:n tulevan töihin omalla autolla. Palvelukeskukseen tulee 65 ap pitkäaikaista pysäköintiä varten. Em. oletuksella puuttuu keskusta-alueelta pitkäaikaista pysäköintiä varten 94

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

ap.

Keskusta-alueelle kohdistuu lisäksi pendelöintipysäköintipainetta, jota varten on nyt 40 ap, mutta nämäkin poistuvat palvelukeskuksen toteuttamisen myötä. Pendelöintipaikkojen sijoittaminen uuden linja-autoaseman läheisyyteen on perusteltua.

### **Asuinkerrostalohankkeiden tarvitsemien pysäköintipaikkojen toteuttaminen tilapäisesti**

Asemakaavan määräyksistä voidaan poiketa tietyissä tapauksessa tilapäisesti. Tilapäinen poikkeaminen ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä ja tilapäisyys on enintään viisi vuotta. Pysäköintitalon toteuttaminen kestää noin vuoden. Avain yhtiöt oy ilmoittanut käynnistävänsä kaikkien kolmen asuinkerrostalohankkeen toteuttamisen heti rakennusluvut saatuaan. Asuinkerrostalohankkeen toteuttamisvaihe kestää 12–18 kk. Tilapäiden lasketaan alkavan rakennusluvan antopäivästä. Jos oletetaan, että rakennusluvut myönnetään 02/2022, tulisi pysäköintitalon rakennuttaminen käynnistää viimeistään 02/2026, jotta pysäköintitalo olisi käyttöönotettavissa tilapäisratkaisun päättymisen yhteydessä.

Jos pysäköintitaloa ei toteuteta, tilapäisesti Avain Yhtiöt Oy:n tarvitsemien autopaikkojen tulee sijaita lähietäisyydellä asunnoista. 86 autopaikkaa edellyttää vähintään noin 2000–2500 m<sup>2</sup> suuruisen alueen. Pinta-alan kannalta riittäviä alueita on kunnan omistuksessa asuinkerrostalotonttien läheisyydessä kaksi:

- Suutarintien korttelin rakentamattomat tontit 8068 tontit 9 ja 10
- Koskensillantien pysäköintitalon kortteli 8069

Avain Yhtiöt Oy:n asuinkerrostalohankkeiden tonteille tilapäistä pysäköintiä ei toteutettavan pihakannen päälle kannata sijoittaa ainakaan kokonaisuudessaan tilan vähyyden ja ylimääräisten kustannusten noustessa liian korkeiksi.

Korttelin 8068 tonttien 9 ja 10 käyttäminen tilapäistä pysäköintiä varten on siksi ongelmallista, että juuri näiden tonttien toteutukseen saaminen olisi tarpeen, jotta pysäköintitalon toteutus olisi taloudellisesti varmemmalla pohjalla. Kustannusarvio tälle vaihtoehdolle on alueen tasaamisen ja rakennekerrosten osalta on 2000 m x 20 €/m<sup>2</sup> eli 40 000 €.

Korttelin 8069 (pysäköintitalon tontti) käyttäminen tilapäistä pysäköintiä varten on puolestaan siksi hyvä ratkaisu, että pysäköintialue on lähes valmis. Kustannusarvio tälle vaihtoehdolle on 3 000 €. Tässä arvioissa ei ole voitu ottaa huomioon pysäköintitalon toteuttamisen ajaksi osoitettavien autopaikkojen kustannusta, koska ei ole tiedossa mihin autopaikat voidaan siirtää pysäköintitalon rakentamisen ajaksi. Tämän vaihtoehdon suurin ongelma onkin, että tässä vaiheessa ei ole esittää, mihin autopaikat myöhemmin voidaan siirtää. Purettavan hallintorakennuksen alue, sote-aseman alue ja Hyryläntien varsi ns. Hämeentien peltoalueen kohdalla voisivat tulla kyseeseen.

Kummassakin tapauksessa autojen lämmityspistokkeista, jos kaikki paikat tulee sellaisella varustaa, syntyy kustannuksia noin 50 000–60 000 €.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Ongelmalliseksi tämän ve:n tekee myöhemmin toteutettavan pysäköintitalon rakennusvaihe, jonka ajaksi tulisi pystyä osoittamaan uudet tilapäiset autopaikat.

### **Pysäköintitalon toteuttaminen myöhemmin**

Pysäköintitalon toteuttamisesta laaditaan erillinen suunnitelma ja sopimukset.

Pysäköintitalon toteuttamiskustannukset ovat käynnistetyn hankintamenettelyn osalta selvillä ja ne ovat kiinteistökaupan esisopimuksessa mainituissa rajoissa 23 000–28 000 € per autopaikka. Mikäli pysäköintitalon kustannukset myöhemmin toteutettaessa ovat nyt kilpailutettua urakkahintaa korkeammat, jää indeksillä korotetun nyt kilpailutetun hankintahinnan ja uuden hankintahinnan erotus kunnan maksettavaksi.

Pysäköintitalon hankinta voidaan hankintalain mukaan keskeyttää vain todellisesta ja perustellusta syystä. Hyväksyttävänä keskeyttämisperusteena on oikeuskäytännössä pidetty mm. hankintayksikön muuttunutta rahoitustilannetta ja hankinnan tarpeen muuttumista hankintamenettelyn aikana. Tässä tapauksessa pysäköintitalon rahoittamisen perusteet ovat muuttuneet, kun muut pysäköintitaloa hyödyntävät talonrakennushankkeet eivät etene suunnitellussa aikataulussa. Pysäköintitalon toteuttaminen suunnitellussa aikataulussa kunnan varoilla ei ole enää taloudellisesti järkevää.

### **Asian suunnitellut käsittelyt**

21.12.2021 hallituksen hyväksyntä tilapäisjärjestelyistä ja kiinteistökaupan kauppakirjasta

3.1.2022 valtuustoinfo

4.–7.1.2022 asuinkerrostalotonttien kauppakirjan ja tilapäisten pysäköintipaikkojen toteuttamissopimuksen allekirjoitus

10.1.2022 kunnanhallituksen ehdotus valtuustolle

24.1.2022 valtuusto - merkitään tiedoksi sopimuskokonaisuuden toteuttaminen ja poistetaan pysäköintitalon toteuttamiseen varattu määräraha

31.1.2022 kunnanhallitus, pysäköintitalourakan hankinnan keskeyttäminen

### **Ehdotus**

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- todeta, että Tuusulan kunnan ja Avain Yhtiöt Oy:n välillä 29.9.2020 allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen ehdot ovat täyttyneet ja lopullinen kiinteistökauppa tulee allekirjoittaa esisopimuksessa sovitun mukaisesti

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- hyväksyä pysäköintitalon toteuttamisen lykkäämisen edellä kuvatun mukaisesti ja valtuuttaa kuntakehitysjohtajan laatimaan ja allekirjoittamaan erillisen sopimuksen pysäköinnin tilapäisjärjestelyistä
- kutsua valtuuston koolle 24.1.2022 pidettävään ylimääräiseen kokoukseen merkitsemään tiedoksi sopimuskokonaisuuden toteuttamisen ja päättämään pysäköintitalon perustamiseen talousarviossa varatun määräraha poistamisesta.

### **Kokouskäsitely**

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Kati Lepojärvi teki seuraavan muutosehdotuksen: "Lisätään päätösehdotukseen seuraava lause: Tässä tapauksessa pysäköintitalon rahoittamisen perusteet ovat muuttuneet, kun muut pysäköintitaloa hyödyntävät talonrakennushankkeet eivät etene suunnitellussa aikataulussa "ja koska kunnan tarve pysäköinnille on merkittävästi vähentynyt ja pysäköintitalon rakennuttamisen perustelu kunnan vastattavana on poistunut kunnantalon toimintojen ja viranhaltijapysäköinnin siirryttyä toisaalle." Pysäköintitalon toteuttaminen suunnitellussa aikataulussa kunnan varoilla ei ole enää taloudellisesti järkevää".

Kati Lepojärven tekemä muutosehdotus raukesi kannattamattomana.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntasuunnittelupäällikkö Asko Honkanen selosti asiaa kokouksessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

**Kuntakehityslautakunta, § 92,16.09.2020**

**Kunnanhallitus, § 349,21.09.2020**

**Kuntakehityslautakunta, § 21,10.03.2021**

**Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 22,30.03.2021**

**Ikäihmisten neuvosto, § 22,26.04.2021**

**Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 51,18.05.2021**

**Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 48,20.05.2021**

**Kuntakehityslautakunta, § 104,15.12.2021**

**Kunnanhallitus, § 474, 21.12.2021**

**§ 474**

**Jussilantie 13, kaava nro 3636, asemakaavan muutosehdotus, nähtäville asettaminen**

TUUDno-2020-2021

**Kuntakehityslautakunta, 16.09.2020, § 92**

Valmistelijat / lisätiedot:

Jenni Aalto

### **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>.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Kaavan laatimisen tarkoituksiksi 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 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, yleiskaavasunnittelija

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

#### Liitteet

1 Kaavamuutoshakemuksen karttaliite, Khall 21.9.2020

#### Ehdotus

Esittelijä: Arto Lindberg, valtuuston puheenjohtaja

Kunnanhallitus päättää, että

- 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

Valmistelijat / 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 tyhjillään 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.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä asetetaan nähtäville viitesuunnitelmaluonnos.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- 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.

---

## **Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 30.03.2021, § 22**

Valmistelijat / lisätiedot:

Marjo-Kaisa Konttinen, Heidi Hagman  
marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi, heidi.hagman@tuusula.fi  
osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori, kehittämisspäällikkö

Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö, Jussilantie, OAS kaava nro 3636, ikne 26.4.2021
- 2 Jussilantie 13, viitesuunnitelmaluonnos hytelk 30.3.2021
- 3 Jussilantie 13, OAS kaava nro 3636, hytelk 30.3.2021

### **Perustelut**

Kuntakehityslautakunta pyytää lausuntopyyntönsä 10.3.2021 Jussilantie 13 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaava nro 3636 hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausuntoa. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 26.4.2021.

### **Tiivistelmä**

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 tyhjillään oleva omakotitalorakennus vuodelta 1957 sekä vähäisiä varasto/talusrakennuksia. Alue sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella ja rajautuu pientaloalueeseen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan rivitalojen rakentaminen tontille. Kiinteistöllä sijaitseva Ali-Postin talo on Tuusulan Kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

luokiteltu II-luokan kohteeksi rakennettua kulttuurialuetta täydentävänä rakennuksena.

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

### **Ehdotus**

Esittelijä: Heidi Hagman, kehittämispäällikkö

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päättää

- keskustella lausunnon antamisesta Jussilantie13 osallistamis- ja arviointisuunnitelmasta. Lausunto laaditaan käydyn keskustelun pohjalta.

### **Päätös**

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päätti

- antaa seuraavan lausunnon

### **Jussilantie 13, asemakaavan muutos nro 3636, OAS, Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausunto**

Jussilantie 13 kaavamuutoksella mahdollistetaan rivitalojen rakentaminen tontille. Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta ei vastusta rivitaloasuntojen rakentamista. Lautakunta esittää, että ainakin osa alueelle tulevasta rivitalorakentamisesta olisi 1-kerroksista ja rakentamisessa otettaisiin koko alueella esteettömyys huomioon. Hyte-lautakunta perustelee esitystään sillä, että yksitasoiset asunnot, joissa myös varasto- ja muut aputilat ovat esteettöminä samassa tasossa, mahdollistavat rivitaloasumisen myös esimerkiksi ikääntyneille ja liikuntarajoitteisille.

---

### **Ikäihmisten neuvosto, 26.04.2021, § 22**

Valmistelijat / lisätiedot:

Marjo-Kaisa Konttinen

marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi

osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

### **Liitteet**

1 Jussilantie 13, OAS kaava nro 3636, ikne 26.4.2021

2 Jussilantie 13, viitesuunnitelmaluonnos ikne 26.4.2021

3 Lausuntopyyntö, Jussilantie, OAS kaava nro 3636, ikne 26.4.2021

### **Perustelut**

Kuntakehityslautakunta pyytää lausuntopyyntönsään 10.3.2021 Jussilantie 13 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaava nro 3636 ikäihmisten neuvoston lausuntoa. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 26.4.2021.

### **Tiivistelmä**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

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 tyhjillään 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.

### **Jussilantie 13, asemakaavan muutos nro 3636, OAS, Ikäihmisten neuvoston lausunto**

Jussilantie 13 kaavamuutoksella mahdollistetaan rivitalojen rakentaminen tontille. Ikäihmisten neuvosto ei vastusta rivitaloasuntojen rakentamista. Neuvosto esittää, että ainakin osa alueelle tulevasta rivitalorakentamisesta olisi 1-kerroksista ja rakentamisessa otettaisiin koko alueella esteettömyys huomioon. Ikäihmisten neuvosto perustelee esitystään sillä, että yksitasoiset asunnot, joissa myös varasto- ja muut aputilat ovat esteettöminä samassa tasossa, mahdollistavat rivitaloasumisen myös esimerkiksi ikääntyneille ja liikuntarajoitteisille.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Marjo-Kaisa Konttinen, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Ikäihmisten neuvosto päättää

- hyväksyä asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

### **Päätös**

Ikäihmisten neuvosto päätti

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

---

### **Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 18.05.2021, § 51**

Valmistelijat / lisätiedot:

Virpi Lehmusvaara, Tiina Simons, Risto Kanerva, Ulla Kinnunen

virpi.lehmusvaara@tuusula.fi, tiina.simons@tuusula.fi, risto.kanerva@tuusula.fi, ulla.kinnunen@tuusula.fi

kansliapäällikkö, sivistysjohtaja, vapaa-aikapalveluiden päällikkö, kulttuuri- ja museotoimenjohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

#### Liitteet

- 1 Jussilantie 13, OAS kaava nro 3636, ksltk 18.5.2021
- 2 Jussilantie 13, viitesuunnitelmaluonnos, ksltk 18.5.2021
- 3 Lausuntopyyntö, Jussilantie, OAS kaava nro 3636, ksltk 18.5.2021

#### Perustelut

Kuntakehityslautakunta pyytää lausuntopyyntössään 10.3.2021 Jussilantie 13 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaava nro 3636 kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausuntoa. Lausunnon jättämiseen on saatu lisäaikaa 24.5.2021 asti.

#### Tiivistelmä

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 tyhjillään oleva omakotitalorakennus vuodelta 1957 sekä vähäisiä varasto/taloussrakennuksia. 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.

#### Kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausunto:

Lautakunta toteaa, että suunnitelmassa tontti on verrattain tiiviisti rakennettu ja tulee varmistaa, että suunnitelma soveltuu vanhaan kylärakenteeseen ja Mikkolan asuinalueen ympäristöön.

Alueella on voimassa Mikkolan alueen rakennuskaava asemakaava vuodelta 1976. Voimassa olevassa rakennuskaavassa tontti on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi. Esitetty kaavamuutos poikkeaa tästä melkoisesti ja aiheuttaa painetta alueen maankäytön tiivistämiselle myös muilla tonteilla.

#### Ehdotus

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, kansliapäällikkö

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää antaa Jussilantie 13 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavasta nro 3636 asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

#### Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

---

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 20.05.2021, § 48

Valmistelijat / lisätiedot:

Virpi Lehmusvaara, Tiina Simons, Ulla Kinnunen, Risto Kanerva

virpi.lehmusvaara@tuusula.fi, tiina.simons@tuusula.fi, ulla.kinnunen@tuusula.fi, risto.kanerva@tuusula.fi

kansliapäällikkö, sivistysjohtaja, kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, vapaa-aikapalveluiden päällikkö

### Liitteet

1 Jussilantie 13, OAS kaava nro 3636, kvltk 20.5.2021

2 Jussilantie 13, viitesuunnitelmaluonnos, kvltk 20.5.2021

3 Lausuntopyyntö, Jussilantie, OAS kaava nro 3636, kvltk 20.5.2021

### Perustelut

Kuntakehityslautakunta pyytää lausuntopyyntössään 10.3.2021 Jussilantie 13 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaava nro 3636 kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausuntoa. Lausunnon jättämiseen on saatu lisäaikaa 24.5.2021 asti..

