

Tuusulan kunta

Kuntakehityslautakunta**Aika** 23.9.2026 klo 17:00 -**Paikka** Rykmentinpuisto, kokoustila Everstiluutnantti, Rykmentintie 48**Käsiteltävät asiat**

Asia	Otsikko	Sivu
73	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	3
74	Kokouksen työjärjestyksen hyväksyminen ja pöytäkirjan tarkastajien valinta	4
75	Kuntakehityslautakunnan talousarvioesityksen hyväksyminen vuodelle 2027	6
76	Maankäytön kokonaisratkaisu, liittyminen Velora Oy:n hankintasopimukseen	8
77	Suutarintie 1 (kaavanumero 3681) asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen	12
78	Upokaskuja II (kaavanumero 3649, Maantiekylä) asemakaavan muutoksen hyväksyminen	15
79	Rakennusvalvonnan, kaavoituksen, maankäytön ja paikkatiedon palveluhinnasto 2026	17
80	Asumisen vyöhykehinnottelu 2027	20
81	Kuntakehitysjohdajan viranhaltijapäätöstä 17.8.2026 § 69 koskevan oikaisuvaatimuksen käsittely	26
82	Kaavoitussuunnitelman hyväksyminen vuosille 2027-2031	29
83	Toimielimen alaisten viranhaltijoiden päätösten valvonta	33
84	Ilmoitusasiat	37
85	Muut asiat	38

Tuusulan kunta

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	
Läsnä	Anttalainen Jari	puheenjohtaja	17:00 -
	Mäkinen Sakari	varapuheenjohtaja	17:00 -
	Kervinen Sanna	jäsen	17:00 -
	Koivu Juha	jäsen	17:00 -
	Kuusisto Päivö	jäsen	17:00 -
	Nieminen Eeva-Liisa	jäsen	17:00 -
	Ruislehto Kirsti	jäsen	17:00 -
	Räsänen Jari	jäsen	17:00 -
	Salmi Lilli	jäsen	17:00 -
	Sorri Liisa	jäsen	17:00 -
	Syvälähti Roope	jäsen	17:00 -
	Takala Sanna	jäsen	17:00 -
	Winqvist Margita	jäsen	17:00 -
	Andersson Albert	kuntakehitysjohtaja, esittelijä	17:00 -
	Olkkola Anne	kaavoituspäällikkö, esittelijä	17:00 -
	Jussila Päivi	maankäyttöpäällikkö, esittelijä	17:00 -
	Hakalin Markus	paikkatietopäällikkö	17:00 -
	Kurjenpuu Aamu	kaavasuunnittelija	17:00 -
	Järvinen Teija	kaavasuunnittelija	17:00 -
	Havukunnas Timo	sihteeri	17:00 -
	Immonen Jari	tarkastuslautakunnan edustaja	17:00 -
	Vaherlehto Eemi	tarkastuslautakunnan edustaja	17:00 -
	Suominen Alina	nuorisovaltuuston edustaja	17:00 -
	Olyseyi Ewa	nuorisovaltuuston edustaja	17:00 -

Tuusulan kunta

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026

73**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

Kuntakehityslautakunta 23.9.2026

Asiaselostus

Hallintosäännön 120 §:n mukaan avattuaan kokouksen, puheenjohtaja toteaa läsnä olevat sekä onko kokous laillisesti koolle kutsuttu ja päätösvaltainen. Kuntalain 103 §:n mukaan muu toimitella 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

Jari Anttalainen

Päätösehdotus

Puheenjohtaja päättää todeta kokouksen läsnäolijat sekä kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Tuusulan kunta

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026

74

Kokouksen työjärjestyksen hyväksyminen ja pöytäkirjan tarkastajien valinta

Kuntakehityslautakunta 23.9.2026

Asiaselostus

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.

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

Jari Anttalainen

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää

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

Päätös

Tuusulan kunta

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026

75

Kuntakehityslautakunnan talousarvioesityksen hyväksyminen vuodelle 2027

Kuntakehityslautakunta 23.9.2026

1328/02.02.00/2026

Valmistelija

Bärlund Susanna, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

TOIMINTATUOTOT JA - KULUT**Toimintatuotot**

Kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan tuloarvio on 15 500 000 euroa (vuoden 2026 talousarviossa 16 500 000 euroa). Muutos edelliseen vuoteen on maankäytön sopimuskorvaustuottojen arvion laskeminen 1,0 miljoonaa euroa 3,0 miljoonaan euroon (vuoden 2026 talousarviossa 4,0 miljoonaa euroa).

Toimintamenot

Kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan menoarvio on 7 394 614 euroa (vuoden 2026 talousarviossa toimintamenot olivat 7 432 062 euroa). Kohdennetun asiakastyön osuus kuluista on 8,2 miljoonaa euroa. Muutoksia edellisvuoteen ovat lakipalvelujen keskittäminen yhteisiin palveluihin, joka vähentää palvelujen ostoja 0,1 miljoonaa euroa.

Budjetoitu toimintakate (sitova taso) on 8 105 386 euroa (vuoden 2026 talousarviossa 9 067 938 euroa).

Henkilöstöesitykset

Seuraavat tehtävät ja virat esitetään perustettaviksi:

-Yrityskoordinaattori, vakinainen Elinvoiman palvelualue

Hallintosäännön 44 §:n 2 momentin mukaan kunnanhallitus laatii talousarvioehdotuksen, jossa on huomioitu lautakuntien ja johtokunnan talousarvioehdotukset.

Esittelijä

kuntakehitysjohdaja Andersson Albert

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää hyväksyä talousarvioesityksen vuodelle 2027 ja taloussuunnitelmaesityksen vuosille 2028–2031 liitteen mukaisesti sekä esittää sen edelleen kunnanhallitukselle.

Päätös

Tuusulan kunta

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026

Liitteet

Numero	Otsikko
1	KKL Talousarvioteksti 2027

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026

76

Maankäytön kokonaisratkaisu, liittyminen Velora Oy:n hankintasopimukseen

Kuntakehityslautakunta 23.9.2026

1546/02.08.00.02/2026

Valmistelija

Hakalin Markus, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Nykyinen paikkatietojärjestelmä

Tuusulan kunnan nykyinen paikkatietojärjestelmä on rakennettu ja osaoptimoitu vuosien varrella useiden eri ohjelmistotoimittajien tuotteista ilman kattavaa kokonaisnäkemyistä osajärjestelmien yhteensopivuudesta, rajapinnoista tai käyttökokemuksesta. Järjestelmää on ajan myötä päivitetty ja tarvittaessa täydennetty useita eri kertoja.

Järjestelmän vanhanaikaisuus ja hajanaisuus aiheuttaa ongelmia paikkatiedon tiedonhallinnalle koska paikkatietoprosessissa ei ole yhtenäisyyttä. Tästä aiheutuu ajallista ja toiminnallista hukkaa mikä hidastaa eri prosesseja niin paikkatiedossa kuin kunnan muidenkin toimintojen sisällä. Käytössä olevan järjestelmämme kaikkia osia ei välttämättä myöskään kehitetä vastaamaan teknologian kehityksen ja lainsäädännön muutoksien tuomiin haasteisiin, eli jotkin järjestelmän osista alkavat olla jo elinkaarensa lopussa.

Järjestelmän nykyisen hallinnan ja ylläpidon vaatimien resurssien uskotaan uuden järjestelmäratkaisun myötä kevenevän ja sujuvoituvan vapauttaen näin resursseja ja asiantuntijoiden työaikaa tärkeämpiin tehtäviin.

Lainsäädännön uudistuksista ja valtakunnallisista digitalisaatiohankkeista (mm. Ryhti-hanke, alueidenkäyttölaki, laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä, rakentamislaki) sekä edellä mainituista nykyjärjestelmän ongelmista johtuen on katsottu tarpeelliseksi uudistaa paikkatiedon järjestelmiä vastaamaan nykyajan tarpeisiin sekä uudistuneen lainsäädännön vaatimuksiin.

