

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Aika 13.11.2019, klo 17:00 - 20:27

Paikka Pääkirjasto, kokoustila Einari

### **Käsitellyt asiat**

- § 133 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 134 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 135 Tuusulan kehitettävät kiinteistöt, asemakaavan muutosehdotus**
- § 136 Häriskivi, asemakaava ja asemakaavan muutos**
- § 137 Hyrylän liike- ja palvelukeskus, tavoitteiden tarkentaminen**
- § 138 Högerginhaaran jatke, asemakaavan muutosehdotus kaava nro 3622**
- § 139 Oikaisuvaatimus maankäyttöpäällikön päätökseen 23.9.2019 § 81 koskien lohkomislupaa**
- § 140 Maapoliittisen ohjelman päivitys**
- § 141 Hyvinvointikertomus 2017 - 2018 ja -suunnitelma 2019 - 2021, kuntakehityslautakunta 13.11.2019**
- § 142 Kuntakehityslautakunnan kokoukset vuonna 2020**
- § 143 Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus**
- § 144 Ilmoitusasiat**
- § 145 Muut asiat**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Saapuvilla olleet jäsenet

Mika Mäki-Kuhna, puheenjohtaja  
Liisa Sorri, 1. varapuheenjohtaja  
Jari Anttalainen  
Jari Raita  
Johanna Sipiläinen  
Klaus Koivunen  
Margita Winqvist  
Päivö Kuusisto  
Ulla Palomäki, saapui 17:20  
Ulla Rosenqvist, poistui 19:05  
Lars Winqvist, varajäsen  
Mika Heino, varajäsen, saapui 17:04  
Riitta Nybäck, varajäsen

Muut saapuvilla olleet

Timo Havukunnas, lautakuntasihteeri, sihteeri  
Jussi Salonen, apulaispormestari, saapui 17:07, poistui 19:34  
Aatos Kärki  
Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö  
Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö  
Marko Härkönen, kuntakehitysjohtaja  
Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö  
Annina Nuutinen  
Eemi Vaherlehto, nuorisovaltuuston edustaja  
Jenni Aalto, kaavasuunnittelija, poistui 19:42  
Lauri Kopposela, kaavasuunnittelija  
Juho Salonen, tiedonhallinnan suunnittelija

Poissa

Jorma Soini  
Tiia Kaukolampi  
Vesa Lundberg

Allekirjoitukset

Mika Mäki-Kuhna  
Puheenjohtaja

Timo Havukunnas  
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

19.11.2019

18.11.2019

Päivö Kuusisto

Johanna Sipiläinen

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Julkaistu yleisessä tietoverkossa 19.11.2019

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 133

### Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

#### **Ehdotus**

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

---

Puheenjohtajan avattua pykälän, §140 poistettiin käsittelystä Puheenjohtajan päätöksellä.

#### **Päätös**

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Puheenjohtajan päätöksellä §140 poistettiin käsittelystä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## **§ 134**

### **Pöytäkirjan tarkastus**

Kahden pöytäkirjan tarkastajan valinta.

#### **Ehdotus**

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Johanna Sipiläinen ja Päivö Kuusisto.

#### **Päätös**

Valittiin tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Johanna Sipiläinen ja Päivö Kuusisto.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Kuntakehityslautakunta, § 63,08.05.2019**  
**Kuntakehityslautakunta, § 135, 13.11.2019**

**§ 135**

**Tuusulan kehitettävät kiinteistöt, asemakaavan muutosehdotus**

TUUDno-2018-1559

**Kuntakehityslautakunta, 08.05.2019, § 63**

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

Liitteet

- 1 L Kehitettävät kiinteistöt kaavakartta ja määräykset KKL 8.5.2019
- 2 L Kehitettävät kiinteistöt kaavaselostus KKL 8.5.2019
- 3 L Kehitettävät kiinteistöt liitekooste KKL 8.5.2019

**Tavoitteet**

Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä sekä tarkastella niiden tulevaa käyttötarkoitusta. Lisäksi kaavaan on otettu mukaan muutamia keskeisiä kiinteistöjä, joita kunta ei omista. Tarkoituksena on tutkia kiinteistöjen kehittämistä tapauskohtaisesti ja huomioida kunkin kohteen erityispiirteet ja -tarpeet. Kaavalla ratkaistaan arvokkaiden rakennusten suojeleminen.

Kaava käsittää seitsemän erillistä aluetta, joista kolme sijaitsee Hyrylässä, kaksi Sulassa, yksi Kellokoskella ja yksi Jokelassa.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että kaavoituksen yhteydessä tulee tarkastelluksi kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutos, jolloin kunta voi luopua tarpeettomista kiinteistöistä. Samalla ratkaistaan Sulan alueelle sijoittuvien kaupallisten palveluiden luonne ja mitoitus siten, ettei Hyrylän keskustan kaupallisiin palveluihin kohdistu kielteisiä vaikutuksia.

Kaavoituksella pyritään kehittämään ja tiivistämään yhdyskuntarakennetta tutkimalla täydennysrakentamismahdollisuuksia sekä hyödyntämään olemassa olevia resursseja ottamalla tyhjillään olevat rakennukset uudelleen käyttöön.

**Kaavaratkaisu**

**1. Yli-Jussila**

Asemakaavan muutos koskee Hyrylän keskustan lounaispuolella sijaitsevaa puistoaluetta, jolla sijaitsee Yli-Jussilan rakennus. Rakennukselle erotetaan pieni tontti ja sallitaan uuden autotallin/varaston rakentaminen. Ajoyhteys tontille on osoitettu rasiitteena kahden kerrostalotontin läpi. Ratkaisuun on päädytty, koska AO-tontin käytöstä syntyvä liikenne on vähäistä ja kerrostalotonttien yhteyttä on käytetty aiemmin väliaikaisena ajoyhteytenä. Kokonaan uuden ajokelpoisen yhteyden toteuttaminen Pähkinäpolkua pitkin ja puiston läpi on liikennemäärään nähden

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

kohtuuton kustannus. Rasiitetta hyödyntämällä vältetään myös puistoalueen maanmuokkaus ja liikenne puiston läpi. (MRL 37.2 §)

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 5 240 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 25 k-m<sup>2</sup> uuden autotallin myötä. Asuntojen määrä ei muutu.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia, mikäli ajoyhteys AO-tontille voidaan toteuttaa rasiitteena kerrostalotonttien kautta. Ajorasitteesta kerrostalotonttien kautta kantaa taloudellisen vastuun yhteyden rakentamisesta ja ylläpidosta rasiitteen hyödyntäjä. Kunnalle kohdistuu tuloja AO-tontin myymisestä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Yli-Jussilan rakennus suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan tyhjillään olevalle rakennukselle käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät.

Tuusulan kunta omistaa puistoalueen, Pähkinäpolun alueen sekä AK-tontin 5. Tontti 6 on yksityisomistuksessa. Kaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta.

## 2. Aattola

Aattolan 1910-luvulla rakennettu 1½-kerroksinen 80 k-m<sup>2</sup> suuruinen rakennus sijaitsee suurella Y-tontilla Tuusulanjärven rannalla. Tontti on muutettu viereisten tonttien mukaisesti erillispientalojen korttelialueeksi ja sille on osoitettu kaksi ohjeellista tonttia. Aattolan rakennus on merkitty suojeltavaksi (sr-29) ja sen eteläpuolelle on osoitettu uusi rakennuspaikka. Pumppaamolle ja sähkökeskukselle on varattu yhdyskuntateknisen huollon alueet (ET). Tontin eteläosassa on rasiitteena ajoyhteys eteläpuoleiselle tontille sekä pumppaamon ja sähkökeskuksen huoltoajolle. Tuusulan kunnan metsien luonto- eli METSO-inventoinnissa alueelle on merkitty Kirkonkylän lehtonotko. Luontoselvityksessä alueella todettiin kaksi luonnontilaisen kaltaista kausikuivaa noroa, jotka ovat vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisia suojeltavia kohteita.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on 180 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus vähenee 320 k-m<sup>2</sup>. Uusia asuntoja muodostuu yksi.

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

Koska eteläisen noron vesi johdetaan alueelle hulevesiputkea pitkin kauempaa Kirkkokadun toiselta puolelta, ei rakentamisella ole kuivattavaa vaikutusta noroon. Rakennustavaltaan ja ilmeeltään ympäristöön sovitettava uusi rakennus täydentää, elävöittää ja parantaa Kirkkotien varren taajama- ja maisemakuvaa. Aattola suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan rakennukselle käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät.

Tuusulan kunta omistaa tontin. Kaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta.

## 3. Prijuutti

Prijuutin 1800-luvun loppupuoliskolla rakennettu päärakennus on ollut tyhjillään pitkään. Tontti on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman palvelu- ja työpaikkatoimintojen korttelialueeksi (PTY/pv), jolle voi sijoittaa myymälä- ja toimistotiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta pienyritys- tai verstastoimintaa sekä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

palveluita. Tontilla on ajoyhteys (ajo) pohjoisessa sijaitsevalle kerrostalotontille. Eteläosaan on osoitettu uusi kerrostalotontti (AK). Muorinpuisto ja Vaarinpuisto on säilytetty puistoalueena. Vaarinpuiston itäosaan on osoitettu leikkipaikka (le). Tuusulanväylän asemakaavoittamaton osuus on osoitettu yleisen tien alueeksi (LT). Alue sijaitsee pohjavesialueella ja osin pohjaveden muodostumisalueella. Uudisrakentamisen yhteydessä tulee erityistä huomiota kiinnittää ulko-oleskelualueiden ja parvekkeiden melusuojaukseen.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 2 130 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 880 k-m<sup>2</sup>. Uusia asuntoja muodostuu noin 80 kpl.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja AK-tontin myymisestä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Prijuutin rakennus suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan tyhjillään olevalle rakennukselle käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät. Yleisötapahtumien järjestäminen Prijuutilla saattaa lisätä pysäköintiä läheisten katujen varsilla.

#### **4. Männistönpuisto**

Männistönpuistossa (VP) sijaitsee tiilinen 1½ -kerroksinen vanha rakennus, joka on osin kunnan varastokäytössä, osin asuinkäytössä. Rakennus on toiminut Ruukin yleisenä saunana. Rakennukselle erotetaan puistosta pieni AL-tontti. Puiston itäpuolella virtaa Keravanjoki, jonka vastarannalla on Kellokosken sairaalan ja Marieforsin ruukin valtakunnallisesti arvokas miljö (kh). Läheinen päiväkotito on purettu ja YL-varaus muutetaan AK-varaukseksi asuinkerrostaloja varten.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 2 550 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 950 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevassa asemakaavassa saunalle ei ole merkitty rakennusoikeutta. Uusia asuntoja muodostuu noin 27 kpl.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että saunarakennus suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan rakennukselle aktiivisempi käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät. Yksikerroksisen päiväkodin tilalle voidaan rakentaa nelikerroksinen kerrostalo, joka muuttaa puiston maisemakuvaa. Rakennus liittyy kuitenkin ympärillä olevaan kerrostaloalueeseen, eikä heikennä Marieforsin ruukin ja Kellokosken sairaalan kulttuurihistoriallista arvoa.

Tuusulan kunta omistaa puistoalueet, Haukilahdenpolun alueen sekä AK-tontin. Kaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta.

#### **5. Leikkurinkuja –Uunimiehenpuisto**

Uunimiehen puistossa, Kolsan koulun länsipuolella sijaitsee Kolsan vanhan maatilan vanha punatiilinen piharakennus, mahdollisesti autotalli. Puiston eteläpuolella sijaitsee suojeltu Kolsan vanhan maatilan päärakennus. Kolsan vanhalle piharakennukselle on osoitettu oma AO-tontti. Isännöitsijän talon tontin läpi kulkee



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

olemassa puistokäytävä, joka on osoitettu kaavaan ja tonttia on tältä osin pienennetty. Uunimiehenpuiston länsiosaan on osoitettu kolme uutta erillispientalojen tonttia. Alueelle on osoitettu ajoyhteys puistokäytävää pitkin (jk/t). Uunimiehen puisto on säilytetty lähivirkistysalueena.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 1 360 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevassa asemakaavassa Kolsan isännöitsijän talolle tai autotallille ei ole merkitty rakennusoikeutta. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 880 k-m<sup>2</sup>. Uusia asuntoja muodostuu neljä.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle puistokäytävien hoitokustannuksia. Uusille tonteille tulee johtaa vesi- ja viemäri, mistä aiheutuu kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että autotallin rakennus suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan tyhjillään olevalle rakennukselle käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät. Puistokäytävillä tontille ajo lisääntyy jonkin verran uusien asuintonttien myötä.

Tuusulan kunta omistaa puistoalueen. Isännöitsijän talon tontti on yksityisomistuksessa. Kaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta.

## 6. Tuusulanväylä

Tuusulanväylän itäpuolella, Sulan työpaikka-alueella sijaitsee vanha Amerin suojeltu tehdasrakennus. Alue sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella (/pv). Alueelle osoitetaan liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM/pv). Alueen itäosaan on osoitettu kaksi uutta kerrostalotonttia (AK/pv). Uudisrakentaminen on toteutettava siten, että suojellun rakennuksen keskeinen asema taajamakuvassa säilyy. Alueelle on merkitty johtorasitteet sekä ajoyhteys kerrostalotonteille (ajo).

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 19 940 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 1 940 k-m<sup>2</sup>. Uusia asuntoja muodostuu noin 120 kpl.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia uusille asuinkerrostaloteille johdettavan vesi- ja viemäriinjan myötä. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksina. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Amerin tehdasrakennukselle pyritään osoittamaan uusi käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät. Samalla tiivistetään yhdyskuntarakennetta. Uudisrakentamisen sovittamiseen ympäristöön tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Alue on yksityisomistuksessa. Kaavamuutos on tehty osin kunnan ja osin maanomistajan aloitteesta.

## 7. Korvenrannantie

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Alue sijaitsee Sulan alueella, Tuusulan itäväylän pohjoispuolella. Korttelissa sijaitsee paljon tilaa vaativan erikoistavarankauppa (Kodin Terra), päivittäistavarakauppa (Lidl) noin 2 000 k-m<sup>2</sup> sekä polttoaineen jakelun kylmäasema. Alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Kaavaratkaisussa on muutettu kauppa koskevia määräyksiä siten, että tontille 2 saa sijoittaa päivittäistavarakaupan, jonka koko on enintään 500 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakauppaa saa siten olla yhteensä enintään 2 500 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 25 940 k-m<sup>2</sup>. Kaavaratkaisussa rakennusoikeus ei muutu.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia, eikä tuloja.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se mahdollistaa päivittäistavarakaupan lisääntymisen 500 k-m<sup>2</sup> alueella.

Alue on yksityisomistuksessa. Kaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta.

### **Suunnittelun vaiheet**

Kaavoitus on kuulutettu vireille 27.2.2019 kunnan aloitteesta. Hankkeesta on kerrottu Tuusulan kunnan kaavoitussuunnitelmassa 2019–2023 ja kaavoituskatsauksessa vuonna 2019. Kaavahanke pohjaa kohteiden 1-3 ja 5 osalta kunnanvaltuuston päätökseen 13.3.2017 § 28 kunnan omaisuuden realisoimisesta. Kohde 4 on otettu osaksi kaavahanketta kunnanhallituksen päätöksellä 29.10.2018 §370. Kohteet 6 ja 7 on asetettu rakennuskieltoon (valtuusto 8.5.2017 §67, jatkettu valtuuston päätöksellä 19.3.2018 §26) asemakaavan laatimisen ajaksi, jotta niiden suhde Hyrylän laajempaan kaupalliseen rakenteeseen voitaisiin selvittää ja alueille laatia tarpeelliset kaavamuutokset.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 28.2.–29.3.2019 Tuusinfossa sekä Tuusulan kunnan nettisivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet). Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella Viikkouutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saapunut viranomaiskannanottoja. Museovirasto ilmoitti, että Keski-Uudenmaan maakuntamuseo antaa asiasta lausunnon. Kirjallisia mielipiteitä saapui 9 kpl. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat pääosin Aattolan tontin rakennusoikeuden määrään sekä rannan käyttöön sekä olemassa olevien sähköjohtojen huomioimiseen. Mielipiteisiin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Arvorakennusten suojelumääräykset on laadittu yhteistyössä Keski-Uudenmaan maakuntamuseon kanssa.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

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

-----

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

"Esitän palautettavaksi Aattolan osalta

- olemassa olevalle rakennukselle suojelumääräys ja AO merkintä, rakennusoikeus 80 vai 100 k-m<sup>2</sup> (nykyinen). ET alueet ok.
- ei uutta rakennuspaikkaa. Rakennus jäisi notkoon, jätevesipumppaamon ja s-1 alueen (jolla tulisi pidättäytyä kaikenlaisesta puiden käsittelystä) väliin. Hajuhaitat
- pumppaamon siirtokustannukset, jos uusi rakennuspaikka
- selvitetään, miten saadaan avattua näkymä järvelle"

Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty kannatettu palautusesitys, on asian käsittely ratkaistava äänestämällä. Kuntakehityslautakunta hyväksyi puheenjohtajan esityksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyä tässä kokouksessa äänestävät "jaa" ja ne, jotka kannattavat Sorrin palautusesitystä, äänestävät "ei".