### Tiivistelmä

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 tyhjiillään 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.

### Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausunto

Lautakunta toteaa, että suunnitelmassa tontti on verrattain tiiviisti rakennettu ja tulee varmistaa, että suunnitelma soveltuu vanhaan kylärakenteeseen ja Mikkolan asuinalueen ympäristöön.

Alueella on voimassa Mikkolan alueen rakennuskaava asemakaava vuodelta 1976. Voimassa olevassa rakennuskaavassa tontti on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi. Esitetty kaavamuutos poikkeaa tästä melkoisesti ja aiheuttaa painetta alueen maankäytön tiivistämiselle myös muilla tonteilla.

### Ehdotus

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, kansliapäällikkö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää antaa Jussilantie 13 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavasta nro 3636 asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

## **Kuntakehityslautakunta, 15.12.2021, § 104**

Valmistelijat / lisätiedot:

Petteri Erling

petteri.erling@tuusula.fi

asemakaava-arkkitehti

### Liitteet

1 Alueen sijainti, KKL 15.12.2021

2 E Jussilantie 13 AK 297x840, KKL 15.12.2021

3 E Jussilantie 13 AK\_selostus, KKL 15.12.2021

4 E Jussilantie 13 Liitekooste, KKL 15.12.2021

### **Sijainti**

Asemakaavan muutos koskee Hyrylän keskustan eteläpuolella Mikkolassa katuosoitteessa Jussilantie 13 sijaitsevaa pientalokiinteistöä 858-401-5-319 sekä osin myös naapuruston kiinteistöjä 858-401-5-347 ja 858-410-5-359, jotka ulottuvat vähäiseltä osin kaavamuutoksen kohteena olevalle AO-korttelialueelle.

### **Maanomistusolot ja aloite**

Kaava-alue on pääosin yksityisomistuksessa. Kunta omistaa vähäisesti kaavan pientalotonttia katualueen tuntumassa. Kaavoitus on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

### **Tavoitteet**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda edellytykset rivitalojen rakentamiselle.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden, Uudenmaan maakuntakaavan, vaihemaakuntakaavan, Tuusulan yleiskaavan ja yleiskaava 2040 ehdotuksen II sekä Tuusulan kunnan strategian tavoitteiden mukainen.

### **Kaavaratkaisu ja mitoitus**

Lainvoimaisen vuoden 1976 asemakaavan omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue (AO) muutetaan asuinpienalojen korttelialueeksi (AP). Se mahdollistaa rivi- ja paritalojen toteuttamisen. Suunnittelualue on noin 0,5 hehtaaria. Kaavaratkaisun pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala on 1200 k-m<sup>2</sup>. Lisärakennusoikeutta varastoille ja yhteistiloille on 120 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus on 500 k-m<sup>2</sup>, joten tontin kerrosala kasvaa 700 k m<sup>2</sup>. Kaavan viitesuunnitelman perusteella on edellytykset noin 17 uuden asunnon rakentamiselle, joten asukasmäärän lisäyksen voi arvioida olevan noin 24 - 40

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

henkilöä. Kaava-alueella on sitova tonttijako. Kaavassa on annettu määräyksiä julkisivuista ja kattomuodosta. Tontti sijaitsee Lahela-nimisellä vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (tunnus: 0185807).

### **Kaavatalous**

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia.

Kaavahankkeeseen liittyy maankäyttösopimus.

### **Muutokset luonnosvaiheen jälkeen**

Kaavaehdotuksen karttaan ja määräyksiin on tehty luonnosvaiheen jälkeen vähäisiä teknisiä tarkennuksia.

### **Kaavaratkaisun vaikutukset**

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa niin, että alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, jotka tiivistävät paikallisesti yhdyskuntarakennetta palveluiden ja liikkumisen kannalta hyvässä sijainnissa Tuusulassa. Hankkeen toteuttaminen edellyttää tontilla sijaitsevan omakotitalorakennuksen purkamista. Olemassa olevan kunnallistekniikan hyödyntäminen on taloudellisesti kannattavaa ja ekologisesti kestävä. Alue on jo nykyisellään eri vuosikymmeninä rakennettua ympäristöä. Voimassa olevassa asemakaavassa tontin ympäristössä on muun muassa rivitalorakentamista, jonka tonttitehokkuus vaihtelee  $e=0,2 - 0,29$  välillä. Kaavamuutoksessa esitetty tonttitehokkuus on noin  $e=0,29$ , mikä vastaa rakentamisen tehokkuutta ympäristössä. Alueen kaupunkikuva muuttuu paikallisesti hieman uudisrakentamisen myötä uutena ajallisena kerrostumana ja katunäkymä hieman muuttuu paikallisesti. Pientalorakentamisen ympäristöönsä liittymistä varmistetaan muun muassa kaavamääräyksillä julkisivu- ja kattomateriaaleista sekä kattomuodosta. Liikenne rivitalotontille on vähäistä, tavanomaista asumiseen liittyvää ajoa. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta teknisen huollon järjestämiseen, koska alueella on kunnallistekninen verkosto. Asukasmäärän lisäys lisää hieman kunnallisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää.

### **Kaavan aikaisempi käsittely**

Kaavahanke pohjaa kunnanhallituksen päätökseen 21.9.2020 § 349 lisätä hanke kaavoitussuunnitelmaan II-prioriteetin hankkeena.

Kaavoitustyö on kuulutettu vireille 24.3.2021.

Kuntakehityslautakunta päätti 10.3.2021 asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä viitesuunnitelmaluonnoksen nähtäville (MRL 30 §) ajalle 25.3. – 28.4.2021 mielipiteiden esittämistä varten.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Kirjallisia mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta saapui 6 kpl. Mielipiteet kohdistuivat pääosin esitettyyn rivitalorakentamiseen. Asuinalue tulisi rakentaa väljemmin ja huomioida puusto ja istutukset kadun varressa sekä näköesteenä tontin rajalla. Lisäksi mielipiteissä kehoitettiin huomioimaan alueen sijoittuminen Jussilan ja Mikkolan rakennetulle kulttuurialueelle ja Hyrylän taajaman kulttuurimaisema-alueeseen. Mielipiteisiin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Lausuntoja saatiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta 8 kpl. Lausunnoissa kommentoitiin suunnitelman olevan verrattain tiiviisti rakennettu ja kehoitettiin huomioimaan suunnitelman soveltuvuus vanhaan kylärakenteeseen ja Mikkolan asuinalueen ympäristöön. Lisäksi tulisi ottaa huomioon esteettömyys ja asuntojen soveltuvuus myös ikääntyneille ja liikuntarajoitteisille. Museovirasto ilmoitti Keski-Uudenmaan maakuntamuseon antavan asiasta lausunnon. HSL ei antanut lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lausuntohin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- asettaa laaditun Jussilantie 13 asemakaavamuutoksen nro 3636 sekä laaditut vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja viitesuunnitelmaluonnoksesta saatuihin kannanottoihin ja melipiteisiin
- asettaa Jussilantie 13 asemakaavamuutoksen nro 3636 ehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

### **Kunnanhallitus, 21.12.2021, § 474**

Valmistelija / lisätiedot:  
Petteri Erling  
petteri.erling@tuusula.fi  
asemakaava-arkkitehti

### **Liitteet**

- 1 Alueen sijainti, khall 21.12.2021
- 2 E Jussilantie 13 AK 297x840, khall 21.12.2021
- 3 E Jussilantie 13 AK\_selostus, khall 21.12.2021
- 4 E Jussilantie 13 Liitekooste, khall 21.12.2021
- 5 E Jussilantie\_13\_Liite-Asbesti-ja\_haitta-ainekartoitus\_sekä\_kuntotutkimus\_Raksystems, khall 21.12.2021

### **Ehdotus**

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kunnanhallitus päättää



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- hyväksyä laaditun Jussilantie 13, kaava nro 3636 asemakaavaehdotuksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet
- asettaa Jussilantie 13, kaava nro 3636 asemakaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Asemakaava-arkkitehti Petteri Erling selosti asiaa kokouksessa.

**Tiedoksi**

kaavoitus, Asko Honkanen

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**

**Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 21,30.03.2021**

**Ikäihmisten neuvosto, § 21,26.04.2021**

**Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 49,18.05.2021**

**Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 46,20.05.2021**

**Kuntakehityslautakunta, § 102,15.12.2021**

**Kunnanhallitus, § 475, 21.12.2021**

**§ 475**

**Kehitettävät kiinteistöt II, kaava nro 3627, asemakaavan muutosehdotus, 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 päiväkotij- 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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

jälkeen. Koska Fjällbon kaavoitus on perusteltua ottaa mukaan Kehitettävät kiinteistöt II -mosaiikkikaavaan, esitetään sen nostamista kärkihankkeeksi.

## 2. Harjula, Mesta ja Kievarin päiväkotia

Kolmesta kiinteistöstä muodostuva kokonaisuus, jolla sijaitsevat Kievarin päivä-koti ja teatteri Mesta. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa kokonaisuudessaan 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 päiväkotia-rakennus on suojeltu (sr). Tavoitteena on valmistella kaavamuuotos asumiseen valmiiksi tulevaisuutta varten. Steiner-päiväkotia ei ole toistaiseksi lopettamassa toimintaansa rakennuksessa. Kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä päiväkotia-rakennus 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 päiväkotia-rakennus sijaitsee Etelä-Tuusulassa Tuusulanväylän länsipuolella. Päiväkodin tontti rajautuu Etelärinteenpuiston kainaloon pientaloalueen laidalle. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-3). Tavoitteena on osoittaa tontti ympäröivän korttelirakenteen mukaisesti pientaloasutukseen. Päiväkotirakennuksella ei ole tunnistettuja kulttuurillisia arvoja.

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.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

### **Päätös**

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, valtuuston puheenjohtaja

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, kansliapäällikkö, 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.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

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

### **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, kansliapäällikkö

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 hyväksyi 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.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## **Päätös**

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, kansliapäällikkö

#### Liitteet

1 OAS lausuntopyyntö Kehitettävät kiinteistöt II, kvltk 19.11.2020

2 Kehitettävät kiinteistöt II OAS 8.10.2020, kvltk 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.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

### Ehdotus

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, kansliapäällikkö

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

Valmistelijat / 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



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

kaavoituksessa alueiden kulttuurihistorialliset arvot ja mahdolliset suojelukohteet. Museovirasto ilmoitti Keski-Uudenmaan maakuntamuseon antavan asiasta lausunnon. Uudenmaan liitto ei antanut lausuntoa osallistumis- ja 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.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

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.

## 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).

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

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.**

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

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.**

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

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.

---

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 toimenpideohjeen:

"Toimenpideohje Kuntakehityslautakunta toteaa, että jatkovalmistelussa Hirsintien kaavassa tulee ottaa huomioon tontille rakennettavaan taloon kaavamääräyksellä määrätty yhteisötila, normaalin taloyhtiön kerhotilan sijaan. Harjulan kaavassa tulee huomioida KKL 10.2.2021 11§ toimenpideohje: 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:

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

"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-äänien antoivat jäsenet Lundberg Vesa, Sipiläinen Johanna, Virtanen Jukka, Kuusisto Päivö, Kaukolampi Tiia, Palomäki Ulla, Rosenqvist Ulla, Mäki-Kuhna Mika ja ei-äänien 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 ongelmien välttämiseksi.

Asiantuntijana kokouksessa konsultti Maarit Suomenkorpi, Tengbom

---

### **Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 30.03.2021, § 21**

Valmistelijat / lisätiedot:

Marjo-Kaisa Konttinen, Heidi Hagman  
marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi, heidi.hagman@tuusula.fi  
osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori, kehittämisspällikkö

#### Liitteet

- 1 KKII lausuntopyyntö, asemakaavan muutosluonnos, hytelk 30.3.2021
- 2 KKII, valmisteluvaiheen kaavakartta, hytelk 30.3.2021
- 3 KKII, valmisteluvaiheen liitekooste, hytelk 30.3.2021

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

### **Perustelut**

Kuntakehityslautakunta pyytää lausuntopyyntönsä 10.3.2021 Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosluonnoksen nro 3627 hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausuntoa. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 26.4.2021.

### **Tiivistelmä**

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 suojeleminen. Kaava on ns. mosaiikkikaava, joka sisältää viisi erillistä kohdetta eri puolilta kuntaa, mutta mahdollistaa niiden kehittämisen yhtenä prosessina. Nyt nähtävillä oleva valmisteluvaiheen liitekooste sisältää päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joka korvaa aiemman Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan 3627 osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Suunnitelmaa on päivitetty seuraavilla tavoilla: Pajalan vanha koulu on poistettu asemakaavasta ja Harjulan osalta OAS rajausta on pienennetty.

#### 1. Fjällbon asuinrakennus

Fjällbon asuinrakennus sijaitsee Fjällbon puiston laidalla. Rakennus kaavoitetaan omalle tontilleen irralleen sitä ympäröivästä puistosta. Alueen kaavamääräys päivitetään ajantasaiseksi, ja kaavoituksen yhteydessä tutkitaan mahdollisuus lisärakentamiseen. Kaavoituksessa huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset arvot.

#### 2. Harjula

Kyseessä on kolmesta kiinteistöstä muodostuva kokonaisuus, jolla sijaitsevat Kievarin päiväkoti ja teatteri Mesta. Alueen eteläisin Kantakievarin kiinteistö on rakentamaton ja luonnontilainen. Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa alue kerrostalorakentamiseen yleiskaavaehdotuksen mukaisesti. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan tarve liikenteellisten ratkaisujen parantamiseksi laajemmalla alueella.

#### 4. Hirsitie

Mattilan päiväkodin entinen tontti sijaitsee Tuusulantien etelälaidalla lähellä Keravan rajaa. Päiväkodin tontti rajautuu kerrostalo- ja pientaloasutuksen vierelle. Päiväkotirakennus on purettu. Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa tontti viereisten kerrostalotonttien mukaisesti kerrostalorakentamiseen.

#### 5. Koppelipelto

Mikkolan päiväkoti on käytöstä poistuva päiväkotirakennus, joka sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella. Tavoitteena on osoittaa päiväkodin tontti ympäröivän rakenteen mukaisesti pientalorakentamista varten. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan myös mahdollisuudet asuinalueen laajentamiseksi myös leikkikentän alueelle.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta lausui syksyllä 2020 Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutos 3627 seuraavaa: Koppelipellon kohteessa hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan mielestä olisi hyvä tutkia mahdollisuutta, että asuinalueetta ei laajennettaisi leikkikentän alueelle vaan, että kenttä voitaisiin säilyttää lähiliikuntapaikkana siitäkin huolimatta, että Mikkolan koulun lähiliikuntapaikka sijaitsee kentän lähellä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Kaavanlaatijan vastine hyte-lautakunnan lausuntoon:

Tekeillä olevassa asemakaavan muutoksessa tutkitaan mahdollisuudet asuinalueen laajentamiseksi leikkikenttäalueelle, mutta pääosa puistosta säilyy virkistyskäytössä ja toiminnoille on mahdollista osoittaa uusi sijainti puistosta. Kaavaluonnosvaiheessa alueelle laaditaan kaksi vaihtoehtoa, joista toisessapuisto säilytetään ennallaan.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Heidi Hagman, kehittämisspäälikkö

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päättää

- keskustella lausunnon antamisesta Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosluonnoksesta. Lausunto laaditaan käydyn keskustelun pohjalta.

### **Päätös**

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päätti

- lausua Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutoksesta seuraavaa

### **Kehitettävät kiinteistöt II, asemakaavan muutos 3627, Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausunto**

#### **Fjällbon asuinrakennus**

Tähän mennessä Fjällbon virkistyskäyttöä on lisätty rakentamalla alueelle mm. nuotiopaikkoja. Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta pitää virkistyskäytön lisäämistä hyvänä suuntana, sillä tuusulalaisille on järven rannalla verrattain vähän virkistysmahdollisuuksia.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta ehdottaa Kehitettävät kiinteistöt II asemaakaavan muutokseen, että tontteja ei Fjällbon alueelle lisätä vaan mahdollisuutta Tuusulanjärven rantojen virkistyskäyttöön tulee lisätä. Rantatien alue on rakennettu tiiviisti jo nyt ja lautakunta katsoo, että ranta-alueet tulee säilyä jatkossakin kuntalaisten virkistyskäytössä. Kulkeminen ranta-alueille tulee kuitenkin taata niin, ettei sillä häiritä olemassa olevien rakennusten asukkaita.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta ehdottaa, että Fjällbon kohdalla esitetty vaihtoehto 1 toteutetaan niin, että alueelle ei sallittaisi lisärakentamista lainkaan vaan mahdollinen rakentaminen olisi ainoastaan virkistyskäyttöä tukevaa ympäristöön sopivaa kevyttä rakentamista.