Maankäytön kokonaisjärjestelmän hankinta

Maankäytön kokonaisjärjestelmän hankinta aloitettiin jo vuoden 2023 aikana, jolloin Tiera Oy:n kilpailuttama TieraCity järjestelmä oli mahdollista hankkia sidosyksikköhankintana. Useampi kunta oli jo tehnyt kyseisen hankinnan, mutta kilpaileva ohjelmistotoimittaja kyseenalaisti Tieran sidosyksikköhankinnan laillisuuden ja haastoi kaksi sidosyksikköhankinnan tehnyttä kuntaa markkinaoikeuteen. Tuusulan hankintaprosessi päätettiin keskeyttää siksi aikaa, kun asiaa käsiteltiin markkinaoikeudessa, mutta samaan aikaan alkoi myös hankintalain uudistustyö ja sen yhteydessä kävi

Tuusulan kunta

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026

ilmi, että toteutuessaan lakiehdotus tekisi sidosyksikköhankinnasta mahdollisesti hyvin lyhytaikaisen ratkaisun.

Lopulta vuoden 2025 loppupuolella aloitettiin Velora Oy:n johdolla maankäytön kokonaisjärjestelmän kilpailutuksen valmistelu. Puitesopimukseen kiinnostuksensa ilmaisseita kuntia oli Tuusulan lisäksi noin 30 muuta kuntaa.

Velora Oy (virallisesti Yhteishankintayksikkö Velora Oy) on vuonna 2025 perustettu julkisen sektorin hankintoihin erikoistunut suomalainen yhteishankintayksikkö, jonka kotipaikka on Helsinki.

Hankintalain 4 §:n mukaan yhteishankintayksiköllä tarkoitetaan lain 5 §:ssä tarkoitettua hankintayksikköä, joka tarjoaa yhteishankintatoimintoja ja mahdollisesti hankintojen tukitoimintoja sen suoraan tai välillisesti omistaville hankintayksiköille tai sellaisille hankintayksiköille, joiden oikeudesta käyttää yhteishankintayksikön toimintoja on erikseen säädetty. Velora Oy on Tiera Oy:n tytäryhtiö ja Tuusulan kunta on Tiera Oy:n ja siten myös Velora Oy:n omistajaosakas.

Kilpailutus toteutettiin hankintalain 20§ mukaisena yhteishankintayksikön tekemänä puitejärjestelynä. Tarjouspyyntö julkaistiin 24.3.2026 ja sen kokonaisarvo ilman arvonlisäveroa oli 85 000 000 €. Kilpailutuksen voittaja selvisi 26.5.2026, puitesopimustoimittajaksi valittiin Esri Finland Oy. Puitesopimus on voimassa 48 kuukautta ja siinä on lisäksi kaksi kertaa 24 kuukauden optiokautta.

Hankinnan kohde

Maankäytön kokonaisratkaisu on laaja, modulaarinen ja integroitava maankäytön toiminnanohjauksen palvelukokonaisuus, joka digitalisoi ja tehostaa maankäytön prosesseja ja mahdollistaa lisäksi mm. Ryhti -hankkeen mukaisen tietomallipohjaisen kaavoituksen.

Ratkaisu yhdistää useita keskeisiä kaupunkiympäristön ja maankäytön suunnittelun sovelluksia mm. maankäytön suunnittelun asema- ja yleiskaavoituksineen, maaomaisuuden hallinnan sekä kiinteistömuodostuksen ja tonttijaon laadinnan sekä niiden tiedonhallinnan yhden kokonaispalvelun alle. Näin päästään kantakartan, erillisten rekisterien ylläpitämisestä ja erillisestä kaavantuotannosta yhteiseen tietomalliin ja tietovarastoon, "kaupunkimalliin", josta voidaan tuottaa eri näkymiä ja lopputuotoksia ja jonka avulla voidaan hyödyntää tietoa laajemmin organisaatiossa. Ratkaisu mahdollistaa tietomallipohjaisen kaavoituksen.

Keskeisiä maankäytön prosesseja ohjataan toiminnanohjauksella, joka parantaa tehokkuutta, tiedolla johtamista, dokumenttien hallintaa, analytiikkaa ja parantaa prosessien läpinäkyvyyttä. Prosesseihin tukeutuva toiminnanohjaus sisältää myös prosessiin liittyvien dokumenttien hallinnan.

Tuusulan kunta

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026

Toiminnanohjauksen lisäksi uusina toimintoina järjestelmässä ovat mm. hulevesimaksujen käsittely ja laskutus, paikkatietoaineistojen sähköinen myyntipalvelu, sähköinen tontinvarauspalvelu sekä infraomaisuuden hallinta.

Ratkaisusta tehdään integraatiot asianhallinta- ja talousjärjestelmiin sekä tarvittaviin kansallisiin rekistereihin.

Ratkaisun modulaarisuus mahdollistaa vaiheittaisen käyttöönoton kunnan tarpeen mukaan sekä järjestelmän jatkokehittämisen.

Hankinnan arvo ja kustannusvaikutukset

Hankinnan maksimiarvo koko sopimuksen voimassaoloajalta (8 vuotta) on yhteensä noin 3 700 000 €.

Nyt hankittavaksi aiottujen, liitteessä lueteltujen modulien ja integraatioiden sekä tarvittavien koulutusten kokonaishinta koko sopimuskaudelta (8 v) on yhteensä noin 3 300 000 €.

Järjestelmän modulien hankintahinta ja käyttöönottokustannukset ovat alkuvaiheessa yhteensä n. 400 000 € ja siihen on varauduttu kunnan ICT:n kunnan IT investoinneissa. Tätä kustannusta ei makseta kerralla, vaan ja se jakaantuu koko käyttöönoton ajalle, eli arviolta n. kahdelle vuodelle siten, että modulin käyttöönoton alussa maksetaan modulin hinnasta osa ja siinä vaiheessa kun kunta on testannut modulin ja hyväksyy sen käyttöönottoon, maksetaan loppuosa.

Uuden järjestelmän käyttöönotto on pitkäkestoinen prosessi jonka aikana eri palvelualueet joutuvat varaamaan resursseja käyttöönoton vaatimiin testauksiin ja asetuksiin. Toimialan toiminnan kannalta kriittiset moduilit otetaan käyttöön aluksi ja ensimmäisenä niistä otetaan käyttöön kaavoitus. Käyttöönoton vaikutukset kaavatuotantoon kohdistuvat siis koko käyttöönottoajan alkupuolelle. Käyttöönoton vaatimia resursseja pyritään ennakoimaan jo hankintavaiheessa.

Nykyisen järjestelmän ylläpitokustannukset ovat n. 250 000 vuodessa. Tämä hinta koostuu järjestelmien ylläpitomaksuista, järjestelmän kehityskustannuksista sekä joidenkin ohjelmistotoimittajien vaatimista tiedonsiirtomaksuista, jotka voivat olla vuositasolla jopa joitakin kymmeniä tuhansia.

Vanhan järjestelmän eri osien ylläpitokustannukset poistuvat sitä mukaa kun uutta järjestelmää otetaan käyttöön ja vanhan järjestelmän lisenssejä irtisanotaan. Käyttöönoton aikana joudutaan mm. vanhan järjestelmän irtisanomisaikojen takia maksamaan jonkin aikaa sekä vanhan että uuden järjestelmän ylläpitokustannuksia päällekkäin jotta tuotanto ja toiminnot eivät keskeydy. Esimerkiksi kaavoituksen käyttämien ohjelmistojen kaikkia 14 lisenssiä ei voida lopettaa heti, niistä joudutaan vielä ylläpitämään 2-4 kpl

Tuusulan kunta

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026

kunnes niillä tehdyt kaavat hyväksytään. Vanha karttapalvelu jää myös ainakin joksikin aikaa käyttöön.

Kun uusi järjestelmä on käyttöön otettu ovat hankittavien modulien ylläpitokustannukset vuositasolla n. 350 000 € ja tämä maksetaan siis käyttötaloudesta. Lisääntyneet käyttökustannukset selittyvät suurelta osin hankittavien uusien toiminnallisuuden ylläpitokustannuksilla sekä ylläpitomaksujen hintatasolla.

Pitkäaikainen puitesopimus ja järjestelmän modulaarisuus mahdollistaa järjestelmän laajentamisen jatkossa kunnan tarpeiden mukaan. Sopimuksen myöhemmin vuosina mahdollisesti tulevat lopulliset vuosikustannukset muodostuvat siis jatkossa mahdollisesti tehtävien modulivalintojen ja niiden hintojen perusteella. Samalla järjestelmän koko sopimuskauden kustannukset tietenkin nousevat ja voivat maksimissaan olla arviolta n. 3 700 000 €.

Esittelijä

maankäyttöpäällikkö Jussila Päivi

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää liittyä Velora Oy:n Maankäytön kokonaisratkaisu -hankintasopimukseen 8 vuoden sopimuskauden päättymiseen saakka. Puitesopimuksen arvo koko sopimuksen voimassaoloajalta (8 vuotta) on yhteensä noin 3 700 000 euroa (alv 0%).

