

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Aika 14.08.2024, klo 17:00 - 18:42

Paikka Rykmentinpuisto, kokoustila Everstiluutnantti, Rykmentintie 48

### **Käsitellyt asiat**

**§ 72 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

**§ 73 Pöytäkirjan tarkastus**

**§ 74 Puolivuosiraportointi 2024, kuntakehityslautakunta**

**§ 75 Länsi-Kolsa, asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 3511), luonnoksen nähtäville asettaminen**

**§ 76 Kiinteistön osto, Ruotsinkylä**

**§ 77 Kuntakehitysjohdajan viranhaltijapäätös 22.4.2024 § 51, A-Kruunu Oy, kiinteistön 858-1-8121-1 suunnitteluvaraus, otto-oikeuden käyttäminen**

**§ 78 Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus**

**§ 79 Ilmoitusasiat**

**§ 80 Muut asiat**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Saapuvilla olleet jäsenet

Arto Lindberg, puheenjohtaja  
Jari Anttalainen  
Antti Heikkilä, saapui 17:02  
Sanna Kervinen  
Päivö Kuusisto  
Mika Mäki-Kuhna  
Ringa Prauda-Rydgren  
Leena Saukko  
Antti Seppälä  
Liisa Sorri  
Sanna Takala  
Mika Timonen  
Margita Winqvist

Muut saapuvilla olleet

Pia Rojo, hallintopalvelusihteeri, sihteeri  
Aamu Kurjenpuu  
Kalle Ikkela, pormestari, saapui 17:02  
Pirjo Siren, kuntakehitysjohtaja  
Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö  
Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö  
Anna Yltävä, apulaispormestari  
Joel Kosonen, nuorisovaltuuston edustaja  
Arne Partanen, nuorisovaltuuston edustaja, saapui 17:03  
Annina Nuutinen, saapui 17:08

Poissa

Johanna Seesaro

Allekirjoitukset

Arto Lindberg  
Puheenjohtaja

Pia Rojo  
Sihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Tuusulan asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Sanna Kervinen

Ringa Prauda-Rydgren

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Pöytäkirjan nähtävänäolo  
Julkaistu yleisessä tietoverkossa 19.8.2024

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 72

### Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohtaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

#### **Päätös**

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 73

### Pöytäkirjan tarkastus

Kahden pöytäkirjan tarkastajan valinta.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohdaja

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Antti Heikkilä ja Sanna Kervinen.

#### **Päätös**

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Sanna Kervinen ja Ringa Prauda-Rydgren.

Pormestari Kalle Ikkela saapui kokoukseen klo 17.02 ja nuorisovaltuuston edustaja Aarne Partanen klo 17.03.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

**Kuntakehityslautakunta, § 35, 17.04.2024**

**Kunnanhallitus, § 175, 06.05.2024**

**Kuntakehityslautakunta, § 74, 14.08.2024**

**§ 74**

**Puolivuosiraportointi 2024, kuntakehityslautakunta**

TUUDno-2024-409

**Kuntakehityslautakunta, 17.04.2024, § 35**

Valmistelijat / lisätiedot:

Aki Kohonen

aki.kohonen@tuusula.fi

Taluspäällikkö

Liitteet

1 KY Vuositavoitteiden seurantaraportti-2024-04-04, KKL 17.4.2024

2 1 OVK (01-03\_2024) Investointien seuranta\_KY\_final, KKL 17.4.2024

3 1 OVK (01-03\_2024) KKL 17.4.2024\_final 1, KKL 17.4.2024

Kuntakehityslautakunnan vuoden 2024 talousarviossa toimintatuotoiksi on vahvistettu 5 745 000 euroa. Toimintakuluihin on vuodelle 2024 varattu -7 700 524 euroa. Käyttösuunnitelman mukainen toimintakate (sisältäen valmistuksen omaan käyttöön) on -1 955 524 euroa. Toimintatuotoista on toteutunut 0,8 milj. euroa (13,1 %). Tuotot koostuvat pääosin 0,3 milj. euron rakennusvalvonta-tarkastusmaksutuotoista sekä 0,1 milj. euron vuokratuotoista ja maankäyttöön tammikuussa kirjautuneesta kertaluontoisesta n. 0,25 milj. euron uhkasakkomaksutuotoista, jonka perusteena on ollut rakentamisveloitteen laiminlyönnistä aiheutunut sopimussakkomaksu. Toimintakuluista on toteutunut -1,6 milj. euroa (21,0 %). Merkittävimmät kuluerät ovat henkilöstökulujen 1,0 milj. euron, asiantuntijapalvelujen -0,2 milj. euron ja ICT-palvelujen -0,1 milj. euron sekä rakennusten ja huoneistojen vuokrien -0,1 milj. euron toteumat. Sitova toimintakate on toteutunut -0,9 milj. euroa (44,2 %). Merkittävimmät poikkeamat ovat toimintatuotoissa erityisesti maankäytön sopimuskorvauksissa ja toimintakuluissa vastaavasti pääosin mm. henkilöstökuluissa. Poikkeamia selittää pääosin se, että 01-03 /2024 raportoinnin pohjatietoina käytetään maaliskuun keskeneräisen kauden lukuja, joten kauden toteumia ja talousarviota ei voida suoraan verrata toisiinsa.

Kuntakehityslautakunnan toimintatuottojen ennustetaan toteutuvan 0,25 milj. euroa talousarviota suurempina. Ylitys johtuu maankäytön muiden toimintatuottojen ylityksistä, joiden arvioidaan toteutuvan 0,25 milj. euroa talousarviota suurempina, koska tammikuulle on toteutunut maankäyttöön n. 0,25 m€ sakko/uhkasakko, joka on kertaluonteinen. Sakon perusteena on ollut rakentamisveloitteen laiminlyönnistä aiheutunut sopimussakkomaksu.

Kuntakehityslautakunnan toimintakulujen ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti.

Kuntakehityslautakunnan valtuuston nähden sitovan toimintakatteen arvioidaan toteutuvan 0,25 milj. euroa talousarviota parempana.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Käyttötalouden määrärahojen muutosesitykset 01-03/2024 neljännesvuosiraportoinnin yhteydessä:

Kuluvalle vuodelle on budjetoitu kasvun ja ympäristön toimialueen toimintakuluihin 100 000 euroa palvelujen ostoihin, mutta rahojen tarkempi kohdennus on epäselvä. Tilanteen korjaamiseksi suurin osa määrärahoista on syytä koota mahdollisimman tasapuolisesti kuntakehityslautakunnan alaisten palvelualueiden palvelujen ostojen budjeteista ja kohdistaa määrärahat elinvoiman, asumisen ja kehittämisen palvelualueen palvelujen ostoihin. Määrärahojen yhteisvaikutus on 0 euroa kuntakehityslautakunnan ja koko toimialueen toimintakulujen osalta. Esitetään määrärahojen muutoksia 01-03/2024 neljännesvuosiraportoinnin yhteydessä seuraavalla tavalla;

- vähennetään 20 000 euroa kehittämisen ja hallinnon palvelualueen palvelujen ostoista
- vähennetään 35 000 euroa projektitoimiston palvelualueen palvelujen ostoista
- vähennetään 15 000 euroa maankäytön ja paikkatiedon palvelualueen palvelujen ostoista
- vähennetään 5 000 euroa kaavoituksen palvelualueen palvelujen ostoista
- vähennetään 5 000 euroa rakennusvalvonnan palvelualueen palvelujen ostoista
- lisätään 80 000 euroa elinvoiman, asumisen ja kehittämisen palvelualueen palvelujen ostoihin.

