
Aika 23.10.2024, klo 17:00

Paikka Rykmentinpuisto, kokoustila Everstiluutnantti, Rykmentintie 48

Käsiteltävät asiat

§ 93 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 94 Pöytäkirjan tarkastus

§ 95 Neljännesvuosikatsaus 1.1.-30.9.2024, kuntakehityslautakunta

§ 96 Asuntopoliittinen ohjelma 2030, seuranta vuodelta 2023

§ 97 Hyrrän asemakaavan muutos, kaavanumero 3660, Hyrylä, Hyrrän asemakaavan muutos, kaavanumero 3660, Hyrylä, ehdotuksen nähtäville asettaminen

§ 98 Jokelan kotikirkko, asemakaavan muutos, kaavanumero 3667, Jokela, ehdotuksen nähtäville asettaminen

§ 99 Kehä IV, asemakaava nro 3479, päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja luonnoksen nähtäville asettaminen

§ 100 Asumisen vyöhykehinnoittelu 2025

§ 101 Pitkäaikaisten vuokrasopimusten uusiminen tuottajamuotoisilla tonteilla

§ 102 Tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelma, kuntakehityslautakunta

§ 103 Turvallisemman tilan periaatteet, kuntakehityslautakunta

§ 104 Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

§ 105 Ilmoitusasiat

§ 106 Muut asiat

Osallistujat

Arto Lindberg, puheenjohtaja
Jari Anttalainen, 1. varapuheenjohtaja
Timo Havukunnas, sihteeri
Antti Heikkilä
Sanna Kervinen
Päivö Kuusisto
Mika Mäki-Kuhna
Ringa Prauda-Rydgren
Leena Saukko
Antti Seppälä
Liisa Sorri
Sanna Takala
Mika Timonen
Margita Winqvist
Heidi Hagman, kehittämisspäälikkö
Asko Honkanen, kuntasuunnitteluspäälikkö
Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäälikkö
Mirka Härkönen, Hankekehityspäälikkö
Kalle Ikkela, pormestari
Joel Kosonen, nuorisovaltuuston edustaja
Satu Kuivasto, vt.kansliapäällikkö
Aamu Kurjenpuu
Annina Nuutinen
Anne Olkkola, kaavoituspäälikkö
Vilma Paaer, kaavasuunnittelija
Aarne Partanen, nuorisovaltuuston edustaja
Petteri Puputti, projektipäälikkö
Johanna Seesaro
Pirjo Siren, kuntakehitysjohtaja
Hanna Vesimäki
Anna Yltävä, apulaispormestari

§ 93

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

Ehdotus

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohdaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

§ 94

Pöytäkirjan tarkastus

Kahden pöytäkirjan tarkastajan valinta.

Ehdotus

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohdaja

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Antti Heikkilä ja Leena Saukko.

§ 95

Neljännesvuosikatsaus 1.1.-30.9.2024, kuntakehityslautakunta

TUUDno-2024-409

Valmistelijat / lisätiedot:
Susanna Bärlund
susanna.barlund@tuusula.fi
talouspäällikkö

Liitteet

1 KKL syyskuun osavuosisiraportti 2024, KKL 23.10.2024

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 ennakoidaan vaikuttavan tilikauden tuottojen ja kulujen määriin. Toimialueet raportoivat tavoitteistaan ja taloudestaan palvelualueetasolla, jolta osin seuranta viedään kunnanhallitukseen ja valtuustoon tiedoksi. Palveluuyksikkötasolla seuranta tapahtuu lautakunnissa.

Kuntakehityslautakunnan alaiset palvelualueet ja -yksiköt ovat:

Elinvoima, asuminen ja kehittäminen

- Elinkeinopalvelut
- Asuntopalvelut

Projektitoimisto

- Projektitoimisto
- Focus
- Hyrylän keskusta
- Rykmentinpuisto

Maankäyttö ja paikkatieto

- Maankäyttö
- Paikkatieto

Kaavoitus

Rakennusvalvonta

Käyttötalous

Kuntakehityslautakunnan vuoden 2024 talousarviossa toimintatuotoiksi on vahvistettu 5,745 milj. euroa. Toimintakuluihin on vuodelle 2024 varattu -7,7 milj. euroa. Käyttösuunnitelman mukainen toimintakate (sisältäen valmistuksen omaan käyttöön) on -1,956 milj. euroa. Toimintatuotoista on toteutunut 8,5 milj. euroa (147,3 %). Tuotot koostuvat pääosin 6,1 milj. euron maan myyntivoitoista, 1,3 milj. euron vuokratuotoista ja 0,5 milj. euron rakennusvalvonta- tarkastusmaksutuotoista sekä

maankäyttöön alkuvuonna kirjautuneesta kertaluontoisesta n. 0,25 milj. euron uhkasakko-maksutuotoista. Sen perusteena on ollut rakentamisveloitteen laiminlyönnistä aiheutunut sopimussakkomaksu. Toimintakuluista on toteutunut -5,2 milj. euroa (66,9 %). Merkittävimmät kuluerät ovat henkilöstökulujen -3,3 milj. euron, asiantuntijapalvelujen -0,95 milj. euron ja ICT-palvelujen -0,3 milj. euron sekä rakennusten ja huoneistojen vuokrien -0,2 milj. euron toteumat. Sitovan toimintakatteen toteuma oli 3,3 milj. euroa (-169,2 %). Toimintakuluissa henkilöstökuluja toteutui 66,9 %, mikä johtui täyttämättä olleista avoimista vakansseista.

Kuntakehityslautakunnan toimintatuottojen ennustetaan toteutuvan 0,25 milj. euroa talousarviota pienempinä. Alitus johtuu muiden toimintatuottojen 0,25 milj. euron ylityksestä, kun alkuvuonna toteutui maankäyttöön n. 0,25 milj. euron sakko /uhkasakko, joka on kertaluonteinen. Sakon perusteena oli rakentamisveloitteen laiminlyönnistä aiheutunut sopimussakkomaksu.

Kuntakehityslautakunnan toimintakulujen ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti.

Kuntakehityslautakunnan valtuuston nähden sitovan toimintakatteen arvioidaan toteutuvan 0,75 milj. euroa talousarviota huonompana.

Ehdotus

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohdaja

Kuntakehityslautakunta päättää

- merkitä neljännesvuosiraportin ajalta 1.1.- 30.9.2024 tiedoksi
- ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää hyväksyä kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan neljännesvuosiraportin 1.1. - 30.9.2024.

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

§ 96

Asuntopoliittinen ohjelma 2030, seuranta vuodelta 2023

TUUDno-2022-759

Valmistelijat / lisätiedot:

Mirka Härkönen

mirka.harkonen@tuusula.fi

Hankekehityspäällikkö

Liitteet

1 Asuntopoliittinen ohjelma 2030, seuranta 2023, KKL 23.10.2024

Valmistelijat

Hankekehityspäällikkö Mirka Härkönen (1.6.2024 alkaen), hankekehityspäällikkö Riikka Uusikulku (31.1.2024 asti)

Perustelut

Tuusulan ensimmäinen asuntopoliittinen ohjelma hyväksyttiin valtuustossa 14.11.2022. Ohjelma tuli voimaan 1.1.2023. Ohjelma on työväline asuntopoliittiseen ohjaukseen ja asuntorakentamisen suunnitteluun, ja se kokoaa asumiseen liittyviä tavoitteita.