#### **Koppelipelto**

Edellisessä lausunnossaan hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta on esittänyt, ettei Koppelipellon kohteessa asuinalueita laajennettaisi leikkikentän alueelle vaan leikkikenttä tulisi säilyttää lähiliikuntapaikkana jatkossakin. Edelliseen hyte-lautakunnan lausuntoon viitaten lautakunta esittää edelleen, että puisto ja leikkikenttä säilytettäisiin ennallaan.

---



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

## Ikäihmisten neuvosto, 26.04.2021, § 21

Valmistelijat / lisätiedot:  
Marjo-Kaisa Konttinen  
marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi  
osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

### Liitteet

- 1 KKII lausuntopyyntö
- 2 KKII, valmisteluvaiheen kaavakartta, ksltk 18.5.2021
- 3 KKII, valmisteluvaiheen liitekooste, ikne 26.4.2021

### Perustelut

Kuntakehityslautakunta pyytää lausuntopyynnössään 10.3.2021 Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosluonnoksen nro 3627 ikäihmisten neuvoston lausuntoa. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 26.4.2021.

### Tiivistelmä

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 viisi erillistä kohdetta eri puolilta kuntaa, mutta mahdollistaa niiden kehittämisen yhtenä prosessina. Nyt nähtävillä oleva valmisteluvaiheen liitekooste sisältää päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joka korvaa aiemman Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan 3627 osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Suunnitelmaa on päivitetty seuraavilla tavoilla: Pajalan vanha koulu on poistettu asemakaavasta ja Harjulan osalta OAS rajausta on pienennetty.

#### 1. Fjällbon asuinrakennus

Fjällbon asuinrakennus sijaitsee Fjällbon puiston laidalla. Rakennus kaavoitetaan omalle tontilleen irralleen sitä ympäröivästä puistosta. Alueen kaavamääräys päivitetään ajantasaiseksi, ja kaavoituksen yhteydessä tutkitaan mahdollisuus lisärakentamiseen. Kaavoituksessa huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset arvot.

#### 2. Harjula

Kyseessä on kolmesta kiinteistöstä muodostuva kokonaisuus, jolla sijaitsevat Kievarin päiväkotikoti ja teatteri Mesta. Alueen eteläisin Kantakievarin kiinteistö on rakentamaton ja luonnontilainen. Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa alue kerrostalorakentamiseen yleiskaavaehdotuksen mukaisesti. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan tarve liikenteellisten ratkaisujen parantamiseksi laajemmalla alueella.

#### 4. Hirsitie

Mattilan päiväkodin entinen tontti sijaitsee Tuusulantien etelälaidalla lähellä Keravan rajaa. Päiväkodin tontti rajautuu kerrostalo- ja pientaloasutuksen vierelle. Päiväkotirakennus on purettu. Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa tontti viereisten kerrostalotonttien mukaisesti kerrostalorakentamiseen.

#### 5. Koppelipelto

Mikkolan päiväkotikoti on käytöstä poistuva päiväkotirakennus, joka sijaitsee Hyrylän

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

keskustan länsipuolella. Tavoitteena on osoittaa päiväkodin tontti ympäröivän rakenteen mukaisesti pientalorakentamista varten. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan myös mahdollisuudet asuinalueen laajentamiseksi myös leikkikentän alueelle.

## **Kehitettävät kiinteistöt II, asemakaavan muutos 3627, Ikäihmisten neuvoston lausunto**

Fjällbon asuinrakennus

Tähän mennessä Fjällbon virkistyskäyttöä on lisätty rakentamalla alueelle mm. nuotiopaikkoja. Ikäihmisten neuvosto pitää virkistyskäytön lisäämistä hyvänä suuntana, sillä tuusulalaisille on järven rannalla verrattain vähän virkistysmahdollisuuksia.

Ikäihmisten neuvosto ehdottaa Kehitettävät kiinteistöt II asemaakaavan muutokseen, että tontteja ei Fjällbon alueelle lisätä vaan mahdollisuutta Tuusulanjärven rantojen virkistyskäyttöön tulee lisätä. Rantatien alue on rakennettu tiiviisti jo nyt ja neuvosto katsoo, että ranta-alueet tulee säilyä jatkossakin kuntalaisten virkistyskäytössä. Kulkeminen ranta-alueille tulee kuitenkin taata niin, ettei sillä häiritä olemassa olevien rakennusten asukkaita.

## **Ehdotus**

Esittelijä: Marjo-Kaisa Konttinen, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Ikäihmisten neuvosto päättää

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

---

Puheenjohtajan avattua keskustelun jäsen Petäjaniemi esitti seuraavaa muutosta lausuntoon

Lisätään virke: Neuvosto esittää, että Fjällbon kohdalla esitetty vaihtoehto 1 toteutetaan niin, että alueelle ei sallittaisi lisärakentamista lainkaan vaan mahdollinen rakentaminen olisi ainoastaan virkistyskäyttöä tukevaa ympäristöön sopivaa kevyttä rakentamista.

Lisäksi Petäjaniemi ehdotti lausuntoon lisättävän lauseen Koppelipellon kohteesta

Ikäihmisten neuvosto esittää, ettei Koppelipellon kohteessa asuinalueetta laajennettaisi leikkikentän alueelle vaan leikkikenttä tulisi säilyttää lähiliikuntapaikkana jatkossakin.

Neuvosto hyväksyi muutosesityksen yksimielisesti.

## **Päätös**

Ikäihmisten neuvosto päätti antaa asiasta alla olevan lausunnon

## **Kehitettävät kiinteistöt II, asemakaavan muutos 3627, Ikäihmisten neuvoston lausunto**

Fjällbon asuinrakennus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Tähän mennessä Fjällbon virkistyskäyttöä on lisätty rakentamalla alueelle mm. nuotiopaikkoja. Ikäihmisten neuvosto pitää virkistyskäytön lisäämistä hyvänä suuntana, sillä tuusulalaisille on järven rannalla verrattain vähän virkistysmahdollisuuksia.

Ikäihmisten neuvosto ehdottaa Kehitettävät kiinteistöt II asemaakaavan muutokseen, että tontteja ei Fjällbon alueelle lisätä vaan mahdollisuutta Tuusulanjärven rantojen virkistyskäyttöön tulee lisätä. Rantatien alue on rakennettu tiiviisti jo nyt ja neuvosto katsoo, että ranta-alueet tulee säilyä jatkossakin kuntalaisten virkistyskäytössä. Kulkeminen ranta-alueille tulee kuitenkin taata niin, ettei sillä häiritä olemassa olevien rakennusten asukkaita.

Neuvosto esittää, että Fjällbon kohdalla esitetty vaihtoehto 1 toteutetaan niin, että alueelle ei sallittaisi lisärakentamista lainkaan vaan mahdollinen rakentaminen olisi ainoastaan virkistyskäyttöä tukevaa ympäristöön sopivaa kevyttä rakentamista.

Koppelipelto

Ikäihmisten neuvosto esittää, ettei Koppelipellon kohteessa asuinalueita laajennettaisi leikkikentän alueelle vaan leikkikenttä tulisi säilyttää lähiliikuntapaikkana jatkossakin.

---

#### **Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 18.05.2021, § 49**

Valmistelijat / lisätiedot:

Virpi Lehmusvaara, Tiina Simons, Ulla Kinnunen, Risto Kanerva

virpi.lehmusvaara@tuusula.fi, tiina.simons@tuusula.fi, ulla.kinnunen@tuusula.fi, risto.kanerva@tuusula.fi

kansliapäällikkö, sivistysjohtaja, kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, vapaa-aikapalveluiden päällikkö

#### **Liitteet**

1 Kehitettävät kiinteistöt II, lausuntopyyntö, ksltk 18.5.2021

2 Kaavaselostus\_ksltk 18.5.2021

3 KKII, valmisteluvaiheen kaavakartta, ksltk 18.5.2021

4 KKII, valmisteluvaiheen liitekooste, ksltk 18.5.2021

#### **Perustelut**

Kuntakehityslautakunta pyytää lausuntopyyntössään 10.3.2021 Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosluonnoksen nro 3627 kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausuntoa. Lausunnon antamiseen on saatu jatkoaikaa 24.5. asti.

#### **Tiivistelmä**

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 suojeleminen. Kaava on ns. mosaiikkikaava, joka sisältää viisi erillistä kohdetta eri puolilta kuntaa, mutta mahdollistaa niiden kehittämisen yhtenä prosessina. Nyt nähtävillä oleva valmisteluvaiheen liitekooste

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

sisältää päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joka korvaa aiemman Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan 3627 osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Suunnitelmaa on päivitetty seuraavilla tavoilla: Pajalan vanha koulu on poistettu asemakaavasta ja Harjulan osalta OAS rajausta on pienennetty.

#### 1. Fjällbon asuinrakennus

Fjällbon asuinrakennus sijaitsee Fjällbon puiston laidalla. Rakennus kaavoitetaan omalle tontilleen irralleen sitä ympäröivästä puistosta. Alueen kaavamääräys päivitetään ajantasaiseksi, ja kaavoituksen yhteydessä tutkitaan mahdollisuus lisärakentamiseen. Kaavoituksessa huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset arvot.

#### 2. Harjula

Kyseessä on kolmesta kiinteistöstä muodostuva kokonaisuus, jolla sijaitsevat Kieverin päiväkotikiinteistö ja teatteri Mesta. Alueen eteläisin Kantakieverin kiinteistö on rakentamaton ja luonnontilainen. Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa alue kerrostalorakentamiseen yleiskaavaehdotuksen mukaisesti. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan tarve liikenteellisten ratkaisujen parantamiseksi laajemmalla alueella.

#### 4. Hirsitie

Mattilan päiväkodin entinen tontti sijaitsee Tuusulantien etelälaidalla lähellä Keravan rajaa. Päiväkodin tontti rajautuu kerrostalo- ja pientaloasutuksen vierelle. Päiväkotirakennus on purettu. Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa tontti viereisten kerrostalotonttien mukaisesti kerrostalorakentamiseen.

#### 5. Koppelipelto

Mikkolan päiväkotikiinteistö on käytöstä poistuva päiväkotirakennus, joka sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella. Tavoitteena on osoittaa päiväkodin tontti ympäröivän rakenteen mukaisesti pientalorakentamista varten. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan myös mahdollisuudet asuinalueen laajentamiseksi myös leikkikentän alueelle.

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

Fjällbon osalta VE-1 on kannatettava kehittämissuunta ja vastaa lautakunnan aikaisemmin annettuja lausuntoja. Kokous 21.4. "Fjällbon mahdollinen ja nykyisen asuinrakennuksen korvaava rakentaminen on oltava vain vähäistä ja pelkästään Fjällbon puistoa ja sen käyttöä palvelevaa rakentamista."

Harjulan osalta suunnitelmiin ei ole huomautettavaa.

Hirsitien osalta suunnitelmiin ei huomautettavaa.

Koppelipellon osalta VE-1 on kannatettava, jossa puistoaluetta jää enemmän asukkaiden virkistyskäyttöön.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, kansliapäällikkö

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää antaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosluonnoksesta nro 3627 asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

---

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Puheenjohtajan avattua keskustelun, puheenjohtaja Salonen esitti lausuntoa muutettavan Fjällbon osalta seuraavasti:

Fjällbon osalta kasvatus- ja sivistyslautakunta toteaa, että Fjällbon mahdollinen ja nykyisen asuinrakennuksen korvaava rakentaminen on oltava vain vähäistä ja pelkästään Fjällbon puistoa ja sen käyttöä palvelevaa rakentamista.

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti puheenjohtajan esittämän täydennyksen lausuntoon.

### **Päätös**

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päätti antaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosluonnoksesta nro 3627 seuraavan lausunnon:

Fjällbon osalta kasvatus- ja sivistyslautakunta toteaa, että Fjällbon mahdollinen ja nykyisen asuinrakennuksen korvaava rakentaminen on oltava vain vähäistä ja pelkästään Fjällbon puistoa ja sen käyttöä palvelevaa rakentamista.

Harjulan osalta suunnitelmiin ei ole huomautettavaa.

Hirsitien osalta suunnitelmiin ei huomautettavaa.

Koppelipellon osalta VE-1 on kannatettava, jossa puistoaluetta jää enemmän asukkaiden virkistyskäyttöön.

---

## **Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 20.05.2021, § 46**

Valmistelijat / lisätiedot:

Risto Kanerva, Ulla Kinnunen, Virpi Lehmusvaara, Tiina Simons

risto.kanerva@tuusula.fi, ulla.kinnunen@tuusula.fi, virpi.lehmusvaara@tuusula.fi, tiina.simons@tuusula.fi

vapaa-aikapalveluiden päällikkö, kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, kansliapäällikkö, sivistysjohtaja

### Liitteet

1 Kehitettävät kiinteistöt II, lausuntopyyntö, kvltk 20.5.2021

2 KKII, valmisteluvaiheen kaavakartta, kvltk 20.5.2021

3 Kaavaselostus\_kvltk 20.5.2021

4 KKII, valmisteluvaiheen liitekooste, kvltk 20.5.2021

### **Perustelut**

Kuntakehityslautakunta pyytää lausuntopyyntönsä 10.3.2021 Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosluonnoksen nro 3627 kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausuntoa. Lausunnon antamiseen on saatu jatkoaikaa 24.5. asti.

### **Tiivistelmä**

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 viisi erillistä kohdetta eri puolilta kuntaa, mutta mahdollistaa niiden kehittämisen yhtenä prosessina. Nyt nähtävillä oleva valmisteluvaiheen liitekooste

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

sisältää päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joka korvaa aiemman Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan 3627 osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Suunnitelmaa on päivitetty seuraavilla tavoilla: Pajalan vanha koulu on poistettu asemakaavasta ja Harjulan osalta OAS rajausta on pienennetty.

#### 1. Fjällbon asuinrakennus

Fjällbon asuinrakennus sijaitsee Fjällbon puiston laidalla. Rakennus kaavoitetaan omalle tontilleen irralleen sitä ympäröivästä puistosta. Alueen kaavamääräys päivitetään ajantasaiseksi, ja kaavoituksen yhteydessä tutkitaan mahdollisuus lisärakentamiseen. Kaavoituksessa huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset arvot.

#### 2. Harjula

Kyseessä on kolmesta kiinteistöstä muodostuva kokonaisuus, jolla sijaitsevat Kieverin päiväkotikoti ja teatteri Mesta. Alueen eteläisin Kantakieverin kiinteistö on rakentamaton ja luonnontilainen. Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa alue kerrostalorakentamiseen yleiskaavaehdotuksen mukaisesti. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan tarve liikenteellisten ratkaisujen parantamiseksi laajemmalla alueella.

#### 4. Hirsitie

Mattilan päiväkodin entinen tontti sijaitsee Tuusulantien etelälaidalla lähellä Keravan rajaa. Päiväkodin tontti rajautuu kerrostalo- ja pientaloasutuksen vierelle. Päiväkotirakennus on purettu. Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa tontti viereisten kerrostalotonttien mukaisesti kerrostalorakentamiseen.

#### 5. Koppelipelto

Mikkolan päiväkotikoti on käytöstä poistuva päiväkotirakennus, joka sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella. Tavoitteena on osoittaa päiväkodin tontti ympäröivän rakenteen mukaisesti pientalorakentamista varten. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan myös mahdollisuudet asuinalueen laajentamiseksi myös leikkikentän alueelle.

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

Fjällbon osalta VE-1 on kannatettava kehittämissuunta ja vastaa lautakunnan aikaisemmin annettuja lausuntoja. Kokous 21.4. "Fjällbon mahdollinen ja nykyisen asuinrakennuksen korvaava rakentaminen on oltava vain vähäistä ja pelkästään Fjällbon puistoa ja sen käyttöä palvelevaa rakentamista."

