
Aika 20.08.2025, klo 17:00

Paikka Rykmentinpuisto, kokoustila Everstiluutnantti, Rykmentintie 48

Käsiteltävät asiat

- § 70 Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**
- § 71 Työjärjestyksen hyväksyminen ja pöytäkirjan tarkastajien valinta**
- § 72 Tuusulan rakennusjärjestyksen uusiminen (2025), hyväksyminen**
- § 73 Puolivuosisraportointi 1.1.-30.6.2025, kuntakehityslautakunta**
- § 74 Lahelanorsi, asemakaavan muutos, kaavanumero 3650, Hyrylä, hyväksyminen**
- § 75 Palkkitie, asemakaava ja asemakaavan muutoksen hyväksyminen**
- § 76 Arviointikertomus 2024, kuntakehityslautakunnan vastineen antaminen**
- § 77 Toimielimen alaisten viranhaltijoiden päätösten valvonta**
- § 78 Ilmoitusasiat**
- § 79 Muut asiat**

Osallistujat

Jari Anttalainen, puheenjohtaja
Sakari Mäkinen, 1. varapuheenjohtaja
Timo Havukunnas, sihteeri
Sanna Kervinen
Juha Koivu
Päivö Kuusisto
Eeva-Liisa Nieminen
Kirsti Ruislehto
Jari Räsänen
Lilli Salmi
Liisa Sorri
Roope Syvälahti
Sanna Takala
Margita Winqvist
Susanna Bärlund, talouspäälikkö
Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäälikkö
Jari Immonen
Petri Juhola, vt. kuntakehitysjohtaja
Suvi Kaski, kehittämispäälikkö
Arto Lindberg, apulaispormestari
Janne Mellin, pormestari
Miia Nätyнки, Kaavasuunnittelija
Annaliisa Oksanen, kansliapäälikkö
Anne Olkkola, kaavoituspäälikkö
Ewa Oluseyi
Alina Suominen
Eemi Vaherlehto

§ 70

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Hallintosäännön 120 §:n mukaan avattuaan kokouksen, puheenjohtaja toteaa läsnä olevat sekä onko kokous laillisesti koolle kutsuttu ja päätösvaltainen. Kuntalain 103 §:n mukaan muu toimielin kuin valtuusto on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä.

Hallintosäännön 112 §:n mukaan kokouskutsun antaa puheenjohtaja tai hänen estyneenä ollessaan varapuheenjohtaja. Kokouskutsussa on ilmoitettava kokouksen aika ja paikka sekä käsiteltävät asiat. Jos asia käsitellään sähköisessä päätöksentekomenettelyssä, tulee kutsussa ilmaista, mihin mennessä asia on käsiteltävä sähköisesti.

Hallintosäännön 112 §:n mukaan kokouskutsu lähetetään jäsenille ja muille, joilla on läsnäolo-oikeus tai -velvollisuus, toimielimen päättämällä tavalla.

Ehdotus

Esittelijä: Petri Juhola, vt. kuntakehitysjohdaja

Puheenjohtaja päättää todeta kokouksen läsnäolijat sekä kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

§ 71

Työjärjestyksen hyväksyminen ja pöytäkirjan tarkastajien valinta

Kokouksen työjärjestyksen hyväksyminen ja pöytäkirjan tarkastajien valinta

Hallintosäännön 122 §:n mukaan asiat käsitellään esityslistan mukaisessa järjestyksessä, jollei toimitella toisin päätä.

Hallintosäännön 123 §:n mukaan toimitella voi esittelijän ehdotuksesta tai jäsenen ehdotuksesta, jota on kannatettu, ottaa enemmistö päätöksellä käsiteltäväksi asian, jota ei ole mainittu kokouskutsussa.

Hallintosäännön 132 § mukaan pöytäkirja tarkastetaan toimitellimen päättämällä tavalla.

Läsnäolo- ja puheoikeus kuntakehityslautakunnan kokouksissa

Hallintosäännön 117 §:n mukaan toimitellimen jäsenten ja esittelijän lisäksi toimitellimen kokouksessa on läsnäolo- ja puheoikeus

pormestarilla, apulaispormestareilla ja kansliapäälliköllä muiden toimitellinten kokouksessa, ei kuitenkaan tarkastuslautakunnan eikä valtuuston tilapäisen valiokunnan kokouksessa eikä vaalilaissa säädettyjen vaalitoimitellinten kokouksissa.

Hallintosäännön 117 §:n mukaan toimitella päättää muiden henkilöiden läsnäolo- ja puheoikeudesta.

Ehdotus

Esittelijä: Petri Juhola, vt. kuntakehitysjohdaja

Kuntakehityslautakunta päättää

1. hyväksyä kokouksen työjärjestyksen;
2. valita kaksi pöytäkirjan tarkastajaa;
3. myöntää mahdolliset läsnäolo- ja puheoikeudet kokoukseen.

Kuntakehityslautakunta, § 106, 22.11.2023

Kuntakehityslautakunta, § 121, 11.12.2024

Kuntakehityslautakunta, § 72, 20.08.2025

§ 72

Tuusulan rakennusjärjestyksen uusiminen (2025), hyväksyminen

TUUDno-2023-2362

Kuntakehityslautakunta, 22.11.2023, § 106

Valmistelijat / lisätiedot:

Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja, johanna.aho@tuusula.fi

Taustaa:

Nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 20.3.2018. Rakennusjärjestyksen uudistamiseen on ryhdytty muuttuvan lainsäädännön vaatimusten vuoksi. Uusi rakentamislaki astuu voimaan 1.1.2025. Lain 28 §:ssä todetaan, että kunnan tulee muuttaa rakennusjärjestys rakentamislain mukaiseksi ja muutos tulee olla voimassa enintään kahden vuoden päästä lain voimaantuloa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n ja 1.1.2025 voimaan astuvan rakentamislain 17 §:n mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa ja 1.1.2025 voimaan astuvan rakentamislain mukaan myös muita alueita, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelemistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty.

Työn tavoitteet

Rakennusjärjestyksen uudistamisessa tarkastellaan muun muassa seuraavia seikkoja:

- rakentamisen määrä ja rakennuspaikan koko sekä suunnittelutarvealueet
- täydennysrakentaminen olevilla pientalojen asemakaava-alueilla
- rakentamisen lupamuodot ja lupakynnys
- hulevesien käsittely kiinteistöillä
- puiden kaataminen ja puuston ylläpito
- pohjavesialueiden huomioiminen rakentamisessa

- TopTen -ohjeistusten huomioiminen tulkintojen yhtenäistämässä. Rakentamisen Topten-käytännöt ovat rakennusvalvontojen ja alan toimijoiden yhdessä laatimia käytäntöjä rakentamisen yhtenäistämiseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kunnan esitys yhteistyöstä osallisille. Se määrittelee rakennusjärjestyksen vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat. Rakennusjärjestyksen uusimistyön käynnistymisen merkiksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelman ensimmäinen versio, joka sisältää alustavat yleistavoitteet. OAS:aa täydennetään ja täsmennetään valmistelutyön kuluessa muun muassa tarkempien tavoitteiden muotouduttua sekä osallistumistapojen kehittyessä.

Osalliset

Rakennusjärjestyksen uusimistyön keskeisiä osallisia ovat Tuusulan asukkaat, maanomistajat, kunnassa työskentelevät ja alueella toimivat yritykset sekä yhdistykset, seurat ja järjestöt. Lisäksi osallisia ovat Tuusulan kunnan hallintokunnat ja luottamuselimet sekä muut viranomaiset ja yhteistyötahot.

Osallistumisen järjestäminen

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kunnan verkkosivuilla ja TuusInfossa.

Arvioitavat vaikutukset:

Rakennusjärjestysmuutoksessa selvitetään tarpeellisissa määrin seuraavia vaikutuksia

- vaikutukset lainsäädännöstä
- kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset vaikutukset
- yhdyskuntarakenteen vaikutukset
- viranomaisohjausvaikutukset
- turvallisuusvaikutukset
- asumisterveysvaikutukset
- ympäristövaikutukset
- energiataloudelliset vaikutukset
- ilmastovaikutukset
- vaikutukset asuinympäristön viihtyisyyteen
- taloudelliset vaikutukset

Ehdotus

Esittelijä: Pirjo Siren, kuntakehitysjohdaja

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä laaditun rakennusjärjestyksen uudistamisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman
- asettaa sen julkisesti nähtäville 1.-15.12.2023 ajaksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntakehityslautakunta, 11.12.2024, § 121

Valmistelijat / lisätiedot:

Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja, johanna.aho@tuusula.fi

Liitteet

- 1 Tuusulan rakennusjärjestys 2025 LUONNOS perusteluosa, KKL 11.12.2024
- 2 Tuusulan rakennusjärjestys 2025 LUONNOS, KKL 11.12.2024

Aiempi käsittely:

Rakennusjärjestyksen uudistaminen vastaamaan 1.1.2025 voimaan astuvaa rakentamislakia käynnistettiin marraskuussa 2023. Tuusulan kuntakehityslautakunta asetti kokouksessaan 22.11.2023 osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

Taustaa:

Rakentamislaki (RakL) 751/2023 astuu voimaan 1.1.2025. Hallituksen esityksen mukaan rakentamislaille parannetaan sääntelyn vaikuttavuutta erityisesti ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja siihen sopeutumiseksi, kiertotalouden edistämiseksi sekä rakentamisen päätösten ja tietosisällön valtakunnallisen digitaalisuuden mahdollistamiseksi. Rakentamislain voimaantulon yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslaki muuttuu alueidenkäyttölaki.

Jokaisella kunnalla on oltava rakennusjärjestys (RakL 17 §). Rakennusjärjestyksen uusiminen on siis lailla velvoitettu (RakL 28 §). Rakentamislain 28 §:n mukaan kunnan tulee uusien rakennusjärjestys vastaamaan rakentamislain sisältöä ja uusittu rakennusjärjestys tulee olla voimassa enintään kahden vuoden kuluessa rakentamislain voimaantulosta eli viimeistään 1.1.2027 mennessä. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelyä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja. Rakentamislain korjaussarjassa (HE 101 /2024) on esitetty, että rakennusjärjestyksen määräykset voisivat koskea rakentamisen ja korjaus- ja muutostöiden osalta vain rakentamisluvan edellyttämiä

rakennuskohteita, kun kyse on rakennuskohteen rakennuspaikasta, rakennuksen koosta ja sen sijoittumisesta, rakennuksen sopeutumisesta ympäristöön. Kyseistä lakimuutosta ei ole vielä vahvistettu rakennusjärjestysluonnosta laadittaessa. Rakennusjärjestyksen valmistelu perustuu luonnosvaiheessa näin ollen osittain keskeneräiseen lakiin.

Valmistelu:

Rakennusjärjestys on valmisteltu viranhaltijatyöryhmässä. Työryhmään ovat kuuluneet rakennusvalvonnan, kaavoituksen, yhdyskuntatekniikan, Tuusulan veden, maankäytön, paikkatiedon, elinvoiman, ympäristöterveyden, ympäristönsuojelun ja ympäristövalvonnan asiantuntijoita. Valmistelua hankaloitti lainsäädännön keskeneräisyys. Hyväksyttyyn rakentamislakiin tehtiin Petteri Orpon hallituksen toimesta niin sanottu korjaussarja (HE 101/2024) ennen kuin rakentamislaki oli astunut voimaan. Korjaussarjassa oli myös muutosesityksiä rakennusjärjestystä koskeviin pykäliin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 1.-15.12.2023. Nähtävilläolokaudena saatiin mielipiteitä Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiriltä, HSL:ltä, Digitalta, Tukesilta sekä Fingridiltä. Muistuksissa nostettiin esille muun muassa seuraavia asioita, joita tutkittiin luonnosta laadittaessa:

- Rakennusmääräyksissä on hyvä ottaa huomioon kestävien liikkumismuotojen vaatimukset.
- Toimiva mobiiliverkko on yleinen etu, eikä RJ:n uudistamisella tulisi vaikeuttaa sen rakentamista. Lupaprosessin ei myöskään tulisi rajoittaa tarpeettomasti mastojen rakentamista ja sijoittamista.
- Rakentamisen ohjaamisessa ja kaavoituksessa kiinnitetään huomiota olemassa olevat ja mahdollisesti suunnitelmissa olevat kemikaaleja käsittelevät ja varastoivat laitokset sekä laitosten mahdollisten onnettomuuksien vaikutukset
- Tuusulassa alueella on Fingridin voimajohtoja sekä Ruotsinkylän sähköasema. Näiden toiminnan osalta voisi kunta harkita rakentamista rajoittavia määräyksiä voimajohtoalueilla.

Nykytila ja sen arviointi:

Voimassa oleva rakennusjärjestys pohjautuu maankäyttö- ja rakennuslakiin. Rakentamislain tavoitteena on vähentää luvitusta täsmentämällä luvanvaraisuutta ja nostamalla lupakynnystä. Alueidenkäytön ja rakentamisen ohjaus on kuntien käsissä. Monissa kunnissa voimavarat niukkenevat ja vähenevät julkisen vallan voimavarat on syytä keskittää lisäarvoa tuoviin tehtäviin. Ilmastomuutoksen hillitseminen on yksi rakentamislain tärkeimmistä tavoitteista ja rakentamisen rooli on siinä keskeinen. Pienillä rakentamishankkeilla vaikutus tähän on kuitenkin vähäistä. Rakennusvalvonnan tulee näin ollen keskittyä hankkeisiin, joilla oikeasti vaikutetaan ilmastoon. Rakennusjärjestyksellä voidaan ohjata tontin ja rakennuspaikan ilmastovaikutuksia ja ilmastomuutosten hillitsemistä.

Rakennusjärjestyksellä tavoitellaan kunnan alueella tapahtuvassa rakentamisessa hyvää laatua ja vahinkojen välttämistä. Rakennusvalvonta ei vastaa rakentamislain hengen mukaisesti rakentamisen laadusta. Näin ollen rakennusjärjestyksessä on syytä antaa määräyksiä, joilla voidaan varmistaa yleisesti rakentamisen laadun toteutuminen yleisen edun kannalta.

Rakennusjärjestyksen tulee olla merkityksellinen ja hyödyllinen ja sen määräykset tulee olla selkeitä ja valvottavissa. Rakennusjärjestys toimii julkishallinnon ohjausvälineenä rakentamiselle. Rakennusjärjestyksessä huomioidaan paikalliset olot ja määritellään tietyllä tavalla rakennetun ympäristön laatutaso. Hyväksyttyä rakentamislakia korjattiin niin sanotulla korjaussarjalla (HE 101/2024), jossa esitettiin muutoksia muun muassa RakL 17 §:ään seuraavasti:

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta:

- 1) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakennuspaikkaa ja muita alueita;
- 2) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista;
- 3) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sopeuttamista ympäristöön;
- 4) 42 §:n 2 momentin mukaista rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita kuin mainitun pykälän 1 momentissa mainittuja rakennuskohteita
- 5) rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta
- 6) rakennetun ympäristön hoitoa ja vesihuollon järjestämistä; sekä
- 7) muita 4-6 kohdassa tarkoitettuihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Edellä mainittu ei ole vielä voimassa, vaan muutoksen käsittely eduskunnassa on kesken. Mikäli muutos lakiin hyväksytään esiteynlaisena, ei rakennusjärjestyksessä anneta enää mahdollisuutta määrätä esimerkiksi rakennuksen sijoittumista asemakaava-alueen ulkopuolella kuin rakentamisluvan edellyttävien rakennusten osalta. Tämä johtaa tilanteeseen, että esimerkiksi ranta-alueilla, joissa ei ole asemakaavaa, voisi alle 30 m² kokoisen saunarakennuksen sijoittaa lähes rantaviivaan, ellei alueen yleiskaavassa ole määräystä rakentamisen etäisyydestä rantaviivasta. Rantakiinteistön omistajat ovat näin ollen eriarvoisessa asemassa ja rakentaminen voi johtaa rantojen tuhoutumiseen, sekä häiriöihin esimerkiksi kapeammissa vesistöissä, kuten jokimaisemissa. Tähän asti MRL:ään perustuvissa rakennusjärjestyksissä on määrätty saunarakennuksen etäisyydeksi rantaviivasta vähintään 20 metriä ja muun rakentamisen vähintään 60 metriä.

Uudistettavaan rakennusjärjestykseen on nostettu rakentamislain ja siihen tehdyn korjaussarjan hengen mukaisesti määräyksiä muun muassa luonnon monimuotoisuudesta ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja siihen sopeutumisiksi. Myös kulttuuri- ja luontoarvojen huomioon ottaminen sekä hyvän elinympäristön toteutuminen ja säilyttäminen on nostettu määräyksiin.

Vaikutusten arviointi:

Vaikutuksia on arvioitu suhteessa voimassa olevaan maankäyttö- ja rakentamislain (MRL) mukaiseen rakennusjärjestykseen. Koska MRL ja tämän rakennusjärjestyksen

pohjana oleva 1.1.20256 voimaan tuleva rakentamislaki ovat osittain sisällöltään todella erilaisia, on vaikutusten arvioiminen voinut osittain olla hankalaa ja niihin liittyy epävarmuuksia.

Esittelijän perustelut:

OAS:n päivitys tavoiteaikataulun osalta:

Lainsäädännön keskeneräisyyden vuoksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetyssä tavoiteaikataulussa rakennusjärjestyksen käsittelyn osalta ei ole pysytty. Tämän vuoksi tavoiteaikataula on syytä korjata tässä luonnosvaiheessa. Tavoiteaikataulua esitetään muutettavaksi seuraavasti:

- rakennusjärjestyksen uudistamisen käynnistäminen marraskuu 2023
- valmistelevan työryhmän kokoaminen marraskuu 2023
- OAS:n laadinta ja asettaminen nähtäville marraskuu 2023
- rakennusjärjestysluonnoksen valmistelu ja asettaminen nähtäville joulukuu 2024
- luonnoksesta saatujen mielipiteiden käsittely helmikuu 2025
- rakennusjärjestysehdotuksen valmistelu ja asettaminen nähtäville maaliskuu-huhtikuu 2025
- muistutusten käsittely huhti-toukokuu 2025
- rakennusjärjestyksen hyväksyminen kesäkuu 2025
- rakennusjärjestyksen voimaantulo heinäkuu 2025

Muut perustelu:

Lainsäädännön muuttuminen sekä uuden lainsäädännön tavoitteet asettavat rakennusjärjestyksen uusimiselle perusteen. Rakennusjärjestyksen määräyksillä tavoitellaan hallitusohjelman mukaisesti viranomaisten hallinnollisen taakan keventämistä sekä rakentamisen sujuvoittamista lain sääntelemissä puitteissa. Rakennusjärjestyksen määräyksillä pyritään helpottamaan kiinteistön omistajia sekä rakentajia, jotta rakentamisessa saavutettaisiin hyvä laatutaso, sekä välttyttäisiin vahingoilta. Rakennusjärjestysluonnos keskittyy vahvasti myös hallitusohjelman tavoitteiden mukaisesti ilmastovaikutuksiin ja ilmastomuutoksen hillitsemiseen, sekä ottaa huomioon Tuusulan kunnan ilmasto-ohjelman tavoitteet muun muassa luonnon monimuotoisuuteen sekä hulevesien hallintaan annetuilla määräyksillä. Rakennusjärjestyksen uusimisen lisäksi Tuusulan kunnassa on valmisteilla ympäristönsuojelumääräykset. Näillä kahdella määräyskokoelmalla voidaan yhdessä vaikuttaa vahvemmin ympäristön tilaan kuin aiemmin. Rakennusjärjestyksen soveltamista helpottamaan on kirjattu seikkaperäisemmin kuin aiemmin perusteluosa, jossa avataan määräyksen taustaa ja soveltamisoheita.

