

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Aika 08.04.2020, klo 17:00 - 17:52

Paikka Rykmentinpuiston ruokala

Käsitellyt asiat

- § 32 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 33 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 34 Kehitettävät kiinteistöt asemakaava ja asemakaavan muutos nro 3552, hyväksyminen**
- § 35 Kaavoituskatsaus 2020**
- § 36 Högberginhaaran jatke II, 3623**
- § 37 Päätösvallan siirtäminen määräaikaisesti elinvoimajohtajalle, tuen myöntäminen yksityisyrityksille**
- § 38 Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus**
- § 39 Ilmoitusasiat**
- § 40 Muut asiat**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Mika Mäki-Kuhna, puheenjohtaja
Liisa Sorri, etäyhteys, 1. varapuheenjohtaja
Jari Anttalainen, etäyhteys, poistui 17:51
Jari Raita, poistui 17:51
Johanna Sipiläinen, etäyhteys
Margita Winqvist, etäyhteys
Päivö Kuusisto, etäyhteys
Tiia Kaukolampi, etäyhteys
Ulla Palomäki, etäyhteys
Ulla Rosenqvist, etäyhteys
Vesa Lundberg, etäyhteys
Jukka Virtanen, etäyhteys, varajäsen

Muut saapuvilla olleet

Timo Havukunnas, lautakuntasihteeri, sihteeri
Jussi Salonen, etäyhteys, apulaispormestari
Aatos Kärki
Asko Honkanen, etäyhteys, kuntasuunnittelupäällikkö
Henna Lindström, etäyhteys, vs. kaavoituspäällikkö
Miika Salopelto, etäyhteys
Petri Juhola, yhdyskuntatekniikan päällikkö
Katja Gräsbeck, etäyhteys, kaavasuunnittelija
Jenni Aalto, etäyhteys, kaavasuunnittelija
Lauri Kopposela, etäyhteys, kaavasuunnittelija
Vilma Karjalainen, etäyhteys, kaavasuunnittelija

Poissa

Jorma Soini
Klaus Koivunen

Allekirjoitukset

Mika Mäki-Kuhna
Puheenjohtaja

Timo Havukunnas
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

15.04.2020

13.04.2020

Jari Raita

Johanna Sipiläinen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Julkaistu yleisessä tietoverkossa 16.04.2020

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 32

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

Ehdotus

Esittelijä: Mika Mäki-Kuhna

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Todettiin, että osa kokoukseen osallistujista oli paikalla Rykmentinpuiston ruokalan kokoustilassa, ja osa osallistui kokoukseen etäyhteyden välityksellä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 33

Pöytäkirjan tarkastus

Kahden pöytäkirjan tarkastajan valinta.

Ehdotus

Esittelijä: Mika Mäki-Kuhna

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Jari Raita ja Johanna Sipiläinen.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 20, 12.03.2019

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 25, 26.03.2019

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 26, 28.03.2019

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 32, 03.04.2019

Kuntakehityslautakunta, § 63, 08.05.2019

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 73, 22.08.2019

Kuntakehityslautakunta, § 135, 13.11.2019

Kunnanhallitus, § 471, 25.11.2019

Kuntakehityslautakunta, § 34, 08.04.2020

§ 34

Kehitettävät kiinteistöt asemakaava ja asemakaavan muutos nro 3552, hyväksyminen

TUUDno-2018-1559

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 12.03.2019, § 20

Valmistelijat / lisätiedot:

Kaavoitus on pyytänyt hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnalta lausuntoa Kehitettävät kiinteistöt asemaavasta ja asemakaavan muutoksesta 29.3.2019 mennessä.

Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä sekä tarkastella niiden tulevaa käyttötarkoitusta. Lisäksi kaavaan on otettu mukaan muutamia keskeisiä kiinteistöjä, joita kunta ei omista. Kohteita on seitsemän ja ne sijaitsevat eri puolilla kuntaa. Tarkoituksena on tutkia kiinteistöjen kehittämistä tapauskohtaisesti ja huomioida kunkin kohteen erityispiirteet ja -tarpeet. Kaavalla ratkaistaan arvokkaiden rakennusten suojelu.

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Hagman, kehittämisspäällikkö

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta

- merkitsee tiedoksi asian
- antaa lausunnon 3.4.2019 pidettävässä kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 26.03.2019, § 25

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Simons, sivistysjohtaja, tiina.simons@tuusula.fi

Markus Torvinen, vt. sivistysjohtaja, markus.torvinen@tuusula.fi

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kaavoitus on pyytänyt kasvatus- ja sivistyslautakunnalta lausuntoa Kehitettävät kiinteistöt asemaavasta ja asemakaavan muutoksesta/osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 29.3.2019 mennessä.

Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä sekä tarkastella niiden tulevaa käyttötarkoitusta. Lisäksi kaavaan on otettu mukaan muutamia keskeisiä kiinteistöjä, joita kunta ei omista. Kohteita on seitsemän ja ne sijaitsevat eri puolilla kuntaa. Tarkoituksena on tutkia kiinteistöjen kehittämistä tapauskohtaisesti ja huomioida kunkin kohteen erityispiirteet ja -tarpeet. Kaavalla ratkaistaan arvokkaiden rakennusten suojelu.

Kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausunto: Kasvatus- ja sivistyslautakunnalla ei ole huomautettavaa Kehitettävät kiinteistöt asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta /osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Ehdotus

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara tuulehmuvi

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää antaa esittelytekstissä olevan lausunnon Kehitettävät kiinteistöt asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta /osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 28.03.2019, § 26

Valmistelijat / lisätiedot:

Ulla Kinnunen, kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, ulla.kinnunen@tuusula.fi
Risto Kanerva, vapaa-aikapalveluiden päällikkö, risto.kanerva@tuusula.fi

Kaavoitus on pyytänyt kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalta lausuntoa Kehitettävät kiinteistöt asemaavasta ja asemakaavan muutoksesta 29.3.2019 mennessä.

Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä sekä tarkastella niiden tulevaa käyttötarkoitusta. Lisäksi kaavaan on otettu mukaan muutamia keskeisiä kiinteistöjä, joita kunta ei omista. Kohteita on seitsemän ja ne sijaitsevat eri puolilla kuntaa. Tarkoituksena on tutkia kiinteistöjen kehittämistä tapauskohtaisesti ja huomioida kunkin kohteen erityispiirteet ja -tarpeet. Kaavalla ratkaistaan arvokkaiden rakennusten suojelu.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausunto:

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalla ei ole huomautettavaa Kehitettävät kiinteistöt asemaavasta ja asemakaavan muutoksesta / osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Ehdotus

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara tuulehmuvi

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää antaa esittelytekstissä olevan lausunnon Kehitettävät kiinteistöt asemaavasta ja asemakaavan muutoksesta / osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 03.04.2019, § 32

Valmistelijat / lisätiedot:

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päätti viime kokouksessa antaa lausunnon kehitettävien kiinteistöjen kaavasta. Viime kokouksessa käydyssä lähetekeskustelussa huomiota haluttiin kiinnittää kiinteistöjen Prijuutti (Hyrylä) Männistönpuisto (Kellokoski) ja Aattela (Hyrylä) kehittämiseen.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausunto:

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta haluaa kiinnittää huomiota kiinteistöjen Prijuutti (Hyrylä) Männistönpuisto (Kellokoski) ja Aattela (Hyrylä) kehittämiseen.

Prijuutin kiinteistöä ollaan kehittämässä vanhan talon ja sen pihapiirin osalta yhteisötaloksi. Prijuutin suunnittelua on tehty osallistuvasti ja hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta näkee tärkeänä, että osallistuva suunnittelu jatkuu kaavatyön edetessä. Kaavatyön aikana tulisi alueen asukkaat ja Prijuutti ry sekä mahdolliset muut Prijuutin kehittämisestä kiinnostuneet tahot ottaa mukaan kehittämistyöhön.

Männistönpuiston kiinteistön kehittäminen on käynnistymässä ja sen työn aikana tulisi tutkia mahdollisuudet kehittää vanhasta rakennuksesta kellokoskelaisten yhteisötaloksi. Kaavatyön aikana tulisi kartoittaa alueen asukkaiden toiveet kiinteistöön liittyen. Rakennus voisi esim. toimia yrittäjä/yhdistysvetoisena saunana ja kahvilana. Rakennus voisi toimia myös Laivapuiston tukirakennuksena.

Aattelan kiinteistön osalta hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta pitää tärkeänä ettei näkymä Tuusulanjärvelle peity nykyistä enempää.

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Hagman, kehittämisspäällikkö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päättää

- antaa esityksen mukaisen lausunnon.

Päätös

Terveyden ja hyvinvoinnin edistämisen lautakunta päätti

- hyväksyä lausunnon seuraavassa muodossa:
Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta haluaa kiinnittää huomiota kiinteistöjen Prijuutti (Hyrylä) Männistönpuisto (Kellokoski) ja Aattela (Hyrylä) kehittämiseen.

Prijuutin kiinteistöä ollaan kehittämässä vanhan talon ja sen pihapiirin osalta yhteisötaloksi. Prijuutin suunnittelua on tehty osallistuvasti ja hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta näkee tärkeänä, että osallistuva suunnittelu jatkuu kaavatyön edetessä. Kaavatyön aikana tulisi alueen asukkaat ja Prijuutti ry sekä mahdolliset muut Prijuutin kehittämisestä kiinnostuneet tahot ottaa mukaan kehittämistyöhön.

Männistönpuiston kiinteistön kehittäminen on käynnistymässä ja sen työn aikana tulisi tutkia yhteistyössä alueen asukkaiden kanssa mahdollisuudet kehittää vanhasta rakennuksesta kellokoskelaisten yhteisötalo, joka voisi toimia esim. Laivapuiston ja uimarannan tukirakennuksena tai yrittäjä /yhdistysvetoisena saunana ja/tai kahvilana.

Aattelan kiinteistön osalta hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta pitää tärkeänä ettei näkymä Tuusulanjärvelle peity nykyistä enempää.

Kuntakehityslautakunta, 08.05.2019, § 63

Valmistelijat / lisätiedot:

Tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä sekä tarkastella niiden tulevaa käyttötarkoitusta. Lisäksi kaavaan on otettu mukaan muutamia keskeisiä kiinteistöjä, joita kunta ei omista. Tarkoituksena on tutkia kiinteistöjen kehittämistä tapauskohtaisesti ja huomioida kunkin kohteen erityispiirteet ja -tarpeet. Kaavalla ratkaistaan arvokkaiden rakennusten suojelu.

Kaava käsittää seitsemän erillistä aluetta, joista kolme sijaitsee Hyrylässä, kaksi Sulassa, yksi Kellokoskella ja yksi Jokelassa.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että kaavoituksen yhteydessä tulee tarkastelluksi kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutos, jolloin kunta voi luopua tarpeettomista kiinteistöistä. Samalla ratkaistaan Sulan alueelle sijoittuvien kaupallisten palveluiden luonne ja mitoitus siten, ettei Hyrylän keskustan kaupallisiin palveluihin kohdistu kielteisiä vaikutuksia.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kaavoituksella pyritään kehittämään ja tiivistämään yhdyskuntarakennetta tutkimalla täydennysrakentamismahdollisuuksia sekä hyödyntämään olemassa olevia resursseja ottamalla tyhjillään olevat rakennukset uudelleen käyttöön.

Kaavaratkaisu

1. Yli-Jussila

Asemakaavan muutos koskee Hyrylän keskustan lounaispuolella sijaitsevaa puistoaluetta, jolla sijaitsee Yli-Jussilan rakennus. Rakennukselle erotetaan pieni tontti ja sallitaan uuden autotallin/varaston rakentaminen. Ajoyhteys tontille on osoitettu rasiitteena kahden kerrostalotontin läpi. Ratkaisuun on päädytty, koska AO-tontin käytöstä syntyvä liikenne on vähäistä ja kerrostalotonttien yhteyttä on käytetty aiemmin väliaikaisena ajoyhteytenä. Kokonaan uuden ajokelpoisen yhteyden toteuttaminen Pähkinäpolkua pitkin ja puiston läpi on liikennemäärään nähden kohtuuton kustannus. Rasiitetta hyödyntämällä vältetään myös puistoalueen maanmuokkaus ja liikenne puiston läpi. (MRL 37.2 §)

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 5 240 k-m². Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 25 k-m² uuden autotallin myötä. Asuntojen määrä ei muutu.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia, mikäli ajoyhteys AO-tontille voidaan toteuttaa rasiitteena kerrostalotonttien kautta. Ajorasitteesta kerrostalotonttien kautta kantaa taloudellisen vastuun yhteyden rakentamisesta ja ylläpidosta rasiitteen hyödyntäjä. Kunnalle kohdistuu tuloja AO-tontin myymisestä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Yli-Jussilan rakennus suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan tyhjillään olevalle rakennukselle käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät.

Tuusulan kunta omistaa puistoalueen, Pähkinäpolun alueen sekä AK-tontin 5. Tontti 6 on yksityisomistuksessa. Kaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta.

2. Aattola

Aattolan 1910-luvulla rakennettu 1½-kerroksinen 80 k-m² suuruinen rakennus sijaitsee suurella Y-tontilla Tuusulanjärven rannalla. Tontti on muutettu viereisten tonttien mukaisesti erillispientalojen korttelialueeksi ja sille on osoitettu kaksi ohjeellista tonttia. Aattolan rakennus on merkitty suojeltavaksi (sr-29) ja sen eteläpuolelle on osoitettu uusi rakennuspaikka. Pumppaamolle ja sähkökeskukselle on varattu yhdyskuntateknisen huollon alueet (ET). Tontin eteläosassa on rasiitteena ajoyhteys eteläpuoleiselle tontille sekä pumppaamon ja sähkökeskuksen huoltoajolle. Tuusulan kunnan metsien luonto- eli METSO-inventoinnissa alueelle on merkitty Kirkonkylän lehtonotko. Luontoselvityksessä alueella todettiin kaksi luonnontilaisen kaltaista kausikuivaa noroa, jotka ovat vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisia suojeltavia kohteita.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on 180 k-m². Alueen kokonaisrakennusoikeus vähenee 320 k-m². Uusia asuntoja muodostuu yksi.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Koska eteläisen noron vesi johdetaan alueelle hulevesiputkea pitkin kauempaa Kirkkokadun toiselta puolelta, ei rakentamisella ole kuivattavaa vaikutusta noroon. Rakennustavaltaan ja ilmeeltään ympäristöön sovitettava uusi rakennus täydentää, elävöittää ja parantaa Kirkkotien varren taajama- ja maisemakuvaa. Aattola suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan rakennukselle käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät.

Tuusulan kunta omistaa tontin. Kaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta.

3. Prijuutti

Prijuutin 1800-luvun loppupuoliskolla rakennettu päärakennus on ollut tyhjillään pitkään. Tontti on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman palvelu- ja työpaikkatoimintojen korttelialueeksi (PTY/pv), jolle voi sijoittaa myymälä- ja toimistotiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta pienyritys- tai verstastoimintaa sekä palveluita. Tontilla on ajoyhteys (ajo) pohjoisessa sijaitsevalle kerrostalotontille. Eteläosaan on osoitettu uusi kerrostalotontti (AK). Muorinpuisto ja Vaarinpuisto on säilytetty puistoalueena. Vaarinpuiston itäosaan on osoitettu leikkipaikka (le). Tuusulanväylän asemakaavoittamaton osuus on osoitettu yleisen tien alueeksi (LT). Alue sijaitsee pohjavesialueella ja osin pohjaveden muodostumisalueella. Uudisrakentamisen yhteydessä tulee erityistä huomiota kiinnittää ulko-oleskelualuiden ja parvekkeiden melusuojaukseen.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 2 130 k-m². Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 880 k-m². Uusia asuntoja muodostuu noin 80 kpl.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja AK-tontin myymisestä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Prijuutin rakennus suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan tyhjillään olevalle rakennukselle käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät. Yleisötapahtumien järjestäminen Prijuutilla saattaa lisätä pysäköintiä läheisten katujen varsilla.

4. Männistönpuisto

Männistönpuistossa (VP) sijaitsee tiilinen 1½-kerroksinen vanha rakennus, joka on osin kunnan varastokäytössä, osin asuinkäytössä. Rakennus on toiminut Ruukin yleisenä saunana. Rakennukselle erotetaan puistosta pieni AL-tontti. Puiston itäpuolella virtaa Keravanjoki, jonka vastarannalla on Kellokosken sairaalan ja Marieforsin ruukin valtakunnallisesti arvokas miljö (kh). Läheinen päiväkotito on purettu ja YL-varaus muutetaan AK-varaukseksi asuinkerrostaloja varten.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 2 550 k-m². Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 950 k-m². Voimassa olevassa asemakaavassa saunalle ei ole merkitty rakennusoikeutta. Uusia asuntoja muodostuu noin 27 kpl.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että saunarakennus suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan rakennukselle aktiivisempi käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät. Yksikerroksisen päiväkodin tilalle voidaan rakentaa nelikerroksinen kerrostalo, joka muuttaa puiston maisemakuvaa. Rakennus liittyy kuitenkin ympärillä olevaan kerrostaloalueeseen, eikä heikennä Marieforsin ruukin ja Kellokosken sairaalan kulttuurihistoriallista arvoa.

Tuusulan kunta omistaa puistoalueet, Haukilahdenpolun alueen sekä AK-tontin. Kaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta.

5. Leikkurinkuja –Uunimiehenpuisto

Uunimiehen puistossa, Kolsan koulun länsipuolella sijaitsee Kolsan vanhan maatilan vanha punatiilinen piharakennus, mahdollisesti autotalli. Puiston eteläpuolella sijaitsee suojeltu Kolsan vanhan maatilan päärakennus. Kolsan vanhalle piharakennukselle on osoitettu oma AO-tontti. Isännöitsijän talon tontin läpi kulkee olemassa puistokäytävä, joka on osoitettu kaavaan ja tonttia on tältä osin pienennetty. Uunimiehenpuiston länsiosaan on osoitettu kolme uutta erillispientalojen tonttia. Alueelle on osoitettu ajoyhteys puistokäytävää pitkin (jk/t). Uunimiehen puisto on säilytetty lähivirkistysalueena.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 1 360 k-m². Voimassa olevassa asemakaavassa Kolsan isännöitsijän talolle tai autotallille ei ole merkitty rakennusoikeutta. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 880 k-m². Uusia asuntoja muodostuu neljä.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle puistokäytävien hoitokustannuksia. Uusille tonteille tulee johtaa vesi- ja viemäri, mistä aiheutuu kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että autotallin rakennus suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan tyhjillään olevalle rakennukselle käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät. Puistokäytävillä tontille ajo lisääntyy jonkin verran uusien asuintonttien myötä.

Tuusulan kunta omistaa puistoalueen. Isännöitsijän talon tontti on yksityisomistuksessa. Kaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta.

6. Tuusulanväylä

Tuusulanväylän itäpuolella, Sulan työpaikka-alueella sijaitsee vanha Amerin suojeltu tehdasrakennus. Alue sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella (/pv). Alueelle osoitetaan liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM/pv). Alueen itäosaan on osoitettu kaksi uutta kerrostalotonttia (AK/pv). Uudisrakentaminen on toteutettava siten, että suojellun rakennuksen keskeinen asema taajamakuvassa säilyy. Alueelle on merkitty johtorasitteet sekä ajoyhteys kerrostalotonteille (ajo).

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 19 940 k-m². Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 1 940 k-m². Uusia asuntoja muodostuu noin 120 kpl.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia uusille asuinkerrostaloteille johdettavan vesi- ja viemäriinjan myötä. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksina. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Amerin tehdasrakennukselle pyritään osoittamaan uusi käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät. Samalla tiivistetään yhdyskuntarakennetta. Uudisrakentamisen sovittamiseen ympäristöön tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Alue on yksityisomistuksessa. Kaavamuutos on tehty osin kunnan ja osin maanomistajan aloitteesta.

7. Korvenrannantie

Alue sijaitsee Sulan alueella, Tuusulan itäväylän pohjoispuolella. Korttelissa sijaitsee paljon tilaa vaativan erikoistavarankauppa (Kodin Terra), päivittäistavarakauppa (Lidl) noin 2 000 k-m² sekä polttoaineen jakelun kylmäasema. Alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Kaavaratkaisussa on muutettu kauppa koskevia määräyksiä siten, että tontille 2 saa sijoittaa päivittäistavarakaupan, jonka koko on enintään 500 k-m². Päivittäistavarakauppaa saa siten olla yhteensä enintään 2 500 k-m².

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 25 940 k-m². Kaavaratkaisussa rakennusoikeus ei muutu.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia, eikä tuloja.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se mahdollistaa päivittäistavarakaupan lisääntymisen 500 k-m² alueella.

Alue on yksityisomistuksessa. Kaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta.

Suunnittelun vaiheet

Kaavoitus on kuulutettu vireille 27.2.2019 kunnan aloitteesta. Hankkeesta on kerrottu Tuusulan kunnan kaavoitussuunnitelmassa 2019–2023 ja kaavoituskatsauksessa vuonna 2019. Kaavahanke pohjaa kohteiden 1-3 ja 5 osalta kunnanvaltuuston päätökseen 13.3.2017 § 28 kunnan omaisuuden realisoimisesta. Kohde 4 on otettu osaksi kaavahanketta kunnanhallituksen päätöksellä 29.10.2018 §370. Kohteet 6 ja 7 on asetettu rakennuskieltoon (valtuusto 8.5.2017 §67, jatkettu valtuuston päätöksellä 19.3.2018 §26) asemakaavan laatimisen ajaksi, jotta niiden suhde Hyrylän laajempaan kaupalliseen rakenteeseen voitaisiin selvittää ja alueille laatia tarpeelliset kaavamuutokset.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 28.2.–29.3.2019 TuusInfossa sekä Tuusulan kunnan nettisivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet). Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella Viikkouutiset -lehdessä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saapunut viranomaiskannanottoja. Museovirasto ilmoitti, että Keski-Uudenmaan maakuntamuseo antaa asiasta lausunnon. Kirjallisia mielipiteitä saapui 9 kpl. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat pääosin Aattolan tontin rakennusoikeuden määrään sekä rannan käyttöön sekä olemassa olevien sähköjohtojen huomioimiseen. Mielipiteisiin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Arvorakennusten suojelumääräykset on laadittu yhteistyössä Keski-Uudenmaan maakuntamuseon kanssa.

Ehdotus

Esittelijä: Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä laaditun kaavaluonnoksen ja laaditut vastineet valmisteluvaiheessa saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin
- asettaa Kehitettävät kiinteistöt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnoksen MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteiden esittämistä varten

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Liisa Sorri teki Margita Winqvistin kannattamana seuraavan palautusesityksen:

"Esitän palautettavaksi Aattolan osalta

- olemassa olevalle rakennukselle suojelumääräys ja AO merkintä, rakennusoikeus 80 vai 100 k-m² (nykyinen). ET alueet ok.
- ei uutta rakennuspaikkaa. Rakennus jäisi notkoon, jätevesipumppaamon ja s-1 alueen (jolla tulisi pidättäytyä kaikenlaisesta puiden käsittelystä) väliin. Hajuhaitat
- pumppaamon siirtokustannukset, jos uusi rakennuspaikka
- selvitetään, miten saadaan avattua näkymä järvelle"

Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty kannatettu palautusesitys, on asian käsittely ratkaistava äänestämällä. Kuntakehityslautakunta hyväksyi puheenjohtajan esityksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyä tässä kokouksessa äänestävät "jaa" ja ne, jotka kannattavat Sorrin palautusesitystä, äänestävät "ei".

Suoritetussa äänestyksessä

- jaa-ääniä antoivat: Nybäck, Koivunen, Kuusisto, Palomäki, Winqvist Lars, Sipiläinen, Soini, Viitanen, Mäki-Kuhna
- ei-ääniä antoivat: Anttalainen, Raita, Sorri, Winqvist Margita.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 9 jaa-ääntä ja 4 ei-ääntä. Puheenjohtaja totesi, että asia käsitellään tässä kokouksessa.

Päätös

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti hyväksyä seuraavan toimenpidealoitteen /ponneen:

"Lautakunta totesi, että Aattolan kaavaluonnoksen osalta ennen ehdotusvaihetta selvitetään lautakunnan kokouksen aikana esiin tulleet asiat:

- tarve pumppaamon siirtämiselle
- Aattolan rakennushistoriallinen selvitys (RHS)
- Aattolan kuntoarvio"

Liisa Sorri ja Margita Winqvist ilmoittivat päätöksestä seuraavan eriävän mielipiteen:

"Esitimme, että Aattola poistetaan kehitettävien kiinteistöjen asemakaavan muutosluonnoksesta ja palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Esitimme, että olemassa olevalle rakennukselle tehdään suojelumerkintä, tarkistetaan rakennuksen koko (80 vai 100 k-m²) ja että rakennuksen tontille tulee AO merkintä.

Esitimme myös uuden rakennuspaikan poistamista. Perusteluina tontin korkeuserot, vieressä sijaitseva jätevesipumppaamo ja sen hajuhaitat sekä rajoitus kaataa puustoa. Jos jätevesipumppaamo siirretään, sen kustannusarvio on 30 000 €. Tämä heikentäisi selvästi rakennuspaikan kustannustehokkuutta.

Toivoimme myös selvitettäväksi, onko mahdollista avata näkymää järvelle."

Kuntakehityslautakunnan kokous keskeytettiin neuovottelutauon ajaksi klo 18.36 - 18.44.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 22.08.2019, § 73

Valmistelijat / lisätiedot:

Ulla Kinnunen, kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, ulla.kinnunen@tuusula.fi

Tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä sekä tarkastella niiden tulevaa käyttötarkoitusta. Lisäksi kaavaan on otettu mukaan muutamia keskeisiä kiinteistöjä, joita kunta ei omista. Tarkoituksena on tutkia kiinteistöjen kehittämistä tapauskohtaisesti ja huomioida kunkin kohteen erityispiirteet ja -tarpeet. Kaavalla ratkaistaan arvokkaiden rakennusten suojelu. Kaava käsittää seitsemän erillistä aluetta, joista kolme sijaitsee Hyrylässä, kaksi Sulassa, yksi Kellokoskella ja yksi Jokelassa.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että kaavoituksen yhteydessä tulee tarkastelluksi kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutos,

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

jolloin kunta voi luopua tarpeettomista kiinteistöistä. Samalla ratkaistaan Sulan alueelle sijoittuvien kaupallisten palveluiden luonne ja mitoitus siten, ettei Hyrylän keskustan kaupallisiin palveluihin kohdistu kielteisiä vaikutuksia.

Kaavoituksella pyritään kehittämään ja tiivistämään yhdyskuntarakennetta tutkimalla täydennysrakentamismahdollisuuksia sekä hyödyntämään olemassa olevia resursseja ottamalla tyhjillään olevat rakennukset uudelleen käyttöön.

Kaavaratkaisu

1. Yli-Jussila

Asemakaavan muutos koskee Hyrylän keskustan lounaispuolella sijaitsevaa puistoaluetta, jolla sijaitsee Yli-Jussilan rakennus. Rakennukselle erotetaan pieni tontti ja sallitaan uuden autotallin/varaston rakentaminen. Ajoyhteys tontille on osoitettu rasiitteena kahden kerrostalotontin läpi. Ratkaisuun on päädytty, koska AO-tontin käytöstä syntyvä liikenne on vähäistä ja kerrostalotonttien yhteyttä on käytetty aiemmin väliaikaisena ajoyhteytenä. Kokonaan uuden ajokelpoisen yhteyden toteuttaminen Pähkinäpolkua pitkin ja puiston läpi on liikennemäärään nähden kohtuuton kustannus. Rasiitetta hyödyntämällä vältetään myös puistoalueen maanmuokkaus ja liikenne puiston läpi. (MRL 37.2 §)

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 5 240 k-m². Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 25 k-m² uuden autotallin myötä. Asuntojen määrä ei muutu. Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia, mikäli ajoyhteys AO-tontille voidaan toteuttaa rasiitteena kerrostalotonttien kautta. Ajorasitteesta kerrostalotonttien kautta kantaa taloudellisen vastuun yhteyden rakentamisesta ja ylläpidosta rasiitteen hyödyntäjä. Kunnalle kohdistuu tuloja AO-tontin myymisestä. Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Yli-Jussilan rakennus suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan tyhjillään olevalle rakennukselle käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät. Tuusulan kunta omistaa puistoalueen, Pähkinäpolun alueen sekä AK-tontin 5. Tontti 6 on yksityisomistuksessa. Kaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta.

2. Aattola

Aattolan 1910-luvulla rakennettu 1½-kerroksinen 80 k-m² suuruinen rakennus sijaitsee suurella Y-tontilla Tuusulanjärven rannalla. Tontti on muutettu viereisten tonttien mukaisesti erillispientalojen korttelialueeksi ja sille on osoitettu kaksi ohjeellista tonttia. Aattolan rakennus on merkitty suojeltavaksi (sr-29) ja sen eteläpuolelle on osoitettu uusi rakennuspaikka. Pumppaamolle ja sähkökeskukselle on varattu yhdyskuntateknisen huollon alueet (ET). Tontin eteläosassa on rasiitteena ajoyhteys eteläpuoleiselle tontille sekä pumppaamon ja sähkökeskuksen huoltoajolle. Tuusulan kunnan metsien luonto- eli METSO-inventoinnissa alueelle on merkitty Kirkonkylän lehtonotko. Luontoselvityksessä alueella todettiin kaksi luonnontilaisen kaltaista kausikuivaa noroa, jotka ovat vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisia suojeltavia kohteita.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on 180 k-m². Alueen kokonaisrakennusoikeus vähenee 320 k-m². Uusia asuntoja muodostuu yksi. Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

aiheudu kunnalle kustannuksia. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä. Koska eteläisen noron vesi johdetaan alueelle hulevesiputkea pitkin kauempaa Kirkkokadun toiselta puolelta, ei rakentamisella ole kuivattavaa vaikutusta noroon.

Rakennustavaltaan ja ilmeeltään ympäristöön sovitettava uusi rakennus täydentää, elävöittää ja parantaa Kirkkotien varren taajama- ja maisemakuvaa. Aattola suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan rakennukselle käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät. Tuusulan kunta omistaa tontin. Kaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta.

3. Prijuutti

Prijuutin 1800-luvun loppupuoliskolla rakennettu päärakennus on ollut tyhjiillään pitkään. Tontti on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman palvelu- ja työpaikkatoimintojen korttelialueeksi (PTY/pv), jolle voi sijoittaa myymälä- ja toimistotiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta pienyritys- tai verstastoimintaa sekä palveluita. Tontilla on ajoyhteys (ajo) pohjoisessa sijaitsevalle kerrostalotontille. Eteläosaan on osoitettu uusi kerrostalotontti (AK). Muorinpuisto ja Vaarinpuisto on säilytetty puistoalueena. Vaarinpuiston itäosaan on osoitettu leikkiapaikka (le). Tuusulanväylän asemakaavoittamaton osuus on osoitettu yleisen tien alueeksi (LT). Alue sijaitsee pohjavesialueella ja osin pohjaveden muodostumisalueella. Uudisrakentamisen yhteydessä tulee erityistä huomiota kiinnittää ulko-oleskelualuiden ja parvekkeiden melusuojaukseen.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 2 130 k-m². Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 880 k-m². Uusia asuntoja muodostuu noin 80 kpl. Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja AK-tontin myymisestä tai vuokraamisesta. Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Prijuutin rakennus suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan tyhjiillään olevalle rakennukselle käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät. Yleisötahtumien järjestäminen Prijuutilla saattaa lisätä pysäköintiä läheisten katujen varsilla.

4. Männistönpuisto

Männistönpuistossa (VP) sijaitsee tiilinen 1½ -kerroksinen vanha rakennus, joka on osin kunnan varastokäytössä, osin asuinkäytössä. Rakennus on toiminut Ruukin yleisenä saunana. Rakennukselle erotetaan puistosta pieni AL-tontti. Puiston itäpuolella virtaa Keravanjoki, jonka vastarannalla on Kellokosken sairaalan ja Marieforsin ruukin valtakunnallisesti arvokas miljö (kh). Läheinen päiväkotito on purettu ja YL-varaus muutetaan AK-varaukseksi asuinkerrostaloja varten.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 2 550 k-m². Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 950 k-m². Voimassa olevassa asemakaavassa saunalle ei ole merkitty rakennusoikeutta. Uusia asuntoja muodostuu noin 27 kpl. Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta. Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että saunarakennus suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan rakennukselle aktiivisempi käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät. Yksikerroksisen päiväkodin tilalle voidaan rakentaa nelikerroksinen kerrostalo, joka muuttaa puiston maisemakuvaa. Rakennus liittyy kuitenkin ympärillä olevaan kerrostaloalueeseen, eikä heikennä Marieforsin ruukin ja Kellokosken sairaalan kulttuurihistoriallista arvoa. Tuusulan kunta omistaa

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

puistoalueet, Haukilahdenpolun alueen sekä AK-tontin. Kaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta.

5. Leikkurinkuja –Uunimiehenpuisto

Uunimiehen puistossa, Kolsan koulun länsipuolella sijaitsee Kolsan vanhan maatilan vanha punatiilinen piharakennus, mahdollisesti autotalli. Puiston eteläpuolella sijaitsee suojeltu Kolsan vanhan maatilan päärakennus. Kolsan vanhalle piharakennukselle on osoitettu oma AO-tontti. Isännöitsijän talon tontin läpi kulkee olemassa puistokäytävä, joka on osoitettu kaavaan ja tonttia on tältä osin pienennetty. Uunimiehenpuiston länsiosaan on osoitettu kolme uutta erillispientalojen tonttia. Alueelle on osoitettu ajoyhteys puistokäytävää pitkin (jk/t). Uunimiehen puisto on säilytetty lähivirkistysalueena.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 1 360 k-m². Voimassa olevassa asemakaavassa Kolsan isännöitsijän talolle tai autotallille ei ole merkitty rakennusoikeutta. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 880 k-m². Uusia asuntoja muodostuu neljä. Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle puistokäytävien hoitokustannuksia. Uusille tonteille tulee johtaa vesi- ja viemäri, mistä aiheutuu kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä. Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että autotallin rakennus suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan tyhjillään olevalle rakennukselle käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät. Puistokäytävillä tontille ajo lisääntyy jonkin verran uusien asuintonttien myötä. Tuusulan kunta omistaa puistoalueen. Isännöitsijän talon tontti on yksityisomistuksessa. Kaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta.

6. Tuusulanväylä

Tuusulanväylän itäpuolella, Sulan työpaikka-alueella sijaitsee vanha Amerin suojeltu tehdasrakennus. Alue sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella (/pv). Alueelle osoitetaan liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM/pv). Alueen itäosaan on osoitettu kaksi uutta kerrostalotonttia (AK/pv). Uudisrakentaminen on toteutettava siten, että suojellun rakennuksen keskeinen asema taajamakuvassa säilyy. Alueelle on merkitty johtorasitteet sekä ajoyhteys kerrostalotonteille (ajo).

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 19 940 k-m². Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 1 940 k-m². Uusia asuntoja muodostuu noin 120 kpl. Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia uusille asuinkerrostalototeille johdettavan vesi- ja viemäriinjan myötä. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksina. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa. Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Amerin tehdasrakennukselle pyritään osoittamaan uusi käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät. Samalla tiivistetään yhdyskuntarakennetta. Uudisrakentamisen sovittamiseen ympäristöön tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alue on yksityisomistuksessa. Kaavamuutos on tehty osin kunnan ja osin maanomistajan aloitteesta.

7. Korvenrannantie

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Alue sijaitsee Sulan alueella, Tuusulan itäväylän pohjoispuolella. Korttelissa sijaitsee paljon tilaa vaativan erikoistavarankauppa (Kodin Terra), päivittäistavarakauppa (Lidl) noin 2 000 k-m² sekä polttoaineen jakelun kylmäasema. Alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Kaavaratkaisussa on muutettu kauppaa koskevia määräyksiä siten, että tontille 2 saa sijoittaa päivittäistavarakaupan, jonka koko on enintään 500 k-m². Päivittäistavarakauppaa saa siten olla yhteensä enintään 2 500 k-m².

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 25 940 k-m². Kaavaratkaisussa rakennusoikeus ei muutu. Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia, eikä tuloja. Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se mahdollistaa päivittäistavarakaupan lisääntymisen 500 k-m² alueella. Alue on yksityisomistuksessa. Kaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta.

Suunnittelun vaiheet

Kaavoitus on kuulutettu vireille 27.2.2019 kunnan aloitteesta. Hankkeesta on kerrottu Tuusulan kunnan kaavoitussuunnitelmassa 2019–2023 ja kaavoituskatsauksessa vuonna 2019. Kaavahanke pohjaa kohteiden 1-3 ja 5 osalta kunnanvaltuuston päätökseen 13.3.2017 § 28 kunnan omaisuuden realisoimisesta. Kohde 4 on otettu osaksi kaavahanketta kunnanhallituksen päätöksellä 29.10.2018 §370. Kohteet 6 ja 7 on asetettu rakennuskieltoon (valtuusto 8.5.2017 §67, jatkettu valtuuston päätöksellä 19.3.2018 §26) asemakaavan laatimisen ajaksi, jotta niiden suhde Hyrylän laajempaan kaupalliseen rakenteeseen voitaisiin selvittää ja alueille laatia tarpeelliset kaavamuutokset.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 28.2.–29.3.2019 TuusInfossa sekä Tuusulan kunnan nettisivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet). Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella Viikkouutiset -lehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saapunut viranomaiskannanottoja. Museovirasto ilmoitti, että Keski-Uudenmaan maakuntamuseo antaa asiasta lausunnon. Kirjallisia mielipiteitä saapui 9 kpl. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat pääosin Aattolan tontin rakennusoikeuden määrään sekä rannan käyttöön sekä olemassa olevien sähköjohtojen huomioimiseen. Mielipiteisiin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä. Arvorakennusten suojelumääräykset on laadittu yhteistyössä Keski-Uudenmaan maakuntamuseon kanssa.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausunto:

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta katsoo, että kaavatyön tavoitteet ovat hyvät. Kulttuurimaiseman ja -historian kannalta arvokkaiden rakennusten suojeluun liittyvät kysymykset on hyvä ratkaista ja etsiä niille sopivia käyttötarkoituksia. Rakennusperintö säilyy parhaiten, kun sitä käytetään. Lautakunta kiinnittää huomiota muutamiin kohtiin kaavatyössä:

1. Yli-Jussilan osalta olisi hyvä sallia myös talon tyyliin sopiva, enintään 130 cm korkea lauta-aita pensasaidan ja/tai aidanteen lisäksi. Kerrostalojen ja puistoalueen keskellä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

sijaitseva tontti vaatii asumisviihtyvyyden vuoksi selkeät rajat ja oikeanlainen aita voi nostaa kumpareen päällä olevan vanhan talon esille kuin korun.

Yli-Jussilan tontilla on ollut aikaisemmin muitakin rakennuksia – viimeksi 1990-luvulla purettu aitta. Uudisrakennusoikeus tontilla voisi olla hiukan esitettyä suurempi, niin että varasto-autotallin lisäksi mahdollistuisi esimerkiksi saunatilojen rakentaminen pihapiiriin. Ulkorakennusten sijoittelulla olisi myös mahdollista luoda hiukan suljetumpi pihapiiri.

2. Kaavaratkaisu **Aattolan alueella** on hyvä ja turvaa vanhan rakennuksen säilymisen. Aattolan nykyinen käyttö taiteilijan työtilana on sopiva, ja myöskin asumiskäyttö on mahdollinen. Työtila- tai asumiskäyttöä ajatellen olisi hyvä vielä tutkia, voisiko sr-rakennuksen tontille saada lisärakennusoikeutta, johon olisi mahdollista sijoittaa esimerkiksi pesu- ja kodinhoitotiloja.

3. Prijuuttiin on kaavailtu yleishyödyllistä toimintaa, yhteisöllistä työ- ja kokoontumistilaa. Vaikka tulevan toiminnan muotoilu on vielä kesken, tulisi sen näkyä kaavamerkinnässä. Kaavamerkintä on nyt PTY eli Ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman palvelu- ja työpaikkatoimintojen alue.

Tontilla on ollut aiemmin useampia rakennuksia. Päärakennuksen välittömässä läheisyydessä oli keittiötilat käsittänyt asuinrakennus ja majoitustiloina käytetty aitta. Hieman kauempana sauna ja toinen majoitusrakennus. Jotta Prijuutin tulevaisuuden käyttömahdollisuudet turvataan, tulee tutkia onko tontille mahdollista sijoittaa ehdotettua 80 m² enemmän rakennusoikeutta esimerkiksi saunan ja/tai keittiön tai raskaamman/likaisemman korjaustyön ja/tai käsityön tarpeisiin.

Prijuutin käyttö ja tilaisuudet aiheuttavat pysäköintitarvetta. Olisi hyvä tutkia, voisiko kulun Prijuutin tontille siirtää tontin länsipään lähelle ja sijoittaa yleisöpysäköinti sinne. Nykyinen kulkuyhteys on hyvä säilyttää huolto- ja pelastusreitteinä.

4. Männistönpuisto, Kellokoski

Kellokosken Tehtaan asuntoalueen entinen sauna kuuluu RKY-alueeseen Marieforsin ruukki ja Kellokosken sairaala. Rakennus on osa maisemaa ja ruukkiyhteisön kokonaisuutta ja sen pitää säilyä näkyvänä osana maisemaa. Rakennuksen asumiskäyttö tarvitsee rauhaa piha-alueella, joten jonkinlainen näkösuojattu piha- tai terassialue on syytä kaavassa määrittää.

5. Sulan alueella sijaitsee Amerin vanha suojeltu tehdasrakennus. Alueelle tutkitaan kaupan ja asumisen sijoittumista. Ennen rakennus- ja toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista tulle pyytää maakuntamuseolta lausunto.

Ehdotus

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara tuulehmuvi

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää antaa Kehitettävät kiinteistöt asemakaava ja asemakaavan muutos, asemakaavan selostus nro 3552 asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta, 13.11.2019, § 135

Valmistelijat / lisätiedot:

Tavoitteet

Tuusulan kunnalla on useita vanhoja kiinteistöjä, joille sillä ei ole enää käyttöä. Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä sekä tarkastella niiden tulevaa käyttötarkoitusta. Kaavalla ratkaistaan arvokkaiden rakennusten suojele.

Kaava käsittää viisi erillistä aluetta, joista kolme sijaitsee Hyrylässä, yksi Kellokoskella ja yksi Jokelassa. Alueet 6 ja 7 (Tuusulanväylä ja Korvenrannantie) on irrotettu. Kehitettävät kiinteistöt kaavasta luonnosvaiheen jälkeen ja niitä jatketaan myöhemmin omana prosessinaan.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että kaavoituksen yhteydessä tulee tarkastelluksi kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutos, jolloin kunta voi luopua tarpeettomista kiinteistöistä.

Kaavoituksella pyritään kehittämään ja tiivistämään yhdyskuntarakennetta tutkimalla täydennysrakentamismahdollisuuksia sekä hyödyntämään olemassa olevia resursseja ottamalla tyhjillään olevat rakennukset uudelleen käyttöön.

Kaavaratkaisu

1. Yli-Jussila

Asemakaavan muutos koskee Hyrylän keskustan lounaispuolella sijaitsevaa puistoaluetta, jolla sijaitsee Yli-Jussilan rakennus. Rakennukselle erotetaan pieni tontti ja sallitaan talousrakennuksien (t), kuten uuden autotallin/varaston sekä pihasaunan rakentaminen. Ajoyhteys tontille on osoitettu rasiitteena korttelin 8011 kerrostalotonttien 5 ja 6 läpi. Ratkaisuun on päädytty, koska AO-tontin käytöstä syntyvä liikenne on vähäistä ja kerrostalotonttien yhteyttä on käytetty aiemmin väliaikaisena ajoyhteytenä. Kokonaan uuden ajokelpoisen yhteyden toteuttaminen Pähkinäpolkua pitkin ja puiston läpi on liikennemäärään nähden kohtuuton kustannus. Rasitetta hyödyntämällä vältetään myös puistoalueen maanmuokkaus ja liikenne puiston läpi. (MRL 37.2 §)

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 5 300 k-m². Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 60 k-m² uuden autotallin myötä. Asuntojen määrä ei muutu.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia, mikäli ajoyhteys AO-tontille voidaan toteuttaa rasiitteena kerrostalotonttien kautta. Taloudellisen vastuun kerrostalotonttien kautta osoitetusta ajorasitteesta (rakentamisesta ja ylläpidosta) kantaa rasiitteen hyödyntäjä. Kunnalle kohdistuu tuloja AO-tontin myymisestä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Yli-Jussilan rakennus suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan tyhjillään olevalle rakennukselle käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Tuusulan kunta omistaa puistoalueen, Pähkinäpolun alueen sekä korttelin 8011 AK-tontin 5. Tontti 6 on yksityisomistuksessa. Kaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta.

2. Aattola

Aattolan 1910-luvulla rakennettu 1½-kerroksinen 80 k-m² suuruinen rakennus sijaitsee suurella Y-tontilla Tuusulanjärven rannalla. Aattola rakennettiin alun perin Iloniemen suurhuvilan puutarhurin asuinrakennukseksi ja se liittyy tämän myötä Tuusulanjärven itärannalle 1800-luvun lopulla syntyneen suurhuvilayhteisön historiaan.

Tontti on muutettu viereisten tonttien mukaisesti erillispientalojen korttelialueeksi ja sille on osoitettu yksi ohjeellinen tontti. Tontille on sallittu rakentaa uusi talousrakennus, esimerkiksi pihasauna. Pumppaamolle ja sähkökeskukselle on varattu yhdyskuntateknisen huollon alueet (ET). Tontin eteläosassa on rasitteena ajoyhteys eteläpuoleiselle tontille sekä pumppaamon ja sähkökeskuksen huoltoajolle. Tuusulan kunnan metsien luonto- eli METSO-inventoinnissa alueelle on merkitty Kirkonkylän lehtonotko. Luontoselvityksessä alueella todettiin kaksi luonnontilaisen kaltaista kausikuivaa noroa, jotka ovat vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisia suojeltavia kohteita.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on 115 k-m². Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta noin 500 k-m². Alueen kokonaisrakennusoikeus vähenee 385 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Kunnalle kohdistuu tuloja tontin myymisestä.

Uusi talousrakennus on sijoitettu tontin koillisosaan siten, että rakennuksen ja noron väliin muodostuu noin 15 metrin suojavyöhyke. Aattola suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan rakennukselle käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät.

Tuusulan kunta omistaa tontin. Kaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta.

3. Prijuutti

Prijuutin 1800-luvun loppupuoliskolla rakennettu päärakennus on ollut tyhjiään pitkään, mutta parhaillaan sitä kunnostetaan yhteisölliseen käyttöön. Rakennus on alun perin koko keskisen Uudenmaan ensimmäinen kauppa, joka perustettiin Hyrylään hyvälle paikalle valtamaantien laitaan. Vuosina 1908–1967 rakennus oli venäläisen hyväntekeväisyisyhdistyksen kesäsiirtolana.

Korttelin 8127 tontti 3 on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman palvelu- ja työpaikkatoimintojen korttelialueeksi (PTY/pv), jolle voi sijoittaa myymälä- ja toimistotiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta pienyritys- tai verstastoimintaa sekä palveluita. Tontilla on ajoyhteys (ajo) pohjoisessa sijaitsevalle kerrostalotontille. Eteläosaan kortteliin 8128 on osoitettu uusi kerrostalotontti (AK). Muorinpuisto ja Vaarinpuisto on säilytetty puistoalueena. Vaarinpuiston itäosaan on osoitettu leikkipaikka (le). Tuusulanväylän asemakaavoittamaton osuus on osoitettu yleisen tien alueeksi (LT). Alue sijaitsee pohjavesialueella ja osin pohjaveden muodostumisalueella. Uudisrakentamisen yhteydessä tulee erityistä huomiota kiinnittää ulko-oleskelualuiden ja parvekkeiden melusuojaukseen.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 2 200 k-m². Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 950 k-m². Uusia asuntoja muodostuu noin 80 kpl.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja AK-tontin myymisestä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Prijuutin rakennus suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan tyhjillään olevalle rakennukselle käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät. Yleisötapauhtumien järjestäminen Prijuutilla saattaa lisätä pysäköintiä läheisten katujen varsilla.

4. Männistönpuisto

Männistönpuistossa (VP) sijaitsee tiilinen 1½ -kerroksinen vanha rakennus, joka on osin kunnan varastokäytössä, osin asuinkäytössä. Rakennus on toiminut Ruukin yleisenä saunana. Rakennukselle erotetaan puistosta pieni AL-tontti. Puiston itäpuolella virtaa Keravanjoki, jonka vastarannalla on Kellokosken sairaalan ja Marieforsin ruukin valtakunnallisesti arvokas miljö (kh). Läheinen päiväkotito on purettu ja korttelin 7052 YL-varaus muutetaan AK-varaukseksi asuinkerrostaloja varten.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 2 550 k-m². Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 950 k-m². Voimassa olevassa asemakaavassa saunalle ei ole merkitty rakennusoikeutta. Uusia asuntoja muodostuu noin 27 kpl.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että saunarakennus suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan rakennukselle aktiivisempi käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät. Yksikerroksisen päiväkodin tilalle voidaan rakentaa nelikerroksinen kerrostalo, joka muuttaa puiston maisemakuvaa. Rakennus liittyy kuitenkin ympärillä olevaan kerrostaloalueeseen, eikä heikennä Marieforsin ruukin ja Kellokosken sairaalan kulttuurihistoriallista arvoa.

Tuusulan kunta omistaa puistoalueet, Haukilahdenpolun alueen sekä AK-tontin. Kaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta.

5. Leikkurinkuja –Uunimiehenpuisto

Uunimiehen puistossa, Kolsan koulun länsipuolella sijaitsee Kolsan vanhan maatilan vanha punatiilinen piharakennus, mahdollisesti autotalli. Puiston eteläpuolella korttelissa 61033 sijaitsee suojeltu Kolsan vanhan maatilan päärakennus. Kolsan vanhalle piharakennukselle on osoitettu kortteliin 6032 oma AO-tontti, numero 1. Uunimiehenpuiston länsiosaan on osoitettu kolme uutta erillispientalojen tonttia. Alueelle on johdettu uusi katu. Uunimiehenpuisto on säilytetty virkistyskäytössä.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 810 k-m². Voimassa olevassa asemakaavassa Kolsan vanhalle piharakennukselle ei ole merkitty rakennusoikeutta. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 810 k-m². Uusia asuntoja muodostuu neljä.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia uuden kadun toteutuksen myötä sekä puistokäytävien hoitokustannuksia. Uusille tonteille tulee johtaa vesi- ja viemäri, mistä aiheutuu kustannuksia. Karkea kokonaiskustannus ilman arvonlisäveroa on noin 146 000 €. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

kohdistuu tuloja tonttien myymisestä. Korttelin 6032 tontin 1 osalta maaperän mahdollinen pilaantuneisuus selvityksestä ja kunnostamisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa maanomistaja. Mikäli kunta päättää myydä AO-tontin 6032-1, on maaperän pilaantuneisuus tutkittava ja mahdollinen pilaantunut maaperä puhdistettava ennen myyntiä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että autotallin rakennus suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan tyhjillään olevalle rakennukselle käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät.

Tuusulan kunta omistaa puistoalueen. Kaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta.

Suunnittelun vaiheet

Kaavoitus on kuulutettu vireille 27.2.2019 kunnan aloitteesta. Hankkeesta on kerrottu Tuusulan kunnan kaavoitussuunnitelmassa 2019–2023 ja kaavoituskatsauksessa vuonna 2019. Kaavahanke pohjaa kohteiden 1, 2, 3 ja 5 osalta kunnanvaltuuston päätökseen 13.3.2017 § 28 kunnan omaisuuden realisoimisesta. Kohde 4 on otettu osaksi kaavahanketta kunnanhallituksen päätöksellä 29.10.2018 § 370.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 28.2.–29.3.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saapunut viranomaiskannanottoja. Museovirasto ilmoitti, että Keski-Uudenmaan maakuntamuseo antaa asiasta lausunnon. Kirjallisia mielipiteitä saapui 9 kpl. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat pääosin Aattolan tontin rakennusoikeuden määrään sekä rannan käyttöön sekä olemassa olevien sähköjohtojen huomioimiseen. Mielipiteisiin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 23.5.–24.6.2019 TuusInfossa sekä Tuusulan kunnan nettisivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet). Kaavaluonnoksesta saapui 10 viranomaislausuntoa ja kaksi mielipidettä, sekä kaksi viranomaislausuntoa, jotka saapuivat kaavaluonnoksen nähtävilläolon loputtua. Lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Kaavan tarkoitusta ja arvokkaiden rakennusten suojelun ratkaisemista ja rakennusten käyttötarkoitusten määrittelyä pidettiin hyvänä. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan sekä Prijuutti ry:n lausunnoissa otettiin esiin mm. Yli-Jussilan, Aattolan sekä Prijuutin piharakennusten rakennusoikeuden lisääminen sekä Yli-Jussilan pihapiirin aitaaminen myös lauta-aidalla ja ruukin vanhan saunan asuinpihapiirin suojaaminen aidalla. Prijuutin ja ruukin vanhan saunarakennuksiin toivottiin sallittavan kaikille avoin yhteisöllinen toiminta.

Uudenmaan ELY-keskus ilmoitti, että pohjavesien suojelua koskeva määräys on riittävä. Uudenmaan ELY-keskus sekä Keski-Uudenmaan Ympäristökeskus eivät nähneet mahdolliseksi Aattolan lisärakentamista norojen läheisyydessä.

Elisa Oyj:llä ei ollut huomauttamista kaavaluonnokseen. Uudenmaanliitto ja Kellokosken yrittäjät ry ilmoittivat eivät anna lausuntoa. Museovirasto ilmoitti Keski-Uudenmaan maakuntamuseo antaa asiasta lausunnon.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Caruna lausui, että kaavan on tehty tarvittavat muuntamovaraudet ja haluaa lausua myös ehdotusvaiheessa. Fortum Power and Heat Oy ilmoitti Prijuutin ja Männistönpuiston liittämismahdollisuudesta kaukolämpöverkkoon.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta näkee tärkeäksi, että Prijuutin kehittämisessä alueen asukkaat ja Prijuutti ry sekä mahdolliset muut Prijuutin kehittämisestä kiinnostuneet tahot otetaan jatkossakin mukaan kehittämistyöhön ja että Männistönpuiston kiinteistön kehittämisen osalta tulisi selvittää alueen asukkaiden kanssa mahdollisuudet kehittää vanhasta rakennuksesta kellokoskelaisten yhteisöalo. Aattolan kiinteistön osalta olisi tärkeänä, ettei näkymä Tuusulanjärvelle peity nykyistä enempää.

Lausuntojen perusteella Aattolan uusi rakennuspaikka poistettiin ja Aattolan tontille lisättiin mahdollisuus pihasaunan toteuttamiseen siten, että rakennuspaikan ja norojen välissä säilyy noin 15 metrin suojavyöhyke. Yli-Jussilan ja Prijuutin osalta piharakennusten rakennusoikeutta kasvatettiin ja määräyksiä aitaamisen osalta muokattiin. Prijuuttia sekä ruukin vanhaa saunarakennusta koskevaan määräykseen tehtiin lisäys kaikille avoimen yhteisöllisen toiminnan sallimisesta. Tuusulan väylän kaavamerkintä (LT) muutettiin uuden käytännön mukaisesti maantien alueeksi. Lausuntoihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Mielipiteet asemakaavaluonnoksesta kohdistuivat Leikkurinkuja-Uunimiehenpuiston itäosaan osoitettuihin uusiin pientalotontteihin ja niiden alueelle jäävän kookkaan puuston säilyttämiseen.

Arvorakennusten suojelumääräykset on laadittu yhteistyössä Keski-Uudenmaan maakuntamuseon kanssa.

Ehdotus

Esittelijä: Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

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

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Pöytäkirjaan merkitään, että konsultti Maarit Suomenkorpi Tengbom Oy:stä oli paikalla tämän pykälän käsittelyn ajan.

Päätös

Ehdotus hyväksytty.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Ehdotus

Esittelijä: Arto Lindberg, apulaispormestari

Kunnanhallitus päättää

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

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntakehityslautakunta, 08.04.2020, § 34

Valmistelija / lisätiedot:

Liitteet

- 1 H Kehitettävät kiinteistöt, suunnittelualueen sijainti, KKL 8.4.2020
- 2 H Kehitettävät kiinteistöt, kaavakartta, KKL 8.4.2020
- 3 H Kehitettävät kiinteistöt, kaavaselostuksen liitekooste, KKL 8.4.2020.
- 4 H Kehitettävät kiinteistöt, kaavaselostus, KKL 8.4.2020.

Tavoitteet

Tuusulan kunnalla on useita vanhoja kiinteistöjä, joille sillä ei ole enää käyttöä. Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä sekä tarkastella niiden tulevaa käyttötarkoitusta. Kaavalla ratkaistaan arvokkaiden rakennusten suojelu.

Kaava käsittää neljä erillistä aluetta, joista kaksi sijaitsee Hyrylässä, yksi Kellokoskella ja yksi Jokelassa.

Kohteet 6 ja 7 (Tuusulanväylä ja Korvenrannantie) on irrotettu kehitettävät kiinteistöt kaavasta luonnosvaiheen jälkeen sekä kohde 2 (Aattola) ehdotusvaiheen jälkeen. Irrotettujen kohteiden osalta kaavatyötä jatketaan myöhemmin omina prosesseinaan. Kohteiden 6 ja 7 (Tuusulanväylä ja Korvenrannantie) osalta luonnosvaiheessa saatu palaute sekä kohteen 2 (Aattola) osalta ehdotusvaiheen palaute käsitellään kaavojen jatkokäsittelyn yhteydessä.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että kaavoituksen yhteydessä tulee tarkastelluksi kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutos, jolloin kunta voi luopua tarpeettomista kiinteistöistä. Kaavoituksella pyritään kehittämään ja tiivistämään yhdyskuntarakennetta tutkimalla täydennysrakentamismahdollisuuksia sekä hyödyntämään olemassa olevia resursseja ottamalla tyhjillään olevat rakennukset uudelleen käyttöön.

Kaavaratkaisu

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

1. Yli-Jussila

Asemakaavan muutos koskee Hyrylän keskustan lounaispuolella sijaitsevaa puistoaluetta, jolla sijaitsee Yli-Jussilan rakennus. Rakennukselle erotetaan pieni tontti ja sallitaan talousrakennuksien (t), kuten uuden autotallin/varaston sekä pihasaunan rakentaminen. Ajoyhteys tontille on osoitettu rasiitteena korttelin 8011 kerrostalotonttien 5 ja 6 läpi. Ratkaisuun on päädytty, koska AO-tontin käytöstä syntyvä liikenne on vähäistä ja kerrostalotonttien yhteyttä on käytetty aiemmin väliaikaisena ajoyhteytenä. Kokonaan uuden ajokelpoisen yhteyden toteuttaminen Pähkinäpolkua pitkin ja puiston läpi on liikennemäärään nähden kohtuuton kustannus. Rasitetta hyödyntämällä vältetään myös puistoalueen maanmuokkaus ja liikenne puiston läpi. (MRL 37.2 §)

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 5 300 k-m². Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 60 k-m² uuden autotallin myötä. Asuntojen määrä ei muutu.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia, mikäli ajoyhteys AO-tontille voidaan toteuttaa rasiitteena kerrostalotonttien kautta. Taloudellisen vastuun kerrostalotonttien kautta osoitetusta ajorasitteesta (rakentamisesta ja ylläpidosta) kantaa rasiitteen hyödyntäjä. Kunnalle kohdistuu tuloja AO-tontin myymisestä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Yli-Jussilan rakennus suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan tyhjillään olevalle rakennukselle käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät.

Tuusulan kunta omistaa puistoalueen, Pähkinäpolun alueen sekä korttelin 8011 AK-tontin 5. Tontti 6 on yksityisomistuksessa. Kaavamuuotos on tehty kunnan aloitteesta.

3. Prijuutti

Prijuutin 1800-luvun loppupuoliskolla rakennettu päärakennus on ollut tyhjillään pitkään, mutta parhaillaan sitä kunnostetaan yhteisölliseen käyttöön. Rakennus on alun perin koko keskisen Uudenmaan ensimmäinen kauppa, joka perustettiin Hyrylään hyvälle paikalle valtamaantien laitaan. Vuosina 1908–1967 rakennus oli venäläisen hyväntekeväisyysyhdistyksen kesäsiirtolana.

Korttelin 8127 tontti 3 on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman palvelu- ja työpaikkatoimintojen korttelialueeksi (PTY/pv), jolle voi sijoittaa myymälä- ja toimistotiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta pienyritys- tai verstastoimintaa sekä palveluita. Tontilla on ajoyhteys (ajo) pohjoisessa sijaitsevalle kerrostalotontille. Eteläosaan kortteliin 8128 on osoitettu uusi kerrostalotontti (AK). Muorinpuisto ja Vaarinpuisto on säilytetty puistoalueena. Vaarinpuiston itäosaan on osoitettu leikkipaikka (le). Tuusulanväylän asemakaavoittamaton osuus on osoitettu yleisen tien alueeksi (LT). Alue sijaitsee pohjavesialueella ja osin pohjaveden muodostumisalueella. Uudisrakentamisen yhteydessä tulee erityistä huomiota kiinnittää ulko-oleskelualuiden ja parvekkeiden melusuojaukseen.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 2 200 k-m². Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 950 k-m². Uusia asuntoja muodostuu noin 20 kpl..

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja AK-tontin myymisestä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Prijuutin rakennus suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan tyhjillään olevalle rakennukselle käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät. Yleisötapauhtumien järjestäminen Prijuutilla saattaa lisätä pysäköintiä läheisten katujen varsilla.

Tuusulan kunta omistaa kaava-alueen lukuunottamatta Tuusulanväylän tiealueita. Kaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta.

4. Männistönpuisto

Männistönpuistossa (VP) sijaitsee tiilinen 1½ -kerroksinen vanha rakennus, joka on osin kunnan varastokäytössä, osin asuinkäytössä. Rakennus on toiminut Ruukin yleisenä saunana. Rakennukselle erotetaan puistosta pieni AL-tontti. Puiston itäpuolella virtaa Keravanjoki, jonka vastarannalla on Kellokosken sairaalan ja Marieforsin ruukin valtakunnallisesti arvokas miljö (kh). Läheinen päiväkotikorttelin 7052 YL-varaus muutetaan AK-varaukseksi asuinkerrostaloja varten.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 2 550 k-m². Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 950 k-m². Voimassa olevassa asemakaavassa saunalle ei ole merkitty rakennusoikeutta. Uusia asuntoja muodostuu noin 27 kpl.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että saunarakennus suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan rakennukselle aktiivisempi käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät. Yksikerroksisen päiväkodin tilalle voidaan rakentaa nelikerroksinen kerrostalo, joka muuttaa puiston maisemakuvaa. Rakennus liittyy kuitenkin ympärillä olevaan kerrostaloalueeseen, eikä heikennä Marieforsin ruukin ja Kellokosken sairaalan kulttuurihistoriallista arvoa.

Tuusulan kunta omistaa puistoalueet, Haukilahdenpolun alueen sekä AK-tontin. Kaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta.

5. Leikkurinkuja –Uunimiehenpuisto

Uunimiehen puistossa, Kolsan koulun länsipuolella sijaitsee Kolsan vanhan maatilan vanha punatiilinen piharakennus, mahdollisesti autotalli. Puiston eteläpuolella korttelissa 61033 sijaitsee suojeltu Kolsan vanhan maatilan päärakennus. Kolsan vanhalle piharakennukselle on osoitettu kortteliin 6032 oma AO-tontti, numero 1. Uunimiehenpuiston länsiosaan on osoitettu kolme uutta erillispientalojen tonttia. Alueelle on johdettu uusi katu. Uunimiehenpuisto on säilytetty virkistyskäytössä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin 810 k-m². Voimassa olevassa asemakaavassa Kolsan vanhalle piharakennukselle ei ole merkitty rakennusoikeutta. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 810 k-m². Uusia asuntoja muodostuu neljä.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia uuden kadun toteutuksen myötä sekä puistokäytävien hoitokustannuksia. Uusille tonteille tulee johtaa vesi- ja viemäri, mistä aiheutuu kustannuksia. Karkea kokonaiskustannus ilman arvonlisäveroa on noin 146 000 €. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että autotallin rakennus suojellaan asemakaavalla ja osoitetaan tyhjillään olevalle rakennukselle käyttötarkoitus, jolloin sen kulttuuriarvot säilyvät.

Tuusulan kunta omistaa puistoalueen. Kaavamuutos on tehty kunnan aloitteesta.

Suunnittelun vaiheet

Kaavoitus on kuulutettu vireille 27.2.2019 kunnan aloitteesta. Hankkeesta on kerrottu Tuusulan kunnan kaavoitussuunnitelmassa 2019–2023 ja kaavoituskatsauksessa vuonna 2019. Kaavahanke pohjaa kohteiden 1, 3 ja 5 osalta kunnanvaltuuston päätökseen 13.3.2017 § 28 kunnan omaisuuden realisoimisesta. Kohde 4 on otettu osaksi kaavahanketta kunnanhallituksen päätöksellä 29.10.2018 § 370.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 28.2.–29.3.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saapunut viranomaiskannanottoja. Kirjallisia mielipiteitä saapui 9 kpl. Mielipiteisiin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 23.5.–24.6. Kaavaluonnoksesta saapui 10 viranomaislausuntoa ja kaksi mielipidettä, sekä kaksi viranomaislausuntoa, jotka saapuivat kaavaluonnoksen nähtävilläolon loputtua. Kohteet 6 ja 7 (Tuusulanväylä ja Korvenrannantie) on irrotettu kehitettävät kiinteistöt kaavasta luonnosvaiheen jälkeen ja niitä jatketaan myöhemmin omana prosessinaan.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 19.12.2019–31.1.2020.

Asemakaavalehdotuksesta saapui 10 viranomaislausuntoa. Elisa Oyj, Telia, Fortum ja Caruna tiedottivat toteutusta varten huomioimaan verkostojensa sijainnin. Museovirastolla, Keski-Uudenmaan alueellisella vastuumuseolla, Uudenmaan ELY-keskuksella ja Prijuutti ry:llä ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen. HSL kommentoi, että Prijuutin jatkosuunnittelussa tulee huomioida joukkoliikenteen näkökulma sekä ilmoitti haluavansa olla mukana suunnittelualueesta irrotettujen kohteiden 6 ja 7 tarkemmassa jatkosuunnittelussa.

Kirjallisia muistutuksia saapui 1 kpl. Uimarannalle ja matonpesupaikalle toivottiin pysäköintipaikkaa. Lausuntoihin ja muistutukseen laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Lausuntojen ja muistutusten perusteella ei tehty muutoksia kaavaehdotukseen. Kohteen 5 (Leikkurinkuja-Uunimiehenpuisto) osalta on poistettu maaperän pilaantuneisuuden selvitystä koskeva kaavamääräys, sillä alueella ei ole

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

historiatietojen mukaan tiettävästi käytetty maaperän pilaantumista aiheuttavia aineita.

Kohde 2 (Aattola) irrotettiin kaavasta ehdotusvaiheen jälkeen ja sitä jatketaan myöhemmin omana prosessinaan.

Arvorakennusten suojelumääräykset on laadittu yhteistyössä Keski-Uudenmaan maakuntamuseon kanssa.

Ehdotus

Esittelijä: Henna Lindström, yleiskaavasuunnittelija

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

- hyväksyy laaditun Kehitettävät kiinteistöt asemakaavan
- hyväksyy lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet
- ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Kehitettävät kiinteistöt asemakaavan

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 35

Kaavoituskatsaus 2020

TUUDno-2020-622

Valmistelija / lisätiedot:

Jenni Aalto

Kunnan tulee Maankäyttö- ja rakennuslain 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.

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.

Aineisto

Kaavoituskatsauksessa on katsauksen yleiskuvaustekstin lisäksi kaavahankkeiden lyhyet kuvaukset sekä sijainti kartalla. Kaavoituskatsaus sisältyy julkaisuun "Tuusula rakentaa", jossa on lyhyitä katsauksia koko Kasvun ja ympäristön palvelukokonaisuuden asioihin:

- Rykmentinpuiston ja asuntomessujen 2020 rakentaminen
- Kunnan julkisten tilojen, kuten koulujen rakentaminen
- Tonttimarkkinointi
- Katu- ja puistorakentaminen
- Tuusulan vesi

Lisäksi MAL-sopimuksista ja asuintonttien riittävydestä tiedotetaan seuraavasti:

Helsingin seudun 14 kuntaa, Tuusula mukaan lukien, solmii valtion kanssa maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksen. MAL-suunnitelma toimii seudun yhteisenä lähtökohtana valtion kanssa käytävissä Helsingin seudun kehittämistä koskeissa neuvotteluissa. MAL-sopimuksessa määritellään kuntien asuntotuotantotavoitteet ja asuntorakentamiselle kaavoitettava kerrosalavelvoite. " MAL 2019 –suunnitelmassa Tuusulan vuosittainen asuntotuotantotavoite on 462 asuntoa ja asemakaavatarve asumiselle 41 580 k-m²" Tuusulan tavoitteisiin päästään varmistamalla monipuolinen tonttitarjonta. Tuusulalle perinteikkäät pientalotontit

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

ovat vahvassa asemassa tonttituotannossa, mutta jatkossa on vahvistettava myös kerrostalotonttien ja kaupunkientalotonttien suunnittelua. Tällä hetkellä Tuusulassa on kerrostalotontteja tarjolla riittävästi tavoitteisiin nähden kaikissa kuntakeskuksissa mm. Hyrylän Rykmentipuistossa, Jokelassa ja Kellokoskella. Vapaita rivitalo- ja omakotitalotontteja on tarjolla mm. Lahelassa ja Peltokaarella.

Kokouksessa jaetaan
Tuusula rakentaa -julkaisun taittoversio.

Ehdotus

Esittelijä: Henna Lindström, yleiskaavasuunnittelija

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä aineiston kaavoituskatsausta 2020 varten.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 36

Högberginhaaran jatke II, 3623

TUUDno-2020-605

Valmistelija / lisätiedot:

Lauri Kopposela, kaavasuunnittelija

Liitteet

1 HÖGBERGINHAARAN JATKE II KKL Liite, KKL 8.4.2020
Verkkojulkisuus rajoitettu

Kaava- ja kaavamuutoshakemusten käsittely

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

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

Hakemus

Destia Oy hakee asemakaavan laatimista kiinteistön käyttöä tehostaakseen Etelä-Tuusulan Maantiekylässä sijaitsevalle kiinteistölle Pikikorpi kiinteistötunnus 858-411-5-186. Kiinteistön pinta-ala on 32 758 m². Kunnan maanomistus alueella rajoittuu katualueisiin.

Kiinteistö sijaitsee Maantiekylässä Kulomäen työpaikka-alueella. Alue sijaitsee Tuusulan etelälaidalla lähellä Helsinki-Vantaan lentoasemaa ja tulevaa Kehä IV:ää (Kulomäentie). Kaavamuutosalueen vieressä on tällä hetkellä yksi vastavalmistunut Logitrin logistiikkarakennus (32269 k-m²).

Kaavoitustilanne

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee asemakaava-alueen välittömässä läheisyydessä (Kulomäentien työpaikka-alue, kaava nro 3424). Ajantasa-

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

asemakaavassa viereinen itäpuoleinen alue on osoitettu KTY-17 merkinnällä toimitilarakennusten korttelialueeksi ja länsipuolella on TY teollisuusrakennusten korttelialuetta. Korttelin rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun mukaan. Tonttijako on ohjeellinen.

Asemakaava-alueen ulkopuolella ei ole oikeusvaikutuksellista kunnan laatimaa kaavaa. Kiinteistö sijoittuu Maantiekylän oikeusvaikutuksettoman osayleiskaavan alueelle, jossa alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Alue rajautuu työpaikkarakentamisen alueeseen (TP8).

Asemakaava-alueen ulkopuolella maankäyttöä ohjaa oikeusvaikutteisena kaavana Uudenmaan maakuntakaava. Maakuntakaavassa työpaikka-alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Lisäksi kiinteistö sijoittuu lentomelualueelle 1. Lentomelualueelle 1 ei yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa saa osoittaa uutta melun hättäväreksille herkkää toimintaa. Alueella jo olevan asutuksen ja muun melulle herkän toiminnan säilyttäminen ja täydentäminen on mahdollista.

Koko kunnan yleiskaavatyö on käynnissä, ehdotusvaiheessa. Alustavassa kaavaehdotuksessa hakemuksen mukainen kaavamuutosalue on osoitettu työpaikka-alueeksi merkinnällä TP. Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten toimistoille, palveluille, logistiikalle ja teollisuustoiminnoille.

Kaavoitussuunnitelma 2020 - 2024

Valtuusto on kokouksessaan hyväksynyt kaavoitussuunnitelman vuosille 2020 – 2024. Kaavoitussuunnitelmaan on merkitty Kulomäentien työpaikka-alue III asemakaavan laatiminen II-luokan tulossa olevana hankkeena. Tulossa olevat hankkeet ovat kaavoitushankkeita, joita pääasiassa valmistellaan kiireellisempien jälkeen. Asemakaavahanke on piirretty symbolisella kohdamerkinnällä kiinteistön 5: 186 alueelle ja ympäristöön. Odottavia hankkeita on tavoitteena valmistella viisivuotisen suunnittelujakson loppupuolella.

Harkinta

Kiinteistö sijaitsee teollisuusalueella, olevan rakenteen sisällä ja valmiin kunnallistekniikan äärellä. Kulomäentie on jo osa kaavoitussuunnitelmaa. Kaavatyön käynnistyessä suunnittelun tarkoituksenmukaisesta rajauksesta on hyvä neuvotella lähialueen maanomistajien kanssa ja harkita ko. alueiden sisällyttämistä samaan kaavamuutokseen. Asemakaavan laatiminen tehostaa alueen käyttöä.

Ehdotus

Esittelijä: Henna Lindström, yleiskaavasunnittelija

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että

- Tuusulan kunta käynnistää asemakaavan laatimisen valmistelun, kun kaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty. Mikäli suunnittelualuetta on tarkoituksen mukaista laajentaa, neuvotellaan myös muiden lähialueen maanomistajien kanssa ko. alueiden sisällyttämisestä samaan asemakaavan ja laaditaan tarvittavat kaavoituksen käynnistämissopimukset

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- Kaavamuutos on Tuusulan kunnan kannalta tärkeä yrityschanke, joten kaavatyö käynnistetään kiireellisenä kärkihankkeena.

Kuntakehityslautakunta päättää lisäksi

- asemakaavan laatimisesta päätetään periä voimassaolevan taksan mukainen maksu 9 000 e. Asemakaava on vaikutukseltaan merkittävä ja kaavaluokaltaan vaativa L-kaavahanke
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 37

Päätösvallan siirtäminen määräaikaaisesti elinvoimajohtajalle, tuen myöntäminen yksinyrittäjille

TUUDno-2020-640

Valmistelija / lisätiedot:

Kristiina Salo, elinvoimajohtaja, kristiina.salo@tuusula.fi

Poikkeustilanteeseen valmisteltu yksinyrittäjien kriisirahoitusmalli

Työ- ja elinkeinoministeriö ja Kuntaliitto ovat valmistelleet rahoitusmallin yksinyrittäjille koronavirustilanteessa. Yksinyrittäjät voivat hakea kunnilta rahoitusta koronaviruksesta aiheutuneisiin vaikeuksiin. Valtio ja kunnat tekevät tuen myöntämisestä toimeksiantosopimuksen, joka perustuu Kuntaliiton ja työ- ja elinkeinoministeriön yhdessä valmistelevaan sopimus pohjaan. Valtio rahoittaa tuen kokonaisuudessaan. Yksinyrittäjille myönnettävissä oleva tukisumma määritellään kuntakohtaisesti sen mukaan, kuinka paljon kunnassa on yksinyrittäjiä. Kunnan käytettävissä oleva rahoitus on laskennallinen osuus valtion myöntämästä 100 miljoonaa eurosta

Tuen kriteerit ovat kaikilla kunnilla samat. Tuen edellytyksenä on kannattava yritystoiminta ennen koronan aiheuttamaa katkoa toiminnalle. Tuen määrä on vakio ja se on käytettävissä kaikkiin yritystoiminnasta aiheutuviin kuluihin. Avustusta voidaan maksaa 1.3.2020–31.8.2020 välillä aiheutuneisiin kustannuksiin. Tuki on määräaikainen ja sitä voi hakea 30.9.2020 saakka.

Tukea voidaan myöntää rinnakkain yrittäjille laajennetun työttömyysturvan kanssa. Tukea myöntävän kunnan velvollisuus on varmistaa, ettei tuesta tule ylikompensoivaa yritystoiminnan laajuuteen nähden.

Kunnat pystyvät toteuttamaan rahoituksen kuntien yleisen toimialaan nojaten, eikä malli vaadi uutta lainsäädäntöä. Kunnan tulee sopia tämän toimeksiantotehtävän hoitamisesta työ- ja elinkeinoministeriön kanssa. Kunnat voivat hoitaa tehtävää myös yhteistoiminnassa.

Haku on tarkoitus avata sen jälkeen, kun mallin ja toimeenpanon yksityiskohdat on saatu ratkaistua.

Elinkeinopalvelut vastaanottaa hakemukset Kasvu ja ympäristö -toimialan kirjaamon kautta. Hakua varten avataan elinkeinopalveluille palvelunumero sekä sähköpostiosoite tiedusteluja varten. Hakemuksia on käsittelemässä tarpeen mukaan 1 - 4 henkilöä ja elinvoimajohtaja tekee viranhaltijapäätökset välittömästi käsittelyn jälkeen.

Toimivalta

Tuusulan kunnan hallintosäännön 25 §:n mukaan lautakunnat myöntävät toimialansa /tulosalueidensa avustukset.

Ehdotus

Esittelijä: Petri Juhola, vt. kuntakehitysjohdaja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta päättää

- delegoida elinvoimajohtajalle oikeuden myöntää rahoitusmallin mukaista yritystukea mallin mukaisille yksinyrittäjille, kun mallin ja toimeenpanon yksityiskohdat on ratkaistu
- että tukea myönnetään mallissa määriteltyjen ehtojen mukaisesti
- että myönnettävän tuen määrä voi olla enintään 5 000 euroa / yritys
- että jokaiselle yksinyrittäjälle myönnettävästä tuesta laaditaan erillinen viranhaltijapäätös
- että delegointipäätös on voimassa määräajan 15.10.2020 saakka
- että päätös tulee voimaan välittömästi.
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Elinvoimajohtaja, kunnanhallitus,

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 38

Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Kuntakehitysjohtaja

muu päätös:

§ 26 Määräosan osto kiinteistöstä, Jokela, 01.04.2020

Maankäyttöpäällikkö

§ 45 Senaatti-kiinteistöt, pysäköintialueen käyttöoikeussopimus kiinteistön alueella, Rantatie, 27.03.2020

§ 46 Omakotitonttien maankäyttöpäällikön luovutuspäätösten voimassaoloajan jatkaminen ajalta 15.1. - 31.3.2020, 30.03.2020

§ 47 Kiinteistön myynti, Peltokaari, Jokela, 30.03.2020

§ 48 Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä, rasitesopimus yksityistieoikeudesta, Kellokoski, 30.03.2020

§ 49 Kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 01.04.2020

Ohjelmapäällikkö

hankintapäätös:

§ 2 Markkinointitaulujen tilaus, Shimako Oy, 27.03.2020

Ehdotus

Esittelijä: Henna Lindström, yleiskaavasuunnittelija

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

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta, § 6, 15.01.2020
Kuntakehityslautakunta, § 16, 27.02.2020
Kuntakehityslautakunta, § 30, 25.03.2020
Kuntakehityslautakunta, § 39, 08.04.2020

§ 39

Ilmoitusasiat

TUUDno-2019-2653

Kuntakehityslautakunta, 15.01.2020, § 6

Kaavoituspäällikön 18.12.2019 tekemä poikkeamispäätös.

Yleiskaavasuunnittelijan 18.12.2019 tekemät suunnittelutarveratkaisupäätökset.

Hallituksen päätökset:

16.12.2019 Yritysalue Rykmentinpuisto III, asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus

Valtuuston päätökset:

9.12.2019 Kaavoitussuunnitelma 2020 - 2024

9.12.2019 Härskivi, asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti merkitä asiat tiedoksi.

Kuntakehityslautakunta, 27.02.2020, § 16

Kunnanhallitus 3.2.2020:

§ 40 Vastaus HHO:lle Sulan työpaikka-alue I:n kaavasta tehtyyn valitukseen.

Valtuusto 27.1.2020:

§ 3 Eron myöntäminen Marko Härköselä

§ 4 Rakennuskiellon jatkaminen, korttelit 5509 ja 33228

Hyte-lautakunta 21.1.2020

§ 5 Hyrylän liike- ja palvelukeskus, tavoitteiden tarkentaminen

Yleiskaavasuunnittelijan suunnittelutarveratkaisupäätökset, julkipanolista 30.1.2020

Kaavoituspäällikön poikkeamispäätökset, julkipanolista 21.2.2020

Ehdotus

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Merkitään tiedoksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta, 25.03.2020, § 30

Kunnanhallitus 16.3.2020

§ 91 Hyrylän ja Rusutjärven pohjavesialueiden suojelusuunnitelmien päivittäminen
hyväksytty

Ehdotus

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Merkitään tiedoksi

Päätös

Lautakunta merkitsi asiat tiedoksi.

Kuntakehityslautakunta, 08.04.2020, § 39

Kunnanhallitus 23.3.2020

§ 108 Kaavoituksen työohjelma hyväksytty

Kunnahallitus 30.3.2020

§ 129 Pellavamäentien asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos nähtäville

§ 130 Yritysalue Rykmentinpuisto III, asemakaava ja asemakaavan muutos valtuustoon
hyväksyttäväksi

Valtuuston esityslistalla 6.4.2020

- Konduktöörinkujan asemakaavan (3509) muutos hyväksyttävänä

- Högberginhaaran jatke, asemakaavan muutos (3622) hyväksyttävänä

Ehdotus

Esittelijä: Henna Lindström, yleiskaavasuunnittelija

Merkitään tiedoksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 40

Muut asiat

Tuusula-Kerava-Järvenpää ylikunnallisen liikuntapaikkaselvityksen esittely. Katja Gräsbeck.

Päätös

Katja Gräsbeck esitteli Tuusula-Kerava-Järvenpää ylikunnallista liikuntapaikkaselvitystä.

Petri Juhola informoi lautakuntalle että Kelatien laajennuksen kaavahanke on keskeytetty neuvottelujen vaikeuden ja laihokaviosammallöydöksen johdosta. Hanke päätetty.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§32, §33, §34, §35, §36, §37, §38, §39, §40

Muutoksenhakukielto

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