Harjulan osalta suunnitelmiin ei ole huomautettavaa.

Hirsitien osalta suunnitelmiin ei huomautettavaa.

Koppelipellon osalta VE-1 on kannatettava, jossa puistoaluetta jää enemmän asukkaiden virkistyskäyttöön.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, kansliapäällikkö

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

---

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Puheenjohtajan avattua keskustelun, jäsen Meckelborg esitti lausuntoa muutettavan Fjällbon osalta seuraavasti:

Fjällbon osalta kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta toteaa, että Fjällbon mahdollinen ja nykyisen asuinrakennuksen korvaava rakentaminen on oltava vain vähäistä ja pelkästään Fjällbon puistoa ja sen käyttöä palvelevaa rakentamista.

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti jäsen Meckelborgin esittämän täydennyksen lausuntoon.

### **Päätös**

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti antaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosluonnoksesta nro 3627 seuraavan lausunnon:

Fjällbon osalta kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta toteaa, että Fjällbon mahdollinen ja nykyisen asuinrakennuksen korvaava rakentaminen on oltava vain vähäistä ja pelkästään Fjällbon puistoa ja sen käyttöä palvelevaa rakentamista.

Harjulan osalta suunnitelmiin ei ole huomautettavaa.

Hirsitien osalta suunnitelmiin ei huomautettavaa.

Koppelipellon osalta VE-1 on kannatettava, jossa puistoaluetta jää enemmän asukkaiden virkistyskäyttöön.

---

## **Kuntakehityslautakunta, 15.12.2021, § 102**

Valmistelijat / lisätiedot:

Petteri Erling  
petteri.erling@tuusula.fi  
asemakaava-arkkitehti

### Liitteet

- 1 Alueiden sijainti KKL 15.12.2021
- 2 E 3627 Kaavakartta ja määräykset KKL 15.12.2021
- 3 E Kehitettävät kiinteistöt II, AK\_selostus 15.12.2021
- 4 E Kehitettävät kiinteistöt II, liitekooste, KKL 15.12.2021

### **Kaava-alueiden sijainti**

Asemakaavamuutos koskee kolmea erillistä aluetta Hyrylässä: Fjällbonpuiston kiinteistö 858-405-59-0 Krapissa, Hirsitien kiinteistö 858-405-5-107 Mattilassa ja Koppelipellon kiinteistö 858-401-2-244 (Mikkolan päiväkodin tontti) Mikkolassa.

Paijalan vanhan koulun alue ja Harjulan alue on poistettu kaavaehdotuksesta ja valmistellaan jatkossa myöhemmin omina erillisinä kaavahankkeinaan.

### **Aloite ja maanomistusolot**

Asemakaavan muutoksen valmistelu on käynnistynyt kunnan aloitteesta.

Tuusulan kunta omistaa pääosin kaikki kolme kaavan aluetta. Kuitenkin Fjällbonpuiston kaava-alueeseen kuuluu vähäisessä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

määrin kaakkoiskulmallaan, katuosoitteen Ilmari Kiannon kuja 1c erillispientalojen korttelialueen (AO) yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä 858-405-6-269. Lisäksi Hirsitien kaava-alueeseen mukaan rajautuu vähäisessä määrin kiinteistön kaakkoispuolista, katuosoitteen Vesatie 7 asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä 858-405-5-148.

### **Tavoitteet**

Tuusulan kunnalla on kiinteistöjä, joille ei ole käyttöä. Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä ja tarkastella niiden käyttötarkoituksia.

### **Kaavaratkaisu ja mitoitus**

Kaavassa Tuusulanjärven ja Aleksis Kiven kujan välinen Fjällbonpuisto on kaavaehdotuksessa määrätty puistoksi (VP), pääosan sen alueesta ollessa nyt yleistä korttelialuetta (Y/s). Puistoon on osoitettu rakennusala ka-2 -merkinnällä, johon saa rakentaa puiston käyttöä palvelevia rakennuksen esimerkiksi kahvilan, olemassa oleva leikkipuiston alueen osa (le) sekä jalankulun, polkupyöräilyn ja huoltoajon reitit (pp/h). Lisäksi puistoon on osoitettu rantavyöhyke, jolla puusto säilytetään. Puistossa sijaitsevat leikkimökki ja huvimaja on osoitettu kaavassa suojelumerkinnällä sr-32. Puistoa palveleva pysäköintialue on osoitettu ajantasakaavan mukaisesti autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Kaavaratkaisun rakennusoikeus on edellä mainitulla ka-2-rakennusosalalla 250 k-m<sup>2</sup>. Fjällbonpuiston alueen rakennusoikeus pienenee 1750 k-m<sup>2</sup> kaavaehdotuksessa, koska nyt lainvoimaisessa kaavassa alueella on rakennusoikeutta 2000 k-m<sup>2</sup>.

Hirsitien tuntumassa, kerros- ja pientalorakentamisen naapurissa, sairaaloden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (Y) muutetaan AKS-varaukseksi asuinkerrostaloja varten, johon saa rakentaa myös ikäihmisten asuntoja, palvelu- tai erityisasumista sekä edellisiin liittyviä palvelutiloja. Tontilla sijainnut Mattilan päiväkotitoimitus on purettu aiemmin. Kaavaratkaisun rakennusoikeus on 2000 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta tonttitehokkuudella 0,4, joka vastaa 1200 k-m<sup>2</sup>:n kerrosalaa. Siten alueen kerrosala kasvaa noin 800 k-m<sup>2</sup>. Uusia asuntoja muodostuu noin 40 kpl.

Koppelipellon alueella Mikkolan päiväkotitoimitus on käytöstä poistuva päiväkotirakennus, joka sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella. Kaava-alue sijaitsee nykyisellä pientaloalueella. Korttelialueen käyttötarkoitus muutetaan yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alueelle laadittiin kaavaluonnosvaiheessa kaksi vaihtoehtoa, joista ehdotukseen valittiin vaihtoehto, jossa lainvoimaisen kaavan leikkikenttäalue (UL) säilytettiin ja se rajattiin pois kaavaehdotuksesta. Kaavan toteuttaminen edellyttää päiväkotirakennuksen purkamista. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on 800 k-m<sup>2</sup> ja kaavaehdotuksen on 600 k-m<sup>2</sup>. Alueen rakennusoikeus pienenee 200 k-m<sup>2</sup>. Uusia asuntoja muodostuu 4 kpl. AO-korttelialuetta on noin 2 900 m<sup>2</sup> ja uusia asuntoja 4 kpl, erillispientaloina toteutettuna.

### **Muutokset luonnosvaiheen jälkeen**



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Fjällbonpuiston viheralue on muutettu VP/s-alueesta VP-alueeksi ja sen kulkureitit on muutettu yleisestä jalankulusta jalankulun, pyöräilyn ja huoltoajoa varten. Luonnosvaiheessa kaavarajauksessa mukana ollut erillispientalojen korttelialue (AO) on poistettu kaavaehdotuksesta.

Mattilan entisen päiväkodin tontin käyttötarkoitus on kaavaluonnoksessa ollut asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Kaavaehdotukseen se kuitenkin muutettiin asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myös ikäihmisten asuntoja, palvelu- tai erityisasumista sekä edellisiin liittyviä palvelutiloja (AKS). Samalla rakennusoikeutta on lisätty kaavaluonnoksessa esitettyyn 250 k-m<sup>2</sup> enemmän.

Koppelpellon asemakaavamuutoksen ehdotuksessa on poistettu leikkikenttäalue (UL) kaava-alueen rajauksesta.

### **Kaavatalous**

Fjällbonpuiston hoidosta aiheutuu kunnalle jo nykyisellään kustannuksia, mutta kaavan toteuttaminen ei aiheuta uusia kustannuksia.

Hirsitien alueen kaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Nykyisen kunnallistekniikan hyödyntäminen on taloudellisesti kannattavaa. Kunta saa tuloja tontin myynnistä tai vuokraamisesta.

Koppelpellon uusille tonteille tulee johtaa vesijohdot ja viemärit, mistä aiheutuu kustannuksia. Kaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunta saa tuloja tonttien myynnistä tai vuokraamisesta.

### **Kaavaratkaisun vaikutukset**

Fjällbonpuiston osalta kaavamuutoksen alueella olevan asuinrakennuksen tullessa elinkaarensa päähän, sen tilalle voidaan rakentaa ainoastaan puiston käyttöä palvelevaa rakentamista esimerkiksi kahvilan. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta Fjällbon arvokkaaseen rantametsään. Rantavyöhykkeen puusto säilytetään kaavassa luontoarvojen takia. Puisto on aktiivisessa käytössä, joten kaavan alueella sijaitseva pysäköintialue on tarpeen. Kaavaratkaisulla muutetaan asemakaava vastamaan toteutunutta tilannetta, joka on puisto. Siten ympäristökuva säilyy ennallaan. Huvimajan ja leikkimökin suojelu kaavassa, säilyttää niiden kulttuurihistorialliset arvot osana puiston historiaa ja Tuusulan rantatien alueen rakennuskulttuuria. Kaavamuutoksella alueella säilyy laaja rakentamaton puustoinen puistoalue. Puusto toimii hiilinieluna ja sitoo hiilidioksidia varastoksi puustoon ja maaperään. Kaavamuutos vähentää pinnoitettuja alueita ja lisää siten vettä läpäisevää pintaa. Kaavan luomalla virkistyskäytön toteuttamisella on myönteinen merkitys terveellisyyden ja toimintamahdollisuuksiin ja sosiaalsiin oloihin. Virkistystoimintaa palvelevan pienimuotoisen kioskin tai kesäkahvilan rakentaminen voi tuoda alueelle muutamia uusia työpaikkoja.

Hirsitien alueella kaava mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisen, muutettaessa entisen päiväkodin tontti kerrostalotontiksi. Rakentaminen liittyy naapurustossa olevaan kerrostalorakentamiseen Tuusulantien varrella. Aiempi päiväkodin saattoliikenne korvautuu kerrostalojen myötä tavanomaisella asukasliikenteellä. Alueen kaupunkikuva muuttuu uusien kerrostalojen myötä. Kaavassa luo määräyksillään edellytyksiä hulevesien hallinnalle. Päiväkot

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

tontilla lopetti toimintansa vuonna 2019 ja noin yhden kilometrin päähän kaava-alueelta rakentuva Kirkonkylän kampus luo edellytykset uusille päiväkotipalveluille. Uusien asuintonttien toteuttaminen lisää alueen asukkaita. Kaava mahdollistaa myös palveluasumisen sijoittumisen alueelle. Asukasmäärän lisäys lisää hieman kunnallisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää.

Koppelipellon kaava-alueella ratkaisu tiivistää hieman asumisen taajamarakennetta neljällä uudella erillispientalon rakentamisella. Rakentaminen liittyy alueelle tyyppilliseen pientalorakentamiseen sekä nykyisiin liikenteellisiin ja kunnallisiin verkostoihin. Päiväkodin toiminnasta aiheutunut saattoliikenne korvautuu tavanomaisella asukasliikenteellä, joka on vähäistä ja tavanomaista asumiseen liittyvää ajoa. Alueen ympäristökuva muuttuu uusien pientalojen myötä, luoden uusia ajallisia kerrostumia. Kaavassa on annettu määräyksiä uudisrakennusten sovittamisesta olemassa olevaan ympäristöön. Erillispientalojen myötä katunäkymä muuttuu jonkin verran. Uudisrakentaminen toteutuu nykyiseen rakenteeseen, kunnallisteknisten ja liikenteellisten verkostojen yhteyteen, hyvien julkisten ja kevyenliikenteen yhteyksien tuntumaan, mikä tukee kestävästä kehitystä ja vähäpäästöisten liikkumismuotojen käyttöä. Päiväkotipalvelut siirtyvät uusiin tiloihin Martta Wendelinin päiväkotitoimituksessa noin 0,5 km päähän suunnittelualueelta. Uusien asuintonttien toteuttaminen lisää alueen asukkaita, mikä lisää hieman kunnallisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää. Päiväkodin siirtymisen myötä työpaikat siirtyvät alueelta toisaalle.

### **Kaavan aikaisempi käsittely**

Kaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu 21.10.2020.

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

Kuntakehityslautakunta: 10.3.2021.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä (MRL 62 §): 25.3. – 26.4.2021.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteet asemakaavaluonnoksesta kohdistuivat pääasiassa Fjällbohon, jonka kaavoittamista osittain asuinrakentamiselle vastustettiin. Koppelipellon osalta mielipiteenjättäjät puolsivat vaihtoehdon 1 toteuttamista, jotta puistoalue ja leikkikenttä jäävät kokonaisuudessaan alueen asukkaiden virkistyskäyttöön. Hirsitien osalta mielipiteissä tuotiin esille huoli Hirsitien turvallisuudesta, melusta ja ruuhkautumisesta uusien kerrostalojen aiheuttaman liikenteen vuoksi. Osa mielipiteenjättäjistä pitää kerroslukua IV liian korkeana alueelle. Kirjallisia mielipiteitä saapui 54 kpl. Mielipiteisiin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista ja lausunnoista**

Asemakaavaluonnoksesta saapui 14 viranomaislausuntoa. HSL ilmoitti ettei Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ole lausuttavaa kaavasehdotuksesta.

Uudenmaanliitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa. Museovirasto ilmoitti, että Keski-Uudenmaan maakuntamuseo antaa asiasta lausunnon. Uudenmaan ELY-keskus ilmoitti, että pohjavesien suojelua koskeva määräys on riittävä ja kaavan vaikutuksia pohjaveteen on arvioitu riittävästi. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus huomautti lausunnossaan määräyksen täsmentämistä niin, että rakentaminen tulee toteuttaa

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

vähintään kaksi metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Caruna ilmaisi muuntamon tarpeesta puistoalueelle kohteessa Koppelipelto. Teliällä ei ole tällä hetkellä tiedossa uusia tarpeita kohteissa. Suuri osa lausunnoista kohdistui Fjällbohon, jonka kaavoittamista osittain asuinrakentamiselle ei pidetty hyvänä ratkaisuna. Tuusulan kunnanvaltuuston keskiryhmä, Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry, Ikäihmisten neuvosto ja Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta nostivat esille vaihtoehdon, jossa Fjällbon asuinrakennuksen tullessa elinkaarensa päähän, alueelle toteutettaisiin ainoastaan puiston virkistyskäyttöä tukevaa vähäistä rakentamista, jolloin koko alue voitaisiin kaavoittaa kokonaan puistoksi. Kasvatus- ja sivistyslautakunta sekä Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta kannattivat kaavoituksen jatkamista vaihto-ehdon 1 pohjalta. Koppelipellon osalta lausunnoissaan Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry, Ikäihmisten neuvosto, Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, Kasvatus- ja sivistyslautakunta sekä Kulttuuri- ja vapaa-ajan lautakunta puolsivat vaihtoehdon 1 toteuttamista, jotta puistoalue ja leikkikenttä jäävät kokonaisuudessaan alueen asukkaiden virkistyskäyttöön. Lausuntojen perusteella Fjällbon osalta kaavoitusta jatkettiin niin, että alueelle ei osoiteta ollenkaan asuinrakentamista. Puistossa sallitaan vain puiston käyttöä palveleva vähäinen rakentaminen.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosehdotuksen nro 3627 ja laaditut vastineet asemakaavamuutoksen luonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
- asettaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosehdotuksen nro 3627 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

### **Kunnanhallitus, 21.12.2021, § 475**

Valmistelija / lisätiedot:  
Petteri Erling  
petteri.erling@tuusula.fi  
asemakaava-arkkitehti

### **Liitteet**

- 1 Alueiden sijainti, khall 21.12.2021
- 2 E 3627 Kaavakartta ja määräykset, khall 21.12.2021
- 3 E Kehitettävät kiinteistöt II, AK\_selostus, khall 21.12.2021

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

4 E Kehitettävät kiinteistöt II, liitekooste, khall 21.12.2021

**Ehdotus**

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosehdotuksen nro 3627 ja laaditut vastineet asemakaavamuutoksen luonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
- asettaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosehdotuksen nro 3627 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Asemakaava-arkkitehti Petteri Erling selosti asiaa kokouksessa.