Ehdotus

Esittelijä: Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- korjata Tuusulan rakennusjärjestys 2025, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) tavoiteaikataulua esitetyn mukaisesti
- hyväksyä laaditun rakennusjärjestys 2025 luonnoksen ja merkitä tiedoksi rakennusjärjestys 2025 luonnoksen perusteluosan
- asettaa rakennusjärjestys 2025 luonnoksen julkisesti nähtäville 16.12.2024 - 15.1.2025 väliseksi ajaksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntakehityslautakunta, 20.08.2025, § 72

Valmistelijat / lisätiedot:

Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja, johanna.aho@tuusula.fi

Liitteet

- 1 Rakennusjärjestys 2025 EHDOTUS, KKL 20.8.2025
- 2 Rakennusjärjestyksen perusteluosa EHDOTUS, KKL 20.8.2025
- 3 Yhteenveto rakennusjärjestysehdotuksesta saaduista lausunnoista ja muistutuksista ja vastineet niihin, KKL 20.8.2025
- Verkkojulkisuus rajoitettu
- 4 Liitekartta 1 Rantatie Kirkkotie aluerajaus, KKL 20.8.2025
- Verkkojulkisuus rajoitettu
- 5 Liitekartta 2 pohjavesialueet ja Päijännetunneli, KKL 20.8.2025
- Verkkojulkisuus rajoitettu
- 6 Liitekartta 3 lentomelu ja laskeutumisvyöhyke, KKL 20.8.2025
- Verkkojulkisuus rajoitettu
- 7 Liitekartta 4 kulttuurimaisemat, KKL 20.8.2025
- Verkkojulkisuus rajoitettu

Valmistelu:

Uusi rakentamislain mukainen rakennusjärjestys on valmisteltu viranhaltijatyöryhmässä. Työryhmään ovat kuuluneet rakennusvalvonnan, kaavoituksen, yhdyskuntatekniikan, Tuusulan veden, maankäytön, paikkatiedon, elinvoiman, ympäristöterveyden, ympäristönsuojelun, ympäristövalvonnan ja hallintopalveluiden asiantuntijoita. Valmistelua hankaloitti lainsäädännön keskeneräisyys. Hyväksyttyyn rakentamislakiin tehtiin Petteri Orpon hallituksen toimesta niin sanottu korjaussarja (HE 101/2024) ennen kuin rakentamislaki oli astunut voimaan. Ehdotuksen valmisteluvaiheessa rakentamislain korjaussarja oli astunut voimaan ja RakL 17 §:n mukaan rakennusjärjestyksen määräykset voivat muutoksen jälkeen koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta vain 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttäviä rakennuskohteita, kun kyse on rakennuspaikasta, rakennuksen koosta ja sen sijoittamisesta sekä rakennuksen sopeuttamisesta ympäristöön. Tällä on olennainen vaikutus rakennusjärjestyksen ohjausvaikutuksiin.

Aiempi käsittely:

- Rakennusjärjestyksen uudistaminen vastaamaan 1.1.2025 voimaan astunutta rakentamislakia käynnistettiin marraskuussa 2023.
- Tuusulan kuntakehityslautakunta asetti kokouksessaan 22.11.2023 osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.
- Kuntakehityslautakunta asetti kokouksessaan 11.2.2025 rakennusjärjestysluonnoksen nähtäville ajalla 16.12.2024-15.1.2025.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman alustavaa aikataulua korjattiin rakennusjärjestyksen luonnoksen nähtävilleasettamispäätöksen yhteydessä.

- Kuntakehityslautakunta päätti kokouksessaan 14.5.2025 ehdottaa kunnahallitukselle rakennusjärjestysehdotuksen asettamisesta nähtäville.
- Kunnahallitus päätti kokouksessaan 19.5.2025 asettaa rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville ajalla 20.5.-19.5.2025.

Vaikutusten arviointi:

Rakentamislain mukaisen rakennusjärjestysehdotuksen vaikutuksia on arvioitu suhteessa aiempaan maankäyttö- ja rakentamislain (MRL) mukaiseen rakennusjärjestykseen siltä osin kuin se on ollut mahdollista. Koska MRL ja tämän rakennusjärjestyksen pohjana oleva 1.1.2025 voimaan tullut rakentamislaki ovat osittain sisällöltään todella erilaisia, on vaikutusten arvioiminen voinut osittain olla hankalaa ja niihin liittyy epävarmuuksia. Vaikutusten arvioinnin pohjana on kuitenkin ollut vielä voimassa oleva maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA) 1 §, jolloin rakennusjärjestyksen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia on peilattu suhteessa voimassa olevaan rakennusjärjestykseen seuraavasti:

- vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön kohdissa ”
Turvallisuusvaikutukset ja Vaikutukset asuinympäristön viihtyisyyteen”
- vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon kohdassa ”
Ympäristövaikutukset”
- vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin kohdassa ”Ympäristövaikutukset”
- vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen kohdassa ”Yhdyskuntarakenteen ja liikenteen sekä energiataloudelliset vaikutukset”
- vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdassa ”Kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset vaikutukset”
- vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen kohdassa ”
Taloudelliset vaikutukset”

Rakennusjärjestysehdotuksesta saadut lausunnot ja mielipiteet:

Määräaikaan mennessä tuli lausuntoja ehdotuksesta yhteensä viisi kappaletta ja mielipiteitä yksi. Näistä on laadittu erillinen yhteenveto vastauksineen, mikä on esityksen liitteenä.

Rakennusjärjestysehdotuksen muutokset saatujen lausuntojen ja muistutusten jälkeen

Lausunoissa ei ollut olennaisia korjausvaatimuksia. Lausuntojen perusteella määräys- ja perustelutekstejä on osittain tarkennettu. Saadussa muistutuksessa kyseenalaistettiin rakennuspaikan vähimmäiskokovaatimus sekä nostettiin esille rakennusjärjestyksellä mahdollistettava vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muutos ilman poikkeamiskäsittelyä. Tämä ehdotus ei kuitenkaan ole lain mukaisesti mahdollinen esitetyllä Kurinhaka-Kurinin alueella osayleiskaavan ensisijaisen määräysvallan vuoksi. Sen sijaan muistutuksessa esille nostettu pykälän 19.1 rakennusoikeuden määrittely oli aiheellinen ja pykälää on muutettu vastaamaan MRL:

n mukaista sääntelyä. Tähän ei ollut tarkoitus tehdä muutosta kiinteistöjen yhdenvertaisuuteen perustuen.

Lausuntojen ja mielipiteen perusteella rakennusjärjestysehdotukseen ehdotetut suurimmat muutokset ovat:

- 7 §, Luvanvaraisuudesta vapautetun rakentamisen, osalta luvanvaraisuudesta vapautettujen toimenpiteiden listan tarkennus ja ryhmittely
- 9.4 §, Kiinteät muinaisjäännökset ja arkeologiset kohteet, muotoilu Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon ehdouksen mukaisesti
- 10.1 §, Pihan korkeusasema, pengerrykset ja istutuksen, täydentäminen pensasaitojen vaatimuksilla
- 19.1 §, Ranta-alueen asuinrakennuspaikan enimmäiskerrosala, teksti korjattu vastaamaan nykyistä sääntelyä
- 13 §, Melu, määräystä tarkennettu
- 34 §, Voimajohtoalueet ja ilmajohtot, määräystä ja perusteluosaa tarkennettu Fingrid OYJ:n ehdotuksen mukaisesti

Perusteluosan vaikutusten arviointia on osittain tarkennettu sekä tarkennettujen pykälien osalta on avattu perusteluja ja soveltamisohjetta. Tehdyt muutokset on esitetty esityksen oheismateriaalina olevissa rakennusjärjestys 2025 ehdotus muutoksilla muistutusten ja lausuntojen jälkeen ja rakennusjärjestyksen perusteluosa ehdotus muutoksilla muistutusten ja lausuntojen jälkeen -dokumenteissa sinisellä tekstillä. Varsinaiset rakennusjärjestys 2025 ehdotus ja tähän liittyvät liitekartat sekä rakennusjärjestyksen perusteluosa ovat esityksen liitteinä.

Rakennusjärjestysehdotukseen tehdyt korjaukset eivät ole määräysten osalta olennaisia, joten ehdotuksen asettaminen uudelleen nähtäville ei ole tarpeen.

Ehdotus

Esittelijä: Petri Juhola, vt. kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- antaa lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet
- ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Tuusulan rakennusjärjestyksen
- määrätä rakennusjärjestyksen täytäntöönpantavaksi muutoksenhausta huolimatta

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Kuntakehityslautakunta, § 48, 14.05.2025
Kunnanhallitus, § 286, 26.05.2025
Kuntakehityslautakunta, § 73, 20.08.2025

§ 73

Puolivuosiraportointi 1.1.-30.6.2025, kuntakehityslautakunta

TUUDno-2025-858

Kuntakehityslautakunta, 14.05.2025, § 48

Valmistelijat / lisätiedot:

Susanna Bärlund, talouspäälikkö, susanna.barlund@tuusula.fi

Liitteet

1 KKL maaliskuun osavuosisiraportti 2025, KKL 14.5.2025

Valtioneuvosto on antanut kuntalain nojalla asetukset kunnan taloutta koskevien tietojen toimittamisesta (524/2021) sekä annetun asetuksen 12 ja 13 §:ssä on säännökset kunnan neljännes- ja puolivuosisikatsausten sisällöstä ja niiden laadinnassa noudatettavista tilinpäätösperiaatteista. Neljännesvuosisikatsauksessa on esitettävä toiminnan ja talouden olennaiset tapahtumat, talousarvion toteutuminen sekä kuvataan keskeiset tekijät, joiden ennakoidaan vaikuttavan tilikauden tuottojen ja kulujen määriin. Toimialueet raportoivat tavoitteistaan ja taloudestaan palvelualueetasolla, jolta osin seuranta viedään kunnanhallitukseen ja valtuustoon tiedoksi. Palveluuyksikkötasolla seuranta tapahtuu lautakunnissa.

Kuntakehityslautakunnan alaiset palvelualueet ja -yksiköt ovat:

Kehittäminen ja hallinto

- Kehittäminen ja hallinto

Elinvoima, asuminen ja kehittäminen

- Elinkeinopalvelut
- Asuntopalvelut

Projektitoimisto

- Projektitoimisto
- Focus-projektit
- Hyrylän keskusta
- Rykmentinpuisto- taseyksikkö

Maankäyttö ja paikkatieto

- Maankäyttö
- Paikkatieto

Kaavoitus

- Kaavoitus

Rakennusvalvonta

- Rakennusvalvonta

Kuntakehityslautakunnan vuoden 2025 muuetussa talousarviossa toimintatuotoiksi on vahvistettu 6,66 milj. euroa. Toimintakuluihin on vuodelle 2025 varattu -15,94 milj. euroa. Käyttösuunnitelman mukainen toimintakate on -8,51 milj. euroa. Toimintatuotoista on toteutunut 1,0 milj. euroa (15,73 %). Tuotot koostuvat pääosin valtion avustuksista ja korvauksista n. 0,5 milj. euroa sekä rakennusvalvonnan maksutuotoista 0,12 milj. euroa ja maa- ja vesialueiden vuokrista n. 0,14 milj. euroa. Toimintakuluista on toteutunut -3,8 milj. euroa (23,6 %). Merkittävimmät kuluerät ovat henkilöstökulujen -1,2 milj. euron, asiantuntijapalvelujen -0,8 milj. euron, työmarkkinatuen kuntaosuuden -0,67 milj. euron, työttömyystukien kunnan rahoitusosuuden -0,2 milj. euron, muiden yhteistoimintaosuuksien 0,5 milj. euron, ICT-palvelujen -0,16 milj. euron sekä rakennusten ja huoneistojen vuokrien -0,1 milj. euron toteumat. Sitovan toimintakatteen toteuma oli -2,7 milj. euroa (31,89 %).

Kuntakehityslautakunnan alaisten palvelualueiden toimintatuottojen ja toimintakulujen ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan tammi-maaliskuun neljännesvuosiraportin seurannan palveluysikkötasolla
- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan tammi-maaliskuun neljännesvuosiraportin.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 26.05.2025, § 286

Valmistelijat / lisätiedot:

Susanna Bärlund, talouspäällikkö, susanna.barlund@tuusula.fi

Liitteet

1 KKL maaliskuun osavuosisiraportti 2025, khall 26.5.2025

Ehdotus

Esittelijä: Lilli Salmi, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan neljännesvuosisiraportin 1.1.-31.3.2025.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntakehityslautakunta, 20.08.2025, § 73

Valmistelijat / lisätiedot:

Susanna Bärlund, talouspäälikkö, susanna.barlund@tuusula.fi

Liitteet

1 Kesäkuun osavuosisiraportointi 2025 kuntakehityslautakunta, KKL 20.8.2025

Valtioneuvosto on antanut kuntalain nojalla asetukset kunnan taloutta koskevien tietojen toimittamisesta (524/2021) sekä annetun asetuksen 12 ja 13 §:ssä on säännökset kunnan neljännes- ja puolivuosisikatsausten sisällöstä ja niiden laadinnassa noudatettavista tilinpäätösperiaatteista. Neljännesvuosisikatsauksessa on esitettävä toiminnan ja talouden olennaiset tapahtumat, talousarvion toteutuminen sekä kuvataan keskeiset tekijät, joiden ennakoidaan vaikuttavan tilikauden tuottojen ja kulujen määriin. Toimialueet raportoivat tavoitteistaan ja taloudestaan palvelualueetasolla, jolta osin seuranta viedään kunnanhallitukseen ja valtuustoon tiedoksi. Palveluyksikkötasolla seuranta tapahtuu lautakunnissa.

Kuntakehityslautakunnan alaiset palvelualueet ja -yksiköt ovat:

Kehittäminen ja hallinto

- Kehittäminen ja hallinto

Elinvoima, asuminen ja kehittäminen

- Elinkeinopalvelut
- Maahanmuuttaja- ja työllisyyspalvelut
- Nuorten aikuisten palvelut
- Asuntopalvelut

Projektitoimisto

- Projektitoimisto
- Focus-projektit
- Hyrylän keskusta
- Rykmentinpuisto- taseyksikkö

Maankäyttö ja paikkatieto

- Maankäyttö
- Paikkatieto

Kaavoitus

- Kaavoitus

Rakennusvalvonta

- Rakennusvalvonta

Kuntakehityslautakunnan vuoden 2025 muutetussa talousarviossa toimintatuotoiksi on vahvistettu 6,66 milj. euroa. Toimintakuluihin on vuodelle 2025 varattu -15,94 milj. euroa. Käyttösuunnitelman mukainen toimintakate on -9,28 milj. euroa.

Toimintatuotoista on toteutunut 5,0 milj. euroa (75,49 %). Tuotot koostuvat pääosin valtion avustuksista ja korvauksista n. 0,9 milj. euroa, maa- ja vesialueiden vuokrista n. 1,5 milj. euroa, rakennusvalvonnan maksutuotoista 0,3 milj. euroa sekä käyttöomaisuuden myyntivoitoista 0,2 milj. euroa. Lisäksi maankäyttö ja kehittämiskorvauksia on tuloutettu arvion perusteella 1,8 milj. euroa (50 %

talousarvioluvusta). Toimintakuluista on toteutunut -6,9 milj. euroa (43,55 %). Merkittävimmät kuluerät ovat henkilöstökulujen -2,7 milj. euron, asiantuntijapalvelujen -1,0 milj. euron, työmarkkinatuen kuntaosuuden -0,67 milj. euron, työttömyystukien kunnan rahoitusosuuden -1,5 milj. euron, muiden yhteistoimintaosuuksien 1,0 milj. euron toteumat. Sitovan toimintakatteen toteuma oli -1,9 milj. euroa (20,56 %).

Maan myyntitulojen ennustetaan toteutuvan 11,1 milj. euroa, eli 3,2 milj. euroa talousarviota heikompana. Maan myyntitulot näkyvät talousarviossa tuloslaskelmaosassa ja toteuma on maankäytön palvelualueella. Toimintakulujen ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisina.

Ehdotus

Esittelijä: Petri Juhola, vt. kuntakehitysjohdaja

Kuntakehityslautakunta päättää

- merkitä puolivuosisraportin tiedoksi
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 110, 12.12.2023

Vammaisneuvosto, § 56, 13.12.2023

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 133, 13.12.2023

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 110, 13.12.2023

Ikäihmisten neuvosto, § 73, 18.12.2023

Kuntakehityslautakunta, § 124, 11.12.2024

Kunnanhallitus, § 453, 16.12.2024

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 5, 04.02.2025

Lapsi- ja perheasiainneuvosto, § 5, 05.02.2025

Vammaisneuvosto, § 12, 12.02.2025

Kuntakehityslautakunta, § 74, 20.08.2025

§ 74

Lahelanorsi, asemakaavan muutos, kaavanumero 3650, Hyrylä, hyväksyminen

TUUDno-2023-41

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 12.12.2023, § 110

Valmistelijat / lisätiedot:

Teija Hallenberg, kaavasuunnittelija, teija.hallenberg@tuusula.fi

Annukka Luoderanta, hyvinvointikoordinaattori, annukka.luoderanta@tuusula.fi

Liitteet

1 OAS lausuntopyyntö Lahelanorsi 3650, hytelk 12.12.2023

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Lahelanorsi, hytelk 12.12.2023

Tuusulan kunta on asettanut tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 9.11.-11.12.2023.

Lahelanpellon alueella selvitetään Lahelanorren mahdollista jatkamista Tuusulanjoen yli Pähkinämäentien ja Sahatien risteykseen sekä asuinkorttelien osoittamista Lahelanpellon alueelle. Lahelanorsi on Lahelantieltä risteävä, Lahelanpelto II alueella kaavan itärajalle asti toteutettu kokoojakatu. Lahelanorren asemakaavan tarkoituksen on mahdollistaa asuinkorttelien toteuttaminen ja Lahelanorren jatkuminen Lahelan suunnitellulta kampukselta eteenpäin kohti Pähkinämäentien ja Sahatien risteysaluetta.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Hyrylässä Lahelan ja Riihikallion kunnanosissa ja rajautuu Hyrylän kunnanosaan. Asemakaava-alue käsittää Lahelan yleissuunnitelman päivityksessä (Ramboll Oy, KKL 25.10.2023) tutkitun alustavan katualueen, joka jatkuu nykyisen katualueen päästä Lahelanpellon alueelta Tuusulanjoen yli kohti Pähkinämäentien ja Sahatien risteysaluetta sekä kaksi Lahelanorren suunnitellun linjauksen varrelle sijoittuvaa kunnan omistuksessa olevaa aluetta, joille tutkitaan pientaloasumista.

Aloite ja suunnittelun tavoitteet

Asemakaava on käynnistynyt kunnan aloitteesta. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa kahden asuinkorttelin toteuttaminen Lahelanpellon alueelle

sekä katuyhteyden mahdollistaminen Lahelan ja Riihikallion välille. Kuntastrategia näkyy hankkeessa siten, että kehitämme monipuolista ja sujuvaa liikkumista Tuusulassa ja seuduilla.

Lahelanorsi, asemakaava nro 3650, OAS, hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausunto

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta kiittää mahdollisuudesta lausua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Lautakunnan näkemys on, että suunniteltu Lahelanorsi parantaa merkittävästi liikenneyhteyksiä kasvavalle asuinalueelle ja rakennettavalle Lahelan monitoimikampukselle, sekä mahdollistaa julkisen liikenteen yhteyksien kehittämisen Lahelan alueelle. Lahelanorsi yhdistää Lahelanpellon alueen Sahankulmaan, Hyrylän keskustan tuntumaan ja Tuusulanväylän välittömään läheisyyteen, ja sujuvoittaa liikkumista Lahelasta palveluiden piiriin.

Suunnittelualue on metsäistä pelto- ja niittymaisemaa, jota Tuusulanjoki halkoo. Yleiskaava 2040:ssa alue on merkitty virkistysalueeksi, josta osa paikallisesti luonnonsuojelullisesti arvokasta. Suunnittelualue on myös osa maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö -merkintää. Alueella kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta pitää erittäin tärkeänä, että suunnittelualueen luontoarvot ja virkistysellinen merkitys asukkaille huomioidaan huolellisesti Lahelanorren suunnittelun edetessä. Alueen ulkoilureittejä, lähivirkistysalueita ja kevyen liikenteen väyliä tulee kehittää asuinalueiden rakentamisen kanssa samaan tahtiin, ja samalla tulee turvata viheryhteyksien säilyminen.

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Hagman, kehittämisspällikkö

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päättää

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon Lahelanorsi, asemakaava nro 3650, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Päätös

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päätti

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon Lahelanorsi, asemakaava nro 3650, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vammaisneuvosto, 13.12.2023, § 56

Valmistelijat / lisätiedot:

Teija Hallenberg, kaavasuunnittelija, teija.hallenberg@tuusula.fi

Annukka Luoderanta, hyvinvointikoordinaattori, annukka.luoderanta@tuusula.fi

Tuusulan kunta on asettanut tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 9.11.-11.12.2023.

Lahelanpellon alueella selvitetään Lahelanorren mahdollista jatkamista Tuusulanjoen yli Pähkinämäentien ja Sahatien risteykseen sekä asuinkorttelien osoittamista Lahelanpellon alueelle. Lahelanorsi on Lahelantieltä risteävä, Lahelanpelto II alueella kaavan itärajalle asti toteutettu kokoojakatu. Lahelanorren asemakaavan tarkoituksen on mahdollistaa asuinkorttelien toteuttaminen ja Lahelanorren jatkuminen Lahelan suunnitellulta kampukselta eteenpäin kohti Pähkinämäentien ja Sahatien risteysaluetta.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Hyrylässä Lahelan ja Riihikallion kunnanosissa ja rajautuu Hyrylän kunnanosaan. Asemakaava-alue käsittää Lahelan yleissuunnitelman päivityksessä (Ramboll Oy, KKL 25.10.2023) tutkitun alustavan katualueen, joka jatkuu nykyisen katualueen päästä Lahelanpellon alueelta Tuusulanjoen yli kohti Pähkinämäentien ja Sahatien risteysaluetta sekä kaksi Lahelanorren suunnitellun linjauksen varrelle sijoittuvaa kunnan omistuksessa olevaa aluetta, joille tutkitaan pientaloasumista.

