

Kuntakehityslautakunta**Aika** 29.10.2025 klo 17:00 -**Paikka** Rykmentinpuisto, kokoustila Everstiluutnantti, Rykmentintie 48**Käsiteltävät asiat**

Asia	Otsikko	Sivu
94	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	3
95	Kokouksen työjärjestyksen hyväksyminen ja pöytäkirjan tarkastajien valinta	4
96	Neljännesvuosikatsaus 1.1.-30.9.2025, kuntakehityslautakunta	6
97	Huurrekuja II (3676, Maantiekylä) asemakaavamuutoksen ehdotuksen nähtäville asettaminen	8
98	Amerin (kaavanumero 3628, Sula) asemakaavamuutoksen OAS:n ja luonnoksen nähtäville asettaminen	10
99	Hyökkälän Väinöläntien (kaavanumero 3669, Hyrylä) asemakaavamuutoksen luonnoksen nähtäville asettaminen	14
100	Puistokylän asemakaavan (kaavanumero 3589, Rykmentinpuisto ja Sula) hyväksyminen	17
101	Toimielimen alaisten viranhaltijoiden päätösten valvonta	20
102	Ilmoitusasiat	22
103	Muut asiat	23

Osallistujat

Läsnä

Nimi

Anttalainen Jari
Mäkinen Sakari
Koivu Juha
Salmi Lilli
Kervinen Sanna
Kuusisto Päivö
Ruislehto Kirsi
Syvälahti Roope
Räsänen Jari
Nieminen Eeva-Liisa
Takala Sanna
Winqvist Margita
Sorri Liisa
Olkkola Anne
Juhola Petri
Havukunnas Timo
Suominen Alina
Hämäläinen Päivi
Bärlund Susanna
Lustman Vili
Määttä Jouni
Saarela Roosa
Nätynki Miia
Olyseyi Ewa
Vaherlehto Eemi
Immonen Jari
Mellin Janne
Lindberg Arto
Oksanen Annaliisa

Tehtävä

puheenjohtaja
varapuheenjohtaja
jäsen
jäsen
jäsen
jäsen
jäsen
jäsen
jäsen
jäsen
jäsen
jäsen
jäsen
esittelijä
esittelijä
sihteeri
nuorisovaltuuston edustaja
esittelijä
viranhaltija
viranhaltija
viranhaltija
viranhaltija
viranhaltija
nuorisovaltuuston edustaja
tarkastuslautakunnan edustaja
tarkastuslautakunnan edustaja
pormestari
apulaispormestari
kansliapäällikkö

Kuntakehityslautakunta

29.10.2025

94**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

Kuntakehityslautakunta 29.10.2025

Asiaselostus

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

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

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

Esittelijä**Päätösehdotus**

Puheenjohtaja päättää todeta kokouksen läsnäolijat sekä kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kuntakehityslautakunta

29.10.2025

95**Kokouksen työjärjestyksen hyväksyminen ja pöytäkirjan tarkastajien valinta**

Kuntakehityslautakunta 29.10.2025

Asiaselostus

Kokouksen työjärjestyksen hyväksyminen ja pöytäkirjan tarkastajien valinta

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

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

Hallintosäännön 132 § mukaan pöytäkirja tarkastetaan toimitellimen päättämällä tavalla.

Läsnäolo- ja puheoikeus kuntakehityslautakunnan kokouksissa

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

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

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

Esittelijä**Päätösehdotus**

Kuntakehityslautakunta päättää

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

Päätös

Kuntakehityslautakunta

29.10.2025

96**Neljännesvuosikatsaus 1.1.-30.9.2025, kuntakehityslautakunta**

Kuntakehityslautakunta 29.10.2025

858/02.02.02/2025

Valmistelija

Bärlund Susanna etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Valtioneuvosto on antanut kuntalain nojalla asetukset kunnan taloutta koskevien tietojen toimittamisesta (524/2021) sekä annetun asetuksen 12 ja 13 §:ssä on säännökset kunnan neljännes- ja puolivuosisikausten sisällöstä ja niiden laadinnassa noudatettavista tilinpäätösperiaatteista. Neljännesvuosisikaussuorituksessa 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 palvelualueitasolla, jolta osin seuranta viedään kunnanhallitukseen ja valtuustoon tiedoksi. Palveluyksiköitasolla seuranta tapahtuu lautakunnissa.