**Tiedoksi**

kaavoitus, Asko Honkanen, Petteri Erling

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

## § 476

### Tuusulan kunnan omistamien osakehuoneistojen myynti Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:lle

TUUDno-2021-2842

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

#### Liitteet

1 Myytävät huoneistot, khall 21.12.2021  
Verkkojulkisuus rajoitettu

#### Perustelut

Tuusulan kunta omistaa on yhdeksän (9) asuinhuoneistoa, jotka sijaitsevat eri asunto-osakeyhtiöissä Etelä-Tuusulan ja Jokelan alueella. Taloyhtiöt ovat valmistuneet vuosina 1964–1984. Kunnan asuntotoimi on vuokrannut asunnot tavanomaisin ehdoin yksityishenkilöille. Kunta ei omista muita huoneistoja asunto-osakeyhtiöissä.

Huoneistot ovat pääosin alkuperäisessä kunnossa ja ne kaipaavat pintojen päivitystä sekä saneerauksia kylpyhuoneiden ja keittiöiden osalta. Ainostaan kahteen huoneistoon on tehty kattava linjasaneeraus.

Kunta on neuvotellut asuntojen myymisestä Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n (jäljempänä "Tukuki") kanssa. Kunta on teettänyt hinta-arviot kohteista. Velaton hinta-arvio yhdeksästä huoneistosta on yhteensä 740 000 euroa. Viiden prosentin tukkualennus huomioon ottaen velaton hinta asettuisi 703 000 euroon. Huoneistoja rasittaa yhteensä 96 470 euron osuus taloyhtiöiden lainoista (tilanne 10/2021). Yhtiölainat huomioiden kauppahinnaksi muodostuisi 606 530 euroa. Liitteessä erittely myytävistä huoneistoista.

Tuusulan kunnan tavoitteena on tehostaa pääoman käyttöä ja keskittyä ydintoimintoihinsa. Asunto-osakkeiden myynnistä saatavat varat käytetään kunnan investointien kattamiseen. Kunnan ei ole myöskään enää tarkoituksenmukaista hallinnoida ja ylläpitää pientä huoneistomäärää. Tukuki pystyy ammattimaisena toimijana hoitamaan tehokkaammin kaikki asuntojen vuokraukseen liittyvät tehtävät. Kunnan tavoitteena on keskittää kaikki vuokra-asumiseen liittyvät palvelut Tukukille.

Huoneistot myydään normaaleilla kauppaehdoilla. Omistusoikeus siirtyy ostajalle kaupantekopäivänä maksun tapahduttua. Kunta vastaa yhtiövastikkeista ja muista yhtiölle suoritettavista maksuista hallinnan luovutukseen saakka, mistä lähtien niistä vastaa Tukuki.

#### Ehdotus

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kunnanhallitus päättää

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- myydä Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:lle edellä nimetyt yhdeksän asuinhuoneistoa 606 530 euron kauppahinnalla
- että ostaja ottaa vastatakseen huoneistoja koskevan velkaosuuden 96 470 euroa (tilanne 10/2021)
- että huoneistot myydään tavanomaisilla kauppaehdoilla siinä kunnossa kuin ne nyt ovat
- että huoneistojen omistusoikeus siirtyy ostajalle kun kauppahinta on maksettu
- oikeuttaa talousjohtaja Markku Vehmaksen tai hänen sijaisensa allekirjoittamaan kauppakirjan
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Talousjohtaja Markku Vehmas selosti asiaa kokouksessa.

### **Tiedoksi**

Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy, talouden ohjaus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 477

### Talousarvio 2022, täytäntöönpano-ohje

TUUDno-2021-1432

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

#### Liitteet

1 Vuoden 2022 talousarvion täytäntöönpano-ohje, khall 21.12.2021

Talousarvio on kunnan tärkein talouden ja toiminnan ohjauksen väline. Valtuusto on hyväksynyt kokouksessaan 13.12.2021 talousarvion vuodelle 2022. Samalla hyväksyttiin myös vuosia 2022–2026 koskeva taloussuunnitelma sekä vuosien 2022–2026 investointisuunnitelma.

Talousarvion täytäntöönpano-ohjeen tarkoituksena on antaa talousarviossa määriteltyjä tavoitteita ja toimenpiteitä täydentäviä konkreettisia ohjeita, joita noudatetaan valtuuston hyväksymän talousarvion täytäntöönpanossa ja seurannassa. Toimialueet vastaavat ohjeen viemisestä käytäntöön.

#### Ehdotus

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä liitteenä olevan talousarvion täytäntöönpano-ohjeen vuodelle 2022.

#### Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Talousjohtaja Markku Vehmas selosti asiaa kokouksessa.

#### Tiedoksi

toimialueet

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 478

### Laskujen ja maksuunpanojen hyväksyjät vuonna 2022, yleishallinto ja johdon tuki sekä yhteiset palvelut

TUUDno-2021-2813

Valmistelija / lisätiedot:

Heli Hippeläinen

heli.hippelainen@tuusula.fi

talouspäällikkö

Kunnan toimielimet määräävät ne henkilöt, jotka toimielinten puolesta hyväksyvät kunnan suoritettavat menot ja kunnalle kannettavat tulot. Päätös laskujen ja maksuunpanojen hyväksymisestä 1.1.2022 alkaen esitetään tehtäväksi toistaiseksi voimassa olevana.

#### Ehdotus

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kunnanhallitus päättää 1.1.2022 alkaen

- että **kansliapäälliköllä** on oikeus hyväksyä kaikki muut paitsi itseään koskevat kunnalle osoitetut laskut ja kunnan maksuunpanot
- oikeuttaa seuraavat henkilöt hyväksymään kunnan suoritettavia menoja ja kunnalle kannettavia tuloja:

#### **pormestari** hyväksyy

- kansliapäällikköä koskevat laskut ja maksuunpanot
- seuraavien palveluyksiköiden laskut ja maksuunpanot: edustus ja suhdetoiminta, kansainvälinen toiminta ja kuntayhteistyö

#### **esimiesasemassa oleva** hyväksyy

- alaistaan koskevat laskut ja maksuunpanot

#### **kansliapäällikkö** hyväksyy

- seuraavien palveluyksiköiden laskut ja maksuunpanot: kunnanjohto, viestintä, projektit, Hyte-lautakunta, strateginen suunnittelu, yhteistoimintaosuudet ja jäsenmaksut, Keusote kuntayhtymäostot ja pelastustoimi

#### **kehittämispäällikkö** hyväksyy

- palveluyksikön osallisuus laskut ja maksuunpanot

#### **ympäristökeskuksen johtaja** hyväksyy

- palvelualueella Keski-Uudenmaan ympäristökeskus palveluyksikön ympäristökeskuksen hallinto laskut ja maksuunpanot



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- voi hyväksyä palvelualueen Keski-Uudenmaan ympäristökeskus kaikki laskut ja maksuunpanot

#### **ympäristövalvontapäällikkö** hyväksyy

- palvelualueella Keski-Uudenmaan ympäristökeskus palveluyksikön ympäristövalvonta laskut ja maksuunpanot

#### **ympäristönsuojelupäällikkö** hyväksyy

- palvelualueella Keski-Uudenmaan ympäristökeskus palveluyksikön ympäristönsuojelu laskut ja maksuunpanot

#### **terveysvalvonnan päällikkö** hyväksyy

- palvelualueella Keski-Uudenmaan ympäristökeskus palveluyksikön terveysvalvonta laskut ja maksuunpanot

#### **eläinlääkintähuollon päällikkö** hyväksyy

- palvelualueella Keski-Uudenmaan ympäristökeskus palveluyksikön eläinlääkintähuolto laskut ja maksuunpanot

#### **yhteiset palvelut toimialueen johtaja voi** hyväksyä

- toimialueen yhteiset palvelut kaikki laskut ja maksuunpanot

#### **henkilöstöjohtaja**

- hyväksyy palvelualueella henkilöstöpalvelut ja kohdennettu asiakastyö palveluyksikön henkilöstöpalvelut laskut ja maksuunpanot
- voi hyväksyä palvelualueella henkilöstöpalvelut ja kohdennettu asiakastyö kaikki laskut ja maksuunpanot

#### **maahanmuutto- ja työllisyysasioiden päällikkö** hyväksyy

- palvelualueella henkilöstöpalvelut ja kohdennettu asiakastyö kustannuspaikkaryhmän maahanmuuttaja- ja työllisyyspalvelut laskut ja maksuunpanot

#### **ohjaamopalvelupäällikkö** hyväksyy

- palvelualueella henkilöstöpalvelut ja kohdennettu asiakastyö kustannuspaikkaryhmän ohjaamopalvelut laskut ja maksuunpanot

#### **turvallisuuspäällikkö** hyväksyy

- palvelualueella henkilöstöpalvelut ja kohdennettu asiakastyö kustannuspaikkaryhmän turvallisuus ja varautuminen laskut ja maksuunpanot

#### **hallintojohtaja** hyväksyy

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- palvelualueella hallinto- ja asiakaspalvelut palveluyksiköiden päätöksenteon tuki ja lainopilliset palvelut sekä asiakaspalvelut laskut ja maksuunpanot
- kunnanhallituksen käyttövarausmäärärahaa koskevat laskut ja maksuunpanot

#### **johtava yleinen edunvalvoja hyväksyy**

- palvelualueella hallinto- ja asiakaspalvelut palveluyksikön holhoustoimen edunvalvontapalvelut yksikön laskut ja maksuunpanot

#### **talousjohtaja hyväksyy**

- eri palveluyksiköiden yhteisistä toiminnoista (monistus, kopiointi, toimistotarvikkeet, ilmoitukset ja kuulutukset, posti- ja puhelinmaksut sekä muut yhteiset menot) johtuvat laskut ja maksuunpanot
- palvelualueella talouden ohjaus palveluyksiköiden controller-palvelut sekä konsernivalvonta ja omistajaohjaus laskut ja maksuunpanot
- investointiosassa kunnanhallituksen seuraavat menot: maa- ja vesialueet, kiinteät rakenteet ja laitteet, koneet ja kalusto, osakkeet ja osuudet, aineettomat oikeudet, muut pitkävaikutteiset menot
- tuloslaskelman satunnaiset tuotot ja kulut
- rahoitusosan pitkäaikaisten ja lyhytaikaisten lainojen lyhennykset sekä antolainojen takaisinperinnän

#### **talouspäällikkö hyväksyy**

- palvelualueella talouden ohjaus palveluyksikön talouspalvelut sekä hankintapalvelut laskut ja maksuunpanot
- talousjohtajan poissa ollessa talousjohtajan hyväksymisoikeuden piiriin kuuluvat laskut ja maksuunpanot
- pääkassan tilitykset sekä kaikki palveluyksikössä talouspalvelut maksuun pantavat tulot
- tuloslaskeman rahoitustuotot ja kulut
- ulkoisen kirjanpito- ja palvelun tuottajan tekemät muistio-oikaisut ja maksumääräykset, sekä tasetilien väliset oikaisut

#### **rahoitussuunnittelija hyväksyy**

- virheellisten maksatustietojen vuoksi kunnan tilille palautuneiden maksujen korjaukset, rahasiirrot kunnan tilien välillä sekä pankkien palvelumaksut

#### **Sarastia Oy:n maksuliikenteenhoitaja hyväksyy**

- maksuliikenteen konekieliset maksatusaineistot

#### **taloussuunnittelupäällikkö voi hyväksyä**

- talouspäällikön poissa ollessa talouspäällikön hyväksymisoikeuden piiriin kuuluvat laskut ja maksuunpanot, pääkassan tilitykset sekä talouspalvelut

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

palveluyksikössä maksuun pantavat tulot

**kehittämisjohtaja ja tietohallintopäällikkö hyväksyvät**

- palvelualueella kehittäminen ja tietohallinto palveluyksikön kehittämispalvelut laskut ja maksuunpanot

**IT-palvelupäällikkö, tietohallintopäällikkö ja kehittämisjohtaja hyväksyvät**

- palvelualueella kehittäminen ja tietohallinto palveluyksikön ICT-palvelut laskut ja maksuunpanot

**esimiesasemassa oleva voi hyväksyä**

- ne laskut ja maksuunpanot, jotka hänen alaisellaan on oikeus hyväksyä

**teknisen lautakunnan määräämät hyväksyjät voivat hyväksyä**

- kaikkien toimialueiden talonrakennusinvestointeja koskevat laskut määrärahojen puitteissa sen jälkeen, kun hanke on käynnistynyt
- että laskujen hyväksymiseen oikeutetun henkilön sijaisella on sijaisena toimiessaan samat oikeudet kuin ko. henkilöllä.

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

**Tiedoksi**

laskujen ja maksuunpanojen hyväksyjät, taloushallinto, talouspalvelut

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

## § 479

### Suomen Kuntaliiton valtuuskunnan vaalit 2021

TUUDno-2021-1883

Valmistelija / lisätiedot:

Harri Lipasti

harri.lipasti@tuusula.fi

hallintojohtaja

Kuntaliiton valtuuskunnan vaalin toimittaminen Tuusulan kunnassa

Suomen Kuntaliiton ylin toimielin on valtuuskunta, johon kuuluu 76 jäsentä ja 76 varajäsentä. Valtuuskunnan jäsenten ja varajäsenten tulee olla kunnan valtuutettuja.

Valtuuskuntaan valitaan 66 jäsentä ja 66 varajäsentä jäsenäänestyksellä eli 15.11.–31.12.2021 vaalipiireittäin toimitettavalla vaalilla. Vaalipiirit määräytyvät samoin kuin eduskuntavaaleissa. Kustakin vaalipiiristä valitaan jäseniä vaalipiirin asukasluvun suhteessa.

Uudenmaan vaalipiiristä valitaan 12 jäsentä ja 12 varajäsentä suoraan vaalituloksen perusteella. Kunnalla on vaaleissa asukasluvuaan vastaava äänimäärä. Asukasluku määräytyy 30.11.2020 väestötietojärjestelmässä olevien tietojen mukaan. Tuusulan kunnan äänimäärä on 38 765. Kunta voi jakaa äänensä yhdelle tai useammalle ehdokaslistalle.

Valtuuskuntaan valitaan lisäksi 9 jäsentä ja 9 varajäsentä tasauspaikoilta. Kuntaliiton valtuuston vaalilautakunta laskee ja jakaa tasauspaikat puolueiden kesken puolueiden ehdokaslistojen saamien valtakunnallisten äänimäärien perusteella. Tämän jälkeen määritellään, mihin vaalipiiriin puolueen saama tasauspaikka menee. Lisäksi Ahvenanmaan maakunnasta valitaan yksi jäsen ja varajäsen.

Vaalipiirin kuntapäiväkokous on nimennyt ehdokaslistat. Kuntaliiton valtuuston vaalilautakunta on vahvistanut ehdokaslistat ja laatinut vaalipiireittäin ehdokaslistojen yhdistelmän. Uudenmaan vaalipiirin ehdokaslistojen yhdistelmä on esityslistan oheismateriaalina.

Kuntaliiton säännöissä tai valtuuskunnan vaalijärjestyksessä ei ole määräyksiä siitä, millä tavoin vaalit kunnassa suoritetaan. Olennaista on, että viimeistään 31.12.2021 päätös on kunnassa tehty ja kunnan eri ehdokaslistoille antamat äänimäärät sekä mahdolliset tyhjät ja hylätyt äänimäärät on syötetty vaalijärjestelmään.

Kuntalain 39 §:n nojalla kunnanhallitus edustaa kuntaa ja käyttää kunnan puhevaltaa, jollei hallintosäännössä toisin määrätä. Päätös kunnan äänimäärän jakamisesta ehdokaslistoille voi olla yksimielinen noudattaen esimerkiksi valtuuston poliittisia voimasuhteita. Tällöin kunnan äänimäärä 38.765 ääntä jaetaan puolueiden asettamille ehdokaslistoille siinä suhteessa, kun ko. puolueella on valtuutettuja valtuustossa. Yhden valtuustopaikan tuoma äänimäärä on siten 38 765 ääntä jaettuna 51 valtuutetulla eli 760 ääntä.