Aloite ja suunnittelun tavoitteet

Asemakaava on käynnistynyt kunnan aloitteesta. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa kahden asuinkorttelin toteuttaminen Lahelanpellon alueelle sekä katuyhteyden mahdollistaminen Lahelan ja Riihikallion välille. Kuntastrategia näkyy hankkeessa siten, että kehitämme monipuolista ja sujuvaa liikkumista Tuusulassa ja seuduilla.

Lahelanorsi, asemakaava nro 3650, OAS, vammaisneuvoston lausunto

Vammaisneuvosto katsoo, että suunniteltu Lahelanorsi parantaa merkittävästi liikenneyhteyksiä kasvavalle asuinalueelle ja rakennettavalle Lahelan monitoimikampukselle. Lahelanorsi yhdistää Lahelanpellon alueen Sahankulmaan, Hyrylän keskustan tuntumaan ja Tuusulanväylän välittömään läheisyyteen, ja sujuvoittaa liikkumista Lahelasta palveluiden piiriin. Lahelanorren talvikunnossapitoon tulee kiinnittää erityistä huomiota, ja huomioida esteetön liikkuminen talvella.

Vammaisneuvosto pitää tärkeänä, että Lahelanorren suunnittelussa huomioidaan suunnittelualueen luontoarvot ja virkistysellinen merkitys lähialueen asukkaille, kuten kehitysvammaisten asumisyksikön asukkaille. Alueen turvallisia, saavutettavia ja esteettämiä ulkoilureittejä, lähivirkistysalueita ja kevyen liikenteen väyliä tulee kehittää asuinalueiden rakentamisen kanssa samaan tahtiin.

Ehdotus

Esittelijä: Annukka Luoderanta, hyvinvointikoordinaattori

Vammaisneuvosto päättää

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Päätös

Vammaisneuvosto päätti

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 13.12.2023, § 133

Valmistelijat / lisätiedot:

Teija Hallenberg, kaava-suunnittelija, teija.hallenberg@tuusula.fi
Katja Elo, vs. sivistysjohtaja, katja.elo@tuusula.fi
Markus Torvinen, vt. sivistysjohtaja, markus.torvinen@tuusula.fi
Hannamari Vänni, varhaiskasvatuspäällikkö, hannamari.vanni@tuusula.fi

Liitteet

- 1 OAS lausuntopyyntö Lahelanorsi 3650 ksltk 13.12.2023
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma_ Lahelanorsi 3650 ksltk 13.12.2023

Tuusulan kunta on asettanut tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 9.11.-11.12.2023.

Lahelanpellon alueella selvitetään Lahelanorren mahdollista jatkamista Tuusulanjoen yli Pähkinämäentien ja Sahatien risteykseen sekä asuinkorttelien osoittamista Lahelanpellon alueelle.

Lahelanorsi on Lahelantieltä risteävä, Lahelanpelto II alueella kaavan itärajalle asti toteutettu kokoojakatu. Lahelanorren asemakaavan tarkoituksen on mahdollistaa asuinkorttelien toteuttaminen ja Lahelanorren jatkuminen Lahelan suunnitellulta kampukselta eteenpäin kohti Pähkinämäentien ja Sahatien risteysaluetta.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Hyrylässä Lahelan ja Riihikallion kunnanosissa ja rajautuu Hyrylän kunnanosaan. Asemakaava-alue käsittää Lahelan yleissuunnitelman päivityksessä (Ramboll Oy, KKL 25.10.2023) tutkitun alustavan katualueen, joka jatkuu nykyisen katualueen päästä Lahelanpellon alueelta Tuusulanjoen yli kohti Pähkinämäentien ja Sahatien risteysaluetta sekä kaksi Lahelanorren suunnitellun linjauksen varrelle sijoittuvaa kunnan omistuksessa olevaa aluetta, joille tutkitaan pientaloasumista.

Aloite ja suunnittelun tavoitteet

Asemakaava on käynnistynyt kunnan aloitteesta. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa kahden asuinkorttelin toteuttaminen Lahelanpellon alueelle sekä katuyhteyden mahdollistaminen Lahelan ja Riihikallion välille. Kuntastrategia näkyy hankkeessa siten, että kehitämme monipuolista ja sujuvaa liikkumista Tuusulassa ja seuduilla.

Sivistyksen lautakuntien lausunto:

Kasvatus- ja sivistyslautakunta ja kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta kiittävät mahdollisuudesta lausua ja toteavat huomioinaan seuraavaa.

Suunnitelman mukainen Lahelanorsi sijoittuu erinomaisesti kokoomakaduksi yhdistäen Lahelan Sahankulmaan ja Tuusulanväylään. Esitetty Lahelanorren linjaus tarjoaa hyvät liikenneyhteydet erityisesti julkiselle liikenteelle ja autoliikenteelle sekä Lahelan alueelle että Lahelan tulevalle kampukselle. Lahelan kampukselle sijoittuvien päiväkodin, yhtenäiskoulun ja nuorisotilan monimuotoiset käyttäjäryhmät tarvitsevat sujuvat liikenneyhteydet kampukselle eri suunnista. Lahelanorren tarjoama

liikenneyhteys Sahankulmaan on luonteva lapsi- ja oppilasvirtojen ohjaamisen näkökulmasta. Kevyen liikenteen reitit ovat autoliikenteen lisäksi keskeisiä Lahelan kampuksen saavutettavuuden kannalta, ja niiden tarpeita on huomioitu yleissuunnitelmassa, ja ne rajoittuvat tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman ulkopuolelle.

Lahelanorsi on välttämätön ratkaisu Lahelan alueen liittämiseksi Hyrylän keskusta. Virkistysalueiden näkökulmasta Lahelanorren linjaus menee luonnonsuojelullisesti arvokkaan alueen halki. Lisäksi alueella on ohjeellinen ulkoilureitti. Viher- ja ulkoiluyhteyksien kannalta kasvatus- ja sivistyslautakunta ja kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta pitävät tärkeänä, että alueella säilyvät luontevat yhteydet päästä luonto- ja virkistysalueille. Tämän seikan huomiointi on tärkeää Lahelan alueen yleissuunnitelmassa, josta on käynnissä lausuntoaika samaan aikaan tämän lausuntopyynnön kanssa.

Ehdotus

Esittelijä: Tiina Simons, sivistysjohtaja

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon Lahelanorsi, asemakaava nro 3650, Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 13.12.2023, § 110

Valmistelijat / lisätiedot:

Teija Hallenberg, kaavasuunnittelija, teija.hallenberg@tuusula.fi

Katja Elo, vs. sivistysjohtaja, katja.elo@tuusula.fi

Risto Kanerva, vapaa-aikapalveluiden päällikkö, risto.kanerva@tuusula.fi

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

Liitteet

1 OAS lausuntopyyntö Lahelanorsi 3650 kvltk 13.12.2023

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma__ Lahelanorsi kvltk 13.12.2023

Tuusulan kunta on asettanut tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 9.11.-11.12.2023.

Lahelanpellon alueella selvitetään Lahelanorren mahdollista jatkamista Tuusulanjoen yli Pähkinämäentien ja Sahatien risteykseen sekä asuinkorttelien osoittamista Lahelanpellon alueelle.

Lahelanorsi on Lahelantieltä risteävä, Lahelanpelto II alueella kaavan itärajalle asti toteutettu kokoojakatu. Lahelanorren asemakaavan tarkoituksen on mahdollistaa asuinkorttelien toteuttaminen ja Lahelanorren jatkuminen Lahelan suunnitellulta kampukselta eteenpäin kohti Pähkinämäentien ja Sahatien risteysaluetta.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Hyrylässä Lahelan ja Riihikallion kunnanosissa ja rajautuu Hyrylän kunnanosaan. Asemakaava-alue käsittää Lahelan yleissuunnitelman päivityksessä (Ramboll Oy, KKL 25.10.2023) tutkitun alustavan katualueen, joka jatkuu nykyisen katualueen päästä Lahelanpellon alueelta Tuusulanjoen yli kohti Pähkinämäentien ja Sahatien risteysaluetta sekä kaksi Lahelanorren suunnitellun linjauksen varrelle sijoittuvaa kunnan omistuksessa olevaa aluetta, joille tutkitaan pientaloasumista.

Aloite ja suunnittelun tavoitteet

Asemakaava on käynnistynyt kunnan aloitteesta. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa kahden asuinkorttelin toteuttaminen Lahelanpellon alueelle sekä katuyhteyden mahdollistaminen Lahelan ja Riihikallion välille. Kuntastrategia näkyy hankkeessa siten, että kehitämme monipuolista ja sujuvaa liikkumista Tuusulassa ja seuduilla.

Sivistyksen lautakuntien lausunto:

Kasvatus- ja sivistyslautakunta ja kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta kiittävät mahdollisuudesta lausua ja toteavat huomioinaan seuraavaa:

Suunnitelman mukainen Lahelanorsi sijoittuu erinomaisesti kokoomakaduksi yhdistäen Lahelan Sahankulmaan ja Tuusulanväylään. Esitetty Lahelanorren linjaus tarjoaa hyvät liikenneyhteydet erityisesti julkiselle liikenteelle ja autoliikenteelle sekä Lahelan alueelle että Lahelan tulevalle kampukselle. Lahelan kampukselle sijoittuvien päiväkodin, yhtenäiskoulun ja nuorisotilan monimuotoiset käyttäjäryhmät tarvitsevat sujuvat liikenneyhteydet kampukselle eri suunnista. Lahelanorren tarjoama liikenneyhteys Sahankulmaan on luonteva lapsi- ja oppilasvirtojen ohjaamisen näkökulmasta. Kevyen liikenteen reitit ovat autoliikenteen lisäksi keskeisiä Lahelan kampuksen saavutettavuuden kannalta, ja niiden tarpeita on huomioitu yleissuunnitelmassa, ja ne rajoittuvat tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman ulkopuolelle.

Lahelanorsi on välttämätön ratkaisu Lahelan alueen liittämiseksi Hyrylän keskusta. Virkistysalueiden näkökulmasta Lahelanorren linjaus menee luonnonsuojelullisesti arvokkaan alueen halki. Lisäksi alueella on ohjeellinen ulkoilureitti. Viher- ja ulkoiluyhteyksien kannalta kasvatus- ja sivistyslautakunta ja kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta pitävät tärkeänä, että alueella säilyvät luontevat yhteydet päästä luonto- ja virkistysalueille. Tämän seikan huomiointi on tärkeää Lahelan alueen yleissuunnitelmassa, josta on käynnissä lausuntoaika samaan aikaan tämän lausuntopyynnön kanssa.

Ehdotus

Esittelijä: Ulla Kinnunen, kulttuuri- ja museotoimenjohtaja

Kulttuuri - ja vapaa-aikalautakunta päättää

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon Lahelanorsi, asemakaava nro 3650, Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Ikäihmisten neuvosto, 18.12.2023, § 73

Valmistelijat / lisätiedot:

Teija Hallenberg, kaavasuunnittelija, teija.hallenberg@tuusula.fi
Annukka Luoderanta, hyvinvointikoordinaattori, annukka.luoderanta@tuusula.fi

Tuusulan kunta on asettanut tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 9.11.-11.12.2023.

Lahelanpellon alueella selvitetään Lahelanorren mahdollista jatkamista Tuusulanjoen yli Pähkinämäentien ja Sahatien risteykseen sekä asuinkorttelien osoittamista Lahelanpellon alueelle. Lahelanorsi on Lahelantieltä risteävä, Lahelanpelto II alueella kaavan itärajalle asti toteutettu kokoojakatu. Lahelanorren asemakaavan tarkoituksen on mahdollistaa asuinkorttelien toteuttaminen ja Lahelanorren jatkuminen Lahelan suunnitellulta kampukselta eteenpäin kohti Pähkinämäentien ja Sahatien risteysaluetta.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Hyrylässä Lahelan ja Riihikallion kunnanosissa ja rajautuu Hyrylän kunnanosaan. Asemakaava-alue käsittää Lahelan yleissuunnitelman päivityksessä (Ramboll Oy, KKL 25.10.2023) tutkitun alustavan katualueen, joka jatkuu nykyisen katualueen päästä Lahelanpellon alueelta Tuusulanjoen yli kohti Pähkinämäentien ja Sahatien risteysaluetta sekä kaksi Lahelanorren suunnitellun linjauksen varrelle sijoittuvaa kunnan omistuksessa olevaa aluetta, joille tutkitaan pientaloasumista.

Aloite ja suunnittelun tavoitteet

Asemakaava on käynnistynyt kunnan aloitteesta. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa kahden asuinkorttelin toteuttaminen Lahelanpellon alueelle sekä katuyhteyden mahdollistaminen Lahelan ja Riihikallion välille. Kuntastrategia näkyy hankkeessa siten, että kehitämme monipuolista ja sujuvaa liikkumista Tuusulassa ja seuduilla.

Lahelanorsi, asemakaava nro 3650, OAS, ikäihmisten neuvoston lausunto

Ikäihmisten neuvosto katsoo, että suunniteltu Lahelanorsi parantaa merkittävästi liikenneyhteyksiä kasvavalle asuinalueelle ja rakennettavalle Lahelan monitoimikampukselle. Lahelanorsi yhdistäisi Lahelanpellon alueen Sahankulmaan, Hyrylän keskustan tuntumaan ja Tuusulanväylän välittömään läheisyyteen. Se myös sujuvoittaisi liikkumista Lahelasta palveluiden piiriin.

Ikäihmisten neuvosto pitää tärkeänä, että Lahelanorren suunnittelussa huomioidaan suunnittelualueen luontoarvot ja virkistysellinen merkitys lähialueen asukkaille. Jatkosuunnittelussa tulee minimoida alueen asukkaille ja arvokkaalle luonnolle aiheutuvat melu- ja ympäristöhaitat. Neuvosto kiinnittää lisäksi huomiota Lahelanorren tulva-alueelle suunniteltuun sijaintiin, ja arvelee rakennuskustannusten kohoavan huomattaviksi.

Ehdotus

Esittelijä: Annukka Luoderanta, hyvinvointikoordinaattori

Ikäihmisten neuvosto päättää

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Päätös

Ikäihmisten neuvosto päätti

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon.
-

Kuntakehityslautakunta, 11.12.2024, § 124

Valmistelijat / lisätiedot:

Miia Nätyнки, Kaavasuunnittelija, miia.natynki@tuusula.fi

Liitteet

- 1 3650E_Asemakaavaselostus, KKL 11.12.2024
- 2 3650E_kaavakartta_A3, KKL 11.12.2024
- 3 3650E_määräykset, KKL 11.12.2024
- 4 3650E_Asemakaavan seurantalomake, KKL 11.12.2024
- 5 3650E_kaavakartta_1000, KKL 11.12.2024
- 6 3650E_havainnekuva, KKL 11.12.2024
- 7 3650E_rakentamistapaohje, KKL 11.12.2024
- 8 3650E_Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, KKL 11.12.2024
- 9 3650E_OAS mielipiteet, lausunnot ja vastineet, KKL 11.12.2024
- 10 Raportti Tuusulan Lahelan luontoselvitykset 2022-01-12, KKL 11.12.2024
- 11 Lahelanpellon YS päivitys_Katujen yleissuunnitelmakartta_VE1A, KKL 11.12.2024
- 12 Lahelanpellon YS päivitys_Liikennemeluselvitys, KKL 11.12.2024
- 13 Lahelanpellon YS päivitys_Pituusleikkaus_K1_Lahelanorsi_VE1A, KKL 11.12.2024
- 14 Lahelanpellon YS päivitys_Pohjavesiselvitys, KKL 11.12.2024
- 15 Lahelanpellon YS päivitys_Rakennettavuusselvitys, KKL 11.12.2024
- 16 Lahelanpellon YS päivitys_Toimivuustarkastelut, KKL 11.12.2024
- 17 Lahelanpellon YS päivitys_Yleissuunnitelmaselostus, KKL 11.12.2024

Asemakaava, asemakaavan muutos ja asemakaavan osittainen kumoaminen koskee Lahelanpelto II alueen sekä Sahatien välistä aluetta, joka koostuu viljelykäytössä olevista alueista, metsästä, Tuusulanjoesta ympäristöineen sekä olevasta katualueesta. Kaava-alue on osa maaseudun kulttuurimaisema-alueita. Kaava-alueen läpi kulkee ekologinen yhteys Tuusulanjoen mukana. Kaavaprosessissa kumotaan asemakaavassa nyt olevaa lähivirkistysaluetta sekä osa ajo-yhteydestä, vaara-alueen rajasta sekä johtoa varten varatusta alueen osasta. Asemakaava perustuu Lahelan yleissuunnitelman päivityksen aineistoihin (Ramboll Oy, kunnanhallitus 25.3.2024).

Kaavaratkaisu parantaa Lahelan ja Hyrylän välistä liikenneyhteyttä mahdollistamalla Lahelanorren jatkamisen Lahelan kampukselta eteenpäin kohti Pähkinämäentien ja Sahatien risteysaluetta. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa yhtiömuotoiseen asumiseen osoitettujen asuinkortteleiden toteuttamisen sekä alueen kevyen liikenteen yhteyksien kehittämisen. Asemakaava-alueelle luodaan edellytykset Tuusulanjoen ekologisen yhteyden säilyttämiseen sekä Lahelanorren katualueen ja asuinkortteleiden sopeuttamiselle maisemaan.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista erityisesti mahdollistamalla monipuoliseen pientaloasumiseen sopivien tonttien rakentamista, rakentamalla kestävää tule-vaisuutta mm. yhdyskuntarakennetta eheyttämällä ja minimoimalla rakentamisesta luontoympäristöön kohdistuvia vaikutuksia sekä edistämällä monipuolista ja sujuvaa liikkumista Tuusulassa.

Lahelanorren osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähtenyt tiedoksi kuntakehityslautakunnalle 25.10.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 9.11.2023 - 11.12.2023.

Kaava-alueen pinta-ala on 9,08 ha. Tuusulan kunta omistaa kaava-alueesta 4,47 ha. Kunnan omistamat maa-alueet sijoittuvat kaavan pohjois-, keski- ja itäosaan. Kaava-alueesta 4,61 ha on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kunnan aloitteesta.

Uutta kerrosalaa on 6000 k-m², joka vastaa noin 175 asukkaan lisäystä alueella. Kaavaehdotus sisältää 1,64 ha A-korttelialuetta, 0,98 ha EV-aluetta, 0,21 ha VP-aluetta, yhteensä 5,98 ha katuja ja yhteensä 0,19 ha kevyen liikenteen katuja. Lisäksi kaavaehdotus sisältää 0,08 ha kumottavaa VL-aluetta.

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Asuinrakennusten korttelialuetta (A) on osoitettu Lahelanorren ja Lahelankaarten varrelle kortteleihin 2283-2287. Korttelialueelle saa rakentaa pienkerrostaloja, rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia sekä erillispientaloja. Lahelanorren ja Lahelankaarten varrella rakennukset tulee rakentaa rakennusalan rajaan kiinni, ja kyseiset rakennusalojen reunat tulee rajata 75 prosenttisesti asuinrakennusten tai asuinrakennuksiin kytkettyjen talousrakennusten ulkoseinällä. A-korttelialueella rakentaminen saa olla enintään 2-kerroksista. Rakennusten katutasoon voidaan rakentaa ympäristöhaiiriötä aiheuttamatonta työtilaa korkeintaan 10% rakennuksen kerrosalasta.

Korttelialueelle on annettu määräyksiä rakentamistapaa koskien, ja rakennusten tulee olla pääosin harjakattoisia ja puuverhoiltuja. Jokaisella asunnolla tulee olla suojattu asuntopiha tai parveke. Korttelialueiden pysäköinti toteutetaan tontilla. Yli kahdeksan asunnon rakentamishankkeissa tulee käyttää vihertehokkuutta 0,9. Asemakaavassa on määrätty tonteille istutettavasta kasvillisuudesta ja sen monimuotoisuudesta, ja piha-alueille on määrätty istutettavaksi yksi puu 100 m² tontin rakentamatonta alaa kohden. Tontin maanpinnan käsittelystä on määrätty mm. siten, että tontin reunoilla maanpinta sovitetaan ympäröivän katualueen, naapuritonttien ja ympäröivän maaston korkoihin. Kaava-alueella paineellinen pohjavesi sekä vieraslajien torjunta tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon.

Kaavatalous

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset perustuvat Lahelanpellon yleissuunnitelman päivityksen yhteydessä arvioituihin kustannuksiin. Sen pohjalta kunnalle aiheutuu kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

- Lahelanorren (sis. katu, silta ja kevyen liikenteen väylät) rakentaminen arviolta 8 630 000 e
- Sointulanrinteen ja Niittykaarten katujen rakentaminen arviolta 260 000 e
- erillisten kevyen liikenteen väylien rakentaminen arviolta 90 000 e
- vesihuolto arviolta 100 000 e

Edellä mainituista tulee kunnalle kustannuksia kokonaisuudessaan noin 9 080 000 euroa. Lisäksi kunnalle tulee kustannuksia maa-alueiden lunastuksista sekä mahdollisesta tonttien esi- ja pohjarakentamisesta. Kaavaratkaisun myötä alueen arvonnousee. Tuusulan kunta saa tuloja tonttien myymisestä.

Osallistaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksitoista viranomaisten kannanottoa sekä kaksi ilmoitusta siitä, ettei kyseinen viranomainen jätä kannanottoa. Kirjallisia mielipiteitä muilta osallisilta saatiin viisi kappaletta.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta koskivat asemakaavan vaikutuksia joukkoliikenteeseen, voimajohtoyhteyden huomioimista, alueelta löytyviä luontoarvoja ja ekologista yhteyttä sekä kaavan vaikutuksia niihin, kaavan vaikutuksia Tuusulanjokeen ja pohjaveteen sekä niiden huomioimista kaavamääräyksissä, Lahelanorren toteutumisen tärkeyttä, kevyen liikenteen yhteyksien kehittämisen tärkeyttä, korkeita rakennuskustannuksia, alueen virkistysarvoja sekä sähköjakelua.

Saadut mielipiteet koskivat Lahelanorren katualueen vaikutuksia viereisten asuinkortteleiden asuinmukavuuteen ja rakennusten arvoon, Lahelanorren rakentamistoimenpiteiden vaikutuksia lähialueen rakennusten rakenteisiin, Lahelanorren katualueen linjausta ja sen sijoittamista tulvivalle maalle, Lahelanorren tarpeellisuutta, Sahatien ja Pähkinämäen lisääntyvää liikennettä sekä lisääntyvän liikenteen aiheuttamia meluhaittoja sekä luontoarvojen vaalimisen tärkeyttä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta järjestettiin kaikille avoin asukastilaisuus osana Hyrylän kuntalaisiltaa Kulttuuritalo Moniossa 28.11.2023 klo 18-20.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet
- asettaa Lahelanorsi, asemakaava, asemakaavan muutos ja asemakaavan osittainen kumoaminen, kaavanumero 3650, Hyrylä ehdotuksen 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, 16.12.2024, § 453

Valmistelijat / lisätiedot:

Miia Nätyнки, Kaavasuunnittelija, miia.natynki@tuusula.fi

Liitteet

- 1 3650E Asemakaavan seurantalomake, khall 16.12.2024
- 2 3650E Asemakaavaselostus, khall 16.12.2024
- 3 3650E kaavakartta A3, khall 16.12.2024
- 4 3650E määräykset, khall 16.12.2024
- 5 3650E OAS mielipiteet, lausunnot ja vastineet, khall 16.12.2024
- 6 3650E_Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, khall 16.12.2024
- 7 Lahelanpellon YS päivitys Katujen yleissuunnitelmakartta VE1A, khall 16.12.2024
- 8 Lahelanpellon YS päivitys Liikennemeluselvitys, khall 16.12.2024
- 9 Lahelanpellon YS päivitys Pituusleikkaus K1 Lahelanorsi VE1A, khall 16.12.2024
- 10 Lahelanpellon YS päivitys Pohjavesiselvitys, khall 16.12.2024
- 11 Lahelanpellon YS päivitys Rakennettavuusselvitys, khall 16.12.2024
- 12 Lahelanpellon YS päivitys Toimivuustarkastelu, khall 16.12.2024
- 13 Lahelanpellon YS päivitys Vaihtoehtotarkastelu pohjoinen ja eteläinen orsi, khall 16.12.2024
- 14 Lahelanpellon YS päivitys Yleissuunnitelmaselostus, khall 16.12.2024
- 15 Raportti Tuusulan Lahelan luontoselvitykset 2022-01-12, khall 16.12.2024
- 16 3650E kaavakartta 1000, khall 16.12.2024
- 17 3650E_havainnekuva, khall 16.12.2024
- 18 3650E rakentamistapaohje, khall 16.12.2024

Asemakaava, asemakaavan muutos ja asemakaavan osittainen kumoaminen koskee Lahelanpelto II alueen sekä Sahatien välistä aluetta, joka koostuu viljelykäytössä olevista alueista, metsästä, Tuusulanjoesta ympäristöineen sekä olevasta katualueesta. Kaava-alue on osa maaseudun kulttuurimaisema-alueita. Kaava-alueen läpi kulkee ekologinen yhteys Tuusulanjoesta mukaillen. Kaavaprosessissa kumotaan asemakaavassa nyt olevaa lähivirkistysaluetta sekä osa ajo-yhteydestä, vaara-alueen rajasta sekä johtoa varten varatusta alueen osasta. Asemakaava perustuu Lahelan yleissuunnitelman päivityksen aineistoihin (Ramboll Oy, kunnanhallitus 25.3.2024).

Kaavaratkaisu parantaa Lahelan ja Hyrylän välistä liikenneyhteyttä mahdollistamalla Lahelanorren jatkamisen Lahelan kampukselta eteenpäin kohti Pähkinämäentien ja Sahatien risteysaluetta. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa yhtiömuotoiseen asumiseen osoitettujen asuinkortteleiden toteuttamisen sekä alueen kevyen liikenteen yhteyksien kehittämisen. Asemakaava-alueelle luodaan edellytykset Tuusulanjoen ekologisen yhteyden säilyttämiseen sekä Lahelanorren katualueen ja asuinkortteleiden sopeuttamiselle maisemaan.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista erityisesti mahdollistamalla monipuoliseen pientaloasumiseen sopivien tonttien rakentamista, rakentamalla kestävää tulevaisuutta mm. yhdyskuntarakennetta eheyttämällä ja minimoimalla rakentamisesta luontoympäristöön kohdistuvia vaikutuksia sekä edistämällä monipuolista ja sujuvaa liikkumista Tuusulassa.

Lahelanorren osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähtenyt tiedoksi kuntakehityslautakunnalle 25.10.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 9.11.2023 - 11.12.2023.

Kaava-alueen pinta-ala on 9,08 ha. Tuusulan kunta omistaa kaava-alueesta 4,47 ha. Kunnan omistamat maa-alueet sijoittuvat kaavan pohjois-, keski- ja itäosaan. Kaava-alueesta 4,61 ha on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kunnan aloitteesta.

Uutta kerrosalaa on 6000 k-m², joka vastaa noin 175 asukkaan lisäystä alueella. Kaavaehdotus sisältää 1,64 ha A-korttelialuetta, 0,98 ha EV-aluetta, 0,21 ha VP-aluetta, yhteensä 5,98 ha katuja ja yhteensä 0,19 ha kevyen liikenteen katuja. Lisäksi kaavaehdotus sisältää 0,08 ha kumottavaa VL-aluetta.

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Asuinrakennusten korttelialuetta (A) on osoitettu Lahelanorren ja Lahelankaarten varrelle kortteleihin 2283-2287. Korttelialueelle saa rakentaa pienkerrostaloja, rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia sekä erillispientaloja. Lahelanorren ja Lahelankaarten varrella rakennukset tulee rakentaa rakennusalan rajaan kiinni, ja kyseiset rakennusalojen reunat tulee rajata 75 prosenttisesti asuinrakennusten tai asuinrakennuksiin kytkettyjen talousrakennusten ulkoseinällä. A-korttelialueella rakentaminen saa olla enintään 2-kerroksista. Rakennusten katutasoon voidaan rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtilaa korkeintaan 10% rakennuksen kerrosalasta.

Korttelialueelle on annettu määräyksiä rakentamistapaa koskien, ja rakennusten tulee olla pääosin harjakattoisia ja puuverhoiltuja. Jokaisella asunnolla tulee olla suojattu asuntopiha tai parveke. Korttelialueiden pysäköinti toteutetaan tontilla. Yli kahdeksan asunnon rakentamishankkeissa tulee käyttää vihertehokkuutta 0,9. Asemakaavassa on määrätty tonteille istutettavasta kasvillisuudesta ja sen monimuotoisuudesta, ja piha-alueille on määrätty istutettavaksi yksi puu 100 m² tontin rakentamatonta alaa kohden. Tontin maanpinnan käsittelystä on määrätty mm. siten, että tontin reunoilla maanpinta sovitetaan ympäröivän katualueen, naapuritonttien ja ympäröivän maaston korkoihin. Kaava-alueella paineellinen pohjavesi sekä vieraslajien torjunta tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon.

Kaavatalous

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset perustuvat Lahelanpellon yleissuunnitelman päivityksen yhteydessä arvioituihin kustannuksiin. Sen pohjalta kunnalle aiheutuu kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

- Lahelanorren (sis. katu, silta ja kevyen liikenteen väylät) rakentaminen arviolta 8 630 000 e
- Sointulanrinteen ja Niittykaarten katujen rakentaminen arviolta 260 000 e
- erillisten kevyen liikenteen väylien rakentaminen arviolta 90 000 e
- vesihuolto arviolta 100 000 e

Edellä mainituista tulee kunnalle kustannuksia kokonaisuudessaan noin 9 080 000 euroa. Lisäksi kunnalle tulee kustannuksia maa-alueiden lunastuksista sekä mahdollisesta tonttien esi- ja pohjarakentamisesta. Kaavaratkaisun myötä alueen arvo nousee. Tuusulan kunta saa tuloja tonttien myymisestä.

Osallistaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksitoista viranomaisten kannanottoa sekä kaksi ilmoitusta siitä, ettei kyseinen viranomainen jätä kannanottoa. Kirjallisia mielipiteitä muilta osallisilta saatiin viisi kappaletta.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta koskivat asemakaavan vaikutuksia joukkoliikenteeseen, voimajohtoyhteyden huomioimista, alueelta löytyviä luontoarvoja ja ekologista yhteyttä sekä kaavan vaikutuksia niihin,

kaavan vaikutuksia Tuusulanjokeen ja pohjaveteen sekä niiden huomioimista kaavamääräyksissä, Lahelanorren toteutumisen tärkeyttä, kevyen liikenteen yhteyksien kehittämisen tärkeyttä, korkeita rakennuskustannuksia, alueen virkistysarvoja sekä sähköjakelua.

Saadut mielipiteet koskivat Lahelanorren katualueen vaikutuksia viereisten asuinkortteleiden asuinmukavuuteen ja rakennusten arvoon, Lahelanorren rakentamistoimenpiteiden vaikutuksia lähialueen rakennusten rakenteisiin, Lahelanorren katualueen linjausta ja sen sijoittamista tulvivalle maalle, Lahelanorren tarpeellisuutta, Sahatien ja Pähkinämäen lisääntyvää liikennettä sekä lisääntyvän liikenteen aiheuttamia meluhaittoja sekä luontoarvojen vaalimisen tärkeyttä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta järjestettiin kaikille avoin asukastilaisuus osana Hyrylän kuntalaisilta Kulttuuritalo Moniossa 28.11.2023 klo 18-20.

Ehdotus

Esittelijä: Kalle Ikkela, pormestari

Kunnanhallitus päättää

- antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet
- asettaa Lahelanorsi, asemakaava, asemakaavan muutos ja asemakaavan osittainen kumoaminen, kaavanumero 3650, Hyrylä ehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Kokouskäsittely

Kaavoituspäällikkö Anne Olkkola selosti asiaa kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 04.02.2025, § 5

Valmistelijat / lisätiedot:

Annukka Luoderanta, hyvinvointikoordinaattori, annukka.luoderanta@tuusula.fi

Liitteet

- 1 Liite 18. 3650E_havainnekuva, hytelk 4.2.2025
- 2 Liite 17. 3650E kaavakartta 1000, hytelk 4.2.2025
- 3 Liite 16. 3650E rakentamistapaohje, hytelk 4.2.2025
- 4 Liite 15. Raportti Tuusulan Lahelan luontoselvitykset 2022-01-12, hytelk 4.2.2025
- 5 Liite 14. Lahelanpellon YS päivitys Yleissuunnitelmaselostus, hytelk 4.2.2025
- 6 Liite 13. Lahelanpellon YS päivitys Vaihtoehtotarkastelu pohjoinen ja eteläinen orsi, hytelk 4.2.2025
- 7 Liite 12. Lahelanpellon YS päivitys Toimivuustarkastelut, hytelk 4.2.2025
- 8 Liite 11. Lahelanpellon YS päivitys Rakennettavuusselvitys, hytelk 4.2.2025
- 9 Liite 10. Lahelanpellon YS päivitys Pohjavesiselvitys, hytelk 4.2.2025
- 10 Liite 9. Lahelanpellon YS päivitys Pituusleikkaus K1 Lahelanorsi VE1A, hytelk 4.2.2025
- 11 Liite 8. Lahelanpellon YS päivitys Liikennemeluselvitys, hytelk 4.2.2025

- 12 Liite 7. Lahelanpellon YS päivitys Katujen yleissuunnitelmakartta VE1A, hyteltk 4.2.2025
13 Liite 6. 3650E_Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, hyteltk 4.2.2025
14 Liite 5. 3650E OAS mielipiteet, lausunnot ja vastineet, hyteltk 4.2.2025
15 Liite 4. 3650E määräykset, hyteltk 4.2.2025
16 Liite 3. 3650E kaavakartta A3, hyteltk 4.2.2025
17 Liite 2. 3650E Asemakaavaselostus, hyteltk 4.2.2025
18 Liite 1. 3650E Asemakaavan seurantalomake, hyteltk 4.2.2025

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta pitää hyvänä, että kasvavan Lahelan alueen liikenneyhteydet kehittyvät. Lahelanorsi mahdollistaa myös kestävä liikummisen kehittämisen. Kevyen liikenteen väylien rakentamisella ja yhdistämällä niitä olemassa oleviin reitteihin voidaan merkittävästi edistää jalankulun ja pyöräilyn houkuttelevuutta.

Esteettömyyteen tulee kiinnittää erityistä huomioita Lahelanorren katusuunnittelussa sekä kevyen liikenteen yhteyksien tarkemmassa suunnittelussa. Kaavaehdotuksessa on jonkin verran esteettömyyttä edistäviä määräyksiä. On hyvä, että kaavassa edellytetään, että tontin reunoilla maanpinta tulee sovittaa katualueen, naapuritonttien ja ympäröivän maaston korkoihin. Tontin reunalle ei kaavan mukaan saa muodostua porrasta tai pengertä, vaan maanpinnan tulee jatkua tonttien välillä samassa tasossa ja liittyä luontevasti naapuritontteihin ja ympäröivään maastoon. Lisäksi rakentamistapaohjeessa on määrätty, että kulkureittien tulee olla mahdollisimman esteettömiä. Esteetön ja turvallinen elin- ja liikkumisympäristö on erityisen tärkeää tulevan Lahelan koulun läheisyydessä. Lisäksi esteetön ja liikenneturvallinen ympäristö tukee ikäihmisten kotona-asumista pidempään sekä mahdollistaa eri tavoin ja erilaisin edellytyksin liikkuvien arjen sujuvuutta.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen näkökulmasta on tärkeää, että suunnittelualueen luontoarvot ja virkistysellinen merkitys asukkaille on tunnistettu ja huomioidaan alueen suunnittelun edetessä. Alueen ulkoilureittejä, lähivirkistysalueita ja kevyen liikenteen väyliä tulee kehittää asuinalueiden rakentamisen kanssa samaan tahtiin. Heikkoja viheryhteyksiä tulee vahvistaa, ja vahvempien viheryhteyksien säilyminen tulee turvata.

Ehdotus

Esittelijä: Katja Elo, vs. sivistysjohtaja

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päättää

- antaa asiaselostuksen mukaisen muistutuksen.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Lapsi- ja perheasiainneuvosto, 05.02.2025, § 5

Valmistelijat / lisätiedot:

Minna Mielonen, vapaaehtoistyön koordinaattori, minna.mielonen@tuusula.fi

Suunnitelman kuvaus

Lahelanorsi on Lahelantieltä risteävä, Lahelanpelto II alueella kaavan itärajalle asti toteutettu kokoojakatu. Lahelanorren asemakaavan tarkoituksen on mahdollistaa asuinkortteleiden toteuttaminen ja Lahelanorren jatkuminen Lahelan suunnitellulta kampukselta eteenpäin kohti Pähkinämäentien ja Sahatien risteysaluetta. Asemakaava perustuu Lahelanpellon yleissuunnitelman päivityksen aineistoihin (Ramboll Oy, KH 25.3.2024). Tuusulan kunnanhallitus hyväksyi Lahelanorren asemakaavan, asemakaavan muutoksen ja asemakaavan osittaisen kumoamisen ehdotuksen kokouksessaan 16.12.2024 §453. Kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen nähtävilläolon 16.1.2025 - 17.2.2025 aikana. Viimeinen päivämäärä lähettää kirjallinen muistutus on 17.2.2025.

Tiivistelmä

Asemakaava koskee Tuusulan kunnan 1. kunnanosaa (Hyrylä), 8. kunnanosaa (Riihikallio) sekä 11. kunnanosaa (Lahela). Asemakaavan muutos koskee katu-, lähivirkistys- ja puistoaluetta sekä ajoyhteyttä. Asemakaavan osittainen kumoaminen koskee Lahelanniityn asemakaavan nro. 3263 lähivirkistysaluetta, ajoyhteyttä, vaara-alueen rajaa sekä johtoa varten varattua alueen osaa. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 2283-2287 sekä suojaviher-, puisto- ja katualueet.

Asemakaava, asemakaavan muutos ja asemakaavan osittainen kumoaminen koskee Lahelanpelto II alueen sekä Sahatien välistä aluetta, joka koostuu viljelykäytössä olevista alueista, metsästä, Tuusulanjoesta ympäristöineen sekä olevasta katualueesta. Kaava-alue on osa maaseudun kulttuurimaisema-aluetta. Kaavaalueen läpi kulkee ekologinen yhteys Tuusulanjokea mukaillen. Kaavaprosessissa kumotaan voimassa olevassa asemakaavassa olevaa lähivirkistysaluetta sekä osa ajo-yhteydestä, vaara-alueen rajasta sekä johtoa varten varattua alueen osasta. Asemakaava perustuu Lahelan yleissuunnitelman päivityksen aineistoihin (Ramboll Oy, kunnanhallitus 25.3.2024).

Kaavaratkaisu parantaa Lahelan ja Hyrylän välistä liikenneyhteyttä mahdollistamalla Lahelanorren jatkamisen Lahelan kampukselta eteenpäin kohti Pähkinämäentien ja Sahatien risteysaluetta. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa yhtiömuotoiseen asumiseen osoitettujen asuinkortteleiden toteuttamisen sekä alueen kevyen liikenteen yhteyksien kehittämisen. Asemakaava-alueelle luodaan edellytykset Tuusulanjoen ekologisen yhteyden säilyttämiseen sekä Lahelanorren katualueen ja asuinkortteleiden sopeuttamiselle maisemaan.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista erityisesti mahdollistamalla monipuoliseen pientaloasumiseen sopivien tonttien rakentamista, rakentamalla kestävää tulevaisuutta mm. yhdyskuntarakennetta eheyttämällä ja minimoimalla rakentamisesta luontoympäristöön kohdistuvia vaikutuksia sekä edistämällä monipuolista ja sujuvaa liikkumista Tuusulassa.

Uutta kerrosalaa on 6000 k-m² , joka vastaa noin 175 asukkaan lisäystä alueella.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset perustuvat Lahelanpellon yleissuunnitelman päivityksen yhteydessä arvioituihin kustannuksiin. Sen pohjalta kunnalle aiheutuu kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

- Lahelanorren (sis. katu, silta ja kevyen liikenteen väylät) rakentaminen arviolta 8 630 000 e

- Sointulanrinteen ja Niittykaarten katujen rakentaminen arviolta 260 000 e

- erillisten kevyen liikenteen väylien rakentaminen arviolta 90 000 e
- vesihuolto arviolta 100 000 e

Edellä mainituista tulee kunnalle kustannuksia kokonaisuudessaan noin 9 080 000 euroa. Lisäksi kunnalle tulee kustannuksia maa-alueiden lunastuksista sekä mahdollisesta tonttien esi- ja pohjarakentamisesta. Kaavaratkaisun myötä alueen arvo nousee. Tuusulan kunta saa tuloja tonttien myymisestä. Tuusulan kunta omistaa kaava-alueesta 4,47 ha. Kunnan omistamat maa-alueet sijoittuvat kaavan pohjois-, keski- ja itäosaan. Kaava-alueesta 4,61 ha on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kunnan aloitteesta.

Tavoitteet

Asemakaavan, asemakaavan muutoksen ja asemakaavan osittaisen kumoamisen tavoitteena on parantaa Lahelan ja Hyrylän välistä liikenneyhteyttä mahdollistamalla Lahelanorren jatkaminen Lahelan kampukselta eteenpäin kohti Pähkinämäentien ja Sahatien risteysaluetta. Lahelanorsi on Lahelantieltä risteävä, Lahelanpelto II alueella kaavan itärajalle asti toteutettu kokoojakatu. Tavoitteena on lisäksi mahdollistaa asuinkortteleiden toteuttaminen Lahelanorren ja Lahelankaaren varrelle sekä kehittää alueen kevyen liikenteen yhteyksiä. Alue sijaitsee lähellä Hyrylän palveluita sekä tulevan, jo asemakaavoitetun Lahelan kampuksen välittömässä läheisyydessä.

