

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Aika 10.10.2018, klo 17:00 - 20:45

Paikka Valtuustosali

Käsitellyt asiat

- § 103 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 104 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 105 Kuntakehityslautakunnan kokoukset vuonna 2019**
- § 106 Isokarhunkierto, asemakaavaehdotus nro 3587**
- § 107 Hyrylän liikekeskuksen sijainti**
- § 108 Toimenpiderajoituksen asettaminen yleiskaava 2040:n valmistelun ajaksi**
- § 109 Högberginhaara 10, asemakaavan laatimishakemus / asemakaavan muutoshakemus**
- § 110 Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus**
- § 111 Ilmoitusasiat**
- § 112 Muut asiat**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Mika Mäki-Kuhna, puheenjohtaja
Liisa Sorri, 1. varapuheenjohtaja
Jari Anttalainen
Jouko Riola
Klaus Koivunen
Margita Winqvist
Päivö Kuusisto, saapui 17:53
Tiia Kaukolampi
Ulla Palomäki
Vesa Lundberg, varajäsen
Antti Vaittinen, varajäsen
Pasi Huuhtanen, varajäsen, poistui 18:30
Pirjo Maula, varajäsen

Muut saapuvilla olleet

Benita Salminen, kaavoitussihteeri, sihteeri
Arto Lindberg, pormestari
Jussi Salonen, kunnanhallituksen vpj, saapui 17:16
Jesse Ojalehto, nuorisovaltuuston edustaja
Aatos Kärki, nuorisovaltuuston edustaja
Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö
Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö
Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö
Marko Härkönen, kuntakehitysjohtaja, poistui 19:57
Annina Nuutinen, tarkastusltk edustaja
Harri Lipasti, kansliapäällikkö § 103-107, poistui 19:36
Henna Lindström, yleiskaavasunnittelija

Poissa

Jari Raita
Johanna Sipiläinen
Jorma Soini
Kirsi Viitanen

Allekirjoitukset

Mika Mäki-Kuhna
Puheenjohtaja

Benita Salminen
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

11.10.2018

11.10.2018

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Klaus Koivunen

Margita Winqvist

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Julkaistu nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 12.10.2018

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 103

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

Ehdotus

Esittelijä: Marko Härkönen, kuntakehitysjohtaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 104

Pöytäkirjan tarkastus

Kahden pöytäkirjan tarkastajan valinta.

Ehdotus

Esittelijä: Marko Härkönen, kuntakehitysjohdaja

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet

- Klaus Koivunen ja Johanna Sipiläinen

Päätös

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin

- Klaus Koivunen ja Margita Winqvist

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 105

Kuntakehityslautakunnan kokoukset vuonna 2019

TUUDno-2018-1306

Valmistelija / lisätiedot:

Benita Salminen
kaavoitussihteeri

Hallintosäännön 107 §:n mukaan toimitella päätää kokoustensa ajan ja paikan. Kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi ja enemmistö toimitelimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen kokouksen pitämistä ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Tällöin puheenjohtaja määrää kokousajan.

Puheenjohtaja voi perustellusta syystä peruuttaa kokouksen.

Ehdotus

Esittelijä: Marko Härkönen, kuntakehitysjohdaja

Kuntakehityslautakunta päätää

- kokoontua vuoden 2019 aikana seuraavasti:
 - ke 23.01.2019 (kaavoituksen työohjelma)
 - ke 13.02.2019 (toimintakertomus)
 - ke 06.03.2019
 - ke 27.03.2019
 - ke 10.04.2019
 - ke 08.05.2019
 - ke 22.05.2019 (OVK I)
 - ke 12.06.2019
 - ke 21.08.2019 (arviointikertomus, KKL kommentit)
 - ke 11.09.2019 (OVK II, TAE 2020, kaavoitussuunnitelma)
 - ke 02.10.2019
 - ke 23.10.2019
 - ke 13.11.2019
 - ke 11.12.2019 (käyttösuunnitelmat)
- kokoukset pidetään kunnantalolla klo 17.00 alkaen
- että kutsu, joka sisältää kokouksessa käsiteltävien asioiden esityslistan lähetetään sähköisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 106

