

Rykmentin puistotie 7 (sote-keskus) ja Varuskunnanaukion pysäköintilaitoksen keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden perustaminen

Kunnanhallitus 23.02.2026 § 61
168/02.08.00.02/2026

Valmistelija

Honkanen Asko, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Keski-Uudenmaan hyvinvointialue ja Tuusulan kunta rakennuttavat yhdessä Tuusulan sote-keskusta sekä Varuskunnanaukion pysäköintilaitosta. Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, hankintalaki) mukaisen kilpailutuksen lopputuloksena uudisrakennusten projektinjohtourakoitsijaksi on valittu YIT Rakennus Oy. Hanke on edennyt kehitysvaiheeseen, jonka jälkeen Keski-Uudenmaan hyvinvointialueella ja Tuusulan kunnalla on optio siirtää hankkeen toteutusvaiheeseen.

Hyvinvointialueen omistuksen järjestämiseksi ja strategisten tavoitteiden toteuttamiseksi on Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen ja Tuusulan kunnan yhteistyössä valmisteltu kahden yhtiön perustamista: Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Rykmentin puistotie 7 ja Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Varuskunnanaukion pysäköintilaitos. Perustettavat yhtiöt toimivat Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen ja Tuusulan kunnan määräysvallassa ja vastaavat hankkeen läpiviennistä sekä omistavat ja hallinnoivat sote-keskusta ja pysäköintilaitosta niiden valmistuttua. Aikataulullisesti yhtiöt on tarkoitettu perustaa siten, että ne vastaavat hankkeesta toteutusvaiheen alkamisesta lähtien ja urakkasopimukset sekä muut sitoumukset siirretään yhtiöille.

Liitteenä esitetyissä yhtiöiden perustamisasiakirjoissa (osakassopimus, perustamissopimus ja yhtiöjärjestys) määritellään muun muassa yhtiöiden toimiala, osakeomistus, hallinto, päätöksenteko sekä omistajaohjauksen periaatteet. Asiakirjat on laadittu osakeyhtiölain, hyvinvointialuetta sekä kuntaa koskevan lainsäädännön sekä hallintosääntöjen mukaisesti.

Perustamisasiakirjoissa on otettu huomioon Keski-Uudenmaan hyvinvointialuetta koskevat erityispiirteet kuten esimerkiksi se, että perustettavat yhtiöt eivät rahoita toimintaansa velalla. Molemmat perustajaosakkaat rahoittavat suoraan osuutensa hankkeen rakentamiskustannuksista. Ylläpitokustannukset rakentamisvaiheen jälkeen katetaan yhtiöiden perimillä vastikkeilla, joiden osalta erityisesti pysäköintilaitoksen osalta lähtökohtana on kustannusneutraalius. Yhtiöiden perustamiseen sisältyy myös Tuusulan kunnan omistaman kiinteistön myynti Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Rykmentin puistotie 7 ja kiinteistön vuokraaminen Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Varuskunnanaukion pysäköintilaitokselle. Kiinteistöihin liittyvät toimet voidaan tehdä sitten, kun kiinteistöjen rajat ovat kehitysvaiheen aikana selvillä. Vastaavasti Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen ja Tuusulan kunnan omistukseen tuleva osakekanta selviää kehitysvaiheen aikana suunnitteluratkaisun hyväksymisen yhteydessä.

Perustamisasiakirjoihin liittyen Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen ja Tuusulan kunnan on vielä tarpeen yhdessä vahvistaa muun muassa hallitusten jäsenten rakentamisvaiheen kokouspalkkiot, nimetä hallituksen jäsenet sekä laatia tarkempi vastuu- ja kustannusjakotaulukko. Rakentamisvaiheessa hallituksen jäsenillä on olennainen rooli hankkeen edistämisessä ja siten myös kokouspalkkiot voivat perustellusti olla

suuremmat kuin rakentamisvaiheen jälkeen. Kuitenkin nyt perustettavassa kahden yhtiön mallissa kokouspalkkiot maksettaneen useimmiten kahteen kertaan hankkeen edistämisen edellyttäessä kummankin yhtiön päätöstä.