Hallintosäännön talousasiat-toimivaltataulukon mukaan kunnanhallitus päättää käyttösuunnitelman hyväksymisestä.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan 01-03/2024 neljännesvuosiraportin seurannan palveluysikkötasolla
- ehdottaa kunnanhallitukselle hyväksyttäväksi kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan määrärahojen muutokset 01-03/2024 neljännesvuosiraportoinnin yhteydessä seuraavalla tavalla:
  - vähennetään 20 000 euroa kehittämisen ja hallinnon palvelualueen palvelujen ostoista
  - vähennetään 35 000 euroa projektitoimiston palvelualueen palvelujen ostoista
  - vähennetään 15 000 euroa maankäytön ja paikkatiedon palvelualueen palvelujen ostoista
  - vähennetään 5 000 euroa kaavoituksen palvelualueen palvelujen ostoista
  - vähennetään 5 000 euroa rakennusvalvonnan palvelualueen palvelujen ostoista
  - lisätään 80 000 euroa elinvoiman, asumisen ja kehittämisen palvelualueen palvelujen ostoihin

### **Kokouskäsitely**

Esittelijä lisäsi päätösehdotukseen seuraavan kohdan:

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan tammi-maaliskuun neljännesvuosiraportin.

### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta päätti

- hyväksyä kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan 01-03/2024 neljännesvuosiraportin seurannan palveluysikkötasolla
- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan tammi-maaliskuun neljännesvuosiraportin.
- ehdottaa kunnanhallitukselle hyväksyttäväksi kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan määrärahojen muutokset 01-03/2024 neljännesvuosiraportoinnin yhteydessä seuraavalla tavalla:
  - vähennetään 20 000 euroa kehittämisen ja hallinnon palvelualueen palvelujen ostoista
  - vähennetään 35 000 euroa projektitoimiston palvelualueen palvelujen ostoista
  - vähennetään 15 000 euroa maankäytön ja paikkatiedon palvelualueen palvelujen ostoista
  - vähennetään 5 000 euroa kaavoituksen palvelualueen palvelujen ostoista
  - vähennetään 5 000 euroa rakennusvalvonnan palvelualueen palvelujen ostoista
  - lisätään 80 000 euroa elinvoiman, asumisen ja kehittämisen palvelualueen palvelujen ostoihin

---

### **Kunnanhallitus, 06.05.2024, § 175**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Aki Kohonen  
aki.kohonen@tuusula.fi  
Talouspäällikkö

#### Liitteet

- 1 1 OVK (01-03 2024) KKL 17.4.2024, khall 6.5.2024
- 2 1 OVK (01-03 2024) Investointien seuranta, khall 6.5.2024
- 3 KY Vuositavoitteiden seurantaraportti, khall 6.5.2024

### **Ehdotus**

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kunnanhallitus päättää hyväksyä

- kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan neljännesvuosiraportin ajalta 1.1.-31.3.2024



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan määrärahojen muutokset 01-03 /2024 neljännesvuosiraportoinnin yhteydessä seuraavalla tavalla;
  - vähennetään 20 000 euroa kehittämisen ja hallinnon palvelualueen palvelujen ostoista
  - vähennetään 35 000 euroa projektitoimiston palvelualueen palvelujen ostoista
  - vähennetään 15 000 euroa maankäytön ja paikkatiedon palvelualueen palvelujen ostoista
  - vähennetään 5 000 euroa kaavoituksen palvelualueen palvelujen ostoista
  - vähennetään 5 000 euroa rakennusvalvonnan palvelualueen palvelujen ostoista
  - lisätään 80 000 euroa elinvoiman, asumisen ja kehittämisen palvelualueen palvelujen ostoihin.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

---

### **Kuntakehityslautakunta, 14.08.2024, § 74**

Valmistelija / lisätiedot:  
Sanna Senelius-Piiparinen  
sanna.senelius-piiparinen@tuusula.fi  
taloussuunnittelupäällikkö

#### Liitteet

- 1 KKL kesäkuun puolivuosisraportti 2024, KKL 14.8.2024
- 2 Kasvun ja ympäristön vuositavoitteiden seurantaraportti, KKL 14.8.2024

#### Perustelut

Valtioneuvosto on antanut kuntalain nojalla asetukset kunnan taloutta koskevien tietojen toimittamisesta (524/2022) sekä annetun asetuksen 12 ja 13 §:ssä on säännökset kunnan neljännes- ja puolivuosisikatsausten sisällöstä ja niiden laadinnassa noudatettavista tilinpäätösperiaatteista. Neljännesvuosisikatsauksessa on esitettävä toiminnan ja talouden olennaiset tapahtumat, talousarvion toteutuminen sekä kuvataan keskeiset tekijät, joiden ennakoitaan vaikuttavan tilikauden tuottojen ja kulujen määriin. Toimialueet raportoivat tavoitteistaan ja taloudestaan palvelualueetasolla, jolta osin seuranta viedään kunnanhallitukseen ja valtuustoon tiedoksi. Palveluyksikötasolla seuranta tapahtuu lautakunnissa.

Kuntakehityslautakunnan alaiset palvelualueet ja -yksiköt ovat:

Elinvoima, asuminen ja kehittäminen

- Elinkeinopalvelut
- Asuntopalvelut

Projektitoimisto

- Projektitoimisto
- Focus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- Hyrylän keskusta
- Rykmentinpuisto

#### Maankäyttö ja paikkatieto

- Maankäyttö
- Paikkatieto

#### Kaavoitus

#### Rakennusvalvonta

#### Käyttötalous

Kuntakehityslautakunnan vuoden 2024 talousarviossa toimintatuotoiksi on vahvistettu 5 745 000 euroa. Toimintakuluihin on vuodelle 2024 varattu -7 700 524 euroa. Käyttösuunnitelman mukainen toimintakate (sisältäen valmistuksen omaan käyttöön) on -1 955 524 euroa.

Toimintatuotoista on toteutunut 4,3 milj. euroa (75,6 %). Tuotot koostuvat pääosin 2,3 milj. euron maan myyntivoitoista, 1,2 milj. euron vuokratuotoista ja 0,4 milj. euron rakennusvalvonta- tarkastusmaksutuotoista sekä maankäyttöön alkuvuonna kirjautuneesta kertaluontoisesta n. 0,25 milj. euron uhkasakko-maksutuotoista, jonka perusteena on ollut rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä aiheutunut sopimussakkomaksu. Toimintakuluista on toteutunut -3,5 milj. euroa (45,1 %). Merkittävimmät kuluerät ovat henkilöstökulujen -2,2 milj. euron, asiantuntijapalvelujen -0,6 milj. euron ja ICT-palvelujen -0,2 milj. euron sekä rakennusten ja huoneistojen vuokrien -0,2 milj. euron toteumat. Sitovan toimintakatteen toteuma oli 0,9 milj. euroa (-44,7 %). Toimintatuotoissa ei ole merkittäviä poikkeamia, kun maankäytön sopimuskorvaukset tuloutetaan loppuvuonna. Toimintakuluissa henkilöstökuluja toteutui 45,0 %, mikä johtui täyttämättä olleista avoimista vakansseista.

Kuntakehityslautakunnan toimintatuottojen ennustetaan toteutuvan 0,25 milj. euroa talousarviota suurempina. Ylitys johtuu maankäytön muiden toimintatuottojen ylityksistä, joiden arvioidaan toteutuvan 0,25 milj. euroa talousarviota suurempina, kun alkuvuonna toteutui maankäyttöön kertaluonteinen n. 0,25 m€ sakko/uhkasakko. Sakon perusteena oli rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä aiheutunut sopimussakkomaksu.

Kuntakehityslautakunnan toimintakulujen ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti.

Kuntakehityslautakunnan valtuuston nähden sitovan toimintakatteen arvioidaan toteutuvan 0,25 milj. euroa talousarviota parempana.

#### Ehdotus

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta päättää

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- merkitä puolivuosisraportin tiedoksi
- ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan puolivuosisraportin ajalta 1.1.-30.6.2024.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

### **Kokouskäsittely**

Annina Nuutinen saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana klo 17.08.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

**Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 98, 14.11.2023**  
**Ikäihmisten neuvosto, § 65, 27.11.2023**  
**Kuntakehityslautakunta, § 75, 14.08.2024**

**§ 75**

**Länsi-Kolsa, asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 3511), luonnoksen nähtäville asettaminen**

TUUDno-2023-49

**Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 14.11.2023, § 98**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Annukka Luoderanta  
annukka.luoderanta@tuusula.fi  
Hyvinvointikoordinaattori

Liitteet

1 Länsi-Kolsa, kaava nro 3511, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, hyteltk 14.11.2023

**Länsi-Kolsa, asemakaava ja asemakaavan muutos nro 3511, 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**

Länsi-Kolsan kaava-alue sijaitsee Tuusulan kunnan pohjoisosassa Jokelassa, noin 1,5 km Jokelan juna-asemasta ja 1 km Hyvinkään kaupungin rajasta. Kaava-alue sijoittuu Kolsan pientaloalueen, Jokelan läntisen työpaikka-alueen, Reinintien ja Kolsan metsän väliselle alueelle.

**Kaavan tavoitteet**

Asemakaavan tavoitteena on Jokelan pientalokannan laajentaminen. Tuusulan yleiskaavan 2040 (ei lainvoimainen) sekä Tuusulan pormestariohjelman 2021 - 2025 tavoitteiden mukaisesti aluetta suunnitellaan pientalovaltaiseksi. Alue sijaitsee liikenteellisesti sekä sijaintinsa puolesta otollisella alueella, lähellä Jokelan juna-asemaa sekä palveluita. Alueelle sijoitetaan asuinrakentamista alustavien arvioiden mukaan n. 200-400 asukkaalle. Asumisen laajuutta Päijännetunnelin läheisyydessä selvitetään.

Kaavan muutosalue koskee Ollinkujan asemakaavan teknistä muutosta. Asemakaavan muutokset voivat koskea myös ympäröivien asemakaavojen lähivirkistysalueita, puistoalueita- sekä maa- ja metsätalous alueita. Asemakaavan yhtenä tavoitteena on säilyttää alueen ekologiset- sekä virkistysyhteydet.

**Suunnittelun taustatietoa**

Suunnittelualue (50 ha) on kokonaisuudessaan kunnan omistuksessa. Alueelta on vuokrattu yhteensä 6,7 hehtaarin peltoja. Vuokrasopimus on voimassa vuoteen 2025

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

asti. Alueella pääasiallinen maaperätyyppi on hiekkakangas ja alueen pääasiallinen maaperätyyppi on hiekkamoreeni sekä savi. Vuonna 2009- 2014 alueelta on hakattu talousmetsää noin 16 ha. Alueelle on laadittu 1980-luvulla ulkoilureitti, reitti reunustaa hakkuualueetta. Ulkoilureittiä ympäröi täyskasvuinen puusto. Alueella on soistumia, minkä takia osa ulkoilupolusta on pitkospuita. Alue on ollut vilkkaassa virkistyskäytössä. Vuosina 2020-21 alueelle rakennettiin hiihtolatu, joka kulkee Ridasjärventien työpaikka-alueen länsipäädystä Kolsan koululle. Suunnittelualan koillisosat ovat peltoa sekä entistä peltoa, johon on kasvatettu talousmetsää.

Alueella ei ole olemassa olevaa kunnan infrastruktuuria. Suunnittelualan halkaisee pohjois-eteläsuunnassa Päijännetunneli. Päijännetunneli on pääkaupunkiseudun veden hankinnan pääasiallinen lähde. Tunneli sijaitsee keskimäärin noin 50-70 metrin syvyydessä kalliassa. Tunneli on Pääkaupunkiseudun vesi Oy:n omistuksessa. Vuosina 2007-2012 alueelle kaavoitettiin Ridasjärventien työpaikka-alueen laajennusta. Kaava ei toteutunut, sillä Päijännetunnelin vedenlaadun varmistamiseksi suunnitellut rakenteet ja kunnallisteknisten töiden kustannusarvio oli kohonnut niin suureksi, että kaavan hyväksyminen kaavaehdotuksen mukaisena oli epätodennäköistä.

### **Länsi-Kolsa, asemakaava ja asemakaavan muutos nro 3511, hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausunto**

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta pitää Länsi-Kolsan suunnitelman päämääriä kannatettavina. Jokelan kehittäminen sekä riittävän tonttituotannon varmistaminen ovat kunnan elinvoiman kannalta hyviä perusteita kaavamuutokselle. Rakennettavan infrastruktuurin kustannusten tulee kuitenkin olla maltilliset, vrt. aiempi alueelle suunniteltu, Päijännetunnelin sijainnin vuoksi toteutumaton kaava.

Jokelaa kehitettäessä tulee huolehtia Jokelan kehittyvien, niin kunnan kuin kaupallistenkin, palveluiden edellytyksistä. Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että uudisrakentaminen sopii olemassa olevaan rakennuskantaan. Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen näkökulmasta on tärkeää, että asemakaavan tavoite alueen ekologisten yhteyksien ja virkistysyhteyksien säilyttämisestä toteutuu käytännössä. Asuinympäristön viihtyisyyden ja asukkaiden hyvinvoinnin kannalta on olennaista, että vilkkaassa virkistyskäytössä olevat ulkoilualueet säilytetään ja niitä kehitetään kaavasuunnittelun yhteydessä.

Lähialueen asukkaiden asumisviihtyvyyden ja turvallisuuden kannalta olisi hyvä, että lisääntyvä liikenne uudelle asuinalueelle ohjautuisi Ridasjärventien ja Valluntien kautta, jotta liikenne Kolsantien kautta ei lisääntyisi koulun ja päiväkodin läheisyydessä. Erityisesti tämä tulee huomioida rakennusaikaisten liikennejärjestelyjen aikana.

Alueen suunnittelussa tulee huomioida kaikkien tienkäyttäjien, mutta erityisesti kevyen liikenteen, liikenneturvallisuus. Suunnittelussa ja rakentamisessa, ml. viher- ja virkistysalueet, pysäköinti ja liikennejärjestelyt, on myös otettava huomioon esteettömyysnäkökulmat.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Heidi Hagman, kehittämisspällikkö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päättää

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

### **Päätös**

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päätti

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

## **Ikäihmisten neuvosto, 27.11.2023, § 65**

Valmistelijat / lisätiedot:

Annukka Luoderanta  
annukka.luoderanta@tuusula.fi  
Hyvinvointikoordinaattori

### **Länsi-Kolsa, asemakaava ja asemakaavan muutos nro 3511, 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

Länsi-Kolsan kaava-alue sijaitsee Tuusulan kunnan pohjoisosassa Jokelassa, noin 1,5 km Jokelan juna-asemasta ja 1 km Hyvinkään kaupungin rajasta. Kaava-alue sijoittuu Kolsan pientaloalueen, Jokelan läntisen työpaikka-alueen, Reinintien ja Kolsanmetsän väliselle alueelle.

#### Kaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on Jokelan pientalokannan laajentaminen. Tuusulan yleiskaavan 2040 (ei lainvoimainen) sekä Tuusulan pormestariohjelman 2021 - 2025 tavoitteiden mukaisesti aluetta suunnitellaan pientalovaltaiseksi. Alue sijaitsee liikenteellisesti sekä sijaintinsa puolesta otollisella alueella, lähellä Jokelan juna-asemaa sekä palveluita. Alueelle sijoitetaan asuinrakentamista alustavien arvioiden mukaan n. 200-400 asukkaalle. Asumisen laajuutta Päijännetunnelin läheisyydessä selvitetään.

Kaavan muutosalue koskee Ollinkujan asemakaavan teknistä muutosta. Asemakaavan muutokset voivat koskea myös ympäröivien asemakaavojen lähivirkistysalueita, puistoalueita- sekä maa- ja metsätalous alueita. Asemakaavan yhtenä tavoitteena on säilyttää alueen ekologiset- sekä virkistysyhteydet.

#### Suunnittelun taustatietoa

Suunnittelualue (50 ha) on kokonaisuudessaan kunnan omistuksessa. Alueelta on vuokrattu yhteensä 6,7 hehtaarin peltoja. Vuokrasopimus on voimassa vuoteen 2025 asti. Alueella pääasiallinen maaperätyyppi on hiekkakangas ja alueen pääasiallinen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

maaperätyyppi on hiekkamoreeni sekä savi. Vuonna 2009- 2014 alueelta on hakattu talousmetsää noin 16 ha. Alueelle on laadittu 1980-luvulla ulkoilureitti, reitti reunustaa hakkuualueetta. Ulkoilureittiä ympäröi täyskasvuinen puusto. Alueella on soistumia, minkä takia osa ulkoilupolusta on pitkospuita. Alue on ollut vilkkaassa virkistyskäytössä. Vuosina 2020-21 alueelle rakennettiin hiihtolatu, joka kulkee Ridasjärventien työpaikka-alueen länsipäädystä Kolsan koululle. Suunnittelualan koillisosat ovat peltoa sekä entistä peltoa, johon on kasvatettu talousmetsää.

Alueella ei ole olemassa olevaa kunnan infrastruktuuria. Suunnittelualan halkaisee pohjois-eteläsuunnassa Päijännetunneli. Päijännetunneli on pääkaupunkiseudun veden hankinnan pääasiallinen lähde. Tunneli sijaitsee keskimäärin noin 50–70 metrin syvyydessä kalliassa. Tunneli on Pääkaupunkiseudun vesi Oy:n omistuksessa. Vuosina 2007-2012 alueelle kaavoitettiin Ridasjärventien työpaikka-alueen laajennusta. Kaava ei toteutunut, sillä Päijännetunnelin vedenlaadun varmistamiseksi suunnitellut rakenteet ja kunnallisteknisten töiden kustannusarvio oli kohonnut niin suureksi, että kaavan hyväksyminen kaavaehdotuksen mukaisena oli epätodennäköistä.

### **Länsi-Kolsa, asemakaava ja asemakaavan muutos nro 3511, ikäihmisten neuvoston lausunto**

Ikäihmisten neuvosto pitää Länsi-Kolsan kaavasunnitelman päämääriä kannatettavina. Jokelaa kehitettäessä tulee huolehtia Jokelan kehittyvien, niin kunnan kuin kaupallistenkin, palveluiden edellytyksistä, esteettömyydestä ja saavutettavuudesta. Ikäihmisten neuvosto korostaa, että asuinalueita suunniteltaessa julkisen liikenteen yhteyksien parantaminen on erittäin tärkeää kaikkien asukkaiden kannalta.

Ikäihmisten hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen näkökulmasta on tärkeää, että asemakaavan tavoite alueen ekologisten yhteyksien ja virkistysyhteyksien säilyttämisestä toteutuu käytännössä. Asuin ympäristön viihtyisyyden ja asukkaiden hyvinvoinnin kannalta on olennaista, että vilkkaassa virkistyskäytössä olevat ulkoilualueet säilytetään ja niitä kehitetään kaavasunnittelun yhteydessä. Kehittämistyössä tulee huomioida saavutettavuus ja esteettömyys.

Ikäihmisten neuvosto painottaa, että alueen suunnittelussa tulee huomioida kaikkien tienkäyttäjien, ja erityisesti kevyen liikenteen, liikenneturvallisuus. Suunnittelussa ja rakentamisessa, ml. viher- ja virkistysalueet, pysäköinti ja liikennejärjestelyt, on otettava huomioon esteettömyysnäkökulmat. Lähialueen asukkaiden asumisviihtyvyyden ja turvallisuuden kannalta olisi hyvä, että lisääntyvä liikenne uudelle asuinalueelle ohjautuisi Ridasjärventien ja Valluntien kautta, jotta liikenne Kolsantien kautta ei lisääntyisi koulun ja päiväkodin läheisyydessä. Rakennusaikaisissa liikennejärjestelyissä on kiinnitettävä erityistä huomiota selkeisiin ja esteettömiin kulkureitteihin jalankulkijoille.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Annukka Luoderanta, Hyvinvointikoordinaattori

Ikäihmisten neuvosto päättää

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

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

### **Päätös**

Ikäihmisten neuvosto päätti

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

## **Kuntakehityslautakunta, 14.08.2024, § 75**

Valmistelija / lisätiedot:

Aamu Kurjenpuu

aamu.kurjenpuu@tuusula.fi

### **Liitteet**

- 1 3511 Asemakaavan selostus luonnos KKL 14.8.2024
- 2 3511 Selostuksen liitteet KKL 14.8.2024
- 3 3511 luonnoskaavakartat KKL 14.8.2024

### **Tiivistelmä**

Asemakaava (kaavaratkaisu) sijaitsee Tuusulan kunnan pohjoisosassa Jokelassa, noin 1,5 km Jokelan juna-asemasta ja 1 km Hyvinkään kaupungin rajasta. Kaava-alue sijoittuu Kolsan pientaloalueen, Jokelan läntisen työpaikka-alueen, Reinintien ja Kolsanmetsän väliselle alueelle. Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien pientalojen rakentumisen alueelle ympäröiviä luonto- ja virkistysarvoja säästävällä tavalla. Asemakaavamuutoksella tarkistetaan Tiilikujan katualueen osan käyttötarkoitus katualueeksi, eikä sillä ole muuten vaikutusta nykyiseen katualueeseen. Lisäksi kaavoituksen yhteydessä tarkistetaan lähivirkistysalueiden kaavamerkintöjä.

Kaavasta on laadittu kaksi kaavaluonnosta.

Asemakaavoitus on käynnistynyt kunnan aloitteesta. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kunnan omistamalla maalla.

### **Tavoite**

Länsi-Kolsan asemakaavan tavoitteena on tarkastella uuden pientalovaltaisen alueen sijoittumista. Kunnan ensisijaisena päämääränä on varmistaa riittävä tonttutuotanto sekä virkistysalueiden ja ulkoilureittien saavutettavuus sekä mahdollistaa Jokelan taajaman kehittymisedellytykset. Huomiota kiinnitetään alueen ekologisen yhteyden säilyttämiseen ja alueen virkistysyhteyksien, sekä kevyen liikenteen reittien suunnitteluun.

### **Kaavaluonnos**

Asemakaavasta on laadittu kaksi luonnosvaihtoehtoa. Jatkosuunnittelussa tutkitaan myös luonnosalueiden yhdistämistä, joka mahdollistaa laajemman pientaloalueen toteuttamisen. Tuusulan kunta omistaa kaava-alueen. Kaavoitus on käynnistetty kunnan aloitteesta.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 50 ha.

Alue on tällä hetkellä rakentamaton.

Kaavaratkaisusta on laadittu kaksi luonnosvaihtoehtoa.

VE 1:ssä rakennusoikeutta on osoitettu 18 406 k-m<sup>2</sup>, mikä mahdollistaisi alueelle n. 347 asukasta.

VE 2:ssa rakennusoikeutta on osoitettu 20 000 k-m<sup>2</sup>, mikä mahdollistaisi alueelle n. 377 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia katujen rakentaminen, ei sisällä vesihuoltoa:

VE 1: 2,5 M€

VE 2: 3,2 M €

Kunnan omistamien tonttien arvo on noin:

VE 1: 3,7 M €

VE 2: 4,2 M €

Tonttien arvot on arvioitu karkeasti vyöhykehinnaston mukaisesti. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä ja/tai vuokraamisesta. Yllämainittujen kustannusten lisäksi kunnalle aiheutuu mahdollisesti kustannuksia hulevesien hallintarakenteesta, sekä puistopoluista, joiden tarve ja kustannusarvio tarkentuvat kaavaehdotukseen.

### **Luonnosvaihtoehtojen vertailu**

VE 1 on vaihtoehtoista taloudellisesti kannattavampi, sillä tonttien myyntituloja kertyy enemmän suhteessa kunnan rakennuttamiin katumetreihin. VE 2 mahdollistaa alueelle suuremman asukasmäärän, mikä vaikuttaa talouteen pitkällä aikavälillä positiivisesti. VE 1 säästää metsää enemmän, joten sen negatiiviset vaikutukset luontoon ovat pienemmät kuin vaihtoehdossa 2. VE 1 sijoittuu suurelta osin pelto-alueelle, minkä maaperä on savea. Savelle rakentaminen vaatii mahdollisesti tukirakenteita, mikä nostattaa rakentamiskustannuksia. VE2 sijoittuu geoteknisesti rakentamiseen paremmin soveltuvalla maaperällä.

VE 2 on hulevesien hallinnan kannalta kannattavampi vaihtoehto. VE 1 sijoittuu valtaojan viereen sekä vain yhdelle valuma-alueelle, suurempien vesimäärien viivyttäminen voi tarkoittaa korkeampia suunnittelu- ja rakennuskustannuksia. Lisäksi vaihtoehdossa 1 tulisi siirtää tai putkittamaa valtaojaa useassa paikassa.

VE2 sijoittuu Päijännetunnelin 200 m suojavyöhykkeelle. Päijännetunnelin molemmin puolin on sovellettava samoja pohjaveden pilaantumisvaaraa ehkäiseviä periaatteita kuin 1-luokan pohjavesialueella, ellei vaarattomuus ole ilmeistä. Alueelle ei tulisi sijoittaa maa- ja kallioperää tai pohjavettä vaarantavaa toimintaa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Raakavesitunneli voi aiheuttaa lisäkustannuksia, mikäli kaava-alueen kallioperän hydraulisista olosuhteista johtuen tunnelia pitää korjata.

VE 1 yhdistyy Ridasjärventiehen sekä Kolsan tiehen, VE 2 yhdistyy Valluntiehen sekä Kolsantiehen. Ridasjärventie on ELY-keskuksen hallinnoima. VE 2:ssa on enemmän kokoojakatua, sillä välimatka Valluntieltä Kolsantieltä on pidempi, kuin Ridasjärventeiltä Kolsantielle, lisäksi VE 2 keskeltä pohjoiseen kulkee kokoojakatu tulevaisuuden laajentamistarpeiden varalta. VE 1 laajentaminen on mahdollista toteuttaa kokoojakatua jatkamalla pohjoiseen.

### Laaditut selvitykset

- Kolsan länsipuolen alueen luontoselvitys, Faunatica 2023
- Länsi-Kolsan hulevesiselvitys, Sitowise 2024

### Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä laaditun kaavaluonnoksen ja laaditut vastineet valmisteluvaiheessa saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin
- asettaa Länsi-Kolsan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luonnoksen MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteiden esittämistä varten.

### Kokouskäsitely

Käsittelyn aikana esittelijä muutti pohjaehdotusta siten, että pohjaehdotukseen lisättiin vaihtoehto 3, joka esiteltiin kokouksessa.

Muutettu pohjaehdotus:

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä laaditut kaavaluonnokset, VE1 ja VE2 sekä kokouksessa esitetyn VE3 - ja hyväksyä laaditut vastineet valmisteluvaiheessa saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin ja päivittää vastineita VE3:n osalta
- asettaa Länsi-Kolsan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luonnokset VE1, VE2 ja VE3 MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten.

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun, jäsen Sorri esitti muutosehdotuksen jäsen Winqvistin kannattamana:

Muutosehdotus: "Esitän, että vaihtoehdot 1 ja 2 laitetaan nähtäville."

Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty kannatettu muutosehdotus, on asia ratkaistava äänestämällä. Kuntakehityslautakunta hyväksyi puheenjohtajan esityksen, että ne, jotka kannattavat muutettua pohjaehdotusta, äänestävät "JAA" ja ne, jotka kannattavat Sorrin tekemään muutosehdotusta, äänestävät "EI".

Suoritettua äänestyksessä annettiin

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- 11 "JAA"-ääntä (Jari Anttalainen, Antti Heikkilä, Sanna Kervinen, Päivö Kuusisto, Arto Lindberg, Mika Mäki-Kuhna, Ringa Prauda-Rydgren, Leena Saukko, Antti Seppälä, Sanna Takala, Mika Timonen)
- 2 "EI"-ääntä (Liisa Sorri, Margita Winqvist)

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 11 jaa-ääntä ja 2 ei-ääntä. Puheenjohtaja totesi muutetun pohjaehdotuksen tulleen kuntakehityslautakunnan päätökseksi.

Sorri ja Winqvist jättivät päätökseen eriävän mielipiteen. Toimitetut kirjalliset perustelut eriävään mielipiteeseen on liitetty pöytäkirjaan.

Käsittelyn aikana pidettiin tauko klo 17.45 -17.55.

### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta päätti

- hyväksyä laaditut kaavaluonnokset, VE1 ja VE2 sekä kokouksessa esitetyn VE3 - ja hyväksyä laaditut vastineet valmisteluvaiheessa saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin ja päivittää vastineita VE3:n osalta
- asettaa Länsi-Kolsan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luonnokset VE1, VE2 ja VE3 MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten.

### **Eriävä mielipide**

Liisa Sorri ja Margita Winqvist jättivät päätökseen seuraavan eriävän mielipiteen:

### **Kuntakehityslautakunta 14.8.2024 § 75**

#### **ERIÄVÄ MIELIPIDE**

Kuntakehityslautakunta päätti asettaa nähtäville Länsi-Kolsan kaavaluonnoksen vaihtoehtojen 1 ja 2 lisäksi vaihtoehdon 3, jossa on yhdistetty vaihtoehdot 1 ja 2. Kaavaehdotusta 3 ei ollut lautakunnan esityslistalla muuten kuin tummennettuna alueena molempien vaihtoehtojen luonnoskartoissa. Se esiteltiin vasta kokouksessa, toki esittelijä toi hyvin esiin myös sen vaihtoehdon huonot puolet.

Vastustimme kaavaluonnoksen VE3 ottamista mukaan, sillä se tuhoaa tarpeettoman paljon metsää ja virkistysaluetta, joka asukkaiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmiin antamien mielipiteiden mukaan on heille tärkeä ja asumisviihtyvyyttä lisäävä asia. Hävisimme äänestyksen 11-2. Lautakunta päätti myös päivittää vastineita mielipiteisiin VE3:n osalta. Miten se on mahdollista, sillä VE3 ei ollut mukana OAS materiaalissa?

Kaavaselostuksessa kerrotaan, että "ratkaisu mahdollistaa uusien pientalojen rakentumisen alueelle ympäröiviä luonto- ja virkistysarvoja säästävällä tavalla". "Huomiota kiinnitetään alueen ekologisen yhteyden säilyttämiseen ja alueen virkistysyhteyksien, sekä kevyen liikenteen reittien suunnitteluun". Mielipiteiden vastauksessa asukkaille vastataan, että "*Kaavaratkaisu säilyttää alueen luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet ja huomioi alueen ekologiset yhteydet*". "Tavoitteena on luoda asuinalue luonnon keskuudessa, jossa on runsaasti

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

*virikistysmahdollisuuksia. Alue sijoittuu siten, että ekologinen yhteys Takojanmetsään ja sen pohjoispuolelle. Nykyiset kunnan ylläpitämät ulkoilureitit pyritään säilyttämään entisellään, uuden kaavan vaatiman tilan puitteissa, myös uusia virikistysalueita ja reittejä tullaan kehittämään suunnittelun yhteydessä". Nämä eivät toteudu vaihtoehdossa 3.*

Vaihtoehtoa 3 perusteltiin sillä, että Jokelaan saadaan kaavoitettua iso määrä omakotitontteja. Kaavoitussuunnitelman kärkihankkeissa on myös Lepola III kaavoitus, jolla myös saadaan lisää omakotitontteja Jokelaan. Tämä alue on pitkälti peltoa, joten miksi hävittää metsää tarpeettoman paljon. Metsät ovat nykytiedon valossa tärkeitä hiilinieluja ja auttavat ilmastomuutoksen torjunnassa. Luonto on tärkeä myös asukkaiden fyysiselle ja henkiselle hyvinvoinnille.

Liisa Sorri, Tuusulan puolesta ry  
Margita Winqvist, Tuusulan puolesta ry

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

## § 76

### Kiinteistön osto, Ruotsinkylä

TUUDno-2024-1554

Valmistelija / lisätiedot:  
Mirka Kekki  
mirka.kekki@tuusula.fi  
Maankäyttöneuvottelija

#### Liitteet

1 Sijaintikartta, KKL 14.8.2024  
2 Kauppakirjaluonnos, Ruotsinkylä, KKL 14.08.2024

Kiinteistön 858-411\*\*\*\*\*omistajan kanssa on neuvoteltu kiinteistön ostosta. Kyseessä on Tuusulan kunnan Ruotsinkylässä sijaitseva kiinteistö, jonka pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan yhteensä 5006 m<sup>2</sup>. Kiinteistö ostetaan rakennuksineen (omakotitalo,lato ja autotalli) sekä liittymineen. Kaupan kohteella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Ruotsinkylä-Myllykylä osayleiskaavassa (voimaantulo 17.8.2016) kiinteistö sijoittuu kokonaisuudessaan maa- ja metsätalousalueelle (MV-1 alueelle). Focus-alueen yleissuunnitelmassa (ei osayleiskaavan mukaista lainvoimaa) kiinteistö sijoittuu tuotannon, varastoinnin ja logistiikan alueelle (T). Kiinteistön eteläpuolelta kulkee Kehä IV:n, eli maantien 152 tievaraus. MAL-sopimuksen mukaan tien suunnittelu käynnistyisi mahdollisesti vuosikymmen vaihteessa. Kiinteistö sijoittuu Focus-alueen osayleiskaavan rajalle, mt 152 eritasoliittymän ramppivarauksen (L) ja teollisuuskortteleiden (T-2) väliseen kainaloon. Kiinteistö rajoittuu kunnan aiemmin hankkimiin maa-alueisiin.

Kauppahinnaksi on neuvoteltu 265 000 euroa. Tuusulan kunnassa käytettävien yleisten periaatteiden ohella ostotarjouksessa on otettu huomioon kiinteistöstä saatu ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan arviointilausunto. Muita tarjoukseen vaikuttavia tekijöitä ovat mm. kohteen kaavatilanne ja tulevaisuuden kehitysmahdollisuudet. Kaupan ehdot on esitetty liitteenä olevassa kauppakirjaluonnoksessa.

Hallintosäännön maankäyttö ja rakentaminen-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 \*\*\*\*\*265 000 euron kauppahinnalla Tuusulan kunnassa sijaitsevan kiinteistön \*\*\*\*\*(kiinteistötunnus 858-411-\*\*\*\*\*), jonka pinta-ala on noin 5006 m<sup>2</sup>
- oikeuttaa kauppakirjan allekirjoittajan tarvittaessa tekemään kauppakirjaan pieniä/teknisluonteisia tarkistuksia ja allekirjoituksellaan hyväksymään lopullisen kauppakirjan.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin

**Tiedoksi**

Asianomistaja, taloushallinto, maankäyttöposti, Mirka Kekki, kaavoitus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

**Kuntakehityslautakunta, § 57,05.06.2024**  
**Kuntakehityslautakunta, § 77, 14.08.2024**

**§ 77**

**Kuntakehitysjohtajan viranhaltijapäätös 22.4.2024 § 51, A-Kruunu Oy, kiinteistön 858-1-8121-1 suunnitteluvaraus, otto-oikeuden käyttäminen**

TUUDno-2024-1125

**Kuntakehityslautakunta, 05.06.2024, § 57**

Valmistelijat / lisätiedot:

Olli-Pekka Mikkonen

olli-pekka.mikkonen@tuusula.fi

tontti-insinööri

Kuntakehitysjohtaja on tehnyt 22.4.2024 § 51 viranhaltijapäätöksen kiinteistön 858-1-8121-1 suunnitteluvarauksesta A-Kruunu Oy:lle. Kuntakehityslautakunnan kokouksessa 8.5.2024 Mika Mäki-Kuhna ehdotti Sanna Kervisen ja Mika Timosen kannattamana kuntakehitysjohtajan kyseisen viranhaltijapäätöksen ottamista kuntakehityslautakunnan seuraavaan kokoukseen käsiteltäväksi. Puheenjohtaja totesi lautakunnan päättäneen äänin 6–5 hyväksyä Mika Mäki-Kuhnan ehdotuksen. Kuntakehityslautakunta päätti ottaa asian käsiteltäväkseen seuraavassa kokouksessa.

Tontin saajan valinta on suoritettu laadullisin perustein. Laadullisia tekijöitä tontinkäyttösuunnitelmissa ovat olleet suunnitelmien sopivuus asemakaavaan, suunnittelun korkea taso sekä Asuntopoliittisen ohjelman mukaisten huoneistojakauma- ja hallintamuotovaatimusten noudattaminen. Huoneistojakaumaan ja hallintamuotoihin liittyvät tiedot on esitetty selkeästi, huoneistojakauma sisältää myös isoimmat perheasunnot (5 h ja keittiö). Tontin saajalla on käytössään riittävät tekniset, taloudelliset ja muut resurssit tontin rakentamiseksi sovituin ehdoin.

Ennen suunnitteluvarauspäätöstä on lisäksi suoritettu Aropellon ja sitä ympäröivän alueen nykyisten asuntojen, vielä toteutumattomien asemakaavojen sekä lähitulevaisuudessa arvioitujen vielä asemakaavoitettavien alueiden hallintamuotojen tarkastelu, jolla on varmistuttu siitä, että kyseessä olevan rakennushankkeen toteutuessa valtion tukemien ARA-asuntojen määrä noudattaa Asuntopoliittisen ohjelman linjauksia tarkastelualueella. Suunnitteluvarauspäätös noudattaa Tuusulan asuntopoliittista ohjelmaa.

Lisätiedot: tontti-insinööri Olli-Pekka Mikkonen p. 040 314 4544

**Ehdotus**

Esittelijä: Arto Lindberg, apulaispormestari

Kuntakehityslautakunta päättää

- että kuntakehitysjohtajan viranhaltijapäätöstä 22.4.2024 § 51 ei kumota.

**Kokouskäsitely**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Mika Mäki-Kuhna ehdotti Sanna Kervisen kannattamana asian palauttamista valmisteluun lisätietojen saamiseksi asiassa. Kuntakehityslautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun.

---

Kokoustauko asiaa käsiteltäessä klo 17:12 - 17:19.

### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun.

---

## **Kuntakehityslautakunta, 14.08.2024, § 77**

Valmistelija / lisätiedot:

Olli-Pekka Mikkonen  
olli-pekka.mikkonen@tuusula.fi  
tontti-insinööri

Kuntakehityslautakunta on päätöksellään 5.6.2024 § 57 palauttanut asian valmisteluun lisätietojen saamiseksi. Lisätietoja pyydettiin Hyrylään valmistuneista kerrostaloasunnoista hallintamuodoittain vuosilta 2021-2023.

Rakennusvalvonnan aineistoista selvitettiin valmistuneet kerrostalorakennukset aikavälillä 2021 - 31.5.2024 ja myönnetyt kerrostalojen rakennusluvut 2021 - 31.5.2024. Aikavälillä 2021 - 31.5.2024 on Hyrylän kerrostalokohteiden asunnoista valmistunut 445 kpl omistusasuntoina, 969 kpl vapaarahoitteisena vuokrana, 260 kpl pitkän korkotuen ARA tuotantona, 92 kpl lyhyen korkotuen ARA tuotantona ja 172 kpl ASO tuotantona. Omistusasumisen kohteissa on asuntoja myös vuokralla, määrästä ei ole tarkkoja tietoja olemassa.

Suunnitteluvarauspäätöstä koskevan hankkeen ei arvioida synnyttävän tai pahentavan hallintamuotojen tasapainoa Aropellon tarkastelualueelle. Asuntopoliittinen ohjelma ohjaa muutoin omistusasumisen painottamista Hyrylän keskusta-alueella ja Rykmentinpuistossa (ml. Puustellinmetsä).

### **Ehdotus**

Esittelijä: Arto Lindberg, apulaispormestari

Kuntakehityslautakunta päättää

- että kuntakehitysjohtajan viranhaltijapäätöstä 22.4.2024 § 51 ei kumota.

### **Kokouskäsitely**

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun, jäsen Mäki-Kuhna esitti muutosehdotuksen jäsen Kervisen kannattamana:

Muutosehdotus: "Pykälän tekstin lukujen perusteella ns. pitkän ARA:n tuotanto on selvästi ylipainossa. MAL-sopimuksen mukaisesti tavoittelemme 10% ns. lyhyttä ARA-tuotantoa ja 10% ns. pitkää ARA-tuotantoa, ja tähän 10%:iin lasketaan mukaan 40v ARA, ASO ja erityisryhmien tuotanto. Tavoiteprosentteja voi laskea MAL-sopimuksen 462 asuntoa per vuosi mukaisesti tai toteutuneen tuotannon mukaisesti. Molemmissa tapauksissa ns. pitkä ARA on merkittävässä ylipainossa ja tästä syystä Hyrylän alueella



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

ei tule hyväksyä pitkän ARAn vuokratuotantoa muutama vuoteen jotta saamme tasapainotettua asuntokannan tavoitteen mukaiseksi. Tarkastelujaksolla ylipaino koko pitkässä ARAssa on 274 tai 238 asuntoa ja pitkässä ARA vuokratuotannossa ylipaino on 181 tai 163 asuntoa. Sijoittumispäätöksiä voi tarkastella eri kunnanosien suhteen, mutta tuotantolukuja ei voi arvioida erikseen Hyrylän keskustan, Mikkolan, ja Rykmentinpuiston alueilla vaan luvut pitää tarkastella koko eteläisen Tuusulan alueella jotta voimme arvioida toteutuuko asuntopoliittisen ohjelman tavoitteet.