Asuntopoliittinen ohjelma tarkistetaan valtuustokausittain ja sen toteutumista seurataan vuosittain. Seurattavia asioita ovat muun muassa valmistuneiden asuntojen määrä sekä hallintamuoto-, huoneistotyyppi- ja talotyyppijakaumat. Lisäksi seurataan esimerkiksi ikääntyneiden ja erityisryhmien asumiseen, asumisen ilmastoystävällisyyteen sekä asumisen markkinointiin liittyviä asioita.

Nyt on laadittu ensimmäinen asuntopoliittisen ohjelman seuranta ja se koskee vuotta 2023. Joitakin asioita on raportoitu myös pidemmältä aikaväliltä. Seurannan laatiminen on viivästynyt mm. henkilövaihdoksesta johtuen. Jatkossa seurantaa on tarpeen kehittää mm. tiivistämällä, mittareita kirkastamalla ja saatavilla olevaa dataa tehokkaasti hyödyntämällä.

Vuonna 2023 asuntoja valmistui kaikissa talotyypeissä ja hallintamuodoissa. Myös huoneistojakauma oli monipuolinen. Suurin osa valmistuneista asunnoista sijoittui Rykmentinpuistoon. Kunta saavutti asuntotuotantoa koskevan MAL-tavoitteen. Vuonna 2023 tehtiin runsaasti toimenpiteitä ikääntyneiden asumismahdollisuuksien parantamiseen ja panostettiin myös erityisryhmien asumiseen sekä asumisen ilmastoystävällisyydestä informoimiseen. Asumisen markkinointia tehtiin aktiivisesti sekä omakotitonttien että tuottajamuotoisten tonttien osalta.

Ehdotus

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta päättää

- merkitä asuntopoliittisen ohjelman seurannan vuodelta 2023 tiedoksi
- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että valtuusto päättää merkitä tiedoksi asuntopoliittisen ohjelman seurannan vuodelta 2023.

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

§ 97

Hyrrän asemakaavan muutos, kaavanumero 3660, Hyrylä, Hyrrän asemakaavan muutos, kaavanumero 3660, Hyrylä, ehdotuksen nähtäville asettaminen

TUUDno-2023-1374

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

Liitteet

- 1 Hyrrän laajennus, kaavaselostus, KKL 23.10.2024
- Verkkojulkisuus rajoitettu
- 2 Liite 1 Asemakaavan seurantalomake_3660, KKL 23.10.2024
- 3 Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, KKL 23.10.2024
- 4 Liite 3a asemakaavakartta A3, KKL 23.10.2024
- 5 Liite 3b kaavamääräykset ja -merkinnät, KKL 23.10.2024
- 6 Liite 3c havainneaineisto, KKL 23.10.2024
- 7 Liite 3c havainneaineisto, alustava katualueen hahmotelma Sitowise Oy 2024, KKL 23.10.2024
- 8 Liite 4a Johtokartta, vesihuolto+kaukolämpö, KKL 23.10.2024
- 9 Liite 4b Hyrylän kaupallinen selvitys_Raportti 8.10.2024, KKL 23.10.2024
- 10 Liite 4c 20240220 Liikennemeluselvytys, Hyrylän alue, Tuusula, KKL 23.10.2024
- 11 Liite 4d Tuusulan Hyrylän liikekeskuksen verkollinen toimivuustarkastelu_20190920, KKL 23.10.2024
- 12 Liite 4e Autoasemankatu_ennuste_ja_toimivuus_2-24, KKL 23.10.2024
- 13 Liite 5a Osallistumissuunnitelman julkisen nähtävilläolon aikana saadut mielipiteet ja lausunnot sekä näihin laaditut vastineet, KKL 23.10.2024
- 14 Liite 6a Kesko_Oyj__kaavoituksen_käynnistämissopimusluonnos__KKL__7.6.2023, KKL 23.10.2024
- Verkkojulkisuus rajoitettu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkinen nähtävilläolo

Vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtävilläolosta ilmoitettiin osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella lehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 30 vrk 29.8.-29.9.2023 TuusInfossa (Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa, Autoasemankatu 2, Hyrylä) sekä Tuusulan kunnan verkkosivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet).. Kaavan valmistelijan puhelinpäivystys oli järjestetty 5.9. ja 12.9. 2023 klo 12-16.

Lausunnonantajat kiinnittivät huomiota mm.:

- johdonomistajien ja hankkeeseen ryhtyvän välisiin kustannusjakoihin
- toteutettavan alueen esteettömyyteen
- liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen
- pysäköintipaikkojen riittävyyteen
- hulevesien käsittelytarpeeseen
- pohjavedensuojeluun

Asemakaavaratkaisussa em. seikat otettu huomioon ja sitä valmisteltaessa on selvitetty riittävällä tarkkuudella. Esteetön ympäristö toteutuu Suomen rakennusmääräyskokoelman edellyttämällä tavalla. Liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta on selvitetty ja perustuen selvityksiin osoitettu riittävän liikennealueet. Hulevesien käsittelyn osalta noudatetaan Tuusulassa käytössä olevaa yleistä ohjetta. Pohjaveden määrän osalta ei synny muutosta ja pohjaveden laadun turvaamiseksi on asemakaavaan sisällytetty riittävät määräykset.

Kirjallisia mielipiteitä ei jätetty.

Asemakaavan muutosehdotuksen valmistelun aikana tutkitut vaihtoehtoiset ratkaisut ja laaditut selvitykset

Asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa selvitettiin korttlein kaavaratkaisun osalta eri vaihtoehtoja käyttötarkoituksen, liiketilan rakentamisen, liikennejärjestelyiden osalta. Kortteliin yritettiin sovittaa vaihtoehtoisesti liikerakentamisen ohella Tuusulan pääkirjaston uusia tiloja, mikäli nykyisten tilojen peruskorjaaminen tai jokin muu sijainti ei osoittautuisi paremmaksi. Mahdollisuutta selvittäessä todettiin, että kirjaston sijoittaminen samaan kortteliin tarvoitellen myös hypermarket-luokan liikerakennusta ei ollut mahdollista rajallisen pinta-alan johdosta ja liikenneturvallisuutta vaarantamatta. Tämän ohella tutkittiin Autoasemankadun ja tontin sisäisten liikenne-ratkaisujen osalta sekä olevien liikerakennusten säilyttämisen osalta eri vaihtoehtoja.

Asemakaavan muutosehdotuksen valmistelun tueksi laadittiin mm. liikenteellisiä selvityksiä ja kaupallinen selvitys Hyrylän kaupan kehitysskenaarioihin liittyen.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutos koskee aluetta, joka sijaitsee Hyrylän keskustassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön ja toimistotilojen rakentamisen. Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että keskustaan saadaan uusi hypermarket-kokoluokan myymälä, mikä lisää keskustan kaupallisten palveluiden tarjontaa ja vetovoimaa.