Jos yksimielisyyttä ei ole, asiasta päätetään vaalilla, jossa ääni annetaan ehdokaslistalle. Päätöksessä on kysymys yhdistyksen jäsenäänestykseen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

osallistumisesta, joten päätökseen ei voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksella eikä valituksella.

Mikäli päädytään vaaliin, vaali on suljettu suhteellinen listavaali. Äänestyslippuun merkitään sen ehdokaslistan numero, jolle ääni annetaan. Kunnan äänestystulos lasketaan jakamalla kunnan asukasluku kokouksessa läsnä olevien valtuutettujen lukumäärällä ja kertomalla osamäärä ehdokaslistan saamalla äänimäärällä.

Saadut ehdokaslistojen äänimäärät pyöristetään kokonaislukuun. Vastaavalla tavalla lasketaan ja pyöristetään kokonaislukuun tyhjät äänet.

Kunnan äänestystulos eli kunnasta ehdokaslistoille annetut asukasluvun ja valtuutettujen määrän mukaan lasketut äänimäärät viedään Kuntaliiton sähköiseen äänestysjärjestelmään kuntakohtaisen linkin kautta.

Vaalien tulos määräytyy käyttäen laskentamenetelmänä soveltuvien osin vaalilain mukaista suhteellista vaalitapaa. Vaalien tulosta laskettaessa ehdokkaat tulevat valituksi ehdokaslistalta siinä järjestyksessä kuin heidät on asetettu ehdokaslistalle. Kukin ehdokas saa listansa äänimäärän perusteella vertausluvun. Valituksi tulee vertauslukujen suuruusjärjestyksessä niin monta ehdokasta kuin valittavia on vaalipiirissä.

Varajäsenet eivät ole henkilökohtaisia. Varajäseniksi valitaan varsinaisiksi jäseniksi valittavien jälkeen seuraavaksi korkeimmat vertausluvut saaneet ehdokkaat.

Valtuuskunnan vaalilautakunta vahvistaa valtuuskunnan vaalien tuloksen tammikuussa 2022. Vaalilautakunta ilmoittaa viipymättä vaalien tuloksen valtuuskuntaan valituille, Kuntaliiton hallitukselle ja Kuntaliiton jäsenkunnille.

### Ehdotus

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- jakaa Tuusulan kunnan äänimäärän 38 765 ääntä ehdokaslistoille seuraavasti:

Ehdokaslista	Äänimäärä
Ehdokaslista nro 2 / Suomen Keskusta	3 040
Ehdokaslista nro 3 / Vasemmisto	760
Ehdokaslista nro 4 / Perussuomalaiset	9 881
Ehdokaslista nro 5 / SDP	6 081
Ehdokaslista nro 6 / Vihreä liitto	3 040
Ehdokaslista nro 7 / RKP	760
Ehdokaslista nro 8 / KD	1 520
Ehdokaslista nro 9 / Kansallinen Kokoomus	10 643
Tyhjää	3 040

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Hallintojohtaja Harri Lipasti selosti asiaa kokouksessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

**Kunnanhallitus, § 382, 11.10.2021**

**Kunnanhallitus, § 383, 11.10.2021**

**Kunnanhallitus, § 437, 15.11.2021**

**Kunnanhallitus, § 480, 21.12.2021**

#### **§ 480**

### **Aluevaalit 2022, vaalilautakuntien ja vaalitoimikuntien valinta, muutoksia vaalilautakuntiin**

TUUDno-2021-1692

#### **Kunnanhallitus, 11.10.2021, § 382**

Valmistelijat / lisätiedot:

Harri Lipasti, Ilkka Ruuska

harri.lipasti@tuusula.fi, ilkka.ruuska@tuusula.fi

hallintojohtaja, vs. kunnanlakimies

Aluevaalit toimitetaan sunnuntaina 23.1.2022. Ennakoäänestyksen ajanjakso kotimaassa on 12.–18.1.2022.

Vaalilain 9 §:n mukaan ennakoäänestyspaikkoja ovat mm:

- ne kotimaan yleiset ennakoäänestyspaikat, joiden lukumäärästä ja sijainnista kunnanhallitus päättää ja joita on oltava, jollei erityisestä syystä muuta johdu, jokaisessa kunnassa vähintään yksi
- sairaalat, ympärivuorokautista hoitoa antavat ja muut, kunnanhallituksen päätöksellä määrätyt sosiaalihuollon toimintayksiköt sekä rangaistuslaitokset.

Perustuslain 14 §:n 3 momentin mukaan julkisen vallan tehtävänä on edistää yksilön mahdollisuuksia osallistua yhteiskunnalliseen toimintaan ja vaikuttaa häntä itseään koskevaan päätöksentekoon. Tämän nojalla kunnan tehtävänä on huolehtia siitä, että äänioikeutettujen äänestysmahdollisuudet vaaleissa ovat riittävät sekä ennakoäänestyksessä että vaalipäivänä.

Kunta päättää itsenäisesti ja oman harkintansa mukaan yleisten ennakoäänestyspaikkojen lukumäärästä ja sijainnista kunnassa. Lisäksi kunnanhallitus määrää ennakoäänestysajanjakson puitteissa ennakoäänestyspaikan aukiolopäivät ja päivittäiset aukioloajat. Jokaisen ennakoäänestyspaikan nimen, käyntiosoitteen ja päivittäisen aukioloajan on käytävä ilmi kunnanhallituksen päätöksestä.

Kotimaassa yleisiä ennakoäänestyspaikkoja, joissa kuka tahansa äänioikeutettu voi äänestää, ovat kunnanhallituksen päättämät kunnan virastot, postikonttorit ja muut paikat. Ennakoäänestyspaikat on sijoitettava sellaisiin paikkoihin, joihin äänestäjien on helppoa tulla ja joihin he vaivattomasti osaavat. Ennakoäänestystilan on oltava riittävän suuri, jotta äänestys voidaan toimittaa sujuvasti ja luotettavasti. Ennakoäänestyspaikan on myös oltava aatteellisilta ja taloudellisilta kytkennöiltään mahdollisimman puolueeton, jotta mahdollisimman monet äänestäjät sinne mieluusti tulevat. Liikuntavammaisten ja muiden liikuntaesteisten ennakoäänestämismahdollisuuksiin on kiinnitettävä huomiota. Äänestyspaikalla mahdollisesti olevat kynnykset ja portaat on varustettava esimerkiksi sellaisella

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

luiskalla, että sähkökäyttöistä pyörätuolia tai rollaattoria käytävillä on esteetön pääsy äänestystilaan.

Ennakoäänestyspaikka on ennakoäänestystä varten avoinna kaikkina päivinä ennakoäänestysajanjaksona, jollei kunnanhallitus erityisistä syistä toisin määrää. Erityisenä syynä kyseeseen tulee lähinnä kunnan tai kunnan osan vähäiseksi arvioitu ennakoäänestäjien määrä.

Vaalilain 48.1 § mukaisesti ennakoäänestystä ei saa toimittaa arkipäivisin ennen klo 8 eikä klo 20 jälkeen eikä lauantaisin ja sunnuntaisin ennen klo 9 eikä klo 18 jälkeen.

Kuntavaaleissa 2021 Tuusulan kunnalla oli ennakoäänestyspaikat Tuusulan pääkirjastossa, Hyrylän S-Marketin kiinteistössä, Riihikallion koululla, Kellokosken kirjastossa ja Jokela-talolla.

Kunnanhallituksen tulee tehdä päätökset yleisistä ennakoäänestyspaikoista ja vaalipäivän äänestyspaikoista siten, että paikat voidaan merkitä oikeusministeriön vaalitietojärjestelmään 5.11.2021 mennessä.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- että yleinen ennakoäänestys 12.–18.1.2022 aluevaaleissa järjestetään Tuusulan kunnassa seuraavasti:

#### *1. Tuusulan pääkirjasto*

Autoasemankatu 2, 04300 Tuusula

Päivittäinen aukioloaika:

ke, to ja pe klo 9–20

la klo 10–16

su klo 12–16

ma ja ti klo 9–20

#### *2. S-Market Tuusula*

Hyrylänkatu 6, 04300 Tuusula

Päivittäinen aukioloaika:

ke, to ja pe klo 9–20

la klo 10–16

su klo 12–16

ma ja ti klo 9–20

#### *3. Kellokosken kirjasto*

Kuntotaival 2 B, 04500 Tuusula

Päivittäinen aukioloaika:

ke, to ja pe klo 12–20

la ja su klo 12–16

ma ja ti klo 12–20



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

*4. Jokela-talo*

Keskustie 20, 05400 Jokela

Päivittäinen aukioloaika:

ke, to ja pe klo 12–20

la ja su klo 12–16

ma ja ti klo 12–20

*5. Riihikallion koulu*

Pellavamäentie 15, 04320 Riihikallio

Päivittäinen aukioloaika:

ke, to ja pe klo 12–20

la ja su klo 12–16

ma ja ti klo 12–20

- että ennakoäänestys toimitetaan Jokelan vankilan ja sairaaloiden ja ympärivuorokautista hoitoa antavien sosiaalihuollon toimintayksiköiden (entisen terveyskeskussairaalan akuutti jatko- ja kuntoutusosasto ja kotiutus- ja arviointiyksikkö) lisäksi myös seuraavissa toimintayksiköissä: Mainiokoti Kerttuli, Hoivakoti Elisabeth ja Emil, Riihikallion palvelukeskus (Tuusulan kunnan ja Yrjö & Hanna Oy:n palveluasumisyksiköt), Riihikoto, Valmennuskoti Rykmentti ja Ykköskoti Lotta, Hoivakoti Isokarhu, VetreaElo Venny sekä Martta Augusta -koti, Kustaa Aadolf -koti ja Ester Matilda -koti.

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

**Kunnanhallitus, 11.10.2021, § 383**

Valmistelijat / lisätiedot:

Harri Lipasti, Ilkka Ruuska

harri.lipasti@tuusula.fi, ilkka.ruuska@tuusula.fi

hallintojohtaja, vs. kunnanlakimies

Aluevaalit toimitetaan sunnuntaina 23.1.2022. Ennakoäänestyksen ajanjakso on kotimaassa 12.–18.1.2022 (seitsemän päivää keskiviikosta tiistaihin).

Vaalilain 9.3 §:n mukaan jokaisella äänestysalueella on kunnanhallituksen päätöksellä määrätty vaalipäivän äänestyspaikka. Erityisistä syistä äänestyspaikka voidaan sijoittaa äänestysalueen tai kunnankin ulkopuolelle, jollei siitä aiheudu äänestäjille kohtuutonta haittaa.

Valtuusto on päättänyt, että Tuusulan kunnassa on seuraavat 15 äänestysaluetta:

001 Kirkonkylä

002 Rusutjärvi

003 Paijala

004 Tuomala

005 Ruotsinkylä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- 006 Jokela
- 007 Vanhakylä
- 008 Kellokoski läntinen
- 009 Hyrylä
- 010 Vaunukangas
- 011 Riihikallio I
- 012 Lepola
- 013 Riihikallio II
- 014 Hyökkälä
- 015 Kellokoski itäinen

Lisäksi valtuusto on määrännyt ne henkilöt, joita väestötietojärjestelmässä ei ole merkitty minkään kiinteistön kohdalle, kuulumaan Kirkonkylän äänestysalueeseen.

Ehdotetut äänestyspaikat ovat samat kuin mm. vuoden 2021 kuntavaaleissa.

Tiedot yleisistä ennakkoäänestyspaikoista ja vaalipäivän äänestyspaikoista on ilmoitettava oikeusministeriön vaalitietojärjestelmään 5.11.2021 mennessä.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- että aluevaaleissa vaalipäivän äänestyspaikat ovat seuraavat:

- 001 Kirkonkylä, Kunnantalo, Kotorannankuja 10, 04310 Tuusula
- 002 Rusutjärvi, Rusutjärven koulu, Rusutjärventie 258, 04370 Rusutjärvi
- 003 Paijala, Paijalan koulu, Paijalantie 44, 04300 Tuusula
- 004 Tuomala, Tuomalan koulu, Kansanopistontie 41, 04380 Tuusula
- 005 Ruotsinkylä, Ruotsinkylän koulu, Rävbackinkuja 29, 04360 Tuusula
- 006 Jokela, Jokela-talo, Keskustie 20, 05400 Jokela
- 007 Vanhakylä, Vanhankylän koulu, Vanhankylän koulutie 109, 04390 Jäniksenlinna
- 008 Kellokoski I., Kellokosken koulu, Koulutie 7, 04500 Kellokoski
- 009 Hyrylä, Mikkolan koulu, Pähkinämäentie 215, 04300 Tuusula
- 010 Vaunukangas, Vaunukankaan koulu, Vaunukankaantie 3, 04300 Tuusula
- 011 Riihikallio I, Riihikallion koulu, Pellavamäentie 15, 04320 Tuusula
- 012 Lepola, Lepolan koulu, Visantie 1, 05400 Jokela
- 013 Riihikallio II, Riihikallion koulu, Pellavamäentie 15, 04320 Tuusula
- 014 Hyökkälä, Hyökkälän koulu, Kirkkotie 11, 04300 Tuusula
- 015 Kellokoski i., Kellokosken koulu, Koulutie 7, 04500 Kellokoski

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- pyytää sivistyksen toimialuetta ja tilapalvelut -palvelualueita varaamaan äänestysluoneistot vaalitoimitusta varten 23.1.2022 mahdollisuuksien mukaan koulun ensimmäisestä kerroksesta sellaisesta huonetilasta, johon on erillinen sisään-tulo- ja ulosmenokäytävä sekä mahdollisuus odotustilaan sekä tarkistuttamaan, että vaalisermit ja -urnat ovat ehjät
- että vaalien ulkomainonta voidaan aloittaa kunnan hallinnassa ja määräysvallassa olevilla alueilla viikkoa ennen ennakoäänestyksen aloittamista eli 5.1.2022 lukien.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

### **Kunnanhallitus, 15.11.2021, § 437**

Valmistelijat / lisätiedot:

Harri Lipasti, Ilkka Ruuska

harri.lipasti@tuusula.fi, ilkka.ruuska@tuusula.fi

hallintojohtaja, vs. kunnanlakimies

### **Liitteet**

1 Aluevaalit 2022 vaalilautakunnat ja -toimikunnat, khall 15.11.2021

Aluevaalit toimitetaan sunnuntaina 23.1.2022. Ennakoäänestyksen ajanjakso kotimaassa on 12.–18.1.2022.

Vaalilain 15 §:n mukaan kunnanhallituksen on hyvissä ajoin ennen vaaleja asetettava kutakin äänestysaluetta varten vaalilautakunta ja laitoksessa toimitettava ennakoäänestystä varten yksi tai useampi vaalitoimikunta.

Vaalilautakuntaan kuuluu puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja kolme muuta jäsentä sekä tarpeellinen määrä varajäseniä, kuitenkin vähintään kolme.

Tarkoituksenmukaista olisi, että vaalilautakunnan varajäseniä olisi viisi. Varajäsenet kutsutaan mm. suorittamaan tuloslaskentaa.

Vaalitoimikuntaan kuuluu puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja yksi muu jäsen sekä tarpeellinen määrä varajäseniä, kuitenkin vähintään kolme. Vaalilautakunnan ja vaalitoimikunnan varajäsenet on asetettava siihen järjestykseen, jossa he tulevat jäsenten sijaan. Vaalilautakunta ja vaalitoimikunta ovat päätösvaltaisia kolmijäsenisinä.

Ehdokas ei voi olla vaalilautakunnan jäsenenä eikä varajäsenenä. Ehdokas tai hänen puolisonsa, lapsensa, sisaruksensa tai vanhempansa eivät voi olla vaalitoimikunnan jäsenenä eivätkä varajäsenenä. Kelpoisuuteen vaikuttava ehdokkuus tarkoittaa ehdokkuutta missä tahansa kunnassa. Vaalikelpoisuus vaalilautakuntaan ja vaalitoimikuntaan määräytyy muutoin sen mukaan kuin kuntalaissa säädetään vaalikelpoisuudesta lautakuntaan ja toimikuntaan. Sinänsä ei ole estettä valita samaa henkilöä vaalilautakuntaan ja vaalitoimikuntaan, kunhan henkilö on vaalikelpoinen molempiin toimielimiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Jäsenten ja varajäsenten poliittista edustavuutta tarkastellaan erikseen. Myös tasa-arvolain soveltamisessa tarkastelu tehdään siten, että sekä jäsenissä että varajäsenissä on oltava naisia ja miehiä kumpiakin vähintään 40 %.