Tuusulan pormestariohjelman 2021 - 2025 hengessä asumiselle osoitettavaa aluetta suunnitellaan pientalovaltaisena, mutta tiiviinä asuinalueena. Huomiota kiinnitetään alueen ekologisen yhteyden säilyttämiseen, maisemallisiin arvoihin sekä kevyenliikenteen verkoston kehittämiseen. Liikenneverkko suunnitellaan pyrkimyksenä taata sujuva ajoneuvoliikenne, sekä kannustava ja turvallinen ympäristö pyöräilylle, kävelylle ja joukkoliikenteen käyttämiselle. Suunnittelussa huomioidaan Lahelan kampuksen asettamat tarpeet liikenteelle.

Asemakaavaratkaisu edistää kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista. Asemakaavalla tuodaan alueelle monipuoliseen pientalorakentamiseen soveltuvia tontteja, jotka tarjoavat tulevaisuudessa asuntoja kuntalaisten erilaisiin elämänvaiheisiin. Asemakaava rakentaa kestävästä tulevaisuudesta painottamalla kestäviä liikkumisen tapoja, eheyttämällä yhdyskuntarakennetta, turvaamalla läheisen pohjavesialueen tilaa, minimoimalla rakentamisesta Tuusulanjokilaakson luontoympäristöön kohdistuvia vaikutuksia sekä varautumalla ilmastonmuutokseen hulevesien käsittelyä ja viherrakenteen toteutusta ohjaamalla. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella edistetään monipuolista ja sujuvaa liikkumista Tuusulassa sekä varmistetaan turvallinen arkiympäristö koulun läheisyydessä. Kaavaa laaditaan kuntalaisia osallistaen lähidemokratian hengessä kunnan, asukkaiden ja yhteisöjen yhteistyötä samalla vahvistaen.

Kaavaratkaisu tukee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita edistämällä yhdyskuntarakennetta, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen sekä edistää yhdyskuntarakenteen eheyttä. Kaavaratkaisu edistää kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikenteen käyttöä sijoittuen olevan palveluverkon ja nykyisten kaupallisten keskustien läheisyyteen. Kaavaratkaisu huomioi alueen ekologiset yhteydet.

Ehdotus

Lapsi- ja perheasiainneuvosto päättää

- jättääkö se kirjallisen muistutuksen kaavasta Lahelanorsi 3650.

Päätös

Lapsi- ja perheasiainneuvosto

- päätti jättää seuraavan kirjallisen muistutuksen kaavasta Lahelanorsi 3650:

Lahelanorsi 3650, kirjallinen muistutus, lapsi- ja perheasiainneuvosto

Lapsi- ja perheasiainneuvosto katsoo, että alueen liikenneyhteydet paranevat Lahelanorren rakentamisen myötä. Neuvosto pitää tärkeänä, että jalankulkijoiden turvallinen liikkuminen toteutetaan Lahelanorren alueella suunnitellun mukaisesti eli kaksikaistaisena kokoojakatuna, jonka molemmin puolin on toteutettu jalankulun ja pyöräilyn väylät, ja jossa on istutuskaisioita ja keskisaarekkeita. Suunnitelman mukaan Lahelanorsi kuuluu pyöräilyn pääreitteihin ja tonttikaduilla pyöräily on ajoradalla. Neuvosto muistuttaa, että aluetta suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota lasten ja nuorten turvalliseen liikkumiseen ja kauttakulkuliikenteeseen. Neuvosto pitää lisäksi tärkeänä, että alueen lähiluontoon ja virkistysalueille säilytetään luonteva jalankulkuyhteys ja että Tuusulanjoen luonto otetaan rakentamisessa huomioon.

- Lapsi- ja perheasiainneuvosto päätti hyväksyä tämän asiakohdan kokouksen aikana.

Vammaisneuvosto, 12.02.2025, § 12

Valmistelijat / lisätiedot:

Minna Mielonen, vapaaehtoistyön koordinaattori, minna.mielonen@tuusula.fi

Suunnitelman kuvaus

Lahelanorsi on Lahelantieltä risteävä, Lahelanpelto II alueella kaavan itärajalle asti toteutettu kokoojakatu. Lahelanorren asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa asuinkortteleiden toteuttaminen ja Lahelanorren jatkuminen Lahelan suunnitellulta kampukselta eteenpäin kohti Pähkinämäentien ja Sahatien risteysaluetta.

Asemakaava perustuu Lahelanpellon yleissuunnitelman päivityksen aineistoihin (Ramboll Oy, KH 25.3.2024). Tuusulan kunnanhallitus hyväksyi Lahelanorren asemakaavan, asemakaavan muutoksen ja asemakaavan osittaisen kumoamisen ehdotuksen kokouksessaan 16.12.2024 §453. Kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen nähtävilläolon 16.1.2025 - 17.2.2025 aikana. Viimeinen päivämäärä lähettää kirjallinen muistutus on 17.2.2025.

Tiivistelmä

Asemakaava koskee Tuusulan kunnan 1. kunnanosaa (Hyrylä), 8. kunnanosaa (Riihikallio) sekä 11. kunnanosaa (Lahela). Asemakaavan muutos koskee katu-, lähivirkistys- ja puistoaluetta sekä ajoyhteyttä. Asemakaavan osittainen kumoaminen koskee Lahelanniityn asemakaavan nro. 3263 lähivirkistysaluetta, ajoyhteyttä, vaara-alueen rajaa sekä johtoa varten varattua alueen osaa. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 2283-2287 sekä suojaviher-, puisto- ja katualueet.

Asemakaava, asemakaavan muutos ja asemakaavan osittainen kumoaminen koskee Lahelanpelto II alueen sekä Sahatien välistä aluetta, joka koostuu viljelykäytössä olevista alueista, metsästä, Tuusulanjoesta ympäristöineen sekä olevasta katualueesta. Kaava-alue on osa maaseudun kulttuurimaisema-aluetta. Kaavaalueen

läpi kulkee ekologinen yhteys Tuusulanjokea mukaillen. Kaavaprosessissa kumotaan voimassa olevassa asemakaavassa olevaa lähivirkistysaluetta sekä osa ajo-yhteydestä, vaara-alueen rajasta sekä johtoa varten varatusta alueen osasta. Asemakaava perustuu Lahelan yleissuunnitelman päivityksen aineistoihin (Ramboll Oy, kunnanhallitus 25.3.2024).

Kaavaratkaisu parantaa Lahelan ja Hyrylän välistä liikenneyhteyttä mahdollistamalla Lahelanorren jatkamisen Lahelan kampukselta eteenpäin kohti Pähkinämäentien ja Sahatien risteysaluetta. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa yhtiömuotoiseen asumiseen osoitettujen asuinkortteleiden toteuttamisen sekä alueen kevyen liikenteen yhteyksien kehittämisen. Asemakaava-alueelle luodaan edellytykset Tuusulanjoen ekologisen yhteyden säilyttämiseen sekä Lahelanorren katualueen ja asuinkortteleiden sopeuttamiselle maisemaan.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista erityisesti mahdollistamalla monipuoliseen pientaloasumiseen sopivien tonttien rakentamista, rakentamalla kestävä tulevaisuutta mm. yhdyskuntarakennetta eheyttämällä ja minimoimalla rakentamisesta luontoympäristöön kohdistuvia vaikutuksia sekä edistämällä monipuolista ja sujuvaa liikkumista Tuusulassa.

Uutta kerrosalaa on 6000 k-m², joka vastaa noin 175 asukkaan lisäystä alueella.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset perustuvat Lahelanpellon yleissuunnitelman päivityksen yhteydessä arvioituihin kustannuksiin. Sen pohjalta kunnalle aiheutuu kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

- Lahelanorren (sis. katu, silta ja kevyen liikenteen väylät) rakentaminen arviolta 8 630 000 e
- Sointulanrinteen ja Niittykaarten katujen rakentaminen arviolta 260 000 e
- erillisten kevyen liikenteen väylien rakentaminen arviolta 90 000 e
- vesihuolto arviolta 100 000 e

Edellä mainituista tulee kunnalle kustannuksia kokonaisuudessaan noin 9 080 000 euroa. Lisäksi kunnalle tulee kustannuksia maa-alueiden lunastuksista sekä mahdollisesta tonttien esi- ja pohjarakentamisesta. Kaavaratkaisun myötä alueen arvo nousee. Tuusulan kunta saa tuloja tonttien myymisestä. Tuusulan kunta omistaa kaava-alueesta 4,47 ha. Kunnan omistamat maa-alueet sijoittuvat kaavan pohjois-, keski- ja itäosaan. Kaava-alueesta 4,61 ha on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kunnan aloitteesta.

Ehdotus

Vammaisneuvosto päättää

- jättääkö se kirjallisen muistutuksen kaavasta Lahelanorsi 3650.

Päätös

Vammaisneuvosto päätti

- että se ei lausu kaavasta, eikä jätä kirjallista muistutusta.

Valmistelijat / lisätiedot:

Miia Nätynki, Kaavasuunnittelija, miia.natynki@tuusula.fi

Liitteet

- 1 3650H_kaavakartta_A3, KKL 20.8.2025
- 2 3650H_kaavakartta_1000, KKL 20.8.2025
- 3 3650H_Havainnekuva, KKL 20.8.2025
- 4 3650H_Asemakaavaselostus, KKL 20.8.2025
- 5 3650H_etusivu ja määräykset, KKL 20.8.2025
- 6 3650H_Asemakaavan seurantalomake, KKL 20.8.2025
- 7 3650H_rakentamistapaohje, KKL 20.8.2025
- 8 3650H_Tuusulan viherkertoimen käyttöohje, KKL 20.8.2025
- 9 3650H_Lahelanorsi_Ilmakestävän kaavoituksen tarkistuslista_KILVA, KKL 20.8.2025
- 10 3650H_Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, KKL 20.8.2025
- 11 3650H_OAS mielipiteet, lausunnot ja vastineet, KKL 20.8.2025
- 12 3650H_Ehdotus muistutukset, lausunnot ja vastineet, KKL 20.8.2025
- 13 Lahelanpellon YS päivitys_Yleissuunnitelmaselostus, KKL 20.8.2025
- 14 Lahelanpellon YS päivitys_Vaihtoehtotarkastelu_pohjoinen_ja_etelainen_orisi, KKL 20.8.2025
- 15 Lahelanpellon YS päivitys_Pituusleikkaus_K1_Lahelanorsi_VE1A, KKL 20.8.2025
- 16 Lahelanpellon YS päivitys_Katujen yleissuunnitelmakartta_VE1A, KKL 20.8.2025
- 17 Lahelanpellon YS päivitys_Rakennettavuusselvitys, KKL 20.8.2025
- 18 Lahelanpellon YS päivitys_Toimivuustarkastelut, KKL 20.8.2025
- 19 Lahelanpellon YS päivitys_Liikennemeluselvitys, KKL 20.8.2025
- 20 Lahelanpellon YS päivitys_Pohjavesiselvitys, KKL 20.8.2025
- 21 Tuusulan Mikkolan halavasepikän jatkoselvitys 2025, KKL 20.8.2025
- 22 Tuusulan Lahelan luontoselvitykset 2022, KKL 20.8.2025
- 23 Tuusulan Mikkolan halavasepikkäselvitys 2025, KKL 20.8.2025

Kuvaus

Asemakaava, asemakaavan muutos ja asemakaavan osittainen kumoaminen koskee Lahelanpelto II alueen sekä Sahatien välistä aluetta, joka koostuu viljelykäytössä olevista alueista, metsästä, Tuusulanjoesta ympäristöineen sekä olevasta katualueesta. Kaava-alue on osa maaseudun kulttuurimaisema-alueita. Kaava-alueen läpi kulkee ekologinen yhteys Tuusulanjoesta mukailleen. Kaavaprosessissa kumotaan asemakaavassa nyt olevaa lähivirkistysaluetta sekä osa ajo-yhteydestä, vaara-alueen rajasta sekä johtoa varten varatusta alueen osasta. Asemakaava perustuu Lahelan yleissuunnitelman päivityksen aineistoihin (Ramboll Oy, kunnanhallitus 25.3.2024).

Kaavaratkaisu parantaa Lahelan ja Hyrylän välistä liikenneyhteyttä mahdollistamalla Lahelanorren jatkamisen Lahelan kampukselta eteenpäin kohti Pähkinämäentien ja Sahatien risteysaluetta. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa yhtiömuotoiseen asumiseen osoitettujen asuinkortteleiden toteuttamisen sekä alueen kevyen liikenteen yhteyksien kehittämisen. Asemakaava-alueelle luodaan edellytykset Tuusulanjoen ekologisen yhteyden säilyttämiseen sekä Lahelanorren katualueen ja asuinkortteleiden sopeuttamiselle maisemaan.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista erityisesti mahdollistamalla monipuoliseen pientaloasumiseen sopivien tonttien rakentamista, rakentamalla kestävä tulevaisuutta mm. yhdyskuntarakennetta eheyttämällä ja

minimoimalla rakentamisesta luontoympäristöön kohdistuvia vaikutuksia sekä edistämällä monipuolista ja sujuvaa liikkumista Tuusulassa.

Kaava-alueen pinta-ala on 9,07 ha. Tuusulan kunta omistaa kaava-alueesta 4,47 ha. Kunnan omistamat maa-alueet sijoittuvat kaavan pohjois-, keski- ja itäosaan. Kaava-alueesta 4,61 ha on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kunnan aloitteesta.

Uutta kerrosalaa on 6000 k-m², joka vastaa noin 175 asukkaan lisäystä alueella. Kaavaratkaisu sisältää 1,63 ha A-korttelialuetta, 0,98 ha EV-aluetta, 0,22 ha VP-aluetta, yhteensä 5,98 ha katuja ja yhteensä 0,18 ha kevyen liikenteen katuja. Lisäksi kaavaratkaisu sisältää 0,21 ha kumottavaa VL-aluetta.

Lahelanorren osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähtenyt tiedoksi kuntakehityslautakunnalle 25.10.2023. Kaavaehdotusta on käsitelty kuntakehityslautakunnassa 11.12.2024 124 § ja kunnanhallitus on asettanut kaavaehdotuksen nähtäville 16.12.2024 453 §.

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Asuinrakennusten korttelialuetta (A) on osoitettu Lahelanorren ja Lahelankaarten varrelle kortteleihin 2283-2287. Korttelialueelle saa rakentaa pienkerrostaloja, rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia sekä erillispientaloja. Lahelanorren ja Lahelankaarten varrella rakennukset tulee rakentaa rakennusalan rajaan kiinni, ja kyseiset rakennusalojen reunat tulee rajata 75 prosenttisesti asuinrakennusten tai asuinrakennuksiin kytkettyjen talousrakennusten ulkoseinällä. A-korttelialueella rakentaminen saa olla enintään 2-kerroksista. Rakennusten katutasoon voidaan rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtilaa korkeintaan 10% rakennuksen kerrosalasta.

Korttelialueelle on annettu määräyksiä rakentamistapaa koskien, ja rakennusten tulee olla pääosin harjakattoisia ja puuverhoiltuja. Jokaisella asunnolla tulee olla suojattu asuntopiha tai parveke. Korttelialueiden pysäköinti toteutetaan tontilla. Yli kahdeksan asunnon rakentamishankkeissa tulee käyttää vihertehokkuutta 0,9. Asemakaavassa on määrätty tonteille istutettavasta kasvillisuudesta ja sen monimuotoisuudesta, ja piha-alueille on määrätty istutettavaksi yksi puu 100 m² tontin rakentamatonta alaa kohden. Tontin maanpinnan käsittelystä on määrätty mm. siten, että tontin reunoilla maanpinta sovitetaan ympäröivän katualueen, naapuritonttien ja ympäröivän maaston korkoihin. Kaava-alueella paineellinen pohjavesi sekä vieraslajien torjunta tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon.

Kaavatalous

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset perustuvat Lahelanpellon yleissuunnitelman päivityksen yhteydessä arvioituihin kustannuksiin. Sen pohjalta kunnalle aiheutuu kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

- Lahelanorren (sis. katu, silta ja kevyen liikenteen väylät) rakentaminen arviolta 8 630 000 e
- Sointulanrinteen ja Niittykaarten katujen rakentaminen arviolta 260 000 e
- erillisten kevyen liikenteen väylien rakentaminen arviolta 90 000 e
- vesihuolto arviolta 100 000 e

Edellä mainituista tulee kunnalle kustannuksia kokonaisuudessaan noin 9 080 000 euroa. Lisäksi kunnalle tulee kustannuksia maa-alueiden lunastuksista sekä mahdollisesta tonttien esi- ja pohjarakentamisesta. Kaavaratkaisun myötä alueen arvo nousee. Tuusulan kunta saa tuloja tonttien myymisestä.

Osallistaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 9.11.-11.12.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksitoista viranomaisten kannanottoa sekä kaksi ilmoitusta siitä, ettei kyseinen viranomainen jätä kannanottoa. Kirjallisia mielipiteitä muilta osallisilta saatiin viisi kappaletta.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta koskivat asemakaavan vaikutuksia joukkoliikenteeseen, voimajohtoyhteyden huomioimista, alueelta löytyviä luontoarvoja ja ekologista yhteyttä sekä kaavan vaikutuksia niihin, kaavan vaikutuksia Tuusulanjokeen ja pohjaveteen sekä niiden huomioimista kaavamääräyksissä, Lahelanorren toteutumisen tärkeyttä, kevyen liikenteen yhteyksien kehittämisen tärkeyttä, korkeita rakennuskustannuksia, alueen virkistysarvoja sekä sähköjakelua.

Saadut mielipiteet koskivat Lahelanorren katualueen vaikutuksia viereisten asuinkortteleiden asuinmukavuuteen ja rakennusten arvoon, Lahelanorren rakentamistoimenpiteiden vaikutuksia lähialueen rakennusten rakenteisiin, Lahelanorren katualueen linjausta ja sen sijoittamista tulvivalle maalle, Lahelanorren tarpeellisuutta, Sahatien ja Pähkinämäen lisääntyvää liikennettä sekä lisääntyvän liikenteen aiheuttamia meluhaittoja sekä luontoarvojen vaalimisen tärkeyttä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta järjestettiin kaikille avoin asukastilaisuus osana Hyrylän kuntalaisiltaa Kulttuuritalo Moniossa 28.11.2023 klo 18-20.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 16.1.2025-17.2.2025. Kaavaehdotuksesta saatiin kolme viranomaisten kannanottoa. Kirjallisia muistutuksia muilta osallisilta saatiin seitsemän kappaletta.

Viranomaisten kannanotot kaavaehdotuksesta koskivat kaavan vaikutuksia sähköjakeluun sekä 110 kV maakaapeliyhteystarpeen huomioimista, ekologisten yhteyden säilyttämistä Lahelanorren katualueen tarkemmassa suunnittelussa, kaavan liikenteellisiä vaikutuksia Sahatiehen ja kantatien 45 liittymään, hulevesien hallintaa mm. kaava-aluetta sivuavan valtaojan kunnostamistarpeen, hulevesirakenteiden toteuttamisen ajankohtaa sekä koko Lahelanpellon alueen ojaverkoston kunnan ja kapasiteetin selvittämisen tarvetta koskien, ekologisten kompensaation mahdollisuutta, katualueen pohjanvahvistustoimenpiteiden vaikutuksia Tuusulanjoen vedenlaatuun sekä melun ja värinän terveysvaikutuksia ja niiden huomioimista asuinkortteleissa.

Saadut mielipiteet käsittelivät Lahelanorren vaikutuksia alueen liikennejärjestelyihin, ympäristöön ja asukkaiden arkeen. Osa mielipiteistä toi esiin väylän myönteisiä vaikutuksia kasvavan asuinalueen ja Lahelan koulun liikenneyhteyksiin sekä joukkoliikenteen kehittämiseen. Toisissa mielipiteissä kyseenalaistettiin Lahelanorren tarpeellisuus ja tuotiin esiin huoli läpiajoliikenteen lisääntymisestä, melusta ja liikenneturvallisuudesta erityisesti rakennettavan Lahelan koulun läheisyydessä.

Ehdotettiin myös Lahelanorren linjauksen muuttamista. Mielipiteissä korostettiin myös jalankulkuyhteyksien säilyttämisen ja lähiluonnon saavutettavuuden merkitystä sekä toivottiin, että kevyen liikenteen väylien ja virkistysalueiden kehittäminen etenee samassa tahdissa asuinalueiden rakentamisen kanssa. Esitettiin ajatus sähköbussiyhteyden toteuttamisesta Lahelanpellon ja Mikkolan välille kevyen liikenteen väylää pitkin. Lisäksi otettiin kantaa Tuusulanjoen viherkäytävän ja maiseman säilyttämiseen, sillan rakentamiskustannuksiin, Lahelanorren rakentamisesta aiheutuviin mahdollisiin vaikutuksiin Mikkolan alueen tonttien rakenteisiin ja Mikkolan alueen viereiseen ojaan, melusuojausten tarpeeseen sekä sillan luontoon sopeuttavaan toteutustapaan esimerkiksi muuttolintujen reittien vuoksi.