Päätös**Liitteet**

Numero	Otsikko
2	Hankittavan ratkaisun kokoonpano

Tuusulan kunta

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026

77

Suutarintie 1 (kaavanumero 3681) asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen

Kuntakehityslautakunta 23.9.2026
1099/10.02.03/2026

Valmistelija

Kurjenpuu Aamu, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Asemakaavamuutos koskee kiinteistöä 858–1–8068–2, Suutarintie 1, Hyrylä. Asemakaavamuutoksella n. 1 274 m² kokoisella tontilla sallitaan nykyisen palvelurakentamisen lisäksi myös asuminen. Alueen pääasiallinen käyttötarkoitus säilyy palvelurakennusten korttelialueena.

Asemakaavan muutos koskee Suutarintien asemakaava-aluetta (asemakaava nro 8068, hyväksytty 2020). Kaava-alue rajautuu Suutarintiehen ja Hyrylätiehen. Suutarintie 1 kaavamuutos on tullut vireille kunnan aloitteesta.

Asemakaavan muutos ei edellytä muutoksia katuverkkoon tai kunnallistekniikkaan. Liikennejärjestelyjä tarkennetaan lisäämällä ajoliittymäkiellot tontin katualueiden vastaisille sivuille (Suutarintie ja Hyrylätie), mikä parantaa liikenneturvallisuutta. Lisäksi pohjavesi- ja hulevesimääräyksiä on päivitetty vastaamaan yleisesti käytettyjä sanamuotoja ja sisältöjä ilman, että niiden varsinainen asiasisältö on muuttunut.

Suunnittelualue sijoittuu kunnan omistamalle maalle.

Kaavan tavoite ja päätökset kaavoituksen taustalla

Kaavaratkaisu perustuu voimassa olevaan asemakaavaan (nro 8068, hyväksytty 2020), jossa alue on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi.

Asemakaavan muutos kuuluu kaavoitusohjelmaan. Suutarintien 1 lisättiin kaavoitusohjelmaan 2026–2029. Suutarintie 1 asemakaavan muutos kuuluu kunnan kehitettävät kiinteistöt kokonaisuuteen.

Tuusulan kunnalla on useita vanhoja kiinteistöjä, joille ei ole enää käyttöä. Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä sekä tarkastella niiden tulevaa käyttötarkoitusta.

Asemakaavan muutos täten tukee kunnan strategisia tavoitteita mahdollistamalla kiinteistön käyttötarkoituksen muutoksen ja siten helpottamalla kunnan mahdollisuuksia luopua tarpeettomiksi jääneistä kiinteistöistä.

Tuusulan kunta

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026

Mitoitus

Kaavamuutos ei muuta alueen mitoitusta eikä lisää rakennusoikeutta. Asemakaava ei tuota uutta kerrosalaa. Alueen käyttötarkoitus säilyy ennallaan, mutta kaavamääräyksiin lisätään mahdollisuus asumiseen.

Alueella on sitova tonttijako.

Kaavatalous

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia, koska alue on jo rakennettu ja liitetty kunnalliseen infrastruktuuriin.

Edeltävät vaiheet

Asemakaavan muutos on tullut vireille 13.5.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 13.5.–27.5.2026. Asukkailla oli mahdollisuus ottaa yhteyttä kaavasuunnittelijaan puhelimitse 20.5.2026 osallisten kysymyksiä varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu mielipiteitä ja viranomaislausuntoja saatiin seitsemän (7). Kuusi viranomaista lausui, että heillä ei ole lausuttavaa. Keski-Uudenmaan vastuumuseo lausui suojeltujen rakennusten arvosta sekä niiden ja pihapiirin arvojen säilyttämisestä.

Kuntakehityslautakunta hyväksyi 10.6.2026, kaava nro 3681 asemakaavamuutosehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteisiin laaditut vastineet. Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä 14 päivää 18.6–2.7.2026. Asukkailla oli mahdollisuus ottaa yhteyttä kaavasuunnittelijaan puhelimitse 24.6.2026 osallisten kysymyksiä varten.

Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia ja viranomaislausuntoja kuusi (6).

Lausunnot kohdistuivat suojelumääräysten täydennyksiin.

Asemakaavaan on tehty nähtävillä olon jälkeen seuraavat tarkistukset:

- Kaavan yleismääräyksiin lisättiin kohta pihan ominaispiirteiden säilyttämisestä
- Kaavan yleismääräyksiin lisättiin kohta suojeltujen rakennusten lupamenettelystä

Tuusulan kunta

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026

Liiteraportissa on kaavaehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot vastineineen.

Esittelijä

kaavoituspäällikkö Olkkola Anne

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä lausuntoihin ja muistutukseen laaditut vastineet
- hyväksyä laaditun **Suutarintie 1** asemakaavan muutoksen, kaavanumero 3681

MRL:n 52 §:n sekä Tuusula hallintosäännön (1.1.2026) toimivaltataulukon 3 kohdan nojalla tämän asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyy kuntakehityslautakunta, koska kyseessä on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos.

Päätös

Liitteet

Numero	Otsikko
3	3681H Liite 1. Asemakaavan seurantalomake, Suutarintie 1, Hyrylä
4	3681H Liite 2. kaavakartta 1000 Suutarintie 1, Hyrylä
5	3681H Liite 3. etusivu ja määräykset, Suutarintie 1, Hyrylä
6	368H1 Liite 4. Suutarintie 1 OAS lausunnot ja vastineet, Suutarintie 1, Hyrylä
7	3681H Liite 5. Ehdotusvaiheen muistutukset lausunnot ja vastineet, Suutarintie 1, Hyrylä
8	3681H Liite 6_Hyrylan_taaajama_kulttuuriympäristö_inventointi
9	3681 Suutarintie 1, Hyrylä, Selostus Hyväksyminen

Tuusulan kunta

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026

78

Upokaskuja II (kaavanumero 3649, Maantiekylä) asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kuntakehityslautakunta 23.9.2026

452/10.02.03/2025

Valmistelija

Järvinen Teija, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Upokaskuja II asemakaavanmuutos sijaitsee Maantiekylän kunnanosassa, Tuusulanväylän itäpuolella Kulomäen ja Jusslan työpaikka-alueella. Suunnittelualue sijaitsee Kelatien ja Upokaskujan kulmauksessa korttelissa 9015.

Kaavoitus on tullut vireille yksityisen maanomistajan hakemuksesta.

Upokaskuja II hanke on osa laajempaa Kulomäen ja Jusslan työpaikka-alueiden kaavaratkaisukokonaisuutta (kaavanumero 3657), joka on merkitty kärkihankkeeksi Tuusulan kunnan vuosien 2025 - 2028 kaavoitussuunnitelmassa. Upokaskuja II on irrotettu omaksi työkseen tästä laajemmasta kokonaisuudesta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa kiinteistön kehittämisen ja nykyisen yrityksen toimintojen laajentamisen.

Kaavaratkaisun kokonaispinta-ala on yhteensä 5452 m².

Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä noin 2 726 k-m². Voimassa olevan kaavan mukaisesti tontin rakennusoikeus 1 800 k-m². Kaavamuutoksessa tontin rakennusoikeus kasvaa 926 k-m².

Kiinteistö sijaitsee teollisuusalueella, olevan rakenteen sisällä ja valmiin kunnallistekniikan äärellä. Kaavaratkaisu ei aiheuta Tuusulan kunnalle kustannuksia. Kunnalle kertyy tuloja rakennusoikeuden tai käyttötarkoituksen muutoksen tuomasta arvonnoususta 55 097 euroa.

Aiempi, laajemman Kulomäen ja Jusslan työpaikka-alueiden kokonaisuuden kattanut osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 4.4.- 6.5.2024. Upokaskuja II suunnittelualueita koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta viranomaisilta eikä muilta osallisilta saatu kirjallisia mielipiteitä. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:tä on kuultu erikseen kiinteistöllä kulkevaa johtorasitetta koskien.

Kunnanhallitus asetti Upokaskuja II kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 19.2.-23.3.2026. Viranomaislausuntoja saapui viisi (5) ja muilta osallisilta muistutus. Viranomaislausunnot liittyvät ilmastomuutokseen, pintavesiin sekä tontin läpi kulkevaan maanalaisen (hsy) johdon siirtämiseen.

Tuusulan kunta

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026

Lausuntoihin perustuen kaavaselostusta on täydennetty ilmastomuutoksen, pintavesien sekä maanalaisen (hsy) johdon siirtämiseen osalta. Kaavakarttaan on tehty teknisluonteisia tarkistuksia rakennusalan rajan osalta.

Esittelijä

kaavoituspäällikkö Olkkola Anne

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- antaa Upokaskuja II (kaavanumero 3649, Maantiekylä), asemakaavan muutoksen lausuntoihin ja muistutukseen laaditut vastineet;
- ehdottaa valtuustolle, että valtuusto päättää hyväksyä Upokaskuja II (kaavanumero 3649, Maantiekylä) asemakaavan muutoksen.

Päätös**Liitteet**

Numero	Otsikko
10	3649H_Asemakaavan seurantalomake
11	3649H_etusivu ja määräykset
12	3649H_kaavakartta ja määräykset_1000
13	Kulomäki-Jusslan työpaikka-alueet OAS nro 3657
14	Planect_yhteenveto
15	Planect-raportti
16	Maankäyttösopimus Upokaskuja II
17	3649H_Upokaskuja II_selostus
18	Upokaskuja II nro 3469 lausunnot ja muistutus ja vastineet

Tuusulan kunta

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026

79

Rakennusvalvonnan, kaavoituksen, maankäytön ja paikkatiedon palveluhinnasto 2026

Kuntakehityslautakunta 23.9.2026

1920/02.05.00/2026

Valmistelija

Palkki Tuija, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Rakennusvalvonta, Kaavoitus sekä Maankäyttö ja paikkatieto - palvelualueet ovat todenneet tarpeen tarkistaa palveluhinnastoaan. Kuntakehityslautakunta on hyväksynyt voimassa olevan Palveluhinnaston kokouksessaan 9.4.2025 § 37. Hallintosäännön 26 §:n mukaan palveluista perittävien maksujen perusteista ja suuruudesta päättävät lautakunnat.

Hintoihin on tehty indeksikorotukset sekä alla palvelualueittain esitettyjä muutoksia.

Rakennusvalvonta

Kuntakehityslautakunta hyväksyi 11.12.2024 §120 palveluhinnastoon tehdyt rakentamislain mukaiset muutokset. Tämän palveluhinnaston lisäksi rakennusvalvonta soveltaa erillistä hinnastoa rakennusvalvonnan ja eräiden muiden viranomaisten tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavista maksut -hinnastoa.

Nyt käsittelyssä olevaan palveluhinnastoon tehdään rakentamislupiin, sijoittamislupiin sekä poikkeamislupiin liittyviin aineistoihin isoja muutoksia. Aiemmin hinnastossa olleista lupiin liittyvistä karttapaketeista luovutaan. Tähän perusteena on se, ettei rakentamislaki (751/2023, RakL) edellytä hakijaa liittämään hakemukselle esim. kiinteistörekisteriotetta, kaavakarttaa tai tonttikarttaa. Viranomaisen liittää nämä hakemuksille ilman maksua lupakäsittelyä varten. Sen sijaan, mikäli hankkeeseen ryhtyvä tai esim. kiinteistönvälittäjä pyytää suunnittelun pohjaksi tai oman toimeksiannon tueksi edellä mainittuja dokumentteja, laskutetaan yksittäisistä dokumenteista palveluhinnaston muiden maksukohtien mukaisesti.

Kaavoitus

Suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamislupapäätösten hinnat poistuvat, sillä enää ei ole kyseisiä hakemuksia, jotka on laitettu vireille maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) aikana eli ennen 1.1.2025. Rakentamislain aikaisiin hakemuksiin sovelletaan rakennusvalvonnan ja eräiden muiden viranomaisten tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavista maksut -hinnastoa.

Kaavoitusmaksuihin kaavaluokat XS-M tehdään indeksikorotukset, jotka ovat noin 2%. Kaavaluokkiin L-XXL tehtiin indeksikorotusta suuremmat korotukset, koska vaativien hankkeiden pitempi kesto, lukuisat yhteensovittavat tavoitteet sekä muun maussa useiden

Tuusulan kunta

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026

eritysasiantuntijoiden tarve vaatii enemmän kaavoituksen resursseja. Lisäksi hinnastoon on lisätty vähimmäishinta, 2000 €/kiinteistö, kun asemakaava tai asemakaavan muutos ulottuu usean maanomistajan tai haltijan alueelle. Yksityisten aloitteesta käynnistyvien osayleis- tai yleiskaavojen kustannuksista sovitaan erikseen kaavoituspäätöksen tai käynnistämissopimuksen hyväksymiskäsittelyn yhteydessä. Hinnoittelu perustuu palveluhinnaston henkilötyöveloitustaulukkoon.

Maankäyttö ja paikkatieto

Erillisistä päätöksistä perittävät maksut-osioon on korotettu omakotitontin luovutuspäätöksen jatkamisen hintaa 100 eurosta 300 euroon. Korkeampi maksu peritään tontinluovutusten jatkamispäätöksistä ensimmäisen kolmen kuukauden jakson jälkeen.

Tonttijakoja koskeva osio on jäsennelty selkeämmäksi.

Kaavatulkinnan ja lohkomisluonnoksen hinnoittelu:

Aikaisempi tuntityöhintaperuste on korvattu yksiselitteisesti määritellyllä kiinteällä hinnalla.

Digitaalisen kantakartta-aineiston maksuperusteet:

Alueilla, joiden pinta-ala ylittää 200 hehtaaria, toimituksista sovitaan erillisellä sopimuksella asiakkaan kanssa. Tämä muutos koskee käytännössä vain yrityksille suunnattuja, yli 1000 euron arvoisia toimituksia. Tavoitteena on varmistaa paikkatiedon käyttöehtojen parempi noudattaminen.

Aineistojen perusmaksujen muutokset:

Perusmaksuja on yhtenäistetty, lisätty tai korotettu koskien muun muassa ortoilmakuvaa, laserkeilausaineistoa ja pistetietoja. Lisäksi yksittäisiä tuotteita on poistettu tai yhdistetty muihin vastaaviin tuotteisiin hinnaston selkeyden parantamiseksi.

Esittelijä

maankäyttöpäällikkö Jussila Päivi

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä liitteenä olevan uuden rakennusvalvonnan, kaavoituksen sekä maankäytön ja paikkatiedon palveluhinnaston;
- oikeuttaa esittelijän tekemään hinnastoon tarvittaessa vähäisiä/teknisiä muutoksia;
- että uusi hinnasto tulee voimaan 1.11.2026.

Päätös

Tuusulan kunta

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026

Liitteet

Numero	Otsikko
19	Palveluhinnasto 2026

Oheismateriaali

Otsikko
Palveluhinnasto 2026 muutettu - final – muutokset punaisella
Palveluhinnasto 2025

Tuusulan kunta

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026

80

Asumisen vyöhykehinnoittelu 2027

Kuntakehityslautakunta 23.9.2026

2106/10.00.02.02/2026

ValmistelijaMikkonen Olli-Pekka, olli-pekka.mikkonen@tuusula.fi**Kuvaus**

Tuusulan kunnan maapoliittinen ohjelma 2024 hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 27.5.2024 § 53. Maapoliittisen ohjelman mukaisesti kunta voi asemakaavoitettuja alueita hinnoitellessaan käyttää vyöhykehinnastoa. Nykyinen valtuuston 11.11.2024 § 108 päätöksellä voimassa oleva vyöhykehinnasto on voimassa 31.12.2026 saakka, joten uuden vyöhykehinnaston hyväksyminen tulee ajankohtaiseksi. Kunnan tulee hinnoittelussaan käyttää markkina-arvoa luovuttaessaan alueita, jottei kunta julkisena toimijana vääristä kilpailua sisämarkkinoilla (KunL 130 §).

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

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 vyöhykehinnoittelun on tarkoitus olla voimassa kaksi vuotta kerrallaan, ja tarpeen vaatiessa se päivitetään aiemmin.

Hinnoittelun valmistelun tueksi tilattiin hankintana (maankäyttöpäällikön viranhaltijapäätös 25.6.2026 § 48) vyöhykehinta-arviot kesällä 2026 kolmelta kiinteistöarviointikonsultilta, INNA Finland Oy:ltä, ArvoLex Oy:ltä ja GEM Property Oy:ltä.

Tuusulan kunta

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026

Vyöhykerajauksien kartat päivitetään rajauksien osalta tarkemmiksi, kuin aiemmissa vyöhykehinnointilupäätöksissä. Vanhat rajaukset eivät kuitenkaan muutu, pois lukien alla esitetyt muutokset.

Omakotitonttien hinnoittelu

Omakotitonteille esitetään Kellokoskelle ja Jokelaan yhtä hintavyöhykettä sekä Etelä-Tuusulaan kolmea hintavyöhykettä.

- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 1 arvioiden vaihteluväli oli 450 - 800 €/k-m², vyöhykehinnaksi esitetään 600 €/k-m².
- Etelä-Tuusulan vyöhykkeen 2 arvioiden vaihteluväli oli 450 - 600 €/k-m², vyöhykehinnaksi esitetään 450 €/k-m².
- Etelä-Tuusulan vyöhykkeen 3 arvioiden vaihteluväli oli 425 - 600 €/k-m², vyöhykehinnaksi esitetään 425 €/k-m².
- Kellokosken ja Jokelan arvioiden vaihteluväli oli 180 - 225 €/k-m², hinnaksi esitetään 225 €/k-m².

Kiinteistöarvioihin perustuen Etelä-Tuusulan vyöhykerajoihin esitetään uuden vyöhykkeen lisäämistä, joka nimetään vyöhyke 2:ksi ja sen hinnaksi esitetään 450 €/k-m². Entisen hinnaston mukaisesta vyöhykkeestä 2 tulee vyöhyke 3. Muutoin ei esitetä muutosta vyöhykehintoihin.

Uuden vyöhykkeen 2 lisäksi vyöhykerajaa vyöhykkeiden 1 ja 2 välillä selkeytetään asettamalla se Tuusulanväylään ja Hämeentiehen.

Tuottajamuotoisten tonttien hinnoittelu

Rivitalotonteille ja tuottajamuotoisille pientalotonteille esitetään Kellokoskelle ja Jokelaan yhtä hintavyöhykettä sekä Etelä-Tuusulaan neljää hintavyöhykettä.

- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 1 arvioiden vaihteluväli oli 325 - 550 €/k-m², vyöhykehinnaksi esitetään 500 €/k-m².
- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 2 arvioiden vaihteluväli oli 360 - 480 €/k-m², vyöhykehinnaksi esitetään 480 €/k-m².
- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 3 arvioiden vaihteluväli oli 360 - 460 €/k-m², vyöhykehinnaksi esitetään 400 €/k-m².
- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 4 arvioiden vaihteluväli oli 300 - 390 €/k-m², vyöhykehinnaksi esitetään 365 €/k-m².
- Kellokosken ja Jokelan arvioiden vaihteluväli oli 140 - 180 €/k-m², hinnaksi esitetään 150 €/k-m².

Kiinteistöarvioihin perustuen Etelä-Tuusulan vyöhykkeen 4 sekä Kellokosken ja Jokelan taajamiin esitetään 10 €/k-m² laskua vyöhykehintaan. Muutoin ei esitetä muutosta vyöhykehintoihin.

Tuusulan kunta

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026

Etelä-Tuusulan vyöhykkeen 2 raja selkeytetään asettamalla se Lahelan alueella Hämeentiehen.

Kerrostalotonteille esitetään Kellokoskelle ja Jokelaan yhtä hintavyöhykettä sekä Etelä-Tuusulaan neljää hintavyöhykettä.

- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 1 arvioiden vaihteluväli oli 250 - 460 €/k-m², vyöhykehinnaksi esitetään 350 €/k-m².
- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 2 arvioiden vaihteluväli oli 300 - 400 €/k-m², vyöhykehinnaksi esitetään 320 €/k-m².
- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 3 arvioiden vaihteluväli oli 270 - 390 €/k-m², vyöhykehinnaksi esitetään 300 €/k-m².
- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 4 arvioiden vaihteluväli oli 200 - 330 €/k-m², vyöhykehinnaksi esitetään 275 €/k-m².
- Kellokosken ja Jokelan arvioiden vaihteluväli oli 110 - 155 €/k-m², hinnaksi esitetään 120 €/k-m².

Kiinteistöarvioiden perusteella kerrostalotonttien hintoihin ei esitetä muutoksia.

Etelä-Tuusulan vyöhykkeen 2 raja selkeytetään asettamalla se Lahelan alueella Hämeentiehen.

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 maankäytösopimuksen 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

Tuusulan kunta

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026

mukainen, mutta jos vyöhykehinnittelun 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.

Asuintonttien varausmaksu

Tuottajamuotoisen tonttien varaamisesta tulee suorittaa varausmaksua 5 % kauppahinnasta ja omakotitontin varaamisesta 1000 euroa.

Pohjois-Tuusulan osalta esitetään muutosta edellisiin vyöhykehinnittelupäätöksiin nähdessä siten, että tuottajamuotoisten tonttien varausmaksu on 2000 euroa.

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 kuntakehitysjohdaja toimivaltansa rajojen mukaisesti luovuttaa ja hinnoittelee yhteiskäyttöiset LPA- ja AH-alueet ulkopuolisen hinta-arvioitsijan määrittämällä markkinahinnalla.

Yleisten rakennusten korttelialueet

Kuntakehitysjohdaja 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.

Esittelijä

maankäyttöpäällikkö Jussila Päivi

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää

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

Tuusulan kunta

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026

Valtuusto päättää

- hyväksyä oheisen vyöhykehinnittelun. Hinnat tulevat voimaan 1.1.2027 alkaen
- että tuottajamuotoisen tontin varaamisesta tulee suorittaa Etelä-Tuusulassa varausmaksua 5 % kauppahinnasta ja Pohjois-Tuusulassa 2000 €. Omakotitontin varaamisesta varausmaksua tulee suorittaa 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 vyöhykehinnittelupäätöksen mukaisilla hinnoilla
- että asuntotonttien vuokra-aika on 50 vuotta ja vuotuinen vuokra on 5 % kauppahinnasta sidottuna vuokrasopimuksen allekirjoitusvuotta edeltävän kalenterivuoden keskimääräiseen elinkustannusindeksiin pistelukuun siten kuin voimassa oleva laki sallii
- että yli 3 vuotta voimassa olleiden kiinteähintaisena vuokrattujen tonttien lunastushinta noudattaa lunastushetkellä kulloinkin voimassa olevaa vyöhykehinnittelua, 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 kerrosneliömetriä 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 sopimuksentekohetkellä voimassa olevan 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 vyöhykehinnittelu hyväksytään, kuitenkin enintään 31.12.2028 asti.

Tuusulan kunta

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026

Päätös

Liitteet

Numero Otsikko

20 Asumisen vyöhykehinnoittelu 2027

Oheismateriaali

Otsikko

Asumisen vyöhykehinnoittelu 2025, valt 11.11.2024

Tuusulan kunta

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026

81

Kuntakehitysjohdajan viranhaltijapäätöstä 17.8.2026 § 69 koskevan oikaisuvaatimuksen käsittely

Kuntakehityslautakunta 23.9.2026
1841/02.08.00.01/2026

Valmistelija

Andersson Albert, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Kuntakehitysjohdajan viranhaltijapäätöksestä 17.8.2026 § 69 Tuuskoto-kiinteistön markkinavuoropuhelu, hankintapäätös on saapunut oikaisuvaatimus.

Oikaisuvaatimuksen tutkiminen

Kuntalain 137 §:n mukaan oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Kuntalain 138 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimuksen tekijä on kunnan jäsen.

Kuntakehitysjohdajan viranhaltijapäätös on julkaistu yleisessä tietoverkossa 17.8.2026. Oikaisuvaatimus on saapunut kuntaan 20.8.2026. Kuntalain 140 §:n mukaan kunnan päätökset annetaan tiedoksi kunnan jäsenille julkaisemalla ne yleisessä tietoverkossa. Hallintolain 62 §:n mukaisen yleisen tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kyseisestä julkaisemisajankohdasta. Näin ollen oikaisuvaatimus on saapunut sille asetetussa määräajassa.

Hallintolain 49g §:n 1 momentin mukaan otettuaan oikaisuvaatimuksen tutkittavakseen viranomainen voi muuttaa hallintopäätöstä, kumota päätöksen tai hylätä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimus päätöksessä on annettava perusteltu ratkaisu oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin.

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt vaatimukset

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan kuntakehitysjohdajan päätöksen kumoamista ja palauttamista uudelleen valmisteluun; hankinnan kilpailuttamista kunnan pienhankintaohjeen mukaisesti; sen selvittämistä pitäisikö hankintakokonaisuuteen lukea mukaan myös aiemmin hankittu markkinakartoitus; markkinakartoituksen kohteen rajaamista selkeästi sekä kieltää päätöksen täytäntöönpanon.

Kannanotto vaatimuksiin

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026

Päätöstä ei ole syytä kumota. Asiaa ei ole syytä palauttaa valmisteluun, eikä sen täytäntöönpanoon puuttua.

Oikaisuvaatimuksessa esitettyjen vaatimusten perustelujen arviointi

Kunnan pienhankintaohjeen mukaan erityisillä perusteilla kilpailuttaminen voidaan jättää tekemättä myös alle 60 000 euron hankinnoissa. Erityisiin perusteisiin vedottaessa on aina tehtävä kirjallinen hankintapäätös ja päätöksestä on selvittävä perusteet kilpailuttamatta jättämiselle. Kuntakehitysjohdajan viranhaltijapäätöksessä 17.8.2026 § 69 on avattu erityisiä perusteita sen osalta, että tarjoaja, jolta hankinta on päätetty tehdä, on aiemmin toteuttanut kunnalle markkinakartoituksen. Jos hankinta tehtäisiin toiselta yritykseltä, pitäisi käytännössä markkinakartoitusvaihekin uusia, jotta lähtötiedot olisivat yrityksen toimintamallin mukaiset. Hankintalain 136 §:n 2 momentin kohdan 2) mukaan hankintasopimukseen voidaan tehdä muutos, jos alkuperäisen sopimuskumppanin on tarpeen suorittaa lisätöitä tai -palveluja taikka ylimääräisiä tavarantoimituksia, jotka eivät sisältyneet alkuperäiseen sopimukseen, ja jos sopimuskumppanin vaihtaminen ei ole mahdollista taloudellisista tai teknisistä syistä ja aiheuttaisi merkittävää haittaa tai kustannusten merkittävää päällekkäisyyttä hankintayksikölle. Edelleen hankintalain 136 §:n 2 momentin kohdan 3) mukaan hankintasopimukseen voidaan tehdä muutos, jos muutoksen tarve johtuu olosuhteista, joita huolellinen hankintayksikkö ei ole voinut ennakoida eikä muutos vaikuta hankintasopimuksen yleiseen luonteeseen. Vaikka kyseiseen kuntakehitysjohdajan hankintaan ei sovelleta hankintalakia, tulee hankintakokonaisuuden arvioinnissa huomioida hankintalain säännökset.

Aiemmin Tuuskotoon liittyen on tilattu markkinakartoitus samalta yritykseltä kuin jolta kunta nyt kuntakehitysjohdajan viranhaltijapäätöksellä on tilaamassa markkinavuoropuhelua. Aiemman tilauksen kokonaishinta (alv 0%) on ollut 8 910 euroa. Näin ollen samalta yritykseltä tehdyt tilaukset ja hankinnat ovat Tuuskodon osalta yhteensä 28 135 euroa (alv 0%). Hankinta alittaa selvästi hankintalain mukaisen kansallisen kynnsarvon.

Markkinavuoropuhelu on rajattu koskemaan vanhinta Tuuskodon rakennuskokonaisuutta, jolla on tunnistettu valmistelussa suurin potentiaali suojelulle. Päätöksen rajaus on osa viranhaltijalle kuuluvaa tarkoituksenmukaisuusharkintaa, jonka perusteella poliittiseen päätöksentekoon asiaa valmistellaan.

Kuntalain 143 §:n mukaan päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman. Täytäntöönpanoon ei kuitenkaan saa ryhtyä, jos oikaisuvaatimus tai valitus käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi taikka jos oikaisuvaatimuksen käsittelevä toimielin tai valitusviranomainen kieltää täytäntöönpanon. Asiassa ei ole syytä asettaa täytäntöönpanokieltä, sillä oikeudellisten arvioiden ja eri oikeusasteiden aiempien tulkintojen perusteella pelkkä taloudellinen riski tai epävarmuus

Tuusulan kunta

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026

ei riitä siihen, että oikaisuvaatimus kävisi hyödyttömäksi. Sen sijaan, jos päätös koskisi sellaista toimea, jossa tapahtuisi peruuttamaton fyysinen toimenpide, kävisi oikaisuvaatimus hyödyttömäksi. Näin ei tässä asiassa ole.

Edellä esitetyillä perusteilla oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin, on oikaisuvaatimus hylättävä.

Esittelijä

kuntakehitysjohtaja Andersson Albert

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää

- merkitä tiedoksi saapuneen oikaisuvaatimuksen;
- hylätä kuntakehitysjohtajan viranhaltijapäätöksestä 17.8.2026 § 69 tehdyn oikaisuvaatimuksen edellä selostusosassa esitetyillä perusteilla.

Päätös

Liitteet

Numero Otsikko

21 Oikaisuvaatimus, Kuntakehitysjohtajan viranhaltijapäätös 69_2026 10.8.2026 J

Oheismateriaali

Otsikko

Oikaisuvaatimus, Kuntakehitysjohtajan viranhaltijapäätös 69_2026 10.8.2026

Tuusulan kunta

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026

82

Kaavoitussuunnitelman hyväksyminen vuosille 2027-2031

Kuntakehityslautakunta 23.9.2026
2107/10.02.03/2026

Valmistelija

Olkola Anne, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Asiaselostus

Kunnanvaltuusto hyväksyy vuosittain kaavoitussuunnitelman tuleville vuosille. Tämän jälkeen vuoden alussa hyväksytään kuluvan vuoden kaavoituksen työohjelma, jonka edistymistä seurataan osavuosikatsausten yhteydessä. Kaavoitussuunnitelman tavoitteena on ohjata kaavoituksen palvelualueen toimintaa ja kaavatoihin vaikuttavien luottamuselinten päätöksentekoa niin, että hankeluettelosta ensisijaisiksi nostetut hankkeet etenevät mahdollisimman nopeasti ja että niiden valmisteluun kohdennetaan ensisijaisesti kaavoituksen resursseja. Tavoitteena on huolehtia siitä, että kaavoitetaan riittävästi tonttivarantoa tulevaa käyttöä varten strategian tavoitteiden mukaisesti.

Vuosien 2027–31 kaavoitussuunnitelma on liitteenä. Kaavoitus-suunnitelmassa on edellisten vuosien tavoin yleis-, osayleiskaava- ja asemakaavatöitä sekä yleissuunnitelmia. Työt on priorisoitu kolmeen eri luokkaan hankkeiden kiireellisyyden ja oletetun etenemisjärjestyksen mukaisesti. Kartalle on merkitty myös ns. vähäiset kaavamuutokset ilman priorisointia. Näitä vähäisiä kaavamuutoksia valmistelevat kaavatekniset koordinaattorit muiden töiden ohella.

Asemakaavahankkeiden priorisointi

Asemakaavoituksessa panostetaan edelleen startegian ja pormestari-ohjelman mukaisesti monipuolisen asuintonttivarannon kasvattamiseen uuden palveluverkon ympärillä. Kaavoitussuunnitelmassa korostuvat erityisesti myös työpaikkatonttivarannon kasvattaminen, liikenneyhteyksien kehittäminen sekä Hyrylän keskustan ja kunnan omistamien realisoitavien kiinteistöjen kehittämiseen tähtäävät kaavamuutokset.

Kaavoituksen palvelualueen tavoitteena on kerryttää tonttivarantoa siten, että se vastaa vähintään viiden vuoden tarvetta sekä saavuttaa MAL-suunnitelman 2023 mukaiset 167 200 kerrosneliometriä (k-m2) uutta asumisen kerrosalaa sopimuskaudella 2024–2035.

Kaavoitussuunnitelman 2027–2031 pohjaksi pisteytettiin kaikki asema-kaavatyöt. Pisteytyksen tarkoituksena oli kuvata selkein kriteerein kärkihankkeeksi nostettavat kaavatyöt. Pisteytystä varten kaavatyöt jaettiin kolmeen ryhmään (asuminen, työpaikat ja muut). Asumisen ja työpaikkojen

Tuusulan kunta

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026

asemakaavatyöt pisteytettiin (0-2 pistettä) sen perusteella, kuinka hyvin ne vastasivat kriteereihin: strategian mukaisuus, sijoittuminen kuntaraken- teessa ja kaavatalous. Kriteereillä oli omat painokertoimet, joiden myötä kaavahankkeet saivat kokonaispisteet. Uusiksi kärkihankkeiksi nostetaan: Vaunukangas II, Laattakiventie II, Kehä IV:n tiealue, Lentoradan ja Itäradan asemakaava sekä Kajomäentie 12. Rykmentinreuna ja Korvenrannantie siirretään II-luokkaan resurssikaton takia.

Liitteenä olevassa kaavoitussuunnitelmassa prioriteetilla 1 olevat kaavatyöt ovat kärkihankkeita. 2. ja 3. luokan hankkeita edistetään kärkihankkeiden valmistelun jälkeen. Mikäli kaavoitussuunnitelman kärkihankkeita lisätään toimielinkäsittelyissä, tulee vastaavasti joitain töitä siirtää kärkihankkeista II-luokan kohteiksi tai aikatauluttaa töiden eteneminen uudelleen. Lisäksi vireilläolevien kärkihankkeiden eteneminen vaikuttaa mahdollisuuteen laittaa vireille uusia kaavoitussuunnitelman kärkihankkeita. Kärkihankkeet aikataulutetaan Kaavoituksen työohjelmassa, joka laaditaan vuosittain hyväksyttyyn kaavoitussuunnitelmaan perustuen.

On myös todennäköistä, että tulee tehtäväksi erityisiä kaavamuutoksia suunnittelukauden aikana johtuen sekä ajankohtaisista rakentamishank- keista että kunnan velvollisuudesta pitää asemakaavat ajan tasalla. Hankkeita koskevista hakemuksista päätettäessä tai muutoin käynnis- tämispäätöksiin päätetään erikseen, minkälaisella prioriteetilla näitä edistetään.

Startegisiin tavoitteisiin vastaaminen

Asuinalueet kehittyvät houkuttelevasti ja monipuolisesti

Tuusulassa on kokonaisuudessaan hyvä rakentamattomien asuintonttien kaavavaranto, erityisesti pien- ja kerrostalotonttien varanto riittää kaikissa taajamissa lähivuosien tarpeisiin. Kaavoituksen painopiste on ollut ja on edelleen Etelä-Tuusulan omakotitalo- ja pientalotonttien kaavavarannon lisäämisessä niihin kohdistuvasta kysynnästä johtuen. Vuonna 2027 kärkihankkeita ovat muun muassa: Hyökkälän koulun korttelin alue (Hyökkälän Väinöläntie), Vaunukangas II, Halkivaha III ja Lepola III. Hyväksymiskäsittelyyn valmistellaan asemakaavatyöt: Lahelanpelto III, Tuuskoto ja Länsi-Kolsan asemakaavasta erotettu Länsi-Kolsa I. Puistokylän asemakaavatyö jatkuu luontoselvitysten täydentämisellä. Rantatien alueen asemakaavamuutoksissa tutkitaan maltillista täydennys- rakentamista ja kulttuurimaiseman suojeluarvoja. Hyrylän keskustan kehittämistä tukevat Esikunnanpolun, Koskensillatien, Hökilän ja Olympiakylän asemakaavatyöt. Kellokoskelle ei esitetä uusia kärkihankkeita vuodelle 2027 hyvän kaavavarannon johdosta.

Kehittyvät yritysalueet edistävät työllisyyttä ja talouskasvua

Kaavoitussuunnitelmassa työpaikka-alueiden asemakaavatyöt painottuvat Etelä-Tuusulaan: Focus-alueelle Sammontakojantie II, joka on erotettu

Tuusulan kunta

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026

Sammanotakojantie I asemakaava-alueesta, Kehä IV tiealue sekä asemakaavatyö Senkkeri-Västerskogin alueelle. Tuomalan alueen asemakaavoituksen oletetaan käynnistyvän hankevetoisesti vuonna 2027. Tuusulan itäväylän työpaikka-alue I tulee jatkamaan itäväylän varren kehittämistä. Ristikiven alueella Laattakivi II asemakaavamuutoksella tavoitellaan olemassa olevien yrittäjien toimintaedellytysten parantamista ja uusien tonttien mahdollistamista. II-luokkaan on lisätty Mäyräkorpi-Rykmentinreuna II asemakaava, jossa kehitetään Kulloontien ja Tuusulan itäväylän risteysalueen maankäyttöä.

Yleiskaava ja yleissuunnitelmat

Vuonna 2027 alkuvuoden aikana saatetaan valmiiksi Tuusulanjokilaakson virkistyskäytön yleissuunnitelma sekä projektitoimiston vetämänä ja yhteistyössä Vantaan kanssa laadittu Kiilan Kiertolan kehityskuva. Tuusulan itäväylän työpaikka-alueen yleissuunnitelmasta on laaditaan luonnos ja aloitetaan yleis- ja osayleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi. Rykmentinpuiston keskiosan yleissuunnitelma ei edistetä valtuustokaudella 2025-29. Arkkitehtuuripoliittisen (APOLI) ohjelman laatiminen on viivästynyt ja sen aloitus pyritään tekemään vuonna 2027.

Lakkautettavat asemakaavatyöt

Aiemmin kaavoitussuunnitelmaan hyväksytyt Jokelan hevoskylän asemakaava (nro 3600) ja Kulomäen ja Jusslan työpaikka-alueet (nro 3657) asemakaava- ja asemakaavamuutos lopetetaan ja poistetaan kaavoitussuunnitelmasta, sillä ne eivät ole enää ajankohtaisia. Osa Kulomäen ja Jusslan työpaikka-alueet kaavatyön alueesta käynnistetään myöhemmin uudelleen omana kaavatyönä (Kulomäen ja Jusslan työpaikka-alueet II) ja Kaavoitussuunnitelmaan se merkitään II-luokkaan.

Esittelijä

kaavoituspäällikkö Olkkola Anne

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että valtuusto hyväksyy liitteenä olevan kaavoitussuunnitelman vuosille 2027-2031.

Päätös

Liitteet

Numero Otsikko

22 Kaavoitussuunnitelma 2027-31, KKL 23.9.2026

Tuusulan kunta

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026

Oheismateriaali

Otsikko

Kaavoitussuunnitelma 2027-31, KKL 23.9.2026_oheismateriaali

Tuusulan kunta

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026

83**Toimielimen alaisten viranhaltijoiden päätösten valvonta**

Kuntakehityslautakunta 23.9.2026

Asiaselostus

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 tarkoitettulle 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.

Kuntakehitysjohdaja

10.9.2026 § 81/2026 Hankintapäätös

Esri-tuotteiden lisenssi- ja palveluhankinta vuosille 2026-2029

Tuusulan kunta

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026

10.9.2026 § 80/2026 Suunnitteluvaraus

Hartela Oy, korttelin 5745 suunnitteluvaraus, Tuusulan Itäväylä I, Etelä-Tuusula

10.9.2026 § 79/2026 Suunnitteluvaraus

Domesta Oy, kiinteistön suunnitteluvarauksen jatkaminen, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula

27.8.2026 § 73/2026 Henkilöstöpäätös

Virkamatka Nicosia, Kypros 28.9. - 2.10.2026

27.8.2026 § 72/2026 Suunnitteluvaraus

SH-Teknor Oy, korttelin 5746 suunnitteluvaraus, Tuusulan Itäväylä I, Etelä-Tuusula

24.8.2026 § 71/2026 Suunnitteluvaraus

Logian 1 Ky, korttelin 5748 suunnitteluvaraus, Rykmentinportti I, Etelä-Tuusula

17.8.2026 § 69/2026 Hankintapäätös (pienhankinta)

Tuuskoto- kiinteistön markkinavuoropuhelu, hankintapäätös

18.8.2026 § 68/2026 Korvauspäätös

Vahingonkorvaus, Häriskivi

Maankäyttöpäällikkö

9.9.2026 § 72/2026 Katualueen haltuunotto

Katualueen haltuunottokorvaussopimus Peurantie

9.9.2026 § 71/2026 Maan vuokraus

Telia Towers Finland Oy, maa-alueen vuokraus kiinteistöstä Vaunukangas, Vaunukangas

8.9.2026 § 70/2026 Kiinteistön vuokraus

Omakotitontin vuokraus, Häriskivi, Etelä-Tuusula

21.8.2026 § 70/2026 Tontin takaisinosto/vuokrasop. purku

Omakotitontin vuokrasopimuksen päättäminen ja sopimussakon perimättä jättäminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula

7.9.2026 § 69/2026 Maan vuokraus

DNA Tower Finland Oy, maa-alueen vuokraaminen kiinteistöistä

Tuusulan kunta

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026

3.9.2026 § 68/2026 Tonttijakopäätös
Vaunukankaan kunnanosa 12, tonttijaon muuttaminen koskien
tonttijakotontteja

7.9.2026 § 67/2026 Maan vuokraus
DNA Tower Finland Oy, maa-alueen vuokraaminen kiinteistöstä

31.8.2026 § 65/2026 Maan vuokraus
Kiinteistö Oy Tuusulan Hyvinvointikiinteistöt maa-alueen vuokraaminen ja
vuokraalueiden rajausten muutos

24.8.2026 § 64/2026 Tontin myynti
Vuokratun omakotitontin myynti, Peltokaari, Pohjois-Tuusula

13.8.2026 § 63/2026 Tontin myynti
Aattola, kiinteistön myynti, Etelä-Tuusula

24.8.2026 § 62/2026 Käyttölupa, käyttöoikeus
Tekstiilipankki Oy, vaatekeräyspisteiden käyttöoikeussopimus, Tuusula
11.8.2026 § 61/2026 Tontin myynti
Vuokratun omakotitontin myynti, Häriskivi, Etelä-Tuusula

12.8.2026 § 60/2026 Käyttölupa, käyttöoikeus
Frisbeegolfclub Hyrylä ry, maa-alueen käyttöoikeus kiinteistöjen alueilla,
Rykmentinpuisto

7.8.2026 § 59/2026 Tontin myynti
Omakotitontin myynti, Joenranta, Pohjois-Tuusula

7.8.2026 § 58/2026 Tontin myynti
Omakotitontin myynti, Uunimiehenpuisto, Pohjois-Tuusula

Esittelijä

kuntakehitysjohtaja Andersson Albert

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää

- merkitä viranhaltijapäätökset tiedokseen
- ettei ottokelpoisia viranhaltijapäätöksiä oteta kuntalain 92 §:n nojalla kuntakehityslautakunnan käsiteltäväksi.

Päätös

Tuusulan kunta

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026

Liitteet

Numero	Otsikko
23	Esri-tuotteiden lisenssi- ja palveluhankinta vuosille 2026-2029
24	Hartela Oy, korttelin 5745 suunnitteluvaraus, Tuusulan Itäväylä I, Etelä-Tuusula
25	Domesta Oy, kiinteistön 858-11-2273-14 suunnitteluvarauksen jatkaminen, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula
26	Virkamatka Nicosia, Kypros 28.9. - 2.10.2026
27	SH-Tekstor Oy, korttelin 5746 suunnitteluvaraus, Tuusulan Itäväylä I, Etelä-Tuusula
28	Katualueen haltuunottokorvaussopimus Peurantie
29	Logian 1 Ky, korttelin 5748 suunnitteluvaraus, Rykmentinportti I, Etelä-Tuusula
30	Telia Towers Finland Oy, maa-alueen vuokraus kiinteistöstä 858-413-15-83 Vaunukangas, Vaunukangas
31	Omakotitontin vuokraus, Häriskivi, Etelä-Tuusula
32	Omakotitontin vuokrasopimuksen päättäminen ja sopimussakon perimättä jättäminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula
33	Tuuskoto- kiinteistön markkinavuoropuhelu, hankintapäätös
34	DNA Tower Finland Oy, maa-alueen vuokraaminen kiinteistöistä 858-405-3-9 ja 858-405-1-113
35	Vaunukankaan kunnanosa 12, tonttijaon muuttaminen koskien tonttijakotontteja 858-12-2605-1 ja 2
36	Vahingonkorvaus, Häriskivi
37	DNA Tower Finland Oy, maa-alueen vuokraaminen kiinteistöstä 858-401-2-380
38	Kiinteistö Oy Tuusulan Hyvinvointikiinteistöt maa-alueen vuokraaminen ja vuokra-alueiden rajausten muutos
39	Vuokratun omakotitontin myynti, Peltokaari, Pohjois-Tuusula
40	Aattola, kiinteistön myynti, Etelä-Tuusula
41	Tekstiilipankki Oy, vaatekeräyspisteiden käyttöoikeussopimus, Tuusula
42	Vuokratun omakotitontin myynti, Häriskivi, Etelä-Tuusula
43	Frisbeegolfclub Hyrylä ry, maa-alueen käyttöoikeus kiinteistöjen 858-401-9-2, 858-401-13-0 ja 858-401-5-453 alueilla, Rykmentinpuisto
44	Omakotitontin myynti, Joenranta, Pohjois-Tuusula
45	Omakotitontin myynti, Uunimiehenpuisto, Pohjois-Tuusula

Tuusulan kunta

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026

84

Ilmoitusasiat

Kuntakehityslautakunta 23.9.2026

Asiaselostus

Saatetaan tietoon seuraavat ilmoitusluontoiset asiat:

- Seuraava kuntakehityslautakunnan kokous pidetään ke 21.10.2026 klo 17 alkaen

- Seuraava lautakuntien TEAMS-yhteisinfo on ke 7.10.2026 klo 17 alkaen

Esittelijä

kuntakehitysjohtaja Andersson Albert

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää merkitä ilmoitusasiat tiedoksi

Päätös

Tuusulan kunta

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026

85

Muut asiat

Kuntakehityslautakunta 23.9.2026

Asiaselostus

Muut mahdolliset asiat.

Esittelijä

kuntakehitysjohdaja Andersson Albert

Päätösehdotus

Merkitään muut asiat tiedoksi.

Päätös

Kuntakehityslautakunta

Aika 23.9.2026 klo 17:00 -**Paikka** Rykmentinpuisto, kokoustila Everstiluutnantti, Rykmentintie 48**Käsiteltävät asiat**Asia
86**Otsikko**Urheilupuiston ampumarata (kaavanumero 3671) asemakaavan
ja asemakaavan muutoksen hyväksymisen kumoaminenSivu
2

86**Urheilupuiston ampumarata (kaavanumero 3671) asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymisen kumoaminen**

Kuntakehityslautakunta 23.9.2026
240/10.02.03/2026

Valmistelija

Määttä Jouni, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Kuntakehityslautakunta päätti kokouksessaan 13.5.2026 § 48 Urheilupuiston ampumarata kaavanumero 3671 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymisen osalta seuraavaa:

- että kuntakehityslautakunnan päätös 15.4.2026 § 34 kumotaan;
- että päätös korvataan uudella vastaavan sisältöisellä kuntakehityslautakunnan päätöksellä, johon liitetään muutoksenhakukiellon sijasta muutoksenhakuohje (kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle);
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Hallinto-oikeuteen on toimitettu asiaa koskeva valitus ja Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt kunnan lausuntoa asiassa. Kunnassa on asiaa tutkittu ja päädytty siihen, että koska asemakaava-alue on sisältänyt myös aiemmin kaavoittamatonta maa-aluetta, on tulkinnanvaraista, onko kyseinen kaava vähämerkityksellinen ja onko näin ollen kuntakehityslautakunnalla ollut päätösvaltaa asiassa. Näin ollen voidaan arvioida, että asian käsittelyssä on saattanut tapahtua hallintolain 50 §:n 1 momentin kohdan 3 mukainen menettelyvirhe. Sen vuoksi kuntakehityslautakunnan tekemä päätös 13.5.2026 § 48 tulee kumota ja asia palauttaa uudelleen valmisteluun.

Korkein hallinto-oikeus on ratkaisussa KHO:2014:46 vahvistanut, että päätöksen korjaaminen asianosaisen vahingoksi ilman suostumusta edellyttää, että virhe on ilmeinen ja aiheutunut asianosaisen omasta menettelystä – pelkkä virheen olemassaolo ei riitä. Asiassa kunta on maa-alueen omistaja ja sitä kautta asianosainen. Maa-alueen vuokraukseen nyt tehtävällä kaavapäätöksen kumoamisella ei ole välittömiä vaikutuksia tai vahinkoa.

Esittelijä

kaavoituspäällikkö Olkkola Anne

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää

- kumota kuntakehityslautakunnan päätöksen 13.5.2026 §48 ja palauttaa sen uudelleen valmisteluun edellä selostusosassa esitetyillä perusteilla

Päätös



Tuusulan kunta

LISÄLISTA

8/2026

3

Kuntakehityslautakunta

23.9.2026