Perustuen yleiskaava 2010:een ja Tuusulan yleiskaava 2040:een ja laadittuihin selvityksiin kortteli 8027 on merkitty keskustatoimintojen korttelialueeksi (C-6), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja toimistotiloja. Perusteena on lisäksi kaupan kilpailun edistäminen. Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan toteuttaminen on käynnissä, mikä johtaa hypermarketin sijoittumiseen Hyrylän keskustaan. Kaupan kilpailun edistämiseksi tavoitellaan vähintään toista hypermarket-luokan toteutusta, minkä tämä asemakaavan muutos mahdollistaa. Olevassa asemakaavassa tontille on osoitettu kerrosalaa 8500 k-m². Tarkoituksena toteutuksen osalta on, että osa olevasta siipirakennuksesta puretaan ja tilalle rakennetaan uudisosa. Säilyvän rakennusosan kerrosala on 3280 k-m² ja uudisosan kerrosala on n. 5200 k-m². Korttelissa 8027 rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella 2950 k-m². Korttelitehokkuus C-korttelialueella on 0,63.

Autoasemankadun ajoneuvoliikenteen nykytilaa ja muutoksia on selvitetty kaavamuutoksen yhteydessä. Kaavaselostuksen liitteenä on laajempi Hyrylän keskusta-alueen liikenteellinen toimivuustarkastelu ja Autoasemankadun liittymien erillinen toimivuustarkastelu. Selvityksen perusteella voidaan todeta, että kaavaratkaisu täyttää MRL:n asettamat edellytykset. Liikenneverkko on toteutettavissa riittävän sujuvaksi ja turvalliseksi. Ajoneuvoliikenteen toimivuutta on tutkittu

mikrosimuloimalla ennustetun huipputunnin liikennettä. Toimivuustarkasteluissa on huomioitu Hyrrään liittyvän kaavamuutoksen lisäksi muut toimintaympäristössä tapahtuvat muutokset maankäytössä ja liikenteessä. Simuloimalla on voitu varmistaa mm. erilaisten liittymävaihtoehtojen toimivuus, pysäkkiratkaisut sekä valitun vaihtoehdon riittävä palvelutaso kaavamuutosalueella ja sitä ympäröivillä kaduilla.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet
- asettaa Hyrrän asemakaavan muutosehdotuksen, kaavanumero 3660, MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

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

§ 98

Jokelan kotikirkko, asemakaavan muutos, kaavanumero 3667, Jokela, ehdotuksen nähtäville asettaminen

TUUDno-2022-1924

Valmistelijat / lisätiedot:
Vilma Paaer
vilma.paaer@tuusula.fi
kaavasuunnittelija

Liitteet

- 1 3667E Kaavakartta 1000, KKL 23.10.2024
- 2 3667E Kaavaselostus, KKL 23.10.2024
- 3 3667E Liitteet 1-2 Seurantalomake ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma, KKL 23.10.2024
- 4 3667E Liite 3 Kuvat ja kartat, KKL 23.10.2024
- 5 3667E Liite 5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet lausunnot ja vastineet, KKL 23.10.2024

Asemakaavan muutos koskee Jokelan ydinkeskustassa Keskustien varrella sijaitsevaa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa voimassa olevan asemakaavan mukaisen käytön lisäksi kirkollisten toimintojen sijoittumisen korttelialueelle. Kaavaratkaisu edistää kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista tukemalla Jokelan keskustan elinvoimaisuutta ja monipuolistamalla alueen palvelutarjontaa.

Alueelle ei osoiteta uutta rakennusoikeutta ja kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Asemakaavan muutos ei vaikuta alueen arvoon.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Jokelan Kotikirkon on mahdollista toimia pysyvästi keskustakorttelissa. Pysyvät tilat mahdollistavat Kotikirkon toiminnan kehittämisen alueella ja tekevät kirkon toiminnasta helpommin saavutettavaa. Erityisesti keskeinen sijainti mahdollistaa kirkolle saapumisen kävellen, pyörällä tai julkisilla kulkuneuvoilla.

Tuusulan kunta omistaa Jokelantien viereen rajautuvan Resiinapolun alueen. Muilta osin kaava-alue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty maanomistajan hakemuksesta ja Tuusulan seurakunnan aloitteesta ja kaavaratkaisun sisällöstä on neuvoteltu hakijan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.11.-11.12.2023 ja asukastilaisuus pidettiin osana Jokelan kuntalaisilta 30.11.2023 Jokelan koulukeskuksella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vastaanotettiin 9 lausuntoa, 7 mielipidettä ja yksi nähtävilläoloajan ulkopuolella saapunut kirje. Mielipiteet ja lausunnot sekä niihin laaditut vastineet on esitetty kokonaisuudessaan liitteessä 5.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat pysäköintipaikkojen määrään, leikkipaikalle kulkemisen turvallisuuteen, E-Osuusliikkeen rakennuksen suojeluarvoihin, kirkossa järjestettävien tilaisuuksien yksityisen luonteen huomioimiseen, osallistamiseen ja esteettömyyteen.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat pysäköintipaikkojen riittävyteen, maanalaiseen pysäköintiin, asematunnelin jatkamiseen Jokelantien ali, kirkossa järjestettävien tilaisuuksien yksityisen luonteen huomioimiseen, kirkonkellojen mahdolliseen meluhaittaan, kirkon sijaintiin ja Jokelan kirkon purkuun.

Palaute on huomioitu kaavatyössä esimerkiksi siten, että alueen pysäköintiin liittyviä kaavamääräyksiä on tarkistettu ja ehdotuksen nähtävilläolon aikana on tarkoitus järjestää asukastilaisuus yhteistyössä seurakunnan kanssa.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet
- asettaa Jokelan kotikirkko, kaavanumero 3667 asemakaavan muutosehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

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

§ 99

Kehä IV, asemakaava nro 3479, päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja luonnoksen nähtäville asettaminen

TUUDno-2019-137

Valmistelijat / lisätiedot:

Petteri Puputti, Aamu Kurjenpuu

petteri.puputti@tuusula.fi, aamu.kurjenpuu@tuusula.fi

projektipäällikkö

Liitteet

- 1 3579L Kehä IV Selostus KKL 23.9.2024
- 2 3579L Kehä IV Asemakaavaluonnos KKL 23.10.2024
- 3 3579L Liite 2 OAS KKL 23.10.2024
- 4 3579L Liite 4.1 Focus-alueen maankäytön yleissuunnitelma KKL 23.10.2024
- 5 3579L Liite 4.2 Etelä-Tuusulan liikenneselvitys KKL 23.10.2024
- 6 3579L Liite 4.3 KTYS Raportti KKL 23.10.2024
- 7 3579L Liite 4.3 KTYS Asemapiirroksat ja poikkileikkaukset KKL 23.10.2024
- 8 3579L Liite 4.3 KTYS Liikenneverkon vaiheistus KKL 23.10.2024
- 9 3579L Liite 4.3 KTYS Karkea massatasekartta KKL 23.10.2024
- 10 3579L Liite 4.3 KTYS Maisema ja katuympäristö KKL 23.10.2024
- 11 3579L Liite 4.4 Luontoselvitysten yhteenvetoraportti 2023 KKL 23.10.2024
- 12 3579L Liite 4.5 Arkeologinen inventointi 2023 KKL 23.10.2024
- 13 3579L Liite 4.6 Focus alueen liito orava selvitys 2024 KKL 23.10.2024.
- 14 3579L Liite 5.1 OAS 2019 palaute ja vastineet KKL 23.10.2024
- 15 3579L Liite 5.2 Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio KKL 23.10.2024

Tiivistelmä

Kehä IV asemakaava ja asemakaavan muutos alue sijaitsee Tuusulan eteläosassa, Helsinki-Vantaan lentoaseman pohjoispuolelle, Tuusulan-väylän (kt 45) ja Myllykyläntien (mt 11463) välisellä alueella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 139 hehtaaria. Kaavan tavoitteena on osoittaa alue pääasiassa teollisuus-, tuotanto-, ja varastoalueeksi sekä toimitila-alueeksi ja mahdollistaa aluetta palvelevan katuverkon ja muun infran rakentaminen sekä voimajohtojen uudelleen sijoittaminen alueella.

