

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Aika 07.02.2025, klo 16:00 - 16:52

Paikka Rykmentinpuisto, kokoustila Everstiluutnantti, Rykmentintie 48

Käsitellyt asiat

§ 9 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 10 Pöytäkirjan tarkastus

§ 11 Mattila II, kaavanumero 3648, Hyrylä, ehdotuksen hyväksyminen

§ 12 Rykmentinportti I, asemakaava, kaavanumero 3630, Hyrylä, ehdotuksen hyväksyminen

§ 13 Kaavoituksen työohjelma 2025

§ 14 Kaavoituskatsaus 2025

§ 15 Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

§ 16 Ilmoitusasiat

§ 17 Muut asiat

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Arto Lindberg, puheenjohtaja
Jari Anttalainen, 1. varapuheenjohtaja
Sanna Kervinen
Päivö Kuusisto, saapui 16:05
Mika Mäki-Kuhna
Ringa Prauda-Rydgren, saapui 16:41
Leena Saukko
Liisa Sorri
Sanna Takala
Mika Timonen
Margita Winqvist

Muut saapuvilla olleet

Timo Havukunnas, hallintopalvelusihteeri, sihteeri
Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö
Kalle Ikkela, pormestari
Vili Lustman, asemakaavasuunnittelija, poistui 16:40
Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö
Ewa Oluseyi, nuorisovaltuuston edustaja, saapui 16:15
Pirjo Siren, kuntakehitysjohtaja
Alina Suominen, nuorisovaltuuston edustaja

Poissa

Antti Heikkilä
Antti Seppälä

Allekirjoitukset

Arto Lindberg
Puheenjohtaja

Timo Havukunnas
Sihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Tuusulan asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Sanna Kervinen

Liisa Sorri

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Julkaistu yleisessä tietoverkossa 13.2.2025

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 9

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

Ehdotus

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohdaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 10

Pöytäkirjan tarkastus

Kahden pöytäkirjan tarkastajan valinta.

Ehdotus

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohtaja

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Antti Heikkilä ja Sanna Kervinen.

Päätös

Valittiin tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Liisa Sorri ja Sanna Kervinen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 11

Mattila II, kaavanumero 3648, Hyrylä, ehdotuksen hyväksyminen

TUUDno-2022-351

Valmistelija / lisätiedot:

Vili Lustman, asemakaavasuunnittelija, vili.lustman@tuusula.fi

Liitteet

- 1 3648H_Asemakaavakartta, KKL 7.2.2025
- 2 3648H_Asemakaavamääräykset, KKL 7.2.2025
- 3 3648H_Asemakaavaselostus, KKL 7.2.2025
- 4 Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (5.6.2024), KKL 7.2.2025
- 5 Liite 2.1_Asemakaavan seurantalomake, KKL 7.2.2025
- 6 Liite 2.2_Asemakaavakartta_A3, KKL 7.2.2025
- 7 Liite 3.1 Maanomistuskartta, KKL 7.2.2025
- 8 Liite 3.2 Havainnollistava asemapiirustus, KKL 7.2.2025
- 9 Liite 3.3 Asemakaavaluonnokset, KKL 7.2.2025
- 10 Liite 3.4 Kaavaluonnosvaiheen havainnekuvat, KKL 7.2.2025
- 11 Liite 3.5 Rakentamistapaohje, KKL 7.2.2025
- 12 Liite 3.6 Tuusulan viherkertoimen käyttöohje, KKL 7.2.2025
- 13 Liite 4.1 KoillisHyrylän katualueiden ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma 2024 AFRY, KKL 7.2.2025
- 14 Liite 4.2 Tuusula Koillis-Hyrylän arkeologinen inventointi 2023, ARKE, KKL 7.2.2025
- 15 Liite 5.1 OAS-vaiheen mielipiteet ja vastineet ja vuorovaikutusraportti, KKL 7.2.2025
- 16 Liite 5.2 Kaavaluonnosvaiheen mielipiteet ja vastineet sekä vuorovaikutusraportti, KKL 7.2.2025
- 17 Liite 5.3 Kaavaehdotusvaiheen muistutukset, lausunnot ja vastineet sekä vuorovaikutusraportti, KKL 7.2.2025
- 18 Liite 6.1 Kaavoituksen käynnistämissopimukset, Mattila II, KKL 23.11.2022, KKL 7.2.2025
- 19 Liite 6.2.1 Maankäyttösopimukset, Mattila II, KH 25.11.2024, KKL 7.2.2025
- 20 Liite 6.2.2. Maankäyttösopimus, Mattila II, KH 2.12.2024, KKL 7.2.2025

Tämän asemakaavan laatiminen on kunnanvaltuuston hyväksymän kaavoitussuunnitelman yksi kärkihankkeista. Asemakaava ja asemakaavamuutos on tullut vireille kunnan aloitteesta.

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) sijaitsee Tuusulan kunnan Mattilan kunnanosassa nykyisen Mattilan omakotitaloalueen länsi- ja lounaispuolella. Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien pientalojen rakentumisen alueelle yhdyskuntarakennetta täydentävällä ja ympäröiviä luonto- ja virkistysarvoja säästävällä tavalla.

Kaavaratkaisun tavoitteena on pientaloalueen laajentaminen. Tuusulan pormestariohjelman 2021 - 2025 hengessä aluetta suunnitellaan pientalovaltaisena, mutta tiiviinä asuinalueena. Huomiota kiinnitetään alueen ekologisen yhteyden säilyttämiseen ja alueen virkistysyhteyksien, sekä kevyen liikenteen reittien suunnitteluun.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kaavaratkaisussa rakennusoikeutta on osoitettu noin 44 870k-m². Kerrosala jakautuu niin, että noin 21 020 k-m² sijoittuu AO-korttelialueelle, 17 160 k-m² AR-alueelle ja 6 690 k-m² AP-alueelle. Kaavaehdotuksen kerrosalamäärä mahdollistaa alueelle noin 860 uutta asukasta. Asemakaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu 86 uutta pientalotonttia sekä 17 yhtiömuotoisille asuinrakennuksille varattua tonttia.

Maanmyyntitulot ovat kunnalle noin 17,16 milj. euroa. Maankäyttösopimusten sopimuskorvaustulot kunnalle ovat noin 1,10 milj. euroa. Yhteensä kaavan laskennalliset tulot ovat noin 18,26 milj. euroa. Kaavaratkaisun kunnallistekniikan toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia noin 6,7 miljoonaa euroa, ilman polkuja ja hulevesirakenteita (0% ALV).

Kaava-alue on suurelta osin kunnan omistuksessa. Kaava-alueen rajaus sisältää myös yksityisomisteisia maa-alueita, joista osa on asemakaavoittamattomia. Kaavaratkaisussa on sisällytetty kaksitoista yksityisomisteista kiinteistöä asemakaavaan. Kunta on valmistellut tarvittavat asemakaavan ja asemakaavan muutoksen perusteella kyseeseen tulevat käynnistämissopimukset sekä maankäyttösopimukset maanomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa. Tuusulan kunnanhallitus on hyväksynyt maankäyttösopimukset kokouksissaan 25.11.2024 (§ 417, § 418, § 419) sekä 2.12.2024 (§ 439).

Mattila II-asemakaava ei sisällä mahdollisen Saksanväylän tai Suopurontien jatkeen alueita. Saksanväylän asemakaavan (kaava nro. 3670) yhteydessä valmisteltavan Saksanväylän eli Tuusulan itäväylän jatkeen potentiaaliset vaikutukset Mattila II-asemakaava-alueelle on selvitetty Koillis-Hyrylän liikenteen ja kunnallistekniikan yleissuunnitelman yhteydessä.

Kaava tuli vireille 23.3.2022 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 24.2. - 28.3.2022.

Kuntakehityslautakunta asetti kokouksessaan Mattila II -asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaluonnosvaihtoehdot nähtäville. Nähtävilläoloaikana 19.1. - 17.2.2023 järjestettiin kaikille avoin asukastilaisuus 26.1.2023.

Kaavaluonnosvaiheessa Mattila II-asemakaavasta esitettiin kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosvaihtoehtoa, jotka erosivat toisistaan niin, että kaavaluonnoksessa VE1 Mattila II-kaava-alueelle sijoittuvaan metsään ei esitetty lisärakentamista, kun taas kaavaluonnoksessa VE2 Multatien varrelle esitettiin kahta uutta asuinkorttelia.

Kaavaehdotus valmisteltiin molempien luonnosvaihtoehtojen pohjalta niin, että Multatien varren kortteleiden kokoa on pienennetty lähimetsäalueen säilyttämiseksi.

Tuusulan kunnanhallitus hyväksyi kokouksessaan 10.6.2024 § 239 Mattila II -asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotuksen ja asetti sen nähtäville. Nähtävilläoloaikana 15.08. - 16.09.2024 järjestettiin kaikille avoin asukastilaisuus 29.8.2024.

Kaavaehdotuksesta esitettiin viranomaisilta seitsemän lausuntoa ja muilta osallisilta kahdeksantoista kirjallista muistutusta. Viranomaisten, hallintokuntien ja asiantuntijoiden lausunnot kaavaehdotuksesta kohdistuivat sähkönjakeluun,

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

viheralueisiin, maisemallisiin vaikutuksiin, melu- ja maisemavalleihin, tulvariskiiin, kaavatilanteen kuvaukseen, ilmastovaikutusten arviointiin, luontoarvojen turvaamiseen sekä hulevesimääräykseen.

Muistutukset kaavaehdotuksesta kohdistuivat erityisesti kaavoitusprosessiin, alueen liikenteeseen ja etenkin Suotien liittymän katkaisemiseen, Jukolansuoran läpiajoliikenteeseen, teiden ja Tuusulanjärven kampuksen turvallisuuteen, alueen maaperän rakennettavuuteen, huoleen viher- ja virkistysalueiden säilymisestä, läpiajoliikenteeseen ja rakentamisaikaiseen liikenteen, rakentamisen määrään, tyyppiin ja tehokkuuteen ja Tuusulan identiteettiin pientalovaltaisena kuntana.

Kaava-aineistoa täydennettiin kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Kaavaratkaisua muutettiin osallisten jättämien muistutusten perusteella niin, että kaavaehdotuksessa esitetty nykyisen Suotien ja Tuusulantien liittymän sulkeminen henkilöautoliikenteeltä peruttiin ja liittymäalue rajattiin asemakaavarajauksen ulkopuolelle. Lisäksi on tehty vähäisiä muutoksia tonttijakoon, korttelialueisiin sekä rakennusalueiden rajoihin sekä istutettavaksi määrättäviin alueisiin. Kaavamääräyksiä on täydennetty saatujen lausuntojen perusteella mm. hulevesimääräyksen ja lähivirkistysalueiden määräysten osalta. Kaavaselostuksen ilmastovaikutusten arviointia on täydennetty.

Mattila II -asemakaava-alueelle on laadittu rakentamistapaohje.

Rakentamistapaohjeen tarkoitus on ohjata alueen rakentamista siten, että asuinalueelle muodostuu viihtyisä ja sopusuhtainen oma identiteetti.

Rakentamistapaohje täydentää Mattila II -asemakaavan asemakaavamääräyksiä

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- antaa Mattila II, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, kaavanumero 3648, Hyrylä lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet
- ehdottaa valtuustolle että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Mattila II, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, kaavanumero 3648, Hyrylä

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 12

Rykmentinportti I, asemakaava, kaavanumero 3630, Hyrylä, ehdotuksen hyväksyminen

TUUDno-2022-976

Valmistelija / lisätiedot:

Vili Lustman, asemakaavasuunnittelija, vili.lustman@tuusula.fi

Liitteet

- 1 3630H Asemakaavakartta, KKL 7.2.2025
- 2 3630H Asemakaavaselostus, KKL 7.2.2025
- 3 3630H Asemakaavamääräykset, KKL 7.2.2025
- 4 Liite_1a_Asemakaavan seurantalomake, KKL 7.2.2025
- 5 Liite_1b_Kaavakartta_1000_A3, KKL 7.2.2025
- 6 Liite_1c_Havainnollistava asemapiirustus, KKL 7.2.2025
- 7 Liite_2_Osallistumis ja arviointisuunnitelma (25.9.2024), KKL 7.2.2025
- 8 Liite_3a_Maanomistuskartta, KKL 7.2.2025
- 9 Liite_4a_Rykmentinportti I PIMA_selvitykset (WSP 2023 - 2024), KKL 7.2.2025
- 10 Liite_4b_Rykmentinportti I_hulevesiselvitys (Sitowise 2024), KKL 7.2.2025
- 11 Liite_4c_Rykmentinportin luontoselvitykset Tuusulassa vuonna 2022 (Faunatica), KKL 7.2.2025
- 12 Liite_4d_Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelman 2010 päivitys raportti (luonnos), KKL 7.2.2025
- 13 Liite_4e_Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelman toimivuustarkastelut, KKL 7.2.2025
- 14 Liite_5a_Rykmentinportti I OAS-vaiheen mielipiteet ja vastineet sekä vuorovaikutus, KKL 7.2.2025
- 15 Liite_5b_Rykmentinportti I luonnosvaiheen mielipiteet ja vastineet sekä vuorovaikutus, KKL 7.2.2025
- 16 Liite_5c_Ehdotusvaiheen muistutukset, vastineet ja vuorovaikutusraportti, KKL 7.2.2025
- 17 Liite_6a_Kaavoituksen käynnistämissopimusluonnos, Rykmentinportti I, KKL 19.4.2023, , KKL 7.2.2025
- 18 Liite_6b_Maankäyttösopimus ja esisopimus, Rykmentinportti I, 18.12.2024, KKL 7.2.2025

Asemakaava (kaavaratkaisu) sijaitsee Tuusulan kunnan Rykmentinpuiston kunnanosassa Rykmentinportin yritysalueen kupeessa, Tuusulan Itäväylän itäpuolella. Kaavaratkaisu mahdollistaa Rykmentinpuiston työpaikka-alueen laajentamisen

Kaavaratkaisun myötä uutta rakennusoikeutta tulee työpaikka-alueelle 111 448 k-m². Työpaikka-alueen rakennusoikeus muodostuu tehokkuusluvulla e=0,50.

Kaava-alue on suurelta osin kunnan omistuksessa. Kaava-alueen rajausta sisältää myös yksityisomisteisen kiinteistön, joka on asemakaavoittamaton. Kiinteistön omistajan kanssa on tehty maankäyttösopimus. (KH 20.1.2025 § 5) Kaavaratkaisu on tehty kunnan aloitteesta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

TY-19, eli ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen laajuus on asemakaavaehdotuksessa 222 895 m². Kortteli voidaan jakaa useammaksi tontiksi. Viheraluetta asemakaavassa on noin 28,87 ha, liikennealueita noin 0,85 ha ja E-aluetta noin 0,10 ha.

Kaavaratkaisun kunnallistekniikan toteuttamisen alustavat kustannukset ovat ilman vesihuoltoa noin 1 030 000 euroa.

Kiinteistöllä 858-405-55-2 on toiminut läjitysalue, maankaatopaikka ja maa-ainesten kierrätyskeskus. Riippuen arvioidusta jätteellisen maa-aineksen määrästä täyttömaaperässä sekä poistettavan maa-aineksen syvyydestä, kustannusarvio maaperän kunnostamiselle on noin 3,5 milj. euroa - 1,5 milj. euroa.

Alustavasti arvioiden kaavaratkaisun toteuttaminen tuottaa kunnalle tuloja tonttien rakennusoikeuden myynnin osalta noin 18,9 miljoonaa euroa, kustannuksia kunnallistekniikan rakentamisen osalta noin 1,0 milj. euroa sekä kaava-alueella sijaitsevan täyttömaa-aineksen poistamisen osalta noin 1,5 milj. euroa - 3,5 milj. euroa ja kunnan yksityiselle maanomistajalle maksaman maankäyttösopimuskorvauksen ylittävän osan osalta 0,3 milj. euroa.

Tulojen ja menojen erotus on noin 17,1 milj. euroa - 15,1 milj. euroa voitollinen.

Kaava tuli vireille 15.6.2022 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 16.6. - 22.8.2022.

Kuntakehityslautakunta asetti kokouksessaan 15.3.2023 § 27 Rykmentinportti I - asemakaavan kaavaluonnoksen sekä muutetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Nähtävilläoloaikana 6.4. - 8.5.2023 järjestettiin kaikille avoin asukastilaisuus 25.4.2023 sekä maanomistajien asukastilaisuus 20.4.2023.

Kaavaehdotus valmisteltiin kaavaluonnoksen pohjalta niin, että kaavarajausta supistettiin käsittämään vain kaavaluonnoksessa esitetty työpaikkakortteli sekä siihen liittyviä lähivirkistys- ja katualueita. Läntisen Kannistontien ja Rajatien alueen asuinalueiden asemakaavoittamista tullaan tutkimaan Tuusulan kaavoitus suunnitelmassa 2024-2027 esitettyssä "Rykmentinreuna"-asemakaavatyössä.

Tuusulan kunnanhallitus on käsitellyt asemakaavaehdotusta 30.9.2024 (§ 319) ja hyväksyi asemakaavaehdotuksen sekä päät-ti asettaa sen nähtäville. Kaavaehdotuksen materiaali oli julkisesti nähtävillä 17.10. - 18.11.2024.

Kaavaehdotuksesta saapui kirjallisia lausuntoja 7 kpl. Viranomaisten, hallintokuntien ja asiantuntijoiden lausunnot kaavaehdotuksesta kohdistuivat mm. sähkönjakeluun, yleiskaavatilanteeseen, liikenteen vaikutuksiin, hulevesiin sekä maanalaisen rautatietunnelin varaukseen.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen aineistoon on tehty täydennyksiä saatujen lausuntojen perusteella. Asemakaavan hulevesimääräystä on täydennetty. Kaavakartalle on tuotu hulevesirakenteiden ohjeelliset purku-uomat sekä kaavakartalle on lisätty ohjeellinen aluevarausmerkintä maanalaiselle rautatietunnelille (Suomi-radan linjaus). Kaavan liitteitä on täydennetty Maantie 11466 Tuusulan itäväylä, Tuusula aluevaraussuunnitelman 2010 päivityksen materiaalilla.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- antaa Rykmentinportti I, asemakaavan, kaavanumero 3630, Rykmentinpuisto lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet
- ehdottaa valtuustolle että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Rykmentinportti I, asemakaavan, kaavanumero 3630, Rykmentinpuisto

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 13

Kaavoituksen työohjelma 2025

TUUDno-2024-2499

Valmistelija / lisätiedot:

Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö, anne.olkkola@tuusula.fi

Liitteet

1 Kaavoituksen työohjelma 2025, KKL 7.2.2025

Perustelut

Kaavoituksen työohjelma vuodelle 2025

Kaavoituksen työohjelmalla ohjelmoidaan kuluvan vuoden kaavahankkeet. Työohjelma perustuu valtuuston hyväksymään kaavoitussuunnitelmaan 2025-2028 ja siinä kärkihankkeiksi priorisoituihin kaavatöihin. Kaavoitussuunnitelmassa 2025-2028 asetettuja tavoitteita ovat: taajamien, työpaikka-alueiden ja liikenneverkon kehittäminen, asemakaavoituksella huolehtia MAL-sopimuksen edellyttämien uusien asuntokaavojen toteutuminen sekä riittävän asuin-, pientalo- ja työpaikkatonttivarannon turvaaminen. Tavoitteena on työpaikkaomavaraisuuden nostaminen, houkuttelevien ja kestävien asuinalueiden rakentuminen sekä palvelujen toteutuminen.

Kaavoitussuunnitelmassa kaavahankkeet on priorisoitu kolmeen eri kategoriaan kiireellisyyden tai oletettujen etenemismahdollisuuksien mukaisesti ja niiden valmistelujärjestystä ohjataan kaavoituksen työohjelmalla. Useat kaavahankkeet ovat useamman vuoden mittaisia, mikä edellyttää pitkäjänteistä ja määrätietoista työtä tavoitteen toteutumisen eteen.

Työohjelmassa on listattu 5 yleissuunnitelmatasoisia työtä, joilla tarkennetaan olemassa olevia yleis- tai osayleiskaavoja ennen asemakaavoitusta. Tänä jatketaan Vanhakylän aurinkovoimalan osayleiskaavaa, Rykmentinpuiston keskiosan yleissuunnitelma, Vihersiniverkostosuunnitelma, VISSI sekä Tuusulan jokilaakson virkistyskäytön yleissuunnitelma. Kiila-Senkkerinmäen alueelle tulee vireille alkuvuodesta Kiilan Kiertolan kehityskuva ja se laaditaan yhteistyössä Vantaan kanssa. Loppuvuodesta on tarkoitus aloittaa arkkitehtuuripoliittisen (APOLI) ohjelman laatiminen lähtökohtien ja tavoitteiden määrittelyllä.

Uusia asemakaavoja aloitetaan 5 kappaletta. Kaikkiaan työohjelmassa on 35 asemakaavatyötä. Kaavoitusohjelmassa Etelä-Tuusulassa painottuvat erityisesti pientalo- ja työpaikka-alueiden asemakaavat. Lahelanpelto III, Moukarinkuja II ja Hyökkälän Väinöläntien asemakaavaluonnokset etenevät nähtäville ennen kesää ja Halkivaha III:n asemakaavatyö tulee vireille alkuvuodesta. Puistokylän ja Tuuskodon asemakaavaehdotusten valmistelu jatkuu. Rantatien alueen asemakaavat on tarkoitus laittaa vireille loppuvuodesta ja ne etenevät todennäköisesti erillisinä kaavatöinä. Koskensillan ja Esikunnanpolun sekä Amerin asemakaavatyöissä tutkitaan asuinkerrostalokortteleiden sijoittamista ja ne tarkoitus saattaa loppuvuodesta nähtäville. Hyrrän asemakaavamuutosta valmistellaan hyväksymiskäsittelyyn ja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Moukarinkuja III kaavamutosta vireille. Työpaikka-alueiden osalta Kulomäki-Jusslan asemakaavamuutokset etenevät erillisinä ehdotuksina eteenpäin. Focus-ohjelman piirissä valmistellaan Kehä IV:n ja Sammonmäki IV:n ehdotuksia ja aloitetaan Senkkeri-Västerskog asemakaava. Kaavoitussuunnitelman 2025-2028 II-luokasta on nostettu työohjelmaan Tuomalan työpaikka-alue I (kaavoitussuunnitelmassa nimellä Ketunkorpi), johon tutkitaan puhtaan siirtymän hanketta.

Jokelan asemapolun alueen asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä ja alueelle etsitään kumppaneita. Lepola III asemakaavaluonnosta ja Länsi-Kolsan asemakaavaehdotusta valmistellaan nähtävillä. Vallunlenkin kaavatyöllä edistetään Vallun työpaikka-alueen rakentumista ja ehdotusta valmistellaan loppukevääksi.

Kellokoskella ei ole vireillä olevia kaavatöitä työohjelmassa 2025.

Liitteenä olevassa Kaavoituksen työohjelmassa 2025 on esitetty viivakaavioin asemakaavojen ja yleissuunnitelmien arvioitu eteneminen. Toteutuneeseen aikatauluun vaikuttavat mm. tarvittavat selvitykset sekä maankäytösopimusneuvotteluiden eteneminen, mikä on usein vaikeasti arvioitavissa. Kaavatöiden lisäksi merkittävää työpanosta vaativat myös lakimuutosten tuomat uudistukset kuten siirtyminen tietomallipohjaiseen kaavan laadintaan. Työohjelman toteutumista seurataan ja siitä raportoidaan osavuosikatsauksissa. Tärkeiksi ja kiireellisiksi katsottuja töitä voidaan lisätä kuluvan vuoden työohjelmaan lautakunnan tai kunnanhallituksen päätöksellä.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että

- kunnanhallitus päättää hyväksyä kaavoituksen työohjelman vuodelle 2025.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Kokouskäsitely

Jäsen Ringa Prayda-Rydgren saapui asian käsittelyn aikana klo 16:41 ja oli mukana asian käsittelyssä ja päätöksenteossa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 14

Kaavoituskatsaus 2025

TUUDno-2024-2501

Valmistelija / lisätiedot:

Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö, anne.olkkola@tuusula.fi

Liitteet

1 Kaavoituskatsaus 2025, KKL 7.2.2025

Perustelut

Kunnan tulee Alueidenkäyttölain 7 §:n mukaan vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä. Kaavoituskatsauksessa selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Kaavoituskatsauksen yhteyteen on kysynnän sitä edellyttäessä liitettävä arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä. Kaavoituskatsauksesta on tiedotettava sen tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla.

Lain edellyttämän lisäksi kaavoituskatsauksessa tiedotetaan muista kaavoitussuunnitelman ja kaavoituksen työohjelman kaavahankkeista ja yleisesti kaavoittamiseen kuuluvista asioista. Kaavoituskatsauksessa on yleiskuvaustekstin lisäksi kaavahankkeiden lyhyet kuvaukset sekä sijainti kartalla. Kaavoituskatsaus sisältyy julkaisuun "Tuusula rakentaa", jossa on lyhyitä katsauksia koko Kasvun ja ympäristön palvelukokonaisuuden asioihin.

Asukkaiden osallistumismahdollisuudet kaavoituksen eri vaiheissa on kuvattu mm. kuvaamalla kaavoituksen yleinen eteneminen kaaviokuvana ja lisäämällä vuonna 2025 edistettävien kärkihankkeiden yhteyteen kyseisen kaavatyön tai yleissuunnitelman seuraavan vaiheen aikatauluarvio (vireilletulo tai toimielinkäsittely). Aikataulu saattaa tarkentua ja ajankohtaisen tiedon kaavan aikataulusta saa nettisivuilta: www.tuusula.fi/kaavatvireilla

Katsaus painetaan ja jaetaan joka talouteen ja tarpeen mukaan viranomaisille ja yhteistyötahoille. Katsaus laitetaan nähtäville verkkosivuille, kirjastoihin sekä Tuusinfoon. Lisäksi kunnan yritysrekisterissä oleville yrityksille lähetetään sähköpostitse katsauksen julkaisemisesta tiedote.

Hallintosäännön maankäyttö ja rakentaminen -toimivaltataulukon mukaan kuntakehityslautakunta antaa kaavoituskatsauksen.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä kaavoituskatsauksen vuodelle 2025, joka julkaistaan Tuusula Rakentaa -lehden yhteydessä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- tehdä tarvittavat tekniset ja mahdolliset kunnanhallituksen edellyttämät tarkistukset.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 15

Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Kuntakehitysjohtaja

henkilöstöpäätös:

§ 1 Asumisneuvojan määräaikaiseen tehtävään valinta 31.12.2025 asti, 17.01.2025

§ 2 Virkamatka Ormoz, Slovenia 3. - 6.2.2025, 20.01.2025

Maankäyttöpäällikkö

muu päätös:

§ 2 Elisa Oyj, maa-alueen vuokraaminen kiinteistöstä 858-407-3-383, 07.01.2025

§ 3 Toimela, kiinteistön myynti, Kellokoski, 10.01.2025

§ 4 Aattola, kiinteistön myynti, Etelä-Tuusula, 10.01.2025

Paikkatietopäällikkö

§ 1 HSY, seutukartan yhteistyösopimuksen irtisanominen, 08.01.2025

Ehdotus

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohtaja

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

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 16

Ilmoitusasiat

TUUDno-2024-2483

Liitteet

1 Tekninen korjaus KKL 11.12.2024 hyväksymään taksaan, KKL 7.2.2025

1. Rakennusvalvonnan ja eräiden muiden viranomaisten tehtävistä perittävät maksut KKL päätös 11.11.2024 § 120, kirjoitusvirheen korjaaminen

Kuntakehityslautakunnan 11.12.2024 § 120 hyväksymän niin sanotun rakennusvalvontataksan toimeenpanon yhteydessä on huomattu taksassa olevia virheellisyyksiä, mitkä voidaan korjata hallintolain perusteella. Hallintolain 51 §:n mukaan viranomaisen on korjattava päätöksessään oleva ilmeinen kirjoitus- tai laskuvirhe taikka muu niihin verrattava selvä virhe. Korjaamisasian voi viranomaisen käsitellä omasta aloitteesta HL 52 §:n perusteella.

Huomatut korjattavat virheet ovat seuraavat:

- 2.11 §, 2.1.2 § ja 2.1.3 §:ssä neliöperusteisessa maksussa on sana laajennus turhaan ja se poistetaan. Laajennuksen osalta on oma taksankohta 2.10.4.
- 2.2 § Asuintarkoituksiin liittyvän kokonaisalaltaan vähintään 30 m² tai 120 m³ talousrakennuksen rakentaminen tai laajentaminen (RakL 42.1 §) - kohtaan lisätään yksi ranskalainen viiva ja lause "väliaikaisen rakennuskohteen rakentamisluvan maksu on 80 % edellä mainituista". Tämä lisäys on tarpeen, sillä talousrakennuskin voi olla väliaikainen.
- 2.10.1 § ranskalainen viiva "maksu peritään 30 % korotettuna, mikäli rakennuspaikka sijoittuu suunnittelutarvealueelle ja kyse on laajennuksesta" siirretään pykälän 2.10 loppuun, jolloin tämä on sovellettavissa kaikissa 2.10.1-2.10.6 §:ssä, kuten on ollut tarkoituskin.
- 3 §:n otsikko korjataan 4 §:n mukaiseksi eli "Rakentamisluvat sijoittamisen edellytyksistä". Otsikko korvaa aiemman otsikon "Sijoittamisluvat"
- 4.2 §:ssä korjataan viittaus oikeaan taksankohtaan 2.1.3

Liitteenä on korjattu taksa, jossa korjaukset esitetty korostuksella.

2. Kiilan Kiertolan kehityskuva, OAS

3. Halkivaha III, OAS

4. Moukarinkuja II, OAS

5. Moukarinkuja III, OAS

6. Ylimääräinen kuntakehityslautakunnan kokous on ke 5.3.2025 klo 17 alkaen Rykmentinpuiston everstiluutnantti kokoustilassa

7. Seuraava lautakuntien TEAMS-yhteisinfo on ke 12.3.2025 klo 17 alkaen

Ehdotus

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohdaja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta päättää merkitä ilmoitusasiat tiedoksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 17

Muut asiat

Päätös

Ei muita asioita.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§9, §10, §11, §12, §13, §14, §15, §16, §17

Muutoksenhakukielto

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