Kaavatyötä esiteltiin Hyrylän kuntalaisillassa Tuusulanjärven kampuksella 5.11.2024 klo 18-20. Kuntalaisillassa nousi Lahelanorren kaavatyön osalta keskusteluun mm. Lahelanorren toteuttamisen aikataulu sekä tarve Sointulantien ja Lahelanorren väliselle kevyen liikenteen yhteydelle.

Kaava-aineistoon kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset:

- Kaavakartalle on lisätty kerran 100 vuoteen toistuvan tulvan merkintä (tv100).
- Kaavakartalle on lisätty ekologinen yhteys (eko).
- Kaavakartalta on poistettu ylimääräisiä katualueen reunaviivoja Sointulanrinteen ja Lahelanorren katualueiden rajalta, Niittykarteen ja Lahelankaarten katualueiden rajalta sekä Pähkinämäentieltä.
- VP-alueelta on poistettu pp/h-merkintä.
- Pähkinämäentien sekä kaava-alueen ulkopuolella olevan korttelin 32040 väliselle korttelialueen rajalle on lisätty liittymäkielto.
- Kortteleiden 2286 ja 2287 rajoja on tarkennettu.
- Kaavasta on poistettu ohjeelliset auton säilytyspaikan rakennusalat.
- Tontilla 2284-2 olevaa ajoyhteyttä on lyhennetty sekä tarkennettu 6 metrin levyiseksi.
- Tontin 2284-2 eteläreunan johtoa varten varattu alueen osa on muutettu ojaa varten varatuksi alueen osaksi.
- Kaavan nä- ja ma-merkinnöistä on poistettu indeksinumerot.
- Kaavamääräyksistä on poistettu lause "Tuusulanjoen ekologinen yhteys ei saa vaarantua rakentamistoimenpiteiden johdosta."
- Kaavamääräysten lause "Tuusulanjoen ekologinen yhteys tulee ottaa huomioon Lahelanorren katualueelle rakennettaessa." on muutettu muotoon "Lahelanorren katualueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon Tuusulanjokilaakson ekologinen yhteys."
- Kaavamääräysten kohta "Vähintään 50 % tontin velvoiteautopaikoista tulee sijoittaa tontille osoitetulle a-alueelle. Loput autopaikat voidaan sijoittaa vapaasti tontin rakennusalojen sisäpuolelle." on korvattu lauseella "Asuinrakennuksesta erillisiä autokatoksia tai kattamattomia autopaikkoja ei saa sijoittaa Lahelanorren tai Lahelankaarten katualueiden varrelle."
- Kaavamääräyksistä on poistettu lause "Korttelissa tulee olla asemakaavassa osoitettu määrä tontteja."
- Rakentamistapaohjetta on päivitetty.
- Kaava-aineistoihin on päivitetty voimassa olevan lainsäädännön mukaiset lakipykälät.
- Kaavaselistusta on päivitetty lähtötietojen osalta sekä vastaamaan kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen muutettua asemakaavaa, asemakaavan

muutosta ja asemakaavan osittaista kumoamista. Kaavaselostukseen on lisätty tekstiä 110 kV:n maakaapelin toteuttamiseen, ekologisen yhteyden huomioimiseen sekä EV-alueella sijaitsevan ojan parantamiseen liittyen.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet
- ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Lahelanorsi, asemakaavan muutos, kaavanumero 3650, Hyrylä.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Kunnanhallitus, § 183,06.05.2019

Kunnanhallitus, § 197,20.05.2019

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 63,15.08.2023

Kuntakehityslautakunta, § 87,25.09.2024

Kunnanhallitus, § 318,30.09.2024

Vammaisneuvosto, § 66,13.11.2024

Kuntakehityslautakunta, § 75, 20.08.2025

§ 75

Palkkitie, asemakaava ja asemakaavan muutoksen hyväksyminen

TUUDno-2017-1016

Kunnanhallitus, 06.05.2019, § 183

Valmistelijat / lisätiedot:

Palkkila Oy:lla on 31.5.2019 asti suunnitteluvaraus kiinteistön 858-401-5-448 osaan, joka sijoittuu Palkkitien työpaikka-alueen kaakkoispuolelle, Palkkikujan päähän. Alue on kunnan omistuksessa olevaa metsäaluetta. Sulan osayleiskaavassa työpaikka-alue on TP-1 merkinnällä osoitettu jatkuvaksi laajemmin kaakkoon, kuin nykyinen toteutunut maankäyttö. Hankkeen tavoitteena on laajentaa työpaikka-aluetta osayleiskaavan mukaisesti. Palkkila Oy on laatinut alueelle käyttösuunnitelman, joka toimisi kaavatyön pohjana.

Kaavatyötä on valmisteltu alustavasti ja ympäröiviltä kiinteistöiltä on tullut yhteydenottoja kaavamuutostarpeista. Hankkeet on hyvä yhdistää yhdeksi kaavaksi. Kaavaan voidaan ottaa mukaan myös Palkkitie, jonka kohdalle on yleiskaava 2040-ehdotuksessa osoitettu yhteys Sulasta Rykmentinpuistoon.

Kunnan strategian mukaisesti kaikki yrityshankkeet ovat kaavoituksen kärkihankkeita.

Ehdotus

Esittelijä: Harri Lipasti, vt. hallintojohtaja

Kunnanhallitus päättää

- lisätä Palkkitien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavoituksen työohjelmaan kärkihankkeeksi.

Päätös

Esittelijä poisti asian esityslistalta.

Kunnanhallitus, 20.05.2019, § 197

Valmistelijat / lisätiedot:

Palkkila Oy:lla on 31.5.2019 asti suunnitteluvaraus kiinteistön 858-401-5-448 osaan, joka sijoittuu Palkkitien työpaikka-alueen kaakkoispuolelle, Palkkikujan päähän. Alue on kunnan omistuksessa olevaa metsäaluetta. Sulan osayleiskaavassa työpaikka-alue on TP-1 merkinnällä osoitettu jatkuvaksi laajemmin kaakkoon, kuin nykyinen

toteutunut maankäyttö. Hankkeen tavoitteena on laajentaa työpaikka-aluetta osayleiskaavan mukaisesti. Palkkila Oy on laatinut alueelle käyttösuunnitelman, joka toimisi kaavatyön pohjana.

Kaavatyötä on valmisteltu alustavasti ja ympäröiviltä kiinteistöiltä on tullut yhteydenottoja kaavamuutostarpeista. Hankkeet on hyvä yhdistää yhdeksi kaavaksi. Kaavaan voidaan ottaa mukaan myös Palkkitie, jonka kohdalle on yleiskaava 2040-ehdotuksessa osoitettu yhteys Sulasta Rykmentinpuistoon.

Lisäksi Hyrylän Palkkitie Oy:llä on alueella sopimus kaavoituksen käynnistämisestä kiinteistöissä 858-401-3-1831 vuodelta 2004, (liite). Kaavoitussuunnitelman rajaukseen lisätään myös kiinteistö 858-401-3-1831. Alue on Tuusulan Yleiskaava 2040-ehdotuksessa työpaikka-aluetta (TP) ja alue voidaan asemakaavoittaa työpaikka-alueeksi erillisenä kaavahankkeena.

Kunnan strategian mukaisesti kaikki yrityshankkeet ovat kaavoituksen kärkihankkeita.

Ehdotus

Esittelijä: Harri Lipasti, vt. hallintojohtaja

Kunnanhallitus päättää

- lisätä Palkkitien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavoituksen työohjelmaan kärkihankkeeksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 15.08.2023, § 63

Valmistelijat / lisätiedot:

Annukka Luoderanta, hyvinvointikoordinaattori, annukka.luoderanta@tuusula.fi

Liitteet

1 3614 Palkkitie, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, hyteltk 15.8.2023

Palkkitie, asemakaava ja asemakaavan muutos, nro 3614 (TUUDno-2017-1016)

Palkkitien osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 15.6. - 14.8.2023 välisenä aikana. Nyt nähtävillä oleva uusi OAS korvaa Palkkitien aiemman osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Uuden OAS:n rajaus on muuttunut ja laajentunut kattamaan mm. Palkkitien ja Fallbackantien kulman sekä Parman betonitehtaan koillispuolisen alueen.

Palkkitien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on selvittää työpaikka-alueen laajentamista Palkkitien ja Fallbackantien kulmaan sekä Palkkikujan päätyyn. Lisäksi tarkastellaan kunnan varikkoselvityksestä riippuen yhtenä vaihtoehtona varikon mahdollista sijoittumista Kuntoilijantien varteen. Palkkitien katualueen muutostarpeet selvitetään lisääntyvän yritystoiminnan sekä Rykmentinpuistosta jatkossa tulevan henkilöautoliikenteen huomioimiseksi. Parman betonitehtaan koillispuolisen alueen käyttötarkoitusta tarkastellaan vastaamaan sen nykykäyttöä yhdyskuntatekniikan alueena.

Suunnittelualue sijaitsee Palkkitiellä sen molemmin puolin, Hyrylän työpaikka-alueella, Sulan ja osin Hyrylän kunnanosissa. Kaavoitus on tullut vireille yksityisen maanomistajan sekä kunnan aloitteesta. Yksityisen maanomistajan kanssa on tehty kaavoituksen käynnistämissopimukset Palkkikujan jatkeesta sekä Palkkitien ja Fallbackantien kulmauksesta. Kunnanhallitus on lisännyt Palkkitien kaavoitus suunnitelmaan kärkihankkeeksi 20.5.2019 (§ 197).

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa osayleiskaavan mukainen yritystoiminta Palkkitien ja Fallbackantien kulmaan sekä Palkkikujan jatkeelle. Lisäksi työssä tarkastellaan kunnan varikon mahdollista sijoittumista Kuntoilijantien varteen. Varikkoselvitys on oma erillinen selvityksensä, jota edistetään tämän kaavatyön ulkopuolella. Selvityksessä on mukana useita eri vaihtoehtoja varikon sijoittumiseksi ja selvityksen lopputuloksesta riippuen Kuntoilijantie voi olla yksi varikon sijoittumisvaihtoehtoista, jota tässä kaavatyössä tullaan tällöin osaltaan tarkastelemaan. Palkkitien katualueen muutoksilla varaudutaan kasvaviin liikennemääriin lisääntyvän yritysliiketoiminnan sekä Palkkitielle jatkossa kytkeytyvän Rykmentinpuiston asukasliikenteen myötä. Parman betonitehtaan koillispuolella sijaitseva alue on muodostunut yhdyskuntatekniikan alueeksi siellä sijaitsevin hulevesiojain, maakaasuputkin sekä muine maanalaisine johtoineen ja nykyinen puistoalue -kaavamerkintä on osin vanhentunut.

Uusi yritysliiketoiminta toteuttaa alueen osayleiskaavaa sekä kunnan strategiaa, jossa kunta pyrkii tarjoamaan uusia yritystontteja hyvien liikenneyhteyksien varrelta. Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, kulttuuriympäristöön, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen, luonnonympäristöön, virkistykseen ja kaavatalouteen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kunnan asiantuntijat sekä muut viranomaiset ja osalliset.

Palkkitien alue on sen itä- ja pohjoisosan osalta rakentunutta yritysalueutta. Alueen rakentunut kokonaisuus muodostuu neljästä päätoiminnosta: Postin logistiikkakeskus, Parman betonitehdas, Meira Novan logistiikkakeskus ja Palkkikujan yrityskeskittymä. Palkkitien länsipuoli Fallbackantien risteyksestä Kuntoilijantielle on asemakaavoitettu tällä hetkellä urheilu- ja virkistyspalveluiden alueiksi. Alueella on tällä hetkellä yksityisen maanomistajan maalla avoin varastokenttäalue. Alue on muutoin, myös kunnan maa-alueet huomioiden, käyttämättömänä. Palkkitie on tällä hetkellä päättyvä katu. Kadun päästä on mahdollisuus jatkaa mm. jalan tai maastopyörällä metsäalueelle ja sen poluille.

Tulevaisuudessa Puustellinmetsän ja erityisesti Puistokylän asemakaavan valmistuttua Palkkitie tulee jatkumaan ja yhdistämään Puistokylän ja Puustellinmetsän asuinalueet Palkkitielle ja edelleen Fallbackantielle. Kuntoilijantie yhdistää alueen Tuusulan urheilukeskukseen. Suunnittelualue on maaperältään pääosin hiekkaa ja se sijoittuu lähes kokonaan Hyrylän vedenhankintaa varten tärkeälle ykkösluokan pohjavesialueelle sekä pohjaveden muodostumisalueelle.

Palkkitie, asemakaava ja asemakaavan muutos nro 3614, Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausunto

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta katsoo, että Palkkitien alueen kehittäminen työpaikka- ja logistiikka-alueena on lähtökohtaisesti myönteinen asia. Teollisuuskatumaisten toimintaympäristö palvelee nykyisiä yritysalueen toimintoja.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta haluaa kuitenkin kiinnittää huomion suunnittelualueen sijaintiin lähes kokonaan Hyrylän vedenhankintaa varten tärkeällä ykkösluokan pohjavesialueella sekä pohjaveden muodostumisalueella. Kaavasuunnittelutyössä on erityisen huolellisesti tarkasteltava ja perusteellisesti harkittava toteuttamisen vaikutuksia asukkaiden elinoloihin, ympäristöön ja luontoon.

Palkkitien alueen kehittäminen asuinalueiden liikenneyhteytenä ja reittinä virkistysalueelle ei ole toimiva ratkaisu. Teollisuusalue soveltuu huonosti jalankulun ja pyöräilyn tarpeisiin, ja esteettömän liikkumisen näkökulmasta liikenneyhteys vaikuttaa erityisen haastavalta. Olemassa olevan sekä rakentuvan asuinalueen asukasliikenteen ja läheisen virkistysalueen liikenteen yhdistäminen teollisuusalueen raskaan liikenteen suureen määrään on kaiken kaikkiaan vaikea yhtälö, meluhaitat mukaan lukien. Teollisuusalueen läpi ajaminen raskaan liikenteen seassa työ-, koti- tai virkistysmatkalla ei lisää asuinalueen houkuttelevuutta. Raskas liikenne voi aiheuttaa risteysalueilla tukoksia, ja syntynyt ruuhka voi kertautua muilla tieosuuksilla.

Palkkitien liikenneympäristössä tulee huomioida, että raskaasti liikennöidyillä kaduilla liikkuu nykyiselläänkin kävelijöitä, pyöräilijöitä ja muita suojattomia kulkijoita esimerkiksi matkalla työpaikalleen, Kuntoilijantien suositulle BMX-radalle tai läheisille metsäalueille. On tärkeää, että esteettömyyteen ja turvallisen liikkumisen mahdollistamiseen kiinnitetään erityistä huomiota muun muassa valaistuksella ja näkemäesteiden minimoimisella. Palkkitien pitkä ja leveä suora ajorata houkuttelee säädettyä korkeampiin nopeuksiin ja vaaralliseen ajotapaan erilaisilla moottoriajoneuvoilla, mikä heikentää liikenneturvallisuutta ja pahentaa onnettomuuksien vakavuutta. Toisaalta alueen kevyen liikenteen väylät ovat leveydeltään minimiluokkaa, ja suojateiden ylitykset vaarallisissa paikoissa. Ylitysmatkat suojateilla ovat melko pitkiä, suojateilla ei ole keskisaarekkeita, ja ylitys tapahtuu kahden kaistan yli kerrallaan.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan esittää, että Puustellinmetsän ja Puistokylän alueille suunnitellaan vaihtoehtoisia, asukasystävällisempiä ja turvallisempia kulkuyhteyksiä, ja Palkkitien suunnittelualuetta kehitettäisiin yritysalueena. Tässäkin kehittämisessä on erityistä huomiota kiinnitettävä kaikkien alueella liikkuvien liikenneturvallisuuteen sekä meluhaittojen, ympäristöhaittojen ja ilmanlaadun heikentymisen minimointiin. Kunnan varikon sijoittumisvaihtoehtojen harkintaan liittyen hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta toteaa, että urheilukeskukselle vievänä tienä Kuntoilijantietä tulee kehittää urheilu- ja virkistyspalveluiden ehdoilla, asemakaavan mukaisesti.

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Hagman, kehittämispäällikkö

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päättää

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon Palkkitien asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta.

Päätös

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päätti

-
- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon Palkkitien asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta.
-

Kuntakehityslautakunta, 25.09.2024, § 87

Valmistelijat / lisätiedot:

Timo Mattila, kaavasuunnittelija, timo.mattila@tuusula.fi

Liitteet

- 1 Kaavaselostus, Palkkitie 3614, KKL 25.9.2024
- 2 Liite 1. Asemakaavakartta sekä kaavamääräykset ja -merkinnät, KKL 25.9.2024
- 3 Liite 2. Asemakaavan seurantalomake, KKL 25.9.2024
- 4 Liite 3. Tuusulan Palkkitien luontoselvitys, Enviro, 14.4.2020, KKL 25.9.2024
- 5 Liite 4. Palkkitien liikenneselvitys ja yleisuunnitelma, A-Insinöörit, 11.5.2023, KKL 25.9.2024
- 6 Liite 5. Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma, Sitowise, 12.4.2024, KKL 25.9.2024
- 7 Liite 6. Pohjavesiselvitys, Sitowise, 12.4.2024, KKL 25.9.2024
- 8 Liite 7. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, KKL 25.9.2024
- 9 Liite 8. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet, KKL 25.9.2024

Asiaselostus

Palkkitien asemakaava ja asemakaavan muutos sijoittuu Palkkitien ja Palkkikujan alueille Hyrylän ja Sulan kunnan osissa ja koskee osaa korttelista 5501 sekä katu-, puisto-, urheilu- ja virkistyspalvelualueita. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat kortteli 5527, osa korttelia 5501, yhdyskuntateknistä huoltoa ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, suojaviher-, lähivirkistys- sekä katualueita.

Palkkitien kaavahanke on tullut vireille yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kunnanhallitus lisäsi Palkkitien asemakaavoittamisen kaavoituksen työohjelmaan 20.5.2019 (§ 197). Hanke on merkitty kärkihankkeeksi vuosien 2024-2027 kaavoitussuunnitelmassa.

Tuusulan kunta omistaa kaavaratkaisun alueesta katu-, lähivirkistys- ja suojaviheralueet, Palkkikujan korttelin 5501 laajennososan sekä osan korttelista 5527. Yksityisessä omistuksessa on pääosa korttelista 5527 sekä korttelin 5501 jo rakennettu osa. Kaavahankkeeseen liittyen yksityisen maanomistajan kanssa on laadittu sopimukset asemakaavan muutoksen käynnistämiseksi sekä kumppanuuskaavoitussopimus ja sopimus luovutettavista tonteista.

Kaavaratkaisu tiivistää Palkkitien olevaa työpaikka-aluetta ja mahdollistaa sille ja Palkkikujan laajennososalta uutta yritysalue- ja toimintaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös Tuusulan kunnan yhdyskuntatekniikan varikon sijoittumisen tarkastelemisen Kuntoilijantien varteen. Päätöstä varikon sijoittumisesta ei ole tehty ja se tehdään tästä kaavaratkaisusta erillään. Jos yhdyskuntatekniikan varikkoa ei päätetä sijoitettavaksi ET-U-korttelin alueelle, palvelee korttelialue kaavaratkaisun mukaisesti urheilukeskuksen urheilutoimintaa palvelevien rakennusten ja laitosten alueena.

Toimitilarakennusten korttelialueille muodostuu rakennusoikeutta yhteensä noin 32 518 kerrosalaneliömetriä mikä mahdollistaa arviolta noin 130–325 työpaikkaa. Yhdyskuntateknistä huoltoa ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten ja laitosten alueelle muodostuu lisäksi noin 5 617 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta.

Kaavaratkaisu sijoittuu Hyrylän vedenhankintaa varten tärkeälle ensimmäisen luokan pohjavesialueelle. Alueen sijoittuminen pohjavesialueelle on huomioitu kaavaratkaisussa vaateena toiminnan ympäristöhäiriöttömyydestä sekä asetetuilla määräyksillä huleveden hallinnasta ja pohjaveden suojelusta.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia ilman arvonlisäveroa arviolta yhteensä noin 750 000 euroa. Tuloina kaavaratkaisu tuottaa kunnalle arviolta yhteensä noin 1 850 000 euroa.

Kun otetaan huomioon arvioidut kustannukset ja tulot, kaavaratkaisu tuottaa kunnalle tuloa arviolta noin 1 100 000 euroa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.6.-14.8.2023 välisenä aikana ja siitä saatiin 2 lausuntoa ja 6 mielipidettä sen ollessa julkisesti nähtävillä. Viranomaisen kannanotot kohdistuivat pohja- ja huleveteen, luontoon ja ympäristöön sekä rakentamisen luonteeseen. Muut mielipiteet kohdistuivat pohjaveteen, liikenteen määrään, luonteeseen, järjestämiseen ja turvallisuuteen, yhdyskuntatekniikan verkostoon sekä rakentamisen tehokkuuteen.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä Palkkitien (kaavanumero 3614) osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet
- ehdottaa kunnanhallitukselle, että

KUNNANHALLITUS päättää

- asettaa Palkkitien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Kokouskäsittely

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun muutti esittelijä päätösehdotuksensa seuraavaksi:

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Palkkitien asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotuksen, kaavanumero 3614 sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet
- asettaa Palkkitien asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Lautakunta hyväksyi muutokset yksimielisesti.

Puheenjohtajan avattua keskustelun Liisa Sorri teki ja Margita Winqvistin kannattamana ehdotuksen asian palauttamiseksi valmisteluun seuraavasti:

"Esitän ehdotuksen palauttamista uuteen valmisteluun perustuen Ympäristökeskuksen OAS lausuntoon (14.8.2023). Paras vaihtoehto olisi jättää alue joko virkistysalueeksi tai suojelualueeksi. Koska se tuskin on realistista, esitän, että rakentamisalaa pienennetään niin, että kaavoitetaan vain Palkkitien ja Fallbackantien reunaan ja muu alue jää virkistysalueeksi, jolloin ei niin paljon vähennetä pohjaveden muodostumista. Palkkitien kaava-alueelle ei mahdollisteta kunnan varikon rakentamista. Korttelia 5501 ei laajenneta metsään."

Koska oli tehty kannatettu muutosehdotus, puheenjohtaja esitti toimitettavaksi nimenhuutoäänestyksen. Lautakunta hyväksyi puheenjohtajan esityksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista tässä kokouksessa, äänestävät "JAA" ja ne, jotka kannattavat Liisa Sorrin tekemää palautusehdotusta, äänestävät "EI".

Suoritetussa äänestyksessä annettiin

- 10 "JAA"-ääntä (Jari Anttalainen, Antti Heikkilä, Sanna Kervinen, Päivö Kuusisto, Arto Lindberg, Mika Mäki-Kuhna, Ringa Prauda-Rydgren, Antti Seppälä, Sanna Takala, Mika Timonen)
- 2 "EI"-ääntä (Liisa Sorri, Margita Winqvist)

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 10 jaa-ääntä, 2 ei-ääntä. Poissa äänestyksestä oli jäsen Leena Saukko. Puheenjohtaja totesi että lautakunta päätti jatkaa asian käsittelyä tässä kokouksessa.

Liisa Sorri ja Margita Winqvist jättivät päätökseen eriävän mielipiteen. Toimitetut kirjalliset perustelut eriävään mielipiteeseen on liitetty pöytäkirjaan.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Palkkitien asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotuksen, kaavanumero 3614 sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet
- asettaa Palkkitien asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Eriävä mielipide

Kuntakehityslautakunta 25.9.2024

§ 87 Palkkitie, ehdotuksen nähtäville asettaminen

ERIÄVÄ MIELIPIDE

Esitimme ehdotuksen palauttamista uuteen valmisteluun perustuen Ympäristökeskuksen OAS lausuntoon (14.8.2023).

Paras vaihtoehto olisi jättää alue joko virkistysalueeksi tai suojelualueeksi. Koska se tuskin on realistista, esitimme, että rakentamisalaa pienennetään niin, että kaavoitetaan vain Palkkitien ja Fallbackantien reunaan ja muu alue jää virkistysalueeksi, jolloin ei niin paljon vähennetä pohjaveden muodostumista. Palkkitien kaava-alueelle ei mahdollisteta kunnan varikon rakentamista. Korttelia 5501 ei laajenneta metsään.

Hävisimme palautusesityksen äänin 10 – 2, yksi poissa.

Palkkitien alue on Hyrylä A:n I-luokan pohjavesialuetta ja pohjaveden muodostumisaluetta. Ympäristökeskuksen mukaan pohjavesialueille tulisi varata runsaasti rakentamatonta tilaa, edullisinta olisi määritellä se joko virkistysalueeksi tai suojelualueeksi. Mahdollisen rakentamisen tulisi olla lähinnä harvaan rakennettua pientaloasutusta. Ehdotuksessa ns. raviradan alue, kortteli 5527 on kaavoitettu KTY-alueeksi eli Toimitilarakennusten korttelialueeksi.

Kaavassa alueelle on myös mahdollistettu uuden kunnan varikon rakentaminen. ET-U kaavamerkintä tarkoittaa Yhdyskuntateknistä huoltoa ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta. Ympäristökeskuksen mukaan varikkotoiminta ei sovi pohjavesialueelle.

Korttelia 5501 ei tulisi laajentaa metsään, jolle luontoselvityksiin viitaten ei suositella nykytilannetta muuttavaa maankäyttöä eikä linnustoa tai lepakoita haittaavia metsänhoitotoimia.

Liisa Sorri, Tuusulan Puolesta ry.

Margita Winqvist, Tuusulan Puolesta ry.

Kunnanhallitus, 30.09.2024, § 318

Valmistelijat / lisätiedot:

Timo Mattila, kaavasuunnittelija, timo.mattila@tuusula.fi

Liitteet

- 1 Kaavaselostus, Palkkitie 3614, khall 30.9.2024
- 2 Liite 1. Asemakaavakartta sekä kaavamääräykset ja -merkinnät, khall 30.9.2024
- 3 Liite 2. Asemakaavan seurantalomake, khall 30.9.2024
- 4 Liite 3. Tuusulan Palkkitien luontoselvitys, Enviro, 14.4.2020, khall 30.9.2024
- 5 Liite 4. Palkkitien liikenneselvitys ja yleisuunnitelma, A-Insinöörit, 11.5.2023, khall 30.9.2024
- 6 Liite 5. Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma, Sitowise, 12.4.2024, khall 30.9.2024
- 7 Liite 6. Pohjavesiselvitys, Sitowise, 12.4.2024, khall 30.9.2024
- 8 Liite 7. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, khall 30.9.2024
- 9 Liite 8. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet, khall 30.9.2024

Ehdotus

Esittelijä: Satu Kuivasto, henkilöstöjohtaja

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Palkkitien asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotuksen, kaavanumero 3614 sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet
- asettaa Palkkitien asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Kokouskäsittely

Puheenjohtaja Kalle Ikkela ilmoitti olevansa hallintolain 28.1 pykälän kohdan 7 mukaisesti esteellinen (yleisjäävi) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puheenjohtajana toimi 1. varapuheenjohtaja Anna Yltävä.

Kaavoituspäällikkö Anne Olkkola selosti asiaa kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Esteellisyys

Kalle Ikkela

Vammaisneuvosto, 13.11.2024, § 66

Valmistelijat / lisätiedot:

Minna Mielonen, vapaaehtoistyön koordinaattori, minna.mielonen@tuusula.fi

Kaavaehdotus mahdollistaa uutta työpaikka-aluetta Palkkitien ja Palkkikujan alueelle sekä Tuusulan kunnan yhdyskuntatekniikan varikon sijoittumisen tarkastelemisen Kuntoilijantien varteen.

Suunnitelman kuvaus

Kunnanhallitus päätti 30.9.2024 asettaa Palkkitien kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus tulee nähtäville 17.10.-18.11.2024. Aineisto päivittyy hankekortille. Palkkitien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on selvittää työpaikka-alueen laajentamista Palkkitien ja Fallbackantien kulmaan sekä Palkkikujan päätyyn. Lisäksi tarkastellaan kunnan varikkoselvityksestä riippuen yhtenä vaihtoehtona varikon mahdollista sijoittumista Kuntoilijantien varteen. Palkkitien katualueen muutostarpeet selvitetään lisääntyvän yritystoiminnan sekä Rykmentinpuistosta jatkossa tulevan henkilöautoliikenteen huomioimiseksi. Parman betonitehtaan koillispuolisen alueen käyttötarkoitusta tarkastellaan vastaamaan sen nykykäyttöä yhdyskuntatekniikan alueena.

Osalliset voivat esittää muistutuksen kaavaehdotuksesta. Muistutuksen voi jättää kirjallisena nähtävilläolon **17.10.-18.11.2024** välisenä aikana.

Muistutukset pyydetään toimittamaan

- Sähköisen asiointilomakkeen kautta. Anna palautetta tästä -lomake löytyy kaavatyön hankekortilta. Hankekortti löytyy kaavatyön nimellä osoitteesta www.tuusula.fi/kaavatvireilla.

tai

- Kirjeitse joko osoitteeseen Kaavoitus, PL 60, 04301 Tuusula tai TuusInfon toimipisteeseen niiden aukioloaikoina. Muistutuksessa on ilmoitettava kaavatyön nimi ja numero: Palkkitie, 3614.

Kaavan materiaaliin voi tutustua kaavatyön hankekortilla. Hankekortti löytyy kaavatyön nimellä osoitteesta www.tuusula.fi/kaavatvireilla. Nähtävilläolon aikana materiaaliin voi tutustua myös Hyrylän TuusInfossa.

Ehdotus

Vammaisneuvosto päättää

- antaako neuvosto kirjallisen muistutuksen kaavaehdotuksesta.

Päätös

Vammaisneuvosto

- päätti, että se ei anna kirjallista muistutusta kaavaehdotuksesta.

Kuntakehityslautakunta, 20.08.2025, § 75

Valmistelijat / lisätiedot:

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

Liitteet

- 1 3614H Asemakaavaselostus, KKL 20.8.2025
- 2 3614H Liite 1. Asemakaavakartta sekä kaavamääräykset ja -merkinnät, KKL 20.8.2025
- 3 3614H Liite 2. Asemakaavan seurantalomake, KKL 20.8.2025
- 4 3614H Liite 3. Tuusulan Palkkitien luontoselvitys, Enviro, 14.4.2020, KKL 20.8.2025
- 5 3614H Liite 4. Palkkitien liikenneselvitys ja yleissuunnitelma, A-Insinöörit, 11.5.2023, KKL 20.8.2025
- 6 3614H Liite 5. Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma, Sitowise, 12.4.2024, KKL 20.8.2025
- 7 3614H Liite 6. Pohjavesiselvitys, Sitowise, 12.4.2024, KKL 20.8.2025
- 8 3614H Liite 7. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, KKL 20.8.2025
- 9 3614H Liite 8. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet, lausunnot ja vastineet, KKL 20.8.2025
- 10 3614H Liite 9. Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet, KKL 20.8.2025

Asiaselostus

Palkkitien asemakaava ja asemakaavan muutos sijoittuu Palkkitien ja Palkkikujan alueille Hyrylän ja Sulan kunnan osissa ja koskee osaa korttelista 5501 sekä katu-, puisto-, urheilu- ja virkistyspalvelualueita. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat kortteli 5527, osa korttelia 5501, yhdyskuntateknistä huoltoa ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, suojaviher-, lähivirkistys- sekä katualueita.

Palkkitien kaavahanke on tullut vireille yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kunnanhallitus lisäsi Palkkitien asemakaavoittamisen kaavoituksen työohjelmaan 20.5.2019 (§ 197). Hanke on merkitty kärkihankkeeksi vuosien 2024-2027 kaavoitus suunnitelmassa.

Tuusulan kunta omistaa kaavaratkaisun alueesta katu-, lähivirkistys- ja suojaviheralueet, Palkkikujan korttelin 5501 laajennososan sekä osan korttelista 5527. Yksityisessä omistuksessa on pääosa korttelista 5527 sekä korttelin 5501 jo rakennettu osa. Kaavahankkeeseen liittyen yksityisen maanomistajan kanssa on laadittu sopimukset asemakaavan muutoksen käynnistämiseksi, kumppanuuskaavoitussopimus ja sopimus luovutettavista tonteista sekä ennen kaavan hyväksymistä maankäyttösopimus.

Kaavaratkaisu tiivistää Palkkitien olevaa työpaikka-aluetta ja mahdollistaa sille ja Palkkikujan laajennososalle uutta yritys aluetta- ja toimintaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös Tuusulan kunnan yhdyskuntatekniikan varikon sijoittumisen tarkastelemisen Kuntoilijantien varteen. Päätöstä varikon sijoittumisesta ei ole tehty ja se tehdään tästä kaavaratkaisusta erillään. Jos yhdyskuntatekniikan varikkoa ei päätetä sijoitettavaksi ET-U-korttelin alueelle, palvelee korttelialue kaavaratkaisun mukaisesti urheilukeskuksen urheilutoimintaa palvelevien rakennusten ja laitosten alueena. Alueen sijoittuminen pohjavesialueelle on huomioitu kaavaratkaisussa vaateena toiminnan ympäristöhäiriöttömyydestä sekä asetetuilla määräyksillä huleveden hallinnasta ja pohjaveden suojelusta.

Toimitilarakennusten korttelialueille muodostuu rakennusoikeutta yhteensä noin 32 518 kerrosalaneliömetriä mikä mahdollistaa arviolta noin 130–325 työpaikkaa. Yhdyskuntateknistä huoltoa ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten ja laitosten alueelle muodostuu noin 5 617 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia ilman arvonlisäveroa arviolta yhteensä noin 750 000 euroa. Tuloina kaavaratkaisu tuottaa kunnalle arviolta yhteensä noin 1 960 000 euroa.

Kun otetaan huomioon arvioidut kustannukset ja tulot, kaavaratkaisu tuottaa kunnalle tuloa arviolta noin 1 210 000 euroa.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 17.10.-18.11.2024 välisenä aikana ja siitä saatiin viranomaisilta viisi (5) ja muilta osallisilta neljä (4) muistutusta. Viranomaisten muistutukset ehdotuksesta kohdistuivat pohja- ja hulevesiin, luontoon ja ympäristöön sekä rakentamisen laatuun ja luonteeseen. Muiden osallisten muistutukset ehdotuksesta kohdistuivat pohja- ja hulevesiin, luontoon ja ympäristöön sekä rakentamisen laatuun ja luonteeseen.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoitus päällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet
- ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä Palkkitie, asemakaava ja asemakaavan muutos, kaavanumero 3614, Hyrylä ja Sula asemakaavan.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Tarkastuslautakunta, § 4, 13.01.2025
Tarkastuslautakunta, § 8, 10.02.2025
Tarkastuslautakunta, § 14, 10.03.2025
Tarkastuslautakunta, § 18, 24.03.2025
Tarkastuslautakunta, § 22, 31.03.2025
Tarkastuslautakunta, § 26, 07.04.2025
Tarkastuslautakunta, § 30, 14.04.2025
Tarkastuslautakunta, § 35, 22.04.2025
Tarkastuslautakunta, § 40, 28.04.2025
Tarkastuslautakunta, § 46, 05.05.2025
Tarkastuslautakunta, § 51, 19.05.2025
Valtuusto, § 125, 16.06.2025
Kuntakehityslautakunta, § 76, 20.08.2025

§ 76

Arviointikertomus 2024, kuntakehityslautakunnan vastineen antaminen

TUUDno-2025-46

Tarkastuslautakunta, 13.01.2025, § 4

Tarkastuslautakunnan tulee kuntalain 121 §:n mukaan arvioida, ovatko valtuuston asettamat toiminnan ja talouden tavoitteet kunnassa ja kuntakonsernissa toteutuneet ja onko toiminta järjestetty tuloksellisella ja tarkoituksenmukaisella tavalla. Tarkastuslautakunta antaa valtuustolle kultakin vuodelta arviointikertomuksen, jossa esitetään arvioinnin tulokset.

Tarkastuslautakunta jäsenineen on vuoden 2024 arviointikertomusta vuoden 2024 aikana valmistellut osallistumalla kummilautakuntien kokouksiin, seuraamalla kunnan päätöksentekoa, kuulemalla kunnan viranhaltijoita sekä käymällä kuulemastaan ja havainnoistaan keskustelua lautakunnan kokouksissa.

Tarkastuslautakunta aloittaa vuoden 2024 arviointikertomuksen laadinnan vuoden 2025 alussa.

Esittelijä

Jussi Salonen, jussi.salonen@luottamus.tuusula.fi

Ehdotus

Esittelijä: Jussi Salonen

Tarkastuslautakunta päättää

- vuoden 2024 arviointikertomuksen laadintatyöstä, sen sisällöstä ja menetelmistä sekä
- tähän liittyvästä vuoden 2025 alkupuoliskon työohjelmastaan.

Päätös

Tarkastuslautakunta päätti

- vuoden 2024 arviointikertomuksen laadintatyöstä, sen sisällöstä ja menetelmistä sekä
 - tähän liittyvästä vuoden 2025 alkupuoliskon työohjelmastaan.
-

Tarkastuslautakunta, 10.02.2025, § 8

Tarkastuslautakunnan tulee kuntalain 121 §:n mukaan arvioida, ovatko valtuuston asettamat toiminnan ja talouden tavoitteet kunnassa ja kuntakonsernissa toteutuneet ja onko toiminta järjestetty tuloksellisella ja tarkoituksenmukaisella tavalla. Tarkastuslautakunta antaa valtuustolle kultakin vuodelta arviointikertomuksen, jossa esitetään arvioinnin tulokset.

Tarkastuslautakunta jäsenineen on vuoden 2024 arviointikertomusta vuoden 2024 aikana valmistellut osallistumalla kummilautakuntien kokouksiin, seuraamalla kunnan päätöksentekoa, kuulemalla kunnan viranhaltijoita sekä käymällä kuulemastaan ja havainnoistaan keskustelua lautakunnan kokouksissa.

Tarkastuslautakunta aloittaa vuoden 2024 arviointikertomuksen laadinnan vuoden 2025 alussa.

Esittelijä

Jussi Salonen, jussi.salonen@luottamus.tuusula.fi

Ehdotus

Esittelijä: Jussi Salonen

Tarkastuslautakunta päättää

- vuoden 2024 arviointikertomuksen laadintatyöstä, sen sisällöstä ja menetelmistä sekä
- tähän liittyvästä vuoden 2025 alkupuoliskon työohjelmastaan.

Päätös

Tarkastuslautakunta päätti

- vuoden 2024 arviointikertomuksen laadintatyöstä, sen sisällöstä ja menetelmistä sekä
 - tähän liittyvästä vuoden 2025 alkupuoliskon työohjelmastaan.
-

Tarkastuslautakunta, 10.03.2025, § 14

Valmistelijat / lisätiedot:

Jussi Salonen, jussi.salonen@luottamus.tuusula.fi

Tarkastuslautakunnan tulee kuntalain 121 §:n mukaan arvioida, ovatko valtuuston asettamat toiminnan ja talouden tavoitteet kunnassa ja kuntakonsernissa toteutuneet ja onko toiminta järjestetty tuloksellisella ja tarkoituksenmukaisella tavalla. Tarkastuslautakunta antaa valtuustolle kultakin vuodelta arviointikertomuksen, jossa esitetään arvioinnin tulokset.

Tarkastuslautakunta jäsenineen on vuoden 2024 arviointikertomusta vuoden 2024 aikana valmistellut osallistumalla kummilautakuntien kokouksiin, seuraamalla kunnan päätöksentekoa, kuulemalla kunnan viranhaltijoita sekä käymällä kuulemastaan ja havainnoistaan keskustelua lautakunnan kokouksissa.

Tarkastuslautakunta aloittaa vuoden 2024 arviointikertomuksen laadinnan vuoden 2025 alussa.

Esittelijä

Jussi Salonen, jussi.salonen@luottamus.tuusula.fi

Ehdotus

Esittelijä: Jussi Salonen

Tarkastuslautakunta päättää

- vuoden 2024 arviointikertomuksen laadintatyöstä, sen sisällöstä ja menetelmistä sekä
- tähän liittyvästä vuoden 2025 alkupuoliskon työohjelmastaan.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tarkastuslautakunta, 24.03.2025, § 18

Valmistelijat / lisätiedot:

Jussi Salonen, jussi.salonen@luottamus.tuusula.fi

Tarkastuslautakunnan tulee kuntalain 121 §:n mukaan arvioida, ovatko valtuuston asettamat toiminnan ja talouden tavoitteet kunnassa ja kuntakonsernissa toteutuneet ja onko toiminta järjestetty tuloksellisella ja tarkoituksenmukaisella tavalla. Tarkastuslautakunta antaa valtuustolle kultakin vuodelta arviointikertomuksen, jossa esitetään arvioinnin tulokset.

Tarkastuslautakunta jäsenineen on vuoden 2024 arviointikertomusta vuoden 2024 aikana valmistellut osallistumalla kummilautakuntien kokouksiin, seuraamalla kunnan päätöksentekoa, kuulemalla kunnan viranhaltijoita sekä käymällä kuulemastaan ja havainnoistaan keskustelua lautakunnan kokouksissa.

Tarkastuslautakunta aloittaa vuoden 2024 arviointikertomuksen laadinnan vuoden 2025 alussa.

Esittelijä

Jussi Salonen, jussi.salonen@luottamus.tuusula.fi

Ehdotus

Esittelijä: Jussi Salonen

Tarkastuslautakunta päättää

- vuoden 2024 arviointikertomuksen laadintatyöstä, sen sisällöstä ja menetelmistä sekä
- tähän liittyvästä vuoden 2025 alkupuoliskon työohjelmastaan.

Päätös

Päätettiin esityksen mukaisesti.

Tarkastuslautakunta, 31.03.2025, § 22

Valmistelijat / lisätiedot:

Jussi Salonen, jussi.salonen@luottamus.tuusula.fi

Tarkastuslautakunnan tulee kuntalain 121 §:n mukaan arvioida, ovatko valtuuston asettamat toiminnan ja talouden tavoitteet kunnassa ja kuntakonsernissa toteutuneet ja onko toiminta järjestetty tuloksellisella ja tarkoituksenmukaisella tavalla. Tarkastuslautakunta antaa valtuustolle kultakin vuodelta arviointikertomuksen, jossa esitetään arvioinnin tulokset.

Tarkastuslautakunta jäsenineen on vuoden 2024 arviointikertomusta vuoden 2024 aikana valmistellut osallistumalla kummilautakuntien kokouksiin, seuraamalla kunnan päätöksentekoa, kuulemalla kunnan viranhaltijoita sekä käymällä kuulemastaan ja havainnoistaan keskustelua lautakunnan kokouksissa.

Tarkastuslautakunta aloittaa vuoden 2024 arviointikertomuksen laadinnan vuoden 2025 alussa.

Ehdotus

Esittelijä: Jussi Salonen

Tarkastuslautakunta päättää

- vuoden 2024 arviointikertomuksen laadintatyöstä, sen sisällöstä ja menetelmistä sekä
- tähän liittyvästä vuoden 2025 alkupuoliskon työohjelmastaan.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tarkastuslautakunta, 07.04.2025, § 26

Valmistelijat / lisätiedot:

Jussi Salonen, jussi.salonen@luottamus.tuusula.fi

Tarkastuslautakunnan tulee kuntalain 121 §:n mukaan arvioida, ovatko valtuuston asettamat toiminnan ja talouden tavoitteet kunnassa ja kuntakonsernissa toteutuneet ja onko toiminta järjestetty tuloksellisella ja tarkoituksenmukaisella tavalla.

Tarkastuslautakunta antaa valtuustolle kultakin vuodelta arviointikertomuksen, jossa esitetään arvioinnin tulokset.

Tarkastuslautakunta jäsenineen on vuoden 2024 arviointikertomusta vuoden 2024 aikana valmistellut osallistumalla kummilautakuntien kokouksiin, seuraamalla kunnan päätöksentekoa, kuulemalla kunnan viranhaltijoita sekä käymällä kuulemastaan ja havainnoistaan keskustelua lautakunnan kokouksissa.

Tarkastuslautakunta aloittaa vuoden 2024 arviointikertomuksen laadinnan vuoden 2025 alussa.

Ehdotus

Esittelijä: Jussi Salonen

Tarkastuslautakunta päättää

- vuoden 2024 arviointikertomuksen laadintatyöstä, sen sisällöstä ja menetelmistä sekä
- tähän liittyvästä vuoden 2025 alkupuoliskon työohjelmastaan.

Päätös

Tarkastuslautakunta päätti

- vuoden 2024 arviointikertomuksen laadintatyöstä, sen sisällöstä ja menetelmistä sekä
- tähän liittyvästä vuoden 2025 alkupuoliskon työohjelmastaan.

Tarkastuslautakunta, 14.04.2025, § 30

Tarkastuslautakunnan tulee kuntalain 121 §:n mukaan arvioida, ovatko valtuuston asettamat toiminnan ja talouden tavoitteet kunnassa ja kuntakonsernissa toteutuneet ja onko toiminta järjestetty tuloksellisella ja tarkoituksenmukaisella tavalla.

Tarkastuslautakunta antaa valtuustolle kultakin vuodelta arviointikertomuksen, jossa esitetään arvioinnin tulokset.

Tarkastuslautakunta jäsenineen on vuoden 2024 arviointikertomusta vuoden 2024 aikana valmistellut osallistumalla kummilautakuntien kokouksiin, seuraamalla kunnan päätöksentekoa, kuulemalla kunnan viranhaltijoita sekä käymällä kuulemastaan ja havainnoistaan keskustelua lautakunnan kokouksissa.

Tarkastuslautakunta aloittaa vuoden 2024 arviointikertomuksen laadinnan vuoden 2025 alussa.

Ehdotus

Esittelijä: Jussi Salonen

Tarkastuslautakunta päättää

- vuoden 2024 arviointikertomuksen laadintatyöstä, sen sisällöstä ja menetelmistä sekä
- tähän liittyvästä vuoden 2025 alkupuoliskon työohjelmastaan.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tarkastuslautakunta, 22.04.2025, § 35

Tarkastuslautakunnan tulee kuntalain 121 §:n mukaan arvioida, ovatko valtuuston asettamat toiminnan ja talouden tavoitteet kunnassa ja kuntakonsernissa toteutuneet ja onko toiminta järjestetty tuloksellisella ja tarkoituksenmukaisella tavalla. Tarkastuslautakunta antaa valtuustolle kultakin vuodelta arviointikertomuksen, jossa esitetään arvioinnin tulokset.

Tarkastuslautakunta jäsenineen on vuoden 2024 arviointikertomusta vuoden 2024 aikana valmistellut osallistumalla kummilautakuntien kokouksiin, seuraamalla kunnan päätöksentekoa, kuulemalla kunnan viranhaltijoita sekä käymällä kuulemastaan ja havainnoistaan keskustelua lautakunnan kokouksissa.

Tarkastuslautakunta aloittaa vuoden 2024 arviointikertomuksen laadinnan vuoden 2025 alussa.

Ehdotus

Esittelijä: Jussi Salonen

Tarkastuslautakunta päättää

- vuoden 2024 arviointikertomuksen laadintatyöstä, sen sisällöstä ja menetelmistä sekä
- tähän liittyvästä vuoden 2025 alkupuoliskon työohjelmastaan.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tarkastuslautakunta, 28.04.2025, § 40

Tarkastuslautakunnan tulee kuntalain 121 §:n mukaan arvioida, ovatko valtuuston asettamat toiminnan ja talouden tavoitteet kunnassa ja kuntakonsernissa toteutuneet ja onko toiminta järjestetty tuloksellisella ja tarkoituksenmukaisella tavalla. Tarkastuslautakunta antaa valtuustolle kultakin vuodelta arviointikertomuksen, jossa esitetään arvioinnin tulokset.

Tarkastuslautakunta jäsenineen on vuoden 2024 arviointikertomusta vuoden 2024 aikana valmistellut osallistumalla kummilautakuntien kokouksiin, seuraamalla kunnan

päätöksentekoa, kuulemalla kunnan viranhaltijoita sekä käymällä kuulemastaan ja havainnoistaan keskustelua lautakunnan kokouksissa.

Tarkastuslautakunta aloittaa vuoden 2024 arviointikertomuksen laadinnan vuoden 2025 alussa.

Ehdotus

Esittelijä: Jussi Salonen

Tarkastuslautakunta päättää

- vuoden 2024 arviointikertomuksen laadintatyöstä, sen sisällöstä ja menetelmistä sekä
- tähän liittyvästä vuoden 2025 alkupuoliskon työohjelmastaan.

Lisäksi tarkastuslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Päätettiin esityksen mukaisesti.

Lisäksi päätettiin tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirja tämän asian osalta heti kokouksessa.

Tarkastuslautakunta, 05.05.2025, § 46

Tarkastuslautakunnan tulee kuntalain 121 §:n mukaan arvioida, ovatko valtuuston asettamat toiminnan ja talouden tavoitteet kunnassa ja kuntakonsernissa toteutuneet ja onko toiminta järjestetty tuloksellisella ja tarkoituksenmukaisella tavalla. Tarkastuslautakunta antaa valtuustolle kultakin vuodelta arviointikertomuksen, jossa esitetään arvioinnin tulokset.

Tarkastuslautakunta jäsenineen on vuoden 2024 arviointikertomusta vuoden 2024 aikana valmistellut osallistumalla kummilautakuntien kokouksiin, seuraamalla kunnan päätöksentekoa, kuulemalla kunnan viranhaltijoita sekä käymällä kuulemastaan ja havainnoistaan keskustelua lautakunnan kokouksissa.

Tarkastuslautakunta aloittaa vuoden 2024 arviointikertomuksen laadinnan vuoden 2025 alussa.

Ehdotus

Esittelijä: Jussi Salonen

Tarkastuslautakunta päättää

- vuoden 2024 arviointikertomuksen laadintatyöstä, sen sisällöstä ja menetelmistä sekä
- tähän liittyvästä vuoden 2025 alkupuoliskon työohjelmastaan.

Päätös

Päätettiin esityksen mukaisesti.

Tarkastuslautakunta, 19.05.2025, § 51

Liitteet

1 Tuusulan_kunnan_arviointikertomus_2024_20250602 allekirjoitettu, tarkla 19.5.2025.

Tarkastuslautakunnan tulee kuntalain 121 §:n mukaan arvioida, ovatko valtuuston asettamat toiminnan ja talouden tavoitteet kunnassa ja kuntakonsernissa toteutuneet ja onko toiminta järjestetty tuloksellisella ja tarkoituksenmukaisella tavalla.

Tarkastuslautakunta antaa valtuustolle kultakin vuodelta arviointikertomuksen, jossa esitetään arvioinnin tulokset.

Tarkastuslautakunta jäsenineen on vuoden 2024 arviointikertomusta vuoden 2024 aikana valmistellut osallistumalla kummilautakuntien kokouksiin, seuraamalla kunnan päätöksentekoa, kuulemalla kunnan viranhaltijoita sekä käymällä kuulemastaan ja havainnoistaan keskustelua lautakunnan kokouksissa.

Ehdotus

Esittelijä: Jussi Salonen

Tarkastuslautakunta päättää

- hyväksyä vuoden 2024 arviointikertomuksen
- jättää arviointikertomuksen vuodelta 2024 valtuuston käsiteltäväksi
- ehdottaa, että valtuusto pyytää arviointikertomuksessa esitetyistä havainnoista ja suosituksista toimialojen ja hallituksen selvitykset
- että selvitykset tulee toimittaa niin, että ne voidaan käsitellä lokakuun loppuun mennessä pidettävässä valtuuston kokouksessa
- että selvitykset on toimitettava tarkastuslautakunnalle.

Kokouskäsitely

Jäsen Nina Salmela poistui klo 18.15 ja saapui takaisin 18.19.

Päätös

Päätettiin esityksen mukaisena. Hyväksyttiin myös, että mahdolliset kirjoitusvirheet ja tekniset voidaan korjata taiton yhdessä.

Esteellisyys

Todettiin esteellisyydet:

Jari Räsänen Hyvinvoinnin - ja terveydenedistämisen varapuheenjohtaja, sekä Nina Salmela Kiinteistö Oy Riihikallion Lähipalvelukeskus hallituksen jäsen ja Veijo Viiru hallituksen varajäsen ilmoittivat olevansa hallintolain 28.1 pykälän kohdan 5 mukaisesti esteellinen (yhteisöjäävi) ja eivät täten ole osallistuneet esteellisyyksiinsä liittyvien kohteiden arviointiin.

Valtuusto, 16.06.2025, § 125

Liitteet

1 Tuusulan kunnan arviointikertomus 2024, tarkla 19.5.2025, valt 16.6.2025

Ehdotus

Valtuusto päättää

- pyytää arviointikertomuksessa esitetyistä havainnoista ja suosituksista toimialojen ja hallituksen selvitykset
- että selvitykset tulee toimittaa niin, että ne voidaan käsitellä lokakuun loppuun mennessä pidettävässä valtuuston kokouksessa
- että selvitykset on toimitettava tarkastuslautakunnalle

Päätös

Valtuusto päätti hyväksyä ehdotuksen yksimielisesti.

Kuntakehityslautakunta, 20.08.2025, § 76

Valmistelijat / lisätiedot:

Petri Juhola, vt. kuntakehitysjohtaja, petri.juhola@tuusula.fi

Liitteet

1 Arviointikertomus 2024, kuntakehityslautakunnan selvitys, KKL 20.8.2025

Tuusulan kunnanvaltuusto on 16.6.2025 § 125 päättänyt pyytää tarkastuslautakunnan laatimassa vuoden 2024 arviointikertomuksessa esitetyistä havainnoista ja suosituksista toimialueiden ja hallituksen selvitykset. Selvitykset tulee valtuuston päätöksen mukaan toimittaa niin, että ne voidaan käsitellä lokakuun loppuun mennessä pidettävässä valtuuston kokouksessa. Lisäksi selvitykset on toimitettava myös tarkastuslautakunnalle.

Ehdotus

Esittelijä: Petri Juhola, vt. kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta päättää

- antaa tarkastuslautakunnalle, kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle liitteen mukaisen selvityksen tarkastuslautakunnan antamaan vuoden 2024 arviointikertomukseen.

§ 77

Toimielimen alaisten viranhaltijoiden päätösten valvonta

Toimielimen alaisten viranhaltijoiden päätösten valvonta

Kuntalain 92 §:n mukaan kunnanhallitus, kunnanhallituksen puheenjohtaja, kunnanjohtaja ja hallintosäännössä määrätty kunnan viranhaltija voivat ottaa kunnanhallituksen käsiteltäväksi asian, joka on tämän lain nojalla siirretty kunnanhallituksen alaisen viranomaisen tai kunnanhallituksen jaoston toimivaltaan ja jossa asianomainen viranomainen on tehnyt päätöksen.

Hallintosäännön 34 §:n mukaan Asia voidaan kuntalain 92 §:n mukaisesti ottaa lautakunnan käsiteltäväksi, jollei ole ilmoitettu asian ottamisesta kunnanhallituksen käsiteltäväksi. Asian ottamisesta lautakunnan käsiteltäväksi voi päättää lautakunnan ja sen puheenjohtajan lisäksi lautakunnan esittelijä.

Kuntalain 92 §:n 4 momentin mukaan asia on otettava ylemmän toimielimen käsiteltäväksi sen ajan kuluessa, jossa 134 §:ssä tarkoitettu oikaisuvaatimus päätöksestä on tehtävä. Ylemmän toimielimen käsiteltäväksi ei kuitenkaan saa ottaa:

- 1) lain tai asetuksen mukaisia lupa-, ilmoitus-, valvonta- tai toimitusmenettelyä koskevia asioita;
- 2) yksilöön kohdistuvia opetustoimen, terveydenhuollon tai sosiaalitoimen asioita;
- 3) kuntalain 51 §:ssä tarkoitetulle kuntien yhteiselle toimielimelle siirrettyjä asioita, jos asianomaiset kunnat niin sopivat.

Hallintosäännön 36 §:n mukaan lautakunnan tai johtokunnan alaisen viranomaisen on ilmoitettava lautakunnalle tai johtokunnalle tekemistään ottokelpoisista päätöksistä lukuun ottamatta sellaisia asioita tai asiaryhmiä, joista lautakunta tai johtokunta on ilmoittanut, ettei se käytä otto-oikeuttaan.

Kuntakehityslautakunta on kokouksessaan 29.11.2017 §160 päättänyt keventää kuntakehityslautakunnan otto-oikeutta. Kuntakehityslautakunta on päättänyt, että sille ei tarvitse toimittaa tiedoksi seuraavia päätöksiä:

1. hallintosäännön talousasiat-aulukossa viranhaltijoille delegoidun päätösvallan nojalla lukuunottamatta seuraavia päätöksiä:

- yli 60 000 euron tavara- tai palveluhankinta
- osakkeiden ja osuuksien hankkiminen

2. hallintosäännön henkilöstöasiat-aulukossa viranhaltijoille delegoidun päätösvallan nojalla lukuunottamatta seuraavia päätöksiä:

- nimikkeen muuttaminen
- paikallisesti ratkaistavien järjestelyvarojen käyttö
- sivutoimiluvan myöntäminen
- kun päätös koskee tulosaluepäällikköä:
 - virantoimitusvelvollisuuden muuttaminen
 - henkilöstövalinta
 - viran siirtäminen organisaatiossa tai viranhaltijan siirtäminen toiseen virkaan
 - virantoimituksesta pidättäminen
 - palvelussuhteen irtisanominen tai purkaminen

- harkinnanvarainen virka/työvapaa
- kun päätös koskee toimialajohtajaa tai tulosaluepäällikköä:
 - poikkeavat työajat ja niihin liittyvät työjärjestelyt
 - työvuorojärjestelmä ja luettelot, määrääminen lisä-, yli-, ilta-, yö-, lauantai- tai sunnuntaityöhön ja sen korvaaminen
 - avoimen viran hoitajan määrääminen
 - varoituksen antaminen viranhaltijalle.

Kuntakehitysjohtaja

hankintapäätös:

§ 44 Focus-alueen kunnallistekniikan yleissuunnitelma, lisätyö, 16.06.2025

henkilöstöpäätös:

§ 46 Kaavasunnittelijan määräaikaaiseen tehtävään valinta, Anna-Maria Rajala, 01.07.2025

muu päätös:

§ 43 Kiinteistön vuokrasopimuksen päättäminen ja sopimussakon perimättä jättäminen, Pellavamäki, Etelä-Tuusula, 16.06.2025

§ 45 YIT Oyj, kiinteistöjen 858-1-8068-9 ja 858-1-8068-10 suunnitteluvarauksen jatkaminen, Suutarintie, Etelä-Tuusula, 01.07.2025

§ 48 Pajala Etelä-Suomi Oy, kiinteistön 858-15-5716-1 suunnitteluvarauksen jatkaminen, Puustellinmetsä, Etelä-Tuusula, 02.07.2025

Maankäyttöpäällikkö

§ 63 Aattola, kiinteistön myynti, Etelä-Tuusula, 10.06.2025

§ 64 Krapihovi Oy, maa-alueen vuokraaminen kiinteistöstä 858-405-2-43, 10.06.2025

§ 65 Kiinteistön vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 17.06.2025

§ 66 Kiinteistön vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 17.06.2025

§ 67 Kiinteistön myynti, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 24.06.2025

§ 68 Kiinteistön vuokraaminen, Pellavamäki, Etelä-Tuusula, 24.06.2025

§ 69 Kiinteistön myynti, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 25.06.2025

§ 70 Kiinteistön myynti, Mikkola, Etelä-Tuusula, 27.06.2025

§ 71 Kiinteistön vuokraaminen, Mikkola, Etelä-Tuusula, 27.06.2025

§ 72 Kiinteistön vuokraaminen, Mikkola, Etelä-Tuusula, 27.06.2025

§ 73 Kiinteistön vuokraaminen, Mikkola, Etelä-Tuusula, 27.06.2025

§ 74 Kiinteistön vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 27.06.2025

§ 75 Kiinteistön myynti, Peltokaari, Pohjois-Tuusula, 27.06.2025

§ 76 T2H Pientalot Oy, maa-alueen käyttöoikeussopimus kiinteistön 858-1-8121-1 alueella, 03.07.2025

§ 78 Tonttien 858-11-2224-11 -15, rasitesopimus hulevesien johtamisesta, 09.07.2025

§ 82 Kiinteistön vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 25.07.2025

§ 83 Kiinteistön vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 29.07.2025

§ 84 Kiinteistön myynti, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 31.07.2025

§ 85 Vuokratun kiinteistön myynti, Peltokaari, Pohjois-Tuusula, 31.07.2025

§ 86 Vuokratun kiinteistön myynti, Lahelanpelto, Etelä-Tuusula, 31.07.2025

§ 87 Vuokratun kiinteistön myynti, Lahelanpelto, Etelä-Tuusula, 31.07.2025

§ 88 Kiinteistön vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 05.08.2025

§ 89 Kiinteistön vuokraaminen, Häriskivi, Etelä-Tuusula, 07.08.2025

Ehdotus

Esittelijä: Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

-
- merkitä viranhaltijapäätökset tiedokseen
 - että se ei ota käsiteltäväkseen ottokelpoisia viranhaltijoiden päätöksiä.

§ 78

Ilmoitusasiat

TUUDno-2024-2483

- Länsi-Kolsa, OAS päivitys
- Seuraava lautakuntien TEAMS-yhteisinfo on ke 17.9.2025 klo 17 alkaen, jonka jälkeen ylimääräinen kuntakehityslautakunnan kokous klo 18 (Vallunlenkki, asemakaavamuutoksen hyväksyminen).
- Kuntakehityslautakunnan kokous ke 24.9.2025 klo 17 alkaen Rykmentinpuistossa, kokoustila Everstiluutnantti, Rykmentintie 48.

Ehdotus

Esittelijä: Petri Juhola, vt. kuntakehitysjohdaja

Kuntakehityslautakunta päättää merkitä ilmoitusasiat tiedoksi.

§ 79

Muut asiat

Mahdolliset muut asiat.