Kaava-alue on pääosin kunnan omistuksessa. Kunta on hakenut kahden asemakaavoittamattoman kiinteistön osalta lunastusmenettelyä, joka on vielä kesken. Asemakaavoitetut alueet ovat osittain yksityisessä omistuksessa.

Asemakaavoitus on käynnistynyt kunnan aloitteesta.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 139,2 ha, josta korttelialueita noin 96,8 ha. Kaavaratkaisun kokonaisrakennusoikeus on 484 168 k- m². Asemakaava tuottaa uutta kerrosalaa n. 445 000 k-m², josta teollisuus- ja varistorakennuksia on 443 045 k-m² ja toimitilarakentamista 41 123 k-m². Rakennusoikeus muodostuu tehokkuusluvulla e=0.50. Kaavaratkaisu tuottaa laskennallisesti noin 2500–4000 työpaikkaa toiminnan luonteesta riippuen.

Alueella noudatetaan ohjeellista tonttijakoa.

Kaavan tavoite ja päätökset kaavoituksen taustalla

Asemakaavan laatiminen on yksi kunnanvaltuuston hyväksymän kaavoitussuunnitelman kärkihankkeista.

Kuntastrategian yhtenä keskeisenä tavoitteena on tarjota työpaikkatontteja erinomaisilla liikenneyhteyksillä. Kunnan elinkeinorakenteen monipuolistamista ja työpaikkaomavaraisuuden nostamista tavoitellaan kaavoittamalla yritystontteja Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyyteen ja suunnitellun Kehä IV:n varrelle. Laadullisena tavoitteena on suunnitella omaleimainen ja elinvoimainen työpaikka-alue, joka muodostaa hyvän toiminnallisen kokonaisuuden.

Asemakaavaa laaditaan voimassa olevan Focus-alueen osayleiskaavan ohjausvaikutus ja sitä tarkentavan yleissuunnitelman suunnitteluratkaisut huomioiden. Yleissuunnitelmassa on mm. arvioitu Focus-osayleiskaavan ajantasaisuutta ja hyväksytyt kunnan tavoitteet aluetta koskevan yksityiskohtaisemman suunnittelun lähtökohdaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut ensimmäisen kerran nähtävillä 24.1-28.2.2019 välisenä aikana ja siitä annettiin 12 lausuntoa ja 1 mielipide. Asemakaavallinen suunnittelu pysäytettiin tämän jälkeen Focus-alueen maankäytön yleissuunnitelman laadinnan ajaksi, sillä alueen maankäyttöä katsottiin tarpeelliseksi suunnitella yksittäistä asemakaava-aluetta laajemmin ja samalla Focus-alueen osayleiskaavaa tarkentaen. Tuusulan kunnanhallitus on hyväksynyt yleissuunnitelman kokouksessaan 30.10.2023.

Asemakaavoitus lähti uudelleen liikkeelle alkuvuodesta 2024 ja kaavoituksen käynnistämiseksi järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tämän jälkeen päivitetty ja kaava-alueen rajausta tarkistettu.

Asemakaavaa laaditaan samanaikaisesti toisen Focus-alueelle sijoittuvan Sammonmäki IV asemakaavan muutoksen kanssa. Kehä IV ja Sammonmäki IV kaavat muodostavat yhdessä toiminnallisen kokonaisuuden, mikä tarkoittaa yhteisiä periaatteita etenkin mt 152 liikennetarkistusten, pääkatuverkon sekä voimajohtojen osalta.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia erityisesti katujen ja yleisten alueiden rakentamisen muodossa sekä muun kunnallistekniikan toteuttamisesta. Infrakustannuksista on laadittu kaavaprosessin aikana kustannusarvio. Tekniikan kustannusarvio on noin 26,8 M€. Kustannusarvio ei pidä sisällään tilaaja- ja työmaatehtäviä, eikä mt 152 (Kehä IV) toteutukseen tai nykyisten eritasoliittymien parantamiseen liittyviä kustannuksia. Kustannusarviota päivitetään suunnittelun edetessä. Lisäksi kunnalle aiheutuu maanhankintakuluja.

Tuusulan kunta saa tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta, sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan asemakaavan muutosalueen maanomistajien kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä Kehä IV asemakaavaan vuoden 2019 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet
- asettaa Kehä IV asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä muun luonnosvaiheen valmisteluaineiston MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten.

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

§ 100

Asumisen vyöhykehinnointelu 2025

TUUDno-2024-1414

Valmistelijat / lisätiedot:

Tuija Palkki, Olli-Pekka Mikkonen

tuija.palkki@tuusula.fi, olli-pekka.mikkonen@tuusula.fi

maankäyttöinsinööri, tontti-insinööri

Liitteet

1 Asumisen vyöhykehinnointelu 2025, liite, KKL 23.10.2024

Tuusulan kunnan maapoliittinen ohjelma 2024 hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 27.5.2024 § 53. Maapoliittisen ohjelman mukaisesti kunta voi asemakaavoitettuja alueita hinnoitellessaan käyttää vyöhykehinnastoa. Nykyinen valtuuston 14.11.2022 § 136 päätöksellä voimassa oleva vyöhykehinnasto on voimassa 31.12.2024 saakka, joten uuden vyöhykehinnaston hyväksyminen tulee ajankohtaiseksi. Kunnan tulee hinnoittelussaan käyttää markkina-arvoa luovuttaessaan alueita, jottei kunta julkisena toimijana vääristä kilpailua sisämarkkinoilla. Valtiontukisäännöksiä on sovellettava myös maankäyttösopimuksissa. (KunL 130 §).

Maapoliittisen ohjelman mukaisesti kunnalla on maankäyttösopimusten hinnoittelussa mahdollisuus käyttää ulkopuolisten arvioitsijoiden arvioita. Maankäyttösopimuksissa käytetään joko tämän hinnoittelupäätöksen mukaisia hintoja, tai sopimusalueilta tilataan 1-3 hinta-arviota, jolloin hinnoittelussa käytetään niiden keskiarvoa ja/tai hintahaarukkaa.

Kunnan tavoitteena on, että kunnalla on hallitun kasvun periaatetta noudattamalla vuosittain tarjottavanaan kuntastrategiaa ja talous- ja toimintasuunnitelmaa vastaavat määrät tontteja ja rakennuspaikkoja luovutettavaksi asunto- ja työpaikkarakentamiseen kaikissa keskuksissa, palvelujen kannalta tarkoituksenmukaisilla ja taloudellisesti edullisilla paikoilla. Linjakkaan, pitkäjänteisen maapolitiikan ja tontinluovutuksen edellytyksenä on avoin ja tasapuolinen hinnoittelu.

Tontteja luovutetaan kaikilta myytävissä olevilta alueilta. Luovutuksia suunniteltaessa huomioidaan kaavatilanteen lisäksi kunnan asuntotuotantotavoitteet, kunnallistekniikan aikataulut ja käytettävissä olevat resurssit.