Vaalilain 15 §:n mukaan sekä vaalilautakunnan ja vaalitoimikunnan jäsenten että niiden varajäsenten tulee mahdollisuuksien mukaan edustaa kunnassa edellisissä kuntavaaleissa ehdokkaita asettaneita äänestäjäryhmiä.

Vuoden 2019 eduskuntavaaleissa Uudenmaan vaalipiirissä ehdokkaita asettivat mm. seuraavat äänestäjäryhmät:

Suomen Keskusta  
Perussuomalaiset  
Kansallinen Kokoomus  
Suomen Sosialidemokraattinen Puolue  
Vihreä liitto  
Vasemmistoliitto  
Suomen Kansan Demokraattinen Liitto  
Suomen ruotsalainen Kansanpuolue  
Suomen Kristillisdemokraatit  
Suomen Kommunistinen Puolue  
Kommunistinen Työväenpuolue - Rauhan ja Sosialismin puolesta  
Liberaalipuolue - Vapaus valita  
Piraattipuolue  
Eläinoikeuspuolue  
Kansalaispuolue  
Feministinen puolue  
Itsenäisyyspuolue  
Sininen tulevaisuus  
Suomen Kansa Ensin  
Seitsemän tähden liike  
Tuusulan puolesta ry.

Tuusulan kunnan alueella vaikuttavilta ryhmittä on pyydetty esitykset edustajista vaalilautakuntiin ja -toimikuntiin.

Tuusulan kunnan äänestysaluejako on seuraava:

1. Kirkonkylä
2. Rusutjärvi
3. Paijala
4. Tuomala
5. Ruotsinkylä
6. Jokela
7. Vanhakylä
8. Kellokoski-läntinen
9. Hyrylä
10. Vaunukangas
11. Riihikallio I
12. Lepola
13. Riihikallio II

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- 14. Hyökkälä
- 15. Kellokoski-itäinen

Kirkonkylän, Paijalan, Jokelan, Kellokoski-läntisen ja Hyökkälän vaalilautakunnat käyttävät oikeusministeriön sähköistä vaaliluetteloa. Paijalan ja Hyökkälän vaalilautakunnat käyttävät myös sähköistä tuloslaskentajärjestelmää.

Vaalitoimikuntia on asetettu yleensä kaksi eli toinen Etelä-Tuusulassa ja toinen Pohjois-Tuusulassa toimitettavia laitosäänestyksiä varten.

Nimettäessä henkilöitä vaalilautakuntiin ja toimikuntiin on heiltä saatava suostumus ja varmistettava, että heillä on mahdollisuus osallistua toimielimen työhön.

Vaalitoimikunnat työskentelevät ennakoäänestysaikana. Vaalilautakunnat työskentelevät varsinaisena vaalipäivänä, jonka lisäksi tapahtuu tuloslaskenta klo 20 lähtien.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- asettaa vuoden 2022 aluevaaleja varten liitteen mukaisesti
  - kuhunkin 15 äänestysalueeseen vaalilautakunnan
  - Etelä-Tuusulan vaalitoimikunnan ja Pohjois-Tuusulan vaalitoimikunnan
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

## **Kunnanhallitus, 21.12.2021, § 480**

Valmistelija / lisätiedot:

Harri Lipasti

harri.lipasti@tuusula.fi

hallintojohtaja

Seuraavat vaalilautakuntien jäsenet ovat pyytäneet eroa lautakunnista

- Ruotsinkylän vaalilautakunnan jäsen Margita Winqvist
- Vanhankylän vaalilautakunnan jäsen Arto Hanelius
- Vanhankylän vaalilautakunnan 1. varajäsen Jouni Gustafsson
- Vanhankylän vaalilautakunnan 4. varajäsen Asta Juntunen
- Hyrylän vaalilautakunnan 3. varajäsen Kyösti Jauhiainen
- Vaunukankaan vaalilautakunnan 4. varajäsen Laura Nyholm
- Riihikallio I vaalilautakunnan 3. varajäsen Pekka Salminen
- Hyökkälän vaalilautakunnan jäsen Ulla Anttonen.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kunnanhallitus päättää

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- myöntää Margita Winqvistille eron Ruotsinkylän vaalilautakunnan jäsenyydestä ja valita hänen sijaansa Berit Haglundin
- myöntää Arto Haneliukselle eron Vanhankylän vaalilautakunnan jäsenyydestä ja valita hänen sijaansa Heikki Putkosen
- myöntää Jouni Gustafssonille eron Vanhankylän vaalilautakunnan 1. varajäsenen tehtävästä ja valita hänen sijaansa Maila Tikkasen
- myöntää Asta Juntuselle eron Vanhankylän vaalilautakunnan 4. varajäsenen tehtävästä ja valita hänen sijaansa Minna Jussilan
- myöntää Kyösti Jauhiaiselle eron Hyrylän vaalilautakunnan 3. varajäsenen tehtävästä ja valita hänen sijaansa Veikko Seunan
- myöntää Laura Nyholmille eron Vaunukankaan vaalilautakunnan 4. varajäsenen tehtävästä ja valita hänen sijaansa Heidi Grundströmin
- myöntää Pekka Salmiselle eron Riihikallio I vaalilautakunnan 3. varajäsenen tehtävästä ja valita hänen sijaansa Jani Vepsäläisen
- myöntää Ulla Anttoselle eron Hyökkälän vaalilautakunnan jäsenyydestä ja valita hänen sijaansa Taru Koivu-Reinikkalan
- todeta, että vaalilautakunnasta toiseen on mahdollista siirtää jäseniä, jos vaalipäivänä jokin lautakunta ei ole muutoin päätösvaltainen sekä valtuuttaa keskusvaalilautakunnan sihteerin tekemään em. siirtopäätöksen
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

#### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

#### **Tiedoksi**

valitut, keskusvaalilautakunta, luottamushenkilörekisteri

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

## § 481

### Työpaikka-aterioiden hinnan tarkistaminen vuodelle 2022

TUUDno-2021-2741

Valmistelija / lisätiedot:

Kirsi Hanski

kirsi.hanski@tuusula.fi

ruokapalvelupäällikkö

Verohallitus on päättänyt 22.11.2021 vuoden 2022 luontoiseduista seuraavaa:

Sairaalan, koulun, päiväkodin tai muun vastaavan laitoksen henkilökuntaan kuuluvan laitospalvelun yhteydessä saaman ravintoedun raha-arvona pidetään 5,36 € ateriallisen kohden.

Koulun, päiväkodin tai vastaavan laitoksen henkilökunnan oppilaiden tai hoidettavien palvelun valvonnan yhteydessä saaman ravintoedun arvo on 4,29 € ateriallisen kohden.

Enintään 11,30 euron nimellisarvoisen, muun kuin sopimuspalveluun liittyvän palvelulipukkeeseen muodossa tai muuta vastaavaa maksutapaa käyttäen järjestetyn edun arvo on 75 % palvelulipukkeeseen nimellisarvosta, kuitenkin vähintään 7,15 €. Nimellisarvoltaan yli 11,30 euron palvelulipuke arvostetaan nimellisarvoonsa.

Työpaikka-aterialippujen hintoja määriteltäessä on sovellettu laskentaperusteena ravintoedun arvoja.

Ruokapalvelupäällikkö esittää uusiksi työpaikka-aterialippujen hinnoiksi 1.1.2022 alkaen:

#### **Koulun ja päiväkodin luontoinen ateriallisuus**

5,36 € (5,18 € / 1.1.–31.12.2021)

#### **Muu toimipaikka-ateriallisuus**

7,15 € (6,90 € / 1.1.–31.12.2021)

#### **Kevytateria**

5,20 € (5,00 € / 1.1.–31.12.2021)

#### **Jälkiruoka henkilöstöravintolassa**

1,35 € (1,30 € / 1.1.–31.12.2021)

#### **Maksullinen välipala yläkouluissa**

1,60 € (1,60 € / 1.1.–31.12.2021)

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kunnanhallitus päättää

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- uusiksi työpaikka-aterialippujen hinnoiksi 1.1.2022 alkaen:
  - koulun ja päiväkodin luontoinen ateria 5,36 €
  - muu toimipaikka-ateria 7,15 €
  - kevytateria 5,20 €
  - jälkiruoka henkilöstöravintolassa 1,35 €
  - maksullinen välipala yläkouluissa 1,60 €

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

### **Tiedoksi**

henkilöstöpalvelut, rahoitussuunnittelija, viestintä/Miettinen Paula, Hanski Kirsi,  
Sarastia, Vähämäki Erkki



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 482

### Uudenmaan maakuntaparlamentti 10.–11.2.2022, osallistujien valinta

TUUDno-2021-2846

Valmistelija / lisätiedot:

Harri Lipasti

harri.lipasti@tuusula.fi

hallintojohtaja

#### Liitteet

1 Maakuntaparlamentin ohjelma 2022, khall 21.12.2021

Uudenmaan Maakuntaparlamentti järjestetään jälleen parin vuoden tauon jälkeen 10.–12.2.2022. Ilmoittautumisaika on 22.12.2021 asti.

Maakunnan vaikuttajien ykköstapahtuman puheenaiheita ovat tällä kertaa tutkimuksen ja osaamisen teemat, maakunnan ilmastotyö sekä Uudenmaan edunvalvonnan tehostaminen.

Torstain 10.2.2022 ohjelmaosuus kello 11–16 pidetään Eteläsatamassa Silja Symphonylla. Ohjelma jatkuu, kun laiva matkaa kohti Tukholmaa. Osallistua voi pelkästään satamassa ennen laivan lähtöä järjestettävään osuuteen tai koko parlamentin ohjelmaan.

Perinteinen marraskuinen tapahtua siirrettiin helmikuulle, jotta järjestäjä ehtii saada uuden kuntavaalikauden luottamushenkilöt mukaan.

Maakuntavaltuuston jäsenet, maakuntahallituksen jäsenet ja varajäsenet, tarkastuslautakunta, vaalien valmistelutoimikunta sekä alueen kansanedustajat ovat kutsuvieraita. Muiden osalta osallistuminen on maksullista.

#### Ehdotus

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- valita kunnan edustajat Uudenmaan maakuntaparlamenttiin 10.–11.2.2022
- tarkastaa ja hyväksyä tämän pykälän heti kokouksessa.

#### Päätös

Kunnanhallitus päätti

- että maakuntaparlamenttiin voivat osallistua kunnanhallituksen jäsenet tai varajäsenet, konsernijaoston jäsenet, valtuuston puheenjohtajisto ja valtuustoryhmien puheenjohtajat, tarkastuslautakunnan puheenjohtaja, ja
- kansliapäällikkö nimeää erikseen viranhaltijaedustajat.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

## § 483

### Rekrytointeja koskeviin haastatteluryhmiin valittavat henkilöt, aloite

TUUDno-2016-4

Valmistelija / lisätiedot:

Satu Kuivasto

satu.kuivasto@tuusula.fi

henkilöstöjohtaja

Diaarinro KESH 359/2016

Valt § 54/9.5.2016 Risto Rämö esitti seuraavan Rehti Tuusula -valtuustoryhmän aloitteen:

"Tuusulassa on uusien työntekijöiden valintoja yli 130 vuositasolla. Voisiko Tuusulan malli paikalliseen sopimiseen olla sellainen, että haastatteluryhmään valitaan myös tulevan viranhaltijan alainen. Hän voi tuoda ryhmään käytännön tietoa, mitä erityistaitoja valittavalta odotetaan tai mikä piirre on sellainen, että se saattaa haitata tulevan tehtävän hoitoa."

Päätös: Aloite päätettiin lähettää kunnanhallituksen valmisteltavaksi.

- - -

### Vastine valtuustoaloitteeseen

Tuusulan kunnan hallintosäännössä määritellään toimivalta henkilöstövalinnoissa. Se toimielin, viranhaltija tai työntekijä, jonka toimivaltaan henkilöstövalinta kuuluu, päättää haastatteluryhmään valittavista henkilöistä.

On täysin mahdollista, ja näin toimitaan tälläkin hetkellä osassa rekrytointeja, että haastatteluryhmään valitaan henkilö, joka toimii rekrytoivan henkilön alaisuudessa. Tämä toimintatapa soveltuu esimerkiksi joihinkin asiantuntijarekrytointeihin. Rekrytointitilanteessa voidaan hyödyntää alaisena toimivan henkilön alan erityisosaamista, kun kartoitetaan tehtävää tai virkaa hakeneiden henkilöiden osaamista ja soveltuvuutta. Ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista, että kaikissa henkilöstövalinnoissa valintaryhmään kuuluu rekrytoitavan henkilön alaisuudessa toimiva henkilö, vaan haastatteluryhmän kokoonpanosta päättää se, jonka toimivaltaan henkilöstövalinta kuuluu.

### Ehdotus

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- katsoa Risto Rämön 9.5.2016 § 54 esittämän aloitteen tulleen käsitellyksi.

### Päätös

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Ehdotus hyväksyttiin.

Henkilöstöjohtaja Satu Kuivasto selosti asiaa kokouksessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Valtuusto, § 14,08.02.2021**

**Kuntakehityslautakunta, § 107,15.12.2021**

**Kunnanhallitus, § 484, 21.12.2021**

**§ 484**

**Hyrylän keskustan kehittäminen, liike- ja palvelukeskuksen kustannukset, aloite**

TUUDno-2021-293

**Valtuusto, 08.02.2021, § 14**

Sanna Kervinen esitti seuraavan hänen ja Eeva-Liisa Niemisen allekirjoittaman aloitteen:

"Hyrylään tuleva liike- ja palvelukeskus on yksi tärkeimmistä lähiajan hankkeista Hyrylän keskustan kehittämisessä. Tuusulan kunnan osallistuminen hankkeeseen on välttämätöntä sen toteutumisen kannalta. Suunnitelmassa on, että keskukseen sijoittuu kunnan työntekijöiden työtiloja, kokous- ja neuvottelutiloja, asiakaspalvelutiloja sekä muita kunnan mahdollisesti tarvitsemia tiloja. Kyse on merkittävästä määrästä vuokrattavia neliöitä, joissa kunta toimisi vuokralaisena.

Hanke kokonaisuudessaan, ja myös kunnan rooli hankkeessa on suuri. Tämä tarkoittaa, että kyse on myös taloudellisesti merkittävästä hankkeesta. Esitän valtuustoaloitteena, että kunnanvaltuustolle tuodaan seuraavaan valtuustoinfoon tai valtuuston kokoukseen tiedoksi arvio kunnan osuuden kustannuksista liike- ja palvelukeskushankkeessa, myös pitkällä aikavälillä. Jatkossa on myös tuotava päätöksentekoon tilaratkaisultaan, kooltaan ja kustannuksiltaan erilaisia vaihtoehtoja. Tällä hetkellä emme tiedä vielä, minkälaisia muutoksia mahdollinen maakuntahallinto tuo kunnan tehtäviin ja työntekijöiden määrään. Myös työn tekemisen tavat tulevat muuttumaan. Etätyö ja varsinkin monipaikkatyö tulevat jatkossakin olemaan yleisiä. On tärkeää, että erilaiset vaihtoehdot ja erityisesti niiden hintalaput kulkevat hankkeen jokaisessa vaiheessa tiiviisti mukana."

#### **Päätös**

Aloite lähetettiin kunnanhallituksen valmisteltavaksi.