Isokarhunkierto, asemakaavaehdotus nro 3587

TUUDno-2018-1319

Valmistelija / lisätiedot:
Pia Sjöroos
kaavoituspäällikkö

Perustelut

Isokarhunkierron kaavamuutos on ilmoitettu vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa, joka on jaettu jokaiseen talouteen Tuusulassa. Kaavoitus on tullut vireille 21.3.2018. Asemakaavaprosessissa on käytetty hyväksi MRL 63 §:n 2. momenttia, jonka mukaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei tarvitse laatia vaikutuksiltaan vähäisissä asemakaavan muutoksissa. Kaavatyö on vähäinen ja vain kaavamerkintöjä koskeva tekninen muutos.

Asemakaavan muutos sijoittuu Rykmentinpuistoon, Puustellinmetsän asemakaava-alueelle ja vuoden 2020 asuntomessualueelle. Puustellinmetsän asemakaavan tavoitteena oli mahdollistaa monipuolinen asuntotarjonta ja joustavat lähipalvelut. Voimassa olevassa kaavassa osa korttelista on asuinrakennusten korttelialuetta A-2, rakennusoikeus 1 600 k-m² ja osa yleisten rakennusten korttelialuetta Y, rakennusoikeus 1 200 k-m². Kaavamuutoksella koko kortteli muutetaan palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueeksi (PA-1). Korttelin kokonaisrakennusoikeus säilyy samana, 2 800 k-m², josta asuinrakentamiseen saa käyttää enintään 50 %. Nykyisessä suunnitelmassa palvelurakentamisen määrä kasvaa maksimissaan 200 k-m² voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Korttelin suurin sallittu kerrosluku säilyy samana, III.

Kuntakehitysjohtaja on tehnyt 3.1.2018 suunnittelualuetta koskevan tontinvaruspäätöksen Hoivatilat Oyj:lle, joka toteuttaa kohteen vuoden 2020 asuntomessuille. Kunta omistaa suunnittelualueen ja siitä saatavat maanmyyntitulot riippuvat valitusta toteutusmuodosta. Kaavaratkaisu on tehty kunnan aloitteesta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu Hoivatilat Oyj – UKI Arkkitehdit Oy:n kanssa.

Ehdotus

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Isokarhunkierron asemakaavaehdotuksen
- asettaa asemakaavan muutosehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta, § 16,31.01.2018

Kunnanhallitus, § 64,26.02.2018

Valtuusto, § 25,19.03.2018

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, § 16,10.09.2018

Kuntakehityslautakunta, § 107, 10.10.2018

§ 107

Hyrylän liikekeskuksen sijainti

TUUDno-2018-165

Kuntakehityslautakunta, 31.01.2018, § 16

Valmistelijat / lisätiedot:

Asko Honkanen

asko.honkanen@tuusula.fi

kuntasuunnittelupäällikkö

Kaupan palveluverkkoselvitys

Kuntasuunnittelu-tulosalue on Ramboll Finalnd Oy:n kanssa laatinut Tuusulan maankäytön suunnittelun tueksi päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoiskaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittumista, mitoitusta ja ajoittumista koskevan selvityksen. Palveluverkkoselvitys kattaa koko kunnan alueen ja kaikki kaupan alat, mutta tarkastelun pääpaino on alueellisesti Hyrylässä ja toiminnallisesti päivittäistavarakaupassa. Selvitys laadittiin pääasiassa yleiskaava 2040:n valmistelua varten, mutta myös Hyrylän taajaman etelälaidalla vireillä olevien päivittäistavarakauppojen hankkeisiin liittyvän rakennuskielloista poikkeamisluvan myöntämisen harkinnan tueksi.

