
Aika 24.09.2025, klo 17:00

Paikka Rykmentinpuisto, kokoustila Everstiluutnantti, Rykmentintie 48

Käsiteltävät asiat

- § 85 Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**
- § 86 Työjärjestyksen hyväksyminen ja pöytäkirjan tarkastajien valinta**
- § 87 Talousarvioesityksen hyväksyminen vuodelle 2026**
- § 88 Kiinteistön osto Sulan alueella**
- § 89 Lepola III asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (kaavanumero 3485) OAS päivitys ja luonnoksen nähtäville asettaminen**
- § 90 Kaavoitussuunnitelman hyväksyminen vuosille 2026-2029**
- § 91 Toimielimen alaisten viranhaltijoiden päätösten valvonta**
- § 92 Ilmoitusasiat**
- § 93 Muut asiat**

Osallistujat

Jari Anttalainen, puheenjohtaja
Sakari Mäkinen, 1. varapuheenjohtaja
Timo Havukunnas, sihteeri
Sanna Kervinen
Juha Koivu
Päivö Kuusisto
Eeva-Liisa Nieminen
Kirsti Ruislehto
Jari Räsänen
Lilli Salmi
Liisa Sorri
Roope Syvälahti
Sanna Takala
Margita Winqvist
Susanna Bärlund, talouspäälikkö
Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäälikkö
Jari Immonen
Petri Juhola, vt. kuntakehitysjohtaja
Suvi Kaski, kehittämispäälikkö
Aamu Kurjenpuu
Arto Lindberg, apulaispormestari
Janne Mellin, pormestari
Annaliisa Oksanen, kansliapäälikkö
Anne Olkkola, kaavoituspäälikkö
Ewa Oluseyi
Alina Suominen
Eemi Vaherlehto

§ 85

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Hallintosäännön 120 §:n mukaan avattuaan kokouksen, puheenjohtaja toteaa läsnä olevat sekä onko kokous laillisesti koolle kutsuttu ja päätösvaltainen. Kuntalain 103 §:n mukaan muu toimielin kuin valtuusto on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä.

Hallintosäännön 112 §:n mukaan kokouskutsun antaa puheenjohtaja tai hänen estyneenä ollessaan varapuheenjohtaja. Kokouskutsussa on ilmoitettava kokouksen aika ja paikka sekä käsiteltävät asiat. Jos asia käsitellään sähköisessä päätöksentekomenettelyssä, tulee kutsussa ilmaista, mihin mennessä asia on käsiteltävä sähköisesti.

Hallintosäännön 112 §:n mukaan kokouskutsu lähetetään jäsenille ja muille, joilla on läsnäolo-oikeus tai -velvollisuus, toimielimen päättämällä tavalla.

Ehdotus

Esittelijä: Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Puheenjohtaja päättää todeta kokouksen läsnäolijat sekä kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

§ 86

Työjärjestyksen hyväksyminen ja pöytäkirjan tarkastajien valinta

Kokouksen työjärjestyksen hyväksyminen ja pöytäkirjan tarkastajien valinta

Hallintosäännön 122 §:n mukaan asiat käsitellään esityslistan mukaisessa järjestyksessä, jollei toimita toisin päätä.

Hallintosäännön 123 §:n mukaan toimita voi esittelijän ehdotuksesta tai jäsenen ehdotuksesta, jota on kannatettu, ottaa enemmistö päätöksellä käsiteltäväksi asian, jota ei ole mainittu kokouskutsussa.

Hallintosäännön 132 § mukaan pöytäkirja tarkastetaan toimitelin päätämällä tavalla.

Läsnäolo- ja puheoikeus kuntakehityslautakunnan kokouksissa

Hallintosäännön 117 §:n mukaan toimitelin jäsenten ja esittelijän lisäksi toimitelin kokouksessa on läsnäolo- ja puheoikeus

pormestarilla, apulaispormestareilla ja kansliapäälliköllä muiden toimitelinten kokouksessa, ei kuitenkaan tarkastuslautakunnan eikä valtuuston tilapäisen valiokunnan kokouksessa eikä vaalilaissa säädettyjen vaalitoimitelinten kokouksissa.

Hallintosäännön 117 §:n mukaan toimitelin päättää muiden henkilöiden läsnäolo- ja puheoikeudesta.

Ehdotus

Esittelijä: Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

1. hyväksyä kokouksen työjärjestyksen;
2. valita kaksi pöytäkirjan tarkastajaa;
3. myöntää mahdolliset läsnäolo- ja puheoikeudet kokoukseen.

Kunnanhallitus, § 327, 23.06.2025
Kuntakehityslautakunta, § 87, 24.09.2025

§ 87

Talousarvioesityksen hyväksyminen vuodelle 2026

TUUDno-2025-777

Kunnanhallitus, 23.06.2025, § 327

Valmistelijat / lisätiedot:

Kari Ora, talousjohtaja, kari.ora@tuusula.fi

Liitteet

- 1 Kehyslaskelma TA 2026, khall 23.6.2025
- 2 TAE 2026 skenaariot khall 23.6.2025
- 3 Talousarvion laadintaohje 2026, khall 23.6.2025

Perustelut

Toimintaympäristö - yleinen talouskehitys, epävarmuus ja kuntatalouden kehitysnäkymät

Maailmantalouden epävarmuus on kasvanut alkuvuonna selvästi kauppapoliittisten jännitteiden kiristyttyä. Valtiovarainministeriön laatiman kevään talousennusteen, oletus on, että Yhdysvaltojen asettamat tullit ovat voimassa ainoastaan lyhyen aikaa. Suomen talous kääntyi viime vuoden aikana taantuman pohjalta kasvuun, vaikka vuositasolla bruttokansantuote (BKT) oli vielä 0,1 prosenttia edellisvuotta pienempi.

Vuoden 2025 alun tietojen perusteella talouskasvun piristyminen on jatkunut. Talouden kasvua varjostavat kuitenkin Yhdysvaltojen asettamat tullit, muiden asettamat vastatullit sekä ylipäättään kauppa- ja geopolitiikan tuoma epävarmuus. Valtiovarainministeriön arvion mukaan on oletettu, että tullien kesto on lyhytaikainen. Suomen talouskasvu (BKT) olisi siten 1,3 % vuonna 2025 ja jäljempinä vuosina 2026-2029 kasvuarvio on 1,5 %:n tuntumassa.

Työttömyys oli Suomessa huhtikuussa 11,5 % ollen 1,2 prosenttiyksikköä korkeampi kuin vuoden 2024 vastaavana ajankohtana. Tuusulassa työttömyys oli huhtikuussa 8,8 %, joka oli 1,0 prosenttiyksikköä korkeampi kuin 2024. Uudenmaan vastaavat luvut olivat huhtikuun 11,8, % ja viime vuosi 10,2 %, muutos on 1,6 prosenttiyksikköä.

Inflaatio ja korot

Inflaation vuosimuutos oli toukokuussa Tilastokeskuksen mukaan 0,5 % ja inflaatio 2,0 %. Euroalueen Yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksi (YKHI) vuosimuutos oli 1,9 % toukokuussa ja YKHI inflaatio oli 2,0 %. Inflaatio oli toukokuussa EKP:n korkopolitiikan ansiosta alle EKP:n asettaman 2 % tavoitetilan. Pitkät korot ovat korkealla tasolla, 10 vuoden korko on VM kesän 2025 taloudellisen katsauksen mukaan 2,9 vuonna 2025 ja 2,8 vuonna 2026.

Maailmantalouden ja geopolitiittisten tilanteiden vaikutukset heijastuvat myös Suomen julkisen talouden tilaan. Valtiontalouden velkaantumiskehityksellä ja kevään 2025

kehysriihen toimilla on vaikutuksia kuntien valtionosuusrahoitukseen sekä verotuloihin. VM on viestinyt, että valtio kompensoi kunnille verotulomenetykset. Vaikutukset tarkentuvat, kun laskelmia päivitetään kuluvaan vuoden aikana.

Kuntatalousohjelma

Kuntatalousohjelmassa arvioidaan kuntatalouden tilaa sekä kuntien mahdollisuutta selvittää peruspalvelujen järjestämisestä talousarvioesityksen ja julkisen talouden suunnitelman mukaisilla toimenpiteillä. VM:n huhtikuussa julkaiseman vuosien 2026-2029 kuntatalousohjelman mukaan kuntataloudessa eli kunnissa ja kuntayhtymissä siirryttiin vuonna 2024 uuteen normaaliin 2020-luvun alun poikkeuksellisten vuosien jälkeen.

Vuosina 2020–2023 kuntataloutta vahvistivat kertaluonteisina tekijöinä koronatuett, omaisuuden myynnit sekä sote-uudistukseen liittyvä ns. verohäntä. Vuoden 2024 kuntatalouden tilanne heikkeni ennakoidusti erityisesti sote-uudistukseen liittyvien kertaluonteisten erien poistuttua. Tämä näkyi pääosin verotulojen ja osin valtionosuuksien vähenemisenä.

TE-palveluiden järjestämisvastuu siirtyi vuoden 2025 alusta kunnille ja kuntien rahoitusvastuu työttömyysetuuksista laajeni. Toimintamenoja kasvattaa kunta-alan ansiokehitys, jonka oletetaan olevan vuosina 2025–2027 yleisten työmarkkinoiden ansiokehitystä ripeämpää kunta-alalle aiemmin sovitun palkkausjärjestelmien kehittämisohjelman vuoksi. Kuntatalouden tulot eivät riitä kuntatalouden kasvaviin menopaineisiin.

Kuntatalouden tulokehitys on kuluvaan vuonna vaimeaa. Valtionosuudet kasvavat TE-palvelu-uudistuksen vuoksi. Samanaikaisesti tehdään kuitenkin leikkauksia valtionosuuksiin mm. sote-siirtoon liittyvien takautuvasti perittävien valtionosuuksien, hallituksen päättämän valtionosuuksiin kohdentaman yhden prosenttiyksikön indeksijarrun ja muiden säästötoimenpiteiden vuoksi.

Kuntatalouden toimintamenot kasvavat VM painelaskelmassa vuosina 2026–2029 pääasiassa hintojen kasvun vuoksi. Kustannuskehitystä kuvaava peruspalvelujen hintaindeksi on vuosina 2026–2029 keskimäärin 3,3 prosenttia vuodessa. Henkilöstövaltaisena alana kunta-alan sopimusratkaisulla on suuri merkitys kunta-alan kustannuskehitykseen.

Kuntien investointinäkymissä on merkittäviä eroja. Kasvukeskusten investointipaineet pitävät koko kuntatalouden investoinnit korkealla tasolla. Kuntien investoinnit kohdistuvat valtaosin rakennuksiin, teihin sekä muuhun perusinfrastruktuuriin. Kuntatalouden toiminnan ja investointien rahavirta kääntyi negatiiviseksi ja heijastui lainakannan kasvuun.

Kuntien talouspaineita lisäävät mm. palkkojen nousu, palveluverkon sopeutusaineet, kasvaneet rahoitusvastuut työttömyydenhoidossa, kasvukeskusten investointipaineet sekä sote-kiinteistöjen lain mukaisen vuokra-ajan päättymisen. Kuntatalouden vuosikate heikkenee ja VM painelaskelman perusteella vuosikatteet eivät riitä kehysvuosina nettoinvestointeihin. Tulojen ja menojen merkittävä epätasapaino edellyttää kuntataloudessa pitkäjänteistä päätöksentekoa ja yhä jatkuvia talouden tasapainottamistoimia tulevina vuosina.

VM:n kuntatalouden kehitysarvion pohjalla olevaan kokonaistaloudelliseen ennusteeseen liittyy paljon riskejä. Yhdysvaltojen kauppapolitiikka, sen mahdollinen

eskaloituminen kauppasodaksi, muodostaa merkittävän negatiivisen riskin ennusteelle, erityisesti tänä ja ensi vuonna. EU-maiden investointipaketit ovat puolestaan positiivinen riski ennusteelle. Suhdanteiden vaikutus välittyy verotulojen ja työttömyyskehityksen kautta kuntatalouteen.

Kuntatalousohjelmassa on arvioitu myös kuntien laskennallista veronkorotuspainetta vuosille 2025-2029. Tuusulan kunta kuuluu 40 001-100 000 asukkaan kokoluokan kuntaan. Tarkastelu antaa tietoa kuntien talouden kehityksen suunnasta.

Veronkorotusprosentin (% yksikköä) korotuspaine viidelle vuodelle on seuraava:

2025	2026	2027	2028	2029
0,8	0,7	0,7	0,3	0,2

Koko maan tasolla tarkasteltuna laskennallinen paine veroprocentin korotukseen kasvaa selvästi tarkastelukauden aikana. Kuntakokoryhmien välillä ja ryhmien sisällä on kuitenkin suuria eroja.

Talouden epävarmuustekijöitä on edelleen paljon ja niiden ennakointi on haastavaa Suomen talouden näkökulmasta. Valtiontalouteen kohdistuvat vaikutukset heijastuvat myös kuntatalouteen.