Esitän, että kuntakehitysjohdajan viranhaltijapäätös 22.4.2024 § 51 kumotaan koska se on valtuuston hyväksymän asuntopoliittisen ohjelman tavoitteiden vastainen."

Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty kannatettu muutosehdotus, on asia ratkaistava äänestämällä. Kuntakehityslautakunta hyväksyi puheenjohtajan ehdotuksen, että ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta, äänestävät "JAA" ja ne, jotka kannattavat Mäki-Kuhnan tekemään muutosehdotusta, äänestävät "EI".

Suoritettussa äänestyksessä annettiin

- 8 "JAA"-ääntä (Jari Anttalainen, Antti Heikkilä, Päivö Kuusisto, Arto Lindberg, Ringa Prauda-Rydgren, Liisa Sorri, Sanna Takala, Margita Winqvist )
- 5 "EI"-ääntä (Sanna Kervinen, Mika Mäki-Kuhna, Leena Saukko, Antti Seppälä, Mika Timonen)

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 8 jaa-ääntä ja 5 ei-ääntä. Puheenjohtaja totesi pohjaehdotuksen tulleen kuntakehityslautakunnan päätökseksi.

Maankäyttöpäällikkö Päivi Hämäläinen selosti asiaa kokouksessa.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

### **Tiedoksi**

Asianosaiset

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 78

### Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Kaavoituspäällikkö

hankintapäätös:

§ 11 Rakennushistorialliset selvitykset, hankinta, 30.05.2024

§ 14 Viranhaltijapäätös hankinnan keskeyttäminen, 06.08.2024

muu päätös:

§ 13 Tekninen korjaus, Lahelan kampus 3542, 24.06.2024

Kuntakehitysjohtaja

§ 66 YIT Oyj, kiinteistöjen 858-1-8068-9 ja 858-1-8068-10 suunnitteluvarauksen jatkaminen, Suutarintie, Etelä-Tuusula, 05.06.2024

§ 67 Brothers & Co. Oy, kiinteistöjen 858-15-5707-6 ja 858-15-5707-7 suunnitteluvarauksen jatkaminen, Puustellinmetsä, Etelä-Tuusula, 05.06.2024

§ 71 Mrec Logistics Ky, suunnitteluvarauksen jatko korttelissa 5747, Rykmentinportin yritysalue, Etelä-Tuusula, 18.06.2024

§ 72 Plat Kiinteistöt Oy, määräalan osto kiinteistöstä 858-415-3-169 Ylä-Kittelä, Rantatie, 21.06.2024

§ 73 Kiinteistö Oy Hyrylän Kauppakeskus ja Kiinteistö Oy Tuusulan Kunnantalo, yhteisjärjestelysopimus, 10.07.2024

§ 76 Pajala Etelä-Suomi Oy, kiinteistön 858-15-5716-1 suunnitteluvarauksen jatkaminen, Puustellinmetsä, Etelä-Tuusula, 16.07.2024

§ 77 Suostumus rakentamattoman omakotitontin vuokraisuuden edelleen luovuttamiseen ja sopimussakon perimättä jättäminen, 24.07.2024

§ 78 Suostumus rakentamattoman omakotitontin vuokraisuuden edelleen luovuttamiseen ja sopimussakon perimättä jättäminen, 06.08.2024

Maankäyttöpäällikkö

§ 85 Vuokratun kiinteistön myynti, Kellokoski, Pohjois-Tuusula, 14.06.2024

§ 86 Kiinteistön vuokraaminen, Pellavamäki, Etelä-Tuusula, 14.06.2024

§ 87 Kiinteistön myynti, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 17.06.2024

§ 88 Kiinteistön myynti, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 27.06.2024

§ 89 Kiinteistön myynti, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 27.06.2024

§ 90 Kiinteistön vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 09.07.2024

§ 91 Kiinteistön vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 11.07.2024

§ 92 Vuokratun omakotikiinteistön myynti, Puustellinmäki, Etelä-Tuusula, 11.07.2024

§ 93 Yritystontin tontinosan myynti, Ristikiven työpaikka-alue, 12.07.2024

§ 95 Jatke Toimitilat Oy, käyttöluupa kiinteistölle 858-15-9902-4, Rykmentinpuisto, 18.07.2024

§ 96 Kiinteistön vuokraaminen, Pellavamäki, Etelä-Tuusula, 05.08.2024

§ 97 Kiinteistön vuokraaminen, Pellavamäki, Etelä-Tuusula, 05.08.2024

§ 98 Kiinteistön 858-21-6413-8 myynti, Peltokaari, Pohjois-Tuusula, 05.08.2024

§ 99 Ruotsalainen Kristian ja Hanna, kiinteistön 858-12-2610-4 vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 05.08.2024

§ 100 Kiinteistön vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 05.08.2024

Projektipäällikkö

hankintapäätös:

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

§ 1 Focus-alueen röykkiöiden arkeologinen tutkimus, hankinta, 26.06.2024

§ 2 Focus-alueen ympäristöselvitykset, hankinta, 27.06.2024

### **Ehdotus**

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohtaja

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

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## **§ 79**

### **Ilmoitusasiat**

TUUDno-2023-2730

- Tuusulan Itäväylä I, OAS
- Vallunlenkki, OAS päivitys
- Tuusulantie, kaavamuutos nro 3652 on saanut lainvoiman 27.6.2024 ja kaava tulee voimaan 7.8.2024 kuulutuksella
- Lautakuntien yhteinen seminaari järjestetään 18.-19.9.2024 Tallinnassa
- Seuraava kuntakehityslautakunnan kokous pidetään ke 25.9.2024 klo 17 alkaen Rykmentinpuiston ruokalan rakennuksessa
- Seuraava lautakuntien yhteinen infotilaisuus järjestetään ke 16.10.2024 klo 17 Teamsin välityksellä.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohdaja

Kuntakehityslautakunta merkitsee ilmoitusasiat tiedoksi.

### **Päätös**

Kuntakehityslautakunta merkitsi ilmoitusasiat tiedoksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**§ 80**

**Muut asiat**

Ei muita asioita.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Muutoksenhakukielto**

§72, §73, §74, §75, §78, §79, §80

**Muutoksenhakukielto**

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## Oikaisuvaatimus

§76, §77

### Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

#### Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon, ei lueta määräaikaan.

#### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Jos oikaisuvaatimuksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, kirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen, ellei tämä ole asianajaja tai julkinen oikeusavustaja, on liitettävä oikaisuvaatimuskirjelmään valtakirja.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset oikaisuvaatimuksen tekijälle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava oikaisuvaatimuskirjelämä. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

#### Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava Tuusulan kunnalle virka-aikana ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä käyttäen alla olevia yhteystietoja:

Tuusulan kunta, kuntakehityslautakunta

osoite: PL 60, 04301 Tuusula

sähköposti: kirjaamo@tuusula.fi

puh. vaihde: 09 87 181

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä Tuusulan kunnan asiakaspalvelupiste TuusInfoon os. Autoasemankatu 1, 04300 Tuusula.