Yhtiöiden perustamisesta päättäminen ovat edellytys yhtiöiden myöhemmälle rekisteröimiselle ja toiminnan käynnistämiseksi. Lopulliset omistusosuudet varmistuvat toteutusvaiheen piirustusten valmistuessa ja pysäköintipaikkojen määrän varmistuessa. Tällä hetkellä valmistellut omistusosuudet ovat seuraavat:

Rykmentien puistotie 7 (sote-keskus):

- Keusote 90 %
- Tuusula 10 %

Varuskunnanaukion pysäköintilaitos:

- Keusote 52,5 %
- Tuusula 47,5 %

Strategian toteuttaminen

Ehdotus toteuttaa seuraavia strategian kulmakiviä:

- ☒ Elämänlaatua ja yhteisöllisyyttä
- ☐ Elinvoiman edelläkävijä
- ☒ Sivistyksen suunnannäyttäjä

Perustelut:

Elämänlaatua ja yhteisöllisyyttä-kulmakiven mukaan hyvinvointialueen palveluverkon keskeiset toiminnot ovat saavutettavissa julkisen liikenteen avulla. Tätä tukee nyt perustettavien keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden sijoittuminen välittömästi Hyrylän linja-autoaseman läheisyyteen.

Sivistyksen suunnannäyttäjä-kulmakiven mukaan palvelutuotanto ja uudistuvat julkiset tilat ovat onnistuneet kehittymään väestökehityksen mukana, ja palvelevat eri asukasryhmien tarpeita.

Ehdotus toteuttaa seuraavia valtuustokauden tavoitteita:

- ☐ 1. Vetovoimainen kunta houkuttelee yrityksiä ja osaavia työntekijöitä.
- ☐ 2. Kehittyvät yritysalueet edistävät työllisyyttä ja talouskasvua.
- ☒ 3. Sivistys- ja hyvinvointipalvelut vastaavat asukkaiden muuttuviin tarpeisiin
- ☐ 4. Julkiset tilat toimivat yhteisöjen ja palvelujen kohtaamispaikkana.
- ☐ 5. Asuinalueet kehittyvät houkuttelevasti ja monipuolisesti.
- ☐ 6. Monimuotoinen ja saavutettava lähiluonto saa viihtymään.

Perustelut:

Tavoitteena on, että palvelut pysyvät laadukkaina ja saavutettavina kaikille – nyt ja tulevaisuudessa.

Toimivalta

Hallintosäännön 23 §:n kohdan 9 mukaan kunnanhallitus päättää kunnan ehdokkaat tytär- ja osakkuusyhteisöjen hallituksiin sekä nimeää yhtiökokousedustajat ja antaa heille omistajaohjauksen edellyttämät toimintaohjeet.

Hallintosäännön 25 §:n kohdan 4 mukaan kunnanhallitus päättää kunnan omistamien osakeyhtiöiden perustamisesta ja kunnan mukaan menosta yhtiön osakkaaksi.

Esittelijä	kansliapäällikkö Oksanen Annaliisa
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää - perustaa yhdessä Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen kanssa Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Rykmentin puistotie 7 sekä Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Varuskunnanaukion pysäköintilaitoksen; - antaa omistajaohjauksen toimintaohjeena perustettavien yhtiöiden yhtiökokouksissa Tuusulan kuntaa edustaville, että hallitusten jäsenten rakentamisvaiheen palkkiot määritetään siten, että hallituksen puheenjohtajan palkkio on enintään 200 euroa kokoukselta ja hallituksen jäsenen palkkio enintään 150 euroa kokoukselta ja palkkioiden osalta muutoin sovellettavan enintään Tuusulan kunnan palkkiosääntöä.
Käsittely	Asian käsittelyn jälkeen pidettiin tauko klo 18.38 - 18.53.
Päätös	Kunnanhallitus päätti hyväksyä ehdotuksen yksimielisesti.