Kuntakehityslautakunnan alaiset palvelualueet ja -yksiköt ovat:

Kehittäminen ja hallinto

- Kehittäminen ja hallinto

Elinvoima, asuminen ja kehittäminen

- Elinkeinopalvelut
- Maahanmuuttaja- ja työllisyyspalvelut
- Nuorten aikuisten palvelut
- Asuntopalvelut

Projektitoimisto

- Projektitoimisto
- Focus-projektit
- Hyrylän keskusta
- Rykmentinpuisto- taseyksikkö

Maankäyttö ja paikkatieto

- Maankäyttö
- Paikkatieto

Kaavoitus

- Kaavoitus

Rakennusvalvonta

- Kaavoitus

Kuntakehityslautakunnan vuoden 2025 muutetussa talousarviossa toimintatuotoiksi on vahvistettu 6,66 miljoonaa euroa. Toimintakuluihin on vuodelle 2025 varattu –15,94 miljoonaa euroa. Käyttösuunnitelman mukainen toimintakate on –9,28 miljoonaa euroa. Toimintatuotoista on toteutunut 6,3 miljoonaa euroa (93,90 prosenttia). Tuotot koostuvat pääosin valtion avustuksista ja korvauksista n. 1,3 miljoonaa euroa, maa- ja vesialueiden vuokrista n. 1,6 miljoonaa euroa, rakennusvalvonnan maksutuotoista 0,6 miljoonaa euroa sekä käyttöomaisuuden myyntivoitoista 0,7 miljoonaa euroa. Lisäksi maankäyttö ja kehittämiskorvauksia on tuloutettu arvion perusteella 1,8 miljoonaa euroa (50 prosenttia talousarvioluvusta). Toimintakuluista on toteutunut -10,6 miljoonaa euroa (66,40 prosenttia). Merkittävimmät kuluerät olivat henkilöstökulujen -3,9 miljoonaa euron, asiantuntijapalvelujen -1,4 miljoonaa euron, työttömyystukien kunnan rahoitusosuuden -2,5 miljoonaa euron, muiden yhteistoimintaosuuksien 1,7 miljoonaa euron toteumat. Sitovan toimintakatteen toteuma oli -4,3 miljoonaa euroa (46,70 prosenttia).

Maan myyntitulojen ennustetaan toteutuvan 6,5 miljoonaa euroa, eli 7,0 miljoonaa euroa talousarviota heikompana. Lisäksi rakennusvalvonnan lupatuottojen ennustetaan toteutuvan 0,25 miljoonaa euroa talousarviota suurempina. Toimintakulujen ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisina.

Esittelijä

vt. kuntakehitysjohdaja Juhola Petri

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan tammi-syyskuun neljännesvuosiraportin seurannan palveluyksikötasolla
- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan tammi-syyskuun neljännesvuosiraportin.

Päätös

Liitteet

Numero Otsikko

1 KKL syyskuun osavuositarkastus 2025, KKL 29.10.2025

Kuntakehityslautakunta

29.10.2025

97

Huurrekuja II (3676, Maantiekylä) asemakaavamuutoksen ehdotuksen nähtäville asettaminen

Kuntakehityslautakunta 29.10.2025

106/10.02.03/2025

Valmistelija

Saarela Roosa, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Asiaselostus

Huurrekuja II asemakaavanmuutos sijaitsee Maantiekylän kunnanosassa, Tuusulanväylän itäpuolella Kulomäen ja Jusslan työpaikka-alueella. Suunnittelualue sijaitsee Huurrekujan varrella korttelissa 10029 sekä siihen liittyvällä lähivirkistysalueella.

Kaavoitus on tullut vireille yksityisen maanomistajan hakemuksesta sekä kunnan aloitteesta. Huurrekuja II hanke on osa laajempaa Kulomäen ja Jusslan työpaikka-alueiden kaavaratkaisukokonaisuutta (kaavanumero 3657), joka on merkitty kärkihankkeeksi Tuusulan kunnan vuosien 2025 - 2028 kaavoitussuunnitelmassa. Huurrekuja II on irrotettu omaksi työksi tästä laajemmasta kokonaisuudesta.

Tuusulan kunta omistaa kaavaratkaisussa esitetyn korttelialueen laajennusalueen. Voimassa olevan kaavan korttelialue on kokonaan yksityisten omistuksessa. Kaavahankkeeseen liittyen korttelin laajennusosa myydään hakijalle, kun kaava saa lainvoiman.

Kaavaratkaisu mahdollistaa kiinteistön 1:157 laajentumisen. Kiinteistön laajennuksella mahdollistetaan yrityksen toimintojen kehittäminen. Tuusulan kunta on päättänyt hakijan kiinteistön lisäksi tarkastella koko korttelialueen toimivuutta. Koko korttelialuetta on tarkisteltu teknisillä muutoksia ja päivitetty kaavamääräykset nykyvaatimustasolle.

Kaavaratkaisun kokonaispinta-ala on yhteensä noin 31 172 m². Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä noin 16 586 k-m². Voimassa olevan kaavan mukaisesti korttelialueen pinta-ala on noin 30 911 m² ja rakennusoikeus 15 455 k-m². Kaavamuutoksessa korttelialueen pinta-ala kasvaa noin 2261 m² ja rakennusoikeus kasvaa noin 1131 k-m².

Kaavaratkaisun laajennusosa ei aiheuta Tuusulan kunnalle kustannuksia. Tuloina kaavaratkaisu tuottaa Tuusulan kunnalle noin 190 000 €.