Työtä ohjasi ohjausryhmä, johon kuuluivat Pia Sjöroos, Asko Honkanen, Henna Lindström ja Petteri Puputti Tuusulan kunnasta. Työhön sisältyi Tuusulan kuntakehityslautakunnan työpajaosuus, jossa kerättiin kuntakehityslautakunnan jäsenten näkemyksiä osaksi työtä. Työstä vastasivat Kimmo Koski (projektipäällikkö), Eero Salminen ja Jaana von Denffer Ramboll Finland Oy:stä.

Palveluverkkoselvitys on liitteenä.

Johtopäätelmiä kehittämispoluista

Kts. selvityksen s. 42, johtopäätökset.

Selvityksessä on tutkittu kahta eri skenaariota, joissa päivittäistavarakaupan verkon kehittäminen on ollut keskustavetoista tai keskustan ulkopuolista. Todellisen tavoitteen voi kunta valita toisinkin, yhdistellen näitä kahta skenaariota.

Hyrylän taajaaman osalta keskustan vetovoiman parantamisen ja siten kaupallisen palvelutarjonnan ohjaaminen keskustaan tulisi olla ensisijainen tavoite. Keskustaan sijoittuvan päivittäistavarakaupan myötä voi syntyä toivottua erikoistavarakauppaa enemmän kuin muissa skenaarioissa. Tämän ohella on kuitenkin syytä harkita lähipalveluita tarjoavien päivittäistavarakauppojen sijoittamista muualle taajamaan. Liikekeskuksen päivittäistavarakaupan kokoluokan on arvioitu olevan 4000 kem², jolloin keskustaa painottavan skenaarion minimivaihtoehdossa jää seuraavan

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

kymmenen vuoden ajalle osa olevasta ja kertyvästä ostovoimasta jaettavaksi pienempiin päivittäistavara- eli lähikauppoihin.

Selvityksen s. 17 kuva 9:n perusteella voidaan todeta, että Lahelan alueella on nyt - ja Lahelanpelto II:n rakentuessa vielä enemmän - tarvetta lähikaupalle. Lahelanpelto II - asemakaavassa oleva lähikaupan tontti kannattaa toteuttaa tästä johtuen ensi vaiheessa riippumatta keskustaan tavoiteltavan liikekeskuksen rakentamistarpeesta. Lisäksi Puustellinmetsän asemakaavassa on tontti, josta on oltu kiinnostuneita ja on todennäköistä, että mikäli tontti myydään, toteutuu siihen päivittäistavarakaupan tiloja ja polttoaineenjakeleua. Tämä lisäisi Puustellinmetsän vetovoimaa ja polttoaineenjakeleun myötä parantaisi Hyrylän taajaman palvelutasoa siltä osin. Jokelan ja Kellokosken osalta on perusteltua jatkaa aiemmin aiotulla linjalla sijoittaa suurimmat päivittäistavarakaupat keskustoihin. Kysynnän myötä pienten alle 1000 kem²:n myymälöiden sijoittaminen keskustasta etäälle sijoituville asuinalueille on perusteltua.

FOCUS- ja Tuomalan alueiden aiempien osayleiskaavapäätösten ratkaisua ei ole tarvetta avata uudelleen harkittavaksi.

Liitteenä on kartta, jossa on esitetty valmisteltu Hyrylän päivittäistavarakaupan tavoiteverkko. Tavoiteverkon osalta ei ole syytä tehdä päätöksiä selvityksen mukaisen koko mitoituskauden 2040:n ajalle, vaan päättää seuraavista kaupallisen verkon kehitysaskelista.

Asemakaavojen muutostarve

Lainvoimaisissa asemakaavoissa on runsaasti kortteleita, joihin mm. päivittäistavarakaupan sijoittaminen on mahdollista, vaikka sitä ei olisi toteutetukaan. Mikäli todetaan, että kunnan tavoitteena on ohjata aiempaa enemmän liikerakentamisen sijoittumista taajamissa, jouduttaneen muuttamaan asemakaavoja.