Asuntorakentamiseen tarkoitettujen tonttien vyöhykehinnointelun on tarkoitus olla voimassa kaksi vuotta kerrallaan, ja tarpeen vaatiessa se päivitetään aiemmin.

Hinnoittelun valmistelun tueksi tilattiin hankintana (maankäyttöpäällikön viranhaltijapäätös 13.8.2024 § 101) vyöhykehinta-arviot kesällä 2024 kolmelta kiinteistöarviointikonsultilta, Catella Property Oy:ltä, ArvoLex Oy:ltä ja GEM Property Oy:ltä.

Omakotitonttien hinnoittelu

Omakotitonteille esitetään Kellokoskelle ja Jokelaan yhtä hintavyöhykettä sekä Etelä-Tuusulaan kahta hintavyöhykettä. Voimassa oleviin vyöhykerajauksiin ei esitetä muutoksia. Etelä-Tuusulan vyöhykkeiden numerointi vaihdetaan edellisestä päätöksestä siten, että vyöhyke 1 kuvaa jatkossa arvokkaampaa aluetta, kuten tuottajamuotoisissa tonteissa.

- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 1 arvioiden vaihteluväli oli 600 - 900 €/k-m², vyöhykehinnaksi esitetään 600 €/k-m².
- Etelä-Tuusulan vyöhykkeen 2 arvioiden vaihteluväli oli 400 - 600 €/k-m², vyöhykehinnaksi esitetään 425 €/k-m².
- Kellokosken ja Jokelan arvioiden vaihteluväli oli 150 - 300 €/k-m², hinnaksi esitetään 225 €/k-m².

Kiinteistöarvioiden perusteella omakotitonttien hintoihin ei esitetä muutoksia.

Tuottajamuotoisten tonttien hinnoittelu

Rivitalotonteille ja tuottajamuotoisille pientalotonteille esitetään Kellokoskelle ja Jokelaan yhtä hintavyöhykettä sekä Etelä-Tuusulaan neljää hintavyöhykettä. Voimassa oleviin vyöhykerajauksiin ei esitetä muutoksia.

- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 1 arvioiden vaihteluväli oli 250 - 560 €/k-m², vyöhykehinnaksi esitetään 500 €/k-m².
- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 2 arvioiden vaihteluväli oli 375 - 500 €/k-m², vyöhykehinnaksi esitetään 480 €/k-m².
- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 3 arvioiden vaihteluväli oli 250 - 450 €/k-m², vyöhykehinnaksi esitetään 400 €/k-m².
- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 4 arvioiden vaihteluväli oli 250 - 400 €/k-m², vyöhykehinnaksi esitetään 375 €/k-m².
- Kellokosken ja Jokelan arvioiden vaihteluväli oli 150 - 250 €/k-m², hinnaksi esitetään 160 €/k-m².

Kiinteistöarvioiden perusteella rivitalotonttien ja tuottajamuotoisten pientalotonttien hintoihin ei esitetä muutoksia.

Kerrostalotonteille esitetään Kellokoskelle ja Jokelaan yhtä hintavyöhykettä sekä Etelä-Tuusulaan neljää hintavyöhykettä. Voimassa oleviin vyöhykerajauksiin ei esitetä muutoksia.

- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 1 arvioiden vaihteluväli oli 300 - 490 €/k-m², vyöhykehinnaksi esitetään 350 €/k-m².
- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 2 arvioiden vaihteluväli oli 275 - 375 €/k-m², vyöhykehinnaksi esitetään 320 €/k-m².
- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 3 arvioiden vaihteluväli oli 250 - 390 €/k-m², vyöhykehinnaksi esitetään 300 €/k-m².
- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 4 arvioiden vaihteluväli oli 200 - 350 €/k-m², vyöhykehinnaksi esitetään 275 €/k-m².
- Kellokosken ja Jokelan arvioiden vaihteluväli oli 100 - 200 €/k-m², hinnaksi esitetään 120 €/k-m².

Kiinteistöarvioiden perusteella kerrostalotonttien hintoihin ei esitetä muutoksia.

Kunta pidättää itsellään oikeuden teettää tarvittaessa uuden kohdekohtaisen arvion, jos on syytä olettaa, että tontin arvo poikkeaa merkittävästi vyöhykehinnasta. Jos kunnan tontin luovutuksia suunniteltaessa arvion perusteella määritelty hinta alittaa tämän hinnoittelupäätöksen mukaisen vyöhykehinnan, tuodaan se valtuuston hyväksyttäväksi. Mikäli maankäyttösopimuksen yhteydessä käytetyn erillisen arvion

mukaan määritetty hinta eroaa tämän hinnoittelupäätöksen mukaisesta vyöhykehinnasta, hinta hyväksytään kunnanhallituksessa sopimuksen hyväksymisen yhteydessä.

Vuokrattujen asuintonttien lunastushinta

Vuokralaisella on vuokrasopimuksen ehtojen mukaan oikeus lunastaa tontti omaksi vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olleella myyntihinnalla kolmen vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoitushetkestä lukien. Tämän jälkeen myytävän vuokratontin käypä hinta seuraa luovutettavien tonttien hinnoittelua.

Kunnanvaltuusto päätti 6.4.2020 § 27, että myös tarjouskilpailutontit on mahdollista vuokrata. Tarjouskilpailutonttien vuokra on 5 % tarjotusta kokonaiskauppahinnasta. Vuokrasopimuksen ehtojen mukaan vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti omaksi tarjoamallaan kokonaiskauppahinnalla kolmen vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoitushetkestä lukien. On tarkoituksenmukaista, että tarjouskilpailutonttien lunastushinta kolmen vuoden määräajan umpeuduttua on vähintään alkuperäisen tarjotun kokonaiskauppahinnan mukainen, mutta jos vyöhykehinnon voimassa oleva hinta ylittää tarjotun kokonaiskauppahinnan, käytetään hinnoittelussa lunastushintana vyöhykehintaa.

Etelä-Tuusulassa Pekkolan asemakaava-alueella on asemakaavassa mahdollistettu sivuasunnon rakentaminen erillisen lisärakennusoikeuden perusteella. Sivuasunnon rakentamisen mahdollistavan lisärakennusoikeuden hintana kerrosneliömetriä kohden on pidetty puolta varsinaisen rakennusoikeuden hinnasta lunastushintaa määritettäessä.

Yhteiskäyttöiset LPA- AH-, tms. alueet

Luovutettavaa tonttia varten asemakaavassa merkityt pysäköinti- ja yhteisalueet luovutetaan vastikkeetta, mikäli niille osoitettu rakennusoikeus on enintään 100 k-m².

Mikäli rakennusoikeutta on enemmän kuin 100 k-m², maankäyttöpäällikkö ja kuntakehitysjohtaja toimivaltansa rajojen mukaisesti luovuttaa ja hinnoittelee yhteiskäyttöiset LPA- ja AH-alueet ulkopuolisen hinta-arvioitsijan määrittämällä markkinahinnalla.

Yleisten rakennusten korttelialueet

Kuntakehitysjohtaja ja maankäyttöpäällikkö toimivaltansa rajojen mukaisesti luovuttaa ja hinnoittelee yleisten rakennusten korttelialueet yhden tai useamman ulkopuolisen hinta-arvioitsijan määrittämällä markkinahinnalla.

Taideohjelmat

Voimassa olevien taideohjelmien ehdot huomioidaan tontinluovutuksissa.

Ehdotus

Esittelijä: Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- kannattaa lausuntonaan esitettyä asumisen vyöhykehinnon hinnoittelua
- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä oheisen vyöhykehinnon hinnoittelun. Hinnat tulevat voimaan 1.1.2025 alkaen

- että tuottajamuotoisen tontin varaamisesta tulee suorittaa varausmaksua 5 % kauppahinnasta ja omakotitontin varaamisesta 1000 €. Varausmaksu hyvitetään myyntihinnasta tai vuokrasta. Mikäli varaus peruuntuu varauksen saajan toimesta, varausmaksua ei palauteta
- että tontit voidaan laittaa haettavaksi kiinteähintaisena, laatukilpailulla tai myydä /vuokrata hintatarjouskilpailulla vähintään tämän vyöhykehinnottelupäätöksen mukaisilla hinnoilla
- että asuntotonttien vuokra-aika on 50 vuotta ja vuotuinen vuokra on 5 % kauppahinnasta sidottuna vuokrasopimuksen allekirjoitusvuotta edeltävän kalenterivuoden keskimääräiseen elinkustannusindeksin pistelukuun siten kuin voimassa oleva laki sallii
- että yli 3 vuotta voimassa olleiden kiinteähintaisena vuokrattujen tonttien lunastushinta noudattaa lunastushetkellä kulloinkin voimassa olevaa vyöhykehinnottelua, ellei vuokrasopimuksessa ole muuta sovittu
- että yli 3 vuotta voimassa olleiden tarjouskilpailulla vuokrattujen tonttien lunastushinta on vähintään alkuperäisen tarjouksen mukainen kokonaiskauppahinta tai vyöhykehinta mikäli se ylittää alkuperäisen tarjouksen, ellei vuokrasopimuksessa ole muuta sovittu
- että Etelä-Tuusulassa Pekkolan asemakaava-alueella, jossa asemakaavassa on mahdollistettu sivuasunnon rakentaminen erillisen lisärakennusoikeuden perusteella, sivuasunnon rakentamisen mahdollistavan lisärakennusoikeuden hintana kerrosneliometriä kohden voidaan pitää puolta varsinaisen rakennusoikeuden hinnasta
- että yhteiskäyttöiset LPA- ja AH-alueet, jotka on asemakaavassa osoitettu myytävää/vuokrattavaa tonttia varten luovutetaan vastikkeetta, mikäli niille on osoitettu rakennusoikeutta enintään 100 k-m²
- oikeuttaa maankäyttöpäällikön ja kuntakehitysjohtajan toimivaltansa rajojen mukaisesti luovuttamaan/hinnoittelemaan yleisten rakennusten korttelialueet ja yhteiskäyttöiset LPA- ja AH-alueet, joille on osoitettu rakennusoikeutta yli 100 k-m², ulkopuolisen hinta-arvioitsijan määrittämällä markkinahinnalla
- periä tontin luovutusten yhteydessä kiinteistönmuodostus- ja toimitusmaksuja sopimuskentekohetkellä voimassa olevan valtuuston hyväksymän palveluhinnaston mukaisesti
- periä tonttiliittymän ja tonttikohtaisten vesihuoltojohtojen rakentamisesta aiheutuneet kustannukset tehtyjen rasitesopimusten mukaisesti niiltä kiinteistöiltä, joita asia koskee
- että tämä päätös on voimassa siihen asti, kun uusi vyöhykehinnottelu hyväksytään, kuitenkin enintään 31.12.2026 asti.

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

§ 101

Pitkäaikaisten vuokrasopimusten uusiminen tuottajamuotoisilla tonteilla

TUUDno-2024-1968

Valmistelijat / lisätiedot:

Henrik Virta

henrik.virta@tuusula.fi

maanmittausinsinööri

Liitteet

1 Sijaintikartta, KKL 23.10.2024

Vuosien 2026 -2028 aikana on päättymässä kolmen kerrostalotontin pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset Hyrylässä, Ajomiehentien rakennuskaavan alueella. Kerrostalotonttien uudelleen vuokraaminen edellyttää vuokrausperiaatteiden muodostamista vuokrasopimusta uusittaessa tuottajamuotoisille kerrostalotonteille. Muunlaisten tonttien uudelleenvuokrausperiaatteista päätetään erikseen vuokrasopimusten päättymisten tullessa ajankohtaiseksi. Esimerkiksi ensimmäiset omakotitonttien vuokrasopimukset 5 kpl ovat päättymässä vuonna 2029 ja niiden periaatteet uudelleenvuokraamiseksi tulevat päätettäväksi lähempänä vuokrasopimusten päättymisajankohtia.

Hallintosäännön mukaisesti asemakaavan mukaisten tonttien hinnoittelusta päättää kunnanvaltuusto. Kuntalain (410/2015) 130 §:n mukaisesti kunnan tulee hinnoitella markkinoilla kilpailutilanteessa toimiville tahoille luovuttamansa tuottajamuotoiset tontit markkina-arvon mukaisesti perustuen puolueettoman arvioitsijan arvioon. Menettelytapaa noudattamalla kunta voi varmistua, että kiinteistön luovutukset ovat markkinaehtoisia ja että luovutuksiin ei sisälly kiellettyä valtiontukea.

Valtuusto on 14.11.2022 § 136 päättänyt asumiseen tarkoitettujen tonttien vyöhykehinnoittelupäätöksessä, että asuntotonttien vuokra-aika on 50 vuotta ja vuotuinen vuokra on 5 % kauppahinnasta. Päätös on voimassa siihen asti, kun uusi vyöhykehinnoittelu hyväksytään, kuitenkin enintään 31.12.2024 asti.

Uudelleen vuokrattavat tuottajamuotoiset kerrostalotontit vuosina 2026-2028:

1) Kiinteistö 858-401-11-2, kaavamerkintä AK (asuntokerrostalojen korttelialue).

50 vuoden vuokrasopimus päättyy 9.2.2026. Vuokralainen Lumo Kodit Oy.

Pinta-ala on 4664 m² ja rakennusoikeus 2287 k-m². Sekä pinta-ala ja rakennusoikeus saattavat tarkentua mahdollisen tontin lohkomisen yhteydessä.

Voimassa olevan vyöhykehinnoittelun mukainen (320 euroa / k-m²) kiinteistön kauppahinta: 731 840 euroa

Voimassa olevan vyöhykehinnoittelun mukainen vuosivuokra: 36 592 euroa.

2) Kiinteistö 858-401-11-1, kaavamerkintä AK (asuntokerrostalojen korttelialue).

50 vuoden vuokrasopimus päättyy 31.12.2026. Vuokralainen Lumo Kodit Oy.

Pinta-ala on 4338 m² ja rakennusoikeus 2169 k-m². Sekä pinta-ala ja rakennusoikeus saattavat tarkentua mahdollisen tontin lohkomisen yhteydessä.

Voimassa olevan vyöhykehinnittelun mukainen (320 euroa / k-m²) kiinteistön kauppahinta: 694 080 euroa.

Voimassa olevan vyöhykehinnittelun mukainen vuosivuokra: 34 704 euroa.

3) Kiinteistö 858-401-11-3, kaavamerkintä AK (asuntokerrostalojen korttelialue).

50 vuoden vuokrasopimus päättyy 31.12.2026. Vuokralainen Lumo Vuokratalot Oy.