Aiempi, laajemman Kulomäen ja Jusslan työpaikka-alueiden kokonaisuuden kattanut osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 4.4.- 6.5.2024. Huurrekuja II suunnittelualuetta koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viranomaisilta neljä (4) lausuntoa ja muilta osallisilta kaksi (2) kirjallista mielipidettä.

Viranomaisten lausunnot Huurrekujan II suunnittelualueella kohdistuvat alueen luontoon ja ympäristöön sekä rakentamisen laatuun ja luonteeseen.

Kaavaehdotuksen yhteydessä asetetaan nähtäville Huurrekuja II kaavahanketta koskien päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Esittelijä	kaavoituspäällikkö Olkkola Anne
Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää - antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet. - asettaa Huurrekuja II asemakaavan muutos, kaavanumero 3676, Maantiekylä ehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Päätös

Liitteet																	
	<table><tr><th>Numero</th><th>Otsikko</th></tr><tr><td>2</td><td>3676E, Asemakaavakartta sekä kaavamääräykset- ja merkinnät, Huurrekuja II, KKL 29.10.2025</td></tr><tr><td>3</td><td>3676E, Kaavaselostus Huurrekuja II, ehdotusvaihe, KKL 29.10.2025</td></tr><tr><td>4</td><td>3676E, Liite 1.Asemakaavan seurantalomake, Huurrekuja II, KKL 29.10.2025</td></tr><tr><td>5</td><td>3676E, Liite 2. Kulomäentie-Jusslan alueen luontoselvitys, Faunatica, 8.1.2024, KKL 29.10.2025</td></tr><tr><td>6</td><td>3676E, Liite 3. Osallistumis ja arviointisuunnitelma, Huurrekuja II, KKL 29.10.2025</td></tr><tr><td>7</td><td>3676E, Liite 4. Aiempi osallistumis- ja arviointisuunnitelma, KKL 29.10.2025</td></tr><tr><td>8</td><td>3676E, Liite 5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niihin annetut vastineet, Huurrekuja II, 29.10.2025</td></tr></table>	Numero	Otsikko	2	3676E, Asemakaavakartta sekä kaavamääräykset- ja merkinnät, Huurrekuja II, KKL 29.10.2025	3	3676E, Kaavaselostus Huurrekuja II, ehdotusvaihe, KKL 29.10.2025	4	3676E, Liite 1.Asemakaavan seurantalomake, Huurrekuja II, KKL 29.10.2025	5	3676E, Liite 2. Kulomäentie-Jusslan alueen luontoselvitys, Faunatica, 8.1.2024, KKL 29.10.2025	6	3676E, Liite 3. Osallistumis ja arviointisuunnitelma, Huurrekuja II, KKL 29.10.2025	7	3676E, Liite 4. Aiempi osallistumis- ja arviointisuunnitelma, KKL 29.10.2025	8	3676E, Liite 5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niihin annetut vastineet, Huurrekuja II, 29.10.2025
Numero	Otsikko																
2	3676E, Asemakaavakartta sekä kaavamääräykset- ja merkinnät, Huurrekuja II, KKL 29.10.2025																
3	3676E, Kaavaselostus Huurrekuja II, ehdotusvaihe, KKL 29.10.2025																
4	3676E, Liite 1.Asemakaavan seurantalomake, Huurrekuja II, KKL 29.10.2025																
5	3676E, Liite 2. Kulomäentie-Jusslan alueen luontoselvitys, Faunatica, 8.1.2024, KKL 29.10.2025																
6	3676E, Liite 3. Osallistumis ja arviointisuunnitelma, Huurrekuja II, KKL 29.10.2025																
7	3676E, Liite 4. Aiempi osallistumis- ja arviointisuunnitelma, KKL 29.10.2025																
8	3676E, Liite 5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niihin annetut vastineet, Huurrekuja II, 29.10.2025																

Kuntakehityslautakunta

29.10.2025

98

Amerin (kaavanumero 3628, Sula) asemakaavamuutoksen OAS:n ja luonnoksen nähtäville asettaminen

Kuntakehityslautakunta 29.10.2025

52/10.02.03/2023

Valmistelija

Nätynki Miia etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Kaava-alueen kuvaus

Asemakaavamuutos koskee Tuusulanväylän itäpuolella, Sulan työpaikka-alueella sijaitsevan suojellun Amerin tehdasrakennuksen korttelia, osaa Amerintiestä sekä Amerintien ja Tuusulanväylän risteysaluetta. Kaava-alue sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella. Kaava-alueen pinta-ala on n. 3,7 ha.

Kaava-alue on ollut mukana Kehitettävät kiinteistöt asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa nro 3552. Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen Amerin kaava-alue on poistettu Kehitettävät kiinteistöt asemakaavasta ja asemakaavamuutoksesta.