Ehdotus

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle päätettäväksi, että

1. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaan monipuolinen liikekeskus ja selvittää voiko tämän yhteyteen toteuttaa kunnan käyttöön mm. toimistotiloja sekä asumista.
2. Tämän ohella Lahelanpelto II:n ja Puustellinmetsän asemakaavojen alueille tavoitellaan pieniä, lainvoimaisten asemakaavojen mukaisia päivittäistavarakauppoja.
3. Muiden Hyrylän taajaman keskusta-alueen ulkopuolisten lähikauppojen osalta tavoitteena on edetä em. jälkeen toisessa vaiheessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Asko Honkanen
asko.honkanen@tuusula.fi
kuntasuunnittelupäällikkö

.

Ehdotus

Esittelijä: Harri Lipasti, vt. hallintojohtaja

Kunnanhallitus päättää ehdottaa, että

VALTUUSTO päättää, että

1. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskusta monipuolinen liikekeskus ja selvittää voiko tämän yhteyteen toteuttaa kunnan käyttöön mm. toimistotiloja sekä asumista.
2. Tämän ohella Lahelanpelto II:n ja Puustellinmetsän asemakaavojen alueille tavoitellaan pieniä, lainvoimaisten asemakaavojen mukaisia päivittäistavarakauppoja.
3. Muiden Hyrylän taajaman keskusta-alueen ulkopuolisten lähikauppojen osalta tavoitteena on edetä em. jälkeen toisessa vaiheessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Asko Honkanen ja Marko Härkönen olivat asiantuntijoina kokouksessa.

Valtuusto, 19.03.2018, § 25

Valmistelijat / lisätiedot:
Asko Honkanen
asko.honkanen@tuusula.fi
kuntasuunnittelupäällikkö

Ehdotus

Valtuusto päättää, että

1. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskusta monipuolinen liikekeskus ja selvittää voiko tämän yhteyteen toteuttaa kunnan käyttöön mm. toimistotiloja sekä asumista.
2. Tämän ohella Lahelanpelto II:n ja Puustellinmetsän asemakaavojen alueille tavoitellaan pieniä, lainvoimaisten asemakaavojen mukaisia päivittäistavarakauppoja.
3. Muiden Hyrylän taajaman keskusta-alueen ulkopuolisten lähikauppojen osalta tavoitteena on edetä em. jälkeen toisessa vaiheessa.

Jussi Salonen esitti valtuustoryhmien neuvottelutuloksena, että kohta 3. muutetaan seuraavaksi: "Muiden Hyrylän taajaman keskusta-alueen ulkopuolisten lähikauppojen osalta tavoitteena on edetä toisessa vaiheessa, kun kohdan 1 Hyrylän keskustan monipuolisesta liikekeskuksesta on toteutus päätös."

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Päätös

Valtuusto päätti, että

1. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskusta monipuolinen liikekeskus ja selvittää voiko tämän yhteyteen toteuttaa kunnan käyttöön mm. toimistotiloja sekä asumista.
2. Tämän ohella Lahelanpelto II:n ja Puustellinmetsän asemakaavojen alueille tavoitellaan pieniä, lainvoimaisten asemakaavojen mukaisia päivittäistavarakauppoja.
3. Muiden Hyrylän taajaman keskusta-alueen ulkopuolisten lähikauppojen osalta tavoitteena on edetä toisessa vaiheessa, kun kohdan 1 Hyrylän keskustan monipuolisesta liikekeskuksesta on toteutuspäätös.

Kokous keskeytettiin tauon ajaksi klo 20.05 - 20.20.

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, 10.09.2018, § 16

Valmistelijat / lisätiedot:

Asko Honkanen
asko.honkanen@tuusula.fi
kuntasuunnittelupäällikkö

Liikekeskuksen sijaintivaihtoehtojen vertailua on koostettu päätöksentekoa varten. Arvioinnin osalta tulee ottaa huomioon, että paljolti hankkeen onnistuminen riippuu tahtotilasta ja kyvystä tehdä kompromisseja. Arvioinnin myötä on pyritty esittämään eri sijaintien hyviä ja huonoja puolia, mutta myös rajoitteita.

