

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Aika 13.12.2023, klo 17:00 - 17:20

Paikka Tuuskoto, kokoustila Kunnanhallitus

Käsitellyt asiat

- § 113 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 114 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 115 Kaavoituksen käynnistämissopimus, Jokelan kotikirkko (kaava nro 3667), Jokela**
- § 116 Vanutehtaan asemakaavan muutos, kaava nro 3601, hyväksyminen**
- § 117 Pähkinämäentie 90, asemakaavan muutos nro 3644**
- § 118 Resiinakuja, asemakaavan muutos, kaava nro 3668, Jokela, ehdotuksen nähtäville asettaminen**
- § 119 Kuntakehityslautakunnan alaisten palvelusiköiden käyttösuunnitelmien hyväksyminen 2024**
- § 120 Kuntakehityslautakunnan laskujen hyväksyjät vuonna 2024**
- § 121 Kuntakehityslautakunnan kokouksiin osallistuvat viranhaltijat vuonna 2024**
- § 122 Kuntakehityslautakunnan pöytäkirjan tarkastaminen ja nähtävillä pitäminen 2024**
- § 123 Rykmentinpuiston osayleiskaava on avattava uudelleen, aloite**
- § 124 Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus**
- § 125 Ilmoitusasiat**
- § 126 Muut asiat**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Arto Lindberg, puheenjohtaja
Antti Heikkilä, saapui 17:04
Sanna Kervinen
Päivö Kuusisto
Mervi Kuutti
Antti Seppälä
Marianna Simo
Liisa Sorri
Mika Timonen
Margita Winqvist

Muut saapuvilla olleet

Timo Havukunnas, hallintopalvelusihteeri, sihteeri
Ilpo Heitto, nuorisovaltuuston edustaja
Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö
Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö
Aarne Partanen, nuorisovaltuuston edustaja
Johanna Seesaro, tarkastuslautakunnan edustaja

Poissa

Jari Anttalainen, 1. varapuheenjohtaja
Mika Mäki-Kuhna
Leena Saukko
Sanna Takala

Allekirjoitukset

Arto Lindberg
Puheenjohtaja

Timo Havukunnas
Sihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Tuusulan asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Mika Timonen

Margita Winqvist

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Julkaistu yleisessä tietoverkossa 18.12.2023

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 113

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

Ehdotus

Esittelijä: Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 114

Pöytäkirjan tarkastus

Kahden pöytäkirjan tarkastajan valinta.

Ehdotus

Esittelijä: Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Margita Winqvist ja Antti Heikkilä.

Päätös

Valittiin tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Margita Winqvist ja Mika Timonen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 115

Kaavoituksen käynnistämissopimus, Jokelan kotikirkko (kaava nro 3667), Jokela

TUUDno-2023-2492

Valmistelija / lisätiedot:

Lauri Tölli
lauri.tolli@tuusula.fi
maankäyttöinsinööri

Liitteet

1 Tammilehto Yhtiöt Oy, käynnistämissopimusluonnos KKL 13.12.2023

Tammilehto Yhtiöt Oy omistaa kiinteistön 858-2-*****. Kiinteistölle on haettu asemakaavan muutosta, ja kunnanhallitus on lisännyt kohteen kaavoituksen työohjelmaan 23.1.2023 § 20. Kaavamuutoksen valmistelu käynnistetään, kun kuntakehityslautakunta on lainvoimaisesti hyväksynyt kunnan ja maanomistajan välisen kaavoituksen käynnistämissopimuksen.

Maanomistajan omistaman kiinteistön pinta-ala on noin 5 650 m², ja se on voimassa olevassa Jokelan keskusta II -nimisessä asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi merkinnällä KMT-2. Rakennusoikeutta tontilla on 2 260 k-m². Kaavamuutosalueeseen sisällytetään tarvittaessa myös kunnan omistama yleinen alue (Resiinapolku).

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa sopimusalueella voimassa olevan asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta poikkeava toiminta. Kaavahankkeessa tutkitaan, onko alueelle mahdollista osoittaa kirkollista toimintaa. Käyttötarkoitus, rakennusoikeuden määrä ja yksityiskohdat ratkaistaan kaavan suunnittelutyön yhteydessä.

Maanomistaja osallistuu asemakaavoituksen ja sen vaatimien selvitysten kustannuksiin maksamalla kunnalle asemakaavan laatimisesta palveluhinnaston mukaisen maksun 7 000 euroa. Mikäli maanomistaja käyttää hankesuunnittelussa konsulttia, maanomistaja vastaa itse kaikista siitä aiheutuvista kustannuksista.

Kaavamuutoksella ei ole odotettavissa aiheutuvan maankäyttö- ja rakennuslain 91 §:n mukaista merkittävää hyötyä, joten maankäyttösopimusta ei todennäköisesti osapuolten kesken tehdä. Mikäli tarve maankäyttösopimukselle ilmenee kaavan laatimisen edetessä, tiedotetaan asiasta erikseen.

Sopijapuolten kesken on neuvoteltu liitteenä esitetyn mukainen sopimus.

Ehdotus

Esittelijä: Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä liitteenä olevan sopimuksen, jolla sovitaan asemakaavamuutoksen laatimisen käynnistämisestä kiinteistöllä 858-2-*****
- oikeuttaa allekirjoittajan tekemään sopimukseen mahdolliset tarvittavat vähäiset muutokset ja allekirjoituksellaan hyväksymään lopullisen sopimuksen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

valmistelija, maankayttoposti(at)tuusula.fi,

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 9,08.02.2022

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 29,17.03.2022

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 28,22.03.2022

Kuntakehityslautakunta, § 88,26.10.2022

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 115,15.12.2022

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 133,15.12.2022

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 8,17.01.2023

Kuntakehityslautakunta, § 69,16.08.2023

Kunnanhallitus, § 322,21.08.2023

Kuntakehityslautakunta, § 116, 13.12.2023

§ 116

Vanutehtaan asemakaavan muutos, kaava nro 3601, hyväksyminen

TUUDno-2018-1161

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 08.02.2022, § 9

Valmistelijat / lisätiedot:

Heidi Hagman, Marjo-Kaisa Konttinen

heidi.hagman@tuusula.fi

kehittämispäällikkö, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Liitteet

1 Lausuntopyyntö Vanutehdas OAS, hyteltk 8.2.2022

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma__ Vanutehdas, hyteltk 8.2.2022

Tuusulan kunta on asettanut Vanutehtaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 27.1.2022-26.2.2022. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 26.2.2022 klo 16.00.

Suunnittelualan sijainti

Asemakaavan muutos koskee Nukarintien ja Opintien risteysaluetta, erityisesti sen kaakkoispuolia, joilla sijaitsevat vanha vanutehdas sekä toteutumattomat kunnan omistamat AK korttelit. Lisäksi suunnittelualueeseen on rajattu mukaan Opintien länsipuolelta Jokelan paloasema, sekä Ventoniemen vanha varikko ympäristöineen, ja Opintien vartta pidemmälle etelään.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Kaavatyön tavoitteena on kehittää Jokelan keskustan palveluihin tukeutuvia alueita asumiskäyttöön. Alueen asemakaavat ovat vanhentuneet eivätkä enää vastaa tarpeita tai maankäyttötavoitteita. Kaavatyön edetessä selvitetään mahdollisuuksia edistää Nukarintien varren kortteleiden suunnittelua yhteistyökumppanin kanssa ja sijoittaa alueelle tehokkaampaa yhtiömuotoista rakentamista. Kunnan omistamia maa-alueita kehitetään tiiviinä pientaloalueina.

Jokelan keskustan yleissuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä alkuvuodesta 2021, ja saatuihin mielipiteisiin laaditaan parhaillaan vastineita. Yleissuunnitelma linjaa Jokelan keskustan kehittämistavoitteita, ja toimii kaavatyön taustamateriaalina. Rakentaminen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Jokelaan, sekä muu Jokelan vetovoiman lisääminen Tuusulan ainoana radanvarsitaajamana on maankäytöllisesti kestävä.

Nukarintien varrella sijaitsevalla vanhalla Vanutehtaalla on tunnistettuja kulttuuriarvoja, jotka ovat kuitenkin tuhoutuneet tulipalossa keväällä 2020. Vanutehtaalle on haettu purkulupaa, minkä yhteydessä on laadittu selvitys mahdollisuuksista säästää osa tai osia rakennuksesta. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on lausunnossaan todennut, että ei velvoita säästämään rakennusta tai sen osia. Suunnittelualueelle on laadittu luontoselvitys (Faunatica, 2018), jonka yhteydessä on tunnistettu luontoarvoja. Luontoarvot tullaan huomioimaan kaavatyön yhteydessä. Alueelle on laadittu 3 maankäyttöluonnosta.

Alustavaan suunnittelualueeseen on otettu mukaan muutamia kortteleita Opintien länsipuolelta. Yksityisessä omistuksessa olevia työpaikkarakentamisen kortteleita tutkitaan asuinkäyttöön. Jokelan paloasemalle kaavoitetaan parhaillaan uutta tonttia, ja vanhan paloaseman kiinteistölle tutkitaan pienkerrotaloasumista. Lisäksi kaavatyön yhteydessä tarkistetaan katualueen leveyksiä ja kaavamerkintöjä Opintien ja Nukarintien alueilta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Vanutehdas kaava nroo 3601, hyte-lautakunnan lausunto

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta toivoo, että alueen luontoarvojen säilyminen ja kulttuurihistoria otetaan huomioon kaavatyön yhteydessä niin hyvin kuin se on mahdollista. Tärkeää olisi, että maankäyttöä suunniteltaessa voitaisiin huomioida ja säästää alueen metsäalueet mahdollisimman hyvin, sillä Vanutehtaan lähellä sijaitsee mm. jokelalaisten virkistyskäytön kannalta keskeinen joutsenien asuttama lampi. Lisäksi lautakunta esittää, että alueen läpi kulkeva kevyenliikenteen väylä säilytettäisiin.

Kaavatyön tavoitteena on kehittää Jokelan keskustan palveluihin tukeutuvia alueita asumiskäyttöön. Hyte-lautakunta toivoo, että suunnitelmissa huomioitaisiin alueen nykyistä parempi kytkeytyminen Jokelan keskusta-alueeseen. Alueella sijaitsee tulipalossa vuonna 2020 tuhoutunut Vanutehdas, jonka nykyinen ympäristö ei ole turvallinen. Lautakunta esittääkin, että suunnitelmia tulisi edistää paitsi luontoarvot ja kulttuurihistoria huomioiden myös niin, että alueen yleinen turvallisuus ja virkistyskäyttö taataan ja rakennusten ulkonäkö olisi alueeseen sopivia ja ehjiä.

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Hagman, kehittämispäällikkö

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päättää

- antaa Vanutehtaan asemakaavan muutos kaavan nro 3601 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Puheenjohtajan avattua keskustelun jäsen Lehtinen esitti, että lausuntoon lisätään lause: Opintiellä olevaa kevyenliikenteenväylää tulee jatkaa alueen turvallisuuden lisäämiseksi. Lautakunta hyväksyi esityksen yksimielisesti.

Päätös

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päätti

- antaa Vanutehtaan asemakaavan muutos kaavan nro 3601 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lausunnon.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Vanutehdas kaava nro 3601, hyte-lautakunnan lausunto

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta toivoo, että alueen luontoarvojen säilyminen ja kulttuurihistoria otetaan huomioon kaavatyön yhteydessä niin hyvin kuin se on mahdollista. Tärkeää olisi, että maankäyttöä suunniteltaessa voitaisiin huomioida ja säästää alueen metsäalueet mahdollisimman hyvin, sillä Vanutehtaan lähellä sijaitsee mm. jokelalaisten virkistyskäytön kannalta keskeinen joutsenien asuttama lampi. Lisäksi lautakunta esittää, että alueen läpi kulkeva kevyenliikenteen väylä säilytettäisiin. Lisäksi Opintiellä olevaa kevyenliikenteenväylää tulee jatkaa alueen turvallisuuden lisäämiseksi.

Kaavatyön tavoitteena on kehittää Jokelan keskustan palveluihin tukeutuvia alueita asumiskäyttöön. Hyte-lautakunta toivoo, että suunnitelmissa huomioitaisiin alueen nykyistä parempi kytkeytyminen Jokelan keskusta-alueeseen. Alueella sijaitsee tulipalossa vuonna 2020 tuhoutunut Vanutehdas, jonka nykyinen ympäristö ei ole turvallinen. Lautakunta esittääkin, että suunnitelmia tulisi edistää paitsi luontoarvot ja kulttuurihistoria huomioiden myös niin, että alueen yleinen turvallisuus ja virkistyskäyttö taataan ja rakennusten ulkonäkö olisi alueeseen sopivia ja ehjiä.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 17.03.2022, § 29

Valmistelijat / lisätiedot:

Ulla Kinnunen, Risto Kanerva

ulla.kinnunen@tuusula.fi, risto.kanerva@tuusula.fi

kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, vapaa-aikapalveluiden päällikkö

Liitteet

1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma_Vanutehdas, kvltk 17.3.2022

2 Lausuntopyyntö Vanutehdas OAS, kvltk 17.3.2022

Tuusulan kunta on asettanut Vanutehtaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 27.1.2022-26.2.2022. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 26.2.2022 klo 16.00. Lausunnon antamiseen on saatu lisäaikaa 23.3.2022 asti.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Suunnittelun sijainti

Asemakaavan muutos koskee Nukarintien ja Opintien risteysaluetta, erityisesti sen kaakkoispuolia, joilla sijaitsevat vanha vanutehdas sekä toteutumattomat kunnan omistamat AK korttelit. Lisäksi suunnittelualueeseen on rajattu mukaan Opintien länsipuolelta Jokelan paloasema, sekä Ventoniemen vanha varikko ympäristöineen, ja Opintien vartta pidemmälle etelään.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Kaavatyön tavoitteena on kehittää Jokelan keskustan palveluihin tukeutuvia alueita asumiskäyttöön. Alueen asemakaavat ovat vanhentuneet eivätkä enää vastaa tarpeita tai maankäyttötavoitteita. Kaavatyön edetessä selvitetään mahdollisuuksia edistää Nukarintien varren kortteleiden suunnittelua yhteistyökumppanin kanssa ja sijoittaa alueelle tehokkaampaa yhtiömuotoista rakentamista. Kunnan omistamia maa-alueita kehitetään tiiviinä pientaloalueina.