Kaava-alueen 3,2 ha kokoinen Amerin tehdasrakennuksen kiinteistö on yksityisomistuksessa. Amerintie on kunnan omistuksessa. Kunta valmistelee asemakaavan perusteella kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen maanomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

KaavaratkaisuKaavatyön tavoitteet

Amerin vanhan tehdasrakennuksen kortteli on tarkoitus osoittaa liike-, toimisto- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi. Kyseinen ratkaisu mahdollistaa suojeltuun tehdasrakennukseen rakennusluvalla jo luvitettujen sekä lupavaiheessa olevien liiketilojen sijoittuminen samoihin tiloihin myös tulevaisuudessa. Suojellun rakennuksen aktiivinen käyttö mahdollistaa osaltaan sen säilymisen hoidettuna ja kunnossa, mikä tukee rakennuksen arvojen säilymistä.

Kaava-alueen itäosaan tutkitaan uuden asuinkerrostalokorttelin sijoittamista. Tarkoituksena on, että osa asuinkerrostalokorttelin kerrosalasta voidaan käyttää hoiva-asumiseen. Osa mahdollisesta hoiva-asumisesta on tarkoitus

osoittaa yhteisölliseen asumiseen, ja osa on mahdollista toteuttaa ympärivuorokautiselle palveluasumiselle. Asuinkerrostalokorttelin pysäköintipaikkoja on tarkoitus sijoittaa Amerin tehdasrakennuksen kellaritiloihin sekä kerrostalokorttelin piha-alueelle.

Uusi asuinkortteli tiivistää yhdyskuntarakennetta, kun pysäköinti- ja huoltopihakäytössä oleva alue osoitetaan asumiselle. Tarkoituksena on, että kaava-alueelle sijoittuva uudisrakentaminen toteutetaan siten, että suojellun rakennuksen keskeinen asema taajamakuvassa säilyy.

Kaavatyön myötä on tarkoitus löytää liikenteellisesti toimiva ja turvallinen ratkaisu, joka huomioi Tuusulanväylän ja Amerintien risteysalueen tarpeet, pysäköintipaikkojen riittävyyden, kevyen liikenteen yhteyksien sujuvuuden sekä Amerin liiketiloihin ja asuinkerrostalokortteleihin liittyvän liikenteen tarkoituksenmukaisen erottelamisen.

Kaavatyössä huomioidaan pohjaveden suojelu.

Kaavan toteuttamisesta tulee kunnalle kustannuksia Amerintien ja Tuusulanväylän risteysalueen mahdollisesta parantamisesta sekä kunnallistekniikan ja mahdollisen uuden kadun rakentamisesta. Kunta saa tuloja maankäyttökorvausten kautta.

Luonnos

Kaavan luonnoksena toimivan viitesuunnitelman (Lundén Architecture Company, 10/2025) mukainen ratkaisu sisältää uutta kerrosalaa asuinkerrostaloille yhteensä 10 600 k-m², josta 2100 k-m² on osoitettu hoiva-asumiselle. Asuntoja on luonnoksen mukaisessa ratkaisussa 98 kpl.

Yhteys kuntastrategiaan

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista erityisesti varmistamalla tonttitarjontaa kerrostaloasumiseen sopivien tonttien osalta, varmistamalla arjen ja lähiympäristön turvallisuutta turvallisten liikennejärjestelyiden kautta, edistämällä monipuolista ja sujuvaa liikkumista Tuusulassa sekä rakentamalla kestäväää tulevaisuutta mm. yhdyskuntarakennetta tiivistämällä ja minimoimalla rakentamisesta pohjaveteen kohdistuvia vaikutuksia.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Kehitettävät kiinteistöt asemakaava ja asemakaavan muutos

Amerin asemakaavamuutos oli aiemmin osana Kehitettävät kiinteistöt -mosaiikkikaavaa, josta Amerin kaava-alue poistettiin kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen. Kehitettävät kiinteistöt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 28.2.-29.3.2019 ja kaavaluonnos 23.5.-24.6.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet Kehitettävät kiinteistöt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen

yhteydessä. Kehitettävät kiinteistöt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnoksesta saadusta palautteesta on Amerin kaavatyön yhteydessä käsitelty ne osat lausunnoista ja mielipiteistä, jotka koskevat Amerin asemakaavamuutosta. Kokonaisuudessaan luonnoksesta saadut palautteet on esitetty Kehitettävät kiinteistöt -asemakaavamuutoksen aineiston yhteydessä.

Kehitettävät kiinteistöt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnoksesta saatiin Amerin asemakaavamuutosta koskien viisi viranomaisten kannanottoa sekä kaksi ilmoitusta siitä, ettei kyseinen viranomainen jätä kannanottoa. Amerin asemakaavamuutosta koskevia kirjallisia mielipiteitä muilta osallisilta saatiin yksi kappale.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta piti kaavan tavoitteita hyvinä ja korosti rakennusperinnön säilyttämistä käyttötarkoitusten kautta sekä maakuntamuseon kuulemista Amerin tehdasrakennusta koskevissa rakentamislupapäätöksissä. Elisa Oyj lausui verkostojensa suojaamistarpeesta ja sekä Elisa Oyj että Caruna Oy muistuttivat kaapeli-, johto- ja muuntamosiirtojen kustannusvastuita. Uudenmaan ELY-keskus totesi kaavamääräysten olevan kunnossa rakennussuojelun sekä pohjaveden osalta, mutta katsoi, etteivät kaavan vähittäiskaupan ratkaisut ota riittävästi huomioon Sulan osayleiskaavan ohjausta. Uudenmaan ELY-keskus edellytti selkeytystä kaupan kokonaismitoituksesta ja päivittäistavarakaupan yksikkömääristä koko Sulan alueella. Uudenmaan ELY-keskus myös esitti tarpeettoman liittymäkielto-merkinnän poistamista. Lisäksi Fortum ilmoitti valmiutensa toimittaa kaukolämpöä alueen tuleville kiinteistöille.