Suoritettussa äänestyksessä

- jaa-ääniä antoivat: Nybäck, Koivunen, Kuusisto, Palomäki, Winqvist Lars, Sipiläinen, Soini, Viitanen, Mäki-Kuhna
- ei-ääniä antoivat: Anttalainen, Raita, Sorri, Winqvist Margita.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 9 jaa-ääntä ja 4 ei-ääntä. Puheenjohtaja totesi, että asia käsitellään tässä kokouksessa.

## **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti hyväksyä seuraavan toimenpideoitteen /ponneen:

"Lautakunta totesi, että Aattolan kaavaluonnoksen osalta ennen ehdotusvaihetta selvitetään lautakunnan kokouksen aikana esiin tulleet asiat:

- tarve pumppaamon siirtämiselle
- Aattolan rakennushistoriallinen selvitys (RHS)
- Aattolan kuntoarvio"

Liisa Sorri ja Margita Winqvist ilmoittivat päätöksestä seuraavan eriävän mielipiteen:

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

"Esitimme, että Aattola poistetaan kehitettävien kiinteistöjen asemakaavan muutosluonnoksesta ja palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Esitimme, että olemassa olevalle rakennukselle tehdään suojelumerkintä, tarkistetaan rakennuksen koko (80 vai 100 k-m<sup>2</sup>) ja että rakennuksen tontille tulee AO merkintä.

Esitimme myös uuden rakennuspaikan poistamista. Perusteluina tontin korkeuserot, vieressä sijaitseva jätevesipumppaamo ja sen hajuhaitat sekä rajoitus kaataa puustoa. Jos jätevesipumppaamo siirretään, sen kustannusarvio on 30 000 €. Tämä heikentäisi selvästi rakennuspaikan kustannustehokkuutta.

Toivoimme myös selvitettäväksi, onko mahdollista avata näkymää järvelle."

Kuntakehityslautakunnan kokous keskeytettiin neuovottelutauon ajaksi klo 18.36 - 18.44.

---

### **Kuntakehityslautakunta, 13.11.2019, § 135**

Valmistelija / lisätiedot:  
Vilma Karjalainen  
vilma.karjalainen@tuusula.fi  
kaavasunnittelija

#### **Liitteet**

- 1 Alueiden sijainti, KKL 13.11.2019
- 2 E Kaavakartta ja määräykset, KKL 13.11.2019
- 3 E Kehitettävät kiinteistöt, kaavaselostus, KKL 13.11.2019
- 4 E Kehitettävät kiinteistöt, liitekooste, KKL 13.11.2019

#### **Tavoitteet**

Tuusulan kunnalla on useita vanhoja kiinteistöjä, joille sillä ei ole enää käyttöä. Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä sekä tarkastella niiden tulevaa käyttötarkoitusta. Kaavalla ratkaistaan arvokkaiden rakennusten suojeleminen.

Kaava käsittää viisi erillistä aluetta, joista kolme sijaitsee Hyrylässä, yksi Kellokoskella ja yksi Jokelassa. Alueet 6 ja 7 (Tuusulanväylä ja Korvenrannantie) on irrotettu Kehitettävät kiinteistöt kaavasta luonnosvaiheen jälkeen ja niitä jatketaan myöhemmin omana prosessinaan.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että kaavoituksen yhteydessä tulee tarkastelluksi kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutos, jolloin kunta voi luopua tarpeettomista kiinteistöistä.

Kaavoituksella pyritään kehittämään ja tiivistämään yhdyskuntarakennetta tutkimalla täydennysrakentamismahdollisuuksia sekä hyödyntämään olemassa olevia resursseja ottamalla tyhjillään olevat rakennukset uudelleen käyttöön.

#### **Kaavaratkaisu**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## 1. Yli-Jussila

Asemakaavan muutos koskee Hyrylän keskustan lounaispuolella sijaitsevaa puistoaluetta, jolla sijaitsee Yli-Jussilan rakennus. Rakennukselle erotetaan pieni tontti ja sallitaan talousrakennuksien (t), kuten uuden autotallin/varaston sekä pihasaunan rakentaminen. Ajoyhteys tontille on osoitettu rasiitteena korttelin 8011 kerrostalotonttien 5 ja 6 läpi. Ratkaisuun on päädytty, koska AO-tontin käytöstä syntyvä liikenne on vähäistä ja kerrostalotonttien yhteyttä on käytetty aiemmin väliaikaisena ajoyhteytenä. Kokonaan uuden ajokelpoisen yhteyden toteuttaminen Pähkinäpolkua pitkin ja puiston läpi on liikennemäärään nähden kohtuuton kustannus. Rasitetta hyödyntämällä vältetään myös puistoalueen maanmuokkaus ja liikenne puiston läpi. (MRL 37.2 §)

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 5 300 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 60 k-m<sup>2</sup> uuden autotallin myötä. Asuntojen määrä ei muutu.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia, mikäli ajoyhteys AO-tontille voidaan toteuttaa rasiitteena kerrostalotonttien kautta. Taloudellisen vastuun kerrostalotonttien kautta osoitetusta ajorasitteesta (rakentamisesta ja ylläpidosta) kantaa rasiitteen hyödyntäjä. Kunnalle kohdistuu tuloja AO-tontin myymisestä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Yli-Jussilan rakennus suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan tyhjillään olevalle rakennukselle käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät.

Tuusulan kunta omistaa puistoalueen, Pähkinäpolun alueen sekä korttelin 8011 AK-tontin 5. Tontti 6 on yksityisomistuksessa. Kaavamuuotos on tehty kunnan aloitteesta.

## 2. Aattola

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

Tontti on muutettu viereisten tonttien mukaisesti erillispientalojen korttelialueeksi ja sille on osoitettu yksi ohjeellinen tontti. Tontille on sallittu rakentaa uusi talousrakennus, esimerkiksi pihasauna. Pumppaamolle ja sähkökeskukselle on varattu yhdyskuntateknisen huollon alueet (ET). Tontin eteläosassa on rasiitteena ajoyhteys eteläpuoleiselle tontille sekä pumppaamon ja sähkökeskuksen huoltoajolle. Tuusulan kunnan metsien luonto- eli METSO-inventoinnissa alueelle on merkitty Kirkonkylän lehtonotko. Luontoselvityksessä alueella todettiin kaksi luonnontilaisen kaltaista kausikuivaa noroa, jotka ovat vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisia suojeltavia kohteita.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on 115 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta noin 500 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus vähenee 385 k-m<sup>2</sup>.

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Uusi talousrakennus on sijoitettu tontin koillisosaan siten, että rakennuksen ja noron väliin muodostuu noin 15 metrin suojavyöhyke. Aattola suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan rakennukselle käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät.

Tuusulan kunta omistaa tontin. Kaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta.

### 3. Prijuutti

Prijuutin 1800-luvun loppupuoliskolla rakennettu päärakennus on ollut tyhjillään pitkään, mutta parhaillaan sitä kunnostetaan yhteisölliseen käyttöön. Rakennus on alun perin koko keskisen Uudenmaan ensimmäinen kauppa, joka perustettiin Hyrylään hyvälle paikalle valtamaantien laitaan. Vuosina 1908–1967 rakennus oli venäläisen hyväntekeväisyysyhdistyksen kesäsiirtolana.

Korttelin 8127 tontti 3 on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman palvelu- ja työpaikkatoimintojen korttelialueeksi (PTY/pv), jolle voi sijoittaa myymälä- ja toimistotiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta pienyritys- tai verstastoimintaa sekä palveluita. Tontilla on ajoyhteys (ajo) pohjoisessa sijaitsevalle kerrostalotontille. Eteläosaan kortteliin 8128 on osoitettu uusi kerrostalotontti (AK). Muorinpuisto ja Vaarinpuisto on säilytetty puistoalueena. Vaarinpuiston itäosaan on osoitettu leikkipaikka (le). Tuusulanväylän asemakaavoittamaton osuus on osoitettu yleisen tien alueeksi (LT). Alue sijaitsee pohjavesialueella ja osin pohjaveden muodostumisalueella. Uudisrakentamisen yhteydessä tulee erityistä huomiota kiinnittää ulko-oleskelualuiden ja parvekkeiden melusuojaukseen.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 2 200 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 950 k-m<sup>2</sup>. Uusia asuntoja muodostuu noin 80 kpl.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja AK-tontin myymisestä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Prijuutin rakennus suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan tyhjillään olevalle rakennukselle käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät. Yleisötapahtumien järjestäminen Prijuutilla saattaa lisätä pysäköintiä läheisten katujen varsilla.

### 4. Männistönpuisto

Männistönpuistossa (VP) sijaitsee tiilinen 1½ -kerroksinen vanha rakennus, joka on osin kunnan varastokäytössä, osin asuinkäytössä. Rakennus on toiminut Ruukin yleisenä saunana. Rakennukselle erotetaan puistosta pieni AL-tontti. Puiston itäpuolella virtaa Keravanjoki, jonka vastarannalla on Kellokosken sairaalan ja Marieforsin ruukin valtakunnallisesti arvokas miljö (kh). Läheinen päiväkotitoimitus on purettu ja korttelin 7052 YL-varaus muutetaan AK-varaukseksi asuinkerrostaloja varten.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 2 550 k-m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 950 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevassa asemakaavassa saunalle ei ole merkitty rakennusoikeutta. Uusia asuntoja muodostuu noin 27 kpl.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että saunarakennus suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan rakennukselle aktiivisempi käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät. Yksikerroksisen päiväkodin tilalle voidaan rakentaa nelikerroksinen kerrostalo, joka muuttaa puiston maisemakuvaa. Rakennus liittyy kuitenkin ympärillä olevaan kerrostaloalueeseen, eikä heikennä Marieforsin ruukin ja Kellokosken sairaalan kulttuurihistoriallista arvoa.

Tuusulan kunta omistaa puistoalueet, Haukilahdenpolun alueen sekä AK-tontin. Kaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta.

### **5. Leikkurinkuja –Uunimiehenpuisto**

Uunimiehen puistossa, Kolsan koulun länsipuolella sijaitsee Kolsan vanhan maatilan vanha punatiilinen piharakennus, mahdollisesti autotalli. Puiston eteläpuolella korttelissa 61033 sijaitsee suojeltu Kolsan vanhan maatilan päärakennus. Kolsan vanhalle piharakennukselle on osoitettu kortteliin 6032 oma AO-tontti, numero 1. Uunimiehenpuiston länsiosaan on osoitettu kolme uutta erillispientalojen tonttia. Alueelle on johdettu uusi katu. Uunimiehenpuisto on säilytetty virkistyskäytössä.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 810 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevassa asemakaavassa Kolsan vanhalle piharakennukselle ei ole merkitty rakennusoikeutta. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 810 k-m<sup>2</sup>. Uusia asuntoja muodostuu neljä.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia uuden kadun toteutuksen myötä sekä puistokäytävien hoitokustannuksia. Uusille tonteille tulee johtaa vesi- ja viemäri, mistä aiheutuu kustannuksia. Karkea kokonaiskustannus ilman arvonlisäveroa on noin 146 000 €. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä. Korttelin 6032 tontin 1 osalta maaperän mahdollinen pilaantuneisuus selvityksestä ja kunnostamisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa maanomistaja. Mikäli kunta päättää myydä AO-tontin 6032-1, on maaperän pilaantuneisuus tutkittava ja mahdollinen pilaantunut maaperä puhdistettava ennen myyntiä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että autotallin rakennus suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan tyhjillään olevalle rakennukselle käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät.

Tuusulan kunta omistaa puistoalueen. Kaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta.

### **Suunnittelun vaiheet**

Kaavoitus on kuulutettu vireille 27.2.2019 kunnan aloitteesta. Hankkeesta on kerrottu Tuusulan kunnan kaavoitussuunnitelmassa 2019–2023 ja kaavoituskatsauksessa vuonna 2019. Kaavahanke pohjaa kohteiden 1, 2, 3 ja 5 osalta kunnanvaltuuston päätökseen 13.3.2017 § 28 kunnan omaisuuden realisoimisesta. Kohde 4 on otettu osaksi kaavahanketta kunnanhallituksen päätöksellä 29.10.2018 § 370.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 28.2.–29.3.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saapunut viranomaiskannanottoja. Museovirasto ilmoitti, että Keski-Uudenmaan maakuntamuseo antaa asiasta lausunnon. Kirjallisia mielipiteitä saapui 9 kpl. Mielipiteet osallistumis- ja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

arviointisuunnitelmasta kohdistuivat pääosin Aattolan tontin rakennusoikeuden määrään sekä rannan käyttöön sekä olemassa olevien sähköjohtojen huomioimiseen. Mielenpiteisiin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 23.5.–24.6 TuusInfossa sekä Tuusulan kunnan nettisivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet). Kaavaluonnoksesta saapui 10 viranomaislausuntoa ja kaksi mielipidettä, sekä kaksi viranomaislausuntoa, jotka saapuivat kaavaluonnoksen nähtävilläolon loputtua. Lausuntoihin ja mielenpiteisiin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä

Kaavan tarkoitusta ja arvokkaiden rakennusten suojelun ratkaisemista ja rakennusten käyttötarkoitusten määrittelyä pidettiin hyvänä. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan sekä Prijuutti ry:n lausunnoissa otettiin esiin mm. Yli-Jussilan, Aattolan sekä Prijuutin piharakennusten rakennusoikeuden lisääminen sekä Yli-Jussilan pihapiirin aitaaminen myös lauta-aidalla ja ruukin vanhan saunan asuinpihapiirin suojaaminen aidalla. Prijuutin ja ruukin vanhan saunarakennuksiin toivottiin sallittavan kaikille avoin yhteisöllinen toiminta.

Uudenmaan ELY-keskus ilmoitti, että pohjavesien suojelua koskeva määräys on riittävä. Uudenmaan ELY-keskus sekä Keski-Uudenmaan Ympäristökeskus eivät nähneet mahdolliseksi Aattolan lisärakentamista norojen läheisyydessä.

Elisa Oyj:llä ei ollut huomauttamista kaavaluonnokseen. Uudenmaanliitto ja Kellokosken yrittäjät ry ilmoittivat eivät anna lausuntoa. Museovirasto ilmoitti Keski-Uudenmaan maakuntamuseo antaa asiasta lausunnon.

Caruna lausui, että kaavan on tehty tarvittavat muuntamovaraukset ja haluaa lausua myös ehdotusvaiheessa. Fortum Power and Heat Oy ilmoitti Prijuutin ja Männistönpuiston liittämismahdollisuudesta kaukolämpöverkkoon.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta näkee tärkeäksi, että Prijuutin kehittämisessä alueen asukkaat ja Prijuutti ry sekä mahdolliset muut Prijuutin kehittämisestä kiinnostuneet tahot otetaan jatkossakin mukaan kehittämistyöhön ja että Männistönpuiston kiinteistön kehittämisen osalta tulisi selvittää alueen asukkaiden kanssa mahdollisuudet kehittää vanhasta rakennuksesta kellokoskelaisten yhteisöotalo. Aattolan kiinteistön osalta olisi tärkeänä, ettei näkymä Tuusulanjärvelle peity nykyistä enempää.

