

Aika 11.09.2019, klo 17:00
Paikka Pääkirjasto, Kokoustila Einari

Käsiteltävät asiat

- § 103 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 104 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 105 Kirkonkylän kampus, asemakaava ja asemakaavan muutos**
- § 106 Häriskivi, asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus**
- § 107 Kellokosken Höylääjänkuja 1, asemakaavan muutos, lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle**
- § 108 Devoni Oy, kaavoituksen käynnistämissopimus, Maantiekylä**
- § 109 Kaavoitussuunnitelma 2020-2024**
- § 110 Asuntorakentaminen 2020 - 2024**
- § 111 Talousarvio 2020 ja taloussuunnitelma 2020-2024, Kuntakehityslautakunta**
- § 112 Osavuosikatsaus II 2019, kuntakehityslautakunta**
- § 113 Arviointikertomus 2018 kkl 11.9.2019**
- § 114 Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus**
- § 115 Ilmoitusasiat**
- § 116 Muut asiat**

Osallistujat

Mika Mäki-Kuhna, puheenjohtaja
Liisa Sorri, 1. varapuheenjohtaja
Juho Salonen, sihteeri
Jari Anttalainen
Jari Raita
Johanna Sipiläinen
Jorma Soini
Klaus Koivunen
Margita Winqvist
Päivö Kuusisto
Tiia Kaukolampi
Ulla Palomäki
Ulla Rosenqvist
Vesa Lundberg
Arto Lindberg, pormestari
Jussi Salonen, apulaispormestari
Aatos Kärki
Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö
Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö
Marko Härkönen, kuntakehitysjohtaja
Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö
Henna Lindström, yleiskaavasunnittelija
Jenni Aalto, kaavasunnittelija
Vilma Karjalainen, kaavasunnittelija
Jussi Rantala, talous- ja asiakaspalvelupäällikkö
Tiia Numminen, suunnitteluinsinööri
Tuija Riola
Annina Nuutinen
Timo Huhtaluoma
Emi Vaherlehto, nuorisovaltuuston edustaja

§ 103

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

Ehdotus

Esittelijä: Marko Härkönen, kuntakehitysjohtaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

§ 104

Pöytäkirjan tarkastus

Kahden pöytäkirjan tarkastajan valinta.

Ehdotus

Esittelijä: Marko Härkönen, kuntakehitysjohtaja

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet

- Jari Anttalainen ja Tiia Kaukolampi.

Kuntakehityslautakunta, § 53, 10.04.2019

Kunnanhallitus, § 139, 15.04.2019

Kuntakehityslautakunta, § 105, 11.09.2019

§ 105

Kirkonkylän kampus, asemakaava ja asemakaavan muutos

TUUDno-2018-796

Kuntakehityslautakunta, 10.04.2019, § 53

Valmistelijat / lisätiedot:

Vilma Karjalainen

vilma.karjalainen@tuusula.fi

kaavasuunnittelija

Liitteet

1 E Kirkonkylän kampus, suunnittelualueen sijainti, KKL 10.4.2019

2 E Kirkonkylän kampus, kaavakartta, KKL 10.4.2019

3 E Kirkonkylän kampus, kaavaselostus, KKL 10.4.2019

4 E Kirkonkylän kampus, selostuksen liitekooste, KKL 10.4.2019

Perustelut

Suunnittelualue sijoittuu Tuusulantien ja Järvenpääntien risteykseen Mattilaan. Muutosalue käsittää Kirkonkylän koulun nykyisen tontin, peltoaluetta tontin itäpuolella sekä maantien aluetta Tuusulantiellä. Koulun pohjoispuolella on golfkenttä ja etelä- ja itäpuolella kaavoittamatonta aluetta. Hyrylän keskukseen on matkaa kaksi kilometriä. Suunnittelualue on kunnan omistuksessa lukuunottamatta tiealuetta.

Asemakaava mahdollistaa nykyaikaisen koulukampuksen rakentamisen alueelle. Alueelle osoitetaan tiloja n. 450 koululaiselle, 50 esikoululaiselle, 200 päiväkotilapselle ja 80 työntekijälle. Kirkonkylän koulun asemakaava mahdollistaa Mattilan päiväkotitoimintojen sijoittumisen tontille. Koulukampuksen sijainti on valittu kunnan palveluverkkoon liittyvien päätösten pohjalta.

Asemakaavaa on laadittu samanaikaisesti koulukampuksen hankesuunnittelun kanssa. Kampuksen toteuttamisesta on suunnitteluprosessin aikana laadittu neljä eri vaihtoehtoa A-D, joista Kasvatus- ja sivistyslautakunta on kokouksessaan 26.3.2019, §24 päättänyt esittää kunnanhallitukselle hyväksyttäväksi vaihtoehtoa B. Vaihtoehdossa B vanha koulurakennus ja sen uudempi liikuntasiipi purettaisiin kokonaisuudessaan uudisrakennuksen tieltä. Asemakaava on laadittu joustavaksi siten, että se mahdollistaa kaikkien suunnitteluvaiheessa työstettyjen tontinkäyttövaihtoehtojen toteuttamisen.

Hanke perustuu Tuusulan kunnan valtuuston 12.11.2018, §124 mukaiseen päätökseen Tuusulan kunnan palveluverkkosuunnitelmasta ja edelleen Tuusulan kunnan palveluverkon kehittämiseen vuosina 2019–2026. Uudisrakennuksena toteutettava Kirkonkylän koulukampus on yksi Sivistyksen toimialueen keskeisistä kunnallisista palvelutuotantohankkeista suunnittelukaudelle. Uudisrakennus tulee valmistuttuaan korvaamaan nykyisen sisäilmaongelmien vuoksi osittain käyttökieltoon laitettun Kirkonkylän koulukiinteistön ja nykyisen, peruskorjausta edellyttävän Mattilan

päiväkodin. Lisäksi hanke tulee korvaamaan osan Etelä-Tuusulan alueelta poistettavaksi määritellyistä, huonokuntoisia päiväkotikiinteistöistä yhdessä uudisrakennuksena toteutettavan Päiväkoti Martta Wendelinin kanssa.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että Tuusulasta kehittyy erityisesti varhaiskasvatuksen ja koulutuksen kärkikunta. Kaavan toteutumisen myötä uudistamme ja tehostamme kunnan palveluverkkoa kuntalaislähtöisesti päämääränä modernit, terveet ja turvalliset toimintaympäristöt sekä kohtaamisten mahdollistaminen.

Alue voidaan toteuttaa vaiheittain niin, että kokonaisuus on toimiva ja turvallinen, jossa liikenne ja leikkialueet on mahdollista sijoittaa erilleen. Lähtökohtana on muodostaa miellyttävää ja inhimillisen mittakaavaista koulun ja päiväkodin ympäristöä.

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 8 hehtaaria. Yleisten rakennusten korttelialueelle on osoitettu 12 000 k-m² kerrosalaa. Laaja rakennusala mahdollistaa rakennuksen sijoittumisen tontille usealla eri tavalla. Rakennuksen arkkitehtuurin laatuun on kiinnitetty huomiota kaavamääräyksissä. Kaavassa on annettu määräykset myös melunhallintaan, hulevesien käsittelyyn, ajoliittymiin ja piha-alueiden sijoitukseen liittyen. Asemakaavassa ilmanlaatuvyöhykkeiden suosituksetäisyys on osoitettu istutettaviksi alueenosiksi sekä paikoitusalueiksi. Kaava on Tuusulan kunnan strategisen yleiskaava 2040 –ehdotuksen mukainen. Tuusulan kunta omistaa koko suunnittelualueen. Pohjoisessa koulutontti laajenee osittain alueelle, jota kunta vuokraa tällä hetkellä golfkentäksi. Laajentumisesta on neuvoteltu golfklubin edustajien kanssa. Kaavaratkaisu ei vaaranna golftoimintaa. Kaavassa on osoitettu koulutontille ja viheralueelle golfkentän suoja-alue.

Tarkasteltaessa Kirkonkylän koulun asemakaava-alueita omana kaavataloudellisena yksikkönään, voidaan todeta, että sen toteuttaminen on kunnalle taloudellisesti kannattavaa. Kaava-alue aiheuttaa vain vähän yleisten alueiden rakentamista, lähinnä maanpäällisiä pysäköintialueita ja päiväkodin piha-alueita. Tuusulantien rakentaminen maksaa arviolta 300 000 – 400 000 euroa. Melusuojausten kustannusarvio on 250 000 euroa. Rakennushankkeen arvioitu kustannus on valitusta vaihtoehdosta riippuen arviolta 21,7 – 23 miljoonaa euroa. Vaiheistuksesta, siirroista ja muutoista aiheutuvia kustannuksia ei ole sisällytetty kustannusarvioon.

Kirkonkylän koulun asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 28.5.-15.6.2015. Osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään erillisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin 5 mielipidettä. Kaava-alueella on suoritettu Helsingin kaupunginmuseon toimesta kohdekäynti joulukuussa 2017. Kaavan liikennetarkistuksista järjestettiin neuvottelu Uudenmaan ELY -keskuksen kanssa 11.1.2019. Kaavaehdotuksesta pyydetään asiaankuuluvien viranomaisten lausunnot. Päivitetty OAS laitetaan nähtäville yhtäaikaaisesti kaavaehdotuksen kanssa.

Ehdotus

Esittelijä: Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

- hyväksyy laaditun Kirkonkylän kampuksen asemakaavaehdotuksen ja laaditut vastineet valmisteluvaiheessa saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin

-
- asettaa asemakaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten
Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää
 - hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että Lars Winqvist poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi intressijääviyden vuoksi.

Arkkitehti Anni Reinikainen Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy:stä selosti asiaa kokouksessa.

Kunnanhallitus, 15.04.2019, § 139

Valmistelijat / lisätiedot:
Vilma Karjalainen

Liitteet

- 1 E Kirkonkylän kampus, suunnittelualan sijainti, khall 15.4.2019
- 2 E Kirkonkylän kampus, kaavakartta, khall 15.4.2019
- 3 E Kirkonkylän kampus, kaavaselostus, khall 15.4.2019
- 4 E Kirkonkylän kampus, selostuksen liitekooste, khall 15.4.2019

...

Ehdotus

Esittelijä: Harri Lipasti, kansliapäällikkö

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Kirkonkylän kampuksen asemakaavaehdotuksen ja laaditut vastineet valmisteluvaiheessa saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin
- asettaa asemakaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntakehityslautakunta, 11.09.2019, § 105

Valmistelijat / lisätiedot:
Vilma Karjalainen
vilma.karjalainen@tuusula.fi
kaavasuunnittelija

Liitteet

- 1 H Kirkonkylän kampus, suunnittelualan sijainti, KKL 11.9.2019

- 2 H Kirkonkylän kampus, kaavakartta, KKL 11.9.2019
3 H Kirkonkylän kampus, selostuksen liitekooste, KKL 11.9.2019
4 H Kirkonkylän kampus, kaavaselostus, KKL 11.9.2019

Perustelut

Kunnanhallitus hyväksyi kokouksessaan 15.4.2019 Kirkonkylän kampuksen asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen ja päätti asettaa sen nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 25.4.–27.5.2019 välisenä aikana Tuusinfo asiakaspalvelun tiloissa sekä kunnan nettisivuilla. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä samanaikaisesti kaavaehdotuksen kanssa.

Nähtävilläoloaikana järjestettiin 7.5.2019 kaavan asukastilaisuus sekä muotoiluilta koululaisten vanhemmille. Asukastilaisuudessa keskustelua herätti erityisesti liikenneturvallisuus. Asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta annettiin 2 muistutusta ja 13 lausuntoa. Niihin on laaditut vastineet ovat liitteenä. Lausuntojen ja muistutusten aiheet liittyvät mm. meluun ja hiukkaspäästöihin, viheryhteyksiin, golfin suoja-alueeseen, liikenneturvallisuuteen ja liittymiin, maanalaisiin johtoihin sekä vanhojen rakennusten kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Lausuntojen perusteella kaava-aineistoa on täydennetty

- Tuusulan Golfklubi Oy:n, Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen ja Uudenmaanliiton lausuntojen mukaan golfin suoja-alueen määräystä on tarkennettu niin, että golfkentän vastaisen rajan suoja-aidan tarve arvioidaan rakennussuunnittelun yhteydessä.
- Yleismääräystä melusuojausten sijoittumisesta ja suunnittelusta on tarkennettu ELY-keskuksen ja Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausuntojen mukaan.
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunnon mukaisesti on lisätty yleismääräys ilmanvaihtokojeiden sijoittelusta.
- Kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausunnon johdosta kaavaan on lisätty yleismääräys: "Tontille tulee rakentaa vähintään yksi sähköauton latauspiste."
- Selostuksen osaan 2.1.7 on lisätty tiedot Telian ja Fortumin alueella sijaitsevista kaapeleista.
- Selostukseen on tehty teknisiä korjauksia, sekä tarkennuksia lausuntojen mukaan.

Muutokset eivät edellytä asemakaavan muutosehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

Ehdotus

Esittelijä: Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

- hyväksyy laaditun Kirkonkylän kampuksen asemakaavan sekä lausuntoihin laaditut vastineet
- esittää valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

hyväksyä Kirkonkylän kampuksen asemakaavan

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

§ 106

Häriskivi, asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus

TUUDno-2018-1399

Valmistelijat / lisätiedot:

Jenni Aalto
jenni.aalto@tuusula.fi
kaavasuunnittelija

Liitteet

- 1 E Häriskiven aikaisemmat käsittelyvaiheet 17.8.2016, KKL 11.9.2019
- 2 E Häriskiven kaavakartta, KKL 11.9.2019
- 3 E Häriskivi, kaavaselostus, KKL 11.9.2019
- 4 E Häriskivi kaavaselostuksen liitekooste, KKL 11.9.2019

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Häriskiven aluetta, joka sijaitsee Tuusulan Vaunukankaalla alle kahden kilometrin etäisyydellä Hyrylän keskustasta. Kaava-alue tukeutuu Hämeentiehen ja Vaunukankaan asuinalueeseen ja täydentää Hyrylän taajamaa luoteeseen päin. Kaavaratkaisu mahdollistaa suunnittelualueen kehittämisen asuinalueena.

Tavoitteena on kehittää Häriskiven aluetta laadukkaan asumisen alueena samalla eheyttäen ja täydentäen olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Voimassa olevan asemakaavan mukaan alue on virkistysaluetta ja osin toteutumaton työpaikkatoimintojen aluetta. Sijainniltaan alue on asumisen kannalta hyvä – Hyrylän palvelut ovat lähellä ja alue rajautuu Vaunukankaan asuinalueeseen. Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että vahvistamme Etelä-Tuusulan kasvua sekä tiivistämme ja eheyttämme Hyrylän keskustaa. Häriskiven asemakaava on yksi kaavoituksen kärkihankkeista ja asemakaavan hyväksymisellä mahdollistamme kunnan tontinmyyntitulojen kasvun.

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 30 ha. Asukasmäärän lisäys on vajaa 800 uutta asukasta ja uutta kerrosalaa osoitetaan 29 600 k-m² asumisen alueille. Omakotitontteja alueelle osoitetaan 92 kpl sekä AP ja A-alueita noin 5,5 ha.

Teollisuusrakennusten korttelialueille on osoitettu kerrosalaa 3 500 k-m². Puisto- ja lähivirkistysalueita muodostuu 7,6 hehtaaria; suunnittelu-alueen pinta-alasta puistoa ja virkistysaluetta on noin 27 %. Asuinpientalokortteleiden ja erillispientalokortteleiden rakennusoikeus tehokkuusluvaksi muutettuna vaihtelee noin e=0,06 ja e=0,25 välillä. Hämeentien varteen osoitettujen asuinrakennusten korttelialueelle on osoitettu tehokkuudeksi 0,35. Hämeentien varteen osoitettujen teollisuusrakennusten korttelialueiden rakennusoikeus vaihtelee 1 000 – 1 400 k-m² välillä (e= 0,15 – e= 0,20).

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia ilman arvonlisäveroa noin 4 miljoonaa euroa katu- ja infrarakentamisesta. Kunnan omistamalle alueelle sijoittuvien tonttien myyntituloksi arvioidaan 4,9 miljoonaa ja sopimuskorvauksina kunta saa kaavan myötä 3,9 miljoonaa euroa. Maankäyttökorvauksista on sovittu maanomistajien kanssa käydyissä maapoliittisissa neuvotteluissa. Häriskiven maankäyttösopimukset hyväksyttiin 26.8.2019 kunnanhallituksessa. Kaava-alue on osin kunnan omistuksessa (n.50 %).

Suunnittelun vaiheet

Kaavahanke on käynnistetty kunnan aloitteesta.

Asemakaava ja asemakaavan muutos ovat tulleet vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut MRL:n 30 §:n kuulemistarkoituksen mukaisesti nähtävillä 25.10.–12.11.2012 välisenä aikana. Nähtävilläoloaikana osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 12 mielipidettä ja kahdeksan lausuntoa. Palautteessa ei vastustettu alueen kaavoittamista, sen sijaan kommentointiin mm. viheralueita, sysimiiluja, raskasta liikennettä sekä pohjavesialueen huomioimista. Kaavan vireilletulon jälkeen järjestettiin suunnittelutyöpaja, jossa lähialueen asukkaat ja kaava-alueen maanomistajat saivat suunnitella alueen maankäyttöä. Työpajasta saatiin neljä erilaista rakennemallia, joiden pohjalta kaavaluonnosvaihtoehdot suunniteltiin.

Kuntakehityslautakunta käsitteli asemakaavaluonnosta kokouksessaan 17.4.2013, hyväksyi asemakaavaluonnoksen ja päätti asettaa asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville. Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 16.5.2014 – 17.6.2014. Nähtävilläoloaikana luonnosvaiheesta saatiin 20 mielipidettä ja 12 lausuntoa. Yleisesti palautteissa alueen ja lähialueiden asukkaat pitivät maankäytöltään tiiveintä vaihtoehtoa huonoimpana ja viranomaistahot taas pitivät sitä parhaimpana. Luonnosvaihtoehdoista kehiteltiin palautteen ja lisäselvitysten perusteella luonnosten kaltainen, paranneltu versio. Palautteen myötä kaavan tavoite selkiintyi edelleen omakotivaltaisempaan suuntaan ja omakotitonttien määrää pyrittiin lisäämään alueella. Tavoitteena pidettiin edelleen toimivan joukkoliikenteen mahdollistavaa yhdyskuntarakenteen tiheyttä, mutta huomioitiin lisäksi alueen sijainti tiiviin rakenteen rajaseudulla.

Kuntakehityslautakunta hyväksyi Häriskiven asemakaavaehdotuksen kokouksessaan 17.8.2016.

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Häriskiven asemakaava-alue tukeutuu Hyrylän taajamakeskittymään ja eheyttää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Asemakaavan toteuttaminen vahvistaa Hyrylän palveluiden kysyntää ja tiivistää pääkaupunkiseudun kaupunkirakennetta.

Nykytilanteessa suunnittelualue on eteläosistaan asemakaavoitettu ja pohjoisosista kaavoittamaton. Suunnittelualueella maankäyttö on nykyisin suurimmalta osalta virkistyskäytössä olevaa metsää, pohjoisosassa sijaitsee vanhaa omakotiasutusta ja muutamia yksittäisiä pihapiirejä on suunnittelualueen itä- ja lounaisosassa. Suunnittelualueen kaakkoiskulmassa sijaitseen teollisuustontti. Suunnittelualueella on myös toteutumattomia liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuusrakennusten korttelialueita. Alueella on sijainnut vanha vesitorni, joka on purettu.

Asemakaava-alue tukeutuu Hämeentiehen, josta alueelle toteutetaan uusi liittymä. Hämeentien varressa on tehokkaampaa asumisen aluetta, Hämeentien varressa on A-kortteleita, joiden tehokkuus on 0,35. Liittymäkohtaan on osoitettu olemassa oleva teollisuusrakentaminen. Tehokkain rakentaminen sijoittuu Hämeentien varteeseen. Muilta osin alueen tehokkuus 0,25 joka vastaa normaalia pientaloaluetta. Asuinpienalojen korttelialueita (AP) on sijoitettu eri puolille kaava-alueetta. Ne tuottavat tiiviydeltään omakotiasutusta vastaavaa ympäristöä, mutta toteutusvaihtoehdot ovat joustavammat kuin perinteisellä omakotialueella. Alueelle leimallista rakentamista tulee olemaan omakotirakentaminen. Tontteja muodostuu alueelle 92 kpl, joista 48 kpl mahdollistaa sivuasunnon. Vesitorninmäelle on osoitettu

valtuustoaloitteen mukaisesti noin 400 neliön suuruisia miniomakotitalotontteja 13 kpl. Miniomakotitalojen tonteilla tuetaan esimerkiksi pidempään kotona asumista, kun yksin asuville kuntalaisille luodaan mahdollisuus rakentaa nykyiset asumisen tarpeet täyttävä pienempi asunto ja samalla isommat omakotitalot vapautuvat kiertoon nuoremmille perheille. Tiiviin rakentamisen pientalokorttelit voivat tarjota älykästä asuinympäristöä ja kohtuuhintaisia tontteja. Puretun vesitornin lähialue on metsää, joka säilytetään pääosin sekä Häriskiven että Vaunukankaan asukkaista palvelevana laajana virkistysalueena. Lisäksi kaava-alueen luoteis- ja länsiosaan on osoitettu lähivirkistysalue, jossa pystytään käsittelemään alueen hulevesiä. Liki kolmannes alueen pinta-alasta on virkistysaluetta ja puistoa.

Lisätiedot: kaavasuunnittelija Jenni Aalto p. 040 314 3673

Ehdotus

Esittelijä: Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

- hyväksyy laaditun Häriskiven asemakaavaehdotuksen ja luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet
- asettaa asemakaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Kuntakehityslautakunta, § 19,23.01.2019
Kunnanhallitus, § 38,04.02.2019
Kuntakehityslautakunta, § 55,10.04.2019
Kuntakehityslautakunta, § 85,12.06.2019
Kuntakehityslautakunta, § 107, 11.09.2019

§ 107

Kellokosken Höylääjänkuja 1, asemakaavan muutos, lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle

TUUDno-2019-80

Kuntakehityslautakunta, 23.01.2019, § 19

Valmistelijat / lisätiedot:
Vilma Karjalainen
vilma.karjalainen@tuusula.fi
kaavasuunnittelija

Liitteet

1 Karttaliite Höylääjänkuja 1 KKL 23.1.2019

Kaava- ja kaavamuutoshakemusten käsittely

Jos maanomistaja tekee aloitteen kaavan muuttamisesta tai laatimisesta ja alueen kaavoittaminen koskee maanomistajan etua, oikeutta ja velvollisuutta sillä tavoin välittömästi, on hänellä oikeus saada kunnan viranomaisen ratkaisu aloitteeseensa. Asemakaavoja koskevat hakemukset käsitellään kuntakehityslautakunnassa ja kunnanhallituksessa. Mikäli hakemuksesta tehdään myönteinen päätös, laaditaan hakijan ja kunnan välille kaavoituksen käynnistämissopimus kun hanke on todettu I-prioriteetin hankkeeksi eli ns. kärkihankkeeksi. Käynnistämissopimuksen hyväksymisen jälkeen kaavahanke käynnistyy.

Mikäli kuntakehityslautakunta ja kunnanhallitus tekevät kielteisen päätöksen kaavamuutoshankkeeseen, hakija voi tehdä päätöksestä oikaisuvaatimuksen, jonka käsittelee kunnanhallitus. Tästä kunnanhallituksen oikaisuvaatimuksen käsittelypäätöksestä voi valittaa - maanomistajan aloitteeseen annettu kunnan viranomaisen ratkaisu kaavan muuttamisesta tai laatimisesta on valituskelpoinen ja siitä voidaan tehdä kunnallisvalitus (KHO 4.4.2003 t. 851). Myös kunnan päätös, jolla maanomistajan aloitteesta vireille tulleen kaavahankkeen valmistelu on keskeytetty, on valituskelpoinen ja tästäkin voidaan tehdä kunnallisvalitus (KHO 27.10.2009 t. 2628). Kunnanhallituksen päätöksestä tulee tehdä ensin oikaisuvaatimus. Sen sijaan kunnan omasta aloitteesta tehty päätös kaavan muuttamisesta on vain valmistelua eikä tästä päätöksestä voi valittaa (KHO 2003:16).

Hakemus

Maanomistaja hakee asemakaavan muutosta kiinteistölle 858-404-0003-2111 Tasanko. Kiinteistö sijaitsee Kellokoskella osoitteessa Höylääjänkuja 1, 04500 Tuusula. Kiinteistön pinta-ala on 6810 m².

Maanomistaja anoo asemakaavanmuutosta niin, että kaava sallisi myös hoiva-, hoito- sekä asumiseen liittyvän liiketoiminnan. Maanomistajalla on tontille tiedossa mahdollinen pitkäaikainen vuokralainen, minkä takia kaavamuutos olisi tarpeen. Tuleva toiminta tulisi olemaan kuntouttavaa päihdetoimintaa kunta- ja

yksityisasiakkaille. Asiasta on käyty viestinvaihtoa Tuusulan kunnan kanssa ja sitä on käsitelty 5.11. kaavoituksen ja rakennusvalvonnan yhteisessä poikkeamislupalaverissa.

Kaavoitustilanne

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö 3:2111 Tasanko sijaitsee asemakaava-alueella (Höylääkänkuja, kaava nro 3191) korttelissa 70175. Asemakaava on hyväksytty vuonna 1990. Ajantasa-asemakaavassa kiinteistö on osoitettu ALT-1 merkinnällä asuin-, liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Kullekin rakennuspaikalle saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa rakennusten hoidon vaatimaa henkilökuntaa varten. Rakennuspaikan kerrosalasta saa enintään 1/3 käyttää teollisuustiloiksi.

Pysyväluonteista ulkovarastointia ei sallita. Korttelialueiden rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä, huolto- tai oleskelualueina, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa. Korttelialueella on varattava leikkitiloiksi tai asukkaiden muuhun oleskeluun piha-alueita vähintään 25 % asuinhuoneistojen pinta-alasta. Asuntojen piha-alueet on erotettava rakennuspaikan muista toiminnoista istutuksin. Korttelialueella on varattava autopaikkoja seuraavasti:

- Toimisto- ja liiketilat 1ap/60 k-m²
- Teollisuustilat 1ap/80 k-m²
- Asunnot 1ap/asunto

Aluetta koskee Kellokosken osayleiskaava. Kunnanvaltuusto on hyväksynyt osayleiskaavan kokouksessaan 6.9.2010. Hakemuksen mukainen muutosalue on osayleiskaavassa merkitty uudeksi tai olennaisesti muuttuvaksi alueeksi, merkinnällä A-2, asuntoalue. Aluetta on nykyisellään asemakaavoitettu työpaikka- ja teollisuustoimintaa. Jatkossa aluetta kehitetään asumiseen.

Koko kunnan yleiskaavatyö on käynnissä, ehdotusvaiheessa. Alustavassa kaavaehdotuksessa hakemuksen mukainen kaavamuutosalue on osoitettu AO-2 merkinnällä toisen vaiheen asumisen laajenemisalueeksi. Alue asemakaavoitetaan, kunhan pääosa I-vaiheen alueista on kaavoitettu ja otettu käyttöön. Merkinnän AO-alku osoittaa alueen omakotivaltaiseksi asuinalueeksi. Alue varataan pääosin 1-2-asuntoisten erillispientalojen rakentamiseen. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

Kaavoitussuunnitelma 2019-2023

Valtuusto on kokouksessaan 10.12.2018 § 143 hyväksynyt kaavoitussuunnitelman vuosille 2019 – 2023. Kaavoitussuunnitelmaan on merkitty Riiheläntien alue keltaisena III-luokan hankkeena. III-luokan hankkeet ovat odottavia hankkeita, jotka on tavoitteena saada valmisteltavaksi viisivuotisen suunnittelujakson loppupuolella. Riiheläntien alue sijaitsee hakemuksen mukaisen alueen pohjoispuolella.

Hakemuksen mukainen alue ei ole osa kaavoitussuunnitelmassa osoitettua Riiheläntien kaava-alueita vaan toteutuessaan erillinen vähäinen kaavamuutosalueensa.

Harkinta

Ajantasa-asemakaavassa alue on tällä hetkellä osoitettu teollisuusalueeksi. Tulevaisuudessa alue tulee kuitenkin muuttumaan asumisen käyttöön, kuten

Kellokosken osayleiskaavassa ja Yleiskaava 2040 ehdotuksessa linjataan. Hakemuksen mukainen alueen käyttötarkoituksen laajentaminen on vaikutuksiltaan vähäinen kaavamuutos ja perusteltavissa alueen muuttuvalla käyttötarkoituksella.

Lisätietoja:

kaavasuunnittelija, Vilma Karjalainen, p. 040 314 2017

kaavoituspäällikkö, Pia Sjöroos, p. 040 314 2014

Ehdotus

Esittelijä: Marko Härkönen, kuntakehitysjohdaja

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että

- Tuusulan kunta käynnistää kaavamuutoksen valmistelun kun kaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty.
- hakemuksen mukainen alue lisätään kaavoituksen työohjelmaan kärkihankkeeksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 04.02.2019, § 38

Valmistelijat / lisätiedot:

Vilma Karjalainen

Liitteet

1 Karttaliite Höylääjänkuja 1, khall 4.2.2019

Ehdotus

Esittelijä: Harri Lipasti, kansliapäällikkö

Kunnanhallitus päättää, että

- Tuusulan kunta käynnistää kaavamuutoksen valmistelun, kun kaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty
- hakemuksen mukainen alue lisätään työohjelmaan kärkihankkeeksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntakehityslautakunta, 10.04.2019, § 55

Liitteet

1 E Höylääjänkuja 1 sijaintikartta, KKL 10.4.2019

2 E Höylääjänkuja1 kaavakartta, KKL 10.4.2019

3 E Höylääjänkuja 1 asemakaavamerkinnot ja -määräykset, KKL 10.4.2019.

4 E Höylääjänkuja 1 kaavaselostus liitteineen KKL 10.4.2019

Valmistelija

Antti Alapassi, Kaavoitusavustajaharjoittelija, antti.alapassi@tuusula.fi

Perustelut

Kaavoitus on aloitettu vuonna 2018 maanomistajan aloitteesta vähäisenä, ns. XS-kaavana. Kaavamuutos on tullut vireille kuulutuksella 21.3.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 21.3.-4.4.2019. Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.tuusula.fi/kuulutukset sekä lehti-ilmoituksella Viikkouutiset-lehdessä.

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kellokosken Hitsaajantyöpaikka-alueella sijaitsevaa kiinteistöä R:no 3:2111. Kaavaratkaisussa kiinteistö, joka on merkitty asuin-, liike-, toimisto- ja teollisuus alueeksi (ALT-1) sekä ympäristö häiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten alueeksi (TY-3), muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi, jolla on kuntoutus- ja hoivakotitoiminta sallittu (AL).

Suunnittelualueen pinta-ala on 6 814 m². Tontilla on ennen kaavaratkaisua rakennusoikeutta 1 727 k-m². Kaavaratkaisu vähentää tontin kokonaisrakennusoikeutta 23 k-m² teollisuusalue merkinnän poistumisen myötä (TY-3). Suurin sallittu kerroslukumäärä tontilla on yksi kerros. Autopaikkavaatimukset kiinteistölle kasvavat hieman uuden ohjeistuksen mukaisesti. Autopaikkaohjeistus AL-korttelissa on toimisto- ja liiketilat 1 ap / 40 k-m², omakotitalot 2 ap / asunto ja yhtiömuotoiset pientaloalueet 1 ap / 75 k-m² tai vähintään 1,5 ap / asunto.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty tontin omistajan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa. Sopimusneuvottelutarvetta ei todettu olevan. Asemakaavan muutoksen vaikutukset verrattuna voimassa olevan asemakaavaan ovat vähäisiä.

Ehdotus

Esittelijä: Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä laaditun Höylääjänkuja 1 asemakaavamuutosehdotuksen ja OAS:sta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet
- asettaa asemakaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Valmistelijat / lisätiedot:
Pia Sjöroos
pia.sjoroos@tuusula.fi
kaavoituspäällikkö

Liitteet

1 H Höylääjänkuja 1 sijaintikartta, KKL12.6.2019
2 H Höylääjänkuja 1 kaavakartta, KKL 12.6.2019
3 H Höylääjänkuja 1 kaavamääräykset, KKL 12.6.2019
4 H Höylääjänkuja 1 kaavaselostus liitteineen, KKL12.6.2019

Perustelut

Kuntakehityslautakunta päätti 10.4.2019 hyväksyä Höylääjänkuja 1 asemakaavaehdotuksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet, sekä asettaa asemakaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 24.4.–8.5.2019 muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Kaavaehdotuksesta tehtiin viisi muistutusta ja nähtävillä oloajan ulkopuolella saapui kaksi kirjettä. Muistutuksissa ja kirjeissä kiinnitettiin huomiota samoihin asioihin kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa eli suunnitellun päihdekuntoutustoiminnan koettiin aiheuttavan eri tavoin haittaa ympäristölle.

Viranomaislausuntoja kaavaehdotuksesta saatiin kolme kappaletta. Lausunnot olivat luonteeltaan toteavia.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Liiteraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saadusta palautteesta sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin. Asemakaavamuutosehdotusta ei ole muutettu muistutusten tai lausuntojen takia.

Ehdotus

Esittelijä: Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä laaditun Höylääjänkuja 1 asemakaavamuutosehdotuksen ja kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin

Kuntakehityslautakunta, 11.09.2019, § 107

Valmistelijat / lisätiedot:
Henna Lindström
henna.lindstrom@tuusula.fi
yleiskaavasuunnittelija

Liitteet

1 Valitus 23.7.2019, Kellokosken Höylääjänkuja 1 asemakaavan muutos, KKL 11.9.2019

2 Valituksen liitteet 23.7.2019, KKL 11.9.2019

Höylääjänkuja 1 asemakaavan muutos, lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle

Helsingin hallinto-oikeus pyytää Tuusulan kuntakehityslautakunnan lausuntoa valituksen johdosta. Valitus koskee Tuusulan kunnan kuntakehityslautakunnan 12.6.2019 tekemää päätöstä hyväksyä § 85 Kellokosken Höylääjänkuja 1:n asemakaavan muutos.

Tuusulan kunnan hallintosäännön 5 luvun 24 §:n mukaan kunnanhallitus antaa lausunnon tai selityksen valtuuston päätöksestä tehdystä valituksesta, jos kunnanhallitus katsoo, ettei valtuuston päätöstä ole valituksessa esitetyillä perusteilla kumottava. Lausuntoa on pyydetty 2.9.2019 mennessä. Lausunnon on saatu lisäaikaa 30.9.2019 saakka (Vainionpää Anne / Eskelinen Sakari, sähköposti 9.8.2019)

Asiaselostus

Asemakaavamuutos Höylääjänkuja on aloitettu loppuvuodesta 2018 tontin omistajan aloitteesta, kun hankkeesta käytiin ensin neuvottelu Tuusulan rakennusvalvonnassa. Rakennusvalvonnan ja kaavoituksen yhteispalaverissa todettiin, että haettu kuntoutustoiminta ei ole asemakaavan mukaista, eikä ole mahdollista poikkeamisluvalla, vaan vaatii kaavamuutoksen. Tontin omistaja ja hankkeen edustaja päättivät hakea kaavamuutosta. Asemakaavan muutoshakemus on hyväksytty kuntakehityslautakunnassa 23.1.2019 (§ 19). Kaava on tullut vireille kuulutuksella 21.3.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 21.3.–4.4.2019. Ylimääräinen kaavatyön asukastilaisuus järjestettiin 29.4.2019 Höylääjänkuja 1:n kiinteistössä ja paikalla oli myös kuntoutustoiminnanharjoittaja kertomassa toiminnastaan. Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä 20.3.2019 ilmestyneessä Tuusulanjärven Viikkouutiset -lehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 21.3.–4.4.2019 seuraavissa paikoissa: TuusInfossa, Tuusulan kunnan nettisivulla ja Kellokosken kirjastolla. Kaavaehdotus esiteltiin kuntakehityslautakunnalle 10.4.2019 ja lautakunta päätti 10.4.2019 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) oli 25.4.–8.5.2019. Kaavaehdotusta ei muutettu julkisen nähtävilläolon jälkeen ja Tuusulan kuntakehityslautakunta hyväksyi Höylääjänkuja 1 asemakaavamuutoksen kokouksessaan 12.6.2019.

Valituksen laatijat esittävät vastustavansa kaavamuutosta, mutta eivät varsinaisesti ilmoita vaatimustaan. Tuusulan kunta esittää seuraavassa vastineet tässä valituksessa esitettyihin väitteisiin, joista suurin osa sisältyy jo Höylääjänkuja 1 asemakaavamuutoksen mielipiteiden ja muistutusten vastineisiin.

Tuusulan kunnanhallituksen lausunto valituksen johdosta

Valitus tulee hylätä kokonaisuudessaan perusteettomana. Asemakaava on laadittu riittävin selvityksin ja vaikutusten arvioinnein.

Valituksen laatija esittää valituksen alussa virheellisesti, että "Kyseinen kaavamuutos esitettiin kuntakehityslautakunnan kokouksessa 23.1.2019 ja asia käsiteltiin kunnanhallituksessa 4.2.2019." Kyseinen käsittely koski vasta kaavamuutoshakemusta, ei itse kaavamuutosta ja käsittelyssä päätettiin, lähdetäänkö hakemusta käsittelemään. Tuusulassa on linjattu, että kaikki yrityshankkeet ovat kärkihankkeita ja tämän vuoksi kaavamuutoshakemus hyväksyttiin. Jäljempänä viitattu oikaisuvaatimusohjeen liittäminen kaavamuutoshakemuksen käsittelyyn oli virhe, joka

korjattiin. Päätöksestä (kaavamuutoshakemus) ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Kohdat 1 ja 2

Valituksessa katsotaan, että kuntouttava päihdetoiminta ei ole asuinalueelle sopivaa toimintaa ja näin ollen on osayleiskaavan ja Yleiskaava 2014—ehdotuksen sekä myös maankäyttö- ja rakennuslain § 54 vastainen. Aluetta tullaan muuttamaan tulevaisuudessa vähitellen asuinalueeksi, kuten Kellokosken osayleiskaavassa ja Tuusulan yleiskaavaehdotuksessa 2040 linjataan. Nykyisiä tai tulevia yrittäjiä ei kuitenkaan tulla häätämään alueelta pois osayleiskaavaan tai yleiskaavaan vedoten. Asumisen merkintä sisältää aina myös palveluita, lähipalveluita ja yrittämisen tiloja, eikä ainoastaan asuinrakentamista. Asumisen merkintä osayleiskaavassa sisältää myös esimerkiksi hoitokodit ja kuntoutustoiminnan. Yhdyskuntarakenteesta on suunniteltava sekoittunutta, jotta saadaan aikaan kestävän kehityksen mukaista ympäristöä. Asumista, palveluita ja työpaikkoja on sijoitettava lomittain. Kuntoutustoiminnan, myös päihdekuntoutustoiminnan sijoittaminen asuinalueelle on terveellisen ja turvallisen yhteiskunnan suunnittelemiseksi hyvä asia. Sekoittuneen rakenteen voi myös joidenkin näkemysten mukaan auttaa suvaitsevuu den ja lähimmäisest ä välittämisen kasvuna. Valituksessa katsotaan useassa kohdin kaavassa ja kaavatyössä olevan virheitä ja ristiriitaisuuksia juuri tämän vuoksi, että päihdekuntoutustoimintaa ei tulisi sijoittaa asuin- tai yritysalueelle. Kaavatyössä on kuitenkin todettu, että sekoittunut rakenne, joka sisältää yrittämistä, asumista ja kuntoutustoimintaa on tavoiteltava.

Kaavatyössä arvioitiin kuntoutus- ja hoivatoiminnan vaikutukset koko Kellokosken alueelle. Arvioinnissa tultiin siihen tulokseen, että kaavamuutoksen mahdollistama kuntoutus- ja hoivatoiminta ei aiheuta alueelle sellaista haittaa, että kaavamuutosta ei voitaisi valmistella. Tulkinta perustuu kuntoutustoimintayrittäjän ja kiinteistön omistajan kanssa käytyihin neuvotteluihin ja tapaamisiin. Lisäksi Hoöyla#ääjäänkujan suunnitelman nähtyään kaavoitus on etsinyt vertaisiesimerkkejä samankaltaisista päihdekuntoutuskeskuksista. Samankokoisia ja suunnilleen saman toimintaperiaatteen omaavia päihdekuntoutuskeskuksia löytyy mm. Nurmijärveltä Nukarin Kalliolan klinikka, Keravalta Vuorelan asumispalveluyksikkö# ja Tuusulasta Sininauhasa#äätioön Mutterimaja sekä Kerttuli Oy:n ryhmäkoti. Kaikki vertailussa olleet yksiköt sijoittuvat asuinalueeseen kiinni. Päinvastoin toiminta voi tuoda esimerkiksi hyötyä kaupalliselle toiminnalle alueella lisääntyvän asiakaskunnan myötä. Lisäksi arvioitiin, että kuntoutus- ja hoivatoiminta on mahdollista toteuttaa kiinteistöllä turvallisesti, esimerkiksi tarvittavat piha-alueet on mahdollista toteuttaa tontille.

Kellokosken koulukeskuksen sijainti kaavamuutosalueen lähellä ei ole este kuntoutustoiminnan sijoittamiselle. Kellokosken taajama on pieni ja etäisyydet ovat lyhyitä. Kuntoutustoiminnan sijoittuminen koulukeskuksen lähelle voi jopa olla etu, jos kuntoutuksessa olevat henkilöt voivat käyttää koulukeskuksen tiloja esimerkiksi iltapäiväaikaan. Lisäksi hankkeeseen ryhtyvä yrittäjä kuvaili päihdekuntoutuksen toimintatapaa niin, että kuntoutettavat kulkevat ulkona vain henkilökunnan läsnä ollessa. Tässä kyseisessä hankkeessa niin ostoksilla käynti kuin liikunta ja muu toiminta ulkona tapahtuu henkilökunnan valvonnassa. Tästä informoitiin kaikkia asukastilaisuudessa. Luonnollisesti asemakaava ei ota kantaa toimintaan

yksityiskohtaisemmin, mutta vaikutustenarviointityössä tultiin siihen tulokseen, että toiminta on mahdollista järjestää niin, että se on toimiva ja rikastuttava osa sekoittuneen rakenteen asuinalueita.

Vuorovaikutuksen myötä kaavoitustyössä tunnistettiin asukkaiden vastustus ja pelontunne suunniteltua päihdetoimintaa kohtaan, ja tällä voisi olla vaikutuksia siihen miten toiminta alueella koetaan. Tätä ei kuitenkaan nähty perusteeksi estää kyseisen toiminnan sijoittuminen alueelle.

Kohta 3

Kunta ei suosi yksittäistä yrittäjää vaan tarjoaa mahdollisimman monimuotoisia yrittämismahdollisuuksia. Kaavoituksen tehtävä on palvella asemakaavamuutosta tarvitsevaa yrittäjää parhaalla mahdollisella tavalla, ketään sen enempää suosimatta. Kaavoituksen tehtävä ei ole seuloa liian tiukasti kunnassa tapahtuvaa yritystoimintaa vaikkakin siitä voisi koitua jo olemassa oleville yrityksille va#häisiä haittavaikutusta. Höylääjänkujan 1:teen suunnitellun päihdekuntoutuskeskuksen haittavaikutukset kaavoitus katsoo vähäisiksi.

Hankekaavoitus on yleinen tapa toimia ja tällaista yhden tontin postimerkkikaavaa voi hakea jokainen yritys Tuusulassa. Hakemukset käsitellään linjauksien mukaisesti. Maanomistajia ei ole saatettu eriarvoiseen asemaan.

Kohta 4

Tuusulan kuntakehityslautakunta käsitteli 21.1.2019 kaavamuutoshakemuksen. Päätöksestä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa. Asian käsittelyssä tehtiin virhe liittämällä oikaisuvaatimusohje päätöksen liitteeksi. Asia on korjattu (sähköposti Hyttinen / Lahti 28.2.2019).

Asemakaavalla ei ole tarvetta määritellä kuntoutus- tai hoivatoiminnan laatua ja tämä sekoitti asukkaita. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa hanketta kutsuttiin hoivatoiminnaksi. Tähän termiin esimerkiksi Kellokosken yrittäjät antoivat puoltavan mielipiteen. Kaavatyön kohdalla termiä tarkennettiin hoiva- ja kuntoutustoiminnaksi ja tällöin Kellokosken yrittäjät vastustivat kaavahanketta ja heidän mielipiteensä ja muistutuksensa käsiteltiin kaavatyössä tämän mukaan. Kaavaprosessin edetessä sisältö ja termit tarkentuivat normaaliin kaavatyön tekemisen tapaan.

Osalliset kaavaan määriteltiin samalla tavalla kuin muihinkin kaavoihin Tuusulassa. Kirjeet lähetettiin rajanaapureille ja kaikille alueen yhdistyksille sekä muille osallistumis- ja arviointi suunnitelmassa mainituille. Tuusulassa on käytössä melko perusteellinen tiedottaminen kirjeitse jokaisessa kaavavaiheessa. Tämän kaavatyön yhteydessä järjestetty asukastilaisuus oli normaalista vastaavasta kaavaprosessista poikkeava ja ylimääräinen. Tilaisuus haluttiin järjestää, koska kaavamuutos oli aiheuttanut asukkaissa niin laajasti huolta.

Järjestetyssä ylimääräisessä asukastilaisuudessa päihdekuntoutustoimintaa kiinteistöön suunnitteleva taho kertoi, että heidän toimipisteissään on lääkäri paikalla kellon ympäri. Keskusteluissa todettiin, että kukaan ei voi kiistää sitä, jos joku kokee toiminnan aiheuttavan turvattomuutta tai imagon laskemista. Vuorovaikutuksen myötä kaavoitustyössä tunnistettiin asukkaiden vastustus ja pelontunne suunniteltua päihdetoimintaa kohtaan, ja tällä voisi olla vaikutuksia siihen miten toiminta alueella koetaan. Tätä ei kuitenkaan nähty perusteeksi estää kyseisen toiminnan sijoittuminen

alueelle. Itse kaavamerkintä on joustava siinä mielessä, että se ei määrittele millaista hoiva- tai kuntoutustoimintaa alueelle voi sijoittua, tätä ei ole tarkoituksen mukaista määrätä.

Asukastilaisuudessa kerrottiin asemakaavaprosessi normaaliin tapaan valitusmahdollisuuksiin saakka. On harmillista, jos joillekin asia on jäänyt huomaamatta tai jos joillekin on jäänyt väärä käsitys asiasta. Asemakaavan asiakirjoissa ja päätöksenteon yhteydessä prosessi sekä valitusmahdollisuudet aina kerrotaan kirjallisesti. Tällöin on myös mahdollista kysyä näistä viranomaisilta, mikäli jokin asia on jäänyt epäselväksi.

Lopuksi

Tuusulan kunnanhallitus toteaa yhteenvetona, että valitus tulee hylätä kokonaisuudessaan perusteettomana. Tuusulan kuntakehityslautakunta ei ole kaavan hyväksyessään ylittänyt toimivaltaansa. Kuntakehityslautakunnan päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä eikä se ole muutoinkaan lainvastainen. Asemakaavan muutos on laadittu riittävin selvityksin ja vaikutusten arvioinnein. Asemakaavan muutos noudattaa oikeusvaikutteisessa Kellokosken osayleiskaavassa esitettyjä periaatteita.

Yleiskaavan ohjausvaikutus ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset sekä kaavan tavoitteet huomioon ottaen asemakaavan muutoksella ei aiheudu sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita ja vaatimuksia syrjäyttämättä olisi voitu välttää.

Ehdotus

Esittelijä: Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnahallitus päättää

- merkitä tiedoksi asemakaavan muutoksesta tehdyn valituksen
- antaa hallinto-oikeudelle perusteluosan mukaisen lausunnon ja liittää siihen hallinto-oikeuden pyytämät liiteasiakirjat
- vaatia valituksen hylkäämistä

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirja tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Tiedoksi

Helsingin hallinto-oikeus, kaavoitus

§ 108

Devoni Oy, kaavoituksen käynnistämissopimus, Maantiekylä

TUUDno-2019-1737

Valmistelijat / lisätiedot:

Päivi Hämäläinen, Tuija Palkki

paivi.hamalainen@tuusula.fi, tuija.palkki@tuusula.fi

maankäyttöpäällikkö, maankäyttöinsinööri

Liitteet

1 Sijaintikartta 858-411-5-216

2 Devoni Oy, asemakaavan käynnistämissopimusluonnos

Asiaselostus

Devoni Oy omistaa kiinteistön Mäntykorpi 858-411-5-216, jonka pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan noin 33 424 m². Kiinteistöllä ei ole aiempaa asemakaavaa.

Kunnanhallitus on kokouksessaan 26.8.2019 § 327 päättänyt lisätä Devoni Oy:n omistaman alueen asemakaavan kaavoituksen työohjelmaan kärkihankkeeksi.

Asemakaavan tavoitteena on kaavoittaa alue osayleiskaavan mukaiseen toimintaan eli työpaikkatoiminnoille. Käyttötarkoitus, rakennusoikeuden määrä ja yksityiskohdat ratkaistaan kaavan suunnittelutyön yhteydessä.

Sopimuksessa sovitaan, että kunta vastaa asemakaavan laatimisesta aiheutuvista kustannuksista ja asemakaavan valmistelun yhteydessä vaadittavien selvitysten ja suunnitelmien kustannuksista, koska kaavahakemus on saapunut ennen uuden palveluhinnaston voimaantuloa. Maanomistaja vastaa kaikista teettämistään viitesuunnitelmista tms. alueenkäyttösuunnitelmista.

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

Sopijapuolten kesken on neuvoteltu liitteenä esitetyn mukainen sopimus.

Ehdotus

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä liitteenä olevan sopimuksen, jolla sovitaan asemakaavan käynnistämisestä koskien Devoni Oy:n omistamaa kiinteistöä Mäntykorpi 858-411-5-216.
- oikeuttaa allekirjoittajan tekemään sopimukseen tarvittavat vähäiset muutokset ja allekirjoituksellaan hyväksymään lopullisen sopimuksen.

Tiedoksi

asianosaiset, maankäyttö/Hämäläinen, maankäyttö, kaavoitus

§ 109

Kaavoitussuunnitelma 2020-2024

TUUDno-2019-1751

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

Liitteet

1 Kaavoitussuunnitelma 2020-2024, KKL 11.9.2019

Kunnanvaltuusto hyväksyy vuosittain kaavoitussuunnitelman viiden vuoden jaksolle. Tämän jälkeen vuoden alussa hyväksytään alkavan vuoden kaavoituksen työohjelma, jonka edistymistä seurataan osavuosikatsausten yhteydessä. Kaavoitussuunnitelman tavoitteena on ohjata kuntasuunnittelu-palvelualueen toimintaa ja kaavatöihin vaikuttavien luottamuselinten päätöksentekoa niin, että hankeluettelosta ensisijaisiksi nostetut hankkeet etenevät mahdollisimman nopeasti ja että niiden valmisteluun kohdennetaan ensisijaisesti resursseja.

Tavoitteena on huolehtia siitä, että MAL-aiesopimuksen tavoitteiden ja kunnanvaltuuston hyväksymän vuotuisen asunto-ohjelman lisäksi kaavoitetaan riittävästi tonttivarantoa tulevaa käyttöä varten. Tavoitteena on kerryttää tonttivarantoa siten, että se vastaa vähintään viiden vuoden tarvetta.

Vuosien 2020–2024 kaavoitussuunnitelma on liitteenä. Kaavoitussuunnitelmassa on edellisten vuosien tavoin yleiskaavoitushankkeita, yleissuunnitelmia sekä asemakaavahankkeita, jotka on priorisoitu kolmeen eri luokkaan hankkeiden kiireellisyyden ja oletetun etenemisjärjestyksen mukaisesti. Kartalle jatkossa merkitään myös ns. vähäiset kaavamutokset, jotka valmistellaan eri resurssein Kuntasuunnittelun palvelualueen työjonossa.

Yleiskaava ja yleissuunnitelmat

Suunnittelukauden alussa on tavoitteena saada yleiskaava 2040 hyväksytyä. Tämän jälkeen tehtävien linjausten mukaisesti varaudutaan osayleiskaavojen laadintaan. Toistaiseksi tarpeellisimpana taajamaa koskevan osayleiskaavan päivityksenä pidetään Koillis-Hyrylän osayleiskaavan laadintaa. Koillis-Hyrylän osayleiskaavan laatiminen on tarpeen suunnittelukauden aikana, jotta tämän jälkeen alueelle voidaan asemakaavoittaa aiotusti asuinalueita päätetyin tavoittein mm. liikenneverkkoon ja aluetehokkuuteen liittyen.

Yleissuunnitelmia laaditaan asemakaavojen laatimisen tavoitteiden asettamiseksi ja laajempien kokonaisuuksien hahmottamiseksi, jotta voidaan olla varmoja, että pienehkötkin asemakaavatyöt toimivat kokonaisuuden osina. Tällaisia yleissuunnitelmia ovat Hyrylän ja Jokelan keskustojen yleissuunnitelmat. Lisäksi yleissuunnitelmaa laaditaan Tuusulanjärven virkistyskäytön lisäämiseksi koskien ranta-alueita.

Asemakaavahankkeiden priorisointi

Asunto- ja asuinalueiden osalta pyritään tarjoamaan monipuolisesti vaihtoehtoja. Tarkoituksena on valikoida hankkeet, joiden myötä saadaan kaikkiin taajamiin

tonttivarantoa eri tarpeisiin: asuinrakentamisen tontteja, keskustojen kehittämishankkeita, työpaikkatontteja ja vetovoimahankkeita. Asemakaavahankkeet on priorisoitu painottaen

1. Strategisesti merkittäviä maankäyttöhankkeita (FOCUS, Rykmentinpuisto, Hyrylän keskusta)
2. Kunnan maalle sijoittuvia hankkeita
3. Paljon asuntoja/työpaikkoja tuottavia kaavoja
4. Työpaikka-alueiden kaavoja
5. Kunnan omistamien realisoitavien kiinteistöjen kaavamuutoksia
6. Kunnan kannalta tärkeitä yhdyskuntatekniikan toteuttamisen edellyttämiä kaavoja

Liitteenä olevassa kaavoitussuunnitelmassa prioriteetilla 1 olevat ovat kärkihankkeita. Prioriteettien 2 ja 3 hankkeita edistetään kärkihankkeiden valmistelun jälkeen. On todennäköistä, että tulee tehtäväksi erityisesti kaavamuutoksia suunnittelukauden aikana sekä johtuen ajankohtaisista rakentamishankkeista että kunnan velvollisuudesta pitää kaavat ajan tasalla. Hankkeita koskevista hakemuksista päätettäessä tai muutoin käynnistämispäätöksin päätetään erikseen, minkälaisella prioriteetilla näitä edistetään.

Työpaikka-alueiden asemakaavat

Työpaikka-alueiden asemakaavoja laaditaan suunnittelukauden alussa Etelä-Tuusulaan ja resurssien mahdollistaessa Kellokoskelle – Jokelassa tonttivarantoa on jo aivan akuuteimpaan tarpeeseen. Etelä-Tuusula on työpaikkarakentamisen kannalta ensisijaisen tärkeä kysynnästä johtuen. Sekä Kehä IV:n varteen kehittyvät työpaikka-alueet että Tuusulan itäväylän varteen työpaikka-alueiden laajentaminen ovat tärkeimmät hankkeet. FOCUS-alueella on painoarvoa jopa pääkaupunkiseudun työpaikka-alueiden joukossa. Kolmantena, pienempänä, työpaikka-alueen hankkeena viedään eteenpäin Kelatien työpaikka-alueen laajennusta. Näiden suurien asemakaavojen ohella on valmiuksia tehdä pieniä määriä pienehköjä asemakaavan muutoksia. Kellokoskella Rajalinnan työpaikka-alueen laajentaminen on tarpeen - tontit ovat menneet hyvin kaupaksi ja varanto loppuu.

Pääasiassa asuintontteja tuottavat asemakaavat

Varanto

Jo pelkästään kunnan omistamien rakentamattomia asuinrakentamisentonttien varanto on hyvällä tasolla:

	Hyrylä	Jokela	Kellokoski	Yhteensä
Omakotitalotontit	166	99	26	266
Kerrostalotontit	1	6	1	8
Muut yhtiömuotoiset	80	23	26	128
YHT	247	128	27	402

Taulukon luvut eivät ole ajantasaiset, mutta antavat oikeanlaisen tilannekuvan silti. Taulukossa "Muut yhtiömuotoiset"-rivillä olevissa luvuissa on mukana asemakaavassa mm. A-merkinnällä olevat tontit, joista osa voi toteutua myös tavanomaisina asuinkerrostalohankkeina.

Asuinalueille sijoittuva oleva yhtiömuotoisten tonttien varanto riittää siis jo nyt kaikissa taajamissa lähivuosien tarpeisiin. Hyrylässä ovat Rykmentinpuiston ja

Lahelanpelto II:n alueet sekä pienemmät täydennyskohteet riittävät hyvin. Jokelassa Peltokaaren, Kartano I:n ja keskustan tonttivaranto on niin ikään riittävä. Kellokosken keskustaan on saatu viime vuonna lainvoimaiseksi kaava, minkä lisäksi mm. Linjapuiston asemakaavat I ja II mahdollistavat pientalotuotantoa.

Omakotitonttien osalta ensisijaisen tärkeää on saada oleva ja lähivuosiksi hyvin riittävä varanto Hyrylässä ja Kellokosken Linjapuisto II:n alueella luovutuskuntoon - sekä seuraavia pientaloalueita (mm. Häriskivi ja Pellavamäentie) kaavallisesti eteenpäin. Kellokoskella tulee arviolta 2-3 vuoden sisällä lisätä varantoa, joten Joenranta-kaava on kärkihankkeena. Jokelassa omakotitonttivarantoa on Peltokaaren ja Kartano I -alueilla, pientaloalueiden kaavoja ei siksi tarvita juuri nyt kärkihankkeiksi Jokelaan.

Keskustojen kehittäminen

Keskustojen kehittäminen on tarpeen vetovoiman kasvattamiseksi kaikissa taajamissa, eikä tähän ole vielä syntynyt riittävästi kaavallisia mahdollisuuksia. Hyrylän alueella asuinkerrostalotonttivaranto on erinomainen, mutta kaupallisen keskustan kehittämiseksi on vielä laadittava kaavamuutoksia. Jokelassa tämän ohella myös liike- ja asuinkerrostalotontteja on tarpeen kehittää keskusta-alueella tai lähituntumassa, josta johtuen kaavoitussuunnitelmassa on kärkihankkeena Keskustien kaavamuutos ja "Opintien ja Nukarintien risteyksen ympäristö"-niminen kaavamuutos. Kellokoskella Vanhan valtatie itäpuolelle laaditun kaavan jälkeen seuraava keskustan kehittämishanke on ent. sairaalan alueen kaavallinen muutos.

Liitteenä kaavoitussuunnitelma 2020-2024 kartat.

Ehdotus

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi kaavoitussuunnitelman vuosille 2020–2024.

§ 110

Asuntorakentaminen 2020 - 2024

TUUDno-2019-1735

Valmistelijat / lisätiedot:
Henna Lindström
henna.lindstrom@tuusula.fi
yleiskaavasuunnittelija

Liitteet

1 Tuusulan asuntorakentaminen 2020-2024, KKL 11.9.2019

Perustelut

Tuusulan kunnassa uusien asuntojen rakentaminen keskitetään keskuksiin ja taajamiin, jolloin luodaan edellytyksiä joukkoliikenteelle ja monipuolisille palveluille. Kuntastrategian mukaisesti vahvistetaan Etelä-Tuusulan kasvua sekä tiivistetään ja eheytetään Hyrylän keskustaa ja Rykmentinpuistoa. Jokelan keskustaa tiivistetään rataan tukeutuen ja vahvistetaan taajaman vetovoimatekijöitä puutarhakaupunki-idean pohjalta. Kellokosken omaleimaisuutta ja vetovoimaa vahvistetaan Ruukin ja Sairaalan aluetta sekä keskustaa kehittäen. Monipuolista asuntorakentamista tuotetaan eri elämän tilanteissa oleville ja eri-ikäisten väestöryhmien asumistarpeisiin. Tavoitteena on edistää valinnan mahdollisuuksia niin kerros- kuin pientaloasuntojen tuotannolla sekä varmistamalla hallintamuotojen moninaisuus omistus-, vuokra- ja asumisoikeusasuntoja tuottamalla. Asuntorakentamisessa tavoitellaan myös kohtuuhintaisuutta ja kooltaan erilaisia asuntoja.

Maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimus 2019 on hyväksytty ja suunnitelman pohjalta valmistellaan ja neuvotellaan MAL-sopimus 2020–2023 valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken. MAL 2019 -suunnitelmassa kuvataan, miten seutua pitäisi kehittää vuosina 2019 - 2050. Suunnitelma on tiekartta siihen, miten seudun liikenteen päästöt saadaan laskuun, asukkaiden arjesta tehdään sujuvaa, ihmiset voivat löytää kodin kohtuullisella hinnalla hyvien liikenneyhteyksien varresta ja työpaikoille on helppo kulkea. MAL-sopimuksilla on määritelty seudun kunnille asuntorakentamisen määrä- ja hallintamuototavoitteita. Tällä hetkellä Tuusulan asuntorakentamisessa on tavoitteena 420 uuden asunnon rakentaminen vuosittain, uudella sopimuksella tavoite nousee 462 asuntoon vuosittain. Valtion tukeman ARA-asuntotuotannon määrällinen tavoite on 20 prosenttia vuosittaisesta asuntotuotannosta.

Asuntorakentamisen ohjelma sisältää tulevan viisivuotiskauden uudisrakentamisen tuotantoarvion, omakotitonttien luovutussuunnitelman ja ARA-uudisrakentamisen hankekatsauksen. Rakentamisen määrään ja tuotannon monipuolisuuteen vaikuttavat yleiset asuntomarkkinat, suhdanteet, maapoliittisten ratkaisujen syntyminen sekä kaavoituksen ja kunnallistekniikan mahdollistamat aikataulut.

Ehdotus

Esittelijä: Marko Härkönen, kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Tuusulan asuntorakentaminen 2020 - 2024:n liitteen mukaisesti.

§ 111

Talousarvio 2020 ja taloussuunnitelma 2020-2024, Kuntakehityslautakunta

TUUDno-2019-1776

Valmistelijat / lisätiedot:

Jussi Rantala

jussi.rantala@tuusula.fi

talous- ja asiakaspalvelupäällikkö

Liitteet

1 Tontti-insinööri vakituinen, KKL 11.9.2019

2 Maankäyttöavustaja määräaikainen, KKL 11.9.2019

3 KKL Talousarvioesitys 2020, KKL 11.9.2019

4 KKL Talousarvioesitys yksiköittäin, KKL 11.9.2019

TOIMINTATUOTOT JA - KULUT

Toimintatuotot

Kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan tuloarvio on 4 400 000 €. Maankäytön sopimuskorvausten osuus on 1 850 000€ (vuonna 2019 2 700 000€).

Toimintamenot

Kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan menoarvio on 7 839 000€.

Toimintakatteeksi muodostuu täten - 3 439 000€.

Työsuhdemuutoksiet

Asumisen palvelupäällikkö sekä asukassihteri esitetään siirrettäväksi Elinvoiman, asumisen ja kehittämisen palvelualueelle.

Asuntomessusopimuksen mukaisesti esitetään perustettavaksi Asuntomessut-palveluyksikköön määräaikainen ryhmäkoordinaattorin tehtävä.

Maankäytön palveluyksikköön esitetään perustettavaksi tontti-insinöörin tehtävä sekä maankäyttöavustajan (määräaikainen) tehtävä.

Kehittämisen ja hallinnon palvelualueelle esitetään perustettavan lautakuntien sihteerin tehtävä, rekrytointi toteutetaan sisäisenä siirtona.

Päätösesitys

- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi kuntakehityslautakunnan ja sen alaisten tulosalueiden talousarvioesityksen vuodelle 2020 sekä taloussuunnitelman vuosille 2020 - 2024 liitteen mukaisesti
- hyväksyä kuntakehityslautakunnan alaisuudessa olevien tulosityksiköiden alustavat vuoden 2020 käyttösuunnitelmaesitykset, jotka tarkentuvat joulukuussa valtuuston budjettikäsittelyn jälkeen
- ehdottaa kunnanhallitukselle hyväksyttäväksi esitetyt työsuhdemuutokset

Ehdotus

Esittelijä: Marko Härkönen, kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta päättää

- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi kuntakehityslautakunnan ja sen alaisten tulosalueiden talousarvioesityksen vuodelle 2020 sekä taloussuunnitelman vuosille 2020 - 2024 liitteen mukaisesti
- hyväksyä kuntakehityslautakunnan alaisuudessa olevien tulosityksiköiden alustavat vuoden 2020 käyttösuunnitelmaesitykset, jotka tarkentuvat joulukuussa valtuuston budjettikäsittelyn jälkeen
- ehdottaa kunnanhallitukselle hyväksyttäväksi esitetyt työsuhdemuutokset

§ 112

Osavuosisikatsaus II 2019, kuntakehityslautakunta

TUUDno-2019-1749

Valmistelijat / lisätiedot:

Jussi Rantala

jussi.rantala@tuusula.fi

talous- ja asiakaspalvelupäällikkö

Liitteet

1 Kaavoituksen työohjelma OVK II seuranta, KKL 11.9.2019

2 KKL OVK II 2019, KKL 11.9.2019

3 KKL Kuukausiraportti, KKL 11.9.2019

4 Osavuosisikatsaus II 2019 olennaiset tapahtumat, KKL 11.9.2019

Toisessa osavuosisikatsauksessa raportoidaan vuoden 2019 tavoitteiden toteutumisesta elokuun loppuun mennessä, olennaisista tapahtumista, suurimmista poikkeamista sekä arvioidaan tulevaa kehitystä.

Toimialat raportoivat tavoitteistaan ja taloudestaan palvelualueetasolla, jolta osin seuranta viedään kunnanhallitukseen ja valtuustoon tiedoksi. Palveluyksikkötasolla seuranta tapahtuu lautakunnissa.

Kuntakehityslautakunnan alaiset palvelualueet ja -yksiköt ovat:

Elinvoima, asuminen ja kehittäminen

- Elinkeinopalvelut
- Hyrylän keskusta
- Rykmentinpuisto
- Focus

Kuntasuunnittelu

- Kaavoitus
- Maankäyttö
- Paikkatieto

Rakennusvalvonta

KÄYTTÖTALOUS ajalla 1.1. - 31.8.2019

Vuoden 2019 talousarviossa on kuntakehityslautakunnan toimintatuotoiksi vahvistettu 3 995 000 euroa. Toimintakuluihin on vuodelle 2019 varattu 8 588 125 euroa, jolloin toimintakate on - 4 593 125 euroa.

Toimintatuotoista on toteutunut 1 429 706 euroa (35,7 %). Maankäytön sopimus-korvaukset tuloutetaan vasta loppuvuoden 2019 aikana. Toimintakuluista on toteutunut 3 993 391 euroa (46,5 %).

Maanmyyntituloiksi on vuoden 2019 talousarviossa budjetoitu 9,5 M€. Näiden tulojen ennakoita toteutuvan lähellä talousarvion tasoa.

Lisämäärärahaesitykset

Kaavoitusyksikön asiantuntijapalveluihin varatut varat on käytännössä käytetty. Vielä jäljellä olevat varat kuluvat jo tilattuihin kaavatoihin tai näiden selvityksien laadintaan. Loppuvuoden aikana on arvioitu olevan tarvetta jo tilattujen töiden lisäksi teettää mm. Konduktöörinkujan meluselvitys, virkistysreittiselvitys ja on odotettavissa pikaraitiotieselvitykseen liittyviä lisätöitä. Kaavoitus esittää, että sen asiantuntijapalveluiden määrärahaa korotettaisiin **30 000 euroa**.

Ehdotus

Esittelijä: Marko Härkönen, kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan II osavuosikatsauksen seurannan palveluyksikkötasolla
- hyväksyä kaavoituksen työohjelman seurannan
- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan II osavuosikatsauksen
- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi esityksen ehdotetuksi lisämäärärahaksi.

Valtuusto, § 80, 10.06.2019
Kuntakehityslautakunta, § 113, 11.09.2019

§ 113
Arviointikertomus 2018 kkl 11.9.2019

TUUDno-2018-1441

Valtuusto, 10.06.2019, § 80

Liitteet

1 Arviointikertomus 2018, valt 10.6.2019

Ehdotus

Valtuusto päättää

- merkitä arviointikertomuksen 2018 tiedoksi
- pyytää arviointikertomuksessa esitetyistä havainnoista toimialueiden ja kunnanhallituksen selvitykset
- että selvitykset tulee toimittaa niin, että ne voidaan käsitellä lokakuun loppuun mennessä pidettävässä valtuuston kokouksessa
- että selvitykset on toimitettava myös tarkastuslautakunnalle.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntakehityslautakunta, 11.09.2019, § 113

Valmistelijat / lisätiedot:

Asko Honkanen, Johanna Aho

asko.honkanen@tuusula.fi, johanna.aho@tuusula.fi

kuntasuunnittelupäällikkö, johtava rakennustarkastaja

Liitteet

1 Arviointikertomus 2018, KKL 11.9.2019

Tarkastuslautakunta odottaa vastauksia ensisijaisesti arviointikertomuksessa esitettyjen suositusten toteuttamiseen. Tarkastuslautakunta suosittaa arviointikertomuksen sivulla 53:

1. Tulosalueiden tavoitteita on vaikea arvioida. Koska asetetuille tavoitteille ei ole mittaristoa eikä asetettua tavoitetta.
2. Kunnallistekniikan tulevat rakennushankkeet tulee huomioida riittäväillä resursseilla, jottei niistä synny viivästymää hankkeiden toteutukseen, mikä taas voi näkyä budjetin ylityksenä pitkällä tähtäimellä.
3. Maankäytön, myynnin ja vuokraamisen tulee olla avointa ja noudattaa asetettua budjettia. Ylityksistä on hyvä tehdä selvitys.

Kuntasuunnittelun antamat vastaukset:

1. Kuntakehityslautakunnan alaisten tulosalueiden tavoitteiden asettelu on ollut vaihtelevaa. Kullekin tulosalueelle on määritelty omat tavoitteet ja niiden saavuttamisesta on raportoitu toimintakertomuksessa. Kuntasuunnittelun päätavoitteisiin pääsemistä on arvioitavissa mm. maanmyyntitulotavoitteeseen pääsemisen, kaavoituksen työohjelman aikataulussa pysymisen ja paikkatietojärjestelmien kehittymisen osalta.
2. Kunnallistekniikan resursointi on tärkeää myös tontinmyynnin kannalta. Tonttikauppa käytännössä käy vasta, kun alueen infran toteutusaikataulu on tiedossa ja usein työt käynnissä.
3. Maanmyynti- ja vuokrauspäätökset ovat julkisia. Budjetissa pysymistä tulojen osalta seurataan niin ikään osavuosikatsauksissa ja tilinpäätöksessä. Viime vuoden budjetissa pysymisestä on kerrottu toimintakertomuksessa seuraavasti:

”Maanmyynti tavoitteeseen ei päästy noin 5,2 M€ myynnillä, johtuen osittain tont-tien vuokrauksen suosion lisääntymisestä. Myös asuatomessualueen tonttien luo-vutukset pääosin ajoittuvat vasta vuoteen 2019. Asuntotonteista kertomusvuonna saatiin yhteensä noin 3,7 M€ (josta Puustellinmetsä noin 1,2 M€). Yritystontti-myyntistä saatiin kertomusvuonna yhteensä noin 1,5 M€. Kunnallistekniikan vah-van rakentamisen myötä maankäyttösopimustuotot kuitenkin paikkasivat myyntiä noin 3,1 M€:n tuloutuksella. Kokonaismaanmyynti- ja sopimustuottotavoitteesta jäätiin siten noin 2,5 M€.”

Rakennusvalvontajaoksen osalta

Tarkastuslautakunta suosittaa rakennusvalvonnan toiminnan osalta sivulla 59 seuraavaa:

1. Lupakäytäntöjen oltava toimivia, jotta rakentaminen Tuusulaan houkuttelee. Rekrytointeja suunniteltava etukäteen, jotta palvelutaso ei vaarannu.
2. Rakennusvalvonnan ajantasaisuus ja riipeys on osa kunnan houkuttelevuutta. Huolehdittava, että asiat tapahtuvat kohtuullisessa ajassa.
3. Digitalisaatiohankkeen eteneminen tehokkaasti tulee turvata riittävillä resursseilla.

Rakennusvalvonta toteaa suosituksiin seuraavaa:

1. Tarkastuslautakunnan huomio rekrytointien suunnittelusta on oikea. Rakennusvalvonnan eläköitymisten osalta pyrittiin ennakointiin, mutta rekrytointipäätösten viivästymisen vuoksi tilanne muuttui vaikeaksi.
2. Rakennuslupien käsittelyaikoihin vaikuttaa myös oman prosessin osalta lausuntojen saamiseen menevä aika. Ruuhkan purkaminen ja uuden rakennustarkastajan sisäänajo vievät aikansa. Henkilöstöä rohkaistaan osallistumaan koulutuksiin ja toimintatapoja järjeistetään ja tehostetaan.
3. Digitoinnin osalta turvaudutaan niin paljon kuin mahdollista ostopalveluihin. Tämä ei kuitenkaan poista rakennusvalvonnan oman työn osuutta hankkeessa. Luvat tulee seuloa ennen lähettämistä digitoitavaksi. Riittävä rahoitus digitoinnin ostamiseen tulee turvata. Myös sisäisten prosessien muuttamista sähköiselle alustalle sopivammiksi jatketaan.

Muuta

Tarkastuslautakunta rohkaisee toimialoja myös antamaan palautetta ja kehitysehdotuksia arviointikertomuksesta ja tarkastuslautakunnan toiminnasta. Arviointikertomuksen rakenne on muuttunut aikaisemmista vuosista. Tarkastuslautakunta toivoo lukijalta ja toimialoilta palautetta uudesta rakenteesta.

Mikä toimii ja mikä ei, miten kertomusta voisi vielä kehittää. Lisäksi tarkastuslautakunnalle voi esittää ehdotuksia tarkastuskohteista, joihin toimiala toivoo kiinnitettävän erityistä huomiota ja mistä syystä.

Kommentit:

- Ytimekäs arviointikertomus on lukijaystävällinen. On hyvä, että kustakin tulosalueesta on keskitytty olennaisiin asioihin.
- Kuntakehityslautakunnan alaista Kuntakehitystä koskevassa arviointikertomuksen osuudessa kerrotaan palveluverkon sekä yhdyskuntatekniikan investointikohteista, vaikka nämä kuuluisivat Teknisen lautakunnan otsikon alle.

Ehdotus

Esittelijä: Marko Härkönen, kuntakehitysjohdaja

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä kuntakehityksen ja kuntasuunnittelun tulosalueiden selvityksen arviointikertomuksen johdosta.

§ 114

Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Kaavoituspäällikkö

hankintapäätös:

§ 20 Konduktöörinkuja asemakaava, meluselvitys, 28.08.2019

Kuntakehitysjohtaja

muu päätös:

§ 57 Rakentamattoman omakotitontin ostaminen takaisin kunnalle, Anttilanranta, 02.09.2019

Maankäyttöpäällikkö

§ 73 Rakennus Area Oy, kiinteistön 858-21-6424-5 vuokraaminen, Peltokaaren asemakaava-alue, 19.08.2019

§ 74 Omakotitontin myynti, Peltokaaren asemakaava-alue, Jokela, 19.08.2019

§ 75 Kiinteistön vuokraaminen, Puustellinmetsän asemakaava-alue, Asuntomessukohde, 26.08.2019

Ehdotus

Esittelijä: Marko Härkönen, kuntakehitysjohtaja

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

§ 115

Ilmoitusasiat

Julkipanolista 22.8.2019

- Yleiskaavasuunnittelijan päätökset 21.8.2019

Julkipanolista 22.8.2019

- Kaavoituspäällikön päätökset 21.8.2019

Kunnanhallituksen päätöksiä 26.8.2019:

5 kpl maankäyttö sopimuksia ja esisopimuksia alueiden luovuttamisesta, Häriskivi, Vaunukangas

26.8.2019 § 327: Devoni Oy, asemakaavan muutoshakemus

26.8.2019 § 328: Reppurikuja, kaavamuutoshakemus

Valtuuston päätös:

2.9.2019 § 112: Ydinkeskusta, kortteli 8067, asemakaavan muutos

Helsingin hallinto-oikeus

Asemakaavaa koskeva valitus

Päätös 27.8.2019: Valtuusto päätöksellään 8.10.2018 § 108 hyväksynyt Suutarintien asemakaavan muutosehdotuksen.

Vaadittu päätöksen hylkäämistä. Valitus hylätty

§ 116

Muut asiat