---

**Kuntakehityslautakunta, 15.12.2021, § 107**

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

#### **Palvelukeskukseen suunnitellut kunnan tilat**

Kunnanhallitus on tehnyt hankintapäätöksen Hyrylän palvelukeskuksesta. Hankintapäätöksen jälkeen on yhteistyössä hankkeen toteuttajana toimivan konsortion kanssa jatkettu kunnan käyttöön tarkoitettujen tilojen suunnittelua. Tilatarpeen kartoittamista on jatkettu esisuunnitelman laatimisen jälkeen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Mitoitukseltaan vaihtoehtoisia tilaratkaisuja ei ole valmisteltu, koska kunnanhallitus on aiemmin päättänyt kunnan tilojen esisuunnitelmaa hyväksyessään toiminnoista, joita varten tiloja suunnitellaan. Tilaravetta toimintojen osalta on määritelty käyttäjien ja tilasuunnittelun asiantuntijoiden kanssa. Lähtökohta on edelleen, että tilat suunnitellaan tehokkaasti. Merkittävimpiä tilasäästöjä saadaan työpistealueiden tehokkuutta tavoiteltaessa - työpistealueiden määrän mitoituksessa on käytetty 70 % työpistemäärää työntekijöiden määrästä. Lisäksi työpistetilojen joustavuutta on haluttu lisätä siten, että kunnan käytössä olevien tilojen määrää voidaan kasvattaa tai pienentää tarpeen mukaan. Tiloja suunnitellaan niin, että käyttöön voidaan ottaa omaan käyttöön tai alivuokrata ulos muusta käytöstä erotettava tila sen perusteella, miten kunnan tilatarve elää. Mikäli kunnan palvelut vähenevät tai muusta syystä työntekijöiden määrä vähenee nykyisestä, voidaan tämä ns. projektitila luovuttaa jonkun muun toimijan käyttöön, esim. alivuokrata yritykselle toimistotiloiksi. Yksi ulosvuokrattavaksi suunniteltavista tiloista on mitoitettu siten, että siihen voi sijoittaa Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen terveystalvontayksikkö ja valvontaeläinlääkärit. Terveystalvonnan siirtyminen kunnan ulkopuoliseksi toimijaksi on hyvinkin mahdollinen kehityskulku ja tilat on suunniteltu mukautumaan, jos em. yksikkö siirtyy pois kunnan alaisuudesta.

### **Vuokratkulut**

Kilpailuvaiheen suunnitelman ja sopimusehtojen mukaisten tilojen vuokratkulut ovat koko palvelukeskuksen osalta 284 278 €/kk, josta kunnan osuus on 122 559 €/kk. Kunnan tilakustannukset jakautuvat siten, että toimisto- ja kokoontumistilojen (4499 hum<sup>2</sup>) kustannus on 99 000 euroa/kk ja Projektitilojen ja nuoriso/perhepalvelu (530 hum<sup>2</sup>) 12 000 euroa/kk. Toimisto- ja kokoontumistilojen osalta vuokratkustannukset ovat alhaisemmat kuin nykyisissä tiloissa. Nykytilojen keskivuokra on 12,20 euroa/kk. Kun neliöitä per työntekijä on 34,0, kokonaiskustannukset per työntekijät ovat 4977 €. Palvelukeskuksen neliövuokra on 21,95 euroa/kk. Koska tilat on suunniteltu tehokkaiksi, tilaa on vain 17,2 m<sup>2</sup>/työntekijä, työntekijäkohtaiset kustannukset ovat 4523 euroa/kk.

### **Muut kulut**

Autopaikkojen kustannukset 11 000 euroa/kk.

Siivouskuluista ei ole euromääräistä summaa esittää, mutta niiden arvioidaan vähenevän samalla kun siivottavien neliöiden määrä vähenee.

Sähkönkulutuksesta ei ole esittää arviota tässä vaiheessa.

Kalustamiskustannuksista ei ole esittää arviota tässä vaiheessa. Käytössä olevia kalusteita käytetään mahdollisuuksien mukaan.

### **Infrakustannukset**

Hankkeen toteuttaminen edellyttää katu- ja johtoverkkojen muutoksia. Kaavaluonnosta laadittaessa tehdyn kustannusarvion mukaan liikenneverkon parantamisen kustannukset ovat noin 600 000 €, sisältäen Hyryläntien ja Autoasemankadun katualueilla tehtävät muutokset sekä linja-autoaseman siirtoon liittyvät rakentamiskulut. Vesihuoltoverkon muutostyöt ovat kustannustasoltaan noin 275 000 €. Vanhan ostoskeskuksen purkaminen maksaa noin 0,4 M€ (3718 kem<sup>2</sup> x

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

120 €/kem<sup>2</sup>). Muiden johdonomistajien johtojen ml. kaukolämpölinjan siirtokustannus on vielä selvittämättä, lähtökohtaisesti kustannus näistä siirroista on johdon omistajan, ei kunnan. Em. kulut ovat yhteensä noin 1,3 M€.

Linja-autoaseman toteuttamisen kustannusarvio on 1,2 M€.

HSL:n kautta laskutettavat joukkoliikenneinfran kulut ovat noin 1,1 M€.

Hankkeeseen liittyviä infrakuluja kertyy em. mukaan noin 3,6 M€.

### **Tontin myyntitulot**

Valtuuston tekemän tontin hintapäätöksen myötä kaavaehdotuksen mukaisella rakennusoikeudella tontin myyntitulo on 4 000 000 €. Hankkeeseen liittyvä pysäköintialue vuokrataan käytössä olevan maapolitiikan mukaisesti korvauksetta.

### **Toiminnan kehittämiskulut**

Tilakustannuksista säästäminen johtaa paperimateriaalista luopumiseen, mikä edellyttää asiakirjojen digitointia sekä käyttöarkistoon että päätearkistoon. Lisäksi merkittävä muutos on työtapojen uudistamistarve, mihin kuluu resursseja erityisesti oman työajan muodossa. Näiden kustannuksista ei ole toistaiseksi esittää arviota.

### **Hankkeen käsittely**

Palvelukeskushankkeen tilannekatsaus valmistellaan valtuuston ensimmäiseen vuoden 2022 kokoukseen 7.2.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Heikki Lonka, kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä edellä olevan selvityksen aloitteen johdosta
- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa
- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- katsoa Sanna Kervisen esittämän 8.2.2021 § 14, hänen ja Eeva-Liisa Niemisen allekirjoittaman aloitteen tulleen käsitellyksi.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

## **Kunnanhallitus, 21.12.2021, § 484**

Valmistelija / lisätiedot:

Asko Honkanen

asko.honkanen@tuusula.fi

kuntasuunnittelupäällikkö

### **Ehdotus**

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Kunnanhallitus päättää

- ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- katsoa Sanna Kervisen esittämän 8.2.2021 § 14, hänen ja Eeva-Liisa Niemisen allekirjoittaman aloitteen tulleen käsitellyksi.

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 485

### Viranhaltijapäätösten otto-oikeus

Kansliapäällikkö

muu päätös:

§ 47 TE-palvelujen siirron ohjausryhmän perustaminen, 09.12.2021

§ 50 Varsinaisen jäsenen ja varajäsenen nimeäminen Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry:n hallitukseen toimikaudeksi 2022 - 2023, 09.12.2021

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kunnanhallitus päättää, ettei yllä mainittuja viranhaltijapäätöksiä oteta kuntalain 92 §:n nojalla kunnanhallituksen käsiteltäväksi.

#### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 486

### Toimielinten pöytäkirjojen otto-oikeus

#### Liitteet

- 1 Pöytäkirja Kasvatus- ja sivistyslautakunta 23.11.2021  
Verkkojulkisuus rajoitettu
- 2 Pöytäkirja Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 14.12.2021  
Verkkojulkisuus rajoitettu
- 3 Pöytäkirja Kasvatus- ja sivistyslautakunta 14.12.2021  
Verkkojulkisuus rajoitettu
- 4 Pöytäkirja Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta 14.12.2021  
Verkkojulkisuus rajoitettu
- 5 Pöytäkirja Vesihuoltoliikelaitoksen johtokunta 15.12.2021  
Verkkojulkisuus rajoitettu

#### Ehdotus

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kunnanhallitus päättää, ettei alla mainituissa toimielinten pöytäkirjoissa käsitellyjä asioita oteta kuntalain 92 §:n nojalla kunnanhallituksen käsiteltäväksi:

- kasvatus- ja sivistyslautakunta 23.11.2021, 14.12.2021
- kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 14.12.2021
- vesihuoltoliikelaitoksen johtokunta 15.12.2021
- Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta 14.12.2021  
(otto-oikeuden osalta hallintosäännön 16 §:n 3 momentin mukainen rajoitus)

#### Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 487

### Ilmoitusasiat

#### Liitteet

- 1 Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry, syyskokouksen 17.11.2021 pöytäkirja
- 2 Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry, syyskokouksen 17.11.2021 pöytäkirjan liitteet.
- 3 Hämeenlinnan kaupunki, Jätelautakuntakunnan kokouksen 18.11.2021 pöytäkirja
- 4 Hämeenlinnan kaupunki, jätelautakunta 18.11.2021 § 69 Kiertokapula Oy jätemaksutaksa 2022
- 5 Keravan kaupunki, kuumaseutu liikelaitoksen johtokunta, pöytäkirjan ote 18.11.2021 §40 kuumaseutu johtokunnan lisajäsenet
- 6 Keravan kaupunki, KUUMA-seutu liikelaitoksen johtokunta, Pöytäkirjan ote 18.11.2021 §42 kuumaseutu liikelaitoksen toiminta -ja taloussuunnitelma 2022
- 7 Keski-Uudenmaan sote -kuntayhtymä, Yhtymävaltuuston pöytäkirja 18.11.2021
- 8 K-U ympltk 23.11.2021 § 119 otteen liite Keski-Uudenmaan ympäristökeskus neljännesvuosiraportointi 1-9 2021, K-U ympltk 23.11.2021 Verkkojulkisuus rajoitettu
- 9 Keski-Uudenmaan sote-kuntayhtymä, Yhtymähallituksen kokouksen 23.11.2021 pöytäkirja
- 10 Tuusulan kunnan johtava rakennustarkastaja, Purkamisaikomuksesta tiedottaminen 26.11.2021
- 11 HUS Hallituksen kokouksen 29.11.2021 pöytäkirja
- 12 HSL, Hallituksen kokouksen 30.11.2021 esityslista
- 13 Aluehallintovirasto, 1.12.2021 TTL 16 § mukainen päätös pakollisesta terveystarkastuksesta Etelä-Suomen aluehallintoviraston rajanylityspaikoille 1.-31.12.2021
- 14 Aluehallintovirasto, Tartuntatautilain 58 § n mukainen päätös 2.12.2021 ESAVI /41658/2021, yleisötilaisuudet
- 15 HSL, Yhtymäkokouksen 30.11.2021 pöytäkirja.
- 16 HSL, Yhtymäkokouksen 30.11.2021 pöytäkirjan liitteet: Ääniluettelo 30.11.2021, osavuositarkastus 2/2021, toiminta- ja taloussuunnitelma 2022-2024
- 17 Uudenmaan liitto, Maakuntahallituksen kokouksen 29.11.2021 pöytäkirja
- 18 Keski-Uudenmaan sote-kuntayhtymä, yhtymähallituksen kokouksen 7.12.2021 esityslista
- 19 Keski-Uudenmaan sote-kuntayhtymä, Yhtymähallituksen kokouksen 7.12.2021 pöytäkirja
- 20 Kuntaliitto 17.12.2021, Muutoksia varhaiskasvatuksen asiakasmaksuihin 1.8.2022 alkaen
- 21 HSL hallituksen kokouksen 14.12.2021 esityslista
- 22 HUS, Valtuuston kokouksen 16.12.2021 kokouskutsu
- 23 HUS Valtuuston kokouksen 16.12.2021 esityslista
- 24 Uudenmaan liitto, Maakuntavaltuuston kokouksen 14.12.2021 esityslista
- 25 Kiljavan Sairaala Oy, ylimääräisen yhtiökokouksen 14.12.2021 esityslista/kutsu
- 26 HSL, hallituksen kokouksen 14.12.2021 pöytäkirja
- 27 HSL, hallituksen kokouksen 14.12.2021 pöytäkirjan liitteet
- 28 HUS, Hallituksen kokouksen 20.12.2021 esityslista

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- 29 Keski-Uudenmaan sote -kuntayhtymä, Yhtymävaltuuston kokouksen 16.12.2021 esityslista
- 30 Uudenmaan liitto, Maakuntahallituksen kokouksen 20.12.2021 esityslista
- 31 Pöytäkirjan ote-Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta - 14.12.2021 § 130.pdf
- 32 Ympäristöterveydenhuollon valvontasuunnitelma 2022, K-U ympla 14.12.2021 § 130.pdf
- 33 Pöytäkirjan ote-Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta - 14.12.2021 § 131.pdf
- 34 Ympäristöterveydenhuollon maksutaksa, K-U ympla 14.12.2021 § 131.pdf
- 35 Ympäristöterveydenhuollon maksutaulukko 2022, K-U ympla 14.12.2021 § 131.pdf
- 36 Pöytäkirjan ote-Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta - 14.12.2021 § 134.pdf
- 37 Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen käyttösunnitelma 2022, K-U ympla 14.12.2021 § 134.pdf
- 38 Pöytäkirjan ote-Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta - 14.12.2021 § 136.pdf
- 39 Ympäristönsuojeluviranomaisen valvontaohjelma 2022, K-U ympla 14.12.2021 § 136.pdf
- 40 Pöytäkirjan ote-Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta - 23.11.2021 § 119.pdf
- 41 Keski-Uudenmaan ympäristökeskus neljännesvuosiraportointi 1-9 2021, K-U ympla 23.11.2021 § 119.pdf
- 42 Aluehallintovirasto, ohjekirje kunnanhallituksille 26.11.2021, Liikuntapaikkojen rakentamishankkeiden valtionavustushakemukset vuodelle 2022 ja liikuntapaikkojen rahoitussuunnitelmaan vuosille 2023–2026 tehtävät esitykset
- 43 Uudenmaan kuntajohtajat Kaavoitus- ja rakentamislain luonnos keltoton valmistelu keskeytettävä  
Verkojulkisuus rajoitettu
- 44 Kuntaliitto 9.12.2021, Hyvinvointialueiden perustamisen vaikutus ympäristöterveydenhuoltoon
- 45 KT yleiskirje 14/2021 13.12.2021, Ruokailukustannusten korvausmäärästä ammattiyhdistyskoulutuksessa
- 46 KT yleiskirje 15/2021, vuoden 2022 hyväksytyt ammattiyhdistyskoulutukset
- 47 KT yleiskirje 15/2021, Ay-koulutustilaisuudet vuonna 2022, liite 1
- 48 KT yleiskirjeen 15/2021, Kevan tilaisuudet työsuojelutoimijoille sekä ay-toimijoille, liite 2
- 49 Marraskuun kuukausikatsaus 11/2021  
Verkojulkisuus rajoitettu

Kunnanhallituksen tietoon saatetaan liitteiden mukaiset ilmoitusluontoiset asiat.

### **Päätös**

Merkittiin tiedoksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**§ 488**

**Muut asiat**

HSL:n bussiyhteys Helsinkiin, Raimo Stenvall

Lintutorni ja rantareitti -asia, Kati Lepojärvi

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Muutoksenhakukielto**

§467, §468, §469, §470, §471, §472, §473, §474, §475, §477, §479, §481, §483, §484,  
§485, §486, §487, §488

**Muutoksenhakukielto**

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## Oikaisuvaatimus

§476, §478, §480, §482

## Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

### Tiedoksisaanti

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

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon, ei lueta määräaikaan.

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Jos oikaisuvaatimuksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, kirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen, ellei tämä ole asianajaja tai julkinen oikeusavustaja, on liitettävä oikaisuvaatimuskirjelmään valtakirja.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset oikaisuvaatimuksen tekijälle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava oikaisuvaatimuskirjelmä. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

### Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava Tuusulan kunnalle virka-aikana ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä käyttäen alla olevia yhteystietoja:

Tuusulan kunta, Kunnanhallitus

osoite: Kotorannankuja 10, PL 60, 04301 Tuusula

sähköposti: kirjaamo@tuusula.fi

puh. vaihde: 09 87 181

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä Tuusulan kunnan asiakaspalvelupisteeseen os. Autoasemankatu 2, 04300 Tuusula.  
Avoinna ma-to klo 8.00-15.00 ja pe klo 8.00-12.00.