Lausuntojen perusteella Aattolan uusi rakennuspaikka poistettiin ja Aattolan tontille lisättiin mahdollisuus pihasaunan toteuttamiseen siten, että rakennuspaikan ja norojen välissä säilyy noin 15 metrin suojavyöhyke. Yli-Jussilan ja Prijuutin osalta piharakennusten rakennusoikeutta kasvatettiin ja määräyksiä aitaamisen osalta muokattiin. Prijuuttia sekä ruukin vanhaa saunarakennusta koskevaan määräykseen tehtiin lisäys kaikille avoimen yhteisöllisen toiminnan sallimisesta. Tuusulan väylän kaavamerkintä (LT) muutettiin uuden käytännön mukaisesti maantien alueeksi. Lausuntoihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Mielenpiteet asemakaavaluonnoksesta kohdistuivat Leikkurinkuja-Uunimiehenpuiston itäosaan osoitettuihin uusiin pientalotontteihin ja niiden alueelle jäävän kookkaan puuston säilyttämiseen.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Arvorakennusten suojelumääräykset on laadittu yhteistyössä Keski-Uudenmaan maakuntamuseon kanssa.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

- hyväksyy laaditun Kehitettävät kiinteistöt asemakaavaehdotuksen ja luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet
- asettaa asemakaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Pöytäkirjaan merkitään, että konsultti Maarit Suomenkorpi Tengbom Oy:stä oli paikalla tämän pykälän käsittelyn ajan.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksytty.

### **Tiedoksi**

Kunnanhallitus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

**Kuntakehityslautakunta, § 106, 11.09.2019**  
**Kunnanhallitus, § 364, 16.09.2019**  
**Kuntakehityslautakunta, § 136, 13.11.2019**

### § 136

#### **Häriskivi, asemakaava ja asemakaavan muutos**

TUUDno-2018-1399

#### **Kuntakehityslautakunta, 11.09.2019, § 106**

Valmistelijat / lisätiedot:

Jenni Aalto  
jenni.aalto@tuusula.fi  
kaavasuunnittelija

#### Liitteet

- 1 E Häriskiven aikaisemmat käsittelyvaiheet 17.8.2016, KKL 11.9.2019
- 2 E Häriskiven kaavakartta, KKL 11.9.2019
- 3 E Häriskivi, kaavaselostus, KKL 11.9.2019
- 4 E Häriskivi kaavaselostuksen liitekooste, KKL 11.9.2019

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Häriskiven aluetta, joka sijaitsee Tuusulan Vaunukankaalla alle kahden kilometrin etäisyydellä Hyrylän keskustasta. Kaava-alue tukeutuu Hämeentiehen ja Vaunukankaan asuinalueeseen ja täydentää Hyrylän taajamaa luoteeseen päin. Kaavaratkaisu mahdollistaa suunnittelualueen kehittymisen asuinalueena.

Tavoitteena on kehittää Häriskiven aluetta laadukkaan asumisen alueena samalla eheyttäen ja täydentäen olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Voimassa olevan asemakaavan mukaan alue on virkistysaluetta ja osin toteutumaton työpaikkatoimintojen aluetta. Sijainniltaan alue on asumisen kannalta hyvä – Hyrylän palvelut ovat lähellä ja alue rajautuu Vaunukankaan asuinalueeseen. Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että vahvistamme Etelä-Tuusulan kasvua sekä tiivistämme ja eheyttämme Hyrylän keskustaa. Häriskiven asemakaava on yksi kaavoituksen kärkihankkeista ja asemakaavan hyväksymisellä mahdollistamme kunnan tontinmyyntitulojen kasvun.

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 30 ha. Asukasmäärän lisäys on vajaa 800 uutta asukasta ja uutta kerrosalaa osoitetaan 29 600 k-m<sup>2</sup> asumisen alueille.

Omakotitontteja alueelle osoitetaan 92 kpl sekä AP ja A-alueita noin 5,5 ha.

Teollisuusrakennusten korttelialueille on osoitettu kerrosalaa 3 500 k-m<sup>2</sup>. Puisto- ja lähivirkistysalueita muodostuu 7,6 hehtaaria; suunnittelu-alueen pinta-alasta puistoa ja virkistysaluetta on noin 27 %. Asuinpientalokortteleiden ja erillispientalokortteleiden rakennusoikeus tehokkuusluvaksi muutettuna vaihtelee noin e=0,06 ja e=0,25 välillä.

Hämeentien varteen osoitettujen asuinrakennusten korttelialueelle on osoitettu tehokkuudeksi 0,35. Hämeentien varteen osoitettujen teollisuusrakennusten korttelialueiden rakennusoikeus vaihtelee 1 000 – 1 400 k-m<sup>2</sup> välillä (e= 0,15 – e= 0,20).

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia ilman arvonlisäveroa noin 4 miljoonaa euroa katu- ja infrarakentamisesta. Kunnan omistamalle alueelle

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

sijoittuvien tonttien myyntituloksi arvioidaan 4,9 miljoonaa ja sopimuskorvauksina kunta saa kaavan myötä 3,9 miljoonaa euroa. Maankäyttökorvauksista on sovittu maanomistajien kanssa käydyissä maapoliittisissa neuvotteluissa. Häriskiven maankäyttösopimukset hyväksyttiin 26.8.2019 kunnanhallituksessa. Kaava-alue on osin kunnan omistuksessa (n.50 %).

### **Suunnittelun vaiheet**

Kaavahanke on käynnistetty kunnan aloitteesta.

Asemakaava ja asemakaavan muutos ovat tulleet vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut MRL:n 30 §:n kuulemistarkoituksen mukaisesti nähtävillä 25.10.–12.11.2012 välisenä aikana. Nähtävilläoloaikana osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 12 mielipidettä ja kahdeksan lausuntoa. Palautteessa ei vastustettu alueen kaavoittamista, sen sijaan kommentointiin mm. viheralueita, sysimiiluja, raskasta liikennettä sekä pohjavesialueen huomioimista. Kaavan vireilletulon jälkeen järjestettiin suunnittelutyöpaja, jossa lähialueen asukkaat ja kaava-alueen maanomistajat saivat suunnitella alueen maankäyttöä. Työpajasta saatiin neljä erilaista rakennemallia, joiden pohjalta kaavaluonnosvaihtoehdot suunniteltiin.

Kuntakehityslautakunta käsitteli asemakaavaluonnosta kokouksessaan 17.4.2013, hyväksyi asemakaavaluonnoksen ja päätti asettaa asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville. Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 16.5.2014 – 17.6.2014. Nähtävilläoloaikana luonnosvaiheesta saatiin 20 mielipidettä ja 12 lausuntoa. Yleisesti palautteissa alueen ja lähialueiden asukkaat pitivät maankäytöltään tiiveintä vaihtoehtoa huonoimpana ja viranomaistahot taas pitivät sitä parhaimpana. Luonnosvaihtoehdoista kehiteltiin palautteen ja lisäselvitysten perusteella luonnosten kaltainen, paranneltu versio. Palautteen myötä kaavan tavoite selkiintyi edelleen omakotivaltaisempaan suuntaan ja omakotitonttien määrää pyrittiin lisäämään alueella. Tavoitteena pidettiin edelleen toimivan joukkoliikenteen mahdollistavaa yhdyskuntarakenteen tiheyttä, mutta huomioitiin lisäksi alueen sijainti tiiviin rakenteen rajaseudulla.

Kuntakehityslautakunta hyväksyi Häriskiven asemakaavaehdotuksen kokouksessaan 17.8.2016.

### **Kaavaratkaisun keskeinen sisältö**

Häriskiven asemakaava-alue tukeutuu Hyrylän taajamakeskittymään ja eheyttää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Asemakaavan toteuttaminen vahvistaa Hyrylän palveluiden kysyntää ja tiivistää pääkaupunkiseudun kaupunkirakennetta.

Nykytilanteessa suunnittelualue on eteläosistaan asemakaavoitettu ja pohjoisosista kaavoittamaton. Suunnittelualueella maankäyttö on nykyisin suurimmalta osalta virkistyskäytössä olevaa metsää, pohjoisosassa sijaitsee vanhaa omakotiasutusta ja muutamia yksittäisiä pihapiirejä on suunnittelualueen itä- ja lounaisosassa. Suunnittelualueen kaakkoiskulmassa sijaitseen teollisuustontti. Suunnittelualueella on myös toteutumattomia liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuusrakennusten korttelialueita. Alueella on sijainnut vanha vesitorni, joka on purettu.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Asemakaava-alue tukeutuu Hämeentiehen, josta alueelle toteutetaan uusi liittymä. Hämeentien varressa on tehokkaampaa asumisen aluetta, Hämeentien varressa on A-kortteleita, joiden tehokkuus on 0,35. Liittymäkohtaan on osoitettu olemassa oleva teollisuusrakentaminen. Tehokkain rakentaminen sijoittuu Hämeentien varteen. Muilta osin alueen tehokkuus 0,25 joka vastaa normaalia pientaloaluetta. Asuinpientalojen korttelialueita (AP) on sijoitettu eri puolille kaava-aluetta. Ne tuottavat tiiviydeltään omakotiasutusta vastaavaa ympäristöä, mutta toteutusvaihtoehdot ovat joustavammat kuin perinteisellä omakotialueella. Alueelle leimallista rakentamista tulee olemaan omakotirakentaminen. Tontteja muodostuu alueelle 92 kpl, joista 48 kpl mahdollistaa sivuasunnon. Vesitorninmäelle on osoitettu valtuustoaloitteen mukaisesti noin 400 neliön suuruisia miniomakotitalotontteja 13 kpl. Miniomakotitalojen tonteilla tuetaan esimerkiksi pidempään kotona asumista, kun yksin asuville kuntalaisille luodaan mahdollisuus rakentaa nykyiset asumisen tarpeet täyttävä pienempi asunto ja samalla isommat omakotitalot vapautuvat kiertoon nuoremmille perheille. Tiiviin rakentamisen pientalokorttelit voivat tarjota älykästä asuinympäristöä ja kohtuuhintaisia tontteja. Puretun vesitornin lähialue on metsää, joka säilytetään pääosin sekä Häriskiven että Vaunukankaan asukkaista palvelevana laajana virkistysalueena. Lisäksi kaava-alueen luoteis- ja länsiosaan on osoitettu lähivirkistysalue, jossa pystytään käsittelemään alueen hulevesiä. Liki kolmannes alueen pinta-alasta on virkistysaluetta ja puistoa.

Lisätiedot: kaava-suunnittelija Jenni Aalto p. 040 314 3673

### **Ehdotus**

Esittelijä: Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

- hyväksyy laaditun Häriskiven asemakaavaehdotuksen ja luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet
- asettaa asemakaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

----

Puheenjohtajan avattua keskustelun Jari Raita esitti asian palauttamista takaisin valmisteluun. Palautusesitys raukesi kannattamattomana.

Jari Raita jätti eriävän mielipiteen.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin

### **Eriävä mielipide**

Jari Raita

Eriävän mielipiteen syy:

Puutteellinen valmistelu liikennesuunnitelman osalta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Asemakaavassa osoitetaan alueen koko liikenne Häriskiventien kautta Hämeentielle. Kyseinen risteys on jo olemassa olevalle liikenteelle ongelmallinen. Valmistuvassa Hämeentien parannuksessa tehtävä risteys ei riitä uuden liikennemäärän läpäisemiseen, koska nykyisinkin on jo ongelmia.

Muutosesitys:

Kyseessä olevan asemakaavan eteläpuolella olevalle Nahkelantielle on helposti ohjattavissa osa liikenteestä jo olemassa olevia katuja pitkin.

Lisäksi olemassa olevat Vaunukankaan ala-aste ja päiväkotit ovat saavutettavissa paremmin. Häriskiventien länsipäästä olisi ratkaistava katuyhteys olemassa olevalle Vankkurikujalle. Kyseisen reitin kautta on suora yhteys koululle ja päiväkodille säästää aikaa ja luonnonvaroja. Mutta ennen kaikkea vähentäen Hämeentien risteysongelmaa.

Kyseessä olevan tien jatkuminen juuri valmistuvaan Vaunukankaantien, Nahkelantien ja Lahelantien risteykseen, mistä on taas hyvät yhteydet eteenpäin.

Jari Raita

Tuusulassa 11.09.2019

---

#### **Kunnanhallitus, 16.09.2019, § 364**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Jenni Aalto

#### Liitteet

- 1 E Häriskiven aikaisemmat käsittelyvaiheet 17.8.2016, khall 16.9.2019
- 2 E Häriskiven kaavakartta, khall 16.9.2019
- 3 E Häriskivi, kaavaselostus, khall 16.9.2019
- 4 E Häriskivi kaavaselostuksen liitekooste, khall 16.9.2019

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Arto Lindberg, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Häriskiven asemakaavaehdotuksen ja luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet
- asettaa asemakaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

#### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Jouko Riola poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi (yhteisöjäävi).

---

#### **Kuntakehityslautakunta, 13.11.2019, § 136**

Valmistelija / lisätiedot:

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Jenni Aalto  
jenni.aalto@tuusula.fi  
kaavasuunnittelija

#### Liitteet

- 1 H kaavakartta, KKL 13.11.2019
- 2 H Häriskiven asemakaavaselostus, KKL 13.11.2019
- 3 H Häriskiven asemakaavaselostuksen liitekooste, KKL 13.11.2019

#### Perustelut

Kunnanhallitus päätti 16.9.2019 hyväksyä asemakaavaehdotuksen sekä luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet, sekä asettaa asemakaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Kaavaehdotuksesta saatiin 7 kpl muistutuksia, jotka kohdistuvat kortteleihin 2618-2621, etäisyyteen uuden ja olemassa olevan rakentamisen välillä, hulevesiin, jätevesiin, maisema-arvoihin, kallion räjäytyksiin, ulkoilu- ja virkistysyhteyksiin, liikenteeseen ja yksittäisen kiinteistön ajoyhteyteen. Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten 14kpl lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat pohjaveteen, huleveteen, virkistysalueisiin, viheryhteyksiin, luontokohteisiin, lepakoihin, maakunnallisiin suojeluarvoihin, muinaisjäännekseen, maisema-arvoihin, kulkureitteihin, liikenteeseen, meluntorjuntaan, tietoliikenneverkkoon, lämmön- ja sähkönjakeluun.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Liiteraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saadusta palautteesta sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin. Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

#### Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset

ELY-keskuksen lausunnon johdosta:

- Häriskiven kaava on jaettu etenemään kahdessa eri osassa. Kaavaehdotuksen pohjoisosan korttelin 2606 tontit 1 ja 2 on jätetty pois asemakaavan hyväksymiskäsittelystä.

Keski-Uudenmaan Ympäristökeskuksen lausunnon johdosta:

- asemakaavamääräystä sl-1 on täydennetty kausikuivan noron osalta ja asemakaavaselostusta on täydennetty pienvesien osalta
- asemakaavamääräystä pohjavesistä on muutettu ja ristiriitaisuuden takia poistettu kohta: "Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille on sijoitettava sisätiloihin vesitiiviiseen katettuun suo-ja-altaaseen. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen enimmäismäärä". Poistettu määräys on aiemmin tarkoitettu ohjaamaan öljylämmitystä. Kaavassa on kielletty öljy lämmitysmuotona pohjavesialueella.
- asemakaavaselostuksen pohjavesialueiden rajauksia koskeva karttakuva on päivitetty
- selostusta on täydennetty vastaavilta osin

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

ELY-keskuksen ja Keski-Uudenmaan Ympäristökeskuksen lausuntojen johdosta:

- asemakaavaselistusta on täydennetty pohja- ja hulevesien osalta
- kaavakartan yleismääräyksiin on lisätty kohta: kaava-alueen hulevedet tulee viivyttaa yleisillä alueilla siten, ettei kaava-alueelta ulos johdettavat vesimäärät oleellisesti lisäännny alueen rakentamisen myötä.
- kaavakartan yleismääräyksiin on lisätty kohta: hulevesien hallinnassa on huolehdittava, ettei kaava-alueelta ulos johdettavan vedenlaatu vaaranna Rusutjärven tai sen valuma-alueen vesistöjen virkistys- tai hyötykäyttöä.
- kaavakartan yleisiin määräyksiin on siirretty pohjavesimääräyksestä kohta: Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys pohja- ja hulevesien järjestämisestä. Rakennuslupan yhteydessä tulee esittää suunnitelma rakentamisen aikaisesta pohja- ja hulevesien hallinnasta.
- Hämeentien varren melumääräystä on täydennetty: "... siten, että piha-alueen liikennemelutasojen ohjearvot alittavat päiväohjearvon 55 dB ja yöohjearvon 50 dB". Asemakaavaselistusta on täydennetty vastaavilta osin.

Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry:n lausunnon johdosta:

- Vankkurikujan pohjoispäästä lähtevää ohjeellista jalankulun ja pyöräilyn tien merkintää on osittain muutettu olemassa olevan polun mukaiseksi

Caruna Oy:n lausunnon johdosta:

- kaavakarttaan on lisätty et-alueiden tilavarauksia puistomuuntamoita varten ja selostusta on täydennetty vastaavilta osin

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- asemakaavamääräystä koskien korttelia 2612 ja korttelin 2613 tontteja 1-3 on täydennetty kellareiden rakentamisen kiellolla
- kaavakarttaan on lisätty rakentamista ohjaavat nuolimerkinät vanhan vesitorninmäen rinteiden korkeimpiin kohtiin sijoittuviin tontteihin
- jäteveden pumppaamo koskevaa asemakaavamääräystä on täydennetty ja indeksi on vaihtunut et-3:sta et-5:een
- kiinteistön 858-409-5-128 ajoyhteys on muutettu kulkemaan olemassa olevaa ajoyhteyttäpitkin tontin itäpuolelle
- selostusta on täydennetty vastaavilta osin

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia katujen nimien, liittymäkieltojen, melumääräyksen merkinnän ja maanpinnan korkeusasema pisteiden osalta.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- asemakaavaselistusta on täydennetty suojelukohteiden osalta Museoviraston lausunnon johdosta
- kaavaselistusta on päivitetty lepakoiden osalta Keski-Uudenmaan Ympäristökeskuksen ja Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry:n lausuntojen johdosta
- kirjoitusvirhe on korjattu kaavakartasta
- kaavaselistuksen liitemateriaalia on päivitetty

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Lisätiedot: kaavasuunnittelija Jenni Aalto p. 040 314 3673

**Ehdotus**

Esittelijä: Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

- hyväksyy laaditun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen
- hyväksyy lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet
- esittää valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Häriskiven asemakaavan ja asemakaavan muutoksen

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

**Tiedoksi**

Kunnanhallitus



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

**Kuntakehityslautakunta, § 16,31.01.2018**

**Kunnanhallitus, § 64,26.02.2018**

**Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, § 6,15.03.2018**

**Valtuusto, § 25,19.03.2018**

**Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, § 16,10.09.2018**

**Kuntakehityslautakunta, § 107,10.10.2018**

**Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, § 19,22.10.2018**

**Kunnanhallitus, § 363,29.10.2018**

**Kuntakehityslautakunta, § 116,31.10.2018**

**Kunnanhallitus, § 382,05.11.2018**

**Valtuusto, § 125,12.11.2018**

**Kuntakehityslautakunta, § 137, 13.11.2019**

**§ 137**

**Hyrylän liike- ja palvelukeskus, tavoitteiden tarkentaminen**

TUUDno-2018-165

**Kuntakehityslautakunta, 31.01.2018, § 16**

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

Liitteet

- 1 Tuusulan kaupan palveluverkkoselvitys 19.1.2018
- 2 Päivittäistavarakaupan verkko päätökseen 31.1.2018

### **Kaupan palveluverkkoselvitys**

Kuntasuunnittelu-tulosalue on Ramboll Finalnd Oy:n kanssa laatinut Tuusulan maankäytön suunnittelun tueksi päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittumista, mitoitusta ja ajoittumista koskevan selvityksen. Palveluverkkoselvitys kattaa koko kunnan alueen ja kaikki kaupan alat, mutta tarkastelun pääpaino on alueellisesti Hyrylässä ja toiminnallisesti päivittäistavarakaupassa. Selvitys laadittiin pääasiassa yleiskaava 2040:n valmistelua varten, mutta myös Hyrylän taajaman etelälaidalla vireillä olevien päivittäistavarakauppojen hankkeisiin liittyvän rakennuskielloista poikkeamisluvan myöntämisen harkinnan tueksi.

Työtä ohjasi ohjausryhmä, johon kuuluivat Pia Sjöroos, Asko Honkanen, Henna Lindström ja Petteri Puputti Tuusulan kunnasta. Työhön sisältyi Tuusulan kuntakehityslautakunnan työpajaosuus, jossa kerättiin kuntakehityslautakunnan jäsenten näkemyksiä osaksi työtä. Työstä vastasivat Kimmo Koski (projektipäällikkö), Eero Salminen ja Jaana von Denffer Ramboll Finland Oy:stä.

Palveluverkkoselvitys on liitteenä.

### **Johtopäätelmiä kehittämispoluista**

Kts. selvityksen s. 42, johtopäätökset.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Selvityksessä on tutkittu kahta eri skenaariota, joissa päivittäistavarakaupan verkon kehittäminen on ollut keskustavetoista tai keskustan ulkopuolista. Todellisen tavoitteen voi kunta valita toisinkin, yhdistellen näitä kahta skenaariota.

Hyrylän taajaaman osalta keskustan vetovoiman parantamisen ja siten kaupallisen palvelutarjonnan ohjaaminen keskustaan tulisi olla ensisijainen tavoite. Keskustaan sijoittuvan päivittäistavarakaupan myötä voi syntyä toivottua erikoistavarakauppaa enemmän kuin muissa skenaarioissa. Tämän ohella on kuitenkin syytä harkita lähipalveluita tarjoavien päivittäistavarakauppojen sijoittamista muualle taajamaan. Liikekeskuksen päivittäistavarakaupan kokoluokan on arvioitu olevan 4000 kem<sup>2</sup>, jolloin keskustaa painottavan skenaarion minimivaihtoehdossa jää seuraavan kymmenen vuoden ajalle osa olevasta ja kertyvästä ostovoimasta jaettavaksi pienempiin päivittäistavara- eli lähikauppoihin.

Selvityksen s. 17 kuva 9:n perusteella voidaan todeta, että Lahelan alueella on nyt - ja Lahelanpelto II:n rakentuessa vielä enemmän - tarvetta lähikaupalle. Lahelanpelto II - asemakaavassa oleva lähikaupan tontti kannattaa toteuttaa tästä johtuen ensi vaiheessa riippumatta keskustaan tavoiteltavan liikekeskuksen rakentamistarpeesta. Lisäksi Puustellinmetsän asemakaavassa on tontti, josta on oltu kiinnostuneita ja on todennäköistä, että mikäli tontti myydään, toteutuu siihen päivittäistavarakaupan tiloja ja polttoaineenjakeleua. Tämä lisäisi Puustellinmetsän vetovoimaa ja polttoaineenjakeleun myötä parantaisi Hyrylän taajaman palvelutasoa siltä osin. Jokelan ja Kellokosken osalta on perusteltua jatkaa aiemmin aiotulla linjalla sijoittaa suurimmat päivittäistavarakaupat keskustoihin. Kysynnän myötä pienten alle 1000 kem<sup>2</sup>:n myymälöiden sijoittaminen keskustasta etäälle sijoituville asuinalueille on perusteltua.

FOCUS- ja Tuomalan alueiden aiempien osayleiskaavapäätösten ratkaisua ei ole tarvetta avata uudelleen harkittavaksi.

Liitteenä on kartta, jossa on esitetty valmisteltu Hyrylän päivittäistavarakaupan tavoiteverkko. Tavoiteverkon osalta ei ole syytä tehdä päätöksiä selvityksen mukaisen koko mitoituskauden 2040:n ajalle, vaan päättää seuraavista kaupallisen verkon kehitysskkelista.

### **Asemakaavojen muutostarve**

Lainvoimaisissa asemakaavoissa on runsaasti kortteleita, joihin mm. päivittäistavarakaupan sijoittaminen on mahdollista, vaikka sitä ei olisi toteutetukaan. Mikäli todetaan, että kunnan tavoitteena on ohjata aiempaa enemmän liikerakentamisen sijoittumista taajamissa, jouduttaneen muuttamaan asemakaavoja.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle päätettäväksi, että

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

2. Tämän ohella Lahelanpelto II:n ja Puustellinmetsän asemakaavojen alueille tavoitellaan pieniä, lainvoimaisten asemakaavojen mukaisia päivittäistavarakauppoja.
3. Muiden Hyrylän taajaman keskusta-alueen ulkopuolisten lähikauppojen osalta tavoitteena on edetä em. jälkeen toisessa vaiheessa.

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

**Kunnanhallitus, 26.02.2018, § 64**

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

Liitteet

- 1 Tuusulan kaupan palveluverkkoselvitys 19.1.2018
- 2 Päivittäistavarakaupan verkko päätökseen 31.1.2018

.

**Ehdotus**

Esittelijä: Harri Lipasti, kansliapäällikkö

Kunnanhallitus päättää ehdottaa, että

VALTUUSTO päättää, että

1. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskusta monipuolinen liikekeskus ja selvittää voiko tämän yhteyteen toteuttaa kunnan käyttöön mm. toimistotiloja sekä asumista.
2. Tämän ohella Lahelanpelto II:n ja Puustellinmetsän asemakaavojen alueille tavoitellaan pieniä, lainvoimaisten asemakaavojen mukaisia päivittäistavarakauppoja.
3. Muiden Hyrylän taajaman keskusta-alueen ulkopuolisten lähikauppojen osalta tavoitteena on edetä em. jälkeen toisessa vaiheessa.

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Asko Honkanen ja Marko Härkönen olivat asiantuntijoina kokouksessa.

---

**Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, 15.03.2018, § 6**

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Liitteet

- 1 Tuusulan kaupan palveluverkkoselvitys 19.1.2018
- 2 Päivittäistavarakaupan verkko päätökseen 31.1.2018

**Ehdotus**

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta merkitsee asian tiedoksi.

**Päätös**

Merkittiin tiedoksi.

Pia Sjöroos ja Marko Härkönen olivat asiantuntijoina kokouksessa.

---

**Valtuusto, 19.03.2018, § 25**

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

Liitteet

- 1 Tuusulan kaupan palveluverkkoselvitys 19.1.2018
- 2 Päivittäistavarakaupan verkko päätökseen 31.1.2018

**Ehdotus**

Valtuusto päättää, että

1. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaan monipuolinen liikekeskus ja selvittää voiko tämän yhteyteen toteuttaa kunnan käyttöön mm. toimistotiloja sekä asumista.
2. Tämän ohella Lahelanpelto II:n ja Puustellinmetsän asemakaavojen alueille tavoitellaan pieniä, lainvoimaisten asemakaavojen mukaisia päivittäistavarakauppoja.
3. Muiden Hyrylän taajaman keskusta-alueen ulkopuolisten lähikauppojen osalta tavoitteena on edetä em. jälkeen toisessa vaiheessa.

---

Jussi Salonen esitti valtuustoryhmien neuvottelutuloksena, että kohta 3. muutetaan seuraavaksi: "Muiden Hyrylän taajaman keskusta-alueen ulkopuolisten lähikauppojen osalta tavoitteena on edetä toisessa vaiheessa, kun kohdan 1 Hyrylän keskustan monipuolisesta liikekeskuksesta on toteutus päätös."

**Päätös**

Valtuusto päätti, että

1. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaan monipuolinen liikekeskus ja selvittää voiko tämän yhteyteen toteuttaa kunnan käyttöön mm. toimistotiloja sekä asumista.
2. Tämän ohella Lahelanpelto II:n ja Puustellinmetsän asemakaavojen alueille tavoitellaan pieniä, lainvoimaisten asemakaavojen mukaisia päivittäistavarakauppoja.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- 
3. Muiden Hyrylän taajaman keskusta-alueen ulkopuolisten lähikauppojen osalta tavoitteena on edetä toisessa vaiheessa, kun kohdan 1 Hyrylän keskustan monipuolisesta liikekeskuksesta on toteutus päätös.  
Kokous keskeytettiin tauon ajaksi klo 20.05 - 20.20.
- 

## Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, 10.09.2018, § 16

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

### Liitteet

- 1 Liikekeskuksen sijainti VTK 9-2018.pdf
- 2 Tuusulan kaupan palveluverkkoselvitys 19.1.2018

Liikekeskuksen sijaintivaihtoehtojen vertailua on koostettu päätöksentekoa varten. Arvioinnin osalta tulee ottaa huomioon, että paljolti hankkeen onnistuminen riippuu tahtotilasta ja kyvystä tehdä kompromisseja. Arvioinnin myötä on pyritty esittämään eri sijaintien hyviä ja huonoja puolia, mutta myös rajoitteita.

Sijaintivaihtoehdot on poimittu keskusta-alueelta käydyn kunnanhallituksessa ja kuntakehityslautakunnassa käydyn keskustelun pohjalta. Viisi sijaintivaihtoehtoa on valittu niillä kriteereillä, että ne ovat riittävän suuria, rakentamattomia, purettavissa tai kehitettävissä olevia sekä sijaitsevat keskusta-alueella. Esitetytkohderajaukset ovat muokattavissa - rajaukset on tehty olettaen, että mahdollinen liikekeskushanke kaavallisesti tutkittaisiin vähintään esityksen mukaisesti eli samassa yhteydessä tutkittaisiin myös alueen muuta kehittämistä.

### Hanke

Hankkeen koko on keskusliikkeiden kanssa käydyn keskustelun, tilakeskuksen ja liikennesuunnittelun asiantuntijoiden kanssa käydyn keskustelun pohjalta muodostunut. Hanke on arvioitu tässä vaiheessa olevan enimmillään:

- 4000-8000 kem<sup>2</sup> päivittäistavarakauppaa
- 4000 kem<sup>2</sup> erikoistavarakauppaa tai palveluita
- Noin 4000-5500 kem<sup>2</sup> toimistorakentamista ml. kokoontumistiloja (eli ”kunnantalo”). Toimistotilat pyritään sijoittamaan katutasoa ylempiin kerroksiin.
- Pysäköinti, 350-450 autopaikkaa
- Minkä lisäksi tavoitellaan asuinrakentamista.

Valitettavasti vasta arvioinnin viime vaiheessa yksi keskusliike ilmoitti, että päivittäistavarakaupan enimmäisosuuden tulisi olla 2000 kem<sup>2</sup> suurempi kuin aiemmin oli arvioitu. Tältä osin liikennemääräarviossa on myöhemmin tarvetta tehdä vielä tarkistuksia. Hankkeen tässä vaiheessa on vielä niin moni muuttuja auki, ettei se sijaintipäätöksen osalta ole välttämätöntä.

### Arviointi

Arvioinnissa on käyty läpi eri osatekijöitä, pääasiassa pohtien vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, yhdyskuntatalouteen, kaupunkikuvaan ja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

elinympäristöön. Arvioinnissa ei ole ollut aikataulusyistä johtuen mahdollista tehdä kustakin sijaintivaihtoehdosta omaa "keskustan yleissuunnitelmaa", vaan on hyödynnetty olevaa aineistoa. On hyödynnetty kuhunkin kohteeseen aiemmin laadittuja suunnitelmia vaikka ne eivät hankkeeltaan ole olleet yhteneväisiä nyt kehitettävän kanssa. Tehtyjen aiempien luonnosten avulla kunkin kohteen osalta on kuitenkin voitu esittää huomioita toivottavasti riittävän havainnollisesti.

Toinen merkittävä tekijä on sen sijaan vielä auki. Vielä valtuustoasioiden valmistelutoimikunnalle asiaa valmisteltaessa ei ole laadittu liikepaikka-arviointia, jonka myötä sijaintivaihtoehtojen toimivuus liiketaloudellisesti olisi arvioitu. Liikenneverkon toimivuustarkastelun osalta niin ikään käytettävissä on vasta tarkastelun 1. luonnos, mutta senkin perusteella voi jo tehdä johtopäätelmiä.

Liitteenä valmisteltu aineisto.

### **Ehdotus**

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta merkitsee valmistelutilanteen tiedoksi.

### **Päätös**

Merkittiin tiedoksi.

Asko Honkanen ja Marko Härkönen olivat asiantuntijoina kokouksessa.

---

## **Kuntakehityslautakunta, 10.10.2018, § 107**

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

### **Liitteet**

- 1 Liite 1 Liikekeskuksen sijainti, vaihtoehtojen arviointi 10-2018, KKL 10.10.2018
- 2 Tuusulan kaupan palveluverkkoselvitys 19.1.2018, liite 2, KKL 31.10.2018
- 3 Liikenne Hyryke loppuraportti 2018-09-26, liite 3, KKL 31.10.2018
- 4 Kauppapaikka-arviointi 9.10.2018, liite 4, KKL 31.10.2018  
(Salassa pidettävä)
- 5 Päätöksen liitekartta ve 3+4, KKL 31.10.2018

Valtuustoasioiden valmistelutoimikunnan kokouksen jälkeen arvioon on liitetty valmistuneet liikennevaikutusten arviointiraportti ja kauppapaikka-arvion luonnos. Lisäksi arviota on vähäisiltä osin päivitetty.

