



# Asemakaavan selostus

Höylääjänkuja 1 asemakaavamuutos

Kaava nro 3616

TUUSULA

**Rakentamisen  
taidetta.**

## TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3616  
PÄIVÄTTY 8.5.2019

Asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan  
3. Kellokosken  
korttelin 70175 tonttia R:no 3:2111  
muodostuva uusi kortteli 7050

Kaavan nimi:  
Höylääjänkuja 1

Laatija:  
Tuusulan kunta, Kuntakehitys ja tekniikka, kaavoitusyksikkö

Vireilletulosta ilmoittaminen: 21.3.2019  
Kuntakehityslautakunta: 10.4.2019  
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §): 25.4.-8.5.2019  
Hyväksyminen: kuntakehityslautakunta  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Asemakaavan muutosalue sijoittuu Kellokosken länsipuolelle Hit-  
saajan työpaikka-alueelle.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

**Asemakaavoitus:** Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

**Kaavapiirtäminen:** Antti Alapassi, kaavoitusavustajaharjoittelija

**Kunnallistekniikka:** Petri Juhola, Yhdyskuntatekniikan päällikkö

**Maankäyttö:** Tuija Palkki, maankäyttöinsinööri

---

## SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	6
Tavoitteet .....	6
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	6
Liikenne.....	7
Palvelut .....	7
Esteettömyys.....	8
Yhdyskuntatekninen huolto .....	8
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen .....	8
Vaikutukset.....	8
TOTEUTUS.....	9
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	9
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET .....	10

---

## LIITTEET

1. Seurantalomake
  2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
  3. Kuvat ja kartat
    - 3.a Asemakaavakartta
    - 3.b Kaavamääräykset ja -merkinnät
    - 3.c Ote voimassa olevasta asemakaavasta
    - 3.d Suunnitelma
  4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet
  5. Kaavaehdotuksen muistutukset, kirjeet ja lausunnot sekä vastineet
-

## TIIVISTELMÄ

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

Kaavaratkaisu vähentää tontin kokonaisrakennusoikeutta 23 k-m<sup>2</sup> teollisuusalue merkinnän poistumisen myötä (TY-3).

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa hieman asuinrakennusoikeuden lisääntyessä, mutta arvonnousu on niin vähäinen, ettei kiinteistön omistajan kanssa tarvitse neuvotella maankäyttösopimuksista.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty tontin omistajan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa kuntoutus- ja hoivakotitoiminta kiinteistöllä R:no 3:2111.

### Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 6 813 m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisun myötä tontin nykyinen kokonaiskerrosala 1 727 k-m<sup>2</sup>, vähenee 23 k-m<sup>2</sup>. Tontin uusi kerrosala tulee olemaan 1 704 k-m<sup>2</sup>.

### Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa kaavaratkaisun kohteena oleva kiinteistö (R:no 3:2111) on osoitettu asuin-, liike- ja toimisto-

---

rakennusten korttelialueeksi (ALT-1) sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-3). Suunnittelualue sijoittuu Kellokosken, Hitsaajan työpaikka-alueelle, osoitteeseen Höylääjänkuja 1.

#### Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa kiinteistöltä poistetaan teollisuusaluekaistale (TY-3) ja koko kiinteistö muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi (AL). Korttelin uusi numero tulee olemaan 7050. Alueelle asetetaan myös lisämääräys, joka sallii kuntoutus- ja hoivakotitoiminnan harjoittamisen kiinteistöllä. Kaavaratkaisun myötä kiinteistön kokonaisrakennusoikeus pienenee 23 k-m<sup>2</sup> nykyisestä 1 723 k-m<sup>2</sup>:stä. Kiinteistön uusi rakennusoikeus tulee olemaan 1 704 k-m<sup>2</sup>.

### Liikenne

#### Lähtökohdat

Autopaikkaohjeistus ALT-1 korttelissa on:

- toimisto- ja liiketilat 1 ap / 60 k-m<sup>2</sup>
- teollisuustilat 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup>
- asunnot 1 ap / asunto

#### Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun myötä uusi autopaikkaohjeistus on seuraavanlainen:

- toimisto- ja liiketilat 1 ap / 40 k-m<sup>2</sup>
- omakotitalot 2 ap / asunto
- yhtiömuotoiset pientaloalueet 1 ap / 75 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 1,5 ap / asunto

### Palvelut

#### Lähtökohdat

Suunnittelualueella toimii kiinteistön vuokraamista harjoittava yritys.

#### Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu sallii kuntoutus- ja hoivakotiyrittöstoiminnan harjoittamisen kiinteistöllä.

---

## Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

## Yhdyskuntatekninen huolto

### Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Alueella ei ole hulevesisuunnitelmaa.

### Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta jo rakennettuun vesijohto- tai viemäriverkoston. Alueelle ei tehdä hulevesisuunnitelmaa.

## Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Tontti on jo rakennettu.

## Vaikutukset

### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa hieman asuinrakennus-oikeuden lisääntymisen myötä. Arvon nousu on kuitenkin niin vähäistä, ettei maankäytösopimusten solmimiselle maanomistajan kanssa ole tarvetta.

### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisu ei tule muuttamana yhdyskuntarakennetta tai rakennettua ympäristöä millään tavalla.

### Vaikutukset ihmisten elinympäristöön ja elinoloihin

Kaavaratkaisu ei tule merkittävästi vaikuttamaan ihmisten elinympäristöön ja elinoloihin. Tuleva kuntoutus- ja hoivakotitoiminta on tiukasti valvottua toimintaa, josta ei aiheudu häiriötä ympäristöön. Kaavan vuorovaikutuksessa (asukastilaisuus ja mielipiteet ja muistutukset) ympäröivät asukkaat ja yrittäjät kokivat kuitenkin

---



päihdekuntoutustoiminnalla olevan negatiivisia vaikutuksia alueeseen.

#### Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisu tukee vireän elinkeinotoiminnan kehittymistä Kellokoskella.

#### Vaikutukset liikenteeseen

Kaavaratkaisun myötä liikennemäärät kiinteistöllä eivät tule lisääntymään. Nykyinen sekä uusi kaava sallivat molemmat liiketoiminnan harjoittamisen. Liiketoiminnasta koituva liikenne on verrattavissa kuntoutustoitinnasta aiheutuvaan liikenteeseen.

#### Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta luonnonympäristöön.

#### Vaikutukset virkistykseen

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta alueen virkistysmahdollisuuksiin.

## TOTEUTUS

Asemakaavan muutosalue on jo rakennettu valmiiksi. Asemakaavamuuotos mahdollistaa asuin-, liike- ja toimistorakentamisen sekä kuntoutus- ja hoivakotiyritystoiminnan harjoittamisen alueella.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

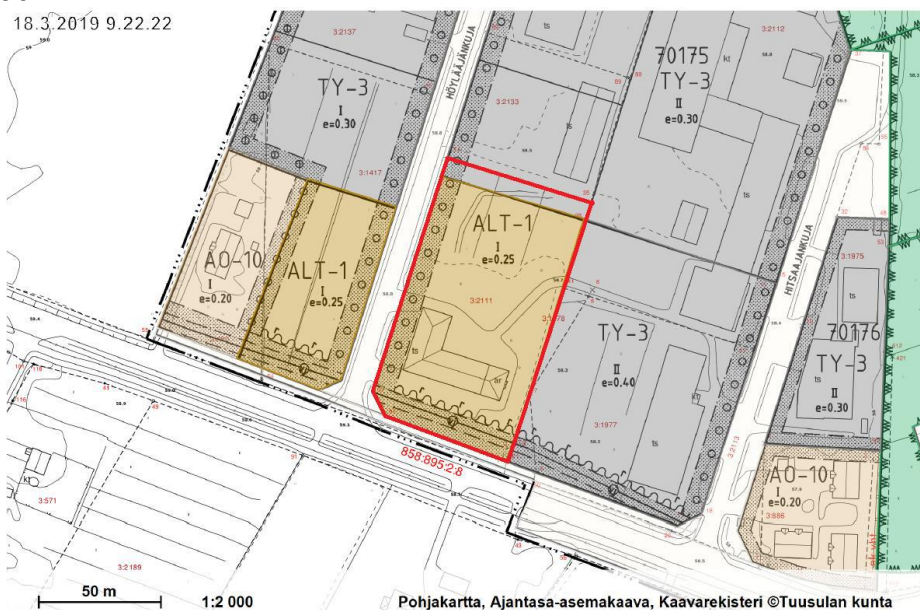
### Yleiskaava

#### **Tuusulan yleiskaava 2040**

Tuusulan yleiskaava 2040 on ehdotusvaiheessa ja tulee nähtävälle keväällä 2019. Yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualaue on osoitettu II-vaiheen omakotitalovaltaiseksi alueeksi.

---

## Asemakaavat



Voimassa olevassa asemakaavassa nro 3191 alue on merkitty asuin-, liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi (ALT-1) sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-3).

### Pohjakartta

Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan.

### Maanomistus

Korttelialue on yksityisomistuksessa.

### Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

## SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

### Vireilletulo

Kaavoitus on aloitettu loppuvuodesta 2018 tontin omistajan aloitteesta. Asemakaavan muutoshakemus on hyväksytty kuntakehityslautakunnassa 23.1.2019 (§ 19). Kaava on tullut vireille kuulutuksella 21.3.2019.

## Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä ympäristökeskuksen kanssa.

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähtenyt tiedoksi kuntakehityslautakunnalle. Osallistumis- ja on ollut nähtävillä 21.3.–4.4.2019. 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 viikkouutis-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 21.3.–4.4.2019 seuraavissa paikoissa:

- TuusInfossa (Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa, Autoasemankatu 2, Hyrylä)
- Tuusulan kunnan nettisivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet).
- Kellokosken kirjastolla (Kuntotaival 2 B, Kellokoski)

## Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 3 viranomaisten kannanottoa.

- Caruna Oy ilmoitti, että kaavamuutoksella on vähäiset vaikutukset sähkönjakeluun, eikä heillä ole muuta huomautettavaa.
- Telia Finland Oyj ilmoitti, että heillä on alueella putkitusta ja kaapelointia.
- HSL ilmoitti, että alueen joukkoliikennekysyntä on vähäistä.

## Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat siihen, ettei OAS:ssa oltu kerrottu riittävästi kuntoutustoiminnasta. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamääräyksiä on tarkennettu. Lisäksi lähialueen asukkaille tullaan järjestämään asukastilaisuus, jossa selostetaan kuntoutustoiminnan toimintaperiaatteet.

OAS:sta jätettiin neljä kirjallista mielipidettä.

Ehdotus oli julkisesti nähtävillä 14 päivän ajan 25.4.-8.5.2019. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Tekninen lautakunta
- Tuusulan veden johtokunta
- Ikäihmisten neuvosto
- Vammaisneuvosto
- Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta
- Rakennusvalvontajaosto
- HSL
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY–keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
- Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
- Tuusulan yrittäjät
- Jokelan yrittäjät
- Kellokosken yrittäjät
- Uudenmaan yrittäjät
- Helsingin kauppakamari
- Tuusulan yrittäjänaiset
- Kellokosken kehittämisverkosto
- Tuusula-Seura
- Kellokoskiseura ry
- Viihtyisä Pohjois-Tuusula ry
- Me Kellokoskelaiset ry
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- Caruna Oy
- Fortum Power and Heat Oy

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 25.4.–8.5.2019

Kaavaehdotus esiteltiin kuntakehityslautakunnalle 10.4.2019 ja lautakunta päätti 10.4.2019 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Muistutukset ja kirjeet

Kaavaehdotuksesta tehtiin viisi muistutusta ja nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui kaksi kirjettä.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat huoleen siitä, että päihdekuntoutuskeskuksesta aiheutuisi negatiivisia vaikutuksia päihdekuntoutuskeskuksen lähiympäristöön. Kirjeissä esitetyt huomautukset olivat asiasisällöltään samanlaisia kuin muistutuksetkin, pelättiin mm. mahdollisia päihdekuntoutuskes-

---

kuksen aiheuttamia turvallisuusuhkia.

#### Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin kolme viranomaisten lausuntoa sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot olivat luonteeltaan toiteavia.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Telia Oy
- Caruna Oy
- Uudenmaan ELY-keskus

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Uudenmaan liitto.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Liiteraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeistä ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

#### Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta

#### Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Tuusulassa 12.06.2019  
Kaavoituspäällikkö

Pia Sjöroos

---

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	858 Tuusula	Täyttämispvm	05.06.2019
Kaavan nimi	HÖYLÄÄJÄNKUJA 1		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	10.04.2019
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	21.03.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	3616
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6813	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6813

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,6813	100,0	1703	0,25	0,0000	-23
A yhteensä	0,6813	100,0	1703	0,25	0,0481	121
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-0,0481	-144
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6813</b>	<b>100,0</b>	<b>1703</b>	<b>0,25</b>	<b>0,0000</b>	<b>-23</b>
A yhteensä	0,6813	100,0	1703	0,25	0,0481	121
AL	0,6813	100,0	1703	0,25	0,0481	121
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-0,0481	-144
TY					-0,0481	-144
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



# Höylääjänkuja 1 asemakaavamuutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
nro 3616

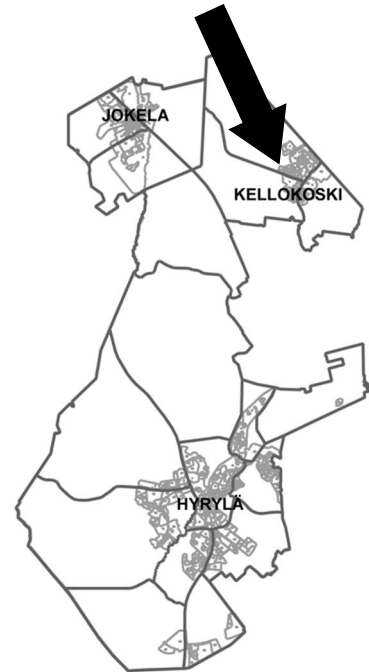
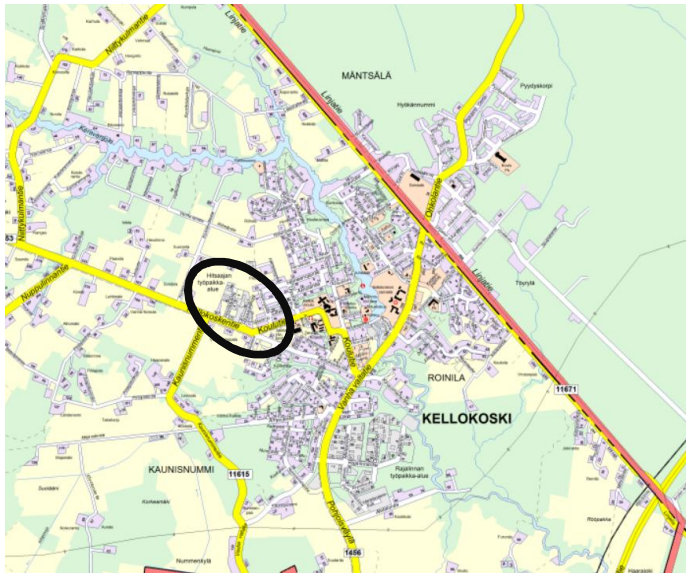
Kellokoskella Höylääjänkujalla sijaitseva asuin-, liike-, toimisto- ja teollisuuskiinteistöjen korttelialue ALT-1 muutetaan AL alueeksi. Kaavamuutos mahdollistaa hoivayritystoiminnan harjoittamisen kiinteistöllä.

TUUSULA

**Rakentamisen**  
taidetta.



## Suunnittelualueen sijainti



## Suunnittelun tavoitteet ja alue



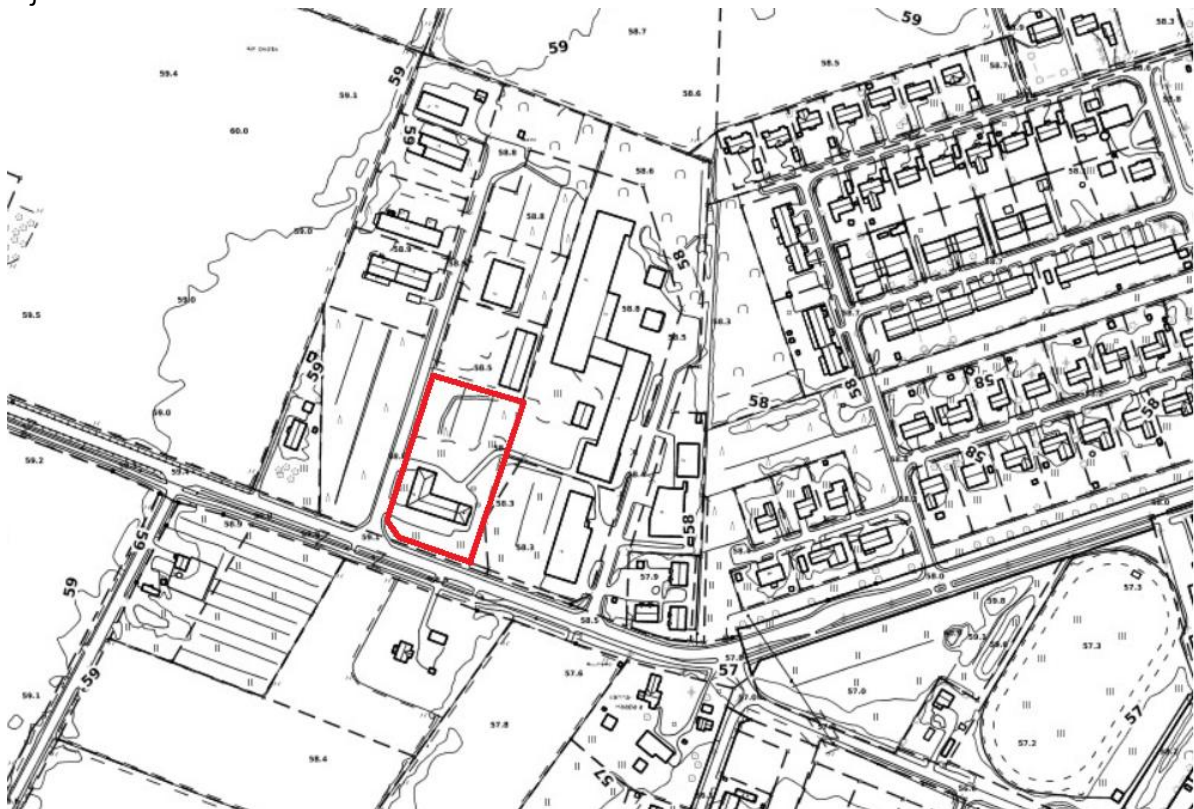
Asemakaavan muutosalue sijoittuu Kellokosken taajaman länsipuolelle, Hitsaajan työpaikka-alueelle. Tavoitteena on mahdollistaa hoivakotiyritystoiminta asemakaavamuutoksen myötä kiinteistölle RN:o 3:2111.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63§ mukaisessa OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

OAS rajaus



Sijainti



OAS-rajaus punainen viiva.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63§ mukaisessa OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.



## Osallistuminen ja aineistot

Nähtävilläoloaikana kaavan materiaali laitetaan Tuusulan kunnan nettisivulle Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet

[https://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu\\_id=1937](https://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu_id=1937). Materiaaliin voi tutustua TuusInfossa tai Kellokosken kirjastossa. Kellokosken kirjasto sijaitsee osoitteessa Kuntotaival 2B, Kellokoski, Tuusula, ja TuusInfo palvelee Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa (Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula).

Osalliset voivat osallistua arviointityöhön ja esittää mielipiteensä kaavan vaikutuksista ottamalla yhteyttä suunnittelijaan sekä lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään esittämään viimeistään 04.04.2019.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Kuntasuunnittelu / kaavoitus, PL 60, 04301 TUUSULA tai sähköpostilla [kaavoitus@tuusula.fi](mailto:kaavoitus@tuusula.fi)

Kun mielipiteet on saatu, laaditaan kaavaehdotus. Ehdotuksen nähtävillä asettamisesta sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutukset paikallislehdissä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan vaiheesta kirjeitse julkisten nähtävilläolojen yhteydessä. Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana muistutuksen, joka tulee jättää kirjallisesti. Muistutukset ja lausunnot liitetään vastineineen kaavaselostukseen, jonka perusteella kuntakehityslautakunta tekee päätöksen esitetystä asemakaavan muutoksesta.

Halutessaan mielipiteen ja muistutusten jättäjät saavat tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

Koko kaavaprosessin ajan kaavoituksen kotisivuilta löytyy tietoa kaavasta ja sen etenemisestä. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

## Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Asiantuntijaviranomaiset
  - Tekninen lautakunta
  - Tuusulan veden johtokunta
  - Ikäihmisten neuvosto
  - Vammaisneuvosto
  - Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta
  - Rakennusvalvontajaosto
  - HSL
  - Uudenmaan liitto
  - Uudenmaan ELY –keskus
  - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
  - Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
  - Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
- Yrittäjäyhdistykset
  - Tuusulan yrittäjät
  - Jokelan yrittäjät
  - Kellokosken yrittäjät
  - Uudenmaan yrittäjät
  - Helsingin kauppakamari
  - Tuusulan yrittäjänaiset
- Kehittämisyhteisöt
  - Kellokosken kehittämissuhteet
- Kotiseutu- ja asukasjärjestöt
  - Tuusula-Seura
  - Kellokoskiseura ry
  - Viihtyisä Pohjois-Tuusula ry
  - Me Kellokoskelaiset ry
- Verkonjakajat
  - Elisa Oyj, Telia Oyj, Caruna Oy, Fortum Power and Heat Oy ja muut mahdollisesti alueella toimivat verkonjakajat

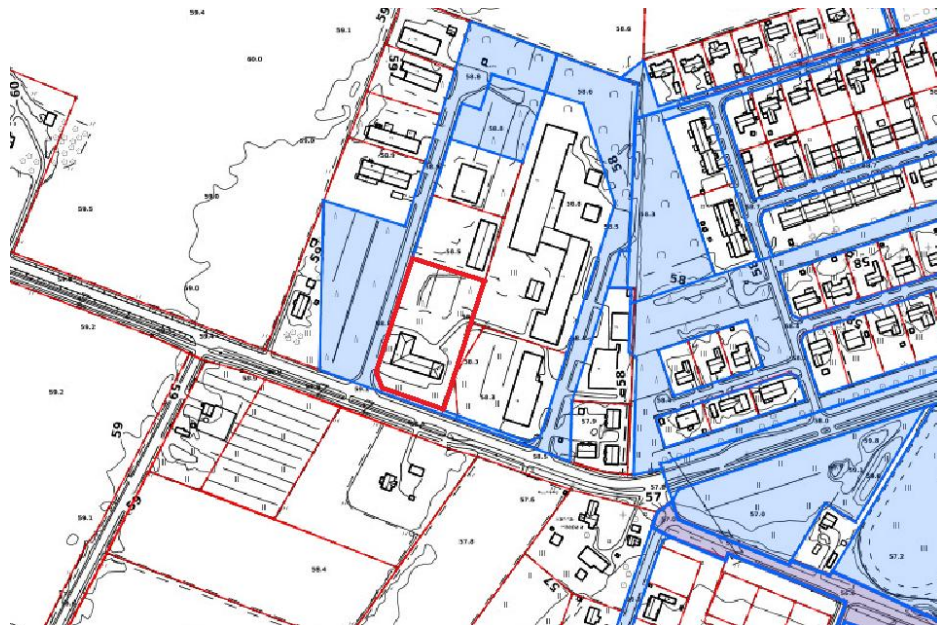
## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen, luonnonympäristöön, virkistykseen ja kaavatalouteen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kunnan asiantuntijat sekä muut viranomaiset ja osalliset. Osalliset voivat osallistua arviointityöhön sen edetessä ottamalla yhteyttä suunnittelijaan, lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana.