Sijaintivaihtoehdot on poimittu keskusta-alueelta käydyn kunnanhallituksessa ja kuntakehityslautakunnassa käydyn keskustelun pohjalta. Viisi sijaintivaihtoehtoa on valittu niillä kriteereillä, että ne ovat riittävän suuria, rakentamattomia, purettavissa tai kehitettävissä olevia sekä sijaitsevat keskusta-alueella. Esitetytkohderajaukset ovat muokattavissa - rajaukset on tehty olettaen, että mahdollinen liikekeskushanke kaavallisesti tutkittaisiin vähintään esityksen mukaisesti eli samassa yhteydessä tutkittaisiin myös alueen muuta kehittämistä.

Hanke

Hankkeen koko on keskusliikkeiden kanssa käydyn keskustelun, tilakeskuksen ja liikennesuunnittelun asiantuntijoiden kanssa käydyn keskustelun pohjalta muodostunut. Hanke on arvioitu tässä vaiheessa olevan enimmillään:

- 4000-8000 kem2 päivittäistavarakauppaa
- 4000 kem2 erikoistavarakauppaa tai palveluita
- Noin 4000-5500 kem2 toimistorakentamista ml. kokoontumistiloja (eli ”kunnantalo”). Toimistotilat pyritään sijoittamaan katutasoa ylempiin kerroksiin.
- Pysäköinti, 350-450 autopaikkaa
- Minkä lisäksi tavoitellaan asuinrakentamista.

Valitettavasti vasta arvioinnin viime vaiheessa yksi keskusliike ilmoitti, että päivittäistavarakaupan enimmäisosuuden tulisi olla 2000 kem2 suurempi kuin

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

aiemmin oli arvioitu. Tältä osin liikennemääräarviossa on myöhemmin tarvetta tehdä vielä tarkistuksia. Hankkeen tässä vaiheessa on vielä niin moni muuttuja auki, ettei se sijaintipäätöksen osalta ole välttämätöntä.

Arviointi

Arvioinnissa on käyty läpi eri osatekijöitä, pääasiassa pohtien vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, yhdyskuntatalouteen, kaupunkikuvaan ja elinympäristöön. Arvioinnissa ei ole ollut aikataulusyistä johtuen mahdollista tehdä kustakin sijaintivaihtoehdosta omaa "keskustan yleissuunnitelmaa", vaan on hyödynnetty olevaa aineistoa. On hyödynnetty kuhunkin kohteeseen aiemmin laadittuja suunnitelmia vaikka ne eivät hankkeeltaan ole olleet yhteneväisiä nyt kehitettävän kanssa. Tehtyjen aiempien luonnosten avulla kunkin kohteen osalta on kuitenkin voitu esittää huomioita toivottavasti riittävän havainnollisesti.

Toinen merkittävä tekijä on sen sijaan vielä auki. Vielä valtuustoasioiden valmistelutoimikunnalle asiaa valmisteltaessa ei ole laadittu liikepaikka-arviointia, jonka myötä sijaintivaihtoehtojen toimivuus liiketaloudellisesti olisi arvioitu. Liikenneverkon toimivuustarkastelun osalta niin ikään käytävissä on vasta tarkastelun 1. luonnos, mutta senkin perusteella voi jo tehdä johtopäätelmiä.

Liitteenä valmisteltu aineisto.

Ehdotus

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta merkitsee valmistelutilanteen tiedoksi.

Päätös

Merkittiin tiedoksi.

Asko Honkanen ja Marko Härkönen olivat asiantuntijoina kokouksessa.