Saadun mielipiteen mukaan asuinkerrostalot Amerin tontille ovat positiivinen lisä alueelle, mutta huolta herättävät tonttien rajausta ja kulkeminen sekä mahdolliset pohjavesiriskit, jos rakentaminen viivästyy.

Kehitettävät kiinteistöt -mosaiikkikaavan yhteydessä saadun palautteen pohjalta mosaiikkikaavassa mukana olleet kohteet on eriytetty omiksi kaavatöikseen. Lisäksi Amerin asemakaavamuutoksen tavoitteita on tarkennettu siten, että kaavatyössä on tarkoitus tutkia Amerin vanhan tehdasrakennuksen korttelin osoittamista voimassa olevan asemakaavan mukaisesti liike-, toimisto- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi, jotta mahdollistettaisiin rakennusluvalla jo luvitettujen sekä lupavaiheessa olevien liiketilojen sijoittuminen samoihin tiloihin myös tulevaisuudessa.

Amer asemakaavamuutos

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnos laitetaan nähtäville 27.11.-5.1.2026.

Päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä luonnoksesta järjestetään asukastilaisuus 11.12.2025 klo 17.30–19.00 Rykmentin Talon Rykmentin salissa.

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää

- antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet

- asettaa Amer asemakaavamuutos, kaavanumero 3628, luonnoksen ja päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten.

Päätös

Liitteet

Numero	Otsikko
9	3628_Amer_OAS_KKL29102025
10	3628_Amer_luonnos_KKL29102025
11	3628_Amer_luonnoksen mielipiteet, lausunnot ja vastineet_KKL29102025
12	KOy Amerin yritystalo ominaispiirteiden selvitys
13	Hyrylän kaupallinen selvitys
14	Amerintie 1, maaperän haitta-ainetutkimus
15	Amerintie 1, maaperän täydentävät haitta-ainetutkimukset
16	Hyrylän ja Rusutjarven pohjavesialueiden suojelusuunnitelman päivitys

Kuntakehityslautakunta

29.10.2025

99

Hyökkälän Väinöläntien (kaavanumero 3669, Hyrylä) asemakaavamuutoksen luonnoksen nähtäville asettaminen

Kuntakehityslautakunta 29.10.2025
2016/10.02.03/2023

Valmistelija

Lustman Vili etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Asiaselostus

Asemakaava-alue sijaitsee Tuusulan Hyrylän kunnanosassa Kirkonseudun pienalueella. Alue käsittää lakkautettavan Hyökkälän yhtenäiskoulun korttelialueen. Lisäksi asemakaava-alueeseen sisältyy Augustowintien ja Hvidovrentien rajaama Tuusulan kunnan kiinteistöjen omistama ”Veteraanitalon” kiinteistö sekä korttelialueita rajaavia katualueita.

Kaavaratkaisun tavoitteena on täydentää lakkautettavan Hyökkälän yhtenäiskoulun korttelialueita asuinrakentamisella Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksymän Tuusulan yleiskaavan 2040 mukaisesti. Hyökkälän koulun toiminnot on lakkautettu ja siirretty vuonna 2025 valmistuneeseen Rykmentinpuiston yhtenäiskouluun.

Hyökkälän yhtenäiskoulun rakennushistoriallisesti arvokkaat osat säästetään ja muunnetaan Tuusulan museon käyttötarpeisiin. Kaavan tavoitteena on luoda kuntakuvallisesti laadukasta, kaava-alueen säilytettäviä modernistisia rakennuksia ja puistomaista miljöötä täydentävää lisärakentamista Tuusulan keskustavyöhykkeen kupeeseen.

Asemakaava käsittää myös Tuusulan kunnan kiinteistöjen omistaman ns. Veteraanitalon kiinteistön, jonka kaavamääräys päivitetään nykyisen käyttötarkoituksen mukaiseksi ja samalla sallittu tonttitehokkuus nostetaan Tuusulan 2040 yleiskaavan mukaisesti 0,25:sta 0,30:een.

Lähes koko asemakaava-alue on Tuusulan kunnan omistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kunnan aloitteesta.