Pinta-ala on 3369 m² ja rakennusoikeus 1588 k-m². Sekä pinta-ala ja rakennusoikeus saattavat tarkentua mahdollisen tontin lohkomisen yhteydessä.

Voimassa olevan vyöhykehinnittelun mukainen (320 euroa / k-m²) kiinteistön kauppahinta: 508 160 euroa.

Voimassa olevan vyöhykehinnittelun mukainen vuosivuokra: 25 408 euroa.

Ehdotus

Esittelijä: Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että valtuusto päättää

- että tuottajamuotoisten kerrostalotonttien vuokrasopimusten uusimisessa noudatetaan vuokraushetkellä kulloinkin voimassa olevan asumisen vyöhykehinnittelupäätöksen mukaisia kerrostaloasuntotontin vuokrausperiaatteita. Voimassa olevassa vyöhykehinnittelussa on esitetty vuokra-ajaksi 50 vuotta ja vuotuiseksi vuokraksi 5 % kauppahinnasta.
- että tuottajamuotoisten kerrostalotonttien vuokrasopimusten uusimisessa noudatetaan vuokraushetkellä kulloinkin voimassa olevan asumisen vyöhykehinnittelupäätöksen mukaista kerrostalotontin vyöhykehinnittelua. Muilta osin vuokrasopimusehdoissa käytetään kunnan tavanomaisia maanvuokrasopimusehtoja.

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

Tiedoksi

Lumo Kodit Oy, Lumo Vuokratalot Oy, maankäyttö

§ 102

Tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelma, kuntakehityslautakunta

TUUDno-2024-1637

Valmistelijat / lisätiedot:
Hanna Vesimäki, Heidi Hagman
heidi.hagman@tuusula.fi
kehittämispäällikkö

Liitteet

1 Toiminnallisen tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelman luonnos 2025, KKL
23.10.2024

Kunnilla on lakisääteinen velvollisuus laatia toiminnallinen tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelma. Suunnitelman tarkoituksena on edistää asukkaiden, palvelujen käyttäjien, henkilöstön ja luottamushenkilöiden yhdenvertaisuutta kunnan toiminnassa. Tasa-arvoa ja yhdenvertaisuutta koskevien lakien mukaan kunnan on edistettävä niitä viranomaisena, palveluntarjoajana, koulutuksen järjestäjänä ja työnantajana. Kunnan ohella velvoite koskee kuntayhtymiä ja kuntaomisteisia yhtiöitä ja -liikelaitoksia. Tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelmassa tarkastellaan sitä, miten kunnan toiminta vaikuttaa eri ihmisryhmiin ja yksilöihin, miten yhdenvertaisuus toteutuu ja millaisia toimenpiteitä kunnassa tehdään tasa-arvon ja yhdenvertaisuuden toteutumiseksi. Suunnitelmaan valitut kehittämistoimenpiteet tulee suhteuttaa käytettävissä oleviin resursseihin. Koska suunnitteluprosessi on jatkuva, organisaatio voi painottaa tiettyjä alueita päivittyvissä suunnitelmissaan. Tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelmaa toteuttaa koko kuntaorganisaatio.

Tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelman laadinnan eteneminen

Tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelman laadinta käynnistyi vuonna 2023. Suunnitelmaluonnos on laadittu osallistuvassa prosessissa ja vuoropuhelussa toimialueiden johtoryhmien ja vaikuttamistoimielinten (nuorisovaltuusto ja neuvostot) kanssa. Luonnos on koottu poikkihallinnollisena yhteistyönä eri toimialueiden kanssa.

Tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelma on lautakuntien käsittelyssä lokakuussa, minkä jälkeen se etenee hallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi alkuvuodesta 2025.

Tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelman rakenne ja tavoitteet

Tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelman toimenpiteiden määrittely perustuu valmistelun aikana havaittuihin kehittämistarpeisiin. Suunnitelmassa kerrotaan ensin valtakunnallisista velvoitteista ja tavoitteista sekä keskeisistä termeistä, suunnitelman valmistelusta ja kunnan muista tasa-arvoon ja yhdenvertaisuuteen liittyvistä asiakirjoista sekä tasa-arvon ja yhdenvertaisuuden edistämisen tarpeesta ja hyödyistä. Sen jälkeen esitellään tasa-arvon ja yhdenvertaisuuden edistämiseen tähtäävät kuntatasoiset ja toimialuekohtaiset toimenpiteet. Lopuksi kerrotaan toimenpiteiden toteutumisen raportoinnista, arvioinnista ja jatkokehittämisestä.

Ehdotus

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta päättää

- merkitä tiedokseen Tuusulan tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelman
- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että valtuusto päättää hyväksyä kunnan tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelman.

§ 103

Turvallisemman tilan periaatteet, kuntakehityslautakunta

TUUDno-2024-1637

Valmistelijat / lisätiedot:
Hanna Vesimäki, Heidi Hagman
heidi.hagman@tuusula.fi
kehittämisspällikkö

Liitteet

1 Turvaisemman tilan periaatteet, luonnos, KKL 23.10.2024

Tasa-arvoa ja yhdenvertaisuutta koskevien lakien mukaan kunnan on edistettävä niitä viranomaisena, palveluntarjoajana, koulutuksen järjestäjänä ja työnantajana. Turvaisemman tilan periaatteet ovat käytännön työkalu kunnioittavan ja syrjimättömän ilmapiirin luomiseen. Jokaisella on oikeus tuntea olonsa turvaiseksi ja tulla kunnioittavasti kohdeiluksi kunnan työpaikoilla, toimielimissä, palveluissa, tilaisuuksissa ja tapahtumissa. Periaatteisiin sitoutumalla jokainen voi luoda osaltaan avointa ja kunnioittavaa ilmapiiriä. Erityisesti julkisissa tilaisuuksissa ja tapahtumissa on epätodennäköistä, että jokainen kokisi olonsa turvaiseksi. Turvaisemman tilan periaatteiden käyttönotolla tavoitellaan sitä, ettei kenenkään tarvitsisi pelätä syrjintää tai häirintää, vaan jokainen voisi luottaa kaikkien sitoutuvan yhteisiin pelisääntöihin. Syrjinnän ja häirinnän ennaltaehkäisy edistää ihmisten välistä luottamusta ja hyvinvointia sekä lisää kunnan elin- ja vetovoimaa. Eriarvoisuuden kokemukset puolestaan vaikuttavat muun muassa terveyteen sekä turvaisuuden ja luottamuksen kokemuksiin. Avoimissa ja turvaisissa tiloissa ihmiset voivat saada toisiltaan myönteistä palautetta, ideoita ja kiitosta.

Turvaisemman tilan periaatteiden laadinnan eteneminen

Turvaisemman tilan periaatteiden laadinta käynnistyi vuonna 2023. Periaateluonnos on laadittu osallistuvassa prosessissa ja vuoropuhelussa toimialueiden johtoryhmien ja vaikuttamistoimielinten (nuorisovaltuusto ja neuvostot) kanssa.

Turvaisemman tilan periaatteet ovat lautakuntien käsittelyssä lokakuussa tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelman yhteydessä. Sen jälkeen asia etenee hallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi alkuvuodesta 2025.