## Suunnittelun taustatietoa

Suunnittelualueella sijaitsee nykyisin yrityskiinteistö. Yrityskiinteistön omistajan tavoitteena on vuokrata kiinteistö hoivakotitoimintaa varten, mitä nykyinen asuin-, liike-, toimisto-, ja teollisuusrakennusten kortteli-alue (ALT-1) ei salli.

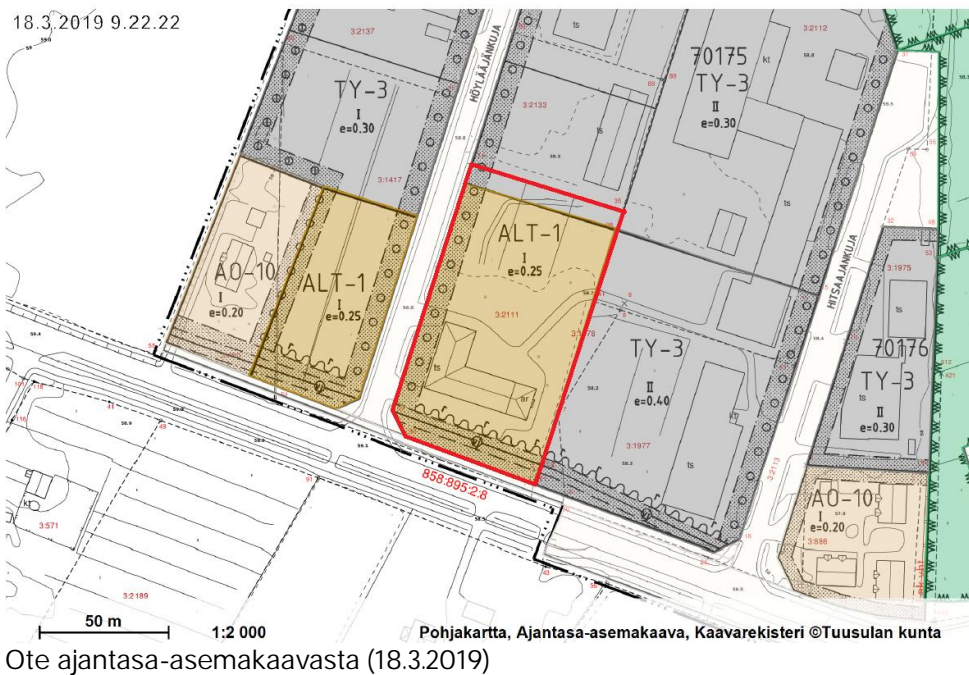
Asemakaavan muutoksenkohteena oleva alue on kokonaan yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Kunta valmistelelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen tontinomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa.



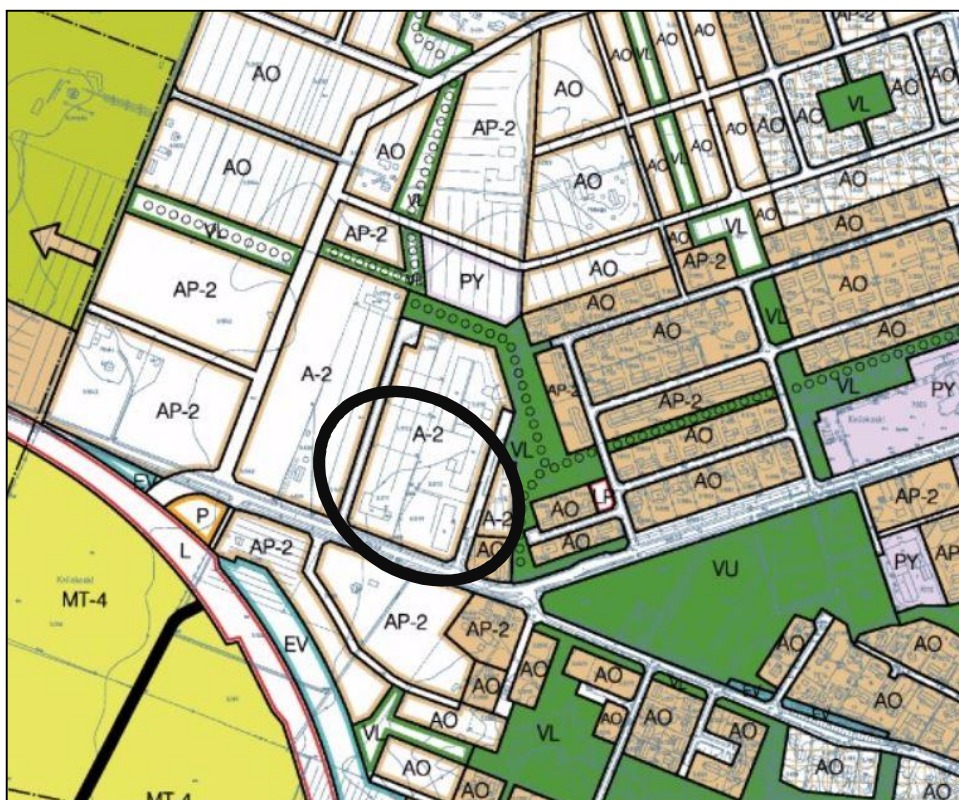
Asemakaavamuutosalueen sijainti suhteessa maanomistukseen. Sinisellä merkityt alueet ovat kunnan omistuksessa.

Alueella on voimassa asemakaava, joka on saanut lainvoiman 1990. Suunnittelualueen itä- ja pohjoispuoli sekä osa muutoksen kohteena olevaa kiinteistöä on kaavoitettu teollisuusalueeksi (TY-3). Alueen länsipuolella on asuin-, liike-, toimisto-, ja teollisuusrakennusten korttelialue (ALT-1) ja erillispientalojen korttelialue (AO-10). Suunnittelualueen eteläpuoli rajoittuu Kellokoskentiehen.



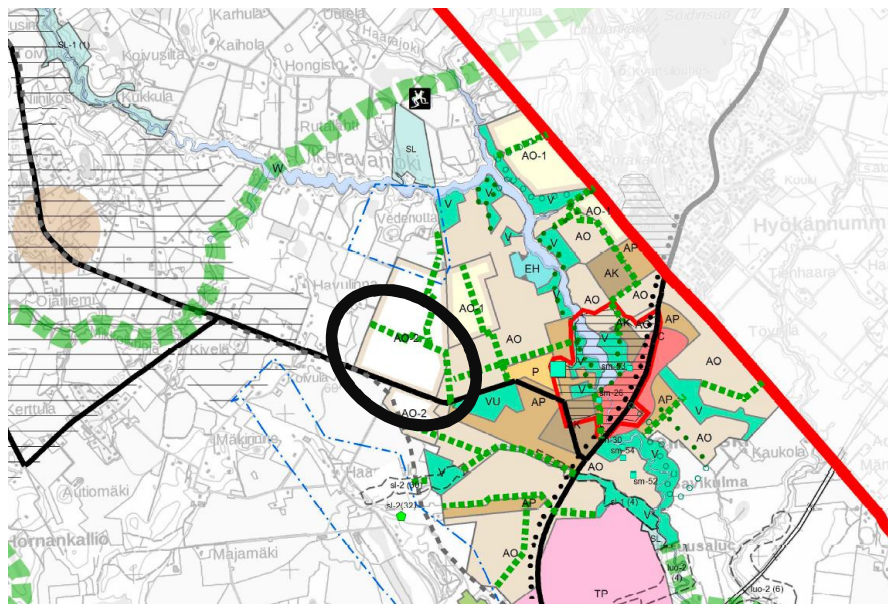


Kellokosken osayleiskaavassa (saanut lainvoiman 2010) alue on kaavoitettu asumiseen kehittyväksi alueeksi (A-2).



Maankäyttö- ja rakennuslain 63§ mukaisessa OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Tuusulan yleiskaava 2040 on ehdotusvaiheessa ja tulee nähtäville ke-väällä 2019. Yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu II-vaiheen omakotitalovaltaiseksi alueeksi (AO-2).



Ote Tuusulan yleiskaavaehdotuksesta (kh 25.2.2019).

Uudenmaan maakuntakaavassa (saanut lainvoiman 31.5.2016) suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle.

Uusimaa 2050-kaavaluonnoksessa alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle.

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja päätöksiä:

- Kellokosken jätevesiviemäri- ja vedenjakelu-Verkoston mallien päivitys (FCG Oy, 2009)
- Kellokosken osayleiskaavan liikenne- ja meluselvitys (Ramboll Oy, 2009)

## Lisätiedot suunnittelijoilta

Asemakaavan osalta

Antti Alapassi, kaavoitusavustajaharjoittelija p. 040 314 3522

Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula

[antti.alapassi@tuusula.fi](mailto:antti.alapassi@tuusula.fi)

Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö, p. 040 314 2014

Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula

[pia.sjoroos@tuusula.fi](mailto:pia.sjoroos@tuusula.fi)

Liikenne, kunnallistekniikka

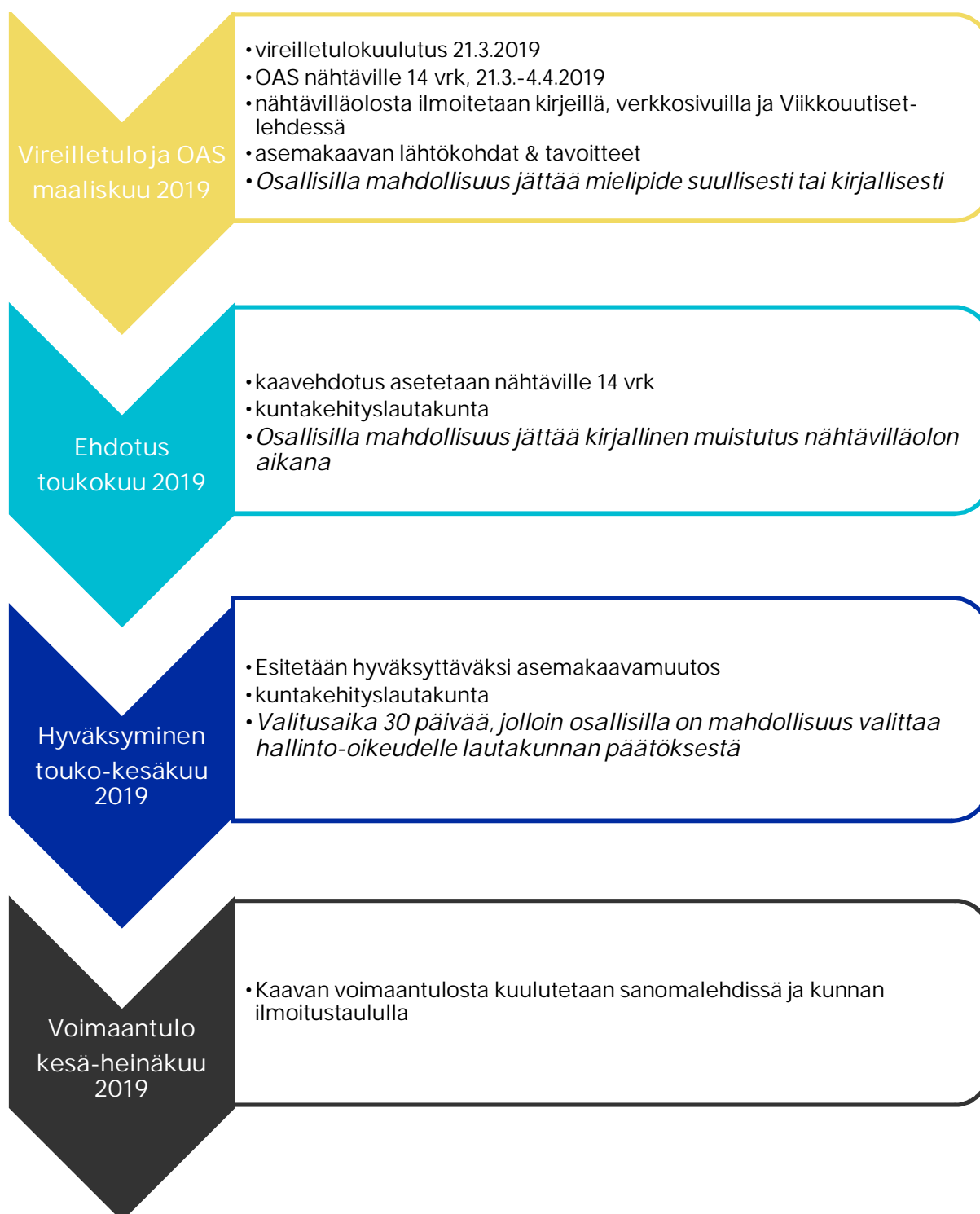
Petri Juhola, Yhdyskuntatekniikan päällikkö, p. 040 314 3566,

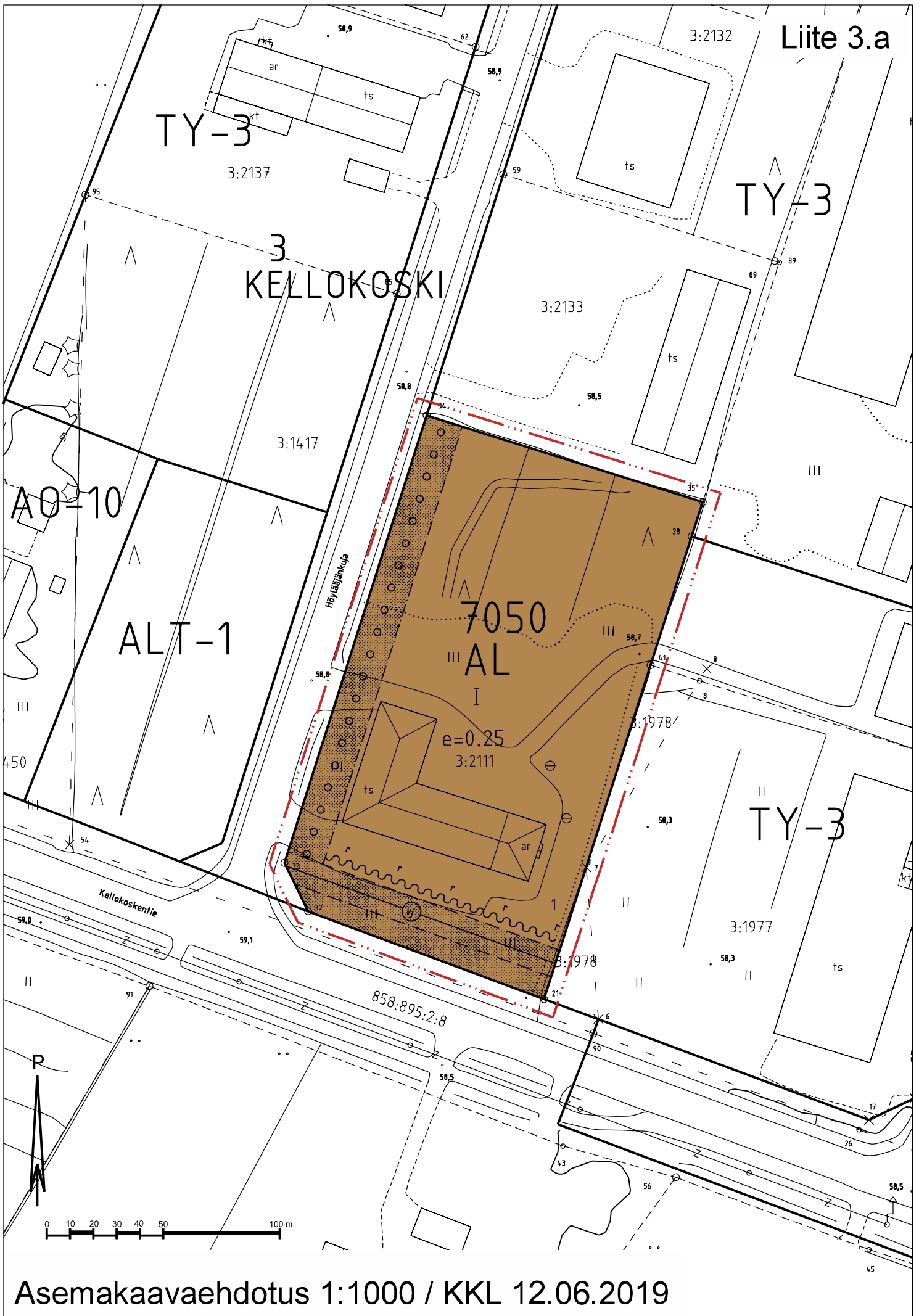
Hyryläntie 16, PL 60, 04301 Tuusula








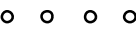
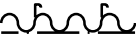

[petri.juhola@tuusula.fi](mailto:petri.juhola@tuusula.fi)



## Kaavoituksen eteneminen





	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
<b>3</b>	Kunnanosan numero.
<b>KEL</b>	Kunnanosan nimi.
<b>7050</b>	Korttelin numero.
<b>1</b>	Ohjeellisen tontin numero.
<b>e=0.25</b>	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
<b>I</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Istutettava puurivi.
	Merkintä osoittaa alueenosien välisen rajan, johon on rakennettava vähintään 120 cm korkea umpiainen, mikäli rakennusta ei ole rakennettu kiinni tähän rajaan.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

**YLEISMÄÄRÄYKSET:**

AL-korttelialueella on kuntoutus- ja hoivakotiyrittöystoiminta sallittu.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Toimisto- ja liiketilat 1 ap / 40 k-m<sup>2</sup>
- Omakotitalot 2 ap / asunto
- Yhtiömuotoiset pientaloalueet 1 ap / 75 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 1,5 ap / asunto

Kullekin rakennuspaikalle saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa rakennusten hoitoa vaatimaa henkilökuntaa varten.

Pysyväluonteista varastointia ei sallita.

Korttelialueiden rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä, huolto- tai oleskelutiloina, on istutettava tai pidettävä luonnon mukaisena 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.





Kunta/kaupunki	Korttelin nro	Tontin nro	Varausten aikataulu/merkinnät ja verten
Kellokoski	236	2	Pintatila
Rakennusluokitus	Muutosyö		
Rakennuskohteen nimi ja osoite	AKA-Kimiteistöt Oy		Pintatukseen sisältyvä
Höylääjänkuja	04500 Kellokoski		<b>Asemapiirustus</b>
Suunnitteluseuran tiedot			
AKA-Kimiteistöt Oy			
Adressitiedot			
06100 Porvoo			
Pääaja	Suunnittelija	Työnumero	
	MV	773	
	Vastuullinen suunnittelija		
Päiväys			
4.3.2019			
			<b>ARK 01</b>
			Matti Velkevirta, arkkitehti

## **Höylääjänkuja 1, ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS**

### **Lausunnot**

#### **Telia**

Teliällä Höylääjänkujalla putkitusta ja kaapelointia.

Kaapelikartat ja -näytöt voitte pyytää [www.verkkoselvitys.fi](http://www.verkkoselvitys.fi) kautta. Jos tulee tarvetta kaapelisiirroille, niin niistä on ilmoitettava 12 viikkoa ennen maanrakennustöiden aloitusta.

*Vastine: Merkitään tiedoksi.*

#### **HSL**

HSL toteaa, että alueen joukkoliikennekysyntä on vähäistä, jota myös joukkoliikenteen palvelutaso kuvastaa.

*Vastine: Merkitään tiedoksi.*

#### **Caruna Oy**

Siirtokustannusten jako

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole lisättävää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan nähden.

*Vastine: Merkitään tiedoksi.*

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet

### Mielipide 1

Kaivataan lisätietoa, millaista hoivakotitoimintaa on suunnitteilla, millaiselle kohderyhmälle. Naapuruston kannalta on olennainen ero sillä, onko hoivatoimintaa suunnattu vammaisille / vanhuksille tai sitten päihdepalvelujen asiakkaille.

Vastustamme viimeksi mainitulle kohderyhmälle (päihdekuntoutujille) suunnattua hoivakotitoimintaa ao. kiinteistössä!

*Vastine: Olemme ottaneet tämän huomioon kaavasunnittelussa ja muuttaneet kaavamääräyksestä tarkemman seuraavanlaisesti: AL-korttelialueella on kuntoutus- ja hoivakotitoiminta sallittu. Kuntoutustoimintasanamuoto sallii päihdekuntoutustoiminnan harjoittamisen kiinteistöllä, mutta myös vammais- ja vanhushoitotoiminnan.*

*Suunniteltu päihdekuntoutustyö on tiukasti valvottua ja tarkasti sääntöjen kontrolloimaa toimintaa. Päihdekuntoutustyö kiinteistöllä toimii katkaisuhoidomenetelmällä eli kiinteistöllä päihteiden käyttämiselle on nollatoleranssi. Tätä valvoo lääkäri, joka on kiinteistöllä paikalla kellonympäri, myös öisin.*

*Jokainen hoidettava, joka kiinteistölle saapuu, tulee sinne omasta vapaasta tahdostaan. Hoidettavia ei vasten tahtoaan pakoteta tulemaan hoidettavaksi. Vapaa ehtoisuuteen perustuva hoito takaa, että hoidettavilla on vilpitön halu katkaista päihteiden käyttö. Tähän he kuitenkin tarvitsevat ympäristön, missä heitä ympäröivät ihmiset eivät itse käytä päihteitä tai tule niitä heille tarjoamaan.*

### Mielipide 2

Vastustamme AKA-Kiinteistöt OY asemakaavan muutoshakemusta tilalle 858-404-0003-2111-5, Kellokosken Höylääjänkuja 1. Kyseinen kaavamuutos esitettiin kuntakehityslautakunnan kokouksessa 23.1.2019 ja kunnanhallituksen päätöksenä 4.2.2019, jossa sen ilmoitettiin olevan kärkihankkeena, koska tilaan olisi tulossa mahdollinen pitkäaikainen vuokralainen, joka olisi kuntouttavaa päihdetoimintaa kunta- ja yksityisasiakkaille.

Vastauksen perustelut:

Maankäyttö- ja rakennuslain pykälän 54 mukaisesti asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Ajantasa- asemakaavassa alue on tällä hetkellä osoitettu teollisuusalueeksi, mutta tulevaisuudessa alue tulee muuttamaan asumisen käyttöön. Näin linjataan Kellokosken osayleiskaavassa ja Yleiskaava 2040-ehdotuksessa. Kaavamuutoshakemus on sekä maankäyttö- ja rakennuslain § 54 että Kellokosken osayleiskaavan ja yleiskaavan 2040-ehdotuksen tavoitteen vastainen, sillä AKA-Kiinteistöt Oy:n asemakaavan muutoshakemuksessa

kiinteistöön on suunniteltu kuntouttavaa päihdetoimintaa. Kaava-muutos ei näin ollen toteuttaisi yleiskaavan tarkoitusta kehittää aluetta asumisen suuntaan.

Kaavamuutos olisi ristiriidassa asemakaavan laadintaa koskevan lain kanssa myös siksi, että AKA-Kiinteistöt Oy sijaitsee muutaman sadan metrin päässä Kellokosken koulukeskuksesta. Maankäyttö- ja rakennuslain §5 määrittelee, että alueiden käytön suunnittelun tavoitteena tulee olla turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista. Tämä ei toteudu kaavamuutoksen myötä, sillä suunnitellulla kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa kuntouttavaa päihdetoimintaa alueelle, jota on tarkoitus kehittää asumiseen ja jolla jo nyt asuu ja liikkuu Kellokosken uuden koulukeskuksen johdosta paljon lapsia.

Päätös asettaa myös alueen muut maanomistajat eriarvoiseen asemaan. Kyseinen muutos karkottaisi sekä omia että naapuriemme pitkäaikaisia vuokralaisiamme ja tiloissa ja tiloissa jo toimivia yrittäjiä, sekä hankaloittaisi huomattavasti niiden huomattavasti niiden saamista tulevaisuudessa alueelle. Näin ollen kaavamuutos tekisi suoranaista haittaa alueen muiden maanomistajien ja heidän tiloissaan toimivien yrittäjien liiketoiminnalle. Kaavamuutos ajaa näin yhden henkilön etua muiden maanomistajien liiketoiminnan kustannuksella.

Alueen muut maanomistajat ovat rakentaneet alueelle liiketoimintansa siinä uskossa, että alue on teollisuusaluetta ja toiminta alueella sen mukaista. Kyseinen kaavamuutos edustaisi nk. postimerkkikaavoitusta. Liitteenä myös asiaan jo 21.1.2019 yhdessä alueen muiden asukkaiden / maanomistajien kanssa esittämämme vastustus.

Keskustellessamme alueen muiden asukkaiden, asunnonomistajien ja maanomistajien kanssa useampi ilmoitti muuttavansa tai myyvänsä asuntonsa, mikäli ks. kaavamuutos tullaan hyväksymään. Myös tämä asia tulisi ottaa huomioon kaavamuutoshakemusta käsitellessä, sillä mikäli jo alueen nykyiset asukkaat aikovat muuttaa, ei ks. kaavamuutos kehittä aluetta asumisen suuntaan.

*Vastine: 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 yleisesti palveluita. Asumisen merkintä ei tarkoita vain pelkkää asumista. Asumisen merkintä osayleiskaavassa sisältää myös hoitokodit ja kuntoutustoiminnan. Tuusula on yrittäjämönteinen kunta, joka pyrkii avoimesti tukemaan kaikenlaista yrittämistä. Yhdyskuntarakenteesta on suunniteltava sekoittunutta, jotta saadaan aikaan kestävä kehityksen mukaista ympäristöä. Asumista, palveluita ja työpaikkoja on sijoitettava lomittain.*

*Kellokosken koulua vastapäätä sijaitsee jo nykyisellään aikuispäihdetyötä tarjoava Kellokosken sosiaali- ja terveystasema. Kuntoutus- ja hoivakotitoiminnan, myös päihdekuntoutustoiminnan paikkoja on löydettävä kuntarakenteesta. Yhteiskunnan on pidettävä huolta kaikista elämäntilanteeseen katsomatta ja kaavoituksen tehtävä on mahdollistaa kaikkien toimintojen sijoittaminen. Päihdekuntoutuksen tarjoaminen kuntalaisille on kunnan lakisääteinen velvoite, joka on määritelty mm. Suomen perustuslaissa (19 §), Päihdehuoltolaissa ja Terveystasemahuoltolaissa (28 §).*



*Suunniteltu päihdekuntoutustyö on tiukasti valvottua ja tarkasti sääntöjen kontrolloimaa toimintaa. Päihdekuntoutustyö kiinteistöllä toimii katkaisuhoidomenetelmällä eli kiinteistöllä päihteiden käyttämiselle on nollatoleranssi. Tätä valvoo lääkäri, joka on kiinteistöllä paikalla kellonympäri, myös öisin.*

*Jokainen hoidettava, joka kiinteistölle saapuu, tulee sinne omasta vapaasta tahdostaan. Hoidettavia ei vasten tahtoaan pakoteta tulemaan hoidettavaksi. Vapaa ehtoisuuteen perustuva hoito takaa, että hoidettavilla on vilpitön halu katkaista päihteiden käyttö. Tähän he kuitenkin tarvitsevat ympäristön, missä heitä ympäröivät ihmiset eivät itse käytä päihteitä tai tule niitä heille tarjoamaan.*

*Lähialueen asukkailla ja toimijoilla saattaa olla vääränlaisia mielikuvia millaista suunniteltu päihdekuntoutustyö tulisi olemaan. Jotta vääränlaisia mielikuvia ei syntyisi, Tuusulan kunta järjestää lähialueen asukkaille asukastilaisuuden, jossa osallisena ovat lähialueen asukkaat, tuleva päihdekuntoutusyrittäjä, kiinteistön omistaja ja hankkeesta vastaava kaavoittaja. Asukastilaisuudessa käydään tarkasti läpi päihdekuntoutuksen toimintaperiaatteet sekä keskustellaan yleisesti hankkeesta. Jos mielikuvat suunnitellusta päihdekuntoutuksesta ovat olleet väärä, paras keino niiden korjaamiseen on avoin keskustelu.*

### **Mielipide 3**

Katsomme suunnitteilla olevan kaavamuutoksen vaikuttavan negatiivisesti liiketoimintamme hoitamiseen häiriöttömästi.

Yritystonttimme alkuperäinen hankintakriteeri oli nimenomaan alueen pienimutoisuus sekä rauhallinen sijainti, nyt suunniteltu kaavamuutos lisää ylimääräisiä häiriötekijöitä siinä määrin että joudumme investoimaan yksityisyyden suojaan huomattavia summia.

Näillä perusteilla vastustamme suunnitteilla olevaa kaavamuutosta.

*Vastine: Päihdekuntoutusyksikkö tultaisiin toteuttamaan niin, ettei siitä synny häiriötä lähiympäristöön. Kaavamuutos ei tulisi muuttamaan alueen pienimuotoisuutta tai rauhallisuutta verrattuna sen nykyiseen tilaan.*

*Suunniteltu päihdekuntoutustyö on tiukasti valvottua ja tarkasti sääntöjen kontrolloimaa toimintaa. Päihdekuntoutustyö kiinteistöllä toimii katkaisuhoidomenetelmällä eli kiinteistöllä päihteiden käyttämiselle on nollatoleranssi. Tätä valvoo lääkäri, joka on kiinteistöllä paikalla kellonympäri, myös öisin.*

*Jokainen hoidettava, joka kiinteistölle saapuu, tulee sinne omasta vapaasta tahdostaan. Hoidettavia ei vasten tahtoaan pakoteta tulemaan hoidettavaksi. Vapaa ehtoisuuteen perustuva hoito takaa, että hoidettavilla on vilpitön halu katkaista päihteiden käyttö. Tähän he kuitenkin tarvitsevat ympäristön,*

*missä heitä ympäröivät ihmiset eivät itse käytä päihteitä tai tule niitä heille tarjoamaan.*

*Lähialueen asukkailla ja toimijoilla saattaa olla vääränlaisia mielikuvia millaista suunniteltu päihdekuntoutustyö tulisi olemaan. Jotta vääränlaisia mielikuvia ei syntyisi, Tuusulan kunta järjestää lähialueen asukkaille asukastilaisuuden, jossa osallisena ovat lähialueen asukkaat, tuleva päihdekuntoutusyrittäjä, kiinteistön omistaja ja hankkeesta vastaava kaavoittaja. Asukastilaisuudessa käydään tarkasti läpi päihdekuntoutuksen toimintaperiaatteet sekä keskustellaan yleisesti hankkeesta. Jos mielikuvat suunnitellusta päihdekuntoutuksesta ovat olleet vääriä, paras keino niiden korjaamiseen on avoin keskustelu.*

### **Kellokosken yrittäjät ry**

Kellokosken yrittäjät ry kannattaa kaavamuutosta siten, että myös hoiva-alan yrittäminen ja palvelun tuottaminen kiinteistössä olisi mahdollista.

*Vastine: Asemakaavamuutos sallii myös muunlaisen hoiva-alan yrittämisen, kuten vanhus- ja vammaishoivatoiminnan.*

## **Höylääjänkuja 1, ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS**

### **Asemakaavamuutosehdotuksesta tulleet lausunnot ja vastineet**

#### **Telia Oy**

Hei

Teliällä ei muutosta edellisestä vaiheesta.

Huomioitavana, että tuolla isoja määriä kaapelia, jos siirroille tarpeita.

*Vastine: Merkitään tiedoksi.*

#### **Caruna Oy**

Meillä ei ole lisättävää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan nähden. Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.

*Vastine: Merkitään tiedoksi.*

#### **Uudenmaan ELY-keskus**

Tuusulan kunta on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskukselta lausuntoa Höylääjänkuja 1 asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 3616). Asemakaavoitusta ohjaa oikeusvaikutteinen Kellokosken osayleiskaava (lainvoimainen 2010). Alueelle on osoitettu merkintä A-2 Asuntoalue: "*Aluetta on nykyisellään asemakaavoitettu työpaikka- ja teollisuustoimintaan. Aluetta kehitetään jatkossa asumiseen.*" Asemakaavan muutosehdotus on ohjaavan yleiskaavan mukainen. Piha-alueilla tulee saavuttaa ohjearvojen mukaiset melutasot, mikä toteutunee kaavaan merkityllä ja määrättyllä 1,2 m korkealla tiiviillä aidalla.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Tuomas Autere ja ratkaissut ylitarkastaja

Reetta Suni. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

*Vastine: Merkitään tiedoksi.*

## **Asemakaavamuutosehdotuksesta tulleet muistutukset ja vastineet**

### **Muistutus 1**

Muistutan, että Kellokosken kylälle ei toivota päihdekuntoutustoimintaa kyseiseen osoitteeseen kaavamuutoksella. Toiminnasta aiheutuvat riskit eivät ole riittävästi tiedossa lähiasukkaille.

*Vastine: Lähialueen asukkaita ja toimijoita on tiedotettu Höylääjänkujalle suunnitellusta päihdekuntoutustoiminnasta mm. järjestämällä asukastilaisuus 29.4.2019, jossa Suvera Oy:n hankevastaava selosti päihdekuntoutustoiminnan säännöt ja toimintaperiaatteet. Läpi käytiin myös toiminnasta koituvia riskejä. Lisäksi Tuusulan kaavoitus on kuullut sekä neuvotellut Suvera Oy:n kanssa heidän suunnittelemaasta toiminnastaan ja arvioinut kuulemansa perusteella Höylääjänkuja 1:teen suunnitellun päihdekuntoutuksen riskitekijät mataliksi.*

### **Muistutus 2**

Jos kaavamuutoksella sallitaan hoivatoiminta alueelle, erityisesti päihdekuntoutus, täytyy kunnan varmistaa alueen asukkaiden turvallisuus. Palvelutuottajalta on vaadittava riskianalyysi toiminnan vaikutuksista alueen asukkaisiin sekä yrityksiin nähden. Suunniteltu kaavamuutos vaikuttaa asuin- ja yritysalueen imagoon rauhallisena ympäristönä, todennäköisesti vaikutusta on myös negatiivisesti asuntojen jälleen myyntiarvoihin.

*Vastine: Aina kun uusia asuinalueita suunnitellaan tai olemassa oleviin asuinalueisiin tehdään muutoksia, kunta ottaa huomioon asuinalueen turvallisuuden. Päihdekuntoutuskeskuksen riskejä on selvitetty, mutta selvitystyön on tehnyt kunnan kaavoitus omana työnään, eikä ulkopuolinen taho. Höylääjänkujan kaavamuutoksessa turvallisuusnäkökulma on otettu huomioon siten, että kiinteistön omistajalta sekä palveluntarjoajalta on pyydetty yksityiskohtainen selvitys, minkälaista suunniteltu päihdekuntoutus kiinteistöllä tulisi olemaan. Suunnitelman tarkastettuaan kaavoitus on perehtynyt Höylääjänkujan suunnitelman kanssa mahdollisimman samankaltaisiin vertaisiesimerkkeihin päihdekuntoutuskeskuksista Uudeltamaalta, jotka sijaitsevat asuinalueen välittömässä läheisyydessä. Mukana tarkastelussa ovat olleet mm. Tuusulasta*

*Sininuhasäätiön Mutterimaja ja Kerttuli Oy:n ryhmäkoti, Nurmijärveltä Kalliolan klinikka ja Keravalta Sininuhhasäätiön Vuorelan asumispalveluyksikkö.*

*On hankala määrittää, minkälaisen toiminnan katsotaan aiheuttavan niin paljon turvattomuutta, ettei sitä voisi asutuksen välittömään yhteyteen sijoittaa. Kaavoituksessa pyritään ottamaan kuntalaisten henkilökohtaiset tuntemukset ja mielipiteet huomioon mahdollisimman hyvin, mutta toisaalta tulkita myös tilastoja, selvityksiä ja vertaisesityksiä, kun tutkitaan esimerkiksi päihdekuntoutuskeskuksen luomaa turvallisuushkaa lähiympäristölleen.*

*Kunnan kanta päihdekuntoutuskeskuksiin on, että jos ne sijoittuvat lähelle asutusta, ne pitää toteuttaa niin, ettei niistä koidu sen lähellä asuville ihmisille turvattomuutta. Kunta ei voi poissulkea, etteikö päihdekuntoutuskeskuksesta voisi tulla häiriötä sellaisessa tilanteessa, jossa yksikön sisäisiä sääntöjä rikotaan. Kaavoitus ei voi ottaa sääntöjen rikkomiseen kantaa, sillä kaavassa määritellään vain rakentamiseen liittyviä määräyksiä eikä esimerkiksi sitä, noudattaako yksittäinen ihminen häntä koskevia lakeja tai sääntöjä. Esimerkkinä tästä voisi olla, että liikennesuunnittelussa kunta ei voi omalle vastuulle ottaa, jos yksittäinen autoilija ajaa liikennevaloista punaisia päin, koska kunta suunnittelee risteykset niin, että jokainen autoilija ajaa liikennevaloista vain vihreän valon palaessa. Päihdekuntoutuskeskuksessa järjestystä ja sääntöjen noudattamista valvoo Suvera Oy:n henkilökunta ja yksikössä on henkilökuntaa paikalla vuorokauden ympäri.*

*Aluetta jolle päihdekuntoutuskeskus tulisi, ei voi suoraan pitää asuinalueena, koska sen lähiympäristöstä löytyy enemmän teollisuus- ja yritystontteja, kuin asuintontteja. Negatiivisten ennakkoluulojen kautta, mitä "päihdekuntoutus" termi voi luoda, alueen imago rauhallisena alueena saattaa hieman laskea. Imagon lasku olisi todennäköisesti kuitenkin vähäinen, ottaen huomioon alueen nykytilan pienteollisuus- ja yrityspainotteisena alueena.*

*Höylääjänkujan lähiympäristössä olevien kiinteistöjen arvonlaskua on hyvin vaikea todentaa käytännössä, vaikka mielikuvissa näin voisi ajatellakin. Vertailunvuoksi vuonna 2007 avautunutta Mutterimajaa tarkastellessa kaikki sen lähialueen asuinkiinteistöjen kerrosneliöhinnat ovat jatkaneet arvonnousuaan päihdekuntoutuskeskuksen tulosta huolimatta. Tarkasteluun tässä selvityksessä ei tosin saatu mukaan suoraan Mutterimajaan kiinni rajoittuvia kiinteistöjä, vaan hintavertailussa olevat kiinteistöt sijaitsivat 250-450m päässä Mutterimajasta.*

### **Muistutus 3**

Vastustamme Aka-Kiinteistöt Oy asemakaavan muutoshakemusta vetoamalla kuntalaisten ja yritysten tasapuoliseen kohteluun kaavoituksen osalta.

Höylääjänkuja on kaavoitettu pienteollisuusalueeksi, jossa on edelleen myynnissä tontteja Tuusulan kunnan omilla sivuilla. Viimeisimmät tonttikaupat on tehty parin vuoden sisällä ja uusia rakennuksia on rakenteilla ja juuri valmistunut. Mielestämme on kohtuutonta ja epäoikeudenmukaista, että Höylääjänkujan asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueelle yksi tonteista saisi luvan kaavanmuutokselle, joka sallii aivan eri tyyppisen toiminnan kuin kujan muilla yritystonteilla.

Kunta on ollut kaikkien tonttien myyjä ja myös kaavoittanut kaikki Höylääjänkujan tontit ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille teollisuusrakennuksille. Yhden tontin kaavoituksen muuttaminen niin, että siinä sallitaisiin erityyppinen yrittäminen kuin tähän asti, heikentää alueen yhtenäistä vetovoimaa ja mielikuvaa yritysten asiakkaiden silmissä. Mielestämme kunnalla tulisi olla vastuu alueen pitkäjännitteisestä kehittämisestä yhteistyössä alueen kaikkien yrittäjien ja tonttien omistajien kanssa, eikä jyrätä kaavaa läpi yksisilmäisesti omia intressejä ajaen.

Kaavan muuttaminen muuttaisi alueen luonnetta, eikä se palvelisi meitä muita alueella toimivia yrittäjiä ja kuntalaisia. Vastustamme asemakaavan muutosta myös siksi, että kunnan aijemmin julkaisemissa pitkän tähtäimen kaavoituksissa Höylääjän yritysalue on ollut jo valmiiksi kaavoitettu. Näin ollen olemme olleet siinä uskossa, että hankkimalla tontin ja rakentamalla yritystilan alueelle on toiminnalla vakaa ja turvallinen ympäristö. Vetoamme kuntalaisten ja yritysten tasapuoliseen kohteluun ja toteamme, että sallimalla kaavamuutoksen yhdelle tontille, se asettaa muut alueen tontinomistajat ja yrittäjät heikompaan asemaan. On väärin kunnan puolelta ajaa läpi kaavamuutos sen jälkeen, kun se on myynyt tontit alueelta, jonka on voinut olettaa rauhallinen ja ympäristöltään vakaa. Uskomme, että tulevalle hoivayritykselle löytyy Kellokoskelta jo valmiiksi kaavoitettuja ja majoittumiseen soveltuvia tiloja, esimerkiksi Kellokosken sairaalan alueelta, joka kunnan nykyisissä suunnitelmissa on jäämässä tyhjilleen.

*Vastine: Tuusulan kunnan strategiassa on linjattu, että jokainen yrityshanke, pieni tai suuri, on kunnan kaavoitukselle aina kärkihanke. Kunnan intresseissä ei ole suosia ketään yksittäistä yrittäjää vaan tarjota mahdollisimman monimuotoisia yrittämismahdollisuuksia mahdollisimman monenlaisille yrittäjille. Kaavoituksen tehtävä on palvella asemakaavamuutosta tarvitsevaa yrittäjää parhaalla mahdollisella tavalla, ketään sen enempää suosimatta. Kaavoituksen tehtävä ei myöskään ole seuloa liian tiukasti kunnassa tapahtuvaa yritystoimintaa vaikkakin siitä voisi koitua jo olemassa oleville yrityksille vähäisiä haittavaikutusta. Vähäinen haittavaikutus voisi olla esimerkiksi yritysten välisen kilpailun lisääntyminen. Kaavoitus katsoo haittavaikutuksen olevan Höylääjänkujan tapauksessa vähäinen.*

*Tuusulan kunta ymmärtää huolen, että toista yrittäjää suosiva ratkaisu saattaa aiheuttaa haittaa toiselle yrittäjälle. Ristiriita syntyy kuitenkin siitä näkemuserosta, onko nyt suunnitellusta päihdekuntoutustoiminnasta ympäristölleen merkittäviä haittavaikutuksia kuten turvallisuus, viihtyvyys tai imago haittoja.*

*Tuusulan kaavoitus pitää nyt suunnitellusta päihdekuntoutuskeskuksesta alueelle koituvia haittavaikutuksia vähäisinä. Kaavoituksen näkemys Höylääjänkujan päihdekuntoutuksesta perustuu Suvera Oy:n ja kiinteistön omistajan kanssa käytyihin neuvotteluihin ja tapaamisiin. Lisäksi Höylääjänkujan suunnitelman nähtyään kaavoitus on etsinyt vertaisiesimerkkejä samankaltaisista päihdekuntoutuskeskuksista kuin mitä Höylääjänkujalle ollaan suunnittelemassa. Samankokoisia ja suunnilleen saman toimintaperiaatteen omaavia päihdekuntoutuskeskuksia löytyy mm. Nurmijärveltä Nukarin Kalliolan klinikka, Keravalta Vuorelan asumispalveluyksikkö ja Tuusulasta Sininauhasäätiön Mutterimaja sekä Kerttuli Oy:n ryhmäkoti. Kaikki vertailussa olleet yksiköt sijoittuvat asuinalueeseen kiinni.*

*Nyt suunnittelussa oleva Suvera Oy:n päihdekuntoutuskeskus tulisi olemaan kooltansa pieni, keskuksen enimmäiskapasiteetin ollessa 14 hoidettavaa. Hoidettavat hakeutuisivat keskuksen omasta vapaasta tahdostaan ja päihdekuntoutuskeskuksessa päihteiden käytölle on asetettu nollatoleranssi. Lisäksi yksikössä olisi paikalla henkilökuntaa ympärivuorokauden. Suvera Oy:n mukaan heidän ehkä tärkein keinonsa kuntoutustoiminnassa on luoda asiakkailleen normaali päivärytmi. Käytännössä tämä toteutetaan noudattamalla tiettyihin kellon aikoihin tapahtuvia toimenpiteitä eli yksinkertaisuudessaan heräämällä tiettyyn kellon aikaan, syömään lounas tiettyyn kellon aikaan ja menemällä nukkumaan tiettyyn kellon aikaan. Päivisin hoidettaville järjestetään erilaisia aktiviteettejä kuten urheilua tai muuta toimintaa, mikä kuitenkin tapahtuu aina valvotusti. Tuusulan kaavoitus ei näe, että tällaisesta kuntoutustoiminnasta koituisi yksikön lähiympäristöön merkittävää häiriöiden tai turvattomuuden lisääntymistä.*

*Kunnan maankäyttösuunnitelmat kehittyvät koko ajan ja samalla kun uusia alueita syntyy vanhat alueet saattavat muuttua. Jokin alue mikä tänä päivänä sisältää jotain tiettyä toimintaa voi tulevaisuudessa sisältää täysin erilaista toimintaa. Kehittymisen ja alueen muuttumisen on kuitenkin oltava aina hyvin perusteltua, eikä siitä saa aiheutua kohtuutonta haittaa kellekään. Kaavoituksen tehtävänä on arvioida ja tulkita minkälainen haitta luokitellaan kohtuuttomaksi.*

*Kellokosken tyhjäksi jäävään sairaalakiinteistöön, jonka kokonaismaapinta-ala on 8 ha, on kunnalla muita suunnitelmia, kuin pienimuotoinen päihdekuntoutuskeskus. Kunta on jo teettänyt konsulttiselvityksen minkälaista toimintaa entiseen sairaalaan voisi sijoittaa. Selvityksessä päävaihtoehtoiksi uudelle toiminnalle oli esitetty mm. yksityissairaala terveysturkailijoille, hackathon-paikkaa yrityksille tai hyvinvointikeskusta kylpylöineen.*

**Muistutus 4**

Vastustan ko. kaavamuutosta.

-Tiedostan kyllä, että kuntakehityslautakunta on jo päätöksen tehnyt. Naapurien kuuleminen on vain näennäistä toimintaa.

-Päihdehuoltotoiminta ei kuulu teollisuusalueelle.

-Vaikeuttaa merkittävästi ympärillä olevien kiinteistöjen myyntiä ja vuokrausta

-Lisäksi ehdolla oleva yritys on erittäin epävarma kumppani, koska ei ole tietoa historiasta, kun on uusi yritys.

*Vastine: Naapurien kuuleminen ei ole näennäistä toimintaa, vaan naapureilla on aito mahdollisuus esimerkiksi kaataa koko kaavamuutos. Kaavaa valmistellessa kaavoittaja ottaa huomioon kaikkien osapuolten tavoitteet ja mielipiteet ja valmistelee kaavan näiden pohjalta. Kaavahankkeeseen voi vaikuttaa myös valittamalla kaavasta oikeuteen tai aikaisemmassa vaiheessa ottamalla yhteyttä kuntapoliitikkoihin, etteivät he kaavamuutosta hyväksyisi. Jotta kaavamuutos kaatuisi oikeudessa, se pitää todentaa esimerkiksi maankäyttö- ja rakennuslain vastaiseksi. Kuntapoliitikkoihin taas voi vaikuttaa pelkän mielipiteen avulla. Kaavoittajan tehtävä kunnan palveluksessa kuitenkin on palvella myös kaavamuutoksen tarvitsevaa yrittäjää parhaalla mahdollisella tavalla, kuin myös Höylääjänkujan muitakin asukkaita ja toimijoita.*

*Ei ole olemassa säännöksiä, millainen päihdehuoltotoiminnan lähiympäristön tulisi olla. Monesti esimerkiksi Nurmijärven Kalliolan klinikassa, Keravan Vuorelan asumispalveluyksikössä, Tuusulan Mutterimajassa tai Tuusulan Kerttuli Oy:n ryhmäkodissa päihdekuntoutuskeskus sijoittuu asuinalueeseen kiinni. Höylääjänkujan lähiympäristö ei ole kaavoitettu pelkästään teollisuusalueeksi vaan lähialueelta löytyy myös asuinkiinteistöjä.*

*Höylääjänkujan lähiympäristössä olevien kiinteistöjen arvonlaskua on hyvin vaikea todentaa käytännössä, vaikka mielikuvissa näin voisi ajatellakin. Vertailunvuoksi vuonna 2007 avautunutta Mutterimajaa tarkastellessa kaikki sen lähialueen asuinkiinteistöjen kerrosneliöhinnat ovat jatkaneet arvonnousuaan päihdekuntoutuskeskuksen tulosta huolimatta. Tarkasteluun tässä selvityksessä ei tosin saatu mukaan suoraan Mutterimajaan kiinni rajoittuvia kiinteistöjä, vaan hintavertailussa olevat kiinteistöt sijaitsivat 250-450m päässä Mutterimajasta.*

*Kunta ei voi pitää mitään yritystä automaattisesti epäluotettavana vain sillä perusteella, että se on ollut toiminnassa vähän aikaa. Jos kunnassa toimittaisiin näin, heikentäisi se merkittävästi uusien yritysten mahdollisuuksia tulla Tuusulan kuntaan. Tuusulassa yrityksen luotettavuus arvioidaan kohtaamalla yrittäjä ja käymällä*



*yrityksen kanssa neuvotteluja. Yrityksen taustoihin myös perehdytään.*

## **Muistutus 5**

### Muistutus

Asia koskee AKA-Kiinteistöt Oy asemakaavan muutoshakemusta tilalle 858-404-0003-2111-5, Kellokosken Höylääjänkuja 1. Kyseinen kaavamuutos esitettiin kuntakehityslautakunnan kokouksessa 23.1.2019 ja kunnanhallituksen päätöksenä 4.2.2019, jossa sen ilmoitettiin olevan kärkihankkeena, koska tilaan olisi tulossa mahdollinen pitkäaikainen vuokralainen (Suvera Oy), joka olisi kuntouttavaa päihdetoimintaa kunta- ja yksityisasiakkaille. Esitetty kaavamuutos on lainvastainen ja asettaisi kuntalaiset eriarvoiseen asemaan.

### Perustelut:

Maankäyttö- ja rakennuslain pykälän 54 mukaisesti asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Ajantasa-asemakaavassa alue on tällä hetkellä osoitettu teollisuusalueeksi, mutta tulevaisuudessa alue tulee muuttumaan asumisen käyttöön. Näin linjataan Kellokosken osayleiskaavassa ja Yleiskaava 2040-ehdotuksessa. Kaavamuutoshakemus on sekä maankäyttö- ja rakennuslain § 54 että Kellokosken osayleiskaavan ja yleiskaavan 2040 -ehdotuksen tavoitteen vastainen, sillä AKA-Kiinteistöt Oy:n asemakaavan muutoshakemuksessa kiinteistöön on suunniteltu kuntouttavaa päihdetoimintaa. Kaava-muutos ei näin ollen toteuttaisi yleiskaavan tarkoitusta kehittää aluetta asumisen suuntaan.

Asiaan on 21.1.2019 esitetty lähialueen muiden asukkaiden / maanomistajien kanssa vastustus. Keskusteluissa alueen asukkaiden, asunnonomistajojen ja maanomistajien kanssa useampi ilmoitti muuttavansa tai myyvänsä asuntonsa, mikäli ks. kaavamuutos tullaan hyväksymään. Myös tämä asia tulisi ottaa huomioon kaavamuutoshakemusta käsiteltäessä, sillä mikäli jo alueen nykyiset asukkaat aikovat muuttaa, ei ks. kaavamuutos kehittä aluetta asumisen suuntaan. Tämä asia tulee huomioida vedoten maankäyttö- ja rakennuslain 9 §.

Kaavamuutos olisi ristiriidassa asemakaavan laadintaa koskevan lain kanssa myös siksi, että AKA-Kiinteistöt Oy sijaitsee muutaman sadan metrin päässä Kellokosken koulukeskuksesta. Maankäyttö- ja rakennuslain § 5 määrittelee, että alueiden käytön suunnittelun tavoitteena tulee olla turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista. Tämä ei toteudu kaavamuutoksen myötä, sillä suunnitellulla kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa kuntouttavaa päihdetoimintaa alueelle, jota on tarkoitus kehittää asumiseen ja jolla jo nyt asuu ja liikkuu Kellokosken uuden koulukeskuksen johdosta paljon lapsia.

Päätös asettaa myös alueen muut maanomistajat eriarvoiseen asemaan. Kyseinen muutos karkottaisi sekä omia että naapuriemme pitkäaikaisia vuokralaisiamme ja tiloissa jo toimivia yrittäjiä, sekä hankaloittaisi huomattavasti niiden saamista tulevaisuudessa alueelle. Näin ollen kaavamuutos

tekisi suoranaista haittaa alueen muiden maanomistajien ja heidän tiloissaan toimivien yrittäjien liiketoiminnalle. Kaavamuutos ajaa näin yhden henkilön etua muiden maanomistajien liiketoiminnan kustannuksella. Alueen muut maanomistajat ovat rakentaneet alueelle liiketoimintansa siinä uskossa, että alue on teollisuutta ja toiminta alueella sen mukaista.

Muutosta on perusteltu sillä, että aluetta kehitetään asumisen suuntaan. Jotta asia todella toteutuisi, tulisi kaava-muutoksen koskea koko teollisuusaluetta, jonka ympärille suunnitellaan lisää asumista, eikä vain yksittäistä tonttia. Kyseinen kaavamuutos edustaisi nk. postimerkkikaavoitusta.

*Vastine: 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 yleisesti palveluita. Asumisen merkintä ei tarkoita vain pelkkää asumista. Asumisen merkintä osayleiskaavassa sisältää myös esimerkiksi hoitokodit ja kuntoutustoiminnan. Yhdyskuntarakenteesta on suunniteltava sekoittunutta, jotta saadaan aikaan kestävä kehitys ympäristöä. Asumista, palveluita ja työpaikkoja on sijoitettava lomittain.*

*Lakeja kuten, maankäyttö- ja rakennuslakia on tulkittava aina tapauskohtaisesti. Usein lainkohtia ei ole yksitulkinnallisesti selitetty vaan ne on jätetty monitulkinnalliseksi. Täten riippuu aina lainkohdan lukijasta, miten hän tällaisen monitulkinnallisen lainkohdan henkilökohtaisesti tulkitsee. Esimerkiksi MRL § 54 mainittua terveellistä, turvallista ja viihtyisää elinympäristöä ei ole MRL:ssa selostettu sen tarkemmin, mitä se käytännössä tarkoittaa, vaan lainkohdan lukijan on se itse tulkittava. Kunnan kaavoitus on tulkinnut MRL § 54 niin, että nyt suunniteltu päihdekuntoutuskeskus ei tuo alueelle terveellisyys-, turvallisuus- tai viihtyvyyshaittoja. Tulkinta perustuu Suvera Oy:n ja kiinteistön omistajan kanssa käytyihin neuvotteluihin ja tapaamisiin. Lisäksi Höylääjänkujan suunnitelman nähtyään kaavoitus on etsinyt vertaisiesimerkkejä samankaltaisista päihdekuntoutuskeskuksista kuin mitä Höylääjänkujalle ollaan suunnittelemassa. Samankokoisia ja suunnilleen saman toimintaperiaatteen omaavia päihdekuntoutuskeskuksia löytyy mm. Nurmijärveltä Nukarin Kalliolan klinikka, Keravalta Vuorelan asumispalveluyksikkö ja Tuusulasta Sininauhasäätiön Mutterimaja sekä Kerttuli Oy:n ryhmäkoti. Kaikki vertailussa olleet yksiköt sijoittuvat asuinalueeseen kiinni.*

*Asukkaiden halukkuus myydä asuntonsa tai muuttaa pois alueelta kaavamuutoksen toteutuessa on voinut johtua osittain siitä, että he ovat olleet epä tietoisia suunnitellun päihdekuntoutuksen toimintaperiaatteista. Epätietoisuutta on yritetty hälventää mm. järjestämällä alueen asukkaille ja toimijoille asukastilaisuus*

29.4.2019, tilaisuudessa olivat mukana Suvera Oy:n hankevastaava, kiinteistön omistaja ja Tuusulan kaavoituspäällikkö.

*Maankäyttö- ja rakennuslain § 9 otetaan kaavoituksessa huomioon aina kaavantekemisen alusta lähtien. Kuten MRL § 54:kin, MRL § 9 ei myöskään ole yksitulkinnallinen lainpykälä vaan luonteeltaan yleispiirteisesti selostava ja ohjaava.*

*Kaavoitus ei olisi myöntämässä lupaa sellaiselle toiminnalle, josta se katsoisi olevan vaaraa esimerkiksi lapsille. Kiinteistön omistajan intresseissä ei myöskään varmasti ole ottaa sellaista toimintaa kiinteistölleen, mistä kiinteistön kunto voisi huonontua esimerkiksi sotkemisen tai paikkojen rikkoontumisen myötä.*

*Kunnan intresseissä ei ole suosia ketään yksittäistä yrittäjää vaan tarjota mahdollisimman monimuotoisia yrittämismahdollisuuksia mahdollisimman monenlaisille yrittäjille. 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 vähäisiä haittavaikutusta. Höylääjänkujan 1:teen suunnitellun päihdekuntoutuskeskuksen haittavaikutukset kaavoitus katsoo vähäisiksi.*

## Höylääjänkuja 1, asemakaavamuutos

### Kaavaehdotuksesta saadut kirjeet

#### Kellokosken yrittäjät ry (tullut OAS:sta 22.4.2019)

Hei,

Nyt vaikuttaa siltä että voi syntyä vakava virhepäätös jos tätä Höyläämökujan kaavan taustaa ei selvitetä perinpohjin.

Lisätietoa on tullut hissukseen tämän lausunnon jälkeen.

Ensin ilmeni että hoiva tässä tapauksessa tarkoittaa päihdekuntoutusta. Joka sinänsä on hyvä asia.

Sitten tuli käsitys siitä että kyseinen tila nyt ei oikein taivu siihen tarkoitukseen. Hyvää tilaa olisi tarjolla muualla vaikka kuinka hyvälle toimijalle.

Myös lähellä sijaitsevan yrittäjän epäilyt vahvistivat asiaa niin että lähdin katsomaan paikkaa tarkemmin.

Uskoisin että kenellekään asiaa käsitelleelle ei voinut tulla mieleen se miltä paikka näyttää.

Kuvaan sitä siten että kun tila on laaja, avoin tila, alun perin vailla väliseiniä, niin nyt se näyttää siltä kuin kaikki koripallokentän kokoisen alueen seinät olisivat ikkunaseiniä ja niiden takana sisällä kiertäisi noin 2-3 metriä leveä käytävä josta menee alueen sisällä olevaan koppi rakennelmaan ehkä 15? ehkä 20?..enemmän?...ikkunatonta koppia ovien määrällä laskettuna.

Kunkin kopin leveys on arviolta 2,5 metriä, syvyyttä ei pääse näkemään. Mutta kiersin rakennuksen kolmelta puolelta ja näky oli kaikkialla sama.

On vaikea kuvitella asiasta nyt kun olen nähnyt sen, mitään muuta kuin että on kyse ihmis säilyttämö ikkunattomissa kopeissa.

Tietääkseni tuollaista rakennelmaa ei hyväksyisi mitenkään asuinkäyttöön.

Itse kaikenlaista rakentamista tehneenä olen myös korjannut joitain tekemiäni virheitä kun välillä tuppaa tulemaan vähän suttakin, mutta tässä tapauksessa yhä on näkyvillä nurkka josta lähtee välittömästi kahden seinän puolella ovi?! Tuollaisen näkeminen tuo väistämättä mieleen että väliseiniä pystyttämisessä ei ainakaan ole tehty mitään suunnitelmaa.

En usko näkemäni perusteella että tila täyttää minkään hoivapaikka määritelmän kriteereitä.

Eikä kyse nyt taida olla mistään sellaisesta josta annettiin lausunto.

Jos mahdollista, voidaanko laittaa lausuntomme jäihin kunnes varmuus asiasta selviää?

*Vastine: Uusissa kaavamääräyksissä ei määritellä päihdekuntoutustoimintaa, koska tavoitteena on, että kaavamääräys mahdollistaisi myös muunlaisen kuntoutus- ja hoivayritystoiminnan sen kaikissa eri muodoissa. Esimerkiksi jos kiinteistön nykyinen omistaja haluaisi ottaa tulevaisuudessa kiinteistölle vanhustenhoitoa tarjoavan yrityksen, se olisi mahdollista nyt suunnitellussa*

*kaavamuutoksessa. Tällä hetkellä kiinteistön omistajalla on tavoitteena vuokrata kiinteistö päihdekuntoutusta tarjoavalle yritykselle. Pahoittelemme kunnan puolesta, jos tätä asiaa ei ole ilmaistu tarpeeksi selkeästi.*

*Tuusulan kunnalla ei ole toistaiseksi tiedossa tiloja, joita voisi ilman lisäinvestointeja käyttää sellaisenaan päihdekuntoutustoimintaan. Toimintansa lopettavaan Kellokosken sairaalaan kunta on suunnittelemassa muunlaista toimintaa. Kunta ei myöskään ole toistaiseksi saanut muilta yksityisiltä päihdekuntoutusyrittäjiltä yhteydenottoja, joissa tarjottaisiin tiloja ja hoitopalvelua päihdekuntoutukseen samassa paketissa. Tuusulan kunta ei ole investoimassa Höylääjänkuja 1 hankkeeseen, sillä kiinteistön omistaa yksityishenkilö, joka on vuokraamassa tiloja yksityiselle yrittäjälle.*

*Kiinteistön omistaja on esittänyt rakennuksen alustavan sisätilasuunnitelman Tuusulan kaavoitukselle, jota Tuusulan kaavoitus on pitänyt asianmukaisena hoiva- ja kuntoutustoimintaa varten. Sisätilasuunnitelman mukaan rakennukseen ei olla tehty, tai olla tekemässä ikkunattomia majoitustiloja. Majoitustilojen jättäminen ikkunattomiksi olisi Maankäyttö- ja rakennuslain vastaista (§ 117 j). Tuusulan kunnan rakennusvalvonta hyväksyy lopullisen sisätilasuunnitelman ja katsoo että se on määräysten mukainen.*

### **Mielipide 0 (tullut OAS:sta 18.4.2019)**

Saimme tiedon Kellokosken kylän Facebook ryhmän kautta että Kellokosken Höylääjänkuja 1 on pyydetty kiinteistön omistajan toimesta kaava muutosta.

Tuusulan kunnan asemakaavamuutos ilmoituksen mukaan Kaavamuutos mahdollistaa hoivayritystoiminnanharjoittamisen kiinteistöllä.

Kellokosken kylän Facebook ryhmän muukaan kiinteistöön on kuienkin suunnitteilla päihdekuntoutusta katkaisuhoidomenetelmällä.

Olisi kunnan puoleltakin reilua että kuntalaisille puhutaan asioista oikeilla termeillä jotta tiedetään mistä on kysymys.

Kiinteistön omistaja kuulemma neuvottelee jonkun palvelutuottajan kanssa, olisi hyvä että kyseiset palveluntarjoajat tulevat julkisilla nimillä jotta kyläläiset tietävät keistä on kysymys. Onko esim. Tuusulan kunta yksi palveluntarjoajista?

Kyläläisten facebookissa käymän keskustelun mukaan kyseistä liiketilaan ei ole koskaan suunniteltu majoitustarkoitukseen. On ymmärrettävää että kiinteistön omistaja etsii kiinteistölle uutta käyttötarkoitusta, mutta päidekatkaisuhuolto ei ehkä ole paras mahdollinen vaihtoehto.

Kiinteistössä oli Keittiökalusteliike, sitten kirpputori sekä myös hieroja piste.

Kunnan tehtäessä päätöksiä on huomioita mahdolliset jo kyseistä palvelua tarjoavat tahot lähialueella

- Kylällä olevat isot sairaalarakennukset ovat jonkin ajan tyhjänä ja käytettävissä sairaanhoidollisiin käyttötarpeisiin.

- Järvenpään Haarajoen A-Klinikan päidesairaala on kyseisestä osoitteesta 10 min ajomatkan päässä.

- Samoin Jokelaan päin mentäessä Nukarissa 10 min ajomatkan päässä on Kalliolan päihdekuntoutusklinikka.

- mitä muita kohteita esim. Keski-Uusimaan alueella on tarjota jo tähän "hoivayritystoimintaan"?

- Mitä niin isoa lisäarvoa (Hinta? laatu? sijainti? vai joku muu

tekijä?) kyseinen uusi palvelupiste tuottaisi mitä edellä kerrotut tahot eivät jo pysty tuottamaan?

Jos Tuusulan kunta on tässä jotenkin osallisena, esim. palveluntarjoajan roolissa, kysymys kuuluu: miten fiksu on investoida rahaa tähän kohteeseen ja muutoksiin kun Kellokosken sairaalarakennuksissa on jo valmiita tiloja tähän tarkoitukseen?

Lopuksi

Kyseisen rakennuksesta 500 metrin päässä on 1000 oppilaan koulu, jossa on päiväkotikäisiä, alakoululaisia, yläkoululaisia sekä lukiolaisia.

Tuusulan kunta on myös investoinyt todella hienon urheilupuistomaisen koulunpihan joka on tällä hetkellä kylän lasten ja nuorten suosiossa ja kovassa käytössä.

Kylän koulun alue on siis aamusta iltamyöhään käytössä. Lisäksi vielä lähempänä kyseistä rakennusta on urheilukenttä, jossa on jalkapalloa, yleisurheilua sekä jäähalli. Kaikki lasten ja nuorten käytössä.

Kaavamuutosta pyytäneen rakennuksen vieressä asuu paljon lapsiperheitä ja useiden lasten koulureitti kulkee kyseisen kiinteistön ohi.

Toivon kunnan edustajien ottavan huomioon kyseisen rakennuksen ympäristössä olevat moninaiset tekijät ja/tai mahdolliset haittavaikutukset niin päivisin, iltaisin ja öisin, ennen kaavamuutoksen vahvistamista ehdotettuun käyttöön.

*Vastine: Kaavamuutos mahdollistaa myös perinteisen vanhus- ja vammaishoivayritystoiminnan, ei pelkästään päihdekuntoutustoimintaa. Kaavamääräys on tarkoituksella jätetty joustavaksi, jotta kiinteistöllä voisi jatkossa harjoittaa myös muunlaista kuntoutus- ja hoivakotitoimintaa sen kaikissa eri muodoissa. Esimerkiksi jos siis kiinteistön nykyinen omistaja haluaisi ottaa tulevaisuudessa kiinteistölle vanhustenhoitoa tarjoavan yrityksen, se olisi täysin mahdollista nyt suunnitellussa kaavamuutoksessa. Tällä hetkellä kiinteistön omistajalla tosiaan on tavoitteena vuokrata kiinteistö päihdekuntoutusta tarjoavalle yritykselle. Pahoittelemme kunnan puolesta, jos tätä asiaa ei ole ilmaistu tarpeeksi selkeästi.*

*Päihdekuntoutusta tulisi tarjoamaan yksityinen päihdekuntoutusratkaisuja tarjoava yritys Suvera Oy, ei Tuusulan kunta.*

*Vaikka kiinteistöllä oleva rakennus on aikaisemmin ollut muussa kuin majoituskäytössä, voidaan se muuttaa majoitussoveltuvaksi laatimalla siihen uusi sisätilasuunnitelma. Kiinteistön omistaja on jo laatinut alustavan sisätilasuunnitelman rakennukselle ja esittänyt sen Tuusulan kaavoitukselle. Tuusulan kaavoitus on pitänyt suunnitelmaa asianmukaisena kuntoutus- ja hoivakotitoimintaa varten.*

*Tuusulan kunta ei lähtökohtaisesti ole itse valinnut Höylääjänkuja 1:ssä sijaitsevaa kiinteistöä päihdekuntoutuskäyttöönsoveltuvaksi, vaan kiinteistön omistajan aloitteesta ruvennut selvittämään, olisiko tällainen toiminta kyseisellä kiinteistöllä mahdollista. Yksityiskohtaiset tiedot suunnitellusta päihdekuntoutuksesta kunta sai järjestämällä tapaamisen kiinteistön nykyisen omistajan sekä Suvera Oy:n hankevastaavan kanssa. Lisätietoja päihdekuntoutuksen toimintaperiaatteista on käyty läpi toimijan kanssa. Tapaamisen ja selvitysten jälkeen kunta on vakuuttunut, että kyseinen päihdekuntoutustoiminta voitaisiin toteuttaa Höylääjänkuja 1 kiinteistöllä, eikä siitä aiheutuisi häiriötä lähialueelle. Tällä hetkellä Tuusulan kunnassa ei ole valmiita tiloja mitä ilman kunnan omia investointeja pystyisi käyttämään päihdekuntoutustoimintaan. Toimintansa lopettavaan Kellokosken sairaalaan kunta on suunnittelemassa muunlaista toimintaa. Tuusulan kunta ei ole investoimassa omia rahojaan Höylääjänkuja 1*

*hankkeeseen, sillä kiinteistön omistaa yksityishenkilö, joka on vuokraamassa tiloja yksityiselle yrittäjälle.*

*Päihdekuntoutushoitoon tulevat henkilöt eivät muodosta uhkaa lähialueen turvallisuudelle tai lapsille. Suunniteltu päihdekuntoutustyö on tiukasti valvottua ja tarkasti sääntöjen kontrolloimaa toimintaa. Kiinteistöllä päihteiden käyttämiselle on nollatoleranssi. Tätä valvoo lääkäri, joka on kiinteistöllä paikalla vuorokaudenympäri, myös öisin.*

*Jokainen hoidettava, joka kiinteistölle saapuu, tulee sinne omasta vapaasta tahdostaan. Hoidettavia ei vasten tahtoaan pakoteta tulemaan hoidettavaksi. Vapaaehtoisuuteen perustuva hoito takaa, että hoidettavilla on vilpitön halu katkaista päihteiden käyttö. Tähän he kuitenkin tarvitsevat ympäristön, missä heitä ympäröivät ihmiset eivät itse käytä päihteitä tai tule niitä heille tarjoamaan.*