Kaavaluonnosvaihtoehdot:

Asemakaavaratkaisusta on laadittu kolme vaihtoehtoista kaavaluonnosvaihtoehtoa, joissa tarkastellaan erilaisia tonttitehokkuuden, kerroskorkeuden ja pysäköimisen vaihtoehtoja yleiskaavassa AK- eli asuinkerrostalojen alueeksi merkitylle alueelle.

Kaavaluonnosvaihtoehdossa VE1 asuinrakennusten korttelialueelle 8152 esitetään tonttitehokkuutta 0,60 ja sallittua korkeinta kerroslukua 3.

Asemakaavaluonnoksen asemapiirustuksessa on esitetty noppamaista 3-kerroksisten kerrostalojen ryhmittelyä korttelialueelle, sekä olevan pienkerrostalon säilyttämistä osana "noppien" ryhmittelyä. Pysäköinti on esitetty maanpintapysäköintinä.

Tavoitteena on vihreä ja puistomainen kokonaisuus, jossa asuinrakennuksista avautuvat väljät ja vihreät maisemat korostuvat. Modernistinen ja hajautettu asuinrakennusten sommittelu toistaa Hyökkälän koulun suunnitteluajankohdan ihanteita.

Kaavaluonnosvaihtoehdossa VE2 asuinrakennusten korttelialueelle 8152 esitetään tonttitehokkuutta 1,0 ja sallittua korkeinta kerroslukua 4.

Asemakaavaluonnoksen asemapiirustuksessa on esitetty 3-4-kerrosta korkeita porrastettuja lamelleja sekä 2-kerroksisia pysäköintihalleja, joihin paikoitus on keskitetty.

Tavoitteena on nykyiseen maisemakuvaan istuva vihreyttä ja puistomaisuutta toistava kokonaisuus, jossa miellyttävän ja monipuolisen asutokannan toteuttaminen on edullista. Pienet pysäköintitalot ovat suhteellisen kustannustehokas tapa toteuttaa Tuusulan pysäköintinormin vaatima rakenteellinen pysäköinti.

Kaavaluonnosvaihtoehdossa VE3 asuinrakennusten korttelialueelle 8152 esitetään tonttitehokkuutta 1,6 ja sallittua korkeinta kerroslukua 5.

Asemakaavaluonnoksen asemapiirustuksessa on esitetty umpikorttelimaista ratkaisua, jossa kerrostalolamellit ovat korkeintaan viisi kerrosta korkeita sisäänvedetyllä ylimmällä kerroksella kevyemmän vaikutelman aikaansaamiseksi. Suurin osa pysäköinnistä on sijoitettu pihakannen alle, jonka päällä on korttelipiha.

Umpikorttelimainen ratkaisu sallii tehokkaimman tontin käytön yleiskaavan 2040 suunnittelusuositusten mukaisesti ja tuottaa asuntoja avarilla näkymillä sekä luo suojaisen ja yksityisen, ympäristön melulta suojatun piha-alueen.

Kaavaratkaisu sisältää myös uusia kävelyn ja pyöräilyn väyliä sekä leventää Väinöläntielle asemakaavassa varattua katualuetta.

Mitoitus:

Rakennustehokkuus kaava-alueella on alimmillaan 0,3 ja enimmillään 0,6, 1,0 tai 1,6 riippuen kaavaluonnosvaihtoehdosta.

Kaavaluonnosvaihtoehdossa VE1 asemakaavan kokonaiskerrosala on 22 500 k-m² ja asukasmäärän lisäys noin 390 asukasta.

Kaavaluonnosvaihtoehdossa VE2 asemakaavan kokonaiskerrosala on 28 750 k-m² ja asukasmäärän lisäys noin 550 asukasta.

Kaavaluonnosvaihtoehdossa VE3 asemakaavan kokonaiskerrosala on 38 050 k-m² ja asukasmäärän lisäys noin 810 asukasta.

Kaavatalous:

Alustava kustannusarvio katujen ja kevyen liikenteen väylien kaavan mahdollistaman tavoitetilan toteutuessa kaikissa kaavaluon-

nosvaihtoehtoissa on noin 0,6 - 1,0 milj euroa. Liikenneverkon parantamistoimet voidaan toteuttaa vaiheittain.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kertyy tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta.

Arvioidut tontinmyyntitulot kunnalle voimassa olevan Tuusulan kunnan vyöhykehinnittelun mukaisesti ovat:

Kaavaluonnosvaihtoehto VE1: n. 6,2 milj euroa

Kaavaluonnosvaihtoehto VE2: n. 8,3 milj euroa

Kaavaluonnosvaihtoehto VE3: n. 11,6 milj euroa

Aikaisemmat käsittelyvaiheet:

Kuntakehityslautakunta on käsitellyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavan alustavaa asemakaavaluonnosta kokouksessaan 17.4.2024 §40 ja päätti asettaa ne nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 06.05. - 06.06. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana aikana järjestettiin asukastilaisuus 21.05.2024, joka oli avoin kaikille.