Turvaisemman tilan periaatteiden rikkomiseen puuttuminen

Mikäli kunnan tapahtumaan, tilaisuuteen tai palveluun osallistuva henkilö kokee häirintää tai syrjintää, hän voi ilmoittaa asiasta nimetyille häirintäyhdyshenkilölle tai kirjallisesti häirintäilmoituslomakkeella. Kunnanhallituksen ja -valtuuston toiminnassa häirintäyhdyshenkilöinä toimivat kansliapäällikkö ja henkilöstöjohtaja (luottamustoimielinten eettiset ohjeet ja toimielinten pelisäännöt). Muiden luottamustoimielinten ja vaikuttamistoimielinten työskentelyssä häirintäyhdyshenkilönä toimii paikalla oleva kunnan henkilöstö (luottamustoimielinten eettiset ohjeet ja toimielinten pelisäännöt sekä ohje epäasiallisen käytöksen käsittelyyn). Jatkuva palvelutoiminnassa häirintäyhdyshenkilönä toimii paikalla oleva kunnan henkilöstö. Suuriin tapahtumiin/tilaisuuksiin nimetään kaksi häirintäyhdyshenkilöä. Jos häirintäyhdyshenkilöä ei ole nimetty tapahtumalle

/tilaisuudelle, voi häirinnästä ilmoittaa paikalla olevalle kunnan henkilöstölle. Kunnan palvelussa ja tapahtumissa/tilaisuuksissa koetusta häirinnästä voi aina ilmoittaa myös sähköisellä häirintäilmoituslomakkeella tai paperisella lomakkeella Tuusinfossa. Tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelman hyväksymisen myötä tulee sovittavaksi käytännöt häirintäyhdyshenkilöiden nimeämisestä ja häirintäilmoitusten käsittelystä.

Turvallisemman tilan periaatteisiin sitoutuminen

Turvallisemman tilan periaatteita noudatetaan kaikissa kunnan tiloissa, päivittäisessä palvelutoiminnassa, tilaisuuksissa ja tapahtumissa. Periaatteista viestitään kunnan henkilöstön ja asiakkaiden lisäksi aktiivisesti erilaisille yhteistyökumppaneille ja palveluntuottajille, kuten liikuntapalveluissa urheiluseuroille ja kulttuuripalveluissa taiteilijoille. Yhteistyön ja kunnan avustusten myöntämisen edellytyksenä on, että kunnan yhteistyökumppani tai avustuksen vastaanottaja sitoutuu periaatteisiin ja tiedottaa niistä asiakkailleen.

Ehdotus

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta päättää

- merkitä tiedokseen Tuusulan turvallisemman tilan periaatteet.
- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että valtuusto päättää hyväksyä kunnan turvallisemman tilan periaatteet.

§ 104

Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Elinvoimajohtaja

hankintapäätös:

§ 2 Focus-alueen ja Kiila-Kiertolan profilointityö, konsulttipalvelu tilaus, 07.10.2024

Kuntakehitysjohtaja

§ 95 Puistokylän asemakaavatyön hankinta, lisätyö 3, 04.10.2024

henkilöstöpäätös:

§ 87 Maankäyttöinsinöörin virkaan valinta, 16.09.2024

§ 90 Virkamatka EKK syysopintomatka nro 17 Canmos 3.-5.10.2024, 26.09.2024

§ 93 Virkavaalin vahvistaminen, maankäyttöinsinööri, 08.10.2024

muu päätös:

§ 88 LBL Kodit Oy, kiinteistön 858-15-5708-2 suunnitteluvaraus, Puustellinmetsä, Etelä-Tuusula, 24.09.2024

§ 89 Logian 1 Ky, yritystontin myynti korttelissa 5520, Sulan työpaikka-alue III, Etelä-Tuusula, 24.09.2024

§ 91 Nummenraitti, kiinteistön myynti, Etelä-Tuusula, 01.10.2024

§ 92 Jatke Toimitilat Oy, suunnitteluvaraus, Rykmentinportin yritysalue, Etelä-Tuusula, 03.10.2024

Maankäyttöpäällikkö

§ 110 Saariniemi Sanna ja Ari, kiinteistön 858-12-2605-7 myynti, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 17.09.2024

§ 111 Kilpeläinen Elisa ja Ruutiainen Lari-Pekka, kiinteistön 858-8-8526-3 vuokraaminen, Pellavamäki, Etelä-Tuusula, 17.09.2024

§ 112 Heinonen Hanna ja Tommi, kiinteistön 858-8-8526-4 myynti, Pellavamäki, Etelä-Tuusula, 17.09.2024

§ 113 Kaavatontit 858-12-2613-1, 2 ja 3, rasitesopimus hulevesijohtoa varten, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 18.09.2024

§ 114 Frisbeegolfclub Hyrylä ry, käyttöoikeussopimus kiinteistöjen 858-401-9-2, 858-401-13-0 ja 858-401-5-453 alueilla, Rykmentinpuisto, 20.09.2024

§ 115 Kuljetus R. Stenvall Oy, maa-alueen vuokraus kiinteistöistä 858-401-3-81, 858-401-9-2 ja 858-401-13-0, Hyrylä, 20.09.2024

§ 119 Nguyen Khanh ja Duong Anh, kiinteistön 858-12-2609-3 myynti, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 01.10.2024

§ 120 Kettumäki Janne, kiinteistön 858-11-2261-7 vuokraaminen, Lahelanpelto, Etelä-Tuusula, 01.10.2024

§ 121 Ararat Finland Oy, tontin 858-11-2211-9 myynti, Ristikiven työpaikka-alue, Etelä-Tuusula, 03.10.2024

§ 122 Puunkaato palvelu O & L Oy, maa-alueen vuokraus kiinteistöstä 858-405-55-2 Kalliola, Rykmentinpuisto, 09.10.2024

§ 123 Kiinteistön 858-12-2605-5 vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 09.10.2024

§ 124 Peab Industri Oy, maa-alueen vuokraus kiinteistöstä 858-411-7-74 Stenbacka 2, Ruotsinkylä, 09.10.2024

§ 125 Social Padel Oy, maa-alueen vuokraus kiinteistöstä 858-401-3-326, 09.10.2024

Ehdotus

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohtaja

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

§ 105

Ilmoitusasiat

TUUDno-2023-2730

Nähtävillä olevat kaavoituksen asiat:

- Vanhakylän aurinkovoimalan osayleiskaava (nro 2038), OAS. Kuulutusaika 10.10.2024 - 11.11.2024
- Sammonmäki IV, asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaava nro 3508. Kuulutusaika 10.10.2024 - 10.11.2024
- Länsi-Kolsa, asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3511. Kuulutusaika 2.10.2024 - 1.11.2024

Kaavoituksen voimaantulo kuulutukset:

- Harjulan asemakaavamuutos 3596 voimaantulo kuulutus 11.9.2024
- Seppäinpuisto asemakaavan muutos nro 3646. Kuulutus 4.9.2024
- Resiinakuja, asemakaavamuutos 3668 voimaantulo kuulutus 21.8.2024
- Tuusulantie, kaavamuutos nro 3652, voimaantulo kuulutus 7.8.2024

Seuraava lautakuntien TEAMS yhteisinfo on ke 13.11.2024 klo 17 alkaen

Seuraava kuntakehityslautakunnan kokous on ke 20.11.2024 klo 17 alkaen Rykmentinpuiston Everstiluutnantti kokoustilassa.

Ehdotus

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohdaja

Kuntakehityslautakunta merkitsee ilmoitusasiat tiedoksi.

§ 106

Muut asiat

Maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimuksen tilannekuva / Pirjo Sirén