Jokelan keskustan yleissuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä alkuvuodesta 2021, ja saatuihin mielipiteisiin laaditaan parhaillaan vastineita. Yleissuunnitelma linjaa Jokelan keskustan kehittämistavoitteita, ja toimii kaavatyön taustamateriaalina. Rakentaminen Jokelaan, sekä muu Jokelan vetovoiman lisääminen Tuusulan ainoana radanvarsitaajamana on maankäytöllisesti kestävä.

Nukarintien varrella sijaitsevalla vanhalla Vanutehtaalla on tunnistettuja kulttuuriarvoja, jotka ovat kuitenkin tuhoutuneet tulipalossa keväällä 2020. Vanutehtaalle on haettu purkulupaa, minkä yhteydessä on laadittu selvitys mahdollisuuksista säästää osa tai osia rakennuksesta. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on lausunnossaan todennut, että ei velvoita säästämään rakennusta tai sen osia. Suunnittelualueelle on laadittu luontoselvitys (Faunatica, 2018), jonka yhteydessä on tunnistettu luontoarvoja. Luontoarvot tullaan huomioimaan kaavatyön yhteydessä. Alueelle on laadittu 3 maankäyttöluonnosta.

Alustavaan suunnittelualueeseen on otettu mukaan muutamia kortteleita Opintien länsipuolelta. Yksityisessä omistuksessa olevia työpaikkarakentamisen kortteleita tutkitaan asuinkäyttöön. Jokelan paloasemalle kaavoitetaan parhaillaan uutta tonttia, ja vanhan paloaseman kiinteistölle tutkitaan pienkerrotaloasumista. Lisäksi kaavatyön yhteydessä tarkistetaan katualan leveyksiä ja kaavamerkintöjä Opintien ja Nukarintien alueilta.

Sivistyksen toimialueen lautakuntien lausunto:

Jokelan alueen yksi vahvuus on se, että se tarjoaa pientaloasumista lähellä julkisia palveluja ja liikenneyhteyksiä. On toivottavaa, että tämä huomioidaan myös Vanutehtaan alueen kehittämisessä.

Vanutehdas on ollut maisemallisesti tärkeä osa Jokelaa ja portti Jokelan teollisuusalueelle. Tämä tulisi huomioida uudisrakennusten suunnittelussa. Onkin toivottavaa, että tulevat rakennukset huomioivat massoitteeltaan ja arkkitehtuuriltaan alueen aiemman rakennuskannan.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Suunnittelualueen oppilaat ohjautuvat Pertun kouluun. Alueen suunnittelun yhteydessä olisi hyvä mahdollistaa turvallinen ja nykyistä lyhyempi ja suorempi koulureitti myös Huikon ja Peltokaaren alueelta. Suorempi reitti mahdollistaisi oppilaiden ohjaamisen Jokelan alueella sekä Pertun että Lepolan kouluihin. Ratkaisulla olisi mahdollisuus vaikuttaa alueen koulukuljetustarpeen vähenemiseen koulumatkan suuntautuessa Järvenpään suunnasta Pertun kouluun. Ratkaisu voisi helpottaa myös Lepolan koulun tilojen riittävyttä, mikäli koulu ei tulevaisuudessa pystyisi vastaanottamaan Peltokaaren alueen kasvua.

Toteamme, että suunnitteluvaihtoehdot B ja C helpottavat läheisen risteuksen mahdollista ruuhkaisuutta alueen liikennemäärien kasvaessa. Suunnitteluvaihtoehto B tukee tätä tarvetta parhaiten. Se oikaisee myös koulureittiä, mutta ei vielä vastaa Huikon ja Peltokaaren alueiden reittien kehittämistarpeeseen tarpeeksi. Kaikissa suunnitteluvaihtoehdoissa kevyen liikenteen reitti tulee sopivasti lähelle Pertun koulua. Lopullisessa toteutuksessa on huolehdittava, että Opintien ylittäminen on turvallista, koska tiellä on vilkas liikenne aamuisin.

Ehdotus

Esittelijä: Tiina Simons, sivistysjohtaja

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää

- antaa Vanutehtaan asemakaavan muutos kaavan nro 3601 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Puheenjohtajan avattua keskustelun, jäsen Tuhkunen esitti muutosesityksenä seuraavan lauseen lisäämistä lausuntoon: "Virkistysalueen ja kestävien kulkutapojen kannalta kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta toteaa, että vaihtoehto A on paras vaihtoehto. Lähivirkistysalue jatkuu laajempaan virkistysalueena ja sen katkaisu haittaa merkittävästi alueen asukkaita. Lisäksi katkeaa kevyenliikenteen reitti, joka on turvallinen koulutie Pertun kouluun."

Jäsen Yltävä kannatti jäsen Tuhkusen muutosesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty kannatettu muutosesitys, asia ratkaistaan äänestämällä. Lautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestysesityksen, että ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat jäsen Tuhkusen tekemää muutosesitystä äänestävät EI.

Suoritettua äänestystä

- jaa-äänien antoivat Elina Laine, Henri Savolainen, Jania Kleimola, Laura Nyholm, Pirjo Lehtonen, Mikko Maula ja Janne Mellin.
- ei-äänien antoivat Gazale Giray-Öngörür, Anna Yltävä ja Sanna Tuhkunen

Suoritettua äänestystä annettiin 7 jaa-ääntä ja 3 ei-ääntä. Puheenjohtaja totesi pohjaehdotuksen tulleen lautakunnan päätökseksi.

Päätös

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti äänin 7-3 antaa Vanutehtaan asemakaavan muutos kaavan nro 3601 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 22.03.2022, § 28

Valmistelijat / lisätiedot:
Markus Torvinen
markus.torvinen@tuusula.fi
opetuspäällikkö

Liitteet

- 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma_Vanutehdas, ksltk 22.3.2022
- 2 Lausuntopyyntö Vanutehdas OAS, ksltk 22.3.2022

Tuusulan kunta on asettanut Vanutehtaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 27.1.2022-26.2.2022. Lausunto pyydettiin toimittamaan viimeistään 26.2.2022 klo 16.00. Lausunnon antamiseen on saatu lisäaikaa 23.3.2022 asti.

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaavan muutos koskee Nukarintien ja Opintien risteysaluetta, erityisesti sen kaakkoispuolia, joilla sijaitsevat vanha vanutehdas sekä toteutumattomat kunnan omistamat AK korttelit. Lisäksi suunnittelualueeseen on rajattu mukaan Opintien länsipuolelta Jokelan paloasema, sekä Ventoniemen vanha varikko ympäristöineen, ja Opintien vartta pidemmälle etelään.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Kaavatyön tavoitteena on kehittää Jokelan keskustan palveluihin tukeutuvia alueita asumiskäyttöön. Alueen asemakaavat ovat vanhentuneet eivätkä enää vastaa tarpeita tai maankäyttötavoitteita. Kaavatyön edetessä selvitetään mahdollisuuksia edistää Nukarintien varren kortteleiden suunnittelua yhteistyökumppanin kanssa ja sijoittaa alueelle tehokkaampaa yhtiömuotoista rakentamista. Kunnan omistamia maa-alueita kehitetään tiiviinä pientaloalueina.

Jokelan keskustan yleissuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä alkuvuodesta 2021, ja saatuihin mielipiteisiin laaditaan parhaillaan vastineita. Yleissuunnitelma linjaa Jokelan keskustan kehittämistavoitteita, ja toimii kaavatyön taustamateriaalina. Rakentaminen Jokelaan, sekä muu Jokelan vetovoiman lisääminen Tuusulan ainoana radanvarsitaajamana on maankäytöllisesti kestävä.

Nukarintien varrella sijaitsevalla vanhalla Vanutehtaalla on tunnistettuja kulttuuriarvoja, jotka ovat kuitenkin tuhoutuneet tulipalossa keväällä 2020. Vanutehtaalle on haettu purkulupaa, minkä yhteydessä on laadittu selvitys mahdollisuuksista säästää osa tai osia rakennuksesta. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on lausunnossaan todennut, että ei velvoita säästämään rakennusta tai

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

sen osia. Suunnittelualueelle on laadittu luontoselvitys (Faunatica, 2018), jonka yhteydessä on tunnistettu luontoarvoja. Luontoarvot tullaan huomioimaan kaavatyön yhteydessä. Alueelle on laadittu 3 maankäyttöluonnosta.

Alustavaan suunnittelualueeseen on otettu mukaan muutamia kortteleita Opintien länsipuolelta. Yksityisessä omistuksessa olevia työpaikkarakentamisen kortteleita tutkitaan asuinkäyttöön. Jokelan paloasemalle kaavoitetaan parhaillaan uutta tonttia, ja vanhan paloaseman kiinteistölle tutkitaan pienkerrotaloasumista. Lisäksi kaavatyön yhteydessä tarkistetaan katualan leveyksiä ja kaavamerkintöjä Opintien ja Nukarintien alueilta.

Sivistyksen toimialueen lautakuntien lausunto:

Jokelan alueen yksi vahvuus on se, että se tarjoaa pientaloasumista lähellä julkisia palveluja ja liikenneyhteyksiä. On toivottavaa, että tämä huomioidaan myös Vanutehtaan alueen kehittämisessä.

Vanutehdas on ollut maisemallisesti tärkeä osa Jokelaa ja portti Jokelan teollisuusalueelle. Tämä tulisi huomioida uudisrakennusten suunnittelussa. Onkin toivottavaa, että tulevat rakennukset huomioivat massoitteeltaan ja arkkitehtuuriltaan alueen aiemman rakennuskannan.

Suunnittelualueen oppilaat ohjautuvat Pertun kouluun. Alueen suunnittelun yhteydessä olisi hyvä mahdollistaa turvallinen ja nykyistä lyhyempi ja suorempi koulureitti myös Huikon ja Peltokaaren alueelta. Suorempi reitti mahdollistaisi oppilaiden ohjaamisen Jokelan alueella sekä Pertun että Lepolan kouluihin. Ratkaisulla olisi mahdollisuus vaikuttaa alueen koulukuljetustarpeen vähenemiseen koulumatkan suuntautuessa Järvenpään suunnasta Pertun kouluun. Ratkaisu voisi helpottaa myös Lepolan koulun tilojen riittävyttä, mikäli koulu ei tulevaisuudessa pystyisi vastaanottamaan Peltokaaren alueen kasvua.

Toteamme, että suunnitteluvaihtoehdot B ja C helpottavat läheisen risteyksen mahdollista ruuhkaisuutta alueen liikennemäärien kasvaessa. Suunnitteluvaihtoehto B tukee tätä tarvetta parhaiten. Se oikaisee myös koulureittiä, mutta ei vielä vastaa Huikon ja Peltokaaren alueiden reittien kehittämistarpeeseen tarpeeksi. Kaikissa suunnitteluvaihtoehdoissa kevyen liikenteen reitti tulee sopivasti lähelle Pertun koulua. Lopullisessa toteutuksessa on huolehdittava, että Opintien ylittäminen on turvallista, koska tiellä on vilkas liikenne aamuisin.

Ehdotus

Esittelijä: Katja Elo, kehittämispäällikkö

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää

- antaa Vanutehtaan asemakaavan muutos kaavan nro 3601 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Puheenjohtajan avattua keskustelun, jäsen Siimes esitti lisättäväksi seuraavan täydennyksen lausuntoon: "Vaihtoehto A tukee virkistystä sekä kestäviä kulkutapoja. Siinä lähivirkistysalue jatkuu laajempina virkistysalueena eikä katuyhteys katkaise kevyen liikenteen yhteyttä." Jäsen Kinnunen esitti lisättäväksi jäsen Siimeksen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

täydennysesitykseen sanan "turvallisista", kohtaan "Vaihtoehto A tukee virkistystä sekä kestäviä ja turvallisia kulkutapoja." Lautakunta päätti yksimielisesti lisätä esitetyt täydennykset lausuntoon.

Päätös

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päätti antaa Vanutehtaan asemakaavan muutos kaavan nro 3601 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta seuraavan lausunnon:

"Jokelan alueen yksi vahvuus on se, että se tarjoaa pientaloasumista lähellä julkisia palveluja ja liikenneyhteyksiä. On toivottavaa, että tämä huomioidaan myös Vanutehtaan alueen kehittämisessä.

Vanutehdas on ollut maisemallisesti tärkeä osa Jokelaa ja portti Jokelan teollisuusalueelle. Tämä tulisi huomioida uudisrakennusten suunnittelussa. Onkin toivottavaa, että tulevat rakennukset huomioivat massoittelultaan ja arkkitehtuuriltaan alueen aiemman rakennuskannan.

Suunnittelualueen oppilaat ohjautuvat Pertun kouluun. Alueen suunnittelun yhteydessä olisi hyvä mahdollistaa turvallinen ja nykyistä lyhyempi ja suorempi koulureitti myös Huikon ja Peltokaaren alueelta. Suorempi reitti mahdollistaisi oppilaiden ohjaamisen Jokelan alueella sekä Pertun että Lepolan kouluihin. Ratkaisulla olisi mahdollisuus vaikuttaa alueen koulukuljetustarpeen vähenemiseen koulumatkan suuntautuessa Järvenpään suunnasta Pertun kouluun. Ratkaisu voisi helpottaa myös Lepolan koulun tilojen riittävyttä, mikäli koulu ei tulevaisuudessa pystyisi vastaanottamaan Peltokaaren alueen kasvua.

Toteamme, että suunnitteluvaihtoehdot B ja C helpottavat läheisen risteuksen mahdollista ruuhkaisuutta alueen liikennemäärien kasvaessa. Suunnitteluvaihtoehto B tukee tätä tarvetta parhaiten. Se oikaisee myös koulureittiä, mutta ei vielä vastaa Huikon ja Peltokaaren alueiden reittien kehittämistarpeeseen tarpeeksi. Vaihtoehto A tukee virkistystä sekä kestäviä ja turvallisia kulkutapoja. Siinä lähivirkistysalue jatkuu laajempaan virkistysalueena eikä katu-yhteys katkaise kevyen liikenteen yhteyttä. Kaikissa suunnitteluvaihtoehdoissa kevyen liikenteen reitti tulee sopivasti lähelle Pertun koulua. Lopullisessa toteutuksessa on huolehdittava, että Opintien ylittäminen on turvallista, koska tiellä on vilkas liikenne aamuisin."

Kuntakehityslautakunta, 26.10.2022, § 88

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

Liitteet

- 1 3601L_selostus_KKL_26.10.2022.
- 2 3601L_liitekooste_KKL_26.10.2022.
- 3 3601L_kaavakartta_VE2_KKL_26.10.2022.
- 4 3601L_kaavakartta_VE1_KKL_26.10.2022.

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Opintien ja Nukarintien risteystä ympäröivää aluetta, joka sijaitsee Tuusulan pohjoisosassa Jokelan taajamassa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kaavaratkaisu mahdollistaa luonto- ja kulttuuriarvojen suojelemisen sekä uusien kerros- ja pientalojen rakentumisen alueelle.

Tavoitteena on kehittää Jokelan keskustan palveluihin ja hyviin joukkoliikennemahdollisuuksiin tukeutuvia alueita asumiskäyttöön. Kaavatyön käynnistäminen on määritelty Tuusulan vuoden 2022 talousarviossa vuositavoitetta 2.3 (Edistämme keskustojen täydennysrakentamis ja elinvoimaa) vastaavaksi toimenpiteeksi.

Opintien ja Nukarintien risteuksen ympäristön osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 6.9.-5.10.2018 ja asukastilaisuus järjestettiin 11.9. Jokelan koulukeskuksella. Kaava-alueen rajauksen ja kaavan lähtökohtien tarkennuttua laadittiin uusi Vanutehtaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka korvaa 6.9. päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Kuntakehityslautakunta käsitteli Vanutehtaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavan valmisteluaineistoa 15.12.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 27.1.-26.2.2022. Asukastilaisuus järjestettiin verkossa 10.2.2022.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pääosin luontoarvoihin, hulevesiin, arkkitehtuuriin ja kulttuurihistoriaan.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Ventoniemen kiinteistöön, Opintien liikenneturvallisuuteen, hulevesiin ja paloaseman tonttiin. Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Vuonna 2018 nähtävillä olleesta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vastaanotetut mielipiteet ja lausunnot käsittelivät pääosin samoja aiheita kuin vuonna 2021 vastaanotetut mielipiteet. Koska kaava-alueen rajaus on muuttunut ja kaavatyö on käynnistetty uudelleen, ei vuonna 2018 vastaanotettuihin mielipiteisiin ole erikseen vastattu.

Kaavaluonnos

Asemakaavan muutoksesta on laadittu kaksi luonnosvaihtoehtoa. Tuusulan kunta omistaa kaava-alueen eteläiset osat, katualueet sekä tiilitehtaan isännöitsijän talon ja konttorirakennuksen Nukarintien etelälaidalla. Vanutehtaan kiinteistö sekä Opintien länsipuolen kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on käynnistetty kunnan aloitteesta. Kaavaluonnoksen sisällöstä on neuvoteltu yksityisten maanomistajien kanssa.

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 15,1 ha.

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on n. 29 800 k-m².

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

VE 1:ssä rakennusoikeutta on osoitettu 21 300 k-m², mikä mahdollistaisi alueelle n. 615 asukasta.

VE 2:ssa rakennusoikeutta on osoitettu 23 000 k-m², mikä mahdollistaisi alueelle n. 675 asukasta.

VE 1 myötä alueen kerrosala vähenee n. 8 500 k-m².

VE 2 myötä alueen kerrosala vähenee n. 6 800 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia:

VE 1: 600 000 €

VE 2: 900 000 €

Alueen kunnallistekniikkaan on myönnetty ARA-tukea 620 000 €.

Kunnan omistamien tonttien arvo on noin:

VE 1: 1,22M€

VE 2: 1,18M €

Yksityisessä omistuksessa olevien tonttien arvo on noin:

VE 1: 1,27M €

VE 2: 1,52M €

Tonttien arvot on arvioitu karkeasti vyöhykehinnaston mukaisesti. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä ja/tai vuokraamisesta sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Luonnosvaihtoehtojen vertailu

VE 1 on vaihtoehtoista taloudellisesti kannattavampi. VE 2 mahdollistaa alueelle suuremman asukasmäärän, mikä vaikuttaa talouteen pitkällä aikavälillä positiivisesti. VE 1 säästää maakunnallisesti arvokkaan lehdon kokonaisuudessaan, joten sen negatiiviset vaikutukset luontoon ovat pienemmät kuin vaihtoehdossa 2. Korttelien ulottamisella pidemmälle etelään VE 2:ssa ei siis saavuteta ainakaan taloudellista hyötyä.

Kaupunkikuvallisesti vaihtoehtojen suurimmat erot muodostuvat liikenne- ja viikkoliikenne- ja niiden vaikutuksesta erityisesti jalankulkijan kokemukseen. VE 1 rauhoittaa jalankulun omille reiteilleen, kun taas VE 2 ohjaa jalankulkua kaupunkimaisempaa katu ympäristöä pitkin, ja rakennukset pääsevät reunustamaan katu ympäristöä. VE 1:n

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

päättävä katu voidaan nähdä ajoneuvoliikenteen kannalta heikompana ratkaisuna kuin VE 2:n ratkaisu. VE 1 säilyttää toisaalta mahdollisuuden tarpeen mukaan jatkaa katua tulevaisuudessa laatikkotehtaan aluetta sivuten Nukarintielle.

Kadun jatkaminen kuitenkin yhdistäisi alueen entistä tiiviimmäksi osaksi valtakunnallisesti arvokasta RKY aluetta, ja asettaisi vaatimuksia Vanutehtaan alueen rakentamiselle. VE 2 on ja tulee tulevaisuuden näkymisen valossa pysymään rakenteellisesti irrallisena suhteessa RKY-alueeseen, ja sitä voitaisiin suunnitella vahvemmin alueena, jolla on oma identiteetti.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä laaditun Vanutehtaan asemakaavan muutosluonnoksen nro 3601 sekä valmisteluvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet
- asettaa Vanutehtaan asemakaavan muutosluonnoksen nro 3601 MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten.
- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 15.12.2022, § 115

Valmistelijat / lisätiedot:

Risto Kanerva, Ulla Kinnunen

risto.kanerva@tuusula.fi, ulla.kinnunen@tuusula.fi

vapaa-aikapalveluiden päällikkö, kulttuuri- ja museotoimenjohtaja

Liitteet

1 Vanutehdas, Luonnosvaiheen kaavaselostus, kvltk 15.12.2022

2 Lausuntopyyntö, Vanutehdas, Asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3601, kvltk 15.12.2022

3 Vanutehtaan asemakaavan muutos, esittelydiat, kvltk 15.12.2022

4 3601L_kaavakartta_VE1, kvltk 15.12.2022

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Opintien ja Nukarintien risteystä ympäröivää aluetta, joka sijaitsee Tuusulan pohjoisosassa Jokelan taajamassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa luonto- ja kulttuuriarvojen suojelemisen sekä uusien kerros- ja pientalojen rakentumisen alueelle.

Tavoitteena on kehittää Jokelan keskustan palveluihin ja hyviin joukkoliikennemahdollisuuksiin tukeutuvia alueita asumiskäyttöön. Kaavatyön käynnistäminen on määritelty Tuusulan vuoden 2022 talousarviossa vuositavoitetta 2.3 (Edistämme keskustojen täydennysrakentamis ja elinvoimaa) vastaavaksi toimenpiteeksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kaavaluonnos

Asemakaavan muutoksesta on laadittu kaksi luonnosvaihtoehtoa. Tuusulan kunta omistaa kaava-alueen eteläiset osat, katualueet sekä tiilitehtaan isännöitsijän talon ja konttorirakennuksen Nukarintien etelälaidalla. Vanutehtaan kiinteistö sekä Opintien länsipuolen kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on käynnistetty kunnan aloitteesta. Kaavaluonnoksen sisällöstä on neuvoteltu yksityisten maanomistajien kanssa.

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 15,1 ha.

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on n. 29 800 k-m².

VE 1:ssä rakennusoikeutta on osoitettu 21 300 k-m², mikä mahdollistaisi alueelle n. 615 asukasta.

VE 2:ssa rakennusoikeutta on osoitettu 23 000 k-m², mikä mahdollistaisi alueelle n. 675 asukasta.

VE 1 myötä alueen kerrosala vähenee n. 8 500 k-m².

VE 2 myötä alueen kerrosala vähenee n. 6 800 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia:

VE 1: 600 000 €

VE 2: 900 000 €

Alueen kunnallistekniikkaan on myönnetty ARA-tukea 620 000 €.

Luonnosvaihtoehtojen vertailu

VE 1 on vaihtoehtoista taloudellisesti kannattavampi. VE 2 mahdollistaa alueelle suuremman asukasmäärän, mikä vaikuttaa talouteen pitkällä aikavälillä positiivisesti. VE 1 säästää maakunnallisesti arvokkaan lehdon kokonaisuudessaan, joten sen negatiiviset vaikutukset luontoon ovat pienemmät kuin vaihtoehdossa 2. Korttelien ulottamisella pidemmälle etelään VE 2:ssa ei siis saavuteta ainakaan taloudellista hyötyä.

Kaupunkikuvallisesti vaihtoehtojen suurimmat erot muodostuvat liikenneratkaisuista ja niiden vaikutuksesta erityisesti jalankulkijan kokemukseen. VE 1 rauhoittaa jalankulun omille reiteilleen, kun taas VE 2 ohjaa jalankulkua kaupunkimaisempaa katu ympäristöä pitkin, ja rakennukset pääsevät reunustamaan katu ympäristöä. VE 1:n päättyvä katu voidaan nähdä ajoneuvoliikenteen kannalta heikompana ratkaisuna kuin VE 2:n ratkaisu. VE 1 säilyttää toisaalta mahdollisuuden tarpeen mukaan jatkaa katu tulevaisuudessa laatikkotehtaan aluetta sivuten Nukarintielle.

Kadun jatkaminen kuitenkin yhdistäisi alueen entistä tiiviimmäksi osaksi valtakunnallisesti arvokasta RKY aluetta, ja asettaisi vaatimuksia Vanutehtaan alueen rakentamiselle. VE 2 on ja tulee tulevaisuuden näkymisen valossa pysymään rakenteellisesti irrallisena suhteessa RKY-alueeseen, ja sitä voitaisiin suunnitella vahvemmin alueena, jolla on oma identiteetti.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Sivistyksen lautakuntien lausunto:

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan ja kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausuntona toteamme seuraavaa:

Kannatettava luonnosvaihtoehto VE1 mahdollistaa rakenteen liittämisen laatikko- ja tiilitehtaan tehtaiden alueisiin tulevaisuudessa. Myös maakunnallisesti arvokas lehto säästyy tässä vaihtoehdossa. Alueen kevyenliikenteen väylät tulee suunnitella niin, että reititys on sujuva eikä tarjota mahdollisuuksia "omien oikaisujen" tekemiseen.

Kaava-alueella sijaitsee useita Tuusulan kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä huomioituja kohteita. Alueella sijaitseva vanutehdas on tuhoutunut tulipalossa 2020 ja saanut purkuluvan. Sen itäpuolella Nukarintien varrelle on punainen puuverhoiltu Tiilitehtaan isännöitsijän talo ja konttori piharakennuksineen. Ne tulevat säilymään alueella.

Opintien länsipuolelle sijoittuva Ventoniemen liikerakennus ja linja-autohalli sekä noppamainen asuinrakennus ovat tärkeä osa Jokelan historiaa ja taajamakuva. Ne liittyvät läheisesti myös Jokelan palokunnan alkuvaiheisiin. Rakennukset edustavat oman aikakautensa laadukasta liikerakentamista, joka on harvinaista Tuusulassa. Vaikka rakennukset ovat maanomistajan mukaan käyttöikänsä päässä, tulee niiden kunto ja mahdollisuus säilyttämiseen selvittää. Mikäli päädytään rakennusten purkamiseen, tulee uudisrakennusten kerroskorkeuden olla matala.

Luonnosvaihtoehto VE1:ssä kevyen liikenteen yhteys Pertun koulun suuntaan toteutuu hyvin ja tukee oppilaanohjauksen toteuttamista alueella. Jatkoa suunniteltaessa on hyvä katsoa, että yhteydet jatkuvat sujuvasti myös tuleville asuinalueille päiväkotien ja koulujen kannalta. Erityisesti koululaisille turvallinen ja sujuva reitti radanvarteen on suunniteltava huolella.

Ehdotus

Esittelijä: Katja Elo, kehittämispäällikkö

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää

- antaa Vanutehtaan asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3601, asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 15.12.2022, § 133

Valmistelijat / lisätiedot:

Katja Elo, Markus Torvinen, Hannamari Vänni

katja.elo@tuusula.fi, markus.torvinen@tuusula.fi, hannamari.vanni@tuusula.fi

kehittämispäällikkö, opetuspäällikkö, varhaiskasvatuspäällikkö

Liitteet

1 Lausuntopyyntö, Vanutehdas, Asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3601, ksltk 15.12.2022

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- 2 Vanutehdas, Luonnosvaiheen kaavaselostus, ksltk 15.12.2022
- 3 Vanutehtaan asemakaavan muutos, esittelydiat, ksltk 15.12.2022
- 4 3601L_kaavakartta_VE1, ksltk 15.12.2022
- 5 3601L_kaavakartta_VE2, ksltk 15.12.2022

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Opintien ja Nukarintien risteystä ympäröivää aluetta, joka sijaitsee Tuusulan pohjoisosassa Jokelan taajamassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa luonto- ja kulttuuriarvojen suojelemisen sekä uusien kerros- ja pientalojen rakentumisen alueelle.

Tavoitteena on kehittää Jokelan keskustan palveluihin ja hyviin joukkoliikennemahdollisuuksiin tukeutuvia alueita asumiskäyttöön. Kaavatyön käynnistäminen on määritelty Tuusulan vuoden 2022 talousarviossa vuositavoitetta 2.3 (Edistämme keskustojen täydennysrakentamis ja elinvoimaa) vastaavaksi toimenpiteeksi.

Kaavaluonnos

Asemakaavan muutoksesta on laadittu kaksi luonnosvaihtoehtoa. Tuusulan kunta omistaa kaava-alueen eteläiset osat, katualueet sekä tiilitehtaan isännöitsijän talon ja konttorirakennuksen Nukarintien etelälaidalla. Vanutehtaan kiinteistö sekä Opintien länsipuolen kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on käynnistetty kunnan aloitteesta. Kaavaluonnoksen sisällöstä on neuvoteltu yksityisten maanomistajien kanssa.

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 15,1 ha.

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on n. 29 800 k-m².

VE 1:ssä rakennusoikeutta on osoitettu 21 300 k-m², mikä mahdollistaisi alueelle n. 615 asukasta.

VE 2:ssa rakennusoikeutta on osoitettu 23 000 k-m², mikä mahdollistaisi alueelle n. 675 asukasta.

VE 1 myötä alueen kerrosala vähenee n. 8 500 k-m².

VE 2 myötä alueen kerrosala vähenee n. 6 800 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia:

VE 1: 600 000 €

VE 2: 900 000 €

Alueen kunnallistekniikkaan on myönnetty ARA-tukea 620 000 €.

Luonnosvaihtoehtojen vertailu

VE 1 on vaihtoehtoista taloudellisesti kannattavampi. VE 2 mahdollistaa alueelle suuremman asukasmäärän, mikä vaikuttaa talouteen pitkällä aikavälillä positiivisesti. VE 1 säästää maakunnallisesti arvokkaan lehdon kokonaisuudessaan, joten sen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

negatiiviset vaikutukset luontoon ovat pienemmät kuin vaihtoehdossa 2. Korttelien ulottamisella pidemmälle etelään VE 2:ssa ei siis saavuteta ainakaan taloudellista hyötyä.

Kaupunkikuvallisesti vaihtoehtojen suurimmat erot muodostuvat liikeneratkaisuista ja niiden vaikutuksesta erityisesti jalankulkijan kokemukseen. VE 1 rauhoittaa jalankulun omille reiteilleen, kun taas VE 2 ohjaa jalankulkua kaupunkimaisempaa katu ympäristöä pitkin, ja rakennukset pääsevät reunustamaan katu ympäristöä. VE 1:n päättyvä katu voidaan nähdä ajoneuvoliikenteen kannalta heikompana ratkaisuna kuin VE 2:n ratkaisu. VE 1 säilyttää toisaalta mahdollisuuden tarpeen mukaan jatkaa katua tulevaisuudessa laatikkotehtaan aluetta sivuten Nukarintielle.

Kadun jatkaminen kuitenkin yhdistäisi alueen entistä tiiviimmäksi osaksi valtakunnallisesti arvokasta RKY aluetta, ja asettaisi vaatimuksia Vanutehtaan alueen rakentamiselle. VE 2 on ja tulee tulevaisuuden näkymisen valossa pysymään rakenteellisesti irrallisena suhteessa RKY-alueeseen, ja sitä voitaisiin suunnitella vahvemmin alueena, jolla on oma identiteetti.

Sivistyksen lautakuntien lausunto:

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan ja kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausuntona toteamme seuraavaa:

Kannatettava luonnosvaihtoehto VE1 mahdollistaa rakenteen liittämisen laatikko- ja tiilitehtaan tehtaiden alueisiin tulevaisuudessa. Myös maakunnallisesti arvokas lehto säästyy tässä vaihtoehdossa. Alueen kevyenliikenteen väylät tulee suunnitella niin, että reititys on sujuva eikä tarjota mahdollisuuksia "omien oikaisujen" tekemiseen.

Kaava-alueella sijaitsee useita Tuusulan kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä huomioituja kohteita. Alueella sijaitseva vanutehdas on tuhoutunut tulipalossa 2020 ja saanut purkuluvan. Sen itäpuolella Nukarintien varrelle on punainen puuverhoiltu Tiilitehtaan isännöitsijän talo ja konttori piharakennuksineen. Ne tulevat säilymään alueella.

Opintien länsipuolelle sijoittuva Ventoniemen liikerakennus ja linja-autohalli sekä noppamainen asuinrakennus ovat tärkeä osa Jokelan historiaa ja taajamakuva. Ne liittyvät läheisesti myös Jokelan palokunnan alkuvaiheisiin. Rakennukset edustavat oman aikakautensa laadukasta liikerakentamista, joka on harvinaista Tuusulassa. Vaikka rakennukset ovat maanomistajan mukaan käyttökänsä päässä, tulee niiden kunto ja mahdollisuus säilyttämiseen selvittää. Mikäli päädytään rakennusten purkamiseen, tulee uudisrakennusten kerroskorkeuden olla matala.

Luonnosvaihtoehto VE1:ssä kevyen liikenteen yhteys Pertun koulun suuntaan toteutuu hyvin ja tukee oppilaanohjauksen toteuttamista alueella. Jatkoa suunniteltaessa on hyvä katsoa, että yhteydet jatkuvat sujuvasti myös tuleville asuinalueille päiväkotien ja koulujen kannalta. Erityisesti koululaisille turvallinen ja sujuva reitti radanvarteen on suunniteltava huolella.

Ehdotus

Esittelijä: Tiina Simons, sivistysjohtaja

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- antaa Vanutehtaan asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3601, asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

Puheenjohtajan avattua keskustelun, jäsen Laitila esitti täydennettäväksi lausuntoa seuraavasti "Kaavassa on huomioitava alueen kevyenliikenteen väylien sujuvuus ja jatkuvuus".

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti täydennyksen lausuntoon.

Päätös

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päätti antaa Vanutehtaan asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3601 seuraavan lausunnon:

Kannatettava luonnosvaihtoehto VE1 mahdollistaa rakenteen liittämisen laatikko- ja tiilitehtaan tehtaiden alueisiin tulevaisuudessa. Myös maakunnallisesti arvokas lehto säästyy tässä vaihtoehdossa. Alueen kevyenliikenteen väylät tulee suunnitella niin, että reititys on sujuva eikä tarjoa mahdollisuuksia "omien oikaisujen" tekemiseen.

Kaava-alueella sijaitsee useita Tuusulan kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä huomioituja kohteita. Alueella sijaitseva vanutehdas on tuhoutunut tulipalossa 2020 ja saanut purkuluvan. Sen itäpuolella Nukarintien varrelle on punainen puuverhoiltu Tiilitehtaan isännöitsijän talo ja konttori piharakennuksineen. Ne tulevat säilymään alueella.

Opintien länsipuolelle sijoittuva Ventoniemen liikerakennus ja linja-autohalli sekä noppamainen asuinrakennus ovat tärkeä osa Jokelan historiaa ja taajamakuva. Ne liittyvät läheisesti myös Jokelan palokunnan alkuvaiheisiin. Rakennukset edustavat oman aikakautensa laadukasta liikerakentamista, joka on harvinaista Tuusulassa. Vaikka rakennukset ovat maanomistajan mukaan käyttöikänsä päässä, tulee niiden kunto ja mahdollisuus säilyttämiseen selvittää. Mikäli päädytään rakennusten purkamiseen, tulee uudisrakennusten kerroskorkeuden olla matala.

Luonnosvaihtoehto VE1:ssä kevyen liikenteen yhteys Pertun koulun suuntaan toteutuu hyvin ja tukee oppilaanohjauksen toteuttamista alueella. Jatkoa suunniteltaessa on hyvä katsoa, että yhteydet jatkuvat sujuvasti myös tuleville asuinalueille päiväkotien ja koulujen kannalta. Erityisesti koululaisille turvallinen ja sujuva reitti radanvarteen on suunniteltava huolella. Kaavassa on huomioitava alueen kevyenliikenteen väylien sujuvuus ja jatkuvuus.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 17.01.2023, § 8

Valmistelijat / lisätiedot:
Sara Tallsten

Liitteet

1 3601L_selostus_KKL_26.10.2022., hyteltk 17.1.2023

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- 2 3601L_liitekooste_KKL_26.10.2022, hyteltk 17.1.2023
- 3 3601L_kaavakartta_VE1_KKL_26.10.2022, hyteltk 17.1.2023
- 4 3601L_kaavakartta_VE2_KKL_26.10.2022., hyteltk 17.1.2023

Tuusulan kunta on asettanut Vanutehtaan asemakaavan muutosluonnoksen julkisesti nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Perustelut

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Opintien ja Nukarintien risteystä ympäröivää aluetta, joka sijaitsee Tuusulan pohjoisosassa Jokelan taajamassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa luonto- ja kulttuuriarvojen suojelemisen sekä uusien kerros- ja pientalojen rakentumisen alueelle.

Tavoitteena on kehittää Jokelan keskustan palveluihin ja hyviin joukkoliikennemahdollisuuksiin tukeutuvia alueita asumiskäyttöön. Kaavatyön käynnistäminen on määritelty Tuusulan vuoden 2022 talousarviossa vuositavoitetta 2.3 (Edistämme keskustojen täydennysrakentamis ja elinvoimaa) vastaavaksi toimenpiteeksi.

Opintien ja Nukarintien risteuksen ympäristön osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 6.9.-5.10.2018 ja asukastilaisuus järjestettiin 11.9. Jokelan koulukeskuksella. Kaava-alueen rajauksen ja kaavan lähtökohtien tarkennuttua laadittiin uusi Vanutehtaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka korvaa 6.9. päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Kuntakehityslautakunta käsitteli Vanutehtaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavan valmisteluaineistoa 15.12.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 27.1.-26.2.2022. Asukastilaisuus järjestettiin verkossa 10.2.2022.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pääosin luontoarvoihin, hulevesiin, arkkitehtuuriin ja kulttuurihistoriaan.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Ventoniemen kiinteistöön, Opintien liikenneturvallisuuteen, hulevesiin ja paloaseman tonttiin. Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl. Vuonna 2018 nähtävillä olleesta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vastaanotetut mielipiteet ja lausunnot käsittelivät pääosin samoja aiheita kuin vuonna 2021 vastaanotetut mielipiteet. Koska kaava-alueen rajaus on muuttunut ja kaavatyö on käynnistetty uudelleen, ei vuonna 2018 vastaanotettuihin mielipiteisiin ole erikseen vastattu.

Kaavaluonnos

Asemakaavan muutoksesta on laadittu kaksi luonnosvaihtoehtoa. Tuusulan kunta omistaa kaava-alueen eteläiset osat, katualueet sekä tiilitehtaan isännöitsijän talon ja konttorirakennuksen Nukarintien etelälaidalla. Vanutehtaan kiinteistö sekä Opintien

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

länsipuolen kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on käynnistetty kunnan aloitteesta. Kaavaluonnoksen sisällöstä on neuvoteltu yksityisten maanomistajien kanssa.

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 15,1 ha.
Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on n. 29 800 k-m².

VE 1:ssä rakennusoikeutta on osoitettu 21 300 k-m², mikä mahdollistaisi alueelle n. 615 asukasta.

VE 2:ssa rakennusoikeutta on osoitettu 23 000 k-m², mikä mahdollistaisi alueelle n. 675 asukasta.

VE 1 myötä alueen kerrosala vähenee n. 8 500 k-m².

VE 2 myötä alueen kerrosala vähenee n. 6 800 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia:

VE 1: 600 000 €

VE 2: 900 000 €

Alueen kunnallistekniikkaan on myönnetty ARA-tukea 620 000 €.

Kunnan omistamien tonttien arvo on noin:

VE 1: 1,22M€

VE 2: 1,18M €

Yksityisessä omistuksessa olevien tonttien arvo on noin:

VE 1: 1,27M €

VE 2: 1,52M €

Tonttien arvot on arvioitu karkeasti vyöhykehinnaston mukaisesti. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä ja/tai vuokraamisesta sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Luonnosvaihtoehtojen vertailu

VE 1 on vaihtoehtoista taloudellisesti kannattavampi. VE 2 mahdollistaa alueelle suuremman asukasmäärän, mikä vaikuttaa talouteen pitkällä aikavälillä positiivisesti. VE 1 säästää maakunnallisesti arvokkaan lehdon kokonaisuudessaan, joten sen negatiiviset vaikutukset luontoon ovat pienemmät kuin vaihtoehdossa 2. Korttelien ulottamisella pidemmälle etelään VE 2:ssa ei siis saavuteta ainakaan taloudellista hyötyä.

Kaupunkikuvallisesti vaihtoehtojen suurimmat erot muodostuvat liikenneratkaisuista ja niiden vaikutuksesta erityisesti jalankulkijan kokemukseen. VE 1 rauhoittaa jalankulun omille reiteilleen, kun taas VE 2 ohjaa jalankulkua kaupunkimaisempaa katu ympäristöä pitkin, ja rakennukset pääsevät reunustamaan katu ympäristöä. VE 1:n päättyvä katu voidaan nähdä ajoneuvoliikenteen kannalta heikompana ratkaisuna kuin VE 2:n ratkaisu. VE 1 säilyttää toisaalta mahdollisuuden tarpeen mukaan jatkaa katu tulevaisuudessa laatikkotehtaan aluetta sivuten Nukarintielle.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kadun jatkaminen kuitenkin yhdistäisi alueen entistä tiiviimmäksi osaksi valtakunnallisesti arvokasta RKY aluetta, ja asettaisi vaatimuksia Vanutehtaan alueen rakentamiselle. VE 2 on ja tulee tulevaisuuden näkymisen valossa pysymään rakenteellisesti irrallisena suhteessa RKY-alueeseen, ja sitä voitaisiin suunnitella vahvemmin alueena, jolla on oma identiteetti.

Asemakaavan muutos Vanutehdas kaava nro 3601, hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausunto

Luonnosvaihtoehdoista VE 1 huomioi paremmin hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan Vanutehtaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 8.2.2022 annettua lausuntoa. Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta kannattaa VE 1 luonnosvaihtoehtoa, koska siinä alueen luontoarvojen säilyminen huomioidaan paremmin ja rauhoitetaan jalankulku omille reiteilleen.

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Hagman, kehittämisspällikkö

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päättää

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Päätös

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päätti

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon.
-

Kuntakehityslautakunta, 16.08.2023, § 69

Valmistelijat / lisätiedot:

Vilma Karjalainen

vilma.karjalainen@tuusula.fi

kaavasuunnittelija

Liitteet

1 3601E kaavaselostus, KKL 16.8.2023

2 3601E kaavakartta, KKL 16.8.2023

3 3601E liitteet 1-5, KKL 16.8.2023

4 3601E liitteet 7-9, KKL 16.8.2023

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Opintien ja Nukarintien risteysaluetta, joka sijaitsee Tuusulan pohjoisosassa Jokelan taajamassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa luonto- ja kulttuuriarvojen suojelemisen sekä pientalojen rakentumisen alueelle.

Tavoitteena on kehittää Jokelan keskustan palveluihin sekä hyviin joukkoliikennemahdollisuuksiin tukeutuvia alueita asumiskäyttöön. Kaavatyön käynnistäminen on määritelty Tuusulan vuoden 2022 talousarviossa vuositavoitetta 2.3 (Edistämme keskustojen täydennysrakentamis ja elinvoimaa) vastaavaksi toimenpiteeksi. Tavoite pohjaa kuntastrategian kohtaan 2. *Luomme tiiviimpiä keskustal alueita, jotka mahdollistavat monipuolisemmat palvelu*". Kaava-alueen sijainti hyvien

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

joukkoliikennemahdollisuuksien saavutettavissa tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista yhdyskuntarakennetta.

Luonnosvaiheessa suunnittelualueen pinta-ala oli n. 15,1 ha, josta osa oli yksityisessä omistuksessa. Ehdotusvaiheessa kaava-alue pienentyi yksityisten maanomistajien vetäytyessä hankkeesta. Ehdotusvaiheen kaava-alueen pinta-ala on n. 11,9 ha. Kaava-alue on kunnan omistuksessa lukuun ottamatta Opintietä, joka on valtion omistuksessa, ja pientä osaa Nukarintiestä, jonka omistaa yksityinen maanomistaja.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 11,9 ha.

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on n. 18 800 k-m², josta 13 200 k-m² on asuinrakentamisen rakennusoikeutta (AK).

Kaavaehdotuksessa rakennusoikeutta on osoitettu 7 200 k-m², mikä mahdollistaisi alueelle n. 210 asukasta.

Alueen kerrosala vähenee n. 11 600 k-m².

Asuinrakentamisen kerrosala vähenee n. 6 000 k-m².

Kaavatalous

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia n. 701 000 €, mikä sisältää Vanutehtaankadun ja Vanutehtaanpolun rakentamiskustannukset, sekä vesihuollon kustannukset.

Alueen kunnallistekniikkaan on myönnetty ARA-tukea 620 000 €.

Kunnan omistamien tonttien arvo on noin: 1,15 M€. Tonttien arvot on arvioitu karkeasti vyöhykehinnaston mukaisesti. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä.

Kaavatyön aiemmat vaiheet

Opintien ja Nukarintien risteuksen ympäristön osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 6.9.-5.10.2018. Kaava-alueen rajauksen ja kaavan lähtökohtien tarkennuttua laadittiin uusi Vanutehtaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka korvasi 6.9. päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kuntakehityslautakunta käsitteli Vanutehtaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavan valmisteluaineistoa 15.12.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 27.1.-26.2.2022. Kaavatyö on tullut vireille kunnan aloitteesta.

Kaavasta laadittiin kaksi luonnosvaihtoehtoa, jotka olivat julkisesti nähtävillä 3.11.-5.12.2022 välisenä aikana. Vaihtoehtojen arvioinnin sekä niistä saadun palautteen perusteella kaavaehdotus päätettiin laatia vaihtoehdon VE1 pohjalta. Vaihtoehdon

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

valitsemista puolsi myös yksityisen maanomistajan vetäytyminen, sillä valittu vaihtoehto mahdollisti kunnan omistamien alueiden kehittämisen irrallaan yksityisestä maanomistuksesta.

Luonnosvaihtoehtojen keskeisimmät erot liittyivät luontoarvojen huomioimiseen, kulttuuriympäristöön sopeutumiseen sekä kaupunkikuvaan. Luontoarvot saadaan parhaiten huomioitua edettäessä vaihtoehdolla VE1. Samalla VE1 asettaa kuitenkin enemmän vaatimuksia rakentamisen sopeuttamiselle alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

Luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana vastaanotettiin 14 viranomaisten kannanottoa ja kaksi kirjallista mielipidettä. Kannanotoissa nousivat esiin erityisesti kulttuurihistoria ja arkkitehtuuri, luontoarvot, hulevesien hallinta sekä kevyen liikenteen yhteydet. Mielipiteet kohdistuivat alueen lehtipuiden säästämiseen, asuinkerrostalorakentamiseen, Opintien kevyen liikenteen yhteyteen ja hulevesiratkaisuihin. Monet mielipiteissä esiin nostetuista asioista koskivat alueita, jotka eivät ehdotusvaiheessa enää ole mukana kaavassa. Kannanotoissa sekä mielipiteissä esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä. Kannanotot ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet löytyvät kokonaisuudessaan kaavan liitteistä.

Hallintosäännön maankäyttöä ja rakentamista koskevan toimivaltataulukon mukaan kunnanhallitus päättää asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää hyväksyä osaltaan laaditun Vanutehtaan asemakaavan muutosehdotuksen nro 3601, luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet sekä sitovan tonttijaon kortteleille 6735-6737 ja päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

- hyväksyy laaditun Vanutehtaan asemakaavan muutosehdotuksen nro 3601, luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet sekä sitovan tonttijaon kortteleille 6735-3637
- asettaa asemakaavan muutosehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 21.08.2023, § 322

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Liitteet

- 1 3601E kaavaselostus, khall 21.8.2023
- 2 3601E kaavakartta, khall 21.8.2023
- 3 3601E liitteet 1-5, khall 21.8.2023
- 4 3601E liitteet 7-9, khall 21.8.2023

Ehdotus

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Vanutehtaan asemakaavan muutosehdotuksen nro 3601, luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet sekä sitovan tonttijaon kortteille 6735-3637
- asettaa asemakaavan muutosehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntakehityslautakunta, 13.12.2023, § 116

Valmistelija / lisätiedot:

Vilma Karjalainen
vilma.karjalainen@tuusula.fi
kaavasuunnittelija

Liitteet

- 1 3601H liitteet 1-3, KKL 13.12.2023
- 2 3601H kaavaselostus, KKL 13.12.2023
- 3 3601H liitteet 4-6, KKL 13.12.2023
- 4 3601H liitteet 7-9, KKL 13.12.2023
- 5 3601H kaavakartta 2000, KKL 13.12.2023

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Opintien ja Nukarintien risteysaluetta, joka sijaitsee Tuusulan pohjoisosassa Jokelan taajamassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa luonto- ja kulttuuriarvojen suojelemisen sekä pientalojen rakentumisen alueelle.

Tavoitteena on kehittää Jokelan keskustan palveluihin sekä hyviin joukkoliikennemahdollisuuksiin tukeutuvia alueita asumiskäyttöön. Kaavatyön käynnistäminen on määritelty Tuusulan vuoden 2022 talousarviossa vuositavoitetta 2.3 (Edistämme keskustojen täydennysrakentamis ja elinvoimaa) vastaavaksi toimenpiteeksi. Tavoite pohjaa kuntastrategian kohtaan 2. *Luomme tiiviimpiä keskusta-alueita, jotka mahdollistavat monipuolisemmat palvelu*". Kaava-alueen sijainti hyvien joukkoliikennemahdollisuuksien saavutettavissa tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista yhdyskuntarakennetta.

Kaava-alue on kunnan omistuksessa lukuun ottamatta Opintietä, joka on valtion omistuksessa, ja pientä osaa Nukarintiestä, jonka omistaa yksityinen maanomistaja.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 11,9 ha.

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on n. 18 800 k-m², josta 13 200 k-m² on asuinrakentamisen rakennusoikeutta (AK).

Uutta rakennusoikeutta on osoitettu 7 200 k-m², mikä mahdollistaisi alueelle n. 210 asukasta.

Alueen kerrosala vähenee n. 11 600 k-m². Asuinrakentamisen kerrosala vähenee n. 6 000 k-m².

Kaavatalous

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia n. 701 000 €, mikä sisältää Vanutehtaankadun ja Vanutehtaanpolun rakentamiskustannukset, sekä vesihuollon kustannukset.

Alueen kunnallistekniikkaan on myönnetty ARA-tukea 620 000 €.

Kunnan omistamien tonttien arvo on noin: 1,15 M€. Tonttien arvot on arvioitu karkeasti vyöhykehinnaston mukaisesti. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä.

Kaavatyön aiemmat vaiheet

Opintien ja Nukarintien risteuksen ympäristön osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 6.9.-5.10.2018. Kaava-alueen rajauksen ja kaavan lähtökohtien tarkennuttua laadittiin uusi Vanutehtaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka korvasi 6.9. päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kuntakehityslautakunta käsittelee Vanutehtaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavan valmisteluaineistoa 15.12.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 27.1.-26.2.2022. Kaavatyö on tullut vireille kunnan aloitteesta.

Kaavasta laadittiin kaksi luonnosvaihtoehtoa, jotka olivat julkisesti nähtävillä 3.11.-5.12.2022 välisenä aikana. Luonnosvaihtoehtojen keskeisimmät erot liittyivät luontoarvojen huomioimiseen, kulttuuriympäristöön sopeutumiseen sekä kaupunkikuvaan. Vaihtoehtojen arvioinnin ja niistä saadun palautteen perusteella kaavaehdotus laadittiin vaihtoehdon VE1 pohjalta. Luonnosvaiheessa suunnittelualueen pinta-ala oli n. 15,1 ha, josta osa oli yksityisessä omistuksessa. Kaava-alue pienentyi ehdotusvaiheessa yksityisten maanomistajien vetäytyessä hankkeesta, mikä puolsi osaltaan vaihtoehdon VE1 valintaa, sillä valittu vaihtoehto mahdollisti kunnan omistamien alueiden itsenäisen kehittämisen.

Kunnanhallitus päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville kokouksessaan 21.08.2023 § 322. Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia. Kaavaehdotuksesta vastaanotettiin 13 lausuntoa sen ollessa nähtävillä. Lausunnoista 6 oli luonteeltaan toteavia, ja niissä ilmaistiin, että huomautettavaa tai muutosehdotuksia ei ole.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muut lausunnot kohdistuivat puistomuuntamoiden sijainteihin, maanalaisiin johtoihin, hulevesien hallintarakenteiden aluevarauksiin, meluun sekä kevyen liikenteen yhteyksien parantamiseen. Kaavaehdotukseen tehtiin lausuntojen johdosta vähäisiä muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Vanutehtaan asemakaavan muutoksen nro 3601 sekä sitovan tonttijaon kortteleille 6735-6737
- hyväksyä lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet
- ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Vanutehtaan asemakaavan muutoksen nro 3601 sekä sitovan tonttijaon kortteleille 6735-6737.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Kokouskäsitely

Jäsen Antti Heikkilä saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana klo 17:04.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta, § 91,16.09.2020
Kunnanhallitus, § 348,21.09.2020
Kuntakehityslautakunta, § 32,27.04.2022
Kuntakehityslautakunta, § 57,07.06.2023
Kunnanhallitus, § 258,12.06.2023
Kuntakehityslautakunta, § 117, 13.12.2023

§ 117

Pähkinämäentie 90, asemakaavan muutos nro 3644

TUUDno-2020-1680

Kuntakehityslautakunta, 16.09.2020, § 91

Valmistelijat / lisätiedot:
Jenni Aalto

Kaava- ja kaavamuutoshakemusten käsittely

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

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

Hakemus

Maanomistaja hakee asemakaavamuutoksen laatimista kiinteistöilleen 858-401-2-171 osoitteeseen Pähkinämäentie 90. Kiinteistö on pinta-alaltaan 1,97 hehtaaria.

Kaavan laatimisen tarkoituksiksi hakija esittää:

”Kaavamuutoshakemus koskee alueen muuttamista rivitaloalueeksi sekä alueen laajentumista lounaaseen sekä luoteeseen. *Nykyinen asemakaava ei täysimääräisesti hyödynnä alueen vahvuuksia. Tehostamalla tontinkäyttöä luodaan edellytykset alueen*

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

asuntokannan kehittymiselle ja monipuolistamiselle muuttamatta kuitenkaan Pähkinämäentien avointa maisemaa. Uusi tonttitehokkuus asettuu noin $e=0,20$ kohdille, mikä tehostaa maankäyttöä, mutta ei ole ristiriidassa ympäristön tehokkuuden kanssa.

Viitesuunnitelmassa on haluttu korostaa alueen vahvuuksia: pitkiä näkymiä rinnemaisemaan niin asunnoista kuin pihoilta, asumiselle ja piholle suotuisia ilmansuuntia sekä alueen korkeusasemia. Viitesuunnitelmassa rakennusoikeutta on $n.900 \text{ k-m}^2$. Kaksikerroksiset rivitalomassat on sijoitettu maisemaan tontin korkeusasemia mukaille. Sekä asuntopihoilta että tontin keskelle jäävältä piha-alueelta avautuu näkymiä maisemaan ja suotuisiin ilmansuuntiin. Ajo tontille tapahtuu joko Pähkinämäentieltä tontin keskivaiheilta, jolloin korkeusero yhteispihan ja Pähkinämäentien välille jää mahdollisimman pieneksi tai nykyisen kaavan mukaisesti tontin itänurkasta. Tämä ratkaisu johtaa jyrkempään ajoyhteyteen sekä pihan laajempiin ajoalueisiin. Autopaikat sijaitsevat keskitetysti tontin laidassa sekä asuinrakennusten etupihoilla. Tontin keskelle jää oleskeluun ja leikkiin tarkoitettu alue. Autopaikkoja on 2ap/asunto."

Kaavoitustilanne

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee asemakaava-alueella. Nykyinen asemakaava Pähkinämäentie, kaava nro 32036, on vuodelta 1997. Kiinteistö on asemakaavassa pääosin lähivirkistysaluetta, jota on hoidettava niin, että alueen suojeluarvot säilyvät (VL-3). Kiinteistöstä noin $4\,000 \text{ m}^2$ sijoittuu omakotirakennusten korttelialueelle (AO-37). Kaavanmukaiselle ohjeelliselle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Kiinteistölle on osoitettu kaksi ohjeellista rakennuspaikkaa, joille kummallekin on osoitettu erikseen 300 kerrosalaneliometriä rakennusoikeutta.

Hyrylän laajentumissuuntien osayleiskaavassa alueella sijaitsee pääosin lähivirkistysalueella (VL-1), jossa on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus sekä (sl-1 (9)) luonnonsuojelullisesti arvokkaalla alueella, ja osin alueella, jolle ei ole osoitettu käyttötarkoitusta. Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Hyrylän laajentumissuuntien osayleiskaavan 9.4.2001. Kaavassa on osoitettu maa- ja metsätalousalueet, virkistysalueet, suojelualueet, erityisalueet ja vesialueet sekä tieverkko. Osayleiskaava on tieverkon osalta oikeusvaikutukseton. Osayleiskaava koskee niitä alueita, joilla on käyttötarkoituserkintä tai muu alueen käyttöä ohjaava merkintä.

Kunnassa on vireillä yleiskaavan laadinta. Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijoittuu Tuusulan yleiskaava 2040 –ehdotuksessa suurilta osin maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolla on erityistä ulkoilunohjaamistarvetta (MU) sekä osittain omakotivaltaiselle asuinalueelle (AO). Kiinteistön pohjoisin nurkka ulottuu maisemallisesti arvokkaalle alueelle sekä alueelle, missä on luonnonsuojelun merkintä SL-1 (22). Kohdenumero 22 tarkoittaa Pähkinämäen metsiä.

Hakemuksen kohde sijoittuu Uudenmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueelle.

Kaavamuuos hanke ei ole valtuuston hyväksymässä kaavoitussuunnitelmassa vuosille 2020–2024.

Ehdotus

Eittelijä: Henna Lindström, yleiskaavasuunnittelija

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että

- Hanke lisätä kaavoitussuunnitelmaan II-prioriteetin hankkeena
- Tuusulan kunta käynnistää kaavamuutoksen valmistelun, kun kaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty ja on neuvoteltu lähialueen maanomistajien kanssa ko. alueiden sisällyttämisestä samaan kaavamuutokseen.
- Asemakaavasta peritään voimassa olevan palveluhinnaston mukainen maksu. Maksun suuruusluokka tarkistetaan käynnistämissopimuksen yhteydessä.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 21.09.2020, § 348

Valmistelijat / lisätiedot:
Jenni Aalto

Liitteet

- 1 Kaavamuutoshakemuksen karttaliite, Khall 21.9.2020
- 2 Tontinkäyttöluonnos, Khall 21.9.2020

Ehdotus

Esittelijä: Arto Lindberg, apulaispormestari

Kunnanhallitus päättää, että

- hanke lisätään kaavoitussuunnitelmaan II-prioriteetin hankkeena
- Tuusulan kunta käynnistää kaavamuutoksen valmistelun, kun kaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty ja on neuvoteltu lähialueen maanomistajien kanssa ko. alueiden sisällyttämisestä samaan kaavamuutokseen
- asemakaavasta peritään voimassa olevan palveluhinnaston mukainen maksu. Maksun suuruusluokka tarkistetaan käynnistämissopimuksen yhteydessä.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntakehityslautakunta, 27.04.2022, § 32

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

Liitteet

- 1 OAS Pähkinämäentie 90_3644, KKL 27.4.2022
- 2 Pähkinämäentie 90_Viitesuunnitelma, KKL 27.4.2022

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Asemakaavan muutosalue sijoittuu Hyrylän eteläpuolelle Pähkinämäentien pohjoislaidalle, lähelle Riihikallion keskusta.

Tavoitteena on mahdollistaa nykyisellä omakotirakennusten korttelialueella tehokkaampi pientalo- tai rivitalorakentaminen sekä turvata alueen luontoarvojen säilyminen. Rakennuspaikan rajauksen muuttamista tarkastellaan suhteessa maastoon, alueen luontoarvoihin ja tehokkaampaan rakentamiseen.

Suunnittelualue on nykytilassa rakentamaton. Kaava-alue on osin yksityisomistuksessa ja osin kunnan omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Kunta valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen tontinomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- asettaa Pähkinämäentie 90 osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä viitesuunnitelmaluonnoksen julkisesti nähtäville MRA 30§:n mukaisesti mielipiteiden esittämistä varten.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntakehityslautakunta, 07.06.2023, § 57

Valmistelijat / lisätiedot:

Vilma Karjalainen

vilma.karjalainen@tuusula.fi

kaavasunnittelija

Liitteet

1 3644E_kaavaselostus_KKL_7.6.2023

2 3644E_kaavakartta_KKL_7.6.2023

3 3644E_liitekooste_KKL_7.6.2023

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä ***** (Yli-jussilanmetsä) ja 858-401-5-429 (Pähkinämäenpuisto), jotka sijaitsevat Pähkinämäentien luoteislaidalla lähellä Riihikallion keskusta. Kaavaratkaisu mahdollistaa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten rakentamisen Pähkinämäentien laidalle. Lisäksi kaavaratkaisu edesauttaa luontoarvojen säilymistä pihapiirien ulkopuolella ja virkistysalueella. Alueelle on suunniteltu rakennettavaksi maksimissaan kaksikerroksisia rivitaloja tai kytkettyjä pientaloja, joiden kerrosala on yhteensä 900 k-m².

Tavoitteena on tiivistää asumista hyvällä sijainnilla ja palveluiden lähettyvillä. Olemassa olevan rakenteen tiivistäminen on linjassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä maakuntakaavan tavoitteiden kanssa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Uutta kerrosalaa osoitetaan 300 k-m². Asukasmäärän lisäys on laskennallisesti 12 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia VL-alueen mahdollisten hoitokulujen myötä.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja yksityisessä omistuksessa olevan kiinteistön osalta maankäyttökorvauksina. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueelle mahdollistetaan monipuolisempaa asuntotuotantoa ja lisää asukkaita. Samalla turvataan arvokkaan pähkinäpensaslehdon säilyminen.

Tuusulan kunta omistaa kiinteistön 858-401-5-429 (Pähkinämäenpuisto). Kiinteistö ***** (Yli-Jussilanmetsä) on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin omistajan hakemuksesta. Hankkeesta on kerrottu Tuusulan kunnan kaavoituskatsauksessa vuonna 2022. Asemakaavan laatimisesta on päättänyt kunnanhallitus kokouksessaan 21.9.2020 § 348. Suunnittelualueella on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus, jonka kuntakehityslautakunta on hyväksynyt 21.4.2021 § 36.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 12.5.–12.6.2022 välisenä aikana. Nähtävilläolon aikana järjestettiin puhelinpäivystys maanantaina 23.5.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vastaanotettiin neljä viranomaisten kannanottoa, joista kahdessa ilmaistiin, että tahot eivät ota kantaa asemakaavan muutokseen. Caruna Oy:n kannanotto oli toteava, ja kävi läpi sähköverkon nykytilan suunnittelualueella. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus otti kantaa alueen luontoarvoihin, sekä hulevesien hallintaan. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyoissa. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat luontoarvoihin ja niiden säilymiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että, alueen luontoarvojen säilyminen on turvattu kokonaisuudessaan. Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa: Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan ELY keskus

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

- hyväksyy laaditun Pähkinämäentie 90 asemakaavaehdotuksen ja valmisteluvaiheessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet
- asettaa asemakaavaehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan asian osalta heti kokouksessa.

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun esittelijä muutti ehdotustaan seuraavaan muotoon:

Kuntakehityslautakunta päättää hyväksyä osaltaan Pähkinämäentie 90 -asemakaavan muutosehdotuksen nro 3644 sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet ja päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Pähkinämäentie 90 -asemakaavan muutosehdotuksen nro 3644 sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet
- asettaa asemakaavan muutosehdotuksen MRA 27 § mukaisesti julkisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Kuntakehityslautakunta hyväksyi esittelijän muutoksen yksimielisesti.

Kokouskäsitely

Kokoustauko asian käsittelyn aikana klo 18:22 - 18:37.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti hyväksyä osaltaan Pähkinämäentie 90 -asemakaavan muutosehdotuksen nro 3644 sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet ja päätti ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Pähkinämäentie 90 -asemakaavan muutosehdotuksen nro 3644 sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet
- asettaa asemakaavan muutosehdotuksen MRA 27 § mukaisesti julkisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Vilma Karjalainen
vilma.karjalainen@tuusula.fi
kaavasuunnittelija

Liitteet

- 1 3644E_kaavakartta, khall 12.6.2023
- 2 3644E_kaavaselostus, khall 12.6.2023
- 3 3644E_liitekooste, khall 12.6.2023

Ehdotus

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Pähkinämäentie 90 -asemakaavan muutosehdotuksen nro 3644 sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet
- asettaa asemakaavan muutosehdotuksen MRA 27 § mukaisesti julkisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntakehityslautakunta, 13.12.2023, § 117

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

Liitteet

- 1 3644H Pähkinämäentie 90 kaavakartta, KKL 13.12.2023
- 2 3644H Pähkinämäentie 90 kaavaselostus, KKL 13.12.2023
- 3 3644H Pähkinämäentie 90 liitekooste, KKL 13.12.2023

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä***** ja 858-401***** *****, jotka sijaitsevat Pähkinämäentien luoteislaidalla lähellä Riihikallion keskusta. Kaavaratkaisu mahdollistaa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten rakentamisen Pähkinämäentien laidalle. Lisäksi kaavaratkaisu edesauttaa luontoarvojen säilymistä pihapiirien ulkopuolella ja virkistysalueella. Alueelle on suunniteltu rakennettavaksi maksimissaan kaksikerroksisia rivitaloja tai kytkettyjä pientaloja, joiden kerrosala on yhteensä 900 k-m².

Tavoitteena on tiivistää asumista hyvällä sijainnilla ja palveluiden lähettyvillä. Olemassa olevan rakenteen tiivistäminen on linjassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä maakuntakaavan tavoitteiden kanssa.

Uutta kerrosalaa osoitetaan 300 k-m². Asukasmäärän lisäys on laskennallisesti 12 asukasta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia VL-alueen mahdollisten hoitokulujen myötä.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kohdistuu tuloja yksityisessä omistuksessa olevan kiinteistön osalta maankäyttökorvauksina. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueelle mahdollistetaan monipuolisempaa asuntotuotantoa ja lisää asukkaita. Samalla turvataan arvokkaan pähkinäpensaslehdon säilyminen.

Tuusulan kunta omistaa kiinteistön 858-401*****. Kiinteistö ***** on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin omistajan hakemuksesta. Suunnittelualueella on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus, jonka kuntakehityslautakunta on hyväksynyt 21.4.2021 § 36. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 12.5.–12.6.2022 välisenä aikana.

Kaavaehdotus esiteltiin kuntakehityslautakunnalle 7.6.2023 § 57 ja kunnanhallitus päätti 12.6.2023 § 258 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 24.8.-22.9.2023 välisenä aikana. Ehdotuksesta vastaanotettiin kolme viranomaisten kannanottoa, joista kahdessa ilmaistiin, että lausuttavaa tai muutosehdotuksia ei ole. Kolmas lausunto koski alueen sähköverkkoa ja oli luonteeltaan toteava. Viranomaisten kannanotot löytyvät kokonaisuudessaan kaavan liitteistä. Kannanotoissa ei esitetty sellaisia huomautuksia, jotka edellyttäisivät muutoksia kaavamateriaaliin.

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta ja kaavakarttaan on tehty pieniä teknisiä korjauksia.

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa: Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan ELY keskus

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

- hyväksyy laaditun Pähkinämäentie 90 asemakaavan muutoksen nro 3644
- hyväksyy lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet
- ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä laaditun Pähkinämäentie 90 asemakaavan muutoksen nro 3644.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta, § 99,25.10.2023

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 100,14.11.2023

Kuntakehityslautakunta, § 118, 13.12.2023

§ 118

**Resiinakuja, asemakaavan muutos, kaava nro 3668, Jokela, ehdotuksen nähtäville
asettaminen**

TUUDno-2023-1845

Kuntakehityslautakunta, 25.10.2023, § 99

Valmistelijat / lisätiedot:

Timo Mattila

timo.mattila@tuusula.fi

kaavasuunnittelija

Liitteet

1 Resiinakuja, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, KKL 25.10.2023

Taustaa

Resiinakujan kaavamuutostyön tavoitteena on poistaa vaade maanalaisesta pysäköinnistä korttelissa 6006 ja muuttaa Resiinakujan katualue korttelin pysäköintialueeksi. Olemassa olevat kulkuyhteydet naapurikiinteistöille säilytetään pysäköintialueen kautta.

Aloite kaavamuutokselle on tullut korttelin 6006 yksityiseltä maanomistajalta jättämällään kaavamuutoshakemuksella. Kaavamuutoshakemus ja kaavatyö on hyväksytty kunnan kaavoitusohjelmaan kunnanhallituksen kokouksessa 21.8.2023.

Maanalaisen pysäköinnin poistolla tavoitellaan edullisempaa lähtökohtaa tontin rakentumiselle. Rakennushankkeen toteutuminen toisi Jokelaan uusia kerrostaloasuntoja ja muutos osaltaan toteuttaa kunnan strategiaa kaikkien kolmen kuntakeskuksen kehittämisestä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo ja mielipiteet

Osalliset voivat esittää mielipiteensä kaavan tavoitteista, vaikutuksista ja mitä kaavatyössä tulisi ottaa huomioon. Mielipiteen voi jättää kirjallisena osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon 2.11. - 1.12.2023 aikana. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitettävä viimeistään 1.12.2023.

Kirjalliset mielipiteet pyydetään jättämään

- Tuusulan kunnan verkkosivuilla olevan sähköisen asiointilomakkeen kautta.
Anna palautetta tästä -lomake löytyy hankkeen verkkosivulta hankkeen nimellä osoitteesta www.tuusula.fi/kaavatvireilla.

tai

- kirjeitse joko osoitteeseen Kaavoitus, PL 60, 04301 Tuusula tai TuusInfon toimipisteeseen niiden aukioloaikoina. Mielipiteessä on ilmoitettava kaava nimi ja kaavan numero "Resiinakuja, nro 3668".

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kaavan materiaali ja sähköinen asiointilomake ovat nähtävillä hankkeen nimellä Tuusulan kunnan verkkosivulla osoitteessa www.tuusula.fi/kaavatvireilla. Nähtävilläolon aikana materiaaliin voi tutustua myös Jokelan TuusInfossa. Jokelan TuusInfo palvelee Jokelan kirjastossa osoitteessa Keskustie 20, 05400 Jokela. TuusInfon palvelupisteiden aukioloajat ovat Tuusulan kunnan verkkosivuilla osoitteessa www.tuusula.fi/tuusinfo.

Puhelinpäivistys

Asemakaavan valmistelun aikana järjestetään puhelinpäivystys, joka on avoin kaikille. Puhelinpäivystys järjestetään 21.11.2023 klo 13-15. Kaavasuunnittelija on tällöin tavoitettavissa numerossa 040 314 3529.

Hallintosäännön maankäyttöä ja rakentamista koskevan toimivaltataulukon mukaan kuntakehityslautakunta päättää asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesta nähtävillä asettamisesta (jos sisältää alustavia luonnoksia).

Lisätietoja kaavahankkeesta

Kaavasuunnittelija Timo Mattila p. 040 314 3529.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- asettaa Resiinakujan (kaavanumero 3668) osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti mielipiteiden esittämistä varten.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 14.11.2023, § 100

Valmistelijat / lisätiedot:
Annukka Luoderanta
annukka.luoderanta@tuusula.fi
osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Liitteet

1 Resiinakuja, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, hyteltk 14.11.2023

Resiinakuja, asemakaavan muutos nro 3668, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tuusulan kunta on asettanut tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtävillä MRL 63 § ja MRA 30 §:n mukaisesti ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 2.11. - 1.12.2023. Lausunto pyydetään toimittamaan 1.12.2023 mennessä.

Sijainti

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Suunnittelualue sijaitsee Jokelassa Resiinakujalla.

Kaavan tavoitteet

Kaavamuutostyön tavoitteena on poistaa vaade maanalaisesta pysäköinnistä korttelissa 6006 ja muuttaa Resiinakujan katualue korttelin pysäköintialueeksi. Olemassa olevat kulkuyhteydet naapurikiinteistöille säilytetään pysäköintialueen kautta.

Suunnittelun taustatietoa

Aloite kaavamuutokselle on tullut korttelin 6006 yksityiseltä maanomistajalta. Kaavamuutoshakemus ja kaavatyö on hyväksytty kunnan kaavoitusohjelmaan kunnanhallituksen kokouksessa 21.8.2023. Kaavamuutostyön tavoitteena on poistaa vaade maanalaisesta pysäköinnistä korttelissa 6006 ja muuttaa Resiinakujan katualue korttelin pysäköintialueeksi. Olemassa olevat kulkuyhteydet naapurikiinteistöille säilytetään pysäköintialueen kautta.

Maanalaisen pysäköinnin poistolla tavoitellaan edullisempaa lähtökohtaa tontin rakentumiselle. Rakennushankkeen toteutuminen toisi Jokelaan uusia kerrostaloasuntoja ja muutos osaltaan toteuttaa kunnan strategiaa kaikkien kolmen kuntakeskuksen kehittämisestä.

Yksityisessä omistuksessa oleva kortteli 6006 on rakentumaton ja tällä hetkellä metsittyä niittyä. Resiinakujan katualue on Tuusulan kunnan omistuksessa ja rakentunut.

Alue sijoittuu Jokelan keskustaan ja sen kaupallisten palveluiden läheisyyteen. Ympäröivä naapurusto on pääosin rakentunutta. Naapurikortteleista löytyy liike- ja toimistotilaa sekä asuinkerrostaloja. Jokelan rautatieasema sijaitsee heti Jokelantien toisella puolella. Eteläinen kortteli 6007 on rakentumaton.

Resiinakuja, asemakaavan muutos nro 3668, hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausunto

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta katsoo, että kaavamuutos on perusteltu Jokelan taajaman kehittämisen ja kunnan strategian toteuttamisen kannalta.

Lautakunta huomauttaa, että pysäköintialueen ja alueen liikennejärjestelyjen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota sujuvaan liikkumiseen ja erityisesti liikenneturvallisuuteen. Korttelin 6006 kahdella sivulla on jalankululle ja pyöräilylle varattu tie. Mikäli näitä käytetään ajoväylänä pysäköintialueelle, jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallinen liikkuminen tulee varmistaa. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota esteettömään ympäristöön. Lisäksi kulkuyhteyden naapurikiinteistöille pysäköintialueen läpi tulee olla selkeä ja turvallinen kaikille liikkujille.

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Hagman, kehittämisspäälikkö

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päättää

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon Resiinakujan asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta.

Päätös

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päätti

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon Resiinakujan asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta.

Kuntakehityslautakunta, 13.12.2023, § 118

Valmistelija / lisätiedot:

Timo Mattila
timo.mattila@tuusula.fi
kaavasuunnittelija

Liitteet

- 1 Kaavaselostus, Resiinakuja, KKL 13.12.2023
- 2 Liite 1. Asemakaavakartta sekä kaavamääräykset ja -merkinnät, 3668, KKL 13.12.2023
- 3 Liite 2. Asemakaavan seurantalomake, 3668, KKL 13.12.2023
- 4 Liite 3. Liikennemeluserveys, KKL 13.12.2023
- 5 Liite 4. Tärinä- ja runkomeluserveys, KKL 13.12.2023
- 6 Liite 5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, KKL 13.12.2023
- 7 Liite 6. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet

Asiaselostus

Asemakaavan muutos koskee korttelia 6006 ja Resiinakujaa Jokelan Resiinakujalla. Kaavaratkaisu mahdollistaa korttelin 6006 pysäköinnin maanpäällisenä korttelin ja Resiinakujan alueilla. Resiinakuja katualueena lakkaa ja se muuttuu korttelin 6006 pysäköintialueeksi. Naapurikiinteistöjen kulut kiinteistöilleen säilyvät ajoyhteytenä pysäköintialueen kautta.

Aloite kaavamuutokselle on tullut korttelin 6006 yksityiseltä maanomistajalta jättämällä kaavamuutoshakemuksella ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa. Kaavamuutoshakemus ja kaavatyö hyväksyttiin kunnan kaavoitusohjelmaan kunnanhallituksen kokouksessa 21.8.2023.

Maanalaisen pysäköinnin poistolla tavoitellaan edullisempaa lähtökohtaa tontin rakentumiselle. Rakennushankkeen toteutuminen toisi Jokelaan uusia kerrostaloasuntoja ja muutos osaltaan toteuttaa kunnan strategiaa kaikkien kolmen kuntakeskuksen kehittämisestä.

Kortteli 6006 on yksityisomistuksessa ja katualue Tuusulan kunnan omistuksessa. Kortteli 6006 on rakentumaton ja Resiinakujan katualue rakentunut.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2 855 m². Kaavamuutos ei vaikuta kaavamuutosalueen rakennusoikeuteen. Alueen rakennusoikeus säilyy 3000 k-m²:ssä.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Asemakaavaratkaisu on periaatteiltaan Jokelan osayleiskaavan ja tulevan yleiskaava 2040:n mukainen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 2.11.–1.12.2023 ja siitä esitettiin viranomaisilta viisi lausuntoa ja muilta osallisilta yksi kirjallinen mielipide. Resiinakujan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli mukana Jokelan kuntalaisillassa 30.11.2023.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä Resiinakujan (kaavanumero 3668) osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet
- ehdottaa kunnanhallitukselle, että

kunnanhallitus päättää

- asettaa Resiinakujan asemakaavan muutosehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Kaavoitus, maankäyttö, Asunto Oy Tuusulan Asemapäällikkö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 119

Kuntakehityslautakunnan alaisten palveluksiköiden käyttösuunnitelmien hyväksyminen 2024

TUUDno-2023-2281

Valmistelija / lisätiedot:
Sanna Senelius-Piiparinen
sanna.senelius-piiparinen@tuusula.fi
taloussuunnittelupäällikkö

Liitteet

1 Käyttösuunnitelma v.2024 kuntakehityslautakunta, KKL 13.12.2023

Valtuusto hyväksyi kokouksessaan 11.12.2023 kuntatason vuositavoitteet 2024 ja palvelualueiden palvelusuunnitelmat vuosille 2024–2028. Näiden pohjalle rakentuvat vuosittain vahvistettavat palveluyksiköiden käyttösuunnitelmat.

Lautakunta päättää vuosittain palveluyksiköiden tavoitteista ja niiden seurannasta osavuosikatsausten ja tilinpäätöksen yhteydessä.

Toimintatuotot 2024

Valtuuston hyväksymä kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan talousarvio vuodelle 2024 on toimintatuottojen osalta 5 745 000 euroa, mikä on noin 0,1 milj. euroa enemmän verrattuna vuoden 2023 talousarvioon.

Toimintakulut 2024

Toimintakuluihin on varattu talousarviossa 7 700 524 euroa, mikä on noin 0,9 milj. euroa enemmän vuoden 2023 talousarvioon verrattuna. Nousua on tapahtunut henkilökustannuksissa ja asiantuntijapalveluissa.

Lisätiedot: taloussuunnittelupäällikkö Sanna Senelius-Piiparinen, p. 040 314 3022.

Liitteet:

- kuntakehityslautakunnan alaisten palveluyksiköiden käyttösuunnitelmaesitys

Ehdotus

Esittelijä: Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- vahvistaa lautakunnan alaisten palveluyksiköiden vuoden 2024 käyttösuunnitelmien tavoitteet, tuloarviot sekä määrärahat liitteen mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

taloushallinto

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 120

Kuntakehityslautakunnan laskujen hyväksyjät vuonna 2024

TUUDno-2023-2270

Perustelut

Kunnan toimielimet määräävät ne henkilöt, jotka toimielinten puolesta hyväksyvät kunnan suoritettavat menot ja kunnalle kannettavat tulot.

Lautakunta päättää oikeuttaa seuraavat henkilöt hyväksymään laskuja, tositteita ja muita maksuasiakirjoja ajalla 1.1. - 31.12.2024:

- Kuntakehitysjohdajalla sekä talouspäälliköllä on oikeus hyväksyä kaikki muut paitsi itseään koskevat kuntakehityslautakunnan palvelualueille ja -yksiköille osoitetut laskut, tositteet ja muut maksuasiakirjat (sisältää investoinnit)
- **Elinvoima, asuminen ja kehittäminen**-palvelualueen osalta elinvoimajohtajan
 - **Elinkeinopalvelut**-palveluyksikön osalta elinvoimajohtajan
- **Projektitoimisto** -palvelualueen osalta projektitoimiston päällikkö
 - **Focus-projektit**-palveluyksikön osalta projektipäällikön
 - **Rykmentinpuisto**-palveluyksikön osalta projektipäällikön
 - **Hrylän keskusta**-palveluyksikön osalta kiinteistökehityspäällikön
- **Maankäyttö ja paikkatieto**-palvelualueen osalta maankäyttöpäällikön
 - **Maankäyttö**-palveluyksikön osalta maankäyttöpäällikön
 - **Paikkatieto**-palveluyksikön osalta paikkatietopäällikön
- **Kaavoitus**-palvelualueen osalta kaavoituspäällikön
- **Rakennusvalvonta**-palvelualueen osalta johtavan rakennustarkastajan
- että laskujen hyväksymiseen oikeutetun henkilön sijaisella on sijaisena toimiessaan samat oikeudet kuin ko. henkilöllä
- että esimiesasemassa oleva on oikeutettu hyväksymään alastaan koskevat laskut, tositteet ja maksuunpanot.

Ehdotus

Esittelijä: Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää oikeuttaa asiaselostuksessa mainitut henkilöt hyväksymään laskuja, tositteita ja muita maksuasiakirjoja ajalla 1.1. - 31.12.2024.

Kokouskäsittely

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun esittelijä muutti ehdotustaan Projektitoimisto-kohdan osalta seuraavasti:

Projektitoimisto -palvelualueen osalta projektitoimiston päällikkö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- **Focus-projektit**-palveluyksikön osalta projektipäällikön
- **Rykmentinpuisto**-palveluyksikön osalta projektipäällikön
- **Hyrylän keskusta**-palveluyksikön osalta kuntasuunnittelupäällikön.

Lautakunta hyväksyi muutoksen yksimielisesti.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti oikeuttaa seuraavat henkilöt hyväksymään laskuja, tositteita ja muita maksuasiakirjoja ajalla 1.1. - 31.12.2024:

- Kuntakehitysjohdajalla sekä talouspäälliköllä on oikeus hyväksyä kaikki muut paitsi itseään koskevat kuntakehityslautakunnan palvelualueille ja -yksiköille osoitetut laskut, tositteet ja muut maksuasiakirjat (sisältää investoinnit)
- **Elinvoima, asuminen ja kehittäminen**-palvelualueen osalta elinvoimajohtajan
 - **Elinkeinopalvelut**-palveluyksikön osalta elinvoimajohtajan
- **Projektitoimisto** -palvelualueen osalta projektitoimiston päällikkö
 - **Focus-projektit**-palveluyksikön osalta projektipäällikön
 - **Rykmentinpuisto**-palveluyksikön osalta projektipäällikön
 - **Hyrylän keskusta**-palveluyksikön osalta kuntasuunnittelupäällikön
- **Maankäyttö ja paikkatieto**-palvelualueen osalta maankäyttöpäällikön
 - **Maankäyttö**-palveluyksikön osalta maankäyttöpäällikön
 - **Paikkatieto**-palveluyksikön osalta paikkatietopäällikön
- **Kaavoitus**-palvelualueen osalta kaavoituspäällikön
- **Rakennusvalvonta**-palvelualueen osalta johtavan rakennustarkastajan
- että laskujen hyväksymiseen oikeutetun henkilön sijaisella on sijaisena toimiessaan samat oikeudet kuin ko. henkilöllä
- että esimiesasemassa oleva on oikeutettu hyväksymään alaistiaan koskevat laskut, tositteet ja maksuunpanot.

Tiedoksi

kasvu ja ympäristö henkilöstö, taloushallinto ja -palvelut, kirjaamo, kunnanhallitus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 121

Kuntakehityslautakunnan kokouksiin osallistuvat viranhaltijat vuonna 2024

TUUDno-2023-2271

Valmistelija / lisätiedot:

Sanna Senelius-Piiparinen
sanna.senelius-piiparinen@tuusula.fi
taloussuunnittelupäällikkö

Hallintosäännön 116 §:n mukaan toimielinten jäsenten ja esittelijän lisäksi kuntakehityslautakunnan kokouksessa on läsnäolo- ja puheoikeus pormestarilla, apulaispormestareilla ja kansliapäälliköllä. Toimielin päättää muiden henkilöiden läsnäolo- ja puheoikeudesta. Nuorisovaltuusto voi nimetä lautakuntien kokouksiin edustajansa, joilla on läsnäolo- ja puheoikeus. Nuorisovaltuuston edustajilla ei kuitenkaan ole läsnäolo-oikeutta lautakuntien erikseen rajaamissa asioissa.

Toimielimen esittelijä tai puheenjohtaja voi päättää asiantuntijan kuulemisesta yksittäisessä asiassa. Asiantuntija voi olla läsnä kokouksessa asiasta käytävän keskustelun päättymiseen asti.

Hallintosäännön 117 §:n mukaan kunnanhallitus voi määrätä muihin toimielimiin edustajansa, jolla on läsnäolo- ja puheoikeus toimielimen kokouksessa. Edustajaksi voidaan määrätä myös kunnanhallituksen varajäsen.

Ehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää, että

- viranhaltijoista ja työntekijöistä kuntakehityslautakunnan kokouksiin vakituisesti osallistuvat esittelijöinä toimivat kuntakehitysjohdaja, maankäyttöpäällikkö, kaavoituspäällikkö, elinvoimajohtaja, projektitoimiston päällikkö sekä pöytäkirjanpitäjänä toimiva sihteeri
- nuorisovaltuuston edustajilla (kaksi edustajaa) on kuntakehityslautakunnan kokouksissa läsnäolo- ja puheoikeus
- tarkastuslautakunnan edustajalla on kuntakehityslautakunnan kokouksissa läsnäolo- ja puheoikeus
- tarkastuslautakunta nimeää yhden (1) edustajan sekä varahenkilön kuntakehityslautakunnan kokouksiin valtuustokaudelle 2021-2025
- esittelijöillä ja kuntakehityslautakunnan puheenjohtajalla on oikeus kutsua kokouksiin asiantuntijoita yksittäisessä asiassa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

kasvu ja ympäristö henkilöstö, nuorisovaltuusto, tarkastuslautakunta, kirjaamo, kunnanhallitus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 122

Kuntakehityslautakunnan pöytäkirjan tarkastaminen ja nähtävillä pitäminen 2024

TUUDno-2023-2275

Kuntalain (410/2015) 140 §:n mukaan:

"valtuuston, kunnanhallituksen ja lautakunnan sekä kuntayhtymän 58 §:n 1 momentissa tarkoitetun toimielimen pöytäkirja siihen liitettyine oikaisuvaatimusohjeineen tai valitusosoituksineen pidetään tarkastamisen jälkeen nähtävänä yleisessä tietoverkossa, jollei salassapitoa koskevista säännöksistä muuta johdu. Jos asia on kokonaan salassa pidettävä, pöytäkirjassa julkaistaan ainoastaan maininta salassa pidettävän asian käsittelystä. Pöytäkirjassa julkaistaan ainoastaan tiedonsaannin kannalta välttämättömät henkilötiedot. Pöytäkirjan sisältämät henkilötiedot on poistettava tietoverkosta oikaisuvaatimus- tai valitusajan päättyessä.

Kunnan ja kuntayhtymän muun kuin 1 momentissa tarkoitetun viranomaisen pöytäkirja pidetään vastaavasti yleisesti nähtävänä, jos asianomainen viranomainen katsoo sen tarpeelliseksi.

Kunnan jäsenen ja 137 §:n 2 momentissa tarkoitetun kunnan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa."

Vastaava säännös on Tuusulan kunnan hallintosäännön **132 § päätösten tiedoksianto kunnan jäsenelle** pykälässä.

Hallintosäännön **131 § pöytäkirjan laatiminen ja tarkastaminen** pykälän mukaan pöytäkirja tarkastetaan toimielimen päättämällä tavalla.

Ehdotus

Esittelijä: Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää, että

- lautakunnan pöytäkirjan tarkastavat kaksi erikseen valittavaa pöytäkirjantarkastajaa, jotka valitaan aakkosjärjestyksessä
- pöytäkirjantarkastajiksi ei valita puheenjohtajaa eikä varapuheenjohtajaa
- lautakunnan pöytäkirja siihen liitettyine muutoksenhakuohjeineen pidetään tarkastamisen jälkeen nähtävänä yleisessä tietoverkossa kuntalain 140 §:n ja hallintosäännön 132 §:n mukaisesti
- jos käsiteltävä asia on kiireellinen, tarkastetaan pöytäkirja liitteineen ko. asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

kasvu ja ympäristö henkilöstö, kirjaamo

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Valtuusto, § 49, 19.04.2021
Kuntakehityslautakunta, § 123, 13.12.2023

§ 123
Rykmentinpuiston osayleiskaava on avattava uudelleen, aloite

TUUDno-2021-971

Valtuusto, 19.04.2021, § 49

Margita Winqvist esitti Matti Alangon kannattaman seuraavan Tuusulan puolesta ry:n valtuustoryhmän aloitteen:

"Rykmentinpuiston osayleiskaava on avattava, tavoitteitamme on arvioitava uudestaan

Rykmentinpuiston osayleiskaava hyväksyttiin vuonna 2012. Rykmentinpuistossa on lainvoimaista asemakaavaa jo noin 79 hehtaarin alueella, jolla rakennusoikeutta on osoitettu lähes 364 000 k-m². Tämä asemakaavoitettu alue mahdollistaa kodin jopa 6000 asukkaalle. Koko osayleiskaava-alueen mitoitus on 12–15.000 asukkaalle.

Aika on kuitenkin muuttunut ja virkistys- ja ulkoilualueiden merkitys on kasvanut entisestään. Rykmentinpuistossa on kaikki edellytykset Keski-Uudenmaan keskuspuistoksi.

Rykmentinpuiston alueen asemakaavat ja asemakaavoittamattomat osayleiskaava-alueet ovat valtaosin tehokasta kerrostalorakentamista. Jo nyt Rykmentinpuistossa on kerrostalorakennusoikeutta jopa 20 vuodeksi nykyisellä Tuusulan väestönkasvulla ja -tavoitteella. Tarvetta ei ole enää kerrostalorakentamisen lisäämiselle. Sen sijaan pientalorakentamista on ryhdyttävä painottamaan Tuusulan asuntokaavoituksessa ja -rakentamisessa.

Esitämme, että Rykmentinpuiston osayleiskaavaa ja aluetta, Tuusulan kunnan tavoitteita alueella pitää tarkastella uudelleen. Tämä voi tapahtua esimerkiksi meneillään olevassa yleiskaavatyössä tai osayleiskaava-alueella tehtävässä yksityiskohtaisessa kaavoituksessa tai kaavamuuoksissa.

Nyt työn alla olevan Puistokylän suunnittelun ratkaisut ovat avainasemassa uudistamaan kaavoituksen sisältöä, antamaan tilaa luonnolle sekä turvaamaan tuusulalaisille tärkeät Urheilukeskukseen ja sen viereiseen metsäalueeseen tukeutuvat ulkoilu- ja liikuntareitit luontoympäristöineen."

Päätös

Aloite lähetettiin kunnanhallituksen valmisteltavaksi.

Kuntakehityslautakunta, 13.12.2023, § 123

Valmistelija / lisätiedot:
Jouni Määttä
jouni.maatta@tuusula.fi
projektipäällikkö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Rykmentinpuiston osayleiskaavan laatimisen jälkeen aloitettiin alueen asemakaavoitus Puustellinmetsän lisäksi alueen länsiosista, osayleiskaavan mukaisesti tehokkaammaksi ja kerrostalovaltaisemmaksi osoitetuista alueista. Näillä alueilla on hyväksytty Puustellinmetsän, Rykmentinpuiston keskuksen, Monion ja Kirkonmäen asemakaavat. Nämä asemakaavat sisältävät pääosin kerrostalorakentamista, jota on merkittävässä määrin myös toteutettu. Puustellinmetsän alueelle on kaavoitettu ja rakennettu myös pientalomaista rakentamista.

Tähän mennessä toteutettu merkittävässä määrin kerrostalovaltainen kaavoitus ja rakentaminen ovat osaltaan johtaneet suunnitelmien muuttamiseen matalamman rakentamisen suuntaan. Tällä tavoitellaan monimuotoisen rakentamisen sekä kysytyn pientalotonttitarjonnan lisäämisen lisäksi, myös asuntojen hallintamuotojen monipuolistamiseen alueella.

Aloitteessa mainittiin Rykmentinpuiston lainvoimaisen asemakaavan alueeksi noin 79 ha ja rakennusoikeuden määräksi lähes 364 000 k-m². Esitetyt luvut käsittävät ainoastaan edellä mainitut alueen länsiosan alueet, ei alueen itäosan yritysalueita.

Rykmentinpuiston osayleiskaavassa aluetta ei ole suunniteltu ainoastaan kerrostalorakentamiseen. Kerrostalorakentaminen keskittyy pääosin jo asemakaavoitetuille alueille, eikä kerrostalorakentamista ole tarkoitus enää merkittävästi lisätä. Osayleiskaavan mukaisesti alueiden tehokkuudet ja kerrosluvut pienenevät itään päin mentäessä. Parhaillaan laadittavan Puistokylän asemakaavatyön aikana alueen rakennetta ja tehokkuutta on muutettu merkittävästi osayleiskaavan kerrostalovaltaisesta alueesta pientalomaiseksi alueeksi.

Kunnanvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 13.11.2023 kaavoitussuunnitelman vuosille 2024-2027. Kaavoitussuunnitelman yleissuunnitelmat- ja suunnitelmat -kohdassa on mainittu kärkihankkeena Rykmentinpuiston keskiosan yleissuunnitelman laatiminen. Yleissuunnitelman laatimisen tarkoituksena on tarkistaa osayleiskaavan ratkaisuja alueilla, joilla ei lainvoimaista tai vireillä olevaa asemakaavaa. Tarve yleissuunnitelman laatimiselle johtuu yritysalueen asemakaavoituksesta, Korkeimman hallinto-oikeuden osayleiskaavan vahvistamiseen liittyvästä päätöksestä jättää osa alueista vahvistamatta, sekä vilkkaasta keskustelusta virkistysarvojen huomioimisesta Rykmentinpuiston jatkosuunnittelun yhteydessä. Yleissuunnitelmalla tullaan hakemaan yhdessä eri sidosryhmien kanssa tavoitteita ja ratkaisuja jatkosuunnittelulle, painottuen virkistyskäytön, metsäisten alueiden, liikenteen ja asumisen yhteensovittamiseen. Osayleiskaavassa alueille on esitetty enintään nelikerroksista rakentamista. Alueen kokonaan rakentamatta jättäminen ei ole osayleiskaavan mukaista, eikä myöskään tue kunnan kasvutavoitteita.

Ehdotus

Esittelijä: Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä edellä olevan selvityksen aloitteen johdosta
- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- merkitä tiedoksi valtuustoaloitteeseen annetun vastauksen
- katsoa Margita Winqvistin esittämän ja Matti Alangon kannattaman Tuusulan puolesta ry:n valtuustoryhmän 19.4.2021 § 131 tekemän aloitteen tulleen käsitellyksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 124

Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Kuntakehitysjohtaja

henkilöstöpäätös:

§ 96 Kiinteistökehityspäällikön virkaan valinta, projektitoimisto, 21.11.2023

muu päätös:

§ 94 Rakentamattoman omakotitontin 858-21-***** takaisinosto ja sopimussakon perimättä jättäminen, Peltokaari, Pohjois-Tuusula, 15.11.2023

Maankäyttöpäällikkö

§ 79 Tramel Oy, maa-alueen vuokraus kiinteistöstä 858-404-18-173 Jokiranta, Roinila, 15.11.2023

§ 80 Keskinäinen Kiinteistösaakeyhtiö Mukulakuja 3, maa-alueen vuokraus kiinteistöstä 858-401-2-380 Ali-Jussila, Sula, 15.11.2023

§ 81 Väylävirasto, suostumus rata-alueen haltuunottamiseen, Jäniksenlinna, 20.11.2023

§ 82 Kuljetus R. Stenvall Oy, maa-alueen vuokraus kiinteistöistä 858-401-3-81, 858-401-9-2 ja 858-401-13, Hyrylä, 27.11.2023

§ 83 Tuusulan Latu ja Pyörä ry, käyttöoikeussopimus kiinteistön 858-409-15-87 alueella, Vaunukangas, 30.11.2023

§ 84 Maa-alueen vuokraus kiinteistöstä 858-414***** Siippola, Vaunukangas, 30.11.2023

Ehdotus

Esittelijä: Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

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

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 125

Ilmoitusasiat

TUUDno-2023-31

- Seuraava kuntakehityslautakunnan kokous on ke 17.1.2024 klo 17.00 Rykmentinpuiston ruokalassa.
- Lautakuntien yhteinen Teams-infotilaisuus järjestetään ke 10.1.2024 klo 17.00.

Ehdotus

Esittelijä: Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Kuntakehityslautakunta merkitsee ilmoitusasiat tiedoksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 126

Muut asiat

Päätös

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§113, §114, §116, §117, §118, §119, §120, §121, §122, §123, §124, §125, §126

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

§115

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 oikaisuvaatimuskirjelämä. 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.