Viranomaisilta saatiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan neljä lausuntoa. Lausunnot kohdistuivat esimerkiksi rakennusten suojelumerkintään, suojeltavien rakennusten tietojen täsmentämiseen asemakaavaselostukseen, alueen arkeologiseen potentiaaliin, selvitysten sisällyttämiseen asemakaavaselostuksen liitteeksi sekä alueen hulevesien hallintaan.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 14 kappaletta. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat etupäässä rakentamisen määrään, tonttitehokkuuteen ja kerroslukuun, Kirkkotien kulttuurimaiseman huomiointiin, kaavaratkaisun liikennevaikutuksiin ja Tuusulan museon suunnitelmiin.

Esittelijä

kaavoituspäällikkö Olkkola Anne

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää

- antaa luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet

- asettaa Hyökkälän Väinöläntie, asemakaavan muutos, kaavanumero 3669, Hyrylä luonnoksen MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten.

Päätös

Liitteet

Numero	Otsikko
17	3669L Asemakaavakartta, KKL 29.10.2025
18	3669L Asemakaavaselostus, KKL 29.10.2025
19	3669L Asemakaavan selvitykset, KKL 29.10.2025
20	3669L Kaavaluonnosten havainnemateriaali, KKL 29.10.2025
21	3669L Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, KKL 29.10.2025
22	3669L Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, vastineet ja vuorovaikutusraportti, KKL 29.10.2025

Kuntakehityslautakunta

29.10.2025

100**Puistokylän asemakaavan (kaavanumero 3589, Rykmentinpuisto ja Sula) hyväksyminen**

Kuntakehityslautakunta 29.10.2025

825/10.02.03/2021

Valmistelija

Määttä Jouni, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Puistokylän asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä kaksi kertaa. Ensimmäisestä Puistokylän asemakaavaehdotuksesta saadun palautteen ja jatkosuunnittelun perusteella tehdyt muutokset olivat merkitykseltään sellaisia, että oli syytä asettaa asemakaavaehdotus toiseen kertaan nähtäville. Asemakaavaehdotus oli toisen kerran nähtävillä 14.8. – 15.9.2025 välisenä aikana. Ehdotuksesta saatiin viisi lausuntoa ja siitä jätettiin 71 muistutusta. Lausunnot ja muistutukset on käyty läpi ja niihin on laadittu vastineet.

Asemakaavaehdotukseen on saatujen muistutusten, lausuntojen ja jatkosuunnittelun perusteella tehty seuraavia muutoksia:

- rakennusalojen rajauksia tarkennettu
- lisätty ja tarkennettu t-merkintöjen rajauksia ja siihen liittyvää määräystä
- muokattu kohtaa, jolla osoitetaan tontit, joiden melutaso pitää selvittää ennen rakentamista (5756 tontit 8-13) oli tontit 8-12
- muutettu viherkertoimen käyttövaatimus koskemaan pelkästään yli kahdeksan asunnon A-2-kohteita. Muutoksella yhtenäistetään viherkertoimen käyttöä muualla kunnassa käytetyn tavan mukaiseksi
- tarkennettu tontin ja viheralueen välisen tukimuurin rakentamista koskevaa määräystä
- lisätty pv-merkintään kohta, jossa edellytetään liikennealueiden hulevesien johtamista pohjavesialueen ulkopuolelle
- muokattu hulevesienhallintaa koskevaa määräystä koskien puhtaiden hulevesien imeyttämistä pohjavesialueella
- kehitetty kerroslukumerkintää siten, että rakennuksessa saa olla kahden kerroksen korkuisia tiloja
- Muokattu Henriikanpolun rajausta. Rajauksen muutoksella selkeytetään tulevaa osoitteiden antamista ja numerointia
- lisätty rak8-merkintä korttelin 5753 tontille 1. Merkinnällä varmistetaan Ulriikantien varren pientalomaisen ilmeen toteutumista edellyttämällä rakentamaan vähintään kahdeksan erillistä asuinrakennusta

Asemakaava-alueen koko (24,7 ha) ja kokonaisrakennusoikeus (48 450 k-m²) ovat pysyneet ennallaan. Kokonaisrakennusoikeudesta asuinrakennusten korttelialuetta (A-2) on 36 000 k-m² ja omakotitonttien

korttelialuetta 12 450 k-m². Omakotitontteja on yhteensä 61 kpl. Käytettäessä asukasmäärän mitoitusperusteena 1 asukasta 50 kerrosneliömetriä kohden, asukasmääräksi saadaan 969 henkilöä. Kaavatalouslaskelmassa tontinmyyntituloja on yhteensä 18,8 M€ infran rakentamiskustannusten ollessa 7,9 M€. Infran rakentamiskustannukset perustuvat aiempaan asemakaavaversioon. Puistokylän asemakaavoittamisella tavoitellaan kysytyn pientalotonttitarjonnan lisäämisen lisäksi Rykmentinpuiston alueen talotyyppien ja hallintamuotojen monipuolistamista.

Esittelijä kaavoituspäällikkö Olkkola Anne

Päätösehdotus Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- antaa Puistokylä, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, kaavanumero 3589, Rykmentinpuisto lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet;

- ehdottaa valtuustolle, että valtuusto päättää hyväksyä Puistokylä, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, kaavanumero 3589, Rykmentinpuisto.

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

Päätös

Liitteet

Numero	Otsikko
23	Liite, aikaisemmat toimielinten käsittelyt, Puistokylä, asemakaava nro 3589
24	3589H, kaavakartta, kkl 29.10.2025
25	3589H, Asemakaavan selostus Puistokylä, kkl 29.10.2025
26	3589H, Liite 1, Osallistumis ja arviointisuunnitelma, kkl 29.10.2025
27	3589H, Liite 2, Palautekooste ja vastineet, kkl 29.10.2025
28	3589H, Liite 3 Asemakaavakartan pienennös ja määräykset, kkl 29.10.2025
29	3589H, Liite 4 Asemakaavan havainnekuva, kkl 29.10.2025
30	3589H, Liite 5 Asemakaavan viitesuunnitelma, kkl 29.10.2025
31	3589H, Liite 6 Puistokylän KTYS Raportti 2023 WSP, kkl 29.10.2025
32	3589H, Liite 7 Puistokylän KTYS Katujen ja raittien tyyppipoikkileikkaukset, kkl 29.10.2025
33	3589H, Liite 8 Puistokylän KTYS hulevesiselvitys, kkl 29.10.2025
34	3589H, Liite 9 Puistokylän KTYS Hulevedet ja tulvareitit, asemapiirustus, kkl 29.10.2025
35	3589H, Liite 10 Puistokylän KTYS hulevesien mitoituslaskelma, kkl 29.10.2025
36	3589H, Liite 11 Asemakaavan seurantalomake, kkl 29.10.2025
37	3589H, Liite 12 Tuusulan ampumahiihtostadionin toimintaedellytykset selvitys päivitys, kkl 29.10.2025

Numero	Otsikko
38	3589H, Liite 13 Puistokylä PIMA tutkimusraportti, kkl 29.10.2025
39	3589H, Liite 14 Kaavatalouslaskelma, kkl 29.10.2025
40	3589H, Liite 15 Liito-oravaselvitys Tuusulan Puistokylän alueella vuonna 2023, kkl 29.10.2025
41	3589H, Liite 16 Rykmentinpuisto Hule- ja pohjavesiselvitykset WSP, kkl 29.10.2025
42	3589H, Liite 17 Luontoselvitys Rykmentinpuisto 2024 Keiron oy, kkl 29.10.2025
43	3589H, Liite 18 Kääpäselvitys Puistokylän ja Rykmentinpuiston alueilla Tuusulassa vuonna 2023 Faunatica oy, kkl 29.10.2025
44	3589H, Liite 19 Puistokylä kasvillisuus, kkl 29.10.2025

Kuntakehityslautakunta

29.10.2025

101**Toimielimen alaisten viranhaltijoiden päätösten valvonta**

Kuntakehityslautakunta 29.10.2025

Valmistelija

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

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

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

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

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

Esittelijä

vt. kuntakehitysjohdaja Petri Juhola

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää

- merkitä viranhaltijapäätökset tiedokseen

- ettei liitteenä olevia ottokelpoisia viranhaltijapäätöksiä oteta kuntalain 92 §:n nojalla kuntakehityslautakunnan käsiteltäväksi

Päätös

Liitteet

Numero	Otsikko
45	Valokuitunen Oy, maa-alueen vuokraus kiinteistöstä 858-405-28-5
46	Focus alueen brändäys ja brändimarkkinoinnin hankinta
47	Varte Lahti Oy, maa-alueen vuokraaminen kiinteistöstä 858-15-5716-1

Kuntakehityslautakunta

29.10.2025

102**Ilmoitusasiat**

Kuntakehityslautakunta 29.10.2025

Asiaselostus

Saatetaan tietoon seuraavat ilmoitusluontoiset asiat:

- Rahtiradan ja lentoaseman pohjoispuolen terminaalijärjestelyjen sekä varikon suunnitteluun liittyvä asukastilaisuus 13.11.2025 Rykmentintalo klo 17-19 / Anne Olkkola.
- Seuraava lautakuntien TEAMS yhteisinfo on ke 12.11.2025 klo 17 alkaen
- Seuraava kuntakehityslautakunnan kokous on ke 19.11.2025 klo 17 alkaen Rykmentinpuiston Everstiluutnantti kokoustilassa, Rykmentintie 48.

Esittelijä

vt. kuntakehitysjohdaja Juhola Petri

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää merkitä ilmoitusasiat tiedoksi

Päätös

Kuntakehityslautakunta

29.10.2025

103**Muut asiat**

Kuntakehityslautakunta 29.10.2025

Asiaselostus

Mahdolliset muut asiat.

Esittelijä

vt. kuntakehitysjohtaja Juhola Petri

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta merkitsee mahdolliset muut asiat tiedoksi.

Päätös