

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta

Ikäihmisten neuvosto

Kasvatus- ja sivistyslautakunta

Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta

Keskusvaalilautakunta

Konsernijaosto

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Kunnanhallitus

Kuntakehityslautakunta

Lapsi- ja perheasiainneuvosto

Nimistötoimikunta

Rakennusvalvontajaosto

Sosiaali- ja terveyslautakunta

## Kuntakehityslautakunta, kokous 26.10.2022

### § 92 YIT Suomi Oy, asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen päivitys, Focus-alue

TUUDno-2022-2029

Valmistelija

Tuija Palkki, maankäyttöinsinööri,  
tuija.palkki@tuusula.fi

#### Perustelut

Kunta on 3.6.2013 allekirjoittanut sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämistä Lemminkäinen Oyj:n kanssa Focus-alueella. Lemminkäinen Oyj sulautui YIT Oyj:n vuonna 2018. Asemakaavoitusta on viety eteenpäin nimellä Focus-liikekeskus asemakaava ja asemakaavan muutos (3508). Asemakaava on ollut viimeksi nähtävillä luonnoksena 16.4.–29.5.2015. Asemakaavamuutos on yhä vireillä, mutta sitä ei ole edistetty aktiivisesti lähivuosina. Asemakaavatyö on käynnistymässä uudelleen, ja sen myötä on ajankohtaista päivittää asemakaavoituksen käynnistämissopimusta. Sopijapuolten kesken on neuvoteltu liitteenä esitetyn mukainen sopimuksen päivitys.

Uusi sopimusluonnos eroaa voimassaolevasta kaavan tavoitteiden osalta. Vanhassa tavoiteltiin sopimusalueelle liikekeskusta, kun nyt alueelle tavoitellaan kaupallisten toimintojen lisäksi myös

#### KÄSITELTÄVÄT ASIAT

§ 85 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 86 Pöytäkirjan tarkastus

§ 87 Asuntopoliittinen ohjelma 2030

§ 88 Asemakaavan muutos Vanutehdas kaava nro 3601

§ 89 Palveluiden järjestämistä ja palveluverkkoa koskeva suunnitelma, kuntakehityslautakunta

§ 90 Neljännesvuosikatsaus II, tammi-syyskuu 2022, kuntakehityslautakunta

§ 91 Arviointikertomus 2021, kuntakehityslautakunnan selvitys

§ 92 YIT Suomi Oy, asemakaavoituksen

Tarkastuslautakunta	tuotanto- ja varastointitoimintoja vielä keskeneräisen Focus-alueen yleissuunnitelman mukaisesti.	käynnistämisso- pimuksen päivitys, Focus- alue
Tekninen lautakunta	Maanomistaja omistaa kiinteistöt Stenbacka 858-411-30-0, Sampo 858-411-7-70, Kinis 858-411-7-66, Niittymäki 2 858-411-7-11, Sammonkorpi 858-411-7-68, Metsänreuna 858-411-7-45, Sammonkangas 858-411-7-72, Lillmalm 858-411-7-54 ja Koivulehto 858-411-18-26, yhteispinta-alaltaan noin 47,20 ha.	§ 93 Neitoperho, asemakaavan muutos nro 3642, hyväksyminen
Valtuusto	Lisäksi sopimusalueessa on mukana kunnan omistamat kiinteistöt Artesaani 858-411-7-73, Muinaismäet 858-411-7-69, Stenbacka 2 858-411-7-74, Jussila 2 858-411-7-12, Peltomäki 858-411-10-19, Niittypelto 858-411-10-21 ja Niittymäki 858-411-10-22.	§ 94 Kaavoitussuunni- telma 2023- 2026
Valtuustoasiain valmistelutoimi- kunta		§ 95 Viranhaltijoiden päätösten otto- oikeus
Vammaisneuvo- sto		§ 96 Ilmoitusasiat
Vesihuoltoliikel- aitoksen johtokunta		§ 97 Muut asiat
Veteraanitoimi- kunta	<p>Asemakaavan muutoksen tavoitteena kunnalla on alueen tehokkaampi rakentaminen, rakentamisen käynnistäminen ja asemakaavojen ajantasaistaminen rakentamisen mahdollistamiseksi ylempiasteiset suunnitelmat huomioiden. Asemakaavat tulee muuttaa Focus-alueen yleissuunnitelman mukaisesti niin, että kaavamuutoksilla mahdollistetaan Focus-alueen länsi- ja keskiosien kehittämisedellytykset. Erityisesti kaavalla tulee mahdollistaa itä-länsi suuntaisen pääkatuyhteyden toteuttaminen ns. Focus-retailparkin eritasoliittymästä Finavian liittymään sekä huomioida vaiheittain rakentuvan kunnallistekniikan tilavaraukset. Lisäksi suunnittelussa tulee osoittaa tilavaraukset mahdollisille voimalinjasiirroille. Rakentamisen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota risteysalueilla ja muilla näkyvillä paikoilla.</p> <p>Maanomistaja vastaa sopimusalueen osalta asemakaavan laatimisesta aiheutuvista kustannuksista ja asemakaavan valmistelun yhteydessä vaadittavien selvitysten ja suunnitelmien kustannuksista sekä hankesuunnittelussa käyttämänsä konsultin kustannuksista. Kunta osallistuu omiin tarpeisiinsa liittyvien selvitysten kustannuksiin (esim. voimalinja- ja liikenne)</p>	

sekä laajemmin Focus aluetta palvelevien palvelusten kustannuksiin. Kunta ohjaa ja johtaa suunnittelua.

Asemakaavasta sopijapuolille koituvan hyödyn sekä kaavan toteuttamiskustannusten jako tapahtuu myöhemmin tehtävän maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisen maankäyttösopimuksen mukaisesti. Maankäyttösopimus laaditaan maankäyttösopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevien Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksymien sopimusperiaatteiden mukaisesti.

## Päätösehdotus

Esittelijä

Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö,  
paivi.hamalainen@tuusula.fi


Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä liitteenä olevan sopimuksen, jolla sovitaan asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen päivittämisestä
- oikeuttaa allekirjoittajan tekemään sopimukseen tarvittavat vähäiset muutokset ja allekirjoituksellaan hyväksymään lopullisen sopimuksen.

## Tiedoksi

asianosaiset, maankäyttö, kaavoitus

## Liitteet

 YIT Suomi Oy, asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen päivitys, luonnos, KKL 26.10.2022.pdf (pdf, 735 kt)

Kuuntele YIT Suomi Oy, asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen päivitys, luonnos, KKL 26.10.2022.pdf 