Vuoden 2025 ennuste

Tuusulan vuoden 2025 käyttötalouden toimintakatteen toteutumaennuste on toukokuussa 1,4 miljoonaa euroa muutettua talousarviota heikompi. Verotuloja on ennakoitu kertyvän 111,8 miljoonaa euroa. Arvio perustuu kunnan verotulojen Kuntaliiton toukokuussa laatimaan veroennustetta parempaan verotuloennusteeseen. Ennusteen pohjalla on oletus Kuntaliiton ennustetta parempi verokertymä aikaisempien vuosien tapaan. Verotuloja toteutuu ennusteen mukaan kuitenkin 2,0 milj. euroa talousarviota vähemmän. Valtionosuuksien toteuma-arvio on 31,6 milj. euroa. Vuosikate on ennusteen mukaan 20,5 milj. euroa.

Kunnan tilinpäätöksen toimintakate-ennuste on 0,9 miljoonaa euroa muutettua talousarviota heikompi. Verotuloennuste on 2,0 milj. euroa talousarviota heikompi. Kuntaliiton julkaisema vuoden toinen veroennuste on 109,0 miljoonaa euroa, joka on muutettua talousarviota heikompi. Kuntaliiton ennusteen mukaan verotulot jäisivät -4,8 miljoonaa euroa talousarviota pienemmiksi. Valtionosuudet toteutuvat 0,6 miljoonaa euroa muutettua talousarviota parempana. Vuosikate on noin 0,9 miljoonaa euroa muutettua talousarviota heikompi.

Tilikauden ennuste on emokunnan osalta 3,3 milj. euroa alijäämäinen. Vesihuoltoliikelaitoksen tilikauden ennuste on 0,5 milj. euroa ylijäämäinen. Kunnan tulosenuste on 2,9 milj. euroa alijäämäinen.

Investointien nettomenojen ennakoidaan ylittävän talousarvion 3,7 miljoonaa euroa.

Kunnan muutetun talousarvion lainamäärä on 299,6 miljoonaa euroa. Lainamäärän arvioidaan olevan vuoden lopussa 307,0 miljoonaa euroa.

Vuoden 2026 talousarvion kehys ja erilliserät

Kunnan taseeseen on kertynyt kumulatiivista ylijäämää 63,6 miljoonaa euroa. Kunnan strategian mukaisesti kasvua ja elinvoimaa edistäviin toimiin tulisi panostaa. Tämä edellyttää valintoja kunnan kehittymisen ja tulevaisuuden näkökulmasta, jostakin on myös luovuttava.

Talousarvion laatimisohteessa annetaan talousarvioehdotuksen laatimista, sisältöä ja rakennetta koskevat ohjeet sekä määräraha-kehitys valmistelun ohjeeksi. Vuoden 2026 talousarviokehityksen tulo- ja menoarviot pohjautuvat 2025 talousarvioon, Kuntaliiton vero- ja valtionosuusennusteisiin, toukokuun 2025 talouden toteumaan ja tilinpäätösennusteeseen, toimialueiden arvioimien tulo- ja menolisäyksiin sekä tuottavuus- ja säästötoimiin vuodelle 2026.

Kunnan talousarvion 2026 ja taloussuunnitelmakauden tavoitetila on se, että käyttötalouden toimintamenokehitys on maltillinen ja se olisi enintään keskimäärin 1,5 % - 2 % vuodessa taloussuunnitelmakaudella. On tehtävä toiminnan järjestämiseen ja tuottamiseen liittyviä ratkaisuja, joilla kustannuskehitystä hillitään. On arvioitava ja päätettävä tuotetaanko itse, ostetaanko ulkoa vai yhtiöitetäänkö. Toimialojen on arvioitava myös sitä, mistä ei lakisääteisestä ja ei strategisesta toiminnasta tai omaisuudesta, muun muassa kiinteistöt, luovutaan. Nämä ratkaisut tulee tehdä etupainotteisesti, jolla varaudutaan taloussuunnitelmakauden epävarmuuksiin ja rahoituspaineiden kasvuun.

Kehys

Tuusulan menokehitys on ollut huomattavan korkea viime vuosina, ollen keskimäärin 3,9 % vuodessa. Toimintamenojen muutoksen taso on ollut korkeampi kuin peruspalvelujen hintaindeksi 3,4 %. Kunnan peruspalvelujen hintaindeksi antaa suuntaa kunnan toimintamenoista eli palvelukustannusten kehityksestä. Vuosina 2026-2029 indeksimuutos on keskimäärin 3,3 % vuodessa. Kunnan on pyrittävä tätä alempaan kehityksen tasoon, jolloin toimintamenojen muutos olisi enintään 1,5 % - 2,0 %.

Vuoden 2026 kehys on laadittu suhteessa vuoden 2025 talousarvioon. Kehyksen pohjana on toimialueiden ennakoimat tulo- ja menolisäykset, joihin nähden kehys sisältää 2,0 miljoonan euron tuottavuustavoitteen. Vuoden 2026 talousarviokehityksen menokasvu on valmistelun tässä vaiheessa 2,7 %, joka on tavoitetilaa korkeampi. Palkankorotusten vaikutus on arvioitu 3,0 %:n mukaan. Henkilösivukulujen osuus valmistelussa on huomioitu vuoden 2025 tasolla eli 20,97 %. Tieto tarkentuu kuluvaan vuoden lopulla.

Toimintatulot ja toimintamenot

Vuoden 2026 talousarviokehityksen pohjana ovat kunnan toimialueiden ennakoimat tulo- ja menolisäykset sekä kehysneuvotteluiden tuottavuuden parantavat toimet. Menolisäykset ovat pienemmät kuin toimialojen esittämät menoarviot, kehysneuvotteluvaiheen esityksiin on suhtauduttu kriittisesti. Toimialueiden tulee pitäytyä asetetussa tuottavuustavoitteessa, jota tarkastellaan myös kuntatasoisena tavoitteena. Toimialueiden tulee tehdä yhteistyötä, jotta tavoitteeseen päästään. Tavoitteena on pitää vuoden 2026 alijäämä mahdollisimman maltillisena.

Käyttöomaisuuden myyntivoittojen arvioidaan laskevan kuluvaan vuodesta -0,7 miljoonaa euroa ja asettuvan 11,5 miljoonaan euroon. Ostanmisen sijaan tontinvuokraus lisääntyy. Maankäyttösopimuskorvausten arvioidaan olevan +0,5 miljoonaa euroa kuluvaan vuoden talousarvioon nähden. Toimintatuloihin ei kohdistu muita merkittäviä muutoksia.

Ulkoisten toimintamenojen lisäys kuntatoimialan osalta on 4,2 miljoonaa euroa (2,6%) sekä kunta ja vesihuoltoliikelaitos yhteensä on talousarviokehityksessä 4,4 miljoonaa euroa (2,7 %) talousarvioon 2025 nähden. Vuoden 2026 toimintamenojen merkittävien

kasvuun vaikuttava tekijä on henkilöstökustannukset. Henkilöstökulujen kasvuun vaikuttavat kunta-alan palkankorotukset. Särmään muuttokustannukset ovat 0,8 miljoonaa euroa.

Toimialueiden sitovuustaso valtuustoon nähden on toimintakate. Toimintakate on esityksessä peruskunnan osalta 125,8 miljoonaa euroa ja toimintakate heikkeneen 4,1 %. Kunta ja vesihuoltoliikelaitos yhteensä toimintakate on 122,7 miljoonaa euroa, toimintakate heikkenee edellisvuodesta 4,4 %. Toimialueille kohdistuva talouskehyslaskelmien mukaiset toimintameno- ja tulotavoitteet sekä toimintakate vuodelle 2026 on esitetty liitteenä olevassa TA 2026 talousarviokehyslaskelmassa.

Vesihuoltoliikelaitos noudattaa talousarviovalmistelussaan kunnan taloudenpidon ohjeita ja periaatteita. Kunnan talouden suunnittelussa vesihuollon toimintakatteen kasvu on 0,2 miljoonaa euroa vuonna 2026.

Erilliserät

Kehyksestä erikseen tarkasteltujen erien vaikutuksia ovat toimialueiden tuottavuustavoitteen lisäksi talousarvioon sisältyvät työllisyysalueen esittämä määrärahalisäys 479 000 euroa, jolla katetaan työllisyysalueen henkilöstökuluja: 3,2 % palkankorotus, palkkatason korjaaminen työllisyysasiantuntijoille sekä 5 henkilötyövuoden lisäystä. Tämän lisäksi talousarvioon sisältyy Keudan järjestämä Taitaja 2026 tapahtuma, johon Tuusulan kunta on sitoutunut kunnanhallituksen joulukuun 2024 päätöksellä. Arvio tapahtuman kustannuksista oli tuolloin 368 000 euroa, kustannukset tarkentuvat valmistelun edetessä. Erilliserät huomioituna kehyksen menojen muutos on 2,7 %, muutos ilman erilliseriä on 2,1 %.

Verotulot ja valtionosuudet

Verotulot ja valtionosuudet on arvioitu Kuntaliiton viimeisimmän ennusteen 05/2025. Kuntaliiton seuraavat veroennusteet julkaistaan elo-syyskuussa. Valtionosuudet on arvioitu kesäkuun ennakkollisen laskelman mukaisesti. Kunnan vuoden 2026 kehyslaskelman perustana ovat nykyinen kunnallisverotuloprosentti 7,10 % sekä nykyiset kiinteistöveroprosentit. Seuraavassa taulukossa on esitetty kiinteistöveroprosenttien lain sallima vaihteluväli ja Tuusulan veroprosentit vuonna 2024 ja 2025.

Verolaji	Lain sallima vaihteluväli	Tuusulan nykyinen vero-%
Yleinen kiinteistövero	0,93 - 2,00	1,15
Maapohjan yleinen kiinteistövero	1,30 - 2,00	1,30
Vakituinen asuinrakennus	0,41 - 1,00	0,48
Muu asuinrakennus	0,93 - 2,00	1,35
Rakentamaton rakennuspaikka	2,00 - 6,00	6,00
Yleishyödyllinen yhteisö	0,00 - 2,00	0,65

Rahoitus ja investoinnit

Seuraavan viiden vuoden aikana 2026-2030 kunnan lainoja on uusittava 65 miljoonan euron edestä. Tämän lisäksi otetaan uutta lainaa 66,5 miljoonaa euroa mittavien investointien toteuttamiseksi. Tuusulan kunnan rahoituksen kustannukset kasvavat jo nykyisellä lainamäärällä, kun aiemmat matalan koron lainat on jälleen rahoitettava.

Valmistelussa huomioidut korkomenot ovat 5,0 miljoonaa euroa vuonna 2026. Rahoitusmarkkinoiden korkotaso on tällä hetkellä noin 2 %:n tuntumassa ja markkinoilla ennakoidaan, että keskuspankki ei enää laske ohjauskorkoa. Talouden kääntyessä kasvu-uralle myös korkotaso lähtee nousuun.

Investointien tarpeellisuus on tarkasteltava ja arvioitava kriittisesti. Priorisointi ja aikataulutus tehdään suhteessa Tuusulan kunnan strategiaan ja kasvunäkymiin. Kunnan kokonaisinvestoinnit on mitoitettava taloussuunnitelmavuosille 2026-2030 ja 10 vuoden investointisuunnitelmaan rahoituksellisesti kestävälle tasolle toiminnan ja investointien rahavirran sekä lainakannan kasvun näkökulmasta. Talousarviovuoden käyttöomaisuuden bruttoinvestointien määräksi vuonna 2026 arvioidaan tässä vaiheessa 47,6 miljoonaa euroa, josta rakennusten osuus on 17,8 miljoonaa euroa, infrainvestoinnit 17,4 miljoonaa euroa ja vesihuollon infra 6,5 miljoonaa euroa.

Hankinnoista on laadittava hankintasuunnitelma, Hankinnoilla tavoitellaan taloudellisia hyötyjä ja kustannussäästöjä, markkinoita tulee hyödyntää tehokkaasti sekä toimittajahallintaan ja -toimittajajohtamiseen panostaa..

Syksyn aikana päivitetään taloussuunnitelmavuosien 2026-2023 kuntatasoiset tulos- ja rahoituslaskelmat. Lisäksi päivitetään kasvuna ja talouden hallintaohjelman laskelmat vuosille 2026-2025. Kasvun ja talouden hallintaohjelman työkalun päivitys on prosessissa kesän 2025 aikana.

Skenaariot

Tuusulan kunnan viime vuosien tilinpäätökset ovat olleet ylijäämäisiä. Tuleviin vuosiin liittyy kuitenkin erittäin kovia talouteen kohdistuvia muutoksia ja epävarmuuksia. Taloussuunnitelmakauden vuosiin kohdistuvia vaikutuksia ei ole pystytty tässä vaiheessa valmistelua huomioimaan valtakunnan tason, VM:n laskelmien puuttuessa sekä muutosten aikatauluista johtuen. Muutokset koskevat erityisesti rahoitukseen liittyviä kysymyksiä, kuten 18-24-vuotiaiden alle 25-vuotiaiden perustoimeentulon rahoitus ja isona kysymyksenä tietysti myös sote-muutoksen jälkivaikutukset sekä valtionosuusuudistus. Tämän lisäksi Hankintalain Inhouse lainsäädäntömuutos koskien 10 %:n omistusosuutta aiheuttanee merkittäviä muutuskustannuksia koskien kilpailuttamista ja mahdollisia yhtiöjärjestelyjä vuosina 2026-2028. Tämän lisäksi julkisten hankintojen tietovarantohanke toteutuessaan edellyttää muutoksia myös tietojärjestelmissä. Molempien lakien on suunniteltu tulevan voimaan vuonna 2026.

Kunnan näkökulmasta on laadittu edellä esiin tuodut rajoitukset huomioon ottaen perusskenaario ja skenaariot 1-5. Kaikkien skenaarioiden lopputulema on, että kunnan tulos on alijäämäinen. Skenaarioiden keskeiset sisältöerot ovat tiivistetysti seuraavat:

Skenaari o	Huomio
perusske naario	Tulos 4,5 miljoonaa euroa alijäämäinen. Toimialueiden kehysneuvotteluiden 2,0 miljoonan euron tuottavuustavoite, Taitaja tapahtuma 0,368 miljoonaa euroa, työllisyysalueen kuntaosuuden lisäys 0,479 miljoonaa euroa sekä Särmän muuttokustannukset 0,78 miljoonaa euroa. Lainamäärä on vuoden lopussa 326,6 miljoonaa euroa.
Skenaari	Tulos 3,2 miljoonaa euroa alijäämäinen. Perusskenaario + käytöstä poistuvat koulukiinteistöt 0,9 miljoonaa euron

o 1	säästö (Vanhakylä, Ruotsinkylä, Nahkela ja Tuomala). Lainamäärä on vuoden lopussa 325,6 miljoonaa euroa.
skenaari o 2	Tulos 4,1 miljoonaa euroa alijäämäinen. Perusskenaario + kiinteistöveron nosto 0,15 %-prosenttiyksikköä, vaikutus on 0,4 miljoonaa euroa. Lainamäärä on vuoden lopussa 326,6 miljoonaa euroa.
skenaari o 3	Tulos 7,4 miljoonaa euroa alijäämäinen. Perusskenaario + verotuottojen vähennys, kunnallisverotuotot -2 % sekä yhteisöverotuotot -15 %, yhteisvaikutus on 2,9 miljoonaa euroa. Lainamäärä on vuoden lopussa 329,6 miljoonaa euroa.
skenaari o 4	Tulos 7,1 miljoonaa euroa alijäämäinen. Perusskenaario + Rykmentinportti 1 puhdistuskulut, vaikutus 2,5 miljoonaa euroa. Lainamäärä on vuoden lopussa 329,6 miljoonaa euroa.
skenaari o 5	Tulos 11,0 miljoonaa euroa alijäämäinen. Perusskenaario + skenaariot 3 ja 4 sekä tuottavuustavoite jää 1 miljoonaan euroon. Lainamäärä on vuoden lopussa 333,1 miljoonaa euroa.

Yhteenveto ja aikataulu

Kaikissa skenaarioissa kunta tekee merkittävästi alijäämäisen tuloksen vuonna 2026 eikä pysty riittävästi varautumaan tuleviin talouspaineisiin ja talouden epävarmuuksiin.

Skenaariot, tulos- ja rahoituslaskelmat on esitetty liitteessä: Talousarviokehys 2026 skenaariot. Lainojen korot on laskettu 2,75 % korkotasolla. Kunnallisverotulojen oletama on Kuntaliiton ennusteen mukainen, jossa asukasmäärän oletetaan kasvavan vuoden 2026 loppuun mennessä 43 449:ään. Kuntaliiton väestökasvun oletama on optimistinen. Tästä syystä kunnallisverotulojen ennustetta on tarkennettava elokuussa pohjautuen Tuusulan omaan uusimpaan väestöennusteeseen, jossa on huomioitu varovaisempi kasvumalli asukasmäärän kehityksestä.

Talousarviokehys perusskenaario on laadittu vuodelle 2026 ja talousarvion 2026 valmistelu etenee perusskenaarion mukaisesti. Liite Talousarvion 2026 kehys.

Aikataulu

Vuosien 2026-2030 talousarvion ja -suunnitelman valmistelun aikataulun pääkohdat:

Kuukausi	Ajankohta	Prosessin vaihe
kesäkuu	23.6.	kunnanhallitus talousarviokehys
elokuu	vko 31-35	toimialat valmistelevat talousarviotaan, pormestarin ohjauskokoukset kasvun ja talouden hallintaohjelma päivitys
	vko 34-35	kunnanhallitus koulutuspäivät (talousarvio)
syyskuu	vko 36-39	talousarvion käsittely lautakunnissa (vuositavoitteisto, henkilöstösuunnitelma ja talousarvio tasapainotettuna toimialueilla kunnanhallituksen kehityksen mukaiseksi)
		maan hallituksen budjettiriihi, kuntatalousohjelman

		julkistus syksy 2025 (ajankohta avoin)
	30.9	pormestarin esitys vuoden 2026 talousarvioksi
lokakuu	1.10	pormestarin talousarvion julkistus
	2.-3.10	valtuuston talousarvioseminaari
	vko 41-42	Poliittisten puolueiden kysymykset talousarviosta kootaan keskitetysti, välitetään toimialueille vastattavaksi ja vastataan puolueille
	27.10	kunnanhallitus, talousarvio 2026 ensimmäinen käsittely
marraskuu	3.11	kunnanhallitus talousarvio 2026 kokous, kunnanhallituksen TA 2026 esitys valtuustolle, veroprosentit 2026 esitys valtuustolle
	10.11	kunnanvaltuusto talousarvio 2026 kokous, veroprosentit 2026 päätökset
	17.11	veroprosenttien ilmoittaminen

Tuusulan kunnan hallintosäännön 9 luvun 44 §:n 2. momentin mukaan kunnanhallitus hyväksyy suunnittelukehykset ja antaa johtokunnalle sekä toimialueille, liikelaitokselle sekä taseyksiköille tarvittavat talousarvion laadinta- ja toimeenpano-ohjeet.

Liitteet

- Kehyslaskelma TA 2026 kh.23.6.2025
- TAE 2026 skenaariot kh 23.6.2025
- Talousarvion laadintaohje 2026 kh 23.6.2025

Ehdotus

Esittelijä: Janne Mellin, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- että talousarviovalmistelussa edetään perusskenaarion enintään 2,7 % menokasvun mukaan;
- kehottaa toimialueita, vesihuoltoliikelaitosta ja taseyksiköitä toimintojen ja palvelujen tuottamistapojen kriittiseen läpikäyntiin valmistelussa, jotta menokasvua voidaan voimakkaammin hillitä;
- hyväksyä talousarvion laadintaohjeet;
- oikeuttaa talousjohtajan antamaan talousarviovalmistelua koskevia lisäohjeita;
- ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- merkitä kunnanhallituksen talousarviokehyspäätöksen tiedoksi.

Kokouskäsittely

Asian käsittelyn aikana esittelijä muutti päätösehdotuksen kuulumaan seuraavasti:

"Kunnanhallitus päättää

- että toimialojen pitää valmistella yhteistyössä toimenpiteet, joilla päästään vähintään nollatulokseen;

- kehottaa toimialueita, vesihuoltoliikelaitosta ja taseyksiköitä toimintojen ja palvelujen tuottamistapojen kriittiseen läpikäyntiin valmistelussa, jotta menokasvua voidaan voimakkaammin hillitä;
- hyväksyä talousarvion laadintaohjeet;
- oikeuttaa talousjohtajan antamaan talousarviovalmistelua koskevia lisäohjeita."

Lisäksi todettiin, että talousarviokehyksen päätös tiedotetaan valtuustolle valtuuston informaatiotilaisuudessa. Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen yksimielisesti.

Talousjohtaja Ora selosti asiaa kokouksessa.

Päätös

Kunnanhallitus päätti

- että toimialojen pitää valmistella yhteistyössä toimenpiteet, joilla päästään vähintään nollatulokseen;
- kehottaa toimialueita, vesihuoltoliikelaitosta ja taseyksiköitä toimintojen ja palvelujen tuottamistapojen kriittiseen läpikäyntiin valmistelussa, jotta menokasvua voidaan voimakkaammin hillitä;
- hyväksyä talousarvion laadintaohjeet;
- oikeuttaa talousjohtajan antamaan talousarviovalmistelua koskevia lisäohjeita.

Kuntakehityslautakunta, 24.09.2025, § 87

Valmistelijat / lisätiedot:

Kristiina Salo, elinvoimajohtaja, kristiina.salo@tuusula.fi
Jyri Olkkonen, projektitoimiston päällikkö, jyri.olkkonen@tuusula.fi
Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö, paivi.hamalainen@tuusula.fi
Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja, johanna.aho@tuusula.fi
Suvi Kaski, kehittämispäällikkö, suvi.kaski@tuusula.fi
Petri Juhola, vt. kuntakehitysjohtaja, petri.juhola@tuusula.fi
Susanna Bärlund, talouspäällikkö, susanna.barlund@tuusula.fi

Liitteet

- 1 Kuntakehityslautakunta TA2026, KKL 24.9.2025
- 2 Paikkatietojärjestelmäasiantuntija, uusi toimi, KKL 24.9.2025
- 3 Ilmastokoordinaattori, kehittäminen ja hallinto, vakinaistaminen, KKL 24.9.2025
- 4 Digitoija, asiantuntija (AMK), kehittäminen ja hallinto, uusi määräaikainen toimi, KKL 24.9.2025
- 5 Asumisneuvoja, asuntopalvelut, 2 hlö määräaikaisuuksien jatkamiset, KKL 24.9.2025
- 6 Digitoija, rakennusvalvonta, määräaikaisuuden jatkaminen, KKL 24.9.2025

TOIMINTATUOTOT JA -KULUT

Valtuusto päätti helmikuussa 2025 kohdennetun asiakastyön siirtämisestä yhteisten palveluiden toimialueelta kasvun ja ympäristön toimialueelle, sen myötä kuntakehityslautakunnan toimintatuotoissa ja -kuluissa nämä luvut näkyvät nyt.

Toimintatuotot

Kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan tuloarvio on 17 612 000 euroa (vuoden 2025 talousarviossa 5 545 000 euroa). Kohdennetun asiakastyön osuus tuotoista on

1,1 miljoonaa euroa. Merkittävimmät muutokset edelliseen vuoteen verrattuna ovat maanmyyntivoitot, jotka nyt on budjetoitu maankäytön palvelualueelle aiemman tuloslaskelmaosan sijaan (10 455 000 euroa) sekä maankäytön sopimuskorvausten tuottojen arvion nousu 4,0 miljoonaan euroon (2025 vuonna 3,5 miljoonaa euroa).

Toimintamenot

Kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan menoarvio on 15 935 495 euroa (vuoden 2025 talousarviossa toimintamenot olivat 7 780 496 euroa). Kohdennetun asiakastyön osuus kuluista on 8,2 miljoonaa euroa. Merkittävimmät muutokset edelliseen vuoteen verrattuna ovat asiantuntijapalveluihin tehty 0,6 miljoonan euron sopeutussäästö, lisäksi uusiin tiloihin muuttaminen syksyllä 2026 aiheuttaa -0,2 miljoonaa euroa lisää kuluja vuokrien, leasingkalusteiden sekä muuttokulujen osalta.

Budjetoitu toimintakate (sitova taso) on 1 676 505 euroa (vuoden 2025 talousarviossa -1 734 452 €).

Henkilöstöesitykset

Seuraavat tehtävät ja virat esitetään perustettaviksi:

Ilmastokoordinaattori, määräaikaisuuden vakinaistaminen	Kehittäminen ja hallinto
Paikkatietojärjestelmäasiantuntija, vakinainen	Maankäyttö
Asumisneuvoja (2 hlö), määräaikaistuuksien jatko	Elinkeino, kehittäminen ja asuminen
Digitoija, määräaikaisuuden jatko	Rakennusvalvonta
Digitoija, AMK, uusi määräaikainen	Kehittäminen ja hallinto

Ehdotus

Esittelijä: Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä talousarvioesityksen vuodelle 2026 ja taloussuunnitelmaesityksen vuosille 2026–2030 liitteen mukaisesti

§ 88

Kiinteistön osto Sulan alueella

TUUDno-2025-1864

Valmistelijat / lisätiedot:

Mirka Kekki, Maankäyttöneuvottelija, mirka.kekki@tuusula.fi

Liitteet

- 1 Kiinteistön osto, sijaintikartta, Sula 10.9.2025, KKL 24.9.2025
- 2 Kauppakirja Sula, 10.9.2025, KKL 24.9.2025

Kiinteistön 858-401-1-715 omistajan kanssa on neuvoteltu Tuusulan kunnan Sulassa sijaitsevan kiinteistön ostosta. Sen pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan noin 3,857 hehtaaria. Kiinteistöllä ei ole rakennuksia, se on pääosin viljeltyä peltoa ja pieneltä osalta metsää. Kaupan kohteella sijaitseva kasvillisuus ja puusto sisältyvät kauppaan.

Kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Kiinteistö on Sulan osayleiskaavassa merkitty osin työpaikka-alueeksi (TP-1) ja osin retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR-2). Sulan osayleiskaavassa on alueen halki myös esitetty viemäriinjaa ja hulevesiallasta. Tuusulan yleiskaavassa 2040 (ei ole vielä lainvoimainen) kaupan kohteena oleva kiinteistö on kuitenkin kokonaisuudessaan työpaikka-alue (TP) ja kiinteistön pohjoispuolella kulkee liikennetunnelin ohjeellinen linjaus. Alueelle on voimassa olevan kaavoitussuunnitelman mukaan suunniteilla Itäväylän työpaikka-alueen asemakaavahanke. Alue on hyvä hankkia vahvistamaan kunnan ennestään vaatimatonta maanomistusta tulevilla asemakaava-alueella.

Kauppahinnaksi on neuvoteltu 273 840 euroa. Tuusulan kunnassa käytettävien periaatteiden mukaisesti hinnassa on otettu huomioon mm. kaavatilanne, kohteen sijainti, mahdollinen tuleva käyttötarkoitus sekä kunnan aiemmin tehdyt kaupat. Kaupan ehdot on esitetty liitteenä olevassa kauppakirjassa.

Hallintosäännön Kasvu ja ympäristö -toimivaltataulukon mukaan kuntakehityslautakunnalla on oikeus kiinteän omaisuuden hankkimiseen, kun vastike yksittäisessä kaupassa ylittää 200 000 euroa mutta on vähemmän kuin 500 000 euroa.

Ehdotus

Esittelijä: Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- ostaa Erkki Eholta 273 840 euron kauppahinnalla Tuusulan kunnassa sijaitsevan kiinteistön KORVENSYDÄN (kiinteistötunnus 858-401-1-715), jonka pinta-ala on noin 3,857 hehtaaria.
- hyväksyä 10.9.2025 allekirjoitetun kauppakirjan.

Tiedoksi

Asianosainen, taloushallinto, maankäyttöposti, kaavoitus. Mirka Kekki

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 97, 14.11.2023

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 91, 21.11.2023

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 118, 22.11.2023

Ikäihmisten neuvosto, § 64, 27.11.2023

Kuntakehityslautakunta, § 29, 19.03.2025

Kuntakehityslautakunta, § 89, 24.09.2025

§ 89

Lepola III asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (kaavanumero 3485) OAS päivitys ja luonnoksen nähtäville asettaminen

TUUDno-2023-50

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 14.11.2023, § 97

Valmistelijat / lisätiedot:

Annukka Luoderanta, hyvinvointikoordinaattori, annukka.luoderanta@tuusula.fi

Liitteet

1 Lepola III, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, hyteltk 14.11.2023

Lepola III asemakaava ja asemakaavan muutos nro 3485, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tuusulan kunta on asettanut tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville MRL 63 § ja MRA 30 §:n mukaisesti ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 2.11. - 11.12.2023. Lausunto pyydetään toimittamaan 11.12.2023 mennessä

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Jokelan taajaman pohjoislaidalla Tuusulan ja Hyvinkään rajalla. Suunnittelualue halkoo Ridasjärventie. Ridasjärventien itäpuolella alue rajautuu Lepola II asuinalueeseen, ja Ridasjärventien länsipuolella Vanhatiehen ja sitä ympäröivään pientaloasutukseen, Palojokeen sekä Hyvinkään rajaan.

Kaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on laajentaa Lepolan asuinaluetta Jokelan ja Hyvinkään rajalla. Asemakaavan keskeisinä tavoitteina on tutkia asumisen ja virkistysalueiden yhteensovittamista, turvata Palojoen purolaakso sekä parantaa alueen liikenneturvallisuutta.

Suunnittelun taustatietoa

Kaavatyö on käynnistetty kunnan aloitteesta. Tavoitteena on kaavoittaa Virtalantien jatkoksi uusi kokoojakatuyhteys välille Vanhatie - Ridasjärventie, kaavoittaa uusia pientalotontteja Ridasjärventien kummallekin puolelle, kehittää virkistysalueita sekä turvata Palojoen purolaakson luontoarvojen säilyminen. Uusi asuinalue laajentaa jo olemassa olevaa Lepolan pientaloaluetta.

Suunnittelualue on nykytilassa pääosin rakentamatonta peltoa ja metsää. Alueen pohjoisosissa Harakantaipaleen ja Harakannaurun varrella sijaitsee seitsemän pihapiiriä asuin- ja talousrakennuksineen. Lisäksi Virtalantien ja Vanhatien risteyksen

luoteispuolella sijaitsee yksi omakotitalo ja kaava-alueen etelälaidalla yksi omakotitalo. Suunnittelualueen luoteisosassa kulkee Palojoki.

Alueella on voimassa Jokelan osayleiskaava. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu uudeksi erillispientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Alue varataan 1-2 asuntoisten erillispientalojen rakentamiseen ja se on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa alue on suunniteltava ympäristökuvaltaan monimuotoiseksi puutarhakaupunkimaiseksi käyttäen erilaisia talotyyppejä, ei kuitenkaan yli kaksikerroksisia taloja. Asuinrakennuksiin tai niiden yhteyteen saa sijoittaa pienimuotoisia työtiloja, joiden käyttö ei aiheuta haittaa asumiselle. Alueiden uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja, parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävely- ja pyöräilyolosuhteita. Alueella tulee olla riittävästi virkistysalueita.

Jokivartta pitkin kulkee viheryhteystarve, joka halkoo suunnittelualuetta lounas-koillinen suuntaisesti. Merkinnällä osoitetaan paikalliset virkistysalueverkostoon kuuluvat viheryhteydet ja -alueet. Merkintä voi tarkoittaa puistoa, viheraluetta tai viheryhteyttä. Suunnittelualueen kaakkoisosaan on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.

Lepola III asemakaava ja asemakaavan muutos nro 3485, hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausunto

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan pitää kannatettavana, että kaavasunnittelulla edistetään Jokelan kehittymistä monimuotoiseksi puutarhakaupunkimaiseksi asuinympäristöksi. Monimuotoisuuden rinnalla on hyvä, että uudis- ja täydennysrakentamisessa huomioidaan jo rakennetun ympäristön ominaispiirteet ja rakentamisen tavat.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen näkökulmasta on positiivista, että kaavaratkaisuilla edistetään kävelyä ja pyöräilyä sekä yleisesti parannetaan alueen liikenneturvallisuutta. Viheryhteyksien ja -alueiden säilyttäminen sekä virkistysalueiden ja ulkoilureittien kehittäminen lisäävät suunnittelualueen ympäristön viihtyisyyttä ja voivat osaltaan edistää asukkaiden hyvinvointia.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta muistuttaa, että alueen ja ympäristön suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida esteettömyys. Jokelaa kehitettäessä tulee huolehtia Jokelan kehittyvien, niin kunnan kuin kaupallistenkin, palveluiden edellytyksistä.

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Hagman, kehittämisspäälikkö

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päättää

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon Lepola III:n asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta.

Päätös

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päätti

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon Länsi-Kolsan asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 21.11.2023, § 91

Valmistelijat / lisätiedot:

Risto Kanerva, vapaa-aikapalveluiden päällikkö, risto.kanerva@tuusula.fi
Katja Elo, vs. sivistysjohtaja, katja.elo@tuusula.fi

Liitteet

- 1 Lepola III, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kvltk 21.11.2023
- 2 Lepola_III__maastopolun_reitti__luonnos, kvltk 21.11.2023

Sivistyksen lautakuntien lausunto:

Kuntalaisten liikkumisen tavat ovat monipuolistuneet ja virkistysalueiden suunnittelun yksi tärkeä osa on ratkoa käytön ohjauksella turvallisuuteen ja sujuvaan liikkumiseen liittyviä haasteita. Ulkoilureittien tulee soveltua moniin tarkoituksiinsa, yleisesti niiden tulee kulkea katkeamattomasti asuinalueiden välillä ja riittävän kokoiset ulkoilumaastot mahdollistavat rengasmaisten reittien kehittämisen ja rakentamisen. Reitit yhdistävät asuinalueiden lisäksi myös ihmiset.

Tuusulan kunnassa on toteutettu monipuolisia liikkumista edistäviä luontoliikunnan kohteita. Ne ovat kapeita polkuja, leveämpiä puistoraitteja ja sitten hyvin suuria ihmismääriä palvelevia alueita, joissa on enemmän toimintapaikkoja, jolloin pysäköinnin tarpeet kasvavat.

Monet kuntakeskuksen asemakaavojen suunnittelualueet sijaitsevat tyypillisesti paikoissa, joissa on jo kuntalaisten haltuun ottamat polut ja ulkoiluun soveltuvat paikat. Näin myös Lepola III suunnittelualueella (Nykiön polkureitit) ja sen lähiympäristössä mm. Iltalenkin alueella. Ulkoilualueita sijaitsee Tuusulassa myös talousmetsissä. Nämä seikat on hyvä tiedostaa ja huomioida, kun tavoitteena on kehittää virkistysalueita myös Jokelassa. Ulkoilupalveluiden yhteensovittaminen ja kokonaissuunnittelu voi tuoda hyviä ratkaisuja. Tarvitaan kunnan omistamia ja virkistyskäyttöön ensisijaisesti osoitettuja maa-alueita.

Lepola III -asemakaavan suunnittelun tavoitteena on mm. kehittää virkistysalueita Jokelassa.

Tavoite on kannatettava, Jokelan alueella, erityisesti junaradan itäpuolella ei ole osoitettu kunnan omistuksessa olevia yhtenäisiä maa-alueita ulkoilupalveluiden ja virkistysalueiden kehittämiseen. Kuntalaisilta saadun palautteen perusteella ulkoilureittejä tulisi kehittää ja lähiluontoa säästää nykyistä enemmän. Lisäksi monet kunnan ulkoilualueet ovat poistumassa tulevan kehityksen myötä. Hyvänä esimerkkinä frisbeegolfkentät, joiden tulevaisuus näyttää Tuusulassa heikolta. Virkistysalueiden kehittäminen on vaikeaa ilman kaavassa varmistettuja maa-alueita.

Lautakunnat esittävät, että suunnittelualueelle, junaradan itäpuolelle saadaan osoitettua yhtenäinen ja kunnan omistuksessa oleva ulkoilualue (kuvassa äänestyksessä toteutettavaksi valitun osbu-hankkeen alustava reitin linjaus osin suunnittelualueella). Jatkosuunnittelun yhtenä tavoitteena tulee myös olla, että Lepolan urheilukeskuksesta saadaan ulkoilureittiyhteys alueelle (Iltalenkin asuinalueen vierestä, ei suunnittelualueella). Asukkaiden lähivirkistysalueet ovat tärkeitä, nyt tulisikin tutkia ulkoilureittien ja -maastojen sijoittamista eri puolille Jokelaa. Soveltuvia paikkoja löytyy mm. Kolsan länsipuolelta, Hevoskylästä

ja Lepolasta. Alueet voidaan suunnitella kokonaisuutena eri tarpeita huomioiden ja ne on mahdollista yhdistää toisiinsa ulkoilureitillä, jotka tavoittavat myös Jokelan asuinalueet.

Kaikki lausunnossa mainitut kehittämistarpeet ja -kohteet eivät koske suunnittelualueita. Niitä voidaan hyödyntää koko Jokelan alueen suunnittelussa, Virkistysalueiden kehittäminen edellyttää laajempaa kokonaistarkastelua ja etupainotteista toteutusta asukkaita hyväksi.

Ehdotus

Esittelijä: Tiina Simons, sivistysjohtaja

Kulttuuri- ja vapaa-aikalauttakunta päättää

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon Lepola III:n asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 22.11.2023, § 118

Valmistelijat / lisätiedot:

Risto Kanerva, vapaa-aikapalveluiden päällikkö, risto.kanerva@tuusula.fi
Katja Elo, vs. sivistysjohtaja, katja.elo@tuusula.fi

Liitteet

- 1 Lepola III, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, ksltk 22.11.2023
- 2 Lepola III - maastopolun reitti, luonnos, ksltk 22.11.2023

Tuusulan kunta/ Kasvu ja ympäristö/Kaavoitus on asettanut Lepola III asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 3485 osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville MRL 63 § ja MRA 30 §:n mukaisesti ja pyytää siitä sivistyksen lautakuntien lausunnot. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 2.11. - 11.12.2023. Lausunto pyydetään toimittamaan 11.12.2023 mennessä ensisijaisesti sähköpostitse osoitteeseen kaavoitus@tuusula.fi.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Jokelan taajaman pohjoislaidalla Tuusulan ja Hyvinkään rajalla. Suunnittelualue halkoo Ridasjärventie. Ridasjärventien itäpuolella alue rajautuu Lepola II asuinalueeseen, ja Ridasjärventien länsipuolella Vanhatiehen ja sitä ympäröivään pientaloasutukseen, Palojokeen sekä Hyvinkään rajaan.

Aloite ja suunnittelun tavoitteet

Kaavatyö on käynnistetty kunnan aloitteesta. Asemakaavan keskeisinä tavoitteina on laajentaa Lepolan asuinalueita Jokelan ja Hyvinkään rajalla ja kaavoittaa Virtalantien jatkoksi uusi kokoojakatuyhteys välille Vanhatie - Ridasjärventie. Lisäksi tavoitteina on tutkia asumisen ja virkistysalueiden yhteensovittamista, kehittää virkistysalueita, parantaa alueen liikenneturvallisuutta, kaavoittaa uusia pientalotontteja

Ridasjärventien kummallekin puolelle sekä turvata Palojoen purolaakson luontoarvojen säilyminen. Yksityisten maanomistajien kanssa neuvotellaan heidän maanomistustaan koskevasta kaavaratkaisusta.

Asuinpientalojen kaavoittaminen vastaa Tuusulan kuntastrategian tavoitteisiin mahdollistamalla osaltaan MAL-sopimuksen tavoitteisiin pääsemisen. Kaava-alueen nykytila ja raja-alue mahdollistavat hiilinielujen ja -varastojen säästämisen kuntastrategian mukaisesti. (Valtuustokauden tavoitteista johdetut vuoden 2023 tavoitteet ja toimenpiteet 3.3 ja 11.2. sekä niitä vastaavat toimenpiteet)

Maanomistus ja sopimukset

Kunta omistaa suunnittelualueen katualueet, Vanhantien ja Ridasjärventien väliset alueet sekä Höyhensaarentien pohjoispuoleiset alueet. Ridasjärventie on valtion omistama tiealue. Kaava-alueen pohjoisosassa Harakantaivalta ja Harakannaurua ympäröivät kiinteistöt ovat yksityisten maanomistajien omistamia. Alueen yksityisten maanomistajien kanssa on tarkoituksena tehdä Maankäyttö- ja rakennuslain 91 b:n mukainen maankäytösopimus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajaus

Alustavassa aluerajauksessa on huomioitu uuden asuinalueen rakentuminen kunnan omistamille maille Ridasjärventien molemmiin puoliin, sekä asemakaavoitetun alueen ulottaminen myös yksityisten omistamille maille aina Hyvinkään rajalle saakka.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, kulttuuriympäristöön, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen, luonnonympäristöön, virkistykseen ja kaavatalouteen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kunnan asiantuntijat sekä muut viranomaiset ja osalliset. Osalliset voivat osallistua arviointityöhön ottamalla yhteyttä suunnittelijaan, lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana.

Suunnittelun taustatietoa

Suunnittelualue on nykytilassa pääosin rakentamatonta peltoa ja metsää. Alueen pohjoisosissa Harakantaipaleen ja Harakannaurun varrella sijaitsee seitsemän pihapiiriä asuin- ja talousrakennuksineen. Lisäksi Virtalantien ja Vanhatien risteyksen luoteispuolella sijaitsee yksi omakotitalo ja kaava-alueen etelälaidalla yksi omakotitalo. Suunnittelualueen luoteisosassa kulkee Palojoki.

Suunnittelualue on suurimmilta osin asemakaavoittamatonta. Ridasjärventien tiealue ja Vanhatien sekä Virtalantien katualueet ovat osittain kaavoitettuja ja Höyhensaarentie on kokonaisuudessaan asemakaavan mukainen katualue. Höyhensaarentien ja Ridasjärventien risteyksen kaakkoispuolelle on asemakaavassa osoitettu suojaviheralue (EV) ja yleinen pysäköintialue (LP), jota ei kuitenkaan ole rakennettu.

Alueella on voimassa Jokelan osayleiskaava. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu uudeksi erillispientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AO). Alue varataan 1-2 asuntoisten erillispientalojen rakentamiseen ja on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa alue on suunniteltava ympäristökuvaltaan

monimuotoiseksi puutarhakaupunkimaiseksi käyttäen erilaisia talotyyppejä, ei kuitenkaan yli kaksikerroksisia taloja. Asuinrakennuksiin tai niiden yhteyteen saa sijoittaa pienimuotoisia työtiloja, joiden käyttö ei aiheuta haittaa asumiselle. Tonttitehokkuudeksi suositellaan $e = 0.2 - 0.25$ ja tonttikooksi keskimäärin 1 000 m². Ridasjärventien molemmille puolille on osoitettu suojaviheralue (EV). Palojokea ympäröivät alueet on osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL), joka varataan päivittäiseen virkistykseen, ulkoiluun ja luonnon kokemiseen.

Höyhensaarentien pohjoispuolisilla alueilla on voimassa Ruskela-Vanhakylä-Ritasjärvi osayleiskaava (lainvoima 2000), jossa alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (MT-1).

Valtuusto hyväksyi Tuusulan yleiskaavan 2040 kokouksessaan 14.11.2022 § 133. Kaava ei ole vielä lainvoimainen. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu ensimmäisen vaiheen omakotivaltaiseksi asumisen laajentumisalueeksi (AO-1). Alue varataan pääosin erillispientalojen rakentamiseen. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä ympäristöön soveltuvia työtiloja. Alueiden uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja, parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävely- ja pyöräilyolosuhteita. Alueella tulee olla riittävästi virkistysalueita.

Jokivartta pitkin kulkee viheryhteystarve, joka halkoo suunnittelualuetta lounas-koillinen suuntaisesti. Merkinnällä osoitetaan paikalliset virkistysalueverkostoon kuuluvat viheryhteydet ja -alueet. Merkintä voi tarkoittaa puistoa, viheraluetta tai viheryhteyttä. Suunnittelualueen kaakkoisosaan on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.

Uusimaa 2050 kaavakokonaisuudessa (saanut lainvoiman 13.3.2023) suunnittelualue sijoittuu Jokelan taajaman taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen välittömään läheisyyteen.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja päätöksiä:

- Kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvitys, Tuusulan kunta, 2018
- Tuusulan Jokelan selvitysalueiden luontoselvitys, Enviro 2016
- Hyvinkään Palopuron osayleiskaavan luontoselvitysten koontiraportti vuosilta 2009, 2015 ja 2016, Luontotieto Keiron Oy, 2016
- Palojoen tulvasuojelun yleissuunnitelma, Maveplan 2014
- Palojoen varren maisemasuunnitelma Jokelan taajamaan, maisema-arkkitehtuurin diplomityö, Katariina Rautio, 2005

Sivistyksen lautakuntien lausunto:

Kuntalaisten liikkumisen tavat ovat monipuolistuneet ja virkistysalueiden suunnittelun yksi tärkeä osa on ratkoa käytön ohjauksella turvallisuuteen ja sujuvaan liikkumiseen liittyviä haasteita. Ulkoilureittien tulee soveltua moniin tarkoituksiinsa, yleisesti niiden tulee kulkea katkeamattomasti asuinalueiden välillä ja riittävän kokoiset ulkoilumaastot mahdollistavat rengasmaisten reittien kehittämisen ja rakentamisen. Reitit yhdistävät asuinalueiden lisäksi myös ihmiset.

Tuusulan kunnassa on toteutettu monipuolisia liikkumista edistäviä luontoliikunnan kohteita. Ne ovat kapeita polkuja, leveämpiä puistoraitteja ja sitten hyvin suuria ihmismääriä palvelevia alueita, joissa on enemmän toimintapaikkoja, jolloin pysäköinnin tarpeet kasvavat.

Monet kuntakeskuksen asemakaavojen suunnittelualueet sijaitsevat tyypillisesti paikoissa, joissa on jo kuntalaisten haltuun ottamat polut ja ulkoiluun soveltuvat paikat. Näin myös Lepola III suunnittelualueella (Nykiön polkureitit) ja sen lähiympäristössä mm. Iltalenkin alueella. Ulkoilualueita sijaitsee Tuusulassa myös talousmetsissä. Nämä seikat on hyvä tiedostaa ja huomioida, kun tavoitteena on kehittää virkistysalueita myös Jokelassa. Ulkoilupalveluiden yhteensovittaminen ja kokonaissuunnittelu voi tuoda hyviä ratkaisuja. Tarvitaan kunnan omistamia ja virkistyskäyttöön ensisijaisesti osoitettuja maa-alueita.

Lepola III -asemakaavan suunnittelun tavoitteena on mm. kehittää virkistysalueita Jokelassa.

Tavoite on kannatettava, Jokelan alueella, erityisesti junaradan itäpuolella ei ole osoitettu kunnan omistuksessa olevia yhtenäisiä maa-alueita ulkoilupalveluiden ja virkistysalueiden kehittämiseen. Kuntalaisilta saadun palautteen perusteella ulkoilureittejä tulisi kehittää ja lähiluontoa säästää nykyistä enemmän. Lisäksi monet kunnan ulkoilualueet ovat poistumassa tulevan kehityksen myötä. Hyvänä esimerkkinä frisbeegolfkentät, joiden tulevaisuus näyttää Tuusulassa heikolta. Virkistysalueiden kehittäminen on vaikeaa ilman kaavassa varmistettuja maa-alueita.

Lautakunnat esittävät, että suunnittelualueelle, junaradan itäpuolelle saadaan osoitettua yhtenäinen ja kunnan omistuksessa oleva ulkoilualue (kuvassa äänestyksessä toteutettavaksi valitun osbu-hankkeen alustava reitin linjaus osin suunnittelualueella). Jatkosuunnittelun yhtenä tavoitteena tulee myös olla, että Lepolan urheilukeskuksesta saadaan ulkoilureittiyhteys alueelle (Iltalenkin asuinalueen vierestä, ei suunnittelualueella). Asukkaiden lähivirkistysalueet ovat tärkeitä, nyt tulisikin tutkia ulkoilureittien ja -maastojen sijoittamista eri puolille Jokelaa. Soveltuvia paikkoja löytyy mm. Kolsan länsipuolelta, Hevoskylästä ja Lepolasta. Alueet voidaan suunnitella kokonaisuutena eri tarpeita huomioiden ja ne on mahdollista yhdistää toisiinsa ulkoilureitillä, jotka tavoittavat myös Jokelan asuinalueet.

Kaikki lausunnossa mainitut kehittämistarpeet ja -kohteet eivät koske suunnittelualuetta. Niitä voidaan hyödyntää koko Jokelan alueen suunnittelussa, Virkistysalueiden kehittäminen edellyttää laajempaa kokonaistarkastelua ja etupainotteista toteutusta asukkaita hyväksi.

Ehdotus

Esittelijä: Tiina Simons, sivistysjohtaja

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon Lepola III:n asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Lepola III asemakaava ja asemakaavan muutos nro 3485, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tuusulan kunta on asettanut tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville MRL 63 § ja MRA 30 §:n mukaisesti ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 2.11. - 11.12.2023. Lausunto pyydetään toimittamaan 11.12.2023 mennessä

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Jokelan taajaman pohjoislaidalla Tuusulan ja Hyvinkään rajalla. Suunnittelualue halkoo Ridasjärventie. Ridasjärventien itäpuolella alue rajautuu Lepola II asuinalueeseen, ja Ridasjärventien länsipuolella Vanhatiehen ja sitä ympäröivään pientaloasutukseen, Palojokeen sekä Hyvinkään rajaan.

Kaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on laajentaa Lepolan asuinaluetta Jokelan ja Hyvinkään rajalla. Asemakaavan keskeisinä tavoitteina on tutkia asumisen ja virkistysalueiden yhteensovittamista, turvata Palojoen purolaakso sekä parantaa alueen liikenneturvallisuutta.

Suunnittelun taustatietoa

Kaavatyö on käynnistetty kunnan aloitteesta. Tavoitteena on kaavoittaa Virtalantien jatkoksi uusi kokoojakatuyhteys välille Vanhatie - Ridasjärventie, kaavoittaa uusia pientalotontteja Ridasjärventien kummallekin puolelle, kehittää virkistysalueita sekä turvata Palojoen purolaakson luontoarvojen säilyminen. Uusi asuinalue laajentaa jo olemassa olevaa Lepolan pientaloaluetta.

Suunnittelualue on nykytilassa pääosin rakentamatonta peltoa ja metsää. Alueen pohjoisosissa Harakantaipaleen ja Harakannaurun varrella sijaitsee seitsemän pihapiiriä asuin- ja talousrakennuksineen. Lisäksi Virtalantien ja Vanhatien risteyksen luoteispuolella sijaitsee yksi omakotitalo ja kaava-alueen etelälaidalla yksi omakotitalo. Suunnittelualueen luoteisosassa kulkee Palojoki.

Alueella on voimassa Jokelan osayleiskaava. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu uudeksi erillispientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Alue varataan 1-2 asuntoisten erillispientalojen rakentamiseen ja se on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa alue on suunniteltava ympäristökuvaltaan monimuotoiseksi puutarhakaupunkimaiseksi käyttäen erilaisia talotyyppejä, ei kuitenkaan yli kaksikerroksisia taloja. Asuinrakennuksiin tai niiden yhteyteen saa sijoittaa pienimuotoisia työtiloja, joiden käyttö ei aiheuta haittaa asumiselle. Alueiden uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja, parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävely- ja pyöräilyolosuhteita. Alueella tulee olla riittävästi virkistysalueita.

Jokivartta pitkin kulkee viheryhteystarve, joka halkoo suunnittelualueutta lounas-koillinen suuntaisesti. Merkinnällä osoitetaan paikalliset virkistysalueverkostoon kuuluvat viheryhteydet ja -alueet. Merkintä voi tarkoittaa puistoa, viheraluetta tai viheryhteyttä. Suunnittelualueen kaakkoisosaan on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.

Lepola III asemakaava ja asemakaavan muutos nro 3485, ikäihmisten neuvoston lausunto

Ikäihmisten neuvosto pitää kannatettavana, että kaavasuunnittelulla edistetään Jokelan kehittymistä monimuotoiseksi puutarhakaupunkimaiseksi asuin ympäristöksi. Monimuotoisuuden rinnalla on hyvä, että uudis- ja täydennysrakentamisessa huomioidaan jo rakennetun ympäristön ominaispiirteet ja rakentamisen tavat.

Ikäihmisten näkökulmasta on hyvä, että kaavaratkaisuilla parannetaan alueen liikenneturvallisuutta ja liikkumismahdollisuuksia. Samalla tulisi varmistaa myös julkisten liikenneyhteyksien toimivuus. Ikäihmisten neuvosto muistuttaa, että alueen ja ympäristön suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida esteettömyys. Jokelaa kehitettäessä tulee huolehtia Jokelan kehittyvien, niin kunnan kuin kaupallistenkin, palveluiden saavutettavuudesta.

Ehdotus

Esittelijä: Annukka Luoderanta, hyvinvointikoordinaattori

Ikäihmisten neuvosto päättää

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon Lepola III:n asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta.

Päätös

Ikäihmisten neuvosto päätti

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon Lepola III:n asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta.

Kuntakehityslautakunta, 19.03.2025, § 29

Valmistelijat / lisätiedot:

Vilma Paaer, kaavasuunnittelija, vilma.paaer@tuusula.fi

Liitteet

- 1 3485L Luonnosvaiheen kaavakartta, KKL 19.3.2025
- 2 3485L Luonnosvaiheen kaavaselostus, KKL 19.3.2025
- 3 3485L Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, KKL 19.3.2025
- 4 3485L Liite 8 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman lausunnot, mielipiteet ja vastineet, KKL 19.3.2025
- 5 Tuusulan Jokelan alueiden luontoselvitys, Enviro 2016, KKL 19.3.2025
- 6 Palojoen tulvaselvitys liitteineen, Sitowise 2025, KKL 19.3.2025

Alueen nykytila ja kaavatyön tavoitteet

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Lepolan aluetta, joka sijaitsee Jokelan taajaman pohjoislaidalla Tuusulan ja Hyvinkään rajalla. Nykytilanteessa kaava-alue on pääosin rakentamatonta peltoa ja metsää, jota ei ole aiemmin asemakaavoitettu. Kaava-alueella sijaitsee nykytilassa 8 asuinrakennusta pihapiireineen. Suurin osa olemassa olevista rakennuksista sijaitsee kaava-alueen pohjoisosassa Harakannaurun ja Harakantaipaleen ympäristössä.

Kaavatyön tavoitteena on kaavoittaa Virtalantien jatkoksi uusi katuyhteys välille Vanhatie - Ridasjärventie, kaavoittaa uusia pientalotontteja Ridasjärventien kummallekin puolelle, kehittää virkistysalueita sekä turvata Palojoen purolaakson luontoarvojen säilyminen. Uusi asuinalue laajentaa jo olemassa olevaa Lepolan pientaloaluetta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määriteltyjen tavoitteiden lisäksi kaavaluonnoksen laatimisen lähtökohtina ovat olleet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vastaanotettu palaute sekä alueelle laadittu tulvaselvitys (Sitowise, 2025) ja luontoselvitys (Enviro, 2016). Erityisesti tulvaselvitys on asettanut rajaehdoja uuden rakentamisen sijoittumiselle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vastaanotetussa palautteessa puolestaan korostui toive kaava-alueen itäosien metsien säilyttämisestä virkistyskäytössä.

Asemakaava- ja asemakaavanmuutos vastaavat valtuustokauden 2021–2025 tavoitteisiin monipuolistamalla osaltaan Jokelan tonttitarjontaa, parantamalla lähiympäristön turvallisuutta, kehittämällä monipuolista ja sujuvaa liikkumista sekä vaalimalla viherympäristöä, vesistöjä ja luonnon monimuotoisuutta.

Aiemmat käsittelyvaiheet ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vastaanotettu palaute

Lepola III asemakaavaa on valmisteltu aiemmin pienemmällä aluerajauksella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut ensimmäisen kerran julkisesti nähtävillä 3.2.-28.2.2011.

Nykyisellä aluerajauksella kaavoitus on tullut vireille vuonna 2023 kunnan aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.11. 11.12.2023 ja asukastilaisuus järjestettiin osana Jokelan kuntalaisiltaa 30.11.2023.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat virkistysalueiden ja ulkoilureittien säilyttämiseen, alueen olemassa olevan rakennuskannan tarkempaan kuvailuun, Palojoenpuron luontoarvojen turvaamiseen, hulevesien hallintaan sekä läntisen lepakkoalueen turvaamiseen. Lisäksi toivottiin uuden rakentamisen sopeuttamista ympäröivän rakennuskannan ominaispiirteisiin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että alueelle on osoitettu runsaasti lähivirkistysalueita, jotka mahdollistavat sekä luontoarvojen että olemassa olevien reittien säilyttämisen. Muut kannanotot huomioidaan alueen tarkemmassa suunnittelussa kaavan ehdotusvaiheessa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 10 kpl. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. liikenneyhteyksien kehittämiseen, pysäköintiin, kierrätyspisteisiin, ulkoilureittien parantamiseen, Palojoen tulva-
alttiuteen, hulevesien hallinnan suunnitteluun ja riittävän monipuoliseen

aluerakenteeseen. Lisäksi yksityiset maanomistajat avasivat tavoitteitaan maanomistuksensa kehittämisen suhteen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että alueelle on osoitettu runsaasti lähivirkistysalueita, jotka mahdollistavat viimevuosina rakennettujen reittien säilyttämisen sekä uusien virkistysalueiden kehittämisen. Virtalantien ja Ridasjärventien välille on esitetty uusi katuyhteys, jonka suunnittelua tarkennetaan kaavan ehdotusvaiheessa. Kaavan luonnosvaiheessa on laadittu Palojoen tulvaselvitys (Sitowise, 2025), joka on ohjannut kaavaluonnoksen suunnittelua. Muut kannanotot pyritään huomioimaan alueen tarkemmassa suunnittelussa kaavan ehdotusvaiheessa.

Kaavaluonnos mahdollistaa yksityisten maanomistajien kiinteistöjen kehittämisen heidän tavoitteidensa mukaisesti. Tarkemmasta tonttijaosta ja muista kaavateknisistä seikoista keskustellaan yksityisten maanomistajien kanssa kaavaluonnoksen julkisen nähtävilläolon aikana tai sen jälkeen.

Maanomistus

Kunta omistaa suunnittelualueen katualueet, Vanhantien ja Ridasjärventien väliset alueet sekä Höyhensaarentien pohjoispuoleiset alueet. Kaava-alueen pohjoisosassa Harakantaivalta ja Harakannaurua ympäröivät kiinteistöt ovat yksityisten maanomistajien omistamia. Lisäksi Vanhantien länsipuolella sekä kaava-alueen etelälaidalla on muutamia yksityisten maanomistajien omistamia kiinteistöjä. Alueen yksityisten maanomistajien kanssa laaditaan tarvittaessa Alueidenkäyttölain 91 b:n mukainen maankäyttösopimus. Kaavaratkaisusta neuvotellaan yksityisten maanomistajien kanssa ennen kaavaehdotuksen laatimista ja nähtäville asettamista.

Kaavaluonnos

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 27,2 ha. Luonnosvaiheessa uutta kerrosalaa on esitetty yhteensä n. 19 000–20 000 k-m², joka vastaa noin 330–360 asukkaan lisäystä alueella. Nykytilanteessa alueella asuu n. 20 asukasta.

Höyhensaarentien pohjoispuolelle on esitetty asumisen selvitysalue, jota tutkitaan asumiselle ehdotusvaiheen tarkemmassa suunnittelussa. Aluetta ei ole huomioitu luonnosvaiheen laskelmissa.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheuttaa kunnalle kustannuksia ilman arvonlisäveroa n. 2 300 000 €, joka muodostuu alueen uusien katujen suunnittelusta ja rakentamisesta. Virtalantien ja Ridasjärventien välisen uuden katuyhteyden kustannukset ovat n. 240 000 €. Kustannuksissa ei ole huomioitu vesihuollon kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Tuusulan kunta saa tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja/tai vuokraamisesta, sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Kunnalle kertyy kaavasta tuloja karkeasti arvioituna n. 3 070 000 €, josta n. 2 900 000 € koostuu kunnan omistamien tonttien arvosta.

Luonnosvaiheen tulo- ja kustannuslaskelmat ovat suuntaa antavia ja niihin liittyy useita epävarmuustekijöitä. Kaavatyön ehdotusvaiheessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaavataloudellisten vaikutusten arviointiin.

Ehdotusvaiheen tarkemmassa suunnittelussa on tärkeää kiinnittää huomiota erityisesti Palojoen luontoarvojen (mukaan lukien soveltuvuus taimenten elinympäristöksi) turvaamiseen, tulvariskien hallintaan, hulevesien hallinnan suunnitteluun ja liikenneyhteyksien suunnitteluun. Liikenteellisesti tärkeitä suunnittelun kohteita ovat esimerkiksi Ridasjärventien varren bussipysäkkien parantaminen ja turvallisen kulun mahdollistaminen pysäkeille kaava-alueen kaikista osista.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet
- asettaa Lepola III, asemakaava ja asemakaavan muutos, kaavanumero 3485, Lepola luonnoksen MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten.

Kokouskäsittely

Jäsen Timo Huhtaluoma poistui asian käsittelyn aikana klo 17:41 eikä ollut mukana päätöksenteossa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntakehityslautakunta, 24.09.2025, § 89

Valmistelijat / lisätiedot:

Aamu Kurjenpuu, aamu.kurjenpuu@tuusula.fi

Liitteet

- 1 3485L Luonnosvaiheen kaavakartta, KKL 24.9.2025
- 2 3458L Luonnosvaiheen kaavaselostus, KKL 24.9.2025
- 3 3485L Luonnosvaiheen mielipiteet, lausunnot ja vastineet Lepola III, KKL 24.9.2025

Alueen nykytila ja kaavatyön tavoitteet

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Lepolan aluetta, joka sijaitsee Jokelan taajaman pohjoislaidalla Tuusulan ja Hyvinkään rajalla. Nykytilanteessa kaava-alue on pääosin rakentamatonta peltoa ja metsää, jota ei ole aiemmin asemakaavoitettu. Kaava-alueella sijaitsee nykytilassa 11 asuinrakennusta pihapiireineen. Suurin osa olemassa olevista rakennuksista sijaitsee kaava-alueen pohjoisosassa Harakannaurun ja Harakantaipaleen ympäristössä.

Lepola III osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetetaan uudelleen nähtäville alueen laajentuneen rajauksen takia. Suunnittelualan laajennus sijoittuu Höyhensaarentien ja Hyvinkään rajan väliselle alueelle. Kaava-alue on laajentunut 68 909 m² kunnan uuden maanomistuksen perusteella. Kunnan uusi maanomistus on pinta-alaltaan 55 197 m².

Kaavatyön tavoitteena on kaavoittaa Virtalantien jatkoksi uusi katuyhteys välille Vanhatie - Ridasjärventie, kaavoittaa uusia pientalotontteja Ridasjärventien kummallekin puolelle ja kunnan uudelle maanomistukselle, kehittää virkistysalueita sekä turvata Palojoen purolaakson luontoarvojen säilyminen. Uusi asuinalue laajentaa jo olemassa olevaa Lepolan pientaloaluetta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määriteltyjen tavoitteiden lisäksi kaavaluonnoksen laatimisen lähtökohtina ovat olleet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vastaanotettu palaute sekä alueelle laadittu tulvaselvitys (Sitowise, 2025) ja luontoselvitys (Enviro, 2016). Erityisesti tulvaselvitys on asettanut rajaehdoja uuden rakentamisen sijoittumiselle. Valmisteluvaiheen aikana on tilattu uusi luontoselvitys minkä tiedon perustella suunnitelmia tarkennetaan ehdotusvaiheessa. Aiempiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmiin saapuneessa palautteessa korostui puolestaan toive itäosan metsien säilyttämisestä virkistyskäytössä.

Kaava-alueen laajennuksessa tarkastellaan asuinalueen sijoittumista kokonaisuutena suhteessa aiemmin nähtävillä olleeseen kaavaluonnokseen. Lepola III -alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheessa vuonna 2025 laadittiin tulvaselvitys, jossa tunnistettiin Palojoen varren tulvaherkät alueet. Aiemmassa luonnosvaiheessa maankäyttöä oli osoitettu näiden alueiden läheisyyteen. Päivittyneen kaavarajauksen myötä maankäyttöä arvioidaan uudelleen laajennetulla suunnittelualueella, ja selvitetään, onko tarkoituksenmukaista poistaa rakentaminen tulvariskialueilta.

Keväällä 2025 nähtävillä ollut kaavaluonnos sisältyy sellaisenaan uuteen luonnokseen osana laajempaa kokonaisratkaisua. Tulvaselvitystä täydennetään laajentuneen suunnittelualan osalta, ja sen tulokset otetaan huomioon suunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa.

Asemakaava- ja asemakaavanmuutos vastaavat valtuustokauden 2021–2025 tavoitteisiin monipuolistamalla osaltaan Jokelan tonttitarjontaa, parantamalla lähiympäristön turvallisuutta, kehittämällä monipuolista ja sujuvaa liikkumista sekä vaalimalla viherympäristöä, vesistöjä ja luonnon monimuotoisuutta. Kaava lisättiin kaavoitussuunnitelman kärkihankkeisiin vuonna 2023 (kunnanvaltuusto 12.12.2022).

Aiemmat käsittelyvaiheet ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vastaanotettu palaute

Lepola III asemakaavaa on valmisteltu aiemmin pienemmällä aluerajauksella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut ensimmäisen kerran julkisesti nähtävillä

3.2.-28.2.2011. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on myös ollut eri rajauksella nähtävillä 2.11. - 11.12.2023 ja kaavaluonnos 17.4-22.5.2025.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat virkistysalueiden ja ulkoilureittien säilyttämiseen, alueen olemassa olevan rakennuskannan tarkempaan kuvailuun, Palojoenpuron luontoarvojen turvaamiseen, hulevesien hallintaan sekä läntisen lepakkoalueen turvaamiseen. Lisäksi toivottiin uuden rakentamisen sopeuttamista ympäröivän rakennuskannan ominaispiirteisiin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että alueelle on osoitettu runsaasti lähivirkistysalueita, jotka mahdollistavat sekä luontoarvojen että olemassa olevien reittien säilyttämisen. Muut kannanotot huomioidaan alueen tarkemmassa suunnittelussa kaavan ehdotusvaiheessa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 10 kpl. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. liikenneyhteyksien kehittämiseen, pysäköintiin, kierrätyspisteisiin, ulkoilureittien parantamiseen, Palojoen tulva-alttiuteen, hulevesien hallinnan suunnitteluun ja riittävän monipuoliseen aluerakenteeseen. Lisäksi yksityiset maanomistajat avasivat tavoitteitaan maanomistuksensa kehittämisen suhteen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että alueelle on osoitettu runsaasti lähivirkistysalueita, jotka mahdollistavat viimevuosina rakennettujen reittien säilyttämisen sekä uusien virkistysalueiden kehittämisen. Virtalantien ja Ridasjärventien välille on esitetty uusi katuyhteys, jonka suunnittelua tarkennetaan kaavan ehdotusvaiheessa. Kaavan luonnosvaiheessa on laadittu Palojoen tulvaselvitys (Sitowise, 2025), joka on ohjannut kaavaluonnoksen suunnittelua. Muut kannanotot pyritään huomioimaan alueen tarkemmassa suunnittelussa kaavan ehdotusvaiheessa.

Kaavaluonnos mahdollistaa yksityisten maanomistajien kiinteistöjen kehittämisen heidän tavoitteidensa mukaisesti. Tarkemmasta tonttijaosta ja muista kaavateknisistä seikoista keskustellaan yksityisten maanomistajien kanssa kaavaluonnoksen julkisen nähtävilläolon aikana tai sen jälkeen.

Kaavaluonnoksen ja valmisteluaineiston vastaanotettu palaute

Kaavaluonnos ja valmisteluaineisto on lähtenyt tiedoksi kuntakehityslautakunnalle 19.3.2025. Aineisto oli nähtävillä 17.4.-22.5.2025 välisenä aikana. Mielipiteitä jätettiin 3 kpl ja lausuntoja 5 kpl.

Keväällä 2025 nähtävillä olleen kaavaluonnoksen esitettyihin mielipiteisiin ja lausuntoihin on laadittu vastineet. **Niitä tarkasteltaessa tulee huomioida, että vastineet koskevat aiemmin määriteltyä, suppeampaa kaavarajausta sekä siihen liittyvää ehdotettua maankäyttöä.** Mielipiteet ja lausunnot **eivät siten kata 24.9.2025 päivitettyä laajennettua suunnittelualuetta.** Kaavan päätavoitteet ovat kuitenkin säilyneet ennallaan, niin myös entisen rajauksen maankäytön luonnos.

Viranomaisten kannanotot kaavaluonnokseen sekä valmisteluaineistoon kohdistuivat yhdyskuntatekniikkaan, melumallinnukseen, luontoselvityksiin, Ridasjärventien asemakaavoitukseen sekä olemassa olevan rakennuskannan tarkempaan kuvailuun.

Aukkaiden mielipiteet kohdistuivat Hyvinkään puolella olevaan helikopterikenttään sekä tonttijakoon.

Asukastilaisuus järjestettiin Lepolan koululla 6.5.2025. Tilaisuuteen osallistui 18 asukasta. Asukastilaisuuden keskusteluissa nousivat esiin kysymykset kaavan aikataulusta ja tonttien rakentumisen ajankohdasta, kunnallistekniikkaan liittymisvelvollisuudesta, tonttien pinta-aloihin kohdistuvista tiealuevarauksista sekä liikennejärjestelyistä ja turvallisuudesta. Liikenneturvallisuus ja pyöräily-yhteyksien parantaminen herättivät runsaasti keskustelua. Erityisenä huolenaiheena mainittiin eräs risteysalue, jossa ei ole suojatietä; alue sijaitsee kuitenkin Hyvinkään puolella. Aukkaat toivoivat liikenneympyrän toteutumisesta mahdollisimman pian. Tilaisuudessa esiin tuodut näkökohdat otetaan huomioon kaavatyön jatkovaiheissa.

Kannanotot otetaan huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa kaavan ehdotusvaiheessa, jolloin yhdistetään aiempi ja uusi luonnos yhdeksi tarkemmaksi kokonaisuudeksi.

Maanomistus

Kunta omistaa suunnittelualueen katualueet, Vanhantien ja Ridasjärventien väliset alueet sekä Höyhensaarentien pohjoispuoleiset alueet. Kaava-alueen pohjoisosassa Harakantaivalta ja Harakannaurua ympäröivät kiinteistöt ovat yksityisten maanomistajien omistamia. Lisäksi Vanhantien länsipuolella, Ridasjärventien itäpuolella sekä kaava-alueen etelälaidalla on muutamia yksityisten maanomistajien omistamia kiinteistöjä. Kaava-alueen laajennusalueella on kaksi kiinteistöä, jotka ovat yksityisessä omistuksessa. Alueen yksityisten maanomistajien kanssa laaditaan tarvittaessa Alueidenkäyttölain 91 b:n mukainen maankäyttösopimus. Kaavaratkaisusta neuvotellaan yksityisten maanomistajien kanssa ennen kaavaehdotuksen laatimista ja nähtäville asettamista.

Kaavaluonnos

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 34 ha. Kaava-alue on laajentunut 68 909 m² edeltävästä kaavarajauksesta. 19.3.2025 KKL hyväksytyssä luonnoksessa uutta kerrosalaa on esitetty yhteensä n. 19 000–20 000 k-m², joka vastaa noin 330–360 asukkaan lisäystä alueella. Nykytilanteessa alueella asuu n. 23 asukasta.

Laajennuksen myötä suunnittelualueen kerrosala kasvaa noin 7 000 k-m², tämä vastaa asutusta noin 170 asukkaalle. Alueelle on esitetty vain erillispientalojen korttelialueita (AO).

Kaava-alueelle esitetään yhteensä 26 000–27 000 k-m², mikä vastaa asutusta 500–530 asukkaalle. Mitoituksessa ei ole huomioitu selvitysalueita. Suunnittelun seuraavissa vaiheissa arvioidaan tulvaherkillä alueilla olevien korttelien uudelleen sijoittamista, korttelien viher- ja korttelialueen rajausta sekä asumisen määrää tai poistamista sekä selvitysalueiden toteutusta.

Asemakaava nostaa alueen arvoa. Tuusulan kunta saa tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja/tai vuokraamisesta, sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Kunnalle kertyy kaavaluonnoksen laajennusalueesta tuloja karkeasti arvioituna n. 1,6 M €.

19.3.2025 KKL hyväksytyssä luonnoksessa Tuusulan kunta saa tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja/tai vuokraamisesta, sekä yksityisessä

omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Kunnalle kertyy kaavasta tuloja karkeasti arvioituna n. 3,07 M€, josta n. 2,8 M € koostuu kunnan omistamien tonttien arvosta.

Kaavaluonnoskokonaisuuden tontinmyyntitulot ovat yhteensä arviolta noin 4,7 M €.

Kaavaluonnoksen laajennusalueen kaavaratkaisun toteuttaminen aiheuttaa kunnalle kustannuksia ilman arvonlisäveroa n 1,5 M €, joka muodostuu alueen uusien katujen suunnittelusta ja rakentamisesta.

19.3.2025 KKL hyväksymän kaavaluonnoksen ratkaisun toteuttaminen aiheuttaa kunnalle kustannuksia ilman arvonlisäveroa n. 2,3 M €, joka muodostuu alueen uusien katujen suunnittelusta ja rakentamisesta. Virtalantien ja Ridasjärventien välisen uuden katuyhteyden kustannukset ovat n. 240 000 €. Kustannuksissa ei ole huomioitu vesihuollon kustannuksia.

Kaavaluonnos kokonaisuuden kustannukset yhteensä ovat noin 3,8 M €.

Tonttien arvot on arvioitu kunnan vyöhykehinnaston mukaisesti. Yllä mainittujen kustannusten lisäksi kunnalle aiheutuu mahdollisesti kustannuksia hulevesien hallintarakenteista, virkistysalueista sekä virkistysreiteistä- ja poluista, joiden tarve ja kustannusarvio tarkentuvat kaavaehdotukseen tai jatkosuunnittelussa.

Luonnosvaiheen tulo- ja kustannuslaskelmat ovat suuntaa antavia ja niihin liittyy useita epävarmuustekijöitä. Kaavatyön ehdotusvaiheessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaavataloudellisten vaikutusten arviointiin.

Ehdotusvaiheen tarkemmassa suunnittelussa on tärkeää kiinnittää huomiota erityisesti Palojoen luontoarvojen (mukaan lukien soveltuvuus taimenten elinympäristöksi) turvaamiseen, tulvariskien hallintaan, hulevesien hallinnan suunnitteluun ja liikenneyhteyksien suunnitteluun. Liikenteellisesti tärkeitä suunnittelun kohteita ovat esimerkiksi Ridasjärventien varren bussipysäkkien parantaminen ja turvallisen kulun mahdollistaminen pysäkeille kaava-alueen kaikista osista.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- antaa luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet
- asettaa Lepola III, asemakaava ja asemakaavan muutos, kaavanumero 3485, Lepola luonnoksen MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten.

§ 90

Kaavoitussuunnitelman hyväksyminen vuosille 2026-2029

TUUDno-2025-1940

Valmistelijat / lisätiedot:

Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö, anne.olkkola@tuusula.fi

Liitteet

1 Kaavoitussuunnitelma 2026-2029, KKL 24.9.2025

Perustelut

Asiaselostus

Kunnanvaltuusto hyväksyy vuosittain kaavoitussuunnitelman neljän vuoden jaksolle. Tämän jälkeen vuoden alussa hyväksytään kaavoituksen työohjelma 2026, jonka edistymistä seurataan osavuosikatsausten yhteydessä. Kaavoitussuunnitelman tavoitteena on ohjata kaavoituksen palvelualueen toimintaa ja kaavatöihin vaikuttavien luottamuselinten päätöksentekoa niin, että hankeluettelosta ensisijaisiksi nostetut hankkeet etenevät mahdollisimman nopeasti ja että niiden valmisteluun kohdennetaan ensisijaisesti kaavoituksen resursseja.

Tavoitteena on huolehtia siitä, että MAL-aiesopimuksen tavoitteiden ja kunnanvaltuuston hyväksymän vuotuisen asunto-ohjelman lisäksi kaavoitetaan riittävästi tonttivarantoa tulevaa käyttöä varten.

Vuosien 2026–2029 kaavoitussuunnitelma on liitteenä. Kaavoitussuunnitelmassa on edellisten vuosien tavoin yleiskaavoitushankkeita, yleissuunnitelmia sekä asemakaavahankkeita, jotka on priorisoitu kolmeen eri luokkaan hankkeiden kiireellisuuden ja oletetun etenemisjärjestyksen mukaisesti. Kartalle on merkitty myös ns. vähäiset kaavamuutokset ilman priorisointia. Näitä vähäisiä kaavamuutoksia valmistelevat kaavatekniset koordinaattorit muiden töiden ohella.

Yleiskaava ja yleissuunnitelmat

Vuonna 2026 aikana saatetaan valmiiksi vihersiniverkostosuunnitelma, VISSI, joka ohjaa koko kunnan vihersinirakenteen ja -verkoston suunnittelua yleispiirteisellä tasolla sekä Tuusulanjokilaakson virkistyskäytön yleissuunnitelma. Projektitoimiston vetämänä ja yhteistyössä Vantaan kanssa saatetaan valmiiksi Kiila-Senkkerinmäen kiertotalousalueen yleissuunnitelma. Rykmentinpuiston keskiosan yleissuunnitelman valmistelua jatketaan. Vanhakylän aurinkovoimalan osayleiskaavan valmistelu etenee hankevetoisesti. Lisäksi on tarkoitus käynnistää arkkitehtuuripoliittisen (APOLI) ohjelman laatiminen.

Asemakaavahankkeiden priorisointi

Asemakaavoituksessa panostetaan edelleen pientalotonttivarannon kasvattamiseen Etelä-Tuusulassa ensisijaisesti kunnan omistamalle maalle uuden palveluverkon ympärillä. Kaavoitussuunnitelmassa korostuvat myös keskustojen kehittäminen, työpaikkatonttivarannon kasvattaminen, nykyisten yrittäjien toimintaedellytyksien turvaaminen kaavamuutoksin sekä kunnan omistamien realisoitavien kiinteistöjen kehittämiseen tähtäävät kaavamuutokset. Kaavoituksen palvelualueen tavoitteena on

kerryttää tonttivarantoa siten, että se vastaa vähintään viiden vuoden tarvetta sekä saavuttaa MAL-suunnitelman 2023 mukaiset 167 200 kerrosneliömetriä (k-m²) uutta asumisen kerrosalaa sopimuskaudella 2024–2027.

Asemakaavahankkeet on priorisoitu painottaen

- Kunnan maalle sijoittuvien hankkeiden edistäminen
- Paljon asuntoja tai työpaikkoja tuottavat asemakaavat
- Pientalovaltaiseen asuntotuotantoon panostaminen ja omakotitalotonttivarannon turvaaminen
- Työpaikka-alueiden edistäminen ja tonttien saatavuus
- Kunnan omistamien realisoitavien kiinteistöjen kaavamuutokset
- Yhdyskuntatekniikan toteuttamisen edellyttämät asemakaavat

Liitteenä olevassa kaavoitussuunnitelmassa prioriteetilla 1 olevat kaavatyöt ovat kärkihankkeita. 2. ja 3. luokan hankkeita edistetään kärkihankkeiden valmistelun jälkeen. Mikäli kaavoitussuunnitelman kärkihankkeita lisätään toimielinkäsittelyissä, tulee vastaavasti joitain töitä siirtää kärkihankkeista II-luokan kohteiksi tai aikatauluttaa töiden eteneminen uudelleen. Lisäksi vireilläolevien kärkihankkeiden eteneminen vaikuttaa mahdollisuuteen laittaa vireille uusia kaavoitussuunnitelman kärkihankkeita. Kärkihankkeet aikataulutetaan Kaavoituksen työohjelmassa, joka laaditaan vuosittain hyväksyttyyn kaavoitussuunnitelmaan perustuen.

On myös todennäköistä, että tulee tehtäväksi erityisiä kaavamuutoksia suunnittelukauden aikana johtuen sekä ajankohtaisista rakentamishankkeista että kunnan velvollisuudesta pitää asemakaavat ajan tasalla. Hankkeita koskevista hakemuksista päätettäessä tai muutoin käynnistämispäätöksin päätetään erikseen, minkälaisella prioriteetilla näitä edistetään.

Monipuolinen asuintonttitarjonta edistää alueiden laadukasta rakentumista

Tuusulassa on kokonaisuudessaan hyvä rakentamattomien asuintonttien kaavavaranto, erityisesti pien- ja kerrostalotonttien varanto riittää kaikissa taajamissa lähivuosien tarpeisiin. Sen sijaan Etelä-Tuusulan omakotitalotonttien kaavavaranto ei täysin vastaa nykyistä kysyntää, sillä siihen kohdistuu nyt kerrostalovarantoa huomattavasti suurempi kysyntä. Kaavoitussuunnitelmalla on pyritty vastaamaan tähän kysyntään lyhyellä ja pitkällä aikavälillä. Kärkihankkeissa on paljon pientalo- ja erillispientaloihin painottuvia kaavahankkeita niin kunnan kuin osin yksityisessä omistuksessa oleville alueille, jotka sijoittuvat eripuolille Etelä-Tuusulaan. Etelä-Tuusulassa vuonna 2026 kärkihankkeita ovat muun muassa: Lahelanpelto III, Halkivaha III, Tuuskoto, Hyökkälän koulun korttelin alue (Hyökkälän Väinöläntie) sekä Rykmentinreuna. Rantatien alueen asemakaavamuutoksissa tutkitaan maltillista täydennysrakentamista ja kulttuurimaiseman suojeluarvoja. Jokelassa Länsi-Kolsan ja Lepola III:n asemakaavatyöt lisäävät taajaman omakotitalotonttivarantoa. Joenrannan alueen kunnallistekniikan valmistuttua, alueelta päästään luovuttamaan tontteja vuonna 2026, eikä Kellokoskelle esitetä uusia kärkihankkeita vuodelle 2025.

Keskustojen vetovoiman kasvattaminen

Hyrylän alueella asuinkerrostalotonttivaranto on hyvä, mutta keskustan kehittämiseksi on vielä laadittava kaavamuutoksia. Kaavoituksen painopisteet kohdistuvat mm. purettavan hallintorakennuksen (Koskensillantien) ja nykyisen terveyskeskuskorttelin (Esikunnanpolun) asemakaavamuutoksiin, Hökilän ja Olympiakylän alueisiin. Myös muut keskustan kehittämishankkeet vaativat kaavoituksen, maankäytön,

kunnallistekniikan ja projektitoimiston resursseja. Kellokoskella HUS:n entisen sairaala-alueen kehittäminen ja kaavallinen muutos pysyy II-luokassa odottaen tavoitteiden kirkastamista kiinteistöjen uusiokäytön ja lisärakentamisen osalta.

Työpaikkatonttien riittävyys lisää elinvoimaa

Kaavoitussuunnitelmassa työpaikka-alueiden asemakaavatyöt painottuvat Etelä-Tuusulaan: Focus-alueelle (Sammontakojantie I) sekä Senkkeri-Västerskogin alueelle. Tuomalan alueen asemakaavoitus käynnistyy vuonna 2026 ja sen oletetaan jatkuvan tulevana vuosina vuosia. Tuusulan itäväylän työpaikka-alue tulee jatkamaan Itäväylän varren kehittämistä. Kulomäki-Jusslan asemakaavamuutoksilla tavoitellaan olemassa olevien yrittäjien toimintaedellytysten parantamista ja uusien tonttien mahdollistamista.

Kunnan omistamien realisoitavien kiinteistöjen kaavamuutokset

Kaavoitussuunnitelmaan on lisätty asemakaavamuutoksia, joilla pyritään vauhdittamaan kunnan realisoitavien kiinteistöjen myyntiä tai tonttien rakentumista. Uusia asemakaavamuutoksia kohdistuu Heinämäkeen, Prijuuttiin, Suutarintie 1:een sekä Vaunukankaan koulun kortteliin.

Lakkautettavat asemakaavatyöt

Aiemmin kaavoitussuunnitelmaan hyväksytyt asemakaavatyöt Vetohäränlenkki kaavanumero 3655, Jokela sekä Tuomalantie, Tuomala (rukoushuone) keskeytetään ja poistetaan kaavoitussuunnitelmasta, sillä ne eivät ole enää ajankohtaisia.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että

- valtuusto hyväksyy liitteenä olevan kaavoitussuunnitelman vuosille 2026–2029.

§ 91

Toimielimen alaisten viranhaltijoiden päätösten valvonta

Toimielimen alaisten viranhaltijoiden päätösten valvonta

Kuntalain 92 §:n mukaan kunnanhallitus, kunnanhallituksen puheenjohtaja, kunnanjohtaja ja hallintosäännössä määrätty kunnan viranhaltija voivat ottaa kunnanhallituksen käsiteltäväksi asian, joka on tämän lain nojalla siirretty kunnanhallituksen alaisen viranomaisen tai kunnanhallituksen jaoston toimivaltaan ja jossa asianomainen viranomainen on tehnyt päätöksen.

Hallintosäännön 34 §:n mukaan Asia voidaan kuntalain 92 §:n mukaisesti ottaa lautakunnan käsiteltäväksi, jollei ole ilmoitettu asian ottamisesta kunnanhallituksen käsiteltäväksi. Asian ottamisesta lautakunnan käsiteltäväksi voi päättää lautakunnan ja sen puheenjohtajan lisäksi lautakunnan esittelijä.

Kuntalain 92 §:n 4 momentin mukaan asia on otettava ylemmän toimielimen käsiteltäväksi sen ajan kuluessa, jossa 134 §:ssä tarkoitettu oikaisuvaatimus päätöksestä on tehtävä. Ylemmän toimielimen käsiteltäväksi ei kuitenkaan saa ottaa:

- 1) lain tai asetuksen mukaisia lupa-, ilmoitus-, valvonta- tai toimitusmenettelyä koskevia asioita;
- 2) yksilöön kohdistuvia opetustoimen, terveydenhuollon tai sosiaalitoimen asioita;
- 3) kuntalain 51 §:ssä tarkoitetulle kuntien yhteiselle toimielimelle siirrettyjä asioita, jos asianomaiset kunnat niin sopivat.

Hallintosäännön 36 §:n mukaan lautakunnan tai johtokunnan alaisen viranomaisen on ilmoitettava lautakunnalle tai johtokunnalle tekemistään ottokelpoisista päätöksistä lukuun ottamatta sellaisia asioita tai asiaryhmiä, joista lautakunta tai johtokunta on ilmoittanut, ettei se käytä otto-oikeuttaan.

Kuntakehityslautakunta on kokouksessaan 29.11.2017 §160 päättänyt keventää kuntakehityslautakunnan otto-oikeutta. Kuntakehityslautakunta on päättänyt, että sille ei tarvitse toimittaa tiedoksi seuraavia päätöksiä:

1. hallintosäännön talousasiat-aulukossa viranhaltijoille delegoidun päätösvallan nojalla lukuunottamatta seuraavia päätöksiä:
 - yli 60 000 euron tavara- tai palveluhankinta
 - osakkeiden ja osuuksien hankkiminen
2. hallintosäännön henkilöstöasiat-aulukossa viranhaltijoille delegoidun päätösvallan nojalla lukuunottamatta seuraavia päätöksiä:
 - nimikkeen muuttaminen
 - paikallisesti ratkaistavien järjestelyvarojen käyttö
 - sivutoimiluvan myöntäminen
 - kun päätös koskee tulosaluepäällikköä:
 - virantoimitusvelvollisuuden muuttaminen
 - henkilöstövalinta
 - viran siirtäminen organisaatiossa tai viranhaltijan siirtäminen toiseen virkaan
 - virantoimituksesta pidättäminen
 - palvelussuhteen irtisanominen tai purkaminen

-
- harkinnanvarainen virka/työvapaa
 - kun päätös koskee toimialajohtajaa tai tulosaluepäällikköä:
 - poikkeavat työajat ja niihin liittyvät työjärjestelyt
 - työvuorojärjestelmä ja luettelot, määrääminen lisä-, yli-, iltä-, yö-, lauantai- tai sunnuntaityöhön ja sen korvaaminen
 - avoimen viran hoitajan määrääminen
 - varoituksen antaminen viranhaltijalle.

Elinvoimajohtaja
henkilöstöpäätös:

§ 12 Koordinaattorin määräaikaiseen toimeen valinta, nuorten aikuisten palvelut,
09.09.2025

Maankäyttöpäällikkö
muu päätös:

§ 96 Vuokratun kiinteistön myynti, Kellokoski, Pohjois-Tuusula, 10.09.2025

§ 97 Kiinteistön vuokraaminen, Härskivi, Etelä-Tuusula, 10.09.2025

§ 98 Kiinteistön vuokraaminen, Pellavamäki, Etelä-Tuusula, 11.09.2025

§ 99 Digi- ja väestötietovirasto, Varmenteet ja toimikorttisopimus vuosille 2025-2030,
11.09.2025

Ehdotus

Esittelijä: Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- merkitä viranhaltijapäätökset tiedokseen
- että se ei ota käsiteltäväkseen ottokelpoisia viranhaltijoiden päätöksiä.

§ 92

Ilmoitusasiat

TUUDno-2024-2483

- Seuraava lautakuntien TEAMS-yhteisinfo on ke 22.10.2025 klo 17 alkaen
- Kuntakehityslautakunnan kokous ke 29.10.2025 klo 17 alkaen
Rykmentinpuistossa, kokoustila Everstiluutnantti, Rykmentintie 48.

Ehdotus

Esittelijä: Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää merkitä ilmoitusasiat tiedoksi.

§ 93

Muut asiat

Mahdolliset muut asiat.

Ehdotus

Esittelijä: Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää merkitä muut asiat tiedoksi.