Kuntakehityslautakunta, 10.10.2018, § 107

Valmistelija / lisätiedot:
Asko Honkanen
asko.honkanen@tuusula.fi
kuntasuunnittelupäällikkö

Liitteet

- 1 Liite 1 Liikekeskuksen sijainti, vaihtoehtojen arviointi 10-2018, KKL 10.10.2018
Verkkojulkisuus rajoitettu
- 2 Tuusulan kaupan palveluverkkoselvitys 19.1.2018, liite 2, KKL 31.10.2018
- 3 Liikenne Hyryke loppuraportti 2018-09-26, liite 3, KKL 31.10.2018
- 4 Kauppapaikka-arviointi 9.10.2018, liite 4, KKL 31.10.2018
Verkkojulkisuus rajoitettu,
- 5 Päätöksen liitekartta ve 3+4, KKL 31.10.2018

Valtuustoasioiden valmistelutoimikunnan kokouksen jälkeen arvioon on liitetty valmistuneet liikennevaikutusten arviointiraportti ja kauppapaikka-arvion luonnos. Lisäksi arviota on vähäisiltä osin päivitetty.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Johtopäätelmä

Arvion osalta syntyy luonnollisesti tulkinnanvaraa, koska kaikki arvioidut osatekijät eivät ole yksiselitteisesti mitattavissa tai laskettavissa, vaan niihin sisältyy subjektiivista tulkinnanvaraa. Tässä vaihetta hanketta joudutaan sietämään epätarkkuutta, mutta nyt kerättyjen tietojen pohjalta on tehtävissä päätös siitä, mihin liikekeskus Hyrylässä tulisi toteuttaa. Parhaat edellytykset liikekeskuksen kehittämiseksi tarjoaa olevan keskustan pohjoispään ve 3 ja 4 -yhdistelmä. Tämän vaihtoehdon vahvuuksina ovat mm. keskeinen sijainti nyt ja tulevassa rakenteessa, kunnan merkittävä maanomistus, jo ovat liiketilat ja liikenteen toimivuus. Tämä yhdistelmävaihtoehto on vahva vaihtoehto kaikkien arvioitujen osa-alueiden osalta, joskin tähän sijaintiin liittyvä merkittävä ongelma on olevien kiinteistöjen purkamistarve. Toisaalta vielä suunnitelmat eivät ole niin pitkällä, että tuleeko varautua myös kirjaston purkamiseen vai voidaanko rakennusta hyödyntää ja vasta seuraavassa vaiheessa uusia näitä tiloja.

Toisena hyvänä vaihtoehtona voi pitää ve 5:tä, mutta tämän heikkoutena on vielä muutamien vuosien ajan sijaintia ydinkeskustan laidalla. Rykmentinpuiston keskuskorttelien rakentamisen myötä tilanne muuttuu. Sikäli kun liikekeskuksen toteuttamista pidetään kiireellisenä, ve 5 kannattaa jättää odottamaan seuraavaa keskustan suurta liikerakentamishanketta, jolloin ve 3+4 ja ve 5 muodostavat hyvän parin Tuusulanväylän kumminkin puolin.

Jatkotoimenpiteistä

Ve 3:n alueelle on aiemmin ollut YIT:n keskustan ideakilpailun lopuksi myönnetty suunnitteluvaraus. Tavoitteena ei tuolloin ideakilpailussa ollut liikekeskuksen toteuttaminen eikä hankkeeseen kilpailutettu kunnan edellyttämiä tiloja, joten uusi kilpailutus on tarpeen. YIT:n suunnitteluvarauksen myötä syntyi hyvä suunnitelma keskustamaisen asuinkerrostalokorttelin toteuttamiseksi vanhan ostoskeskuksen alueelle. Hanke jäi tuolloin odottamaan liikekeskuksen sijainnin päättämistä ja mikäli liikekeskuksen suunnitelmat sen mahdollistavat, hankkeen eteneminen on edelleen mahdollista.

Liikekeskushanke on lähivuosikymmenien merkittävin muutos keskusta-alueen osalta Rykmentinpuiston keskuksen rