

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Aika 13.09.2017, klo 17:00 - 19:53

Paikka Valtuusto sali

### **Käsitellyt asiat**

- § 114 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 115 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 116 Tuusulan srk, Riisula-rakennus Oy, sopimus asemakaavan muutoksen käynnistämiseksi, Hyrylä**
- § 117 Finsora Oy, kaavoituksen käynnistämissopimus, Kulomäentien työpaikka-alue**
- § 118 Linjapuisto II, asemakaavan muutosehdotus**
- § 119 Tuomala II osayleiskaava, lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle tehdyistä valituksista**
- § 120 Oksanen Matti, lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle suunnittelutarveratkaisusta ja poikkeamispäätöksestä tehdystä valituksesta**
- § 121 Kaavoitussuunnitelma 2018-2022**
- § 122 Osavuosikatsaus II 2017, kuntakehityslautakunta**
- § 123 Talousarvio 2018, kuntakehityslautakunta**
- § 124 Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus**
- § 125 Ilmoitusasiat**
- § 126 Kokouksen päättäminen**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Saapuvilla olleet jäsenet

Mika Mäki-Kuhna, puheenjohtaja  
Jari Anttalainen, saapui 18:15  
Jari Raita  
Jorma Soini  
Kirsi Viitanen, saapui 17:08  
Klaus Koivunen  
Margita Winqvist, saapui 17:01  
Päivö Kuusisto, saapui 17:08  
Tiia Kaukolampi  
Ulla X Palomäki  
Liisa Sorri, saapui 17:02  
Johanna Sipiläinen, poistui 19:43  
Jouko Riola  
Toni Luode, saapui 17:05, poistui 18:15

Muut saapuvilla olleet

Benita Salminen, sihteeri  
Jussi Salonen, saapui 17:03, poistui 17:46  
Jussi Rantala, saapui 17:03  
Henna Lindström  
Heikki Väänänen  
Pia Sjöroos, saapui 17:03  
Asko Honkanen, saapui 17:03  
Marko Härkönen  
Tuija Palkki  
Aatos Kärki, varajäsenet, saapui 17:09

Allekirjoitukset

29;#Mika Mäki-Kuhna  
Puheenjohtaja

Benita Salminen  
Sihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 114

### Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Marko Härkönen, kuntakehitysjohtaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

#### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## **§ 115**

### **Pöytäkirjan tarkastus**

Kahden pöytäkirjantarkastajan valitseminen.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Marko Härkönen, kuntakehitysjohtaja

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajiksi jäsenet

Klaus Koivunen ja Ulla Palomäki

#### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**§ 116**

**Tuusulan srk, Riisula-rakennus Oy, sopimus asemakaavan muutoksen käynnistämiseksi,  
Hyrylä**

Verkkojulkisuus rajoitettu,

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## **§ 117**

### **Finsora Oy, kaavoituksen käynnistämissopimus, Kulomäentien työpaikka-alue**

TUUDno-2017-729

#### **Liitteet**

- 1 Finsora Oy, 858-411-5-204, sijaintikartta
- 2 Finsora Oy kaavamuutoshakemus Khall 22.8.2016 § 283
- 3 Finsora Oy, 858-411-5-204, sopimuskartta
- 4 Finsora Oy, asemakaavoituksen muutoksen käynnistämissopimusluonnos

Finsora Oy omistaa kiinteistön Högberginkulma 858-411-5-204. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan n. 10536 m<sup>2</sup>. Voimassa olevassa Kulomäentien työpaikka-alue -nimisessä asemakaavassa sopimusalue on merkitty osin liikerakennusten korttelialueeksi, jolla polttoaineen jakelu on sallittu (KLH), tehokkuudella e=0.30 ja osin yleiseksi pysäköintialueeksi (LP).

Kunnanhallitus on 22.8.2016 § 283 hyväksynyt Finsoran Oy:n kaavamuutoshakemuksen.

Asemakaavan muutoksen pääasiallisena tavoitteena on nostaa rakennusoikeutta ja muuttaa alue toimitilarakennusten korttelialueeksi. Käyttötarkoitus, rakennusoikeuden määrä ja yksityiskohdat ratkaistaan kaavamuutoksen suunnittelutyön yhteydessä.

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

Sopijapuolten kesken on neuvoteltu liitteenä esitetyn mukainen sopimus.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Asko Honkanen

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä liitteenä olevan sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämiseksi koskien Finsora Oy:n omistamaa kiinteistöä Högberginkulma 858-411-5-204
- oikeuttaa allekirjoittajan tekemään sopimukseen tarvittavat vähäiset muutokset ja allekirjoituksellaan hyväksymään lopullisen sopimuksen
- tämä päätös on voimassa 30.11.2017 saakka. Mikäli sopimusta ei ole päätöksen voimassaoloaikana allekirjoitettu, tämä päätös raukeaa.

#### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

#### **Tiedoksi**

Finsora Oy, maankäyttö/Hämäläinen, maankäyttö sähköposti, kuntakehitys ja tekniikka, kaavoitus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 118

### Linjapuisto II, asemakaavan muutosehdotus

TUUDno-2017-457

#### Liitteet

- 1 3504E\_Liite1\_Ajantasa-asemakaava.pdf  
Verkkojulkisuus rajoitettu
- 2 3504L\_Liite2\_Vesihuolto.pdf  
Verkkojulkisuus rajoitettu
- 3 3504L\_Liite3\_Maanomistus.pdf  
Verkkojulkisuus rajoitettu
- 4 3504E\_Liite4b\_määräykset.pdf  
Verkkojulkisuus rajoitettu
- 5 3504E\_Liite4a\_kaavakartta.pdf  
Verkkojulkisuus rajoitettu
- 6 3504L\_Liite5\_Havainnekuva.pdf  
Verkkojulkisuus rajoitettu
- 7 3504L\_Liite6\_OAS-Linjapuisto\_II.pdf  
Verkkojulkisuus rajoitettu
- 8 3504L\_Liite8\_OAS\_Vastineet.pdf  
Verkkojulkisuus rajoitettu
- 9 3504E\_Liite\_9\_vastineet\_linjapuisto\_II\_luonnosvaihe.pdf  
Verkkojulkisuus rajoitettu
- 10 Kaavaselostus 2017 Linjapuisto II.pdf  
Verkkojulkisuus rajoitettu
- 11 3504E\_Rakentamisohjeet.pdf  
Verkkojulkisuus rajoitettu
- 12 Aikaisemmat käsittelyvaiheet 6.2.2013  
Verkkojulkisuus rajoitettu

Asian aikaisempi käsittely liitteenä (Kuntakehityslautakunta 6.2.2013)

Tuusulan kaavoitusosastolla on laadittu asemakaavan muutosehdotus Kellokosken linjapuisto II:n alueelle. Asemakaavan yhteydessä laaditaan sitova tonttijako ja tonttijaon muutos kortteleihin 7032–7034 ja 7037–7041. Erillinen sitova tonttijako laaditaan kortteleihin 7035 ja 7036.

#### Tiivistelmä kaavaselostuksesta

Suunnittelualue sijaitsee Kellokoskella, n. 1 km Kellokosken keskustasta pohjoiseen rajoittuen idästä Linjatiehen ja etelästä Mäntyrinteen tiehen. Lääkärintie ja Toimelantie rajaavat asemakaava muutosaluetta lännensuunnalta. Pohjoisen suunnalta alue rajautuu Raiviontien varren kortteleihin. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 10,8 ha. Suunnittelualue on Linjatienvarellä oleva rakentunut pientaloalue, jota asemakaavan muutoksella tiivistetään.

Asemakaavan tavoite ja sisältö

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää Linjapuisto II:n aluetta lainvoimaisen Kellokosken osayleiskaavan mukaisesti. Alueelle sijoittuva asuntorakentaminen ja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

olemassa olevan taajamarakenteen tiivistäminen tukee Kellokosken palveluiden säilymistä ja kehittymistä. Asemakaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu 27 uutta pientalo-tonttia sekä 3 yhtiömuotoista tonttia jo olemassa olevien 32 rakennetun omakotitontin lisäksi. Asemakaavan muutoksella pyritään lisäämään Kellokosken tontti-varantoa sekä mahdollistamaan Kellokosken osayleiskaavan mukainen kasvutavoitteen toteutuminen. Osayleiskaavassa Linja-puiston täydennysrakentamisalueelle on osoitettu 80 asuntoa ja noin 160 asukasta, joista osa sijoittuu Linjapuiston Mäntyrinteentien eteläiselle osalle suunnittelualueen ulkopuolelle. Suunnittelualue liittyy olennaisesti jo olemassa olevaan taajamarakenteeseen ja sen rakentaminen viihtyisäksi asuinympäristöksi on merkittävää taajamakuvan yhtenäisyyden ja Kellokosken elinvoimaisuuden kannalta.

Suunnittelualue koostuu pääasiassa asuinrakennusten korttelialueista sekä kapeasta viheralueesta. Linjatien varrelle on osoitettu tehokkaampaa II kerroksista rakentamista. Olemassa olevat tontit sijoittuvat Lääkärintien sekä Raiviotien varteen, joista tonteille on myös ajoyhteys. Uudet asuinrakennusten korttelialueet sijoittuvat Linjatien varteen Mäntyrinteentien ja Raiviotien väliin.

#### Korttelialueet

Uuden katulinjauksen ja Linjatien väliin on sijoitettu enintään kaksikerroksisten asuinrakennusten korttelialueet. Kerrosluku on sitova korttelissa 7040 Linjatien varrelle sijoittuvissa rakennuksissa. Molemmissa muodostuvissa kortteleissa on tehokkuudeltaan  $e=0.35$  rivitalojen, erillis- ja kytkettyjen pientalojen sekä pienkerrostalojen korttelialue A-12, sekä tehokkuudeltaan  $e=0.25$  erillispientalojen korttelialue A0-56.

Uuden katulinjauksen eteläpuolelle sijoittuu erillispientalojen korttelialue AO-56. Tehokkuudeltaan alue on  $e=0.20$ . Korttelissa 7038 rinnemaastossa sijaitseva tontit 7-10 on osoitettu enintään ½I -kerroksisiksi. Tontit 1-6 ovat I-kerroksisia. Korttelien 7039 ja 7041 tontit ovat I-kerroksisia. Korttelialueet rajautuvat eteläreunastaan kapeaan viheralueeseen, jossa kasvaa nuorta männikköä. Viheralue sijaitsee rakentuvan alueen ja olemassa olevan rakentamisen välissä.

Kevyenliikenteen reitit sijoittuvat pääosin jo olemassa olevien katujen laitaan kevyenliikenteen väylinä. Kapea viheralue toimii kevyenliikenteen yhteytenä Raiviotien ja Mäntyrinteentien välissä. Pohjoiseen polku jatkuu kortteleiden 7035 ja 7036 välistä, etelään yhteys jatkuu Mäntyrinteentien yli Linjapuiston eteläosan virkistysalueelle. Viheralueen puistoreitille on lisäksi yhteys Lääkäripellon olemassa olevista kortteleista.

#### Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön jäävät vähäisiksi, alue täydentää olemassa olevaa asuntoaluetta. Rakentaminen on mittakaavaltaan pientä ja matalaa. Alue ei erotu kaukomaisemassa. Lähimaisemassa alue erottuu lähinnä Linjatien kohdalla. Suurin muutos on havaittavissa alueen muuttuessa rakennetuksi ympäristöksi. Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön. Asemakaavan muutos kohdistuu tiiviin yhdyskuntarakenteen sisällä olevaan alueeseen, jolla ei ole todettu olevan erityisiä luontoarvoja.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Suunnitelmalla osoitetaan rakentamista Linjapuistonalueelle, jonka virkistyskäyttö on vähäistä, eikä alueella ole erityistä merkitystä virkistyskäytön kannalta. Lisäksi jo olemassa olevaa rakennuskantaa tiivistetään. Muutos selkeyttää alueen taajamakuva ja rakennettua ympäristöä. Valtaosa vähällä käytöllä olevasta, hoitamattomasta viheralueesta muutetaan tonteiksi. Viheryhteys säilyy uuden alueen ja olemassa olevan rakennetun alueen välissä lähivirkistysalueena.

Alueen rakentuminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, kunnallistekniikkaan ja liikenneverkkoon. Uusi asuinalue liittyy luontevasti ympäröiviin alueisiin tehokkuudeltaan ja rakennustyypeiltään.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 21.2.-25.3.2013.

Luonnosvaiheessa saadut mielipiteet ja lausunnot ovat asemakaavan liitteenä.

Asemakaavan yhteydessä tehdään sitova tonttijako kortteleihin 7032–7034 ja 7037–7041. Erillinen sitova tonttijako laaditaan kortteleihin 7035 ja 7036.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Asko Honkanen

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Linjapuisto II asemakaavan muutosehdotuksen sekä mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet
- asettaa asemakaavan muutosehdotuksen MRA 27§:n mukaisesti julkisesti nähtäville

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Asia tarkastettiin välittömästi kokouksessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

## § 119

### Tuomala II osayleiskaava, lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle tehdyistä valituksista

TUUDno-2017-518

#### Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö liite 20287-17 valitus  
Verkkojulkisuus rajoitettu
- 2 Lausuntopyyntö liite 20288-17 valitus  
Verkkojulkisuus rajoitettu
- 3 Lausuntopyyntö liite 20286-17 valitus  
Verkkojulkisuus rajoitettu
- 4 Lisäys Erkkö Simsiön valitukseen, Tuomala II  
Verkkojulkisuus rajoitettu

Kunnanvaltuusto hyväksyi Tuomala II -osayleiskaavan kokouksessaan 29.5.2017 § 92. Helsingin hallinto-oikeudelle on jätetty päätöksestä kolme valitusta. Helsingin hallinto-oikeus pyytää kunnan lausuntoa valituksista. Lausunnon antamiseen on saatu lisäaikaa 30.9.2017 saakka (lisääjän hallinto-oikeudelta myönsivät Krista Lappalainen ja Sirpa Enroth 3.8.2017). Hallintosäännön 5. luvun 24 §, kohdan 5 mukaan kunnanhallitus antaa lausunnon tai selityksen valtuuston päätöksestä tehdystä valituksesta, jos kunnanhallitus katsoo, ettei valtuuston päätöstä ole valituksessa esitetyillä perusteilla kumottava.

Lausunto on laadittu toistamatta valituskirjeiden kaikkia perusteluja. Valituskirjeet ovat liitteenä. Alla on esitetty jokainen valitus pääpiirteissään ja niihin Tuusulan kunnanhallituksen antamat lausunnot.

#### 1. Teija Salmi-Aallon ja Timo Aallon valitus

##### Valittajien vaatimus:

Teija Salmi-Aalto ja Timo Aalto vaativat, että Hallinto-oikeus kumoaa Tuomala II -osayleiskaavaa koskevan Tuusulan kunnanvaltuuston tekemän päätöksen ja tutkimaan asian uudelleen. Valituksessa vaaditaan Tuusulan kuntaa muuttamaan Tuomala II -osayleiskaavaa siten, että osayleiskaavaan sijoitetaan asutusta valittajien omistamalle tilalle Kuusivaara 858-415-0002-0044, postiosoite Hangasojankuja 8-14, 04430 Järvenpää.

Toissijainen vaatimus on, että Helsingin hallinto-oikeus määrää Tuusulan kunnan sopimaan ja sitoutumaan siihen, että kunta lunastaa valittajien tontin ja omakotitalon markkinahintaan, ei pakkolunastushinnan mukaisesti.

##### Valituksen perusteeksi Teija Salmi-Aalto ja Timo Aalto esittävät mm. seuraavaa:

Valittajat ovat ostaneet tilan Kuusivaara (858-415-0002-0044) vuonna 2007 ja saaneet myönteisen suunnittelutarvepääätöksen ja rakennusluvan 165 kerrosneliön omakotitalolle vuonna 2008. Rakennus on lopputarkastettu 2015. Valittajat tuovat valituksessaan esiin, että rakennuslupavaiheessa kunta ei tuonut julki suunnitelmissa olevaa osayleiskaavamuutosta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Rakennuslupavaiheessa rakennus ohjeistettiin sijoittamaan rakennuspaikan takareunaan, jolloin tilalle jäisi vapaata maata rakennuspaikoille tulevaisuutta varten. Valittajien mukaan kunta antoi ymmärtää, että asutusta tullaan lisäämään kyseisellä alueella ja se on jopa suotavaa.

Valittajat näkevät, että nyt alueen muututtua osayleiskaavassa työpaikka-alueeksi, on valittajien omistama kiinteistö asumiskelvoton ja arvoltaan lähes mitätön.

Valituksen tekijöiden mukaan tieliikenteen melu ja hiukkaspäästöt eivät ole este asumiselle alueella. Valittajien mukaan Tuusulan kunta on suunnitellut ja varannut kaavoituksessaan vanhan Lahdentien itäpuolta samalta kohdalta asutukseen.

### **Tuusulan kunnan lausunto**

Tuomalan osayleiskaavatyö sisältyi vuoden 2008–2012 kaavoitussuunnitelmaan ja työn vireille tulosta ilmoitettiin 29.4.2009.

Tilalle Kuusivaara (858-415-0002-0044) on tehty myönteinen suunnittelutarveratkaisu vuonna 2007. Päätös on ollut myönteinen, koska kyseessä on ollut korvaava rakentaminen ja tila oli lupakäsittelyn hetkellä voimassa olevan osayleiskaavan mukainen rakennuspaikka.

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n 1 momentin mukaisesti maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n 2 momentin mukaisesti viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.

Osayleiskaavan laadinnan aikana Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan vuonna 2014. Maakuntakaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 2011 ja ehdotus 2012. Ehdotusvaiheessa ja vahvistetussa kaavassa Lahdentien ja Lahden moottoritien välinen alue on osoitettu työpaikkojen reservialueeksi. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan työpaikka-alueen suunnittelumääräyksen mukaan *alue varataan ensisijaisesti työpaikkarakentamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista.* Tätä maakuntakaavaa on Tuomala II –osayleiskaavatyössä tullut noudattaa. Tuomala II – osayleiskaava on pidetty ehdotuksena julkisesti nähtävillä 2014 ja uudelleen 2017.

Tuomala II-alue Lahdentien ja Lahden moottoritien välissä on osoitettu työpaikkatoiminnoille vahvan Uudenmaan maakuntakaavan lisäksi Keski-Uudenmaan Kuuma-kehityskuvassa ja Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050:ssä. Lisäksi alue nähdään Uudenmaan liiton laatimassa Helsingin ympäristön logistiikka-alueiden kehittämisen tiekartassa (Uudenmaan liiton julkaisu E166 – 2016) tulevaisuuden logistiikka-alueena.

Yleiskaavan ja osayleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä. Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon muun muassa yhdyskuntarakenteen toimivuus, elinympäristön terveellisyys ja turvallisuus, asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus, liikenteen ja muun infrastruktuurin järjestäminen kestäväällä tavalla, elinkeinoelämän toimintaedellytykset, ympäristöhaittojen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

vähentäminen, ympäristö- ja luontoarvojen vaaliminen sekä virkistysalueiden riittävyys. Nämä seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. Kunnalla on kaavoitusmonopolinsa mukaisesti ja osana maapolitiikkaansa oikeus laatia haluamansa sisältöisiä kaavoja edellyttäen, että kaavalle laissa säädetyt sisältövaatimukset täyttyvät.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen asiantuntija-arvion mukaan lain kohta terveellisestä elinympäristöstä melun osalta ei voida katsoa täyttyvän. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen asiantuntija-arviona (sähköposti 2.5.2017 /Liikonen) mukaan: " -- Lahdenväylien välinen alue on meluista ja soveltuu huonosti asumiselle ja asuinrakentamiseen. Pääasiassa melu aiheutuu moottoritiestä, mutta vanhan Lahdenväylän yli 55 dB melualuekin on nykyisin noin 50–100 m leveä, riippuen ajonopeuksista ja maastonmuodoista. Oikoradan liikenteen aiheuttamalla melulla ei ole vaikutusta alueen melutasoihin, lukuun ottamatta radan länsipuolista pienekkää osayleiskaavan aluetta. Tämän alue onkin merkitty EV-3 ja TP-1 merkinnöillä, mikä varmastikin on oikea käyttötarkoitus, koska melutasojen ja meluntorjunnan suhteen alue olisi erittäin haastava.

*Pohjoisväylän eteläpuoleiset alueet osayleiskaavasta ovat melutasojen kannalta sellaisia, että sinne asumisen lisääminen ei tule kysymykseen, koska melutaso ylittää käytännössä yli 60 dB melutason koko alueella jo nykyisellä liikenteellä ja on monin paikoin yli 65 dB, eteenkin, jos huomioidaan Vanha Lahdenväylän melu, sekä arvioidaan, että liikenteen lisääntyminenkin nostaa jonkin verran melutasoa. Tosin liikenteen lisääntymisen tulisi olla todella merkittävää, luokkaa 10 000 ajoneuvoa/vrk, jotta sillä olisi oikeasti vaikutusta melun leviämiseen (Liikonen 2.5.2017 Uudenmaan ELY-keskus)."*

Tuusulan kunnalla ei ole tavoitteena lisätä asumista Lahdenteiden väliin. Alueella ei esimerkiksi sijaitse kunnan tarjoamia palveluita. Naapurikaupunkien Keravan ja Järvenpään työpaikka-alueet rajautuvat Tuomala II -osayleiskaava-alueeseen. Yhdessä Järvenpään ja Keravan maankäytön kanssa alue luo ylikunnallisia monipuolisia mahdollisuuksia yritystoiminnan kehittämiseen. Keskittämällä yritysalueet lähelle toisiaan, voivat yritykset saada toisiltaan synergiaetuja ja toisaalta haitat (kuten liikenne) pysyvät rajoitetulla alueella.

Tuomala II -osayleiskaavan alueet tulevat toteutumaan asemakaavoituksen kautta, joiden yhteydessä osayleiskaavan määrittelemiä alueidenkäyttötarkoituksia tarkennetaan ja rakentamista ohjataan. Osayleiskaavan tulee olla riittävän ohjaava, mutta samalla sopivan joustava, sillä sen toteuttaminen kestää jopa vuosikymmeniä. Pienipiirteisiä yksittäisiä asuinrakennuksia ei ole osayleiskaavatarkkuudella tarkoituksenmukaista osoittaa. Asuminen on väistävä toiminto alueella. Kunta on tarvittaessa valmis neuvottelemaan kiinteistöjen hankkimisesta, mutta ei tässä vaiheessa voi vielä sitoutua niiden ostamiseen. Yksittäisten kiinteistöjen, jotka eivät ole kunnan omistuksessa, liittyminen tulevaan asemakaavaan ratkaistaan myöhemmässä vaiheessa ensisijaisesti sopimalla. Todennäköisesti nykyisen asutuksen lähiympäristöön tullaan asemakaavassa sijoittamaan ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työpaikka-toimintaa, ei teollisuustontteja. Tarvittaessa varataan myös suojaviheraluetta asuinrakennuspaikkojen ja työpaikka-alueen väliin.

Lahdentien itäpuolelle Tuusulan kunta ei ole suunnitellut asuinrakentamista. Tuomala II -osayleiskaavan luonnosvaiheessa kaava-alue käsitti myös Lahdentien itäpuolen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

aina Sipoon rajalle saakka. Yhtenä vaihtoehtona tutkittiin asuinrakentamisen sijoittamista Ketunkorventien ympäristöön tukeutuen Keravan silloiseen suunniteltuun asuinalueeseen. Kaava-alue rajattiin ehdotusvaiheessa kuitenkin uudelleen sisältämään Lahdentien ja Lahden moottoritien välisen alueen. Asuinrakentamisen osoittamisesta Ketunkorventien ympäristöön luovuttiin.

Edellä esitetyn perusteella Tuusulan kunta katsoo, että osayleiskaava täyttää MRL:n vaatimukset ja valitus tulee hylätä perusteettomana.

## **2. Erkko Simsiön valitus**

### **Valittajan vaatimukset:**

Valtuuston Tuomala II -osayleiskaavan hyväksymistä koskeva päätös ja osayleiskaava on kumottava siltä osin kuin valituksenalaisessa kaavassa on osoitettu valittajan kiinteistöille 858-415-3-100 ja 858-415-3-99 suojaviheralue merkinnällä EV-3. Lisäksi alueen uudet tieyhteydet pilkkovat kohtuuttomasti tilaa 858-415-3-152.

Tuusulan kunta määrätään korvaamaan oikeudenkäyntikulut laillisine korkoineen vastaselitysvaiheessa esitettävän laskelman mukaisesti

### **Valituksen perusteeksi Erkko Simsiö esittää mm. seuraavaa:**

Valittajan mukaan kaava aiheuttaa MRL:n mukaista kohtuutonta haittaa maanomistajalle ja kaavan vaikutukset ovat maanomistajan taloudellista asemaa heikentäviä. Kaavassa maanomistajan kiinteistöjä 858-415-3-100 ja 858-415-3-99 on kohdeltu valituksen mukaan muista tiloista poikkeavalla tavalla osoittamalla pääosa tilasta suojaviheralueeksi (EV-3). Valituksen mukaan kaava ei sisällä selvitystä, jonka perusteella suojaviheralue on kaavaan merkitty. Lisäksi valittajan mukaan kaavassa osoitetut uudet tieyhteydet pilkkovat kohtuuttomasti tilaa 858-415-3-152.

Valituksen mukaan kaava-asiakirjoissa ei selvitetä raideliikenteen tärinän ja melun vaikutuksia tai merkitystä tai merkitystä rakentamisen kannalta eikä mahdollisuuksia tai pyrkimyksiä kulkuyhteyksien järjestämiseksi.

### **Tuusulan kunnan lausunto**

Faunatica Oy on laatinut kaava-alueelle luontoselvityksen vuonna 2008. Selvityksen mukaan kiinteistöllä 858-415-3-100 sijaitsee kaksi metsälain erityisen tärkeää elinympäristöä. Kohteita ei merkitty kaavaan luonnos- eikä ensimmäisessä kaavaehdotusvaiheessa. Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausuntojen perusteella kohteet kuitenkin rajattiin uudelleen nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen ja hyväksyttävään kaavaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokkaiksi kohteiksi (luo-2). Näin ollen alueille ei voida osoittaa työpaikkojen korttelialuetta.

Tuusulan kunta ja Järvenpään kaupunki teettivät yhteistyössä Korttelin 2190 maankäyttötarkastelut ja ympäröivien alueiden yleispiirteisen maankäyttösuunnitelman arkkitehtitoimisto Jukka Turtiaisella. Työssä esitettiin voimalaitoksen ja liikerakennusten sijoittamista Järvenpään puolelle sekä liike- ja toimitilarakentamista Tuusulaan Lahdentien ja moottoritien väliin. Suunnitelma oli pohjana osayleiskaavatyölle. Työssä tarkasteltiin muun muassa kulkuyhteyttä Fortumin voimalaitokselle kortteliin 2190. Pohjoisväylältä kortteliin on väliaikainen liittymä ja varsinainen liittymä tulee osoittaa Tuusulan puolelta, Lahdentien kautta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Järvenpään asemakaavassa on osoitettu Tuusulaa kohti Voimalankatu, joka jatkuu Tuomala II -osayleiskaavassa. Kadun sijainti tulee kuitenkin tarkentumaan asemakaavassa, osayleiskaavaan katu on merkitty ohjeellisena.

Pohjoisväylän eteläpuolelle ei ole hankkeita tiedossa, joten alustavia katuja ei osayleiskaavassa ole osoitettu. Katujen lopullinen tarve ja sijainti selviävät kortteli- ja tonttikokojen ratkettua asemakaavavaiheessa. Osayleiskaavassa on esitetty tieliikenteen yhteystarpeet pohjoisesta etelään ja kaksi yhteystarvetta itä-länsi -suuntaisesti. Tämän myötä maanomistajia on kohdeltu tasapuolisesti: myös etelän isolle korttelialueelle tulee sijoittumaan katuja. Eteläisellä korttelialueella jää myös suojaviheralueita asemakaavassa todennäköisesti asutukseen nähden sekä Huhtimonojan ympäristöön. Näitä ei kuitenkaan osayleiskaavan tarkkuudella ei ole vielä osoitettu.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta pyydettiin asiantuntija-arvio valtion hallinnoiman Lahden moottoritien melutasosta ja sen vaikutuksista asumiselle. Arvion mukaan Lahdenteiden väli ei sovellu melun vuoksi asumiselle, mutta työpaikka-alueita melualueelle voidaan osoittaa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee huomioida valtioneuvoston asettama melun ohjearvo liikenne- ja toimistorakennuksille, joka osayleiskaavan laatimishetkellä on keskiäänitasoltaan päivällä liike- ja toimistohuoneistoissa sisällä enintään 45 dB. Tämä määräys on osayleiskaavassa.

Osayleiskaava on yleispiirteinen suunnitelma alueen maankäytöstä, joka tulee tarkentumaan asemakaavalla. Asemakaavassa määritellään tarkemmin muun muassa kortteleiden rajat, kadut ja rakennusoikeudet.

Edellä esitetyn perusteella Tuusulan kunta katsoo, että osayleiskaava täyttää MRL:n vaatimukset ja valitus tulee hylätä perusteettomana.

### **3. Markus ja Niina Lehtimäen valitus**

#### **Valittajien vaatimukset:**

Tuomala II -osayleiskaavaa ei tule toteuttaa.

#### **Valituksen perusteeksi Markus ja Niina Lehtimäki esittävät mm. seuraavaa:**

Valittajat näkevät, ettei kaavatyössä ole otettu asukkaita huomioon eikä alueen kehittämisestä ole keskusteltu asukkaiden kanssa. Valituksen mukaan melu tai hiukkaspäästöt eivät vaikuta asumiseen ja meluaidan rakentaminen ratkaisisi meluongelmat. Valituksessa kritisoidaan myös sitä, ettei Uudenmaan elinkeino- ja ympäristökeskuksen lausunto (Liikanen) ole ollut vastineella. Valittajat näkevät, että alue on turvallinen ja terveellinen asuinympäristö. Mikäli alue kuitenkin suunnitellaan vain työpaikkatoiminnoille, ilmoittavat valittajat voivansa siirtää yrityksensä toimiston kotiosoitteeseensa ja myös asua kiinteistöllä. Valituksessa ihmetellään myös Fortumin myönteistä lupaa, vaikka alue on rakennuskiellossa. Valittajat tahtoisivat rakentaa pihallensa isomman hallin liiketoimintaansa varten.

Lisäksi valituksessa kerrotaan, että koska alueella ei ole asemakaavaa, suunnitelma on keskeneräinen, jolla ei ole lainvoimaa. Valituksen mukaan kuntapäätäjät eivät voi vedota osayleiskaavatyöhön ja kaavoitussuunnitelmiin, koska ne ovat suunnitteluasteella eivätkä lainvoimaisia päätöksiä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

### Tuusulan kunnan lausunto

Valtuusto on hyväksynyt kaavoitussuunnitelman sekä Tuomala II –osayleiskaavan. Valtuuston hyväksymispäätökset ovat lainvoimaisia. Tuomala II –osayleiskaava saa lainvoiman, mikäli valitukset kumoutuvat oikeusasteissa. Osayleiskaava on ohjeena laadittaessa asemakaavoja alueelle. Asemakaavoissa kortteleiden rajat, rakennusoikeudet, kadut ja viheryhteydet ratkaistaan tarkemmin.

Osayleiskaavaa on ohjannut Uudenmaan maakuntakaava. Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n 1 momentin mukaisesti maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n 2 momentin mukaisesti viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.

Osayleiskaavan laadinnan aikana Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan vuonna 2014. Maakuntakaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 2011 ja ehdotus 2012. Ehdotusvaiheessa ja vahvistetussa kaavassa Lahdentien ja Lahden moottoritien välinen alue on osoitettu työpaikkojen reservialueeksi. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan työpaikka-alueen suunnittelumääräyksen mukaan *alue varataan ensisijaisesti työpaikkarakentamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista.* Tätä maakuntakaavaa on Tuomala II –osayleiskaavatyössä tullut noudattaa. Tuomala II –osayleiskaava on pidetty ehdotuksena julkisesti nähtävillä 2014 ja uudelleen 2017.

Alueen asukkaille on lähetetty osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavaluonnosta ja -ehdotusta koskevat kuulemiskirjeet. Alueen asukkailla ja niillä joiden oloihin kaava vaikuttaa, on ollut mahdollisuus jättää mielipiteet ja muistutukset kaavasta. Kunnanhallitus on hyväksynyt luonnoksen vastineet, valtuusto ehdotuksen vastineet kaavaa hyväksyttäessä. Osayleiskaavaluonnoksesta järjestettiin yleisötilaisuus 18.5.2010 ja ehdotusvaiheessa kaavanäyttely 21.10.2014. Tällöin osallistujat ovat voineet olla yhteydessä kaavoittajiin. Myös Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta on ollut mahdollisuus jättää mielipide tai muistutus.

Yleiskaavan ja osayleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä. Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon muun muassa yhdyskuntarakenteen toimivuus, elinympäristön terveellisyys ja turvallisuus, asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus, liikenteen ja muun infrastruktuurin järjestäminen kestäväällä tavalla, elinkeinoelämän toimintaedellytykset, ympäristöhaittojen vähentäminen, ympäristö- ja luontoarvojen vaaliminen sekä virkistysalueiden riittävyys. Nämä seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. Kunnalla on kaavoitusmonopolinsa mukaisesti ja osana maapolitiikkaansa oikeus laatia haluamansa sisältöisiä kaavoja edellyttäen, että kaavalle laissa säädetyt sisältövaatimukset täyttyvät.

Lain pykälä asumisen tarpeista ja palveluista ei täyty. Alueella ei ole kunnan lähipalveluita saatavilla. Naapurikaupunkien Keravan ja Järvenpään työpaikka-alueet rajautuvat Tuomala II –osayleiskaava-alueeseen. Yhdessä Järvenpään ja Keravan

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

maankäytön kanssa alue luo ylikunnallisia monipuolisia mahdollisuuksia yritystoiminnan kehittämiseen. Keskittämällä yritysalueet lähelle toisiaan, voivat yritykset saada toisiltaan synergiaetuja ja toisaalta haitat (kuten liikenne) pysyvät rajoitetulla alueella.

Myöskään lain pykälä terveellisestä elinympäristöstä ei toteudu alueen meluolosuhteiden vuoksi. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen asiantuntija-arvion (sähköposti 2.5.2017 / Liikonen) mukaan: " – *Lahdenväylien välinen alue on meluista ja soveltuu huonosti asumiselle ja asuinrakentamiseen. Pääasiassa melu aiheutuu moottoritiestä, mutta vanhan Lahdenväylän yli 55 dB melualuekin on nykyisin noin 50–100 m leveä, riippuen ajonopeuksista ja maastonmuodoista. Oikoradan liikenteen aiheuttamalla melulla ei ole vaikutusta alueen melutasoihin, lukuun ottamatta radan länsipuolista pienekköä osayleiskaavan aluetta. Tämän alue onkin merkitty EV-3 ja TP-1 merkinnöillä, mikä varmastikin on oikea käyttötarkoitus, koska melutasojen ja meluntorjunnan suhteen alue olisi erittäin haastava.*

--- *Pohjoisväylästä pohjoiseen melutilanne on myös heikko, vaikkakin maastonmuodoista ja etäisyyksistä johtuen hieman eteläosaa parempi. Nykyinen asutus on 55–60 dB melualueella, kun huomioidaan Vanha Lahdenväylä. Näille tonteille ei ole syytä lisätä asumista ja jos mahdollista, niin asumisesta tulisi tulla väistävä maankäyttötapa tällä alueella. Jos asiaa katsotaan puhtaasti melutasojen suhteen, niin silloin em. nykyisen asutuksen pohjoispuolella on alueita, joissa voidaan saavuttaa alle 55 dB melutaso, jolloin asuinrakentaminen olisi mahdollista. En kuitenkaan näe, että tuo alue olisi melun suhteen kuitenkaan laatutavoitteiden mukainen, kun otetaan huomioon alueen maalaismaisuus. Lisäksi muutaman asuinrakennuksen salliminen alueelle ei varmastikaan olisi muutenkaan järkevää. Mielestäni Koko Pohjoisväylän pohjoinenkin osuus olisi syytä merkitä työpaikka alueeksi ja/tai suojaviheralueeksi. " (Liikonen 2.5.2017 Uudenmaan ELY-keskus)*

Osayleiskaava on yleispiirteinen suunnitelma alueen maankäytöstä, joka tulee tarkentumaan asemakaavalla. Asemakaavassa ratkaistaan muun muassa teollisuushallien mahdollinen sijoittaminen olemassa oleville rakennuspaikoille. Osayleiskaavassa ei ole osoitettu yksittäisiä asuinrakennuksia ja asuminen on väistävä toiminto alueella. Kunta on tarvittaessa valmis neuvottelemaan kiinteistöjen hankkimisesta, mutta ei tässä vaiheessa voi vielä sitoutua niiden ostamiseen. Yksittäisten kiinteistöjen, jotka eivät ole kunnan omistuksessa, liittyminen tulevaan asemakaavaan ratkaistaan myöhemmässä vaiheessa ensisijaisesti sopimalla. Todennäköisesti nykyisen asutuksen lähiympäristöön tullaan asemakaavassa sijoittamaan ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työpaikka-toimintaa, ei teollisuustontteja. Tarvittaessa varataan myös suojaviheraluetta asuinrakennuspaikkojen ja työpaikka-alueen väliin.

Edellä esitetyn perusteella Tuusulan kunta katsoo, että osayleiskaava täyttää MRL:n vaatimukset ja valitus tulee hylätä perusteettomana.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Asko Honkanen

Kuntakehityslautakunta päättää

- merkitä tiedoksi Tuomala II osayleiskaavasta tehdyt valitukset
- hyväksyä osaltaan perusteluosassa esitetyn lausunnon



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää antaa Helsingin hallinto-oikeudelle perusteluosassa esitetyn lausunnon ja todeta, että valtuuston tekemää Tuomala II -alueen osayleiskaavan hyväksymispäätöstä 29.5.2017 § 92 ei tule miltään osin kumota ja, että kunnanhallitus päättää vaatia valitusten hylkäämistä
- ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Asia tarkastettiin välittömästi kokouksessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

## § 120

### **Oksanen Matti, lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle suunnittelutarveratkaisusta ja poikkeamispäätöksestä tehdystä valituksesta**

TUUDno-2017-198

#### Liitteet

- 1 Karttaliite\_HHO\_lausuntoon.pdf
  - 2 Valitus 24.7.2017.pdf
- Verkojulkisuus rajoitettu

Naapurikiinteistön 858-413-1-395 omistajat ovat valittaneet Helsingin hallinto-oikeudelle Tuusulan kunnan kuntakehityslautakunnan 20.6.2017 § 100 tekemästä oikaisuvaatimuspäätöksestä, jolla kuntakehityslautakunta päätti pysyttää kaavoituspäällikön 26.4.2017 tekemän myönteisen suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen nro 30/2017, ja hylätä kiinteistön 858-413-1-395 omistajien oikaisuvaatimuksen perusteettomana.

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös koski omakotitalon (1 asunto, 2 krs. 194 k-m<sup>2</sup>), varastorakennuksen (1 krs, 206 k-m<sup>2</sup>) sekä varasto/autokatos (1 krs, 10 k-m<sup>2</sup>+ 40 k-m<sup>2</sup>) rakentamista Tuusulan kunnan Rusutjärven kylässä sijaitsevasta Sorsan tilasta RN:o 1:402 erotettavalle 2 hehtaarin suuruiselle määrälalle. Nelipalstaisen tilan koko pinta-ala on n. 51 hehtaaria.

Helsingin hallinto oikeus pyytää 7.8.2017 saapuneella lähetteellä Tuusulan kuntakehityslautakuntaa antamaan valituksen johdosta lausunnon ja liittämään asiakirjoihin kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat. Asiakirjat on palautettava Helsingin hallinto-oikeudelle 20.9.2

## **VALITUS**

### **Valittajat**

Kiinteistön Kukkala, 858-413-1-395, omistajat

### **Valittajan vaatimus**

1. Rakennuspaikan tulee sijaita osayleiskaavan osoittamalla alueella.
2. Autohallille myönnetty rakennusoikeus tulee olla kaavamääräysten mukainen, kiinteistön käyttötarkoitus tulee olla omakotitaloasuminen ja kunnan tulee käyttötarkoitusta valvoa.
3. Koko lupa- ja rakennushanke on palautettava uudelleen valmisteluun alusta alkaen, siten että kiinteistön käyttötarkoitus, rakennusympäristön olosuhteet tulevat harhauttamatta naapureiden ja lausuntoa antaneiden viranomaisten tietoon.

### **Valituksen perustelut ja keskeinen sisältö**

#### **1. Poikkeuslupa-alue on osayleiskaavan vastaisella alueella**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Myönnetty lupa sijoittuu MT-1 alueelle, vaikka lähellä on jo valmiiksi vakituudessa asuinkäytössä oleva AT-1 alue. Myönnetty lupa on myös kantatilaan kuuluviin alueisiin nähden väärällä mitoitusvyöhykkeellä.

Monipalstainen tila sijaitsee osayleiskaavan osoittamalla mitoitusvyöhykkeillä 1 ja 2. Rakennuspaikka sijaitsee väärällä mitoitusvyöhykkeellä, kokonaan 2-mitoitusalueella. Poikkeuslupapäätöksellä ei voida osoittaa rakennuspaikkaa kaavamääräysten vastaisesti. Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu vaarantuu.

Valituksen alainen, myönnetty rakennuspaikka on keskellä loma-asumiseen tarkoitettua aluetta, erillään muusta alueella olevasta vakituudesta rakentamisesta, eikä sovellu alueelle.

Kunnan tekemät aikaisemmat päätökset rakentamisesta maisemapellolle ovat ristiriidassa valituksen alaisen päätöksen perusteluihin nähden. Kunta on aiemmissa päätöksissä (2005 ja 2012) katsonut rakentamisen soveltuvan pelloille, jotka ovat AT-1 aluetta.

Hakijalle on osoitettu osayleiskaavassa rakentamismahdollisuus Rusutjärven koulun taakse, AT-1 alueelle, joka on viljelykäytössä olevaa peltoa sekä kulttuurihistoriallisesti arvokasta maisemakokonaisuutta (sr-m), joka tulee säilyttää.

Maakuntamuseon kanssa 19.6.2017 käydyssä puhelinkeskustelussa lausunnon antaja totesi, että suhtautuminen hankkeeseen olisi ollut nykyisestä lausunnosta eriävä. Valittaja kertoi valituskirjelmän mukaan museolle, että kiinteistö on pääosin hakkuualueella ja maansiirtourakoitsijan olevan hakijana.

Hankealue on avohakattu muutama vuosi sitten, eikä siten sijaitse maisemallisesti paremmassa paikassa.

Alueelle rakennettu kunnallistekniikka tukee ja vahvistaa Kiventaka-suunnitelmaa, vaikka se ei ole edennyt poliittisessa päätöksenteossa.

## **2. Annetut rakennusoikeudet ylittävät kunnan omat määräykset ja vaarantavat maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun**

Poikkeuslupa ylittää rakennusjärjestyksessä säädetyn talousrakennusten enimmäiskerrosalan 60 %:lla ja pohjan alan 67 %:lla. Huomattavaa poikkeamista on perusteltu rakennuspaikan sijoittumisella metsäalueelle, joka on todellisuudessa kesämökkialue ja avohakkuualueen pääty.

Kerrosalan ylitystä ei voi perustella meneillään olevalla kunnan rakennusjärjestyksen uudistuksella.

Kunta ei myöskään voi perustella rakennusoikeuden ylitystä aiemmilla, kaavamääräysten vastaisilla päätöksillä, joissa rakennusoikeus on ylitetty. Kaavamääräyksillä ei ole merkitystä, jos kunta toistuvasti ne itse poikkeusluvilla ylittää. Määräysten vastainen hyvin iso enimmäiskerrosalan ylitys on kestämättömästi perusteltu, vastoin kunnan omia rakennusmääräyksiä ja vaarantaa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun.

## **3. Hakemusta on oleellisilta osin muutettu naapurinkuulemisen jälkeen, naapureita on harhautettu, uusia naapurinkuulemisia ei ole pidetty**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Tieliittymää on muutettu ja osin toteutettu 19.10.2016 pidetyn naapurin kuulemisen jälkeen. Tuolloin hakija antoi selkeästi ymmärtää, että tie tulevalle tontille kulkee nykyisen tien suuntaisesti ja kääntyy hakemuksen kohteena olevalle kiinteistölle jotakuinkin suunnitellun kiinteistön keskeltä. Tielinjaus on naapurikiinteistön omistajina erittäin olennainen asia (valituskirjelmän liitteessä kuva).

Asuinrakennus on muutettu 1½-kerroksisesta 2-kerroksiseksi. Alueella ei ole yhtään 2-kerroksista rakennusta. Näin olennainen muutos edellyttää uutta naapurin kuulemistä.

Hakemusta on muutettu päätöksen antopäivänä 26.4.2017. On vastoin hyvää hallinto- ja päätöksentekotapaa antaa päätöksiä hakemuksen muutospäivänä ilman huolellista harkintaa ja päätöksen perustelua.

Hankkeen laajuutta ei ole kerrottu naapurinkuulemisessa ja käyttötarkoitusta on kuvattu epämääräisesti. Toimenpiteisiin on ryhdytty jo ennen lupien saamista.

#### **4. Lupa on myönnetty alueelle sopimattomalle rakennukselle ja sen käyttötarkoitus on peitetty**

Hakija hakee omissa perusteluissaan lupaa 200 neliön autohallille (Museoliitolle esitetty elementtihallia). Minkäänlainen autohalli ei kooltaan ja mitoitukseltaan alueelle sovellu, eikä kuulu normaaliin omakotiasumiseen. Hakija perustelee hakemustaan hallille kestävämmillä ja näennäisillä perusteluilla: useita autoja, traktori, mönkijöitä, päältä ajettava ruohonleikkuri, metsätöylaitteita jne. Normaali autotalli riittää, mikäli on useita autoja.

Kyseessä on piiloteltu hakemuksessa mainitun hallin käyttötarkoitus ja pelkona on, että hallia tullaan massiivisuutensa takia käyttämään muuhun kuin normaaliin henkilöautojen säilytykseen. Pelkona on, että maansiirtourakoitsija tulee käyttämään suunniteltua autohallia ja kiinteistön aluetta liiketoimintaansa, raskaan kaluston säilyttämiseen ja huoltoon.

Hakemuksessa kuvattuun, rakennusmääräyksen huomattavasti rakennusalaltaan ylittävään elementtihalliin ei tule antaa lupaa. Sitä ei voi käytännössä puuttomalla tontilla mitenkään maisemoida, sen sijoittelu on suoraan naapurikiinteistöjen edessä eikä kunta käytännössä voi edellytettyä maisemointia valvoa tai sen noudattamatta jättämistä sanktioita.

---

#### **Tuusulan kunnan kuntakehityslautakunnan lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle**

Valituksessa esitetyt perustelut ovat pääosin samoja kuin oikaisuvaatimuksessa esitetyt perustelut. Rakentamisen edellytyksiä arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslain 137 ja 171 §:n nojalla.

#### **Lähtökohdat**

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa maakuntakaavassa hankealue on valkoista aluetta.

Tuusulan kunnan rakennusjärjestyksen mukaan kaikki asemakaavoittamattomat alueet ovat maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta (luku VI).

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Oikeusvaikutteisessa Nahkela-Siippoo-Rusutjärvi osayleiskaavassa hankealue sijaitsee osittain pientaajama-alueella (AT-6), jolla sallitaan vapaa-ajan asuntojen rakentaminen. Rakennettaessa vapaa-ajan asunto tai vapaa-ajan asuntoa laajennettaessa asunnon kerrosala/rakennuspaikka saa olla enintään 80 m<sup>2</sup>. Vakituiseen asumiseen tarkoitettun asuinrakennuksen saa rakentaa tilalle, jonka pinta-ala on vähintään 5000 m<sup>2</sup>.

Määräalasta eteläosa on maa- ja metsätalousaluetta (MT-1), jolla sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä asuinrakentaminen. Mitoituksen mukainen uusien muodostettavien rakennuspaikkojen enimmäismäärä tiloittain lasketaan §1 esitettyjen perusteiden mukaan. Mitoituksen osoittamien uusien muodostettavien rakennuspaikkojen pinta-ala on oltava vähintään 5 000 m<sup>2</sup>. Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset §1 - §10. Suosituksena on, että pelloille rakentamista tulisi välttää muutoin kuin olemassa olevien rakennusten tai tilakeskusten yhteyteen.

Hankealue sijaitsee myös kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla maisemakokonaisuudella (sr-m), joka tulee säilyttää. Kulttuurihistoriallisesti arvokas maisemakokonaisuus sisältää viljelyalueen sekä yksittäisten rakennusten tai rakennusryhmien lisäksi maisemaa jäsentävän historiallisen kylätiestön, maiseman kannalta tärkeän vanhan puuston sekä muut kulttuurihistorialliset rakenteet. Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että rakennus sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu kyläkuvaan, olemassa oleviin tilakeskuksiin ja rakennuskantaan sekä ympäristöön. Alueella on voimassa RakL:n 124a §:n mukainen toimenimenpidekielto, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta tähän verrattavaa toimenpidettä.

Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatimisen yhteydessä on selvitetty kantatilakohtaisesti kunkin tilan rakentamismahdollisuus suhteessa muihin tiloihin. Kantatilan, jolla tarkoitetaan ajankohdan 1.7.1959 mukaista tilaa, rakennuspaikkojen enimmäismäärät määräytyvät osayleiskaavan 1 §:ssä esitetyn taulukon mukaan. Osayleiskaava on jaettu kahteen mitoitusvyöhykkeeseen I ja II sen mukaan, miten alue sijaitsee palveluihin nähden.

Hankealue sijaitsee sekä sekä I- että II-vyöhykkeellä.

Tilalle RN:o 1:294 osoitettiin osayleiskaavassa yksi (1) käytetty ja kolme (3) käyttämätöntä rakennusmahdollisuutta. Ensimmäinen käyttämätön rakennusmahdollisuus tilalta 1:294 siirrettiin vuonna 2005 tehdyllä suunnittelutarveratkaisulla tilalle 1:393 ja toinen vuonna 2012 tilalle 1:399. Tilan rakennusmahdollisuudet on aiemmillä suunnittelutarveratkaisulla siirretty Rusutjärven koulun viereisiltä pelloilta Sorsamäenkujan varrelle.

Tila 1:402 on muodostettu maanmittaustoimituksella 11.4.2017 yhdistämällä tilat 1:294, 1:370 ja 1:77. Tilalla 1:402 on yksi käyttämätön rakennusmahdollisuus jäljellä.

Hankealue sijaitsee Sorsamäenkujan rajaamassa pientaajamassa, Koivumäentieltä erkanevan Sorsaniitinkujan päässä. Oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa pientaajama on merkitty AT-6 alueeksi. Rakennuspaikan lähiympäristöön Sarsalanmäen alueelle on muodostunut pääosin 1950–1980-luvuilla vapaa-

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

ajanasuntoalue, jossa on myös muutamia vakituisia asuntoja. Kunnan vesijohto ja viemäri kulkee hankekiinteistön itäreunaa pitkin Ristikivenmäelle. Tilalta on Rusutjärven alakouluun n. 1 km ja Hyrylän palveluihin n. 6 km.

Rusutjärven eteläpuolelle on laadittu vuonna 2013 Kiventaka-yleissuunnitelma, jossa tilan alueelle on merkitty asuinrakentamista. Yleissuunnitelma ei kuitenkaan ole ollut poliittisessa käsittelyssä eikä siitä ole tehty päätöksiä. Kunnan kaavoitussuunnitelmassa ei ole osoitettu asemakaavahanketta alueelle. Myöskään valmisteilla olevan koko kunnan kattavan yleiskaavan mukaan asutus ei ole laajenemassa alueelle yleiskaavan tavoitevuoteen 2040 mennessä. Valtuuston päätöksen mukaan yleiskaava laaditaan siten, että asutuksen laajenemisen painopiste on Hyrylästä kohti Keravaa huomioiden Ristikydön taajaman reservialueena (Valt § 69 /13.5.2013).

Osayleiskaavan 5 §:ssä määrätään rakentamisen määrästä ja laadusta: Rakennuspaikalle sijoitettavien rakennusten yhteenlasketun kerrosala saa olla yhteensä enintään 400 k-m<sup>2</sup>, rakentamiseen ei kuitenkaan saa käyttää yli 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Tuusulan kunnan rakennusjärjestyksen kappaleessa 5.3.2 todetaan, että " Rakennuspaikalle saa rakentaa kokonaiskerrosalaan sisältyvänä asuinrakennukseen liittyviä erillisiä talousrakennuksia ja niiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m<sup>2</sup> ja yhteenlaskettu pohjan pinta-ala enintään 120 m<sup>2</sup>."

Hakemus koskee uuden 194 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen omakotitalon, 206 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen autotallin ja 10 k-m<sup>2</sup> + 40 m<sup>2</sup>:n suuruisen varasto/autokatoksen rakentamista samaan pihapiiriin. Talousrakennusten yhteenlaskettu pohja-ala on 256 m<sup>2</sup>. Ylitys talousrakennusten sallitusta kerrosalasta olisi 116 m<sup>2</sup> (116 %) ja pohja-alasta 136 m<sup>2</sup> (113 %).

Kiinteistö voidaan liittää alueella olevan vesihuollon piiriin. Hankealue ei sijaitse pohjavesialueella eikä Päijännetunnelin suojavyöhykkeellä.

### **Vastineet valituskirjeessä esitettyihin perusteluihin**

*Valituksen sivuilla 1–6 todetaan: mm., että rakennuspaikka sijaitsee kokonaan mitoitusvyöhykkeellä 2. Valituksessa todetaan rakennuspaikan sijaitsevan myös keskellä loma-asumisaluetta ja erillään muusta vakituiseen asumiseen tarkoitetuista alueista.*

Rakennuspaikka sijaitsee osin olemassa olevan pientaajaman eteläosassa ja mitoitusvyöhykkeellä 1 (Karttaote sivu 2) ja osin maa- ja metsätalousalueella. Pientaajamaan saa rakentaa vakituisen asunnon, mikäli rakennuspaikan koko ylittää 5000 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikka tukeutuu selkeästi olevaan taajamaan, teihin sekä kunnallistekniikkaan. Päätös on linjassa kunnan tekemien suunnittelutarveratkaisujen kanssa eikä laajenna hallitsemattomasti yhdyskuntarakennetta.

*Rakennusmahdollisuuden siirto ei ole linjassa kunnan aikaisempien suunnittelutarveratkaisujen kanssa, joissa rakentaminen on siirretty etelämpänä sijaitsevalle AT-1 alueelle tai MV-1 pellolle.*

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Osayleiskaavassa osoitettiin tilalle 1:307 yksi rakennusmahdollisuus. Tila lohkottiin kiinteistöksi 1:369 vuonna 2000 ja on nykyisin rakennuspaikka. Tiloille 1:384 ja 1:385 osoitetut rakennuspaikat siirrettiin tilalta 1:294 tilalle 1:307 jo osayleiskaavan mitoituksen laadinnan yhteydessä (Karttaote sivu 1).

Tilat 1:393 ja 1:399 on muodostettu tilalta 1:294 tilalle 1:307 tehdyillä suunnittelutarveratkaisuilla vuosina 2005 ja 2012.

Nyt tehty päätös on linjassa myös aiempien päätösten kanssa, sillä rakennusmahdollisuuden siirtoa Rusutjärven koulun AT-1 alueen pellolta MV-1 alueen pellolle perusteltiin vuoden 2005 suunnittelutarveratkaisussa sillä, että tilan 1:294 (nykyisin 1:402) arvokkaimmat viljelypellot sekä maisema-alueet Rusutjärven koulun vieressä säilyvät: *"Haettu rakentaminen toteuttaa oikeusvaikutteista osayleiskaavaa ja sen vahvistamisen yhteydessä tehtyä rakennusoikeuden siirtoa. Hakijan omistamalla muilla alueilla rakentaminen johtaisi väijäämättä viljelylle pellolle rakentamiseen (Kaavoituslautakunta 126/31.5.2005)."*

*Valituksessa ihmetellään, miksi hankkeesta on pyydetty Maakuntamuseon lausunto, kun aiemmissa hankkeissa ei näin ole toimittu. Valituksen tekijä kertoo myös keskustelleensa puhelimitse Maakuntamuseon lausunnon antajan kanssa kesäkuussa.*

Kaavoitus pyytää nykyisin kaikista uudiskohteista lausunnot Maakuntamuseolta, mikäli ne sijaitsevat arvokkailla maisema-alueilla. Kaavoituksen saaman kirjallisen lausunnon mukaan hanke on mahdollista toteuttaa alueella, kunhan kulttuurimaisema alueen arvot huomioidaan ja suojaavaa puustoa jätetään. Rakennuspaikalla on puustoa jäljellä eikä koko rakennuspaikkaa ole hakattu paljaaksi toisin kuin valituksessa sanotaan. Valittajan kiinteistön suuntaan alue on puuton ja loma-asuntopaikkaa suojaa tällä hetkellä vain heidän kuusiaitansa. Kaavoituspäällikön laatiman myönteisen ratkaisun ehtona on istutussuunnitelman laatiminen ja edellytys, että olevaa puustoa jätetään mahdollisuuksien mukaan jäljelle.

*Kiventaka-suunnitelman huomiotta jättäminen on kestävästi perusteltu.*

Valituksen alaisen hankkeen toteuttaminen ei kaavoituksen arvion mukaan ole esteenä alueen tulevalle suunnittelulle.

*Valituksen sivut 6-7: Myönnetyt rakennusoikeudet ylittävät kunnan omat määräykset. Päätöksessä on kestävästi perusteltu talousrakennuksen sallitun kerrosalan ylitys.*

Poikkeamiselle täytyy aina löytyä erityisiä syitä ja edellyttää tapauskohtaista harkintaa. Hankkeen rakennukset sijaitsevat etäällä naapureista, metsäisellä alueella. Päätöksessä edellytettiin erillisen istutussuunnitelman laatimista. Kunnassa on laadittu joitakin myönteisiä poikkeamispäätöksiä, joissa rakennusjärjestyksen määräysten mukainen talousrakennusten enimmäiskerrosala, 100 k-m<sup>2</sup>, on ylitetty. Kaavoituspäällikkö: 41/2015, 35/2015, 59/2014 ja 58/2016.

Tuusulan kunnan valmistelussa olevassa rakennusjärjestyksen luonnoksessa esitettiin suurempia enimmäiskerrosaloja talousrakennuksille. Lopullisesti asia ratkeaa vasta, kun rakennusjärjestys saa lainvoiman.

Osayleiskaavan 5 §:ssä määrätään rakennuspaikan enimmäiskerrosaloista. Kaavoituksen käytäntönä on ollut, ettei osayleiskaavamääräyksen mukaista 400 neliön enimmäiskerrosalaa rakennuspaikalla saa ylittää. Valituksen alaisessa päätöksessä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

rakentamisen kokonaismäärä on 354 k-m<sup>2</sup> ja pohjan ala 394 m<sup>2</sup>.  
Osayleiskaavamääräyksen mukainen enimmäiskerrosala ei ylity.

*Sivuilla 7-8 todetaan hakemusta muutetun oleellisesti naapurin kuulemisen jälkeen.*

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös on myönnetty 28.10.2016 päivitetyn asemapiirroksen mukaisesti: autotalli sijaitsee 30 metrin etäisyydellä oikaisuvaatimuksen tekijän kiinteistön rajasta ja asuinrakennus 75 metrin etäisyydellä. Päätöksessä edellytetään myös erillisen istutussuunnitelman laatimista. Osa rakennuspaikan puustosta on mahdollista säilyttää.

Asemapiirroksen ensimmäisessä versiossa rakennuspaikalle oli esitetty liittymät sekä Sorsapellonkujalta sekä Sorsaniitynkujalta. Kaavoitus edellytti asemapiirroksessa tarkennettavan, kumpaa tieliittymää rakennuspaikalle käytetään. Päivitetystä versiossa tieliittymä kaartuu loivasti lounaaseen Sorsaniityntien päästä ja suunnilleen puolivälistä kiinteistöä, kuten naapurikin toteaa ymmärtäneen. Tuusulan kunnan rakennusvalvonta valvoo asemapiirroksen sekä rakennuspaikalle edellytettävän istutussuunnitelman toteuttamista, mikäli hanke etenee rakennuslupavaiheeseen.

Kaksikerroksinen asunto ei tässä tapauksessa edellytä uutta kuulemistä, sillä asuinrakennus sijaitsee huomattavan etäällä naapureista ja rakennuspaikalla on puustoa. Lisäksi päätöksessä on edellytetty erillisen istutussuunnitelman laatimista rakennuslupavaiheessa.

*Lupa myönnetty alueelle sopimattomalle rakennukselle ja sen käyttötarkoitus on peitetty (sivut 8-9)*

Maakuntamuseon virallisen lausunnon ja kaavoituksen käsityksen mukaan autotalli on maisemoitavissa ja pintamateriaaleilla sovitettavissa alueelle. Päätös on myönnetty haettua huomattavasti pienemmälle autotallille. Päätöksessä edellytetään lisäksi erillisen istutussuunnitelman laatimista, osa rakennuspaikan puustosta on mahdollista säilyttää. Lupapäätöksessä edellytetään myös lausuntopyyntöä rakennuslupavaiheessa.

### **Kuntakehityslautakunnan lausunnon perustelut**

Kuntakehityslautakunta katsoo edellä esitetyn perusteella, ettei valituksessa ole tuotu esiin mitään uutta, mikä antaisi aiheen muuttaa Tuusulan kunnan kaavoituspäällikön 26.4.2017 tekemää myönteistä suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä nro 30/2017.

Kuntakehityslautakunta uudistaa kaavoituspäällikön perustelut ja toteaa seuraavaa:

Valitus tulee hylätä perusteettomana. Rakentaminen on oikeusvaikutteisen osayleiskaavan määräysten ja mitoituksen mukaista. Hanke tukeutuu olemassa olevaan kyläalueeseen ja tiestöön, rakennukset on liitettävissä kunnan vesihuoltoon ja alakoulu sijaitsee lähellä.

Rakennusmahdollisuuden siirtoa AT-1 alueella olevalta viljelypellolta puoltaa kunnan tavoite säilyttää pellot viljelykäytössä ja avoimina maisema-alueina.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Poikkeamiselle talousrakennusten enimmäiskerrosalasta on olemassa erityisiä syitä. Rakennuspaikka on suuri ja rakennusten etäisyys naapureihin riittävä. Rakennukset on istutuksin ja tyyliltään soviteltavissa ympäristöön. Rakentamisen määrä ei ole ristiriidassa osayleiskaavamääräyksen kanssa.

Rakentaminen ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 137 § ja 171 § tarkoittamaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta. Rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Rakentaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

MRL 16 §, MRL 137 §, MRL 171 §, Rakj 4.3.2  
KklJS 5.4 §, KklJS 5.5 §.

Helsingin hallinto-oikeuden lähettämät valitusasiakirjat liitteineen ovat esillä kuntakehityslautakunnan kokouksessa 13.9.2017.

Lisätiedot: kavasuunnittelija Katja Gräsbeck puh. 040 314 3064.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Asko Honkanen

Kuntakehityslautakunta päättää

- antaa Helsingin hallinto-oikeudelle edellä perusteluosassa esitetyn lausunnon
- todeta, että Janne Pärnasen ja Olga Komulaisen valitus tulee hylätä kokonaan perusteettomana
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

### **Tiedoksi**

Matti Oksanen, Janne Pärnanen ja Olga Komulainen, Helsingin hallinto-oikeus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 121

### **Kaavoitussuunnitelma 2018-2022**

TUUDno-2017-678

#### Liitteet

1 Kaavoitussuunnitelma 2018-2022 kartat.pdf

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

Tavoitteena on huolehtia siitä, että MAL-aiesopimuksen tavoitteiden ja kunnanvaltuuston hyväksymän vuotuisen asunto-ohjelman lisäksi kaavoitetaan riittävästi tonttivarantoa tulevaa käyttöä varten. Valtuusto on linjannut, että tavoitteena on kerryttää tonttivarantoa siten, että se vastaa vähintään viiden vuoden tarvetta. Tuusulan yleiskaava 2040:n ehdotus on valmistumassa suunnittelukauden alkupuolella. Ehdotuksen valmistelun yhteydessä on varmistunut, että aiempien vuosien kaavoitussuunnitelmissa ollut hankemäärä on tarpeeseen nähden ylimitoitettu. Uuden kaavoitussuunnitelman hankemäärä on pienempi. Hankkeiden lukumäärää vähentämällä voidaan keskittää resurssit kunnan kannalta tärkeimpiin hankkeisiin.

Vuosien 2018–2022 kaavoitussuunnitelma on liitteenä. Kaavoitussuunnitelmassa on edellisten vuosien tavoin yleiskaavoitushankkeita, yleissuunnitelmia sekä asemakaavahankkeita, jotka on priorisoitu kolmeen eri luokkaan hankkeiden kiireellisyyden ja oletetun etenemisjärjestyksen mukaisesti.

#### **Yleiskaava ja yleissuunnitelmat**

Suunnittelukauden alussa on tavoitteena saada yleiskaava 2040 hyväksyttyä. Tämän jälkeen tehtävien linjausten mukaisesti varaudutaan osayleiskaavojen laadintaan. Toistaiseksi tarpeellisimpana osayleiskaavan päivityksenä pidetään Koillis-Hyrylän osayleiskaavan laadintaa. Koillis-Hyrylän osayleiskaavan laatiminen on tarpeen suunnittelukauden aikana, jotta tämän jälkeen alueelle voidaan asemakaavoittaa aiotusti pientaloalueita päätetyin tavoittein mm. liikenneverkkoon ja aluetehokkuuteen liittyen. Ristikydön yleissuunnittelu etenee diplomityönä. Suunnitelmaa laaditaan naapurikuntien ja viranomaisstahojen kanssa. Hyrylän keskustan yleissuunnitelma saataneen hyväksyttyä vuoden 2017 aikana. Tuomala II - osayleiskaavan on hyväksytty, mutta hyväksymispäätöksestä on valitettu hallinto-oikeuteen.

#### **Asemakaavahankkeet**

Asunto- ja asuinalueiden osalta pyritään tarjoamaan monipuolisesti vaihtoehtoja. Tarkoituksena on valikoida hankkeet, joiden myötä saadaan kaikkiin taajamiin tonttivarantoa eri tarpeisiin: asuinrakentamisen tontteja, keskustojen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

kehittämishankkeita, työpaikkatontteja ja vetovoimahankkeita. Yleiskaavatyön myötä on selvitetty talotyypijakaumia ja tähänkin perustuen kaavoitussuunnitelman hankkeita on jaoteltu eri prioriteetteihin. Asemakaavahankkeet on priorisoitu painottaen

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

Liitteenä olevassa kaavoitussuunnitelmassa prioriteetilla 1 olevat ovat kärkihankkeita. Prioriteettien 2 ja 3 hankkeita edistetään kärkihankkeiden valmistelun jälkeen. On todennäköistä, että tulee tehtäväksi erityisesti kaavamuuoksia suunnittelukauden aikana sekä johtuen ajankohtaisista rakentamishankkeista että kunnan velvollisuudesta pitää kaavat ajan tasalla. Hankkeiden käynnistyessä päätetään erikseen, minkälaisella prioriteetilla näitä edistetään.

### **Tonttivaranto ja asemakaavahankkeiden rakentamispotentialin arviointi**

Asuinalueille sijoittuva oleva yhtiömuotoisten tonttien varanto riittää pitkälle tulevaisuuteen jo nyt kaikissa taajamissa lähivuosien tarpeisiin. Sen sijaan keskustojen kehittäminen on tarpeen vetovoiman kasvattamiseksi kaikissa taajamissa, eikä tähän ole vielä syntynyt riittävästi kaavallisia mahdollisuuksia. Kellokosken keskustaa kehittävä asemakaavan muutos on valmistumassa vuoden 2017 lopulla. Jokelassa asemakaavoja on lainvoimaisena asuinkerrostalorakentamista varten, mutta hankkeiden osalta on vielä haasteita – yhden hankkeen toteuttamiseksi asemakaavan muutos Keskustien varrella on tarpeen. Hyrylän keskustan kehittämiseksi on vireillä kolme hyvin edennyttä hanketta, joiden toteuttamiseksi asemakaavojen muuttaminen on tarpeen.

Omakotitonttien osalta ensisijaisen tärkeää on saada oleva ja lähivuosiksi hyvin riittävä varanto Hyrylässä luovutuskuntoon ja lisättyä Kellokoskella varantoa pikaisesti. Jokelassa omakotitonttivarantoa on Peltokaaren ja Kartano I -alueilla.

Työpaikkarakentamista on suunniteltu kaikkiin oleviin taajamiin sekä Kehä IV:n varteen. Jokelan työpaikka-alue laajenee Vallun lainvoimaisen asemakaavan myötä länteen. Varanto riittänee hyvin suunnittelukaudelle. Kellokosken Rajalinnan työpaikka-alueella päästään laajentamaan jo lainvoiman saaneen kaavan myötä Kellokoskella varantoa toivottavasti tarvitaan lisää suunnittelukauden lopussa.

Etelä-Tuusula on työpaikkarakentamisen kannalta ensisijaisen tärkeä kysynnästä johtuen. Sekä Kehä IV:n varteen kehittyvät työpaikka-alueet että Tuusulan itäväylän varteen työpaikka-alueiden laajentaminen ovat tärkeimmät hankkeet ja vastaavat hyvin kysyntään. FOCUS-alueella on painoarvoa jopa pääkaupunkiseudun työpaikka-alueiden joukossa. Kolmantena, pienempänä, työpaikka-alueen hankkeena viedään eteenpäin Kelatien työpaikka-alueen laajennusta. Näiden suurien kaavojen ohella on valmiuksia tehdä pieniä määriä pienehköjä asemakaavan muutoksia. Pienten hankkeiden edistäminen ei saa hidastaa merkittävämpien kaavojen laadintaa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Keskustojen palvelurakentamista mahdollistavien kaavojen myötä kaupallisen rakentamisen tarpeeseen vastataan. Keskustojen kehittäminen on pitkälti hankekaavoittamista, mistä johtuen päästäneen laatimaan asemakaavamuutoksia suunnittelukauden aikana myös lueteltujen hankkeiden lisäksi. Kaupallisen verkon kehittämishankkeet tulevat usein vireille toimijan ja maanomistajan aloitteesta.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Asko Honkanen

Kuntakehityslautakunta hyväksyy ja päättää ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi kaavoitussuunnitelman vuosille 2018–2022.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Kärkihankkeisiin lisättiin Puustellinmetsä k5709 ja Kehä IV:n FOCUS -oyk:n mukainen liikennealue.

Jussi Salonen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.

Jari Anttalainen saapui kokoukseen ja varajäsen Toni Luode poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.

### **Tiedoksi**

Kunnanhallitus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 122

### Osavuosisikatsaus II 2017, kuntakehityslautakunta

TUUDno-2017-699

#### Liitteet

- 1 KKL Lautakunta OVK II 2017.pdf
  - 2 KKL OVK II 2017 olennaiset tapahtumat.pdf
  - 3 KKL OVK II Tulosityksiköt.pdf
  - 4 Arvioidut maanmyyntitulot 2017.pdf
  - 5 Kaavoituksen työohjelman seuranta OVK II.pdf
- Verkkajulkisuus rajoitettu

Toisessa osavuosisikatsauksessa raportoidaan vuoden 2017 tavoitteiden toteutumisesta elokuun loppuun mennessä, olennaisista tapahtumista, suurimmista poikkeamista sekä arvioidaan tulevaa kehitystä.

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

Kuntakehityslautakunnan alaiset tulosalueet ja -yksiköt ovat (tulosalue on esitetty lihavoituna).

#### Kuntakehitys

- Elinkeinopalvelut
- Hyrylän keskusta
- Rykmentinpuisto
- Focus

#### Kuntasuunnittelu

- Kaavoitus
- Maankäyttö
- Paikkatieto

#### Hallinto- ja asiakaspalvelu

#### Rakennusvalvonta

#### KÄYTTÖTALOUS ajalla 1.1. - 31.8.2017

Vuoden 2017 talousarviossa on kuntakehityslautakunnan toimintatuotoiksi (ilman maanmyynnin käyttöomaisuuden myyntivoittoja) vahvistettu 1 955 000 euroa. Toimintakuluihin on vuodelle 2017 varattu 5 937 144 euroa, jolloin toimintakate on - 3 982 144 euroa.

Toimintatuotoista on toteutunut 1 018 639 euroa (52,1 %). Maankäytön sopimuskorvaukset 600 000 euroa tuloutetaan vasta loppuvuoden 2017 aikana. Toimintakuluista on toteutunut 3 517 723 euroa (59,2 %).

Maanmyynnin tuloiksi on vuoden 2017 talousarviossa budjetoitu 10,9 M€. Tehdyn arvion mukaan kertyy vuoden 2017 aikana maanmyyntituloja 8,5 M€, mikä johtuu pääosin Puustellinmetsän myynnin siirtymisestä vuodelle 2018.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Muiden kuin maanmyynnin tuottojen tai toimintakulujen osalta ei esitetä muutoksia.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Marko Härkönen

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan II osavuosisikatsauksen seurannan tulosityksikkötasolla
- hyväksyä kaavoituksen työohjelman seurannan
- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan II osavuosisikatsauksen.

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

### **Tiedoksi**

Kunnanhallitus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Kunnanhallitus, § 348, 14.08.2017**  
**Kuntakehityslautakunta, § 123, 13.09.2017**

**§ 123**  
**Talousarvio 2018, kuntakehityslautakunta**

TUUDno-2017-535

**Kunnanhallitus, 14.08.2017, § 348**

**Toimintaympäristön kehitys**

Vuoden 2017 talousarviokehityksen lähtökohtana on Suomen talouden vauhdittunut kasvu sekä julkisen talouden velkaantumisen jatkuminen. Valtiovarainministeriö (VM) ennustaa Suomen talouden kasvun hieman hidastuvan jääden 1,6 %:iin. Verotuksen kiristyminen ja inflaation nopeutuminen laskevat palkansaajien ostovoimaa. Työllisyys jatkaa kohenemistaan, mutta työttömyysaste laskee hitaasti. Työttömyysasteen asettuvan ennustetaan alenevan 8,1 prosenttiin.

Sote- ja maakuntauudistuksen myötä kuntien järjestämisvastuulla olevat tehtävät vähentyvät noin puolella. Kunnan palvelutuotanto ja käyttötalous painottuvat uudistuksen jälkeen entistä vahvemmin varhaiskasvatukseen, esi- ja perusopetukseen sekä kulttuurin, liikunnan ja nuorisotyön toimialoille.

Kunnat ja kuntayhtymät ovat viime vuosina tehostaneet toimintaansa ja hillinneet toimintamenojen kasvua. Toimintamenojen kasvun arvioidaan jatkuvan maltillisena myös lähivuodet. Sote- ja maakuntauudistus pienentää kuntatalouden menopaineita, kun kuntataloudesta poistuu sosiaali- ja terveydenhuollon kustannukset, jotka ovat olleet kasvupaineiltaan suurin kuntatalouden menoerä. Kuntien yksikkökustannukset saattavat kuitenkin nousta, jos kunnat eivät kykene sopeuttamaan esimerkiksi hallintokustannuksia yhtä paljon kuin toimintaa siirtyy maakunnille.

Investointimenoja kasvattavat kasvukeskusten rakennushankkeet, korjausinvestoinnit sekä vilkas sairaalarakentaminen. Kuntatalouteen kohdistuvista sopeutustoimista huolimatta kuntatalouden lainanottotarvetta heijastava toiminnan ja investointien rahavirta on siksi lähivuosina negatiivinen. Kuntien suhteellinen velkaantuneisuus kasvaa, sillä samaan aikaan kun kuntatalouden tulot likimain puolittuvat, vain pieni osa veloista siirtyy maakuntiin.

Kuntien palkkakustannusten arvioidaan kasvavat maltillisesti lähivuosina. Tänä vuonna sopimuskorotusten ja viime vuoden palkkaperinnön kustannusvaikutuksen arvioidaan oleva keskimäärin noin 1,0 prosenttia.

**Talousarviokehys**

Tuusulan kunnan vuoden 2018 talousarviokehityksen pohjana ovat 2016 tilinpäätös, osavuosikatsaus 1/2017, Kuntaliiton vero- ja valtionosuusennusteet sekä kunnan toimialojen ennakoimat tulo- ja menolisäykset, tuottavuustoimet ja kehittämisprojektit.

Käyttöomaisuuden myyntivoittojen arvioidaan nousevan 10,5 milj. euroon, kasvua 2017 talousarviosta 0,4 milj. euroa. Muiden toimintatuottojen ennakoitaan supistuvan

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

2,0 milj. euroa lähinnä työterveyshuollon yhtiöittämisen sekä toimeentulotuen valtionosuuden ja takaisinperinnän maksujen loppumisen vuoksi (perustoimeentulon rahoituksen siirto Kelalle).

Toimintamenojen kasvuksi vuodelle 2018 (kunta ilman vesihuoltoliikelaitosta) esitetään talousarviokehyksessä 1,04 % talousarvioon 2017 nähden (0,64 % OVK1 2017). Kunnan toimintamenojen kasvupainetta vähentävät työterveyshuollon yhtiöittäminen (vaikutus 0,9 milj. euroa), toimeentulotuen vähennys (vaikutus 0,4 milj. euroa). Ulkoisten käyttötalousmenojen kasvuksi vuodelle 2018 esitetään kehyksessä 0,89 % talousarvioon 2017 (0,44 % OVK1 2017 nähden).

Toimialojen talousarviokehysten 2018 mukainen käyttötalousmenojen kokonaiskasvu jakaantuu liitteenä olevan kehyslaskelman mukaan seuraavasti:

Yleisjohto- ja konsernipalvelut	0,31 %
Sosiaali- ja terveystoimi	- 2,63 %
Kasvatus- ja sivistystoimi	2,62 %
Kuntakehitys ja tekninen toimi	13,91 %

Toimialojen toimintamenojen kasvut eivät ole vertailukelpoisia ehdotettujen toimialojen välisten määrärahasiirtojen vuoksi, kun kuntaan jäävät palvelut siirretään mahdollisuuksien mukaan 1.1.2018 alkaen pois sosiaali- ja terveystoimialalta. Sote- ja aluehallintoalueuudistuksesta ja uudistukseen liittyvien rahoitusratkaisujen vaikutukset täsmentyvät edelleen. Sote- ja maakuntauudistuksen aiheuttamat muutokset otetaan huomioon budjetointiprosessin aikana.

Vesihuoltoliikelaitoksen tulee omassa talousarviovalmistelussaan noudattaa kunnan tiukan talouden periaatetta. Vesihuollon toimintamenoja kasvattaa käyntiin lähteneiden isojen aluekehityshankkeiden suunnittelu ja toteutus. Kunnan talouden suunnittelun lähtökohtana on, että vesihuoltoliikelaitoksen käyttötalousmenojen kokonaiskasvu on vuonna 2018 enintään -0,17 %.

Kehyslaskelman lähtökohtana on ansiotuloveroprosentti 19,50 %:a sekä nykyiset kiinteistöveroprosentit. Kuntaliiton ennusteen mukaan Tuusulan verotulojen arvioidaan kasvavan vuonna 2018 4,1 milj. euroa (2,4 %) vuoteen 2017 nähden. Valtionosuuksien ennakoidaan alenevan 0,4 milj. euroa. Talousarvion verotulot sekä valtionosuudet on arvioitu yhteisöverokertymää lukuun ottamatta Kuntaliiton ennusteen mukaisiksi vuoden 2018 osalta. Yhteisöveroja arvioidaan kertyvän 0,5 milj. euroa Kuntaliiton ennustetta enemmän. Kuntaliiton ennusteesta poiketen yhteisöveron osalta kasvuprosenttina on käytetty vuodesta 2019 alkaen 5 % ja kiinteistövero osalta 2 %.

Seuraavassa taulukossa on esitetty kiinteistöveroprosenttien osalta lain sallima vaihteluväli ja kunnassa noudatettavat veroprosentit.

	Lain sallima vaihteluväli	Tuusulan nykyinen vero-
	%	%
Yleinen kiinteistövero	0,93-1,80	0,93
Vakituinen asuinrakennus	0,41-0,90	0,41



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Muu asuinrakennus	0,93-1,80	0,93
Rakentamaton rakennuspaikka	3,93-4,00	4,00
Yleishyödyllinen yhteisö	0,00-1,55	0,65

Rahoituslaskelman 2018 lähtökohtana ovat noin 41,3 milj. euron investoinnit (kunta + vesihuoltoliikelaitos), ja myöhemminä taloussuunnitelmavuosina investointien taso olisi keskimäärin yli 30 milj. euroa. Tulevien investointien mittakaavaan vaikuttaa olennaisesti suurten kehityshankkeiden (kuten Rykmentinpuisto, Monio) aikataulu ja toteutustapa.

Tulorahoituksen riittämättömyydestä johtuen kunnan korollisten velkojen kasvu säilyy nopeana. Kehyslaskelmassa toiminnan ja investointien rahavirta vuonna 2017 on noin 23 milj. euroa negatiivinen.

Vuoden 2018 talousarvion keskeisenä tavoitteena on edelleen edistää kunnan käyttötalouden tervehtymistä, toiminnan ja toimintatapojen uudistamista sekä hidastaa velkaantumista. Tavoitteena on myös parantaa kunnan tulonmuodostusta vauhdittamalla kunnan elinvoiman kehittymistä. Lähtökohtana on, että henkilöstömäärän kasvu pidetään minimissään kunnan varautuessa sote- ja maakuntauudistukseen. Asiakasmäärien aiheuttaman kustannuspaineen kasvuun pyritään edelleen vastaamaan kevyemmällä ja ennaltaehkäisyyn painottuvilla palveluilla.

Taloussuunnitelman mukaan Tuusulan kunnan tulos painuu vuonna 2018 noin 1 milj. euroa alijäämäiseksi. Taloussuunnitelmavuosina tulos kääntyisi kokonaisuutena lievästi ylijäämäiseksi. Kunnan tulevien vuosien investointitarpeita ja toteutustapoja arvioidaan budjetointiprosessin aikana kriittisesti. Tavoitteena on varmistaa kunnan velkaantumisen hidastaminen niin, että 150 milj. euron velkakattoa ei ylitetä vuonna 2021.

### Ehdotus

Esittelijä: Harri Lipasti

Kunnanhallitus päättää

- käynnistää vuoden 2018 talousarvion ja vuosien 2018 - 2022 taloussuunnitelman valmistelun liitteenä olevaan kehyslaskelmaan mukaisesti
- hyväksyä vuoden 2018 talousarvion ja vuosien 2018 - 2022 taloussuunnitelman laadintaohjeet.

### Päätös

Kunnanhallitus päätti

- käynnistää vuoden 2018 talousarvion ja vuosien 2018 - 2022 taloussuunnitelman valmistelun liitteenä olevaan kehyslaskelmaan mukaisesti
- hyväksyä vuoden 2018 talousarvion ja vuosien 2018 - 2022 taloussuunnitelman laadintaohjeet
- todeta, että käyttöomaisuuden myyntitulojen varmistamiseksi talousarvion tulee sisältää tarkennettu myyntisuunnitelma sekä myyntitulojen toteuttamisen vaatimat investoinnit ja resurssit.

Markku Vehmas oli asiantuntijana kokouksessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

---

## Kuntakehityslautakunta, 13.09.2017, § 123

### Liitteet

- 1 Kuntakehitys ja tekniikka tuloslaskelma TAE 2018.pdf  
Verkkojulkisuus rajoitettu
- 2 Kuntakehityksen ja tekniikan toimiala\_TAE 2018 KKL13.9.2017.pdf  
Verkkojulkisuus rajoitettu
- 3 KKL Tulosityksiköt 2018 13.9.2017.pdf  
Verkkojulkisuus rajoitettu
- 4 Asuntomessujen aluevalvoja13.9.2017.pdf  
Verkkojulkisuus rajoitettu
- 5 työllisyysasiamies13.9.2017.pdf  
Verkkojulkisuus rajoitettu

### TOIMINTATUOTOT JA - KULUT

#### Toimintatuotot

Kuntakehityksen ja tekniikan toimialan valmisteleman talousarvioesityksen toimintatuotot ovat 24 635 527 €, mikä ylittää annetun kehyksen 386 845 €. Toimintakulujen osalta on vastaava kehyksen ylitys.

Kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan tuloarvio on 1 615 000 €.

#### Toimintamenot

Kuntakehityksen ja tekniikan toimialan valmisteleman talousarvioesityksen toimintakulut ovat 27 797 618 €, mikä ylittää annetun kehyksen 386 845 €. Toimintatuottojen osalta on vastaava kehyksen ylitys.

Kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan menoarvio on 7 925 604 €.

Työllisyysasiamiehen määräaikaista tehtävää esitetään vakinaistettavaksi. Asuntomessujen määräaikaisen aluevalvojan tehtävää esitetään täytettäväksi.

#### Ehdotus

Esittelijä: Marko Härkönen

Kuntakehityslautakunta päättää

- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi kuntakehityslautakunnan ja sen alaisten tulosalueiden talousarvioesityksen vuodelle 2018 sekä taloussuunnitelman vuosille 2018 - 2022 liitteen mukaisesti
- hyväksyä kuntakehityslautakunnan alaisuudessa olevien tulosityksiköiden alustavat vuoden 2018 käyttösuunnitelmaesitykset, jotka tarkentuvat joulukuussa valtuuston budjettikäsittelyn jälkeen
- ehdottaa kunnanhallitukselle hyväksyttäväksi esitetyt työsuhdemuutokset.

#### Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Johanna Sipiläinen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 19.45.

**Tiedoksi**

Khall

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 124

### Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Kuntakehitysjohtaja

henkilöstöpäätös:

§7 Kalliokoski, Kaunisto, Hurme, Tiippana, Hiironen, Sjöroos: oman auton käyttöoikeus, 01.09.2017

muu päätös:

§17 Määräalan osto kiinteistöstä 858-417-13-106 Takala, Lepola, Jokela, 15.08.2017

§18 Hanka Jaana ja Viitanen Matti, myyntipäätöksen 14.6.2017 § 7 kumoaminen kiinteistöstä 858-1-8091-1 ja kiinteistön 858-1-8091-2 myynti Anttilanrannan asemakaava-alueelta, 18.08.2017

§19 Misukka, Luomala, Pentikäinen, määräalan osto kiinteistöstä 858-407-1-155, 01.09.2017

§20 Tamminen, määräalan osto kiinteistöstä 858-407-1-156, Lahela, 01.09.2017

§21 Sjöblom, määräalan osto kiinteistöstä 858-407-1-152, Lahela, 01.09.2017

§22 Tuusulan Kuusamankangas Asunto Oy, määräalan osto kiinteistöstä 858-407-1-154, Lahela, 01.09.2017

§23 Tuusulan Kuusamanketo Asunto Oy, määräalan osto kiinteistöstä 858-407-1-157, Lahela, 01.09.2017

§24 Tuusulan Kuokkamaa Asunto Oy, määräalan osto kiinteistöstä 858-407-1-153, Lahela, 01.09.2017

§25 Tuusulan Arskanrivi Asunto Oy , vaihtokirja, Lahela, 05.09.2017

§26 Hartikka Jyrki, omakotitontin 858-21-6431-8 vuokraaminen, Peltokaaren asemakaava-alue, Jokela, 01.09.2017

Maankäyttöpäällikkö

§7 Caruna Oy, sopimus voimajohtoalueen ennakkohaltuunotosta, 858-411-3-78 ja 858-411-3-97, 10.08.2017

§8 Katualueen haltuunotto- ja korvaussopimukset kiinteistöjen 858-407-1-25, 858-407-1-27 ja 858-407-1-132 osalta, Lahelantie, Lahela, Hyrylä, 21.08.2017

§9 Kettu Sirpa ja Jekki, vuokrasopimuksen irtisanomisen hyväksyminen, 21.08.2017

§11 Wirtgen Finland Oy, tontinosan myynti, 858-411-1-105 (M), Kulomäentien työpaikka-alue, 25.08.2017

§12 Hartela, maa-alueen vuokraus, 858-401-6-415, 25.08.2017

§13 Kallio Antti ja Honkanen Ilpo, maa-alueen käyttölupa kiinteistölle 858-417-15-52, Lepola, 29.08.2017

§14 Kiinteistöjen yhteisjärjestelysopimus, autopaikkoja koskevien liitteiden päivittäminen, kortteli 8500, Riihikallio, 01.09.2017

§15 Kiinteistö Oy Tuusulan Riihikoto, maa-alueen käyttölupa kiinteistölle 858-8-8500-12, Riihikallio, 01.09.2017

Paikkatietopäällikkö

§1 DNA OY, paikkatietoaineistojen käyttöoikeussopimus, 25.08.2017

### Ehdotus

Esittelijä: Marko Härkönen, kuntakehitysjohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

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

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## § 125

### Ilmoitusasiat

#### 1. TUUSULAN KUNTA

Kaavoituspäällikön päätös

Julkipanolista 1.9.2017 oheismateriaalina.

Tekninen lautakunta:

29.8.2017 § 107: Jäsenten valinta Tuusulanjärven ja -joen ranta-alueiden kehittämiprojektin ohjausryhmään

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Marko Härkönen, kuntakehitysjohtaja

Merkitään tiedoksi.

#### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**§ 126**

**Kokouksen päättäminen**

**Päätös**

Puheenjohtaja päätti kokoukseen klo 19.53.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**Muutoksenhakukielto**

§114, §115, §118, §119, §120, §121, §122, §123, §125

**Muutoksenhakukielto**

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



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## Oikaisuvaatimus

§116, §117, §124

### Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

### Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon, ei lueta määräaikaan.

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Jos oikaisuvaatimuksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, kirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen, ellei tämä ole asianajaja tai julkinen oikeusavustaja, on liitettävä oikaisuvaatimuskirjelmään valtakirja.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset oikaisuvaatimuksen tekijälle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava oikaisuvaatimuskirjelmä. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

### Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava Tuusulan kunnalle virka-aikana ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä käyttäen alla olevia yhteystietoja:

Tuusulan kunta, kuntakehityslautakunta

osoite: Kotorannankuja 10, PL 60, 04301 Tuusula

sähköposti: kirjaamo@tuusula.fi

puh. vaihde: 09 87 181

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä Tuusulan kunnan asiakaspalvelupisteeseen os. Autoasemankatu 2, 04300 Tuusula. Avoinna ma-to klo 8.00-15.00 ja pe klo 8.00-12.00.