### **Johtopäätelmä**

Arvion osalta syntyy luonnollisesti tulkinnanvaraa, koska kaikki arvioidut osatekijät eivät ole yksiselitteisesti mitattavissa tai laskettavissa, vaan niihin sisältyy subjektiivista tulkinnanvaraa. Tässä vaihetta hanketta joudutaan sietämään epätarkkuutta, mutta nyt kerättyjen tietojen pohjalta on tehtävissä päätös siitä, mihin liikekeskus Hyrylässä tulisi toteuttaa. Parhaat edellytykset liikekeskuksen kehittämiseksi tarjoaa olevan keskustan pohjoispään ve 3 ja 4 -yhdistelmä. Tämän vaihtoehdon vahvuuksina ovat

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

mm. keskeinen sijainti nyt ja tulevassa rakenteessa, kunnan merkittävä maanomistus, jo olevat liiketilat ja liikenteen toimivuus. Tämä yhdistelmävaihtoehto on vahva vaihtoehto kaikkien arvioitujen osa-alueiden osalta, joskin tähän sijaintiin liittyvä merkittävä ongelma on olevien kiinteistöjen purkamistarve. Toisaalta vielä suunnitelmat eivät ole niin pitkällä, että tuleeko varautua myös kirjaston purkamiseen vai voidaanko rakennusta hyödyntää ja vasta seuraavassa vaiheessa uusia näitä tiloja.

Toisena hyvänä vaihtoehtona voi pitää ve 5:tä, mutta tämän heikkoutena on vielä muutamien vuosien ajan sijaintia ydinkeskustan laidalla. Rykmentinpuiston keskuskorttelien rakentamisen myötä tilanne muuttuu. Sikäli kun liikekeskuksen toteuttamista pidetään kiireellisenä, ve 5 kannattaa jättää odottamaan seuraavaa keskustan suurta liikerakentamishanketta, jolloin ve 3+4 ja ve 5 muodostavat hyvän parin Tuusulanväylän kumminkin puolin.

### **Jatkotoimenpiteistä**

Ve 3:n alueelle on aiemmin ollut YIT:n keskustan ideakilpailun lopuksi myönnetty suunnitteluvaraus. Tavoitteena ei tuolloin ideakilpailussa ollut liikekeskuksen toteuttaminen eikä hankkeeseen kilpailutettu kunnan edellyttämiä tiloja, joten uusi kilpailutus on tarpeen. YIT:n suunnitteluvarauksen myötä syntyi hyvä suunnitelma keskustamaisen asuinkerrostalokorttelin toteuttamiseksi vanhan ostoskeskuksen alueelle. Hanke jäi tuolloin odottamaan liikekeskuksen sijainnin päättämistä ja mikäli liikekeskuksen suunnitelmat sen mahdollistavat, hankkeen eteneminen on edelleen mahdollista.

Liikekeskushanke on lähivuosikymmenien merkittävin muutos keskusta-alueen osalta Rykmentinpuiston keskuksen rakentamisen ohella. Parhaaseen lopputulokseen pääsemiseksi ja kunnan omistajien kiinteistöjen jalostamiseksi taloudellisesti järkevällä tavalla kannattaa alueen toteuttaminen kilpailuttaa. Kilpailuttamalla alueen toteutusta pääsee kunta valitsemaan asettamiensa kriteerien mukaan parhaan ratkaisun.

Kunnan mitä ilmeisimmin pyrkiessä vuokraamaan liikekeskuksesta kunnantalon korvaavia tiloja kilpailulla voidaan varmistaa, että ratkaisu on taloudellinen. Hankintalain näkökulmasta taas toimitilojen hankkiminen ja niiden vuokrauksen kilpailuttamisvelvollisuus riippuu usein siitä, millä tavoin ja milloin tilat otetaan käyttöön. Mikäli kyseessä olisi jo toimistokäytössä oleva rakennus, jossa suoritetaan vain tavanomainen saneeraus, eikä vuokrasopimus ole normaalia alan käytäntöä pidempi, on kyseessä tavanomainen vuokrasopimus eikä hankinta. Tässä tapauksessa sen sijaan, mikäli vuokra-aika on tavanomaista pidempi ja kokonaan uusi kiinteistö muokataan vuokralaisen yksilöllisiin tarpeisiin, kyseessä on hankintalain tarkoittamalla tavalla hankinta. Oikeuskäytännön ja -kirjallisuuden perusteella voidaan katsoa, että järjestelyn kuulumisen hankintalainsäädännön piiriin ratkeaa ensisijaisesti hankinnan tosiasiallisen objektiivisen luonteen mukaan. Merkitystä ei ole sillä seikalla, mihin juridiseen muotoon tarjouspyyntö on puettu.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että valtuusto päättää:

- Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskusta monipuolinen liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja liitekartalla osoitetulle alueelle.
- KETEK valmistelee liikekeskuksen toteuttamiseksi kilpailutuksen liitekartalla osoitetulle alueelle. Kilpailutuksen tavoitteena on löytää yhteistyökumppanit hankkeeseen, jonka myötä toteutetaan monipuolinen liikekeskus ja kunnan käyttöön toimistotiloja sekä mahdollisuuksien mukaan asuinrakentamista. Mikäli maanomistajien kanssa käytävien neuvottelujen osalta ei yhteistä tahtotilaa saada, jätetään nämä kilpailualueesta pois.
- Valtuuttaa kunnanhallituksen hyväksymään kilpailutusasiakirjat ja valitsemaan kilpailutöiden arviointiryhmään neljä kunnanhallituksen valitsemaa edustajaa. Kuntakehitysjohdaja valitsee arviointiryhmään neljä viranhaltijaa. Lisäksi arviointiryhmään pyydetään muiden kuin kunnan omistamien kiinteistöjen kiinteistönomistajien edustajat. Arviointiryhmän puheenjohtajana toimii viranhaltija.
- Tilakeskus selvittää alueella olevien kunnan palveluiden tilatarpeen ja mahdollisten korvaavien tilojen saatavuuden.

### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta päätti palauttaa asian takaisin valmisteluun, kuitenkin siten, että

- 1. Liikekeskuskokonaisuuden paikaksi valitaan vaihtoehto 3+4
- 2. Hankkeessa edetään neuvottelumenettelyllä vuoden 2019 aikana
- 3. Kirjastoa ei tässä vaiheessa pureta
- 4. Joukkoliikenteen solmupiste sijoittuu vaihtoehtojen 3+4 alueelle
- 5. Yleissuunnitelman laatimista jatketaan tältä pohjalta
- Asia tulee saattaa kuntakehityslautakunnan 31.10.2018 kokoukseen uudelleen käsiteltäväksi.

Raisa Holmroos ja Janne Mäkelä Newsec Oy:stä ja Heikki Väänänen Sitowise Oy:stä esittelivät asiaa kokouksessa.

Kokous keskeytettiin neuvottelutauon ajaksi klo 19.05 - 19.30.

Jussi Salonen saapui kokoukseen klo 17.16 ja Päivö Kuusisto klo 17.53 tämän asian käsittelyn aikana. Pasi Huuhtanen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 18.30.

---

### **Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, 22.10.2018, § 19**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Asko Honkanen

#### Liitteet

- 1 Liite 1 Liikekeskuksen sijainti, vaihtoehtojen arviointi 10-2018, KKL 10.10.2018
- 2 Tuusulan kaupan palveluverkkoselvitys 19.1.2018, liite 2, KKL 31.10.2018
- 3 Liikenne Hyryke loppuraportti 2018-09-26, liite 3, KKL 31.10.2018



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

4 Kauppapaikka-arviointi 9.10.2018, liite 4, KKL 31.10.2018  
(Salassa pidettävä)  
5 Päätöksen liitekartta ve 3+4, KKL 31.10.2018

Valmisteluasiain valmistelutoimikunnan kokouksen 10.9.2018 § 16 jälkeen on valmistunut vaihtoehtoista laadittu liikepaikka-arvio. Kuntakehityslautakunta on käsitellyt asiaa kokouksessaan 10.10.2018 § 107 ja käsittelee seuraavan kerran 31.10.2018. Tarkoitus on, että kunnanhallitus tekee kokouksessaan 5.11.2018 päätösehdotuksen 12.11.2018 pidettävään valtuuston kokoukseen.

### **Ehdotus**

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta merkitsee asian tiedoksi.

### **Päätös**

Merkittiin tiedoksi.

Asko Honkanen oli asiantuntijana kokouksessa.

---

## **Kunnanhallitus, 29.10.2018, § 363**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Asko Honkanen

### Liitteet

1 Kauppapaikka-arviointi 9.10.2018, liite 4, KKL 31.10.2018  
(Salassa pidettävä)  
2 Liikenne Hyryke loppuraportti 2018-09-26, liite 3, KKL 31.10.2018  
3 Tuusulan kaupan palveluverkkoselvitys 19.1.2018, liite 2, KKL 31.10.2018  
4 Liikekeskuksen sijainti, vaihtoehtojen arviointi, liite 1, KKL 31.10.2018

Kuntakehityslautakunta käsittelee asiaa kokouksessaan 31.10.2018.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Harri Lipasti, kansliapäällikkö

Kunnanhallitus päättää

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

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

## **Kuntakehityslautakunta, 31.10.2018, § 116**

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## Liitteet

- 1 Liikekeskuksen sijainti, vaihtoehtojen arviointi, liite 1, KKL 31.10.2018
- 2 Tuusulan kaupan palveluverkkoselvitys 19.1.2018, liite 2, KKL 31.10.2018
- 3 Liikenne Hyryke loppuraportti 2018-09-26, liite 3, KKL 31.10.2018
- 4 Kauppapaikka-arviointi 9.10.2018, liite 4, KKL 31.10.2018  
(Salassa pidettävä)
- 5 Päätöksen liitekartta ve 3+4, KKL 31.10.2018

Liitteenä 1 olevaan sijaintipaikkojen arviointiin on lisätty saavutettavuusanalyysikartat. Kts. diat 54 ja 55.

Tämän ohella on selvitetty kunnan hankinta-asiantuntijoiden kanssa hankintalain mahdollisuuksia järjestää kilpailutus kunnan edellyttämien tilojen osalta. Soipivimman kilpailuttamistavan löytämiseksi ja mahdollisten kilpailutukseen osallistuvien tahojen ja konsortioiden löytämiseksi kannattaa käynnissä Hankintalain tarkoittama markkinavuoropuhelu (l. markkinakartoitus) samalla kilpailutusta valmistellen. Kilpailutuksen valmistelussa on käytävä vielä neuvottelut mahdollisten yksityisten maanomistajien kanssa, minkä jälkeen on järkevintä tehdä päätös hankintamenettelystä. Päätös hankintamenttelystä voidaan tehdä esim. kun kilpailutusasiakirjat hyväksytään. Varsinainen kilpailutus toteutetaan siten, että vuoropuhelu toimijoiden ja kunnan välillä jatkuu koko prosessin ajan.

## Ehdotus

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että valtuusto päättää:

- Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskusta monipuolinen liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja liitekartalla osoitetulle alueelle ve 3+4.
- Kirjastoa ei tässä vaiheessa pureta.
- Liikekeskus tulee olla hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä.
- Yleissuunnitelman laatimista jatketaan tältä pohjalta.
- KETEK valmistelee Hankintalain tarkoittaman markkinavuoropuhelun ja liikekeskuksen toteuttamiseksi kilpailutuksen. Kilpailutuksen tavoitteena on saada alueen käytöstä ehdotuksia ja löytää yhteistyökumppanit (ml. investori ja rakennusliike) hankkeeseen vuoden 2019 aikana. Mikäli alueen yksityisten maanomistajien kanssa käytävien neuvottelujen osalta ei yhteistä tahtotilaa saada, jätetään nämä kilpailualueesta pois.
- Valtuuttaa kunnanhallituksen hyväksymään kilpailutusasiakirjat ja valitsemaan arviointiryhmän.

## Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Jari Raita ilmoitti olevansa esteellinen (yhteisöjäävi) ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

---

### **Kunnanhallitus, 05.11.2018, § 382**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Asko Honkanen

#### Liitteet

- 1 Liikenne Hyryke loppuraportti 2018-09-26, liite 3, KKL 31.10.2018
- 2 Tuusulan kaupan palveluverkkoselvitys 19.1.2018, liite 2, KKL 31.10.2018
- 3 Liikekeskuksen sijainti, vaihtoehtojen arviointi, liite 1, KKL 31.10.2018
- 4 Kauppapaikka-arviointi 9.10.2018, liite 4, KKL 31.10.2018  
(Salassa pidettävä)
- 5 Päätöksen liitekartta ve 3+4, KKL 31.10.2018

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Harri Lipasti, kansliapäällikkö

Kunnanhallitus päättää ehdottaa, että

VALTUUSTO päättää, että

- Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaan monipuolinen liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja liitekartalla osoitetulle alueelle ve 3+4
- kirjastoa ei tässä vaiheessa pureta
- liikekeskus tulee olla hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä
- yleissuunnitelman laatimista jatketaan tältä pohjalta
- KETEK valmistelee hankintalain tarkoittaman markkinavuoropuhelun ja liikekeskuksen toteuttamiseksi kilpailutuksen. Kilpailutuksen tavoitteena on saada alueen käytöstä ehdotuksia ja löytää yhteistyökumppanit (ml. investori ja rakennusliike) hankkeeseen vuoden 2019 aikana. Mikäli alueen yksityisten maanomistajien kanssa käytävien neuvottelujen osalta ei yhteistä tahtotilaa saada, jätetään nämä kilpailualueesta pois
- valtuuttaa kunnanhallituksen hyväksymään kilpailutusasiakirjat ja valitsemaan arviointiryhmän.

#### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

### **Valtuusto, 12.11.2018, § 125**

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

#### Liitteet

- 1 Liikenne Hyryke loppuraportti 2018-09-26, liite 3, Valt 12.11.2018
- 2 Tuusulan kaupan palveluverkkoselvitys 19.1.2018, liite 2, Valt 12.11.2018
- 3 Liite 1 Liikekeskuksen sijainti, vaihtoehtojen arviointi 10-2018, Valt 12.11.2018
- 4 Kauppapaikka-arviointi 9.10.2018, liite 4, Valt 12.11.2018
- 5 Päätöksen liitekartta ve 3+4, Valt 12.11.2018

#### Ehdotus

Valtuusto päättää, että

- Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskusta monipuolinen liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja liitekartalla osoitetulle alueelle ve 3+4
- kirjastoa ei tässä vaiheessa pureta
- liikekeskus tulee olla hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä
- yleissuunnitelman laatimista jatketaan tältä pohjalta
- KETEK valmistelee hankintalain tarkoittaman markkinavuoropuhelun ja liikekeskuksen toteuttamiseksi kilpailutuksen. Kilpailutuksen tavoitteena on saada alueen käytöstä ehdotuksia ja löytää yhteistyökumppanit (ml. investori ja rakennusliike) hankkeeseen vuoden 2019 aikana. Mikäli alueen yksityisten maanomistajien kanssa käytävien neuvottelujen osalta ei yhteistä tahtotilaa saada, jätetään nämä kilpailualueesta pois
- valtuuttaa kunnanhallituksen hyväksymään kilpailutusasiakirjat ja valitsemaan arviointiryhmän.

#### Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Ilmari Sjöblom, Ruut Sjöblom ja Antti Kaikkonen ilmoittivat olevansa esteellisiä ja poistuivat paikaltaan tämän asian käsittelyn ajaksi, eivätkä ottaneet osaa asian käsittelyyn eikä päätöksentekoon. Ruut Sjöblomin tilalla oli Kokoomuksen 3. varavaltuutettu Mari Vainionpää, Ilmari Sjöblomin tilalla oli Kokoomuksen 6. varavaltuutettu Tapani Miettinen ja Antti Kaikkosen tilalla oli Keskustan 6. varavaltuutettu Timo Huhtaluoma.

Puheenjohtajana toimi valtuuston 1. varapuheenjohtaja Kim Kiuru.

---

#### Kuntakehityslautakunta, 13.11.2019, § 137

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

#### Liitteet

- 1 Tuusulan kaupan palveluverkkoselvitys 19.1.2018 LOPPURAPORTTI KKL 13.11.2019
- 2 Tuusulan kunnantalo esisuunnitelma 2018-12-18 KKL 13.11.2019
- 3 Hyrylän liikekeskus, hankkeen tilannekatsaus 6.11.2019 KKL 13.11.2019
- 4 Maankäytölliset vaihtoehtotarkastelut Sitowise Oy 2019 KKL 13.11.2019

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

5 Tuusulan Hyrylän liikekeskuksen liikennetarkastelut raportti 20191105 KKL  
13.11.2019

6 NREP 191023 Tuusula kunnantalo presentation vF KKL 13.11.2019

7 Skanska Hyrylän keskus-esitys rev1-11-2019 ilman taloustietoja KKL 13.11.2019

8 NREP ja Skanska vertailu, KKL 13.11.2019

### **Neuvottelut keskusliikkeiden ja maanomistajien kanssa**

Valtuuston tekemän hankkeen sijaintipäätöksen jälkeen neuvoteltiin Keskon, HOK:n ja Lidlin tarpeista keskustan ja liiketoiminnan kehittämisen osalta. Keskon tavoitteena pysyä olevassa keskustan yksikössä ja mahdollisesti laajentaa sitä. HOK sen sijaan on ilmoittanut, että siirtyminen keskustan eteläpäästä pohjoisemmaksi on mahdollista tietyillä ehdoilla. HOK ja kunta ovat solmineet aiesopimuksen tähän liittyen (kh 27.5.2019 §218). Myös Keskon kanssa on valmisteltu aiesopimusta heidän hankkeeseensa liittyen. Sekä HOK että Kesko ovat esittäneet, että aikataulusyistä johtuen heidän hankkeet tulisi pitää toisistaan erillään, mikäli mahdollista.

Lidl hakee kauppapaikkaa, joka perustuu pintapysäköintiin, eikä siten lähtökohtaisesti sovellu keskustaan, koska tavoitteena on, että keskustan pysäköinti on rakenteellista. Lidlin kanssa neuvotellaan eri sijainnista.

Kun neuvoteltiin HOK:n ja Keskon kanssa, käytiin neuvotteluja myös Auratumin kiinteistön jatkokäytöstä. Kunnantalon väistötila-asian ollessa vielä ratkaisematta käytiin keskustelua myös kiinteistön ostamisesta, mutta neuvotteluissa ei voitu edetä hintanäkemyksen oltua liian kaukana toisistaan.

### **Kunnan tarvitsemat tilat**

Kunnan tarvitsemien toimisto-, kokoontumis- ja palvelutilojen osalta on tilapalvelut laatinut Workspace Oy:n kanssa selvityksen konseptoiden tiloja ja tutkien alustavasti tilatarvetta. Tämä selvitys on liitteenä.

Sikäli kun siirrytään uusiin vuokratiloihin, jotka rakennetaan kunnan tarpeiden mukaisesti, kunnan tulee kilpailuttaa vuokratilojen hankinta hankintalain mukaisesti. Hankinta ei ole vielä vireillä.

Kunnan sisällä on käyty keskustelua toimisto- ja kokoontumistilojen lisäksi tarvittavista palvelutiloista. Toistaiseksi on pidetty tarpeellisena sisällyttää hankkeeseen myös nuorisotila sekä aulagalleria. Päätöksiä tilaohjelmasta ei ole tehty.

### **Alueen suunnittelu**

Kevään aikana käynnistettiin keskusliikkeiden kanssa neuvottelujen ohella myös alueen suunnittelu. Alkuvaiheessa eri skenaarioita tutkittiin karkeasti selvittäen, miten alueen kehittäminen on järkevää aikataulullisesti ja toiminnallisesti. Neuvottelujen edistyttyä kävi selväksi, että koska kirjastoa ei valtuusto katsonut vielä voitavan purkaa, on kaksi skenaariota, joiden myötä voi syntyä HOK:n tavoittelemia liiketiloja. Joko uusi liikerakennus on erillinen nykyisistä liikekiinteistöistä tai Kiinteistö Oy Tuusulan Pysäkkikuja 1:n (ent. S-market) laajennus.

Kunta ja SitoWise Oy laati maankäytöllisiä vaihtoehtotarkasteluja selvittääkseen tarkemmin minkälaista potentiaalia ja toisaalta rajoitteita on alueella. Samalla SitoWise Oy:lle annettiin toimeksiannoksi selvittää ko. suunnittelualueetta laajemmin keskustan liikenneverkon toimivuutta ja tulevaisuudessa tarvittavia muutostarpeita.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Huomattavaa on, että liikenneselvityksen perusteella keskustan liikenneverkko ei vaikuta ennustettujen liikennemäärien mukaisesti toimivalta. Liikennemäärien kasvu ei johdu kuin vähäisesti tästä hankkeesta.

Sekä maakäytölliset vaihtoehtotarkastelut että liikenneselvitys ovat liitteenä.

Hyrylän keskustan yleissuunnitelmaa on laadittu viimeksi vuonna 2017. Tuolloin työn eteneminen jäi odottamaan palvelukeskushankkeen etenemistä. Nyt kun hankkeen osalta on mahdollisuus edetä, voidaan yleissuunnitelman valmistelua jatkaa – ja sitoa nämä kaksi toisiinsa tarkastellen kokonaisuutta. Yleissuunnitelma sisältää ainakin alueen liikenneverkon kehittämisen ratkaisut ja toimintojen sijoitteluun liittyvät periaatteet.

### **Toimijoiden kontaktointi**

Yhteistyökumppaneiden saamiseksi palvelukeskushankkeeseen lähetettiin kysely 16.4.2019 mahdollisiksi koetuille investoreille ja rakennusliikkeille. Jakelussa oli mukana Sponda Oyj, NREP Oy, NCC Oy, YIT Oyj, SRV Oyj, Pohjola Rakennus Oy, Lapti Oy ja Skanska Oy. Tuolloin kerrottiin, että hankkeesta kiinnostuneiden kanssa käydään neuvottelut ja tämän jälkeen laaditaan osapuolten kesken yhteistyösopimus.

### **Toimijoiden ehdotukset**

NREP Oy ja Skanska Oy yhteistyökumppaneineen ovat ilmoittaneet kiinnostuksensa hankkeeseen. Kumpikin taho on kokenut, osaava ja uskottava toimija tämän kaltaisten kiinteistökehittämishankkeiden saralla. Jotta tiedettäisiin mahdollisten yhteistyökumppaneiden tavoitteet konkreettisesti, on kumpikin taho laatinut oman ehdotuksensa alueen kehittämisestä. NREP on esittänyt yhden vaihtoehdon, Skanska on laatinut kaksi päävaihtoehtoa (ve 1 ja ve2). Ve2:n osalta on esitetty kaksi alavaihtoehtoa. Lisäksi Skanska on laatinut ve3:n, jossa esitetään ve2:n kaltaista ratkaisua, jossa asuinkerrostalojen osalta on vielä ratkaisua kehitetty, mutta ei esim. tulosasioiden osalta ehdotuksessa avattu.

Ehdotuksia on arvioitu kunnan kannalta keskittyen hankkeen tässä vaiheessa niihin seikkoihin, jotka ovat arvioitavissa ja olennaisia. Ehdotukset ja näiden arviointi ovat liitteinä.

### **Hankkeen eteneminen, tehtävät linjaukset**

Valtuusto voi todeta kantansa kilpailevien toimijoiden ehdotuksista ja antaa jatkosuunnitteluohjeita. Saatuaan valtuuston kannan tietoonsa, suunnitteluvarauspäätöksen tekee hallintosäännön mukaisesti kuntakehitysjohtaja. Lisäksi valtuusto voi antaa niin hyväksi katsoessaan jatkosuunnittelua varten tarkempia tavoitteita.

Suunnitteluvarausaikana valittu toimija yhteistyössä kunnan ja muiden hankkeen osapuolten kanssa kehittää ja tarkentaa suunnitelmaa. Samalla osallistetaan kuntalaisia ja muita hankkeesta kiinnostuneita, tarkennetaan kunnan tilatarpeita, valmistellaan kiinteistökaupan esisopimus ja kilpailutetaan kunnan tarvitsemien tilojen toimittaja. Asemakaavaluonnos valmistellaan hankkeen suunnittelun rinnalla.

Jatkosuunnittelun aikana on syytä kiinnittää huomiota erityisesti suunnitelmissa vielä oleviin eri mittakaavatasojen heikkouksiin: Suuren mittakaavan suunnitteluperiaatteina on keskittää ihmiset ja toiminnot samoihin paikkoihin,

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

yhdistää erilaisia toimintoja, avata toiminnot kaupunkitilaan ja kutsua ihmisiä niihin. Lisäksi pyritään lisäämään ulkotilassa vietettyä aikaa parantamalla ulko-oleskelun mahdollisuuksia. Pienellä mittakaavatasolla suunnitellaan turvallisia tiloja keskustaelämän perustoiminnoille: kävelemiselle, istumiselle, oleskelulle ja eri kokoisille sosiaalisille tapahtumille. Erityisen tärkeää on sisä- ja ulkotilojen välisen rajavyöhykkeen huolellinen suunnittelu.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Marko Härkönen, kuntakehitysjohdaja

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että valtuusto päättää

1. merkitä tiedoksi hankkeen valmistelutilanteen ja antaa evästyksen jatkotoimenpiteistä
2. kuntalaisia tulee osallistaa palvelukeskuksen tila- ja aluesuunnittelussa
3. jatkosuunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää mm.
  1. keskusmaisen ympäristön laatuun
  2. julkisivujen laatuun
  3. kävely- ja polkupyöräliikkumisen toimivuuteen ja miellyttävyyteen
  4. pysäköintikellarin yhdistämiseen lähialueen muihin maanalaisiin pysäköintikellareihin
  5. pintapysäköinnin minimointiin
  6. vuorottaispysäköinnin maksimointiin
  7. erikoistavarakaupan ja palveluiden määrän kasvattamiseen
  8. toteutettavuuteen.

---

Puheenjohtajan avattua keskustelun, puheenjohtaja teki seuraavanlaisen muutosesitys:

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että valtuusto päättää

1. merkitä tiedoksi hankkeen valmistelutilanteen ja antaa evästyksen jatkotoimenpiteistä
2. kuntalaisia tulee osallistaa palvelukeskuksen tila- ja aluesuunnittelussa, kerättävä näkemyksiä alueella tarvittavista toiminnoista, arviotava tulevaisuuden keskustan menestystekijöitä ja samalla kunta muodostaa oman vahvan tahtotilansa millaisen keskustan Tuusula haluaa
3. jatkosuunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää mm.
  1. keskusmaisen ympäristön laatuun
  2. julkisivujen laatuun, vältettävä monotonista ilmettä
  3. kävely- ja polkupyöräliikkumisen toimivuuteen ja miellyttävyyteen
  4. pysäköintikellarin yhdistämiseen lähialueen muihin maanalaisiin pysäköintikellareihin
  5. pintapysäköinnin minimointiin
  6. vuorottaispysäköinnin maksimointiin
  7. erikoistavarakaupan ja palveluiden määrän kasvattamiseen
  8. toteutettavuuteen ja vaiheistukseen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

9. joukkoliikenteen solmukohtaan pysäkkeineen ja odotustiloineen ja niiden sijoittumiseen ensisijaisesti siten, että ne ovat läheisessä yhteydessä liike- ja palvelukeskukseen
10. tavoiteltava asumisen sijoittumista ydinkeskustaan alueelle elävyyden ja viihtyvyyden kannalta

Lautakunta hyväksyi muutosesityksen yksimielisesti.

Pöytäkirjaan merkitään, että konsultti Heikki Väänänen Sitowise Oy:stä oli paikalla tämän pykälän käsittelyn ajan.

### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta päätti puheenjohtajan muutosesityksen johdosta yksimielisesti ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että VALTUUSTO päättää

1. merkitä tiedoksi hankkeen valmistelutilanteen ja antaa evästyksen jatkotoimenpiteistä
2. kuntalaisia tulee osallistaa palvelukeskuksen tila- ja aluesuunnittelussa, kerättävä näkemyksiä alueella tarvittavista toiminnoista, arviotava tulevaisuuden keskustan menestystekijöitä ja samalla kunta muodostaa oman vahvan tahtotilansa millaisen keskustan Tuusula haluaa
3. jatkosuunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää mm.
  1. keskusmaisen ympäristön laatuun
  2. julkisivujen laatuun, vältettävä monotonista ilmettä
  3. kävely- ja polkupyöräliikkumisen toimivuuteen ja miellyttävyyteen
  4. pysäköintikellarin yhdistämiseen lähialueen muihin maanalaisiin pysäköintikellareihin
  5. pintapysäköinnin minimointiin
  6. vuorottaispysäköinnin maksimointiin
  7. erikoistavarakaupan ja palveluiden määrän kasvattamiseen
  8. toteutettavuuteen ja vaiheistukseen
  9. joukkoliikenteen solmukohtaan pysäkkeineen ja odotustiloineen ja niiden sijoittumiseen ensisijaisesti siten, että ne ovat läheisessä yhteydessä liike- ja palvelukeskukseen
  10. tavoiteltava asumisen sijoittumista ydinkeskustaan alueelle elävyyden ja viihtyvyyden kannalta



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

## § 138

### Högberginhaaran jatke, asemakaavan muutosehdotus kaava nro 3622

TUUDno-2019-1928

Valmistelija / lisätiedot:

Lauri Kopposela

lauri.kopposela@tuusula.fi

kaavasuunnittelija

#### Liitteet

1 E kaavakartta KKL 13.11.2019

2 E Högberginhaaran jatke, asemakaavan selostus KKL 13.11.2019

Tuusulan kunnan kaavoituksessa on laadittu asemakaavaehdotus Maantiekylään Kulomäen yritysalueelle, Högberginhaaran jatke kaava Nro 3622. Asemakaavan tavoitteena on yritysalueen kaavoittaminen tukemaan Tuusulan kasvua ja huolehtia yritystonttien saatavuudesta.

Asemakaavan muutos sijoittuu Etelä-Tuusulaan, Kulomäentien työpaikka-alueelle ja koskee korttelien välistä asemakaavoittamatonta aluetta, joka on toiminut yritysalueen varastokenttänä. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 4,02 ha. Alueen pääkäyttötarkoituksena on (KTY) toimitilarakennusten korttelialue. Kaavaratkaisu mahdollistaa toimistorakennuksien sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennuksien tai niiden yhdistelmien rakentamisen tontille. Korttelialuetta (KTY) on 32 208 m<sup>2</sup> ja lähivirkistysaluetta (VL) on 8 041 m<sup>2</sup>. Rakentamisen määrä on osoitettu rakennusoikeuslukuna. Rakennusoikeutta alueelle osoitetaan 17 500 k-m<sup>2</sup>. Tonttijako on ohjeellinen.

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta ja maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa.

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue rajoittuu voimassa olevaan Kulomäentien työpaikka-alueen asemakaavaan, joka on tullut voimaan vuonna 2008. Alue on asemakaavoittamatonta aluetta. Ajantasa-asemakaavassa viereinen itäpuoleinen alue on osoitettu (KTY-17) merkinnällä toimitilarakennusten korttelialueeksi ja länsipuolella on (TY) teollisuusrakennusten korttelialuetta. Tonttijako on ohjeellinen. Asemakaavan muutosalue on jo rakennettu varastokentäksi. Kiinteistöllä on aikaisemmin ollut Destia Oy:n asfalttiaseman tuotevarastoaluetoimintaa. Sittemmin asfalttiaseman varastointitoiminta tällä kiinteistöllä on loppunut ja tämän jälkeen tontti on toiminut mm. henkilönostimien ja nostureiden säilytysalueena.

Vaikutukset

Asemakaavan laatimisen vaikutukset verrattuna alueella olevaan toimintaan ovat vähäisiä. Varastointialue siistiytyy kun alue rakentuu. Rakentaminen tontilla vaikuttaa vähäisesti hulevesien käsittelyyn, kun varastopiha-ala muuttuu puhtaaksi kattoalaksi, josta vedet johdetaan itäpuoleiseen ojaan. Kaavaratkaisun vaikutukset ovat positiivisia

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

hulevesien hallintaan. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta jo rakennettuun vesijohto- ja viemäriverkostoon. Rakennus on suurikokoinen, mutta työpaikka-alueen kokonaisuuteen suhteutettuna sopiva. Lisärakentaminen työpaikka-alueella mahdollistaa uusien työpaikkojen syntyminen ja yritysalueen kehittymisen. Muuten kaavalla ei ole vaikutuksia suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen, luonnonympäristöön, kulttuuriin, virkistykseen tai kaavatalouteen.

#### SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

##### Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 tontin omistajan hakemuksesta. Hankkeesta on kerrottu Tuusulan kunnan kaavoituskatsauksessa vuonna 2018 otsikolla Kulomäentien työpaikka-alue III. Hanke aloittaa työpaikka-alueen laajentamisen. Asemakaavan käynnistämisestä on päättänyt kunnanhallitus 15.8.2019. Suunnittelualueella on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus, koskien kiinteistöä 858-411-5-216. Kaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty KH 16.09.2019 § 137. Asemakaavan laatiminen on tullut vireille kuulutuksella 2.10.2019 samassa yhteydessä on asetettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville.

##### Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 3.10.–4.11.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vastaanotettiin 2 lausuntoa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ovat lausuneet Caruna Oy ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Högberginhaaran jatkeen asemakaavasta, kaava nro 3622. HSL haluaa olla mukana alueen jatkosuunnittelussa. Caruna Oy ilmoittaa alueella olevan sähkönjakelu verkostoa. Kaava-alueen pohjoisreunalla kulkee 110 kV voimajohtomme. Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia ja alueella tapahtuvista mahdollisista muutoksista on keskusteltava Carunan kanssa. Istutuksien korkeus on oltava rajoitettu koko kasvukauden aikana maksimissaan kahteen (2) metriin. Voimajohtoalueella tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee aina pyytää Carunalta erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla rakennelma, rakennus, polku, tie tai katu, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi jo osoitettu kaavassa. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaava-lausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan tulee voimajohdon kannalta ottaa huomioon. Caruna Oy suosittelee asemakaavassa käytettävän ympäristöministeriön asetuksen mukaista merkintää nro 154 (johtoa varten varattu alueen osa). Johtoalue on hyvä yksilöidä käyttämällä tunnusta z = sähkölinja. Alueen leveyden olisi hyvä olla koko johtoalueen leveys.

##### Kaavoituksen vastine

Caruna Oy: Asemakaavaan merkitään johtoa varten varattu alueen osa ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän lausunto merkitään tiedoksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

### **Ehdotus**

Esittelijä: Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

- hyväksyy laaditun Högberginhaaran Jatke asemakaavaehdotuksen ja lausuntoihin laaditut vastineet
- asettaa asemakaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

### **Tiedoksi**

Kunnanhallitus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

## § 139

### Oikaisuvaatimus maankäyttöpäällikön päätökseen 23.9.2019 § 81 koskien lohkomislupaa

TUUDno-2019-1788

Valmistelija / lisätiedot:  
Antti Reijonen

#### Liitteet

- 1 Yhdistelmäkartta määräalasta KKL 13.11.2019
- 2 Kunnan suostumus lohkomiseen, määräala 858-413-5-63-M602 KKL 13.11.2019

#### Tausta

Maankäyttöpäällikkö teki viranhaltijapäätöksen 23.9.2019 § 81, jolla kunta ei antanut suostumustaan määräalan 858-413-\*\*\*\*\* lohkomiseen rakennuspaikaksi. Kielteisen päätöksen perusteena on ollut se, että hakemuksen mukainen kohde sijaitsee asemakaavan lievealueella eikä näin ollen täytä rakennusjärjestyksen 4. luvun kohdan 4.1.1. rakennuspaikalle asetettuja vaatimuksia. Yksityiskohtaisemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta päätöksestä 23.9.2019 § 81.

Kunnan suostumusta lohkomiseen on hakenut määräalan omistajat. Perusteluna oli hakemukseen liitetty 3.5.2019 allekirjoitettu määräalan kauppakirja. Määräalan pinta-ala kauppakirjan mukaan on noin 3.000 m<sup>2</sup> ja sisältää kiinteistön asuinrakennuksen ja talourakennuksen.

Määräalalle myönnetyn lainhuudon perusteella lohkominen on tullut vireille. Lohkomisen alkukokouksessa toimitusinsinööri on keskeyttänyt toimituksen, koska toimituksen suorittamiseen ei ole kiinteistönmuodostamislain 33 §:n mukaan perusteita. Lohkomisen edellytyksiä voidaan käsitellä uudestaan, jos; kunta antaa perustellusta syystä suostumuksensa lohkomiseen tai; asianosaisella on esittää muita asiakirjoja, päätöksiä tai selvityksiä joiden perusteella määräala voidaan lohkoa tai; alueelle vahvistuu asemakaava tai; kun maakaaren 2 luvun 34 §:n 3 momentin mukainen oikeus kaupan purkamiseen on mennyt.

#### Oikaisuvaatimus

\*\*\*\*\* ja \*\*\*\*\* määräalan myyjinä sekä \*\*\*\*\* ja \*\*\*\*\* määräalan ostajina ovat jättäneet kuntaan oikaisuvaatimuksen 10.10.2019. Oikaisuvaatimusta perustellaan seuraavasti:

"Omistaja on ennen myynnin aloittamista alustavasti selvittänyt, että myytävä tila, jolla säilytettävät rakennukset sijaitsevat, täytyy olla vähintään 3.000 m<sup>2</sup> kiinteistön täyttämin edellytyksin. Tässä kohtaa ei ole kerrottu päätöksessä mainitusta asemakaava-alueen lievealueesta, tai sen aiheuttamasta ristiriidasta (minimi 5.000m<sup>2</sup>). Kiinteistölle ei ole tarkoitus tehdä muutoksia, vaan ne säilytetään sellaisenaan. Rakennukset on todettu erittäin hyväkuntoisiksi ja asuinrakennus on kytketty vesi- ja viemäriverkkoon jo 80-luvulla. Kauppakirjassa myyjälle on jätetty oikeus kulkea myydyn määräalan läpi jäljelle jäävälle tilalle, joka on metsää. Siellä ei ole rakennuksia, eikä sinne ole tulossa rakennuksia, sillä sinne ei voi rakentaa. Ostajalla ei ole mahdollisuutta lunastaa koko tilaa sellaisenaan, eikä myöskään halua purkaa tehtyjä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

kauppoja. Kyseessä on siis ainoastaan hyväkuntoisen asuinrakennuksen sekä varastorakennuksen säilyttämistä omalla tontillaan ja siitä pois lohkottavasta metsäalueesta. Anomme oikaisua päätökseen toivoen, että asia käsiteltäisiin huomioiden sen tarkoituserät. Metsän osalta kukaan ei ole hyödyntämässä muun kuin polttopuun kannalta, eikä sen pitäisi olla merkittävässä asemassa päätöstä tehtäessä. Tuntuu hölmöltä tehdä hallinnanjakosopimus kiinteistöön, jossa sitten vain odotetaan mahdollisuutta lohkoa määräosat omiksi kiinteistöiksi, kun syynä on ainoastaan ilmoitettu asemakaava-alueen lievealue."

### Vastine

Emäkiinteistön omistajan väite, että kunnan viranhaltijat eivät ole kysyttäessä kertoneet asemakaava-alueen lievealueen vaikutuksesta rakennuspaikan lohkomiseen, ei pidä paikkaansa. Asiasta on ilmoitettu sekä suullisesti, että kirjallisesti. Rakennusjärjestys, joka on tullut voimaan 28.3.2018, on kaikkien nähtävänä Tuusulan kunnan internet-sivustoilla. Selonottovelvollisuus koskee kaupan osapuolia.

Hakemuksen mukainen määräala sijaitsee Hyrylän Laajentumissuunnat -nimisellä osayleiskaava-alueella rajoittuen voimassa olevaan Lahelan asemakaavaan. Määräalan kohdalla osayleiskaavassa ei ole aluevarausmerkintää ja on siten tältä osin oikeusvaikutukseton. Alue on katsottu asemakaavan lievealueeksi, jossa rakennuspaikkojen muodostuminen edellyttää kaavallista tarkastelua.

Rakennusjärjestyksen 4.1.1. kohdan 3.000 m<sup>2</sup>:n vähimmäispinta-alasäännöstä sovelletaan sellaisella osayleiskaavan mukaisella asumiseen tarkoitettulla alueella, jossa on mahdollisuus liittyä vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon. Edellyttäen kuitenkin, että voimassa olevassa osayleiskaavassa ei ole vaadittu suurempaa vähimmäispinta-alaa. Asemakaava-alueen lievealueet on tarkoituksella rajattu tämän mahdollisuuden ulkopuolelle syystä, että ne ovat kaavoituksen laajentumissuuntia ja rakennuspaikkojen syntyminen vaikeuttaa tulevien kaavojen laatimista. Asemakaava-alueiden lievealueiden merkitys ei siis ole niin vähäinen kuin oikaisuvaatimuksen tekijät antavat ymmärtää.

Asemakaava-alueiden ulkopuolella olevien kiinteistöjen soveltuvuutta rakennuspaikaksi tarkastellaan aina rakennusluvan myöntämisen ajankohtana. Kohteen rakennusluvat on myönnetty koko kiinteistölle. Lohkottaessa olemassa olevaa rakennuspaikkaa on aina tarkasteltava, täyttääkö rakennukset sisältävä tuleva kiinteistö kiinteistönmuodostamislain 33 §:n säännökset (osittamisrajoitukset). Sillä ei ole merkitystä, kuuluvatko rakennukset lohkiinteistön vai kantakiinteistön alueelle. Tästä on olemassa Korkeimman oikeuden ennakkopäätös KKO:1992:43. Poikkeuksena tästä periaatteesta on kiinteistönmuodostamislain 33 §:n 5. momentin mukainen lohkominen, kun muut edellytykset lohkomiseen eivät ole totetuneet ja maakaaren mukainen oikeus kaupan purkamiseen on mennyt. Lohkominen voidaan tällöin suorittaa, kun kauppakirjan mukaisen alueen hallinnan luovuttamisesta on kulunut kymmenen (10) vuotta. Lohkottu kiinteistö ei tule silloin muodostamaan omaa rakennuspaikkaa.

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt perustelut eivät anna mitään sellaista lisäarvoa, joka edellyttäisi maankäyttöpäällikön päätöksen muuttamista. Oikaisuvaatimus tulee hylätä perusteettomana.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

### **Ehdotus**

Esittelijä: Marko Härkönen, kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta päättää

- todeta, että päätös on syntynyt laillisessa järjestyksessä eikä päätöksentekijä ole ylittänyt hänelle säädettyä toimivaltaa eikä päätös ole muutenkaan lainvastainen
- hyväksyä annetun vastineen
- hylätä tehdyn oikaisuvaatimuksen kaikilta osin perusteettomana
- pysyttää oikaisuvaatimuksen alaisen päätöksen voimassa.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

### **Tiedoksi**

asianosainen, maankäyttö, kaavoitus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, § 8, 27.05.2019**  
**Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, § 15, 16.09.2019**  
**Kuntakehityslautakunta, § 140, 13.11.2019**

**§ 140**

**Maapoliittisen ohjelman päivitys**

TUUDno-2019-1164

**Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, 27.05.2019, § 8**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Päivi Hämäläinen

Valtuustoasiain valmistelutoimikunnalle esitellään Tuusulan maapoliittisen ohjelman päivitystarpeita ja päätöksentekopolun suunniteltua aikataulua.

**Ehdotus**

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta

- merkitsee asian tiedoksi.

**Päätös**

Merkittiin tiedoksi.

Päivi Hämäläinen oli asiantuntijana kokouksessa.

---

**Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, 16.09.2019, § 15**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Päivi Hämäläinen, Tuija Palkki

Valtuustoasioiden valmistelutoimikunnalle esitellään maapoliittisen ohjelman päivittämisen etenemistä, aikataulua ja alustava luonnos uudeksi ohjelmaksi.

**Ehdotus**

Valtuustoasioiden valmistelutoimikunta

- merkitsee asian tiedoksi.

**Päätös**

Merkittiin tiedoksi.

Päivi Hämäläinen, Marko Härkönen ja Tuija Palkki olivat asiantuntijoina kokouksessa.

---

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Valmistelija / lisätiedot:  
Päivi Hämäläinen, Tuija Palkki  
paivi.hamalainen@tuusula.fi  
maankäyttöpäällikkö

#### Liitteet

- 1 MAAPOLIITTINEN OHJELMA 2030 KKL 13.11.2019
- 2 Maapoliittinen ohjelma 2020 KKL 13.11.2019

#### **Lähtökohdat maapoliittisen ohjelman päivittämiselle**

Maapoliittisen ohjelman tarkastelusta tehtiin valtuustoaloite, johon vastattiin (Valt 10.12.2018 § 159), että Maapoliittinen ohjelma tuodaan päätöksentekoon tämän valtuustokauden aikana, eivätkä mahdolliset muutokset tuo olennaisia muutoksia itse maapolitiikkaan. Ohjelmaa on valmisteltu virkamiesten ja päättäjien yhteistyönä. Päivittämisen yhteydessä on pyritty tuomaan esiin nykyiseen maapoliittiseen ohjelmaan ja joihinkin käytännön toimintatapoihin liittyviä kehitysehdotuksia ja parantamaan luettavuutta.

Ohjelman pääperiaatteet, joilla kunta viestii kaavoittavansa ensisijaisesti vain omia maitaan ja hankkimalla maata kaikilla Maankäyttö- ja rakennuslain suomilla keinoilla omistukseensa, viestii vahvasti jätnevästä maapolitiikan hoidosta. Kunta käyttää valtuuston maapoliittisessa ohjelmassa hyväksymiä periaatteita kaikissa maankäyttösopimuksissa. Maapoliittisesta ohjelmasta on jouduttu vain harvoin poikkeamaan. Nämä asiat on tuotu valtuuston erikseen päätettäväksi ja poikkeamisen perustelut ovat olleet kunnan kokonaisetua ajatellen erittäin vahvat.

Tuusulan kunnanvaltuusto on edellisen kerran päättänyt 13.6.2011 § 67 maapoliittisista tavoitteista ja keinoista Tuusulan kunnassa. Tämä edellinen Maapoliittinen ohjelma 2020 on koettu pääsääntöisesti hyväksi ja toimivaksi. Tuusulan kunta on ensimmäisessä pormestariohjelmassaan v. 2017 kirjannut, että maapolitiikka on Tuusulassa linjakasta ja jatkamme samalla maapoliittisella ohjelmalla tavoitteet päivittämällä koko vaalikauden.

Maapoliittisessa ohjelmassa 2030 on huomioitu kaikki edellä mainitut tavoitteet ja yhtenä niistä tavoitteista on luoda pohja kunnan kasvulle. Maapoliittisen ohjelman tavoitteena on olla pitkäjänteisesti voimassa myös seuraavaan valtuustokauteen ja sen yli, kuten edellinenkin maapoliittinen ohjelma oli. Pitkäjänteisyydellä kuntalaisten luottamus Tuusulan tasapuoliseen ja linjakkaaseen maapolitiikkaan vahvistuu ja kuntaa voidaan pitää luotettavana ja johdonmukaisena neuvottelukumppanina.

#### **Maapolitiikasta yleisesti**

Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi. (Maankäyttö ja rakennuslaki 5§) Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus. (MRL 20§ 1 mom.)



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Maakäyttöpoliitiikan tavoite on ohjata yhdyskuntarakenteen kehitystä toivottuun suuntaan sekä huolehtia siitä, että maata on oikeana ajankohtana saatavissa kohtuuhintaan sopivilta paikoilta eri käyttötarkoituksia varten.

### **Maapoliittisen ohjelman kuntastrategiaa tukevat tavoitteet**

Tuusulan kunnan vision kolme päämäärää ovat: Sujuva Tuusula, Hyvinvoiva Tuusula ja Vireä Tuusula.

Kunnan maapolitiikan tavoitteena on tukea strategiaan valittuja päämääriä. Maapolitiikan hyvällä hoitamisella voidaan saavuttaa **sujuva** tonttituotanto. Onnistuessaan maapolitiikka tukee mm. yritysten ja kuntalaisten **hyvinvointia**. **Vireä** kunta saavutetaan mm. luomalla maankäyttöpoliitiikan avulla hyvät edellytykset yhdyskunnan hallitulle rakentumiselle.

Maapoliittisen ohjelman 2030 tavoite on tukea kunnan strategiaa, sen päämääriä ja tavoitteita sekä luoda pitkäjänteiset linjaukset maapolitiikan harjoittamiseen. Ohjelman tavoitteet ja tehtävät ovat kattavat ja maapoliittinen keinovalikoima tavoitteisiin pääsemiseksi on laaja.

### **Yksityisen maan kaavoittaminen ja maankäyttösopimukset**

Maapoliittisessa ohjelmassa 2030 on aikaisempaa jäsennellymmmin luetteloitu erilaisilla kaavoitusalueilla käytettäviä sopimusperiaatteita. Suurin osa näistä periaatteista on kunnassa jo käytössä ja ne ovat myös nykyisen Mapo 2020:n mukaisia. Päivittämistarvetta on kuitenkin ollut mm. hinnoittelussa, joka on sitä vaatinut valtioneuvoston vuoksi sekä uusien kunnan kaavoitusmenettelyiden, kuten maanomistajan aloitteesta tehtävien vaikutuksiltaan vähäisten kaavamuutosten tilanteen lisääminen ohjelmaan.

### **Sopimuskyynykset ja XS-kaavat**

Ensimmäisen asemakaavan lisärakennusoikeuden sopimuskyynnys (+500 k-m<sup>2</sup>) helpottaa asemakaavan laatimista niille alueille, joilla maanomistus on ennestään pirstoutunut, hajakentän tai asemakaavoittamattoman taaja-asutuksen johdosta. Näillä alueilla kaava on vaikutuksiltaan siinä mielessä vähäinen, että alueen pääkäyttötarkoitus on muodostunut alueelle jo ennen ensimmäisen asemakaavan laatimista.

Asemakaavoitetuille pientaloalueille esitetään sopimuskyynykseksi 50 k-m<sup>2</sup> lisäystä maanomistajan aloitteesta laadittaville alueille. Alle 50 k-m<sup>2</sup> lisäyksestä peritään vain kaavoituksen hinnaston mukaiset kaavan laatimismaksut. Kunnan aloitteesta kaavoitettaessa sopimuskyynykseksi pientaloalueilla esitetään 100 k-m<sup>2</sup> tai e=+0,1. Sopimuskyynnys vähentää kustannuksiin osallistuvien pienmaanomistajien määrää mutta mahdollistaa alueiden rakentumisen tehostumiseen ja jo rakennetun kunnallistekniikan tehokkaamman käytön.

### **Vyöhykehinnointelu**

Maapoliittinen ohjelma 2030- esitys ei enää sisällä maankäyttösopimuksissa käytettyä hinnoittelua. Kunnan tulee hinnoittelussaan käyttää markkina-arvoa, jottei kunta julkisena toimijana vääristä kilpailua sisämarkkinoilla. Valtioneuvoston on sovellettava myös maankäyttösopimuksissa. Tämän ohjelman hyväksymisen jälkeen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

on viipymättä tarkoitus valmistella Tuusulan kuntaan vyöhykehinnointelu. Ko. hinnoittelua käytettäisiin maankäyttösopimuksia laadittaessa ja kunnan tontteja luovutettaessa. Näin kunnan hinnoittelu on selkeää ja ennalta-arvattavaa. Vyöhykehinnointelun voimaantuloon asti maankäyttösopimuksissa voidaan käyttää ulkopuolisten arvioitsijoiden arvioita määritettäessä kohteen markkina-arvoa.

### **Raakamaan hankinta**

Kunnan tavoitteena on pitää yllä raakamaavarantoa, joka vastaa alueittain useiden vuosien kaavoitustarvetta. Kunnan asettamat kasvutavoitteet pientalo- ja työpaikka-alueita koskien edellyttävät n. 30 hehtaarin suuruisten raakamaa-alueiden hankintaa vuosittain. Kunnan maanhankinta priorisoidaan valmisteilla olevan yleiskaava 2040 mukaisesti.

Raakamaata hankitaan ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin. Lisäksi maata voidaan hankkia mm. vaihtamalla, käyttämällä etuosto-oikeutta sekä lunastamalla. Kunnan kehittämisen kannalta tärkeillä alueilla voidaan käyttää lunastuslupa perustuvaa maan lunastusta, mikäli vapaaehtoisiin kauppoihin ei päästä kohtuullisessa ajassa.

Kunnan kasvutavoitteiden saavuttamisen kannalta riittävällä raakamaavarannolla on keskeinen merkitys. Mikäli kunnalla on riittävästi raakamaata suunnitelluilta yhdyskuntarakenteen kasvusuunnilta, saadaan luotua edellytykset tavoitteelliselle, pitkäjänteiselle, kuntavetoiselle ja taloudelliselle maapolitiikalle.

### **Päätöksenteko**

Maapoliittinen ohjelma 2030 on laadittu erillisenä liiteasiakirjana. Maapoliittinen ohjelma 2030 on sisällöltään hyvin samanlainen kuin nykyinen Maapoliittinen ohjelma 2020. Asiakirjan ulkoasu ja esitysmuoto on pyritty saamaan luettavammaksi ja paremmin ymmärrettäväksi. Kohdat, joita ei aikaisemmasta Mapo 2020 asiakirjasta löydy ovat vallitsevien periaatteiden laajempaa avaamista, eivätkä muutoksia. Lisäykset, joita päivittäminen on vaatinut, on esitetty edellä.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

- esittää valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- tarkistaa valtuuston 13.6.2011 § 67 hyväksymän maapoliittisen ohjelman liitteenä esitetyn maapoliittisen ohjelman 2030 mukaiseksi edellä mainituilla kunnanhallituksen tekemillä muutoksilla
- että tarkistettua ohjelmaa noudatetaan maankäyttö- ja maapolitiikkaa hoidettaessa Tuusulan kunnassa 1.1.2020 alkaen.

### **Päätös**

Asia poistettiin esityslistalta.

### **Tiedoksi**

Kunnanhallitus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Kuntakehityslautakunta, § 129, 30.10.2019**  
**Kuntakehityslautakunta, § 141, 13.11.2019**

**§ 141**

**Hyvinvointikertomus 2017 - 2018 ja -suunnitelma 2019 - 2021, kuntakehityslautakunta  
13.11.2019**

TUUDno-2019-39

**Kuntakehityslautakunta, 30.10.2019, § 129**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Heidi Hagman

Liitteet

1 Hyvinvointisuunnitelma 2020-2021 luonnos 11.10.2019, KKL 30.10.2019

**Perustelut**

**Laki ja kuntastrategia hyvinvointikertomuksen ja -suunnitelman pohjana**

Kunnilla on lakisääteinen velvollisuus laatia laaja hyvinvointikertomus ja -suunnitelma valtuustokausittain. Hyvinvointikertomus- ja suunnitelma on yksi kunnan strategisista asiakirjoista, joka syventää, täsmentää ja toteuttaa kuntastrategian tavoitteita tuusulalaisten hyvinvoinnin edistämisen osalta. Hyvinvointisuunnitelma toimii jatkossa kokoavana asiakirjana erillisille hyvinvointia edistäville strategisille asiakirjoille. Hyvinvoinnin edistämisen kokonaisuuteen kuuluvista erillisistä asiakirjoista on tarkoitus luopua. Hyvinvointisuunnitelmaa toteuttaa koko kuntaorganisaatio.

Kuntatasoisen hyvinvointikertomuksen- ja suunnitelman lisäksi tulee laatia alueellinen hyvinvointikertomus- ja suunnitelma. Alueellisen hyvinvointikertomuksen ja -suunnitelman laadinta käynnistyi kesällä Keusote-kuntayhtymän koordinoimana ja sen on määrä valmistua loppuvuodesta 2019. Alueellinen kertomus ja suunnitelma laaditaan Keusoten ja Keusote-kuntien yhteistyönä.

**Hyvinvointikertomuksen ja -suunnitelman laadinnan eteneminen**

Tuusulassa hyvinvointikertomuksen ja -suunnitelman valmistelu käynnistyi tammikuussa 2019 ja valmistelutyö jaettiin kahteen osaan. Hyvinvointikertomus vuosilta 2017-2018 laadittiin keväällä 2019 ja syksyllä 2019 laaditaan hyvinvointisuunnitelma vuosille 2020-2021. Hyvinvointikertomus kertoo tuusulalaisten hyvinvoinnista ja sen menneestä kehityksestä useiden eri indikaattoreiden valossa. Hyvinvointisuunnitelmassa asetetaan hyvinvoinnin edistämisen tavoitteet tuleville vuosille. Tavoitteiden toteutumista seurataan vuosittain. Hyvinvointisuunnitelman painopisteitä, tavoitteita ja toimenpiteitä tarkennetaan aina vuosisuunnittelun ja talousarvion laadinnan yhteydessä.

Hyvinvointikertomus vuosilta 2017-2018 koottiin poikkihallinnollisena yhteistyönä HYTE-ryhmän koordinoimana yhteistyössä toimialueiden, Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan sekä kunnassa toimivien vaikuttamistoimielinten (lapsi- ja perheasiain neuvosto, vammaisneuvosto, ikäihmisten neuvosto) kanssa. Kertomus perustuu Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) suositukseen kunnan

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

hyvinvointikertomuksen minimisisällöstä. Hyvinvointikertomus käsiteltiin lautakunnissa keväällä ja se hyväksyttiin valtuustossa 10.6.2019.

Hyvinvointisuunnitelman laadinta käynnistyi kesäkuussa jatkona hyvinvointikertomuksen laadinnalle. Hyvinvointisuunnitelmaa on laadittu osallistuvassa prosessissa ja vuoropuhelussa asukkaiden, yhdistysten, vaikuttamistoimielinten (nuorisovaltuusto ja neuvostot) ja HYTE-lautakunnan kanssa. Hyvinvointisuunnitelman luonnos on koottu poikkihallinnollisessa yhteistyössä HYTE-ryhmän toimesta.

Hyvinvointisuunnitelman luonnokseen toivotaan lautakuntien ja vaikuttamistoimielinten lausuntoja lokakuun aikana. Suunnitelmaa jalostetaan lausuntokierroksella saatujen kommenttien ja huomioiden pohjalta loka-marraskuun aikana. Hyvinvointisuunnitelma viedään HYTE-lautakunnan hyväksyttäväksi marraskuussa, josta se etenee valtuuston hyväksyttäväksi joulukuussa.

### **Hyvinvointisuunnitelman rakenne**

Hyvinvointisuunnitelman rakenne ja tavoiteasetanta perustuu viiteen hyvinvoinnin näkökulmaan. Rakenne poikkeaa hyvinvointikertomuksesta, jossa tuusulalaisten hyvinvointia tarkasteltiin kohderyhmittäin. Hyvinvointisuunnitelman rakennetta haluttiin uudistaa, sillä hyvinvoinnin ilmiöt ja näkökulmat ovat monesti yhteisiä kohderyhmästä riippumatta.

1. Esipuhe
2. Yhteiskunnan megatrendit ja niiden vaikutus tuusulalaisten hyvinvointiin
3. Hyvinvoinnin näkökulmat - valtuustokauden tavoitteet ja hyvinvointisuunnitelman tavoitteet
  - Yhdenvertaisuus, identiteetti ja elämänlaatu
  - Elämäntapa, esteettömyys ja osallisuus
  - Fyysinen, psyykinen ja sosiaalinen toimintakyky
  - Ympäristö, liikenne ja turvallisuus
  - Kulttuuri, sivistys ja oppiminen
4. Yhteenveto ja seuranta

### **Ehdotus**

Esittelijä: Jussi Rantala, talous- ja asiakaspalvelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- merkitä tiedokseen hyvinvointisuunnitelman luonnoksen.

-----

Puheenjohtajan avattua keskustelun Jari Anttalainen esitti esityksen palauttamista valmisteluun ja lisätä seuraavan muutosehdotuksen:

- toimittaa huomiot 6.11 mennessä esittelijälle

### **Päätös**

Puheenjohtaja Jari Anttalaisen ehdotuksesta lautakunta yksimielisesti päätti

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- Palauttaa esityksen valmisteluun
  - toimittaa huomiot 6.11 mennessä esittelijälle
- 

### Kuntakehityslautakunta, 13.11.2019, § 141

Valmistelija / lisätiedot:

Jussi Rantala

jussi.rantala@tuusula.fi

talous- ja asiakaspalvelupäällikkö

Liitteet

1 Hyvinvointisuunnitelma 2020-2021 luonnos 11.10.2019, KKL 13.11.2019

#### Ehdotus

Esittelijä: Marko Härkönen, kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta päätti merkitä tiedokseen hyvinvointisuunnitelman luonnoksen ja esittää seuraavat huomiot:

- Suunnitelma on hyvin yleisluontoinen.
- Ekologisen kestävyyskriisin ja HSL asian kohdalla nostaisi esiin kutsujoukkoliikenteen kokeilemisen myös Tuusulassa. Nykysysteemillä emme saa toimivaa joukkoliikennettä niin, että se olisi taloudellisesti järkevää.

---

Puheenjohtajan avattua keskustelun Liisa Sorri esitti seuraavan muutosesityksen muotoilun osalta:

- Suunnitelma on hyvin yleisluontoinen.
- Ekologisen kestävyyskriisin ja HSL asian kohdalla nostettava esiin kutsuliikenteen kokeilemisen myös Tuusulassa. Nykyisellä HSL:n toimintatavalla emme saa toimivaa joukkoliikennettä niin, että se olisi taloudellisesti järkevää.

Lautakunta hyväksyi esityksen yksimielisesti

#### Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti yksimielisesti Liisa Sorrin muutosesityksen pohjalta merkitä tiedokseen hyvinvointisuunnitelman luonnoksen ja esittää seuraavat huomiot:

- Suunnitelma on hyvin yleisluontoinen.
- Ekologisen kestävyyskriisin ja HSL asian kohdalla nostettava esiin kutsuliikenteen kokeilemisen myös Tuusulassa. Nykyisellä HSL:n toimintatavalla emme saa toimivaa joukkoliikennettä niin, että se olisi taloudellisesti järkevää.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 142

### Kuntakehityslautakunnan kokoukset vuonna 2020

TUUDno-2019-2016

Hallintosäännön 107 §:n mukaan toimitella päätää kokoustensa ajan ja paikan. Kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi ja enemmistö toimitellimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen kokouksen pitämisestä ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Tällöin puheenjohtaja määrää kokousajan.

Puheenjohtaja voi perustellusta syystä peruuttaa kokouksen.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Marko Härkönen, kuntakehitysjohdaja

Kuntakehityslautakunta päätää

- kokoontua vuoden 2020 aikana seuraavasti: 22.1, 19.2, 11.3, 25.3, 8.4, 29.4, 13.5, 10.6, 19.8, 16.9, 7.10, 21.10, 18.11, 16.12.
- että kokoukset pidetään keskiviikkoisin klo 17.00 alkaen. Kokouspaikka vahvistetaan myöhemmin kokouskutsun yhteydessä.
- että kutsu, joka sisältää kokouksessa käsiteltävien asioiden esityslistan, lähetetään sähköisesti.

#### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 143

### Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Kuntakehitysjohtaja

korvauspäätös:

§ 68 Kiinteistön kauppaa koskeva hinnanalennus- ja vahingonkorvausvaatimus,  
06.11.2019

Maankäyttöpäällikkö

muu päätös:

§ 92 Kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 24.10.2019

§ 93 Oy Hilkulla Ltd., maa-alueen käyttö lupa, Kellokoski, 30.10.2019

§ 94 Asunto Oy Lake Residence Tuusula, kiinteistön 858-15-5705-1 vuokraaminen,  
Puustellinmetsä, Asuntomessukohde, 05.11.2019

§ 95 Kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 05.11.2019

#### Ehdotus

Esittelijä: Marko Härkönen, kuntakehitysjohtaja

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

#### Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 144

### Ilmoitusasiat

TUUDno-2018-1684

Valmistelija / lisätiedot:  
Anu Orava

Julkipanolista:

- Yleiskaava-suunnittelijan 5.11.2019 tekemät suunnittelutarveratkaisut Maankäyttöpäällikön tonttijakopäätös:

22.10.2019 § 91: Rykmentipuiston kunnanosa nro 15, tonttijaon muuttaminen korttelin 5724 tonttijakotontille nro 4

### Ehdotus

Esittelijä: Marko Härkönen kuntakehitysjohtaja, Asko Honkanen  
kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- merkitä asiat tiedoksi.

### Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## **§ 145**

### **Muut asiat**

#### **Päätös**

Lautakunta merkitsi tiedoksi ja keskusteli seuraavista asioista

- postinjakeluongelmat
- joulukuun joululounaspaikka ja aika ilmoitetaan myöhemmin

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## Kunnallisvalitus

§139

### Kunnallisvalitusohje

#### VALITUSOSOITUS

##### Valitusoikeus ja valituksen perusteet

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

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

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

##### Valitusviranomainen

Päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella Helsingin hallinto-oikeudelta.

Valitusviranomaisen yhteystiedot

Helsingin hallinto-oikeus

Radanrakentajantie 5

00520 Helsinki

Puhelin 029 56 42000

Faksi 029 56 42079

sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

##### Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

##### Tiedoksisaanti

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

##### Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta

- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi

- perusteet, joilla muutosta vaaditaan

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, valituskirjelmässä on

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen, ellei tämä ole asianajaja tai julkinen oikeusavustaja, on liitettävä valituskirjelmään valtakirja.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelämä.

Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, milloin päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä jo aikaisemmin ole toimitettu viranomaiselle

### **Valitusasiakirjojen toimittaminen**

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

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

### **Lisätietoja**

Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) 2 §:n nojalla muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua, joka on hallinto-oikeudessa 260 euroa. Saman lain 5 §:ssä on määräys niistä asioista, joista ei peritä oikeudenkäyntimaksua. Maksua ei myöskään peritä, jos hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Muutoksenhakukielto**

§135, §136, §137, §138, §140, §141, §142, §144

**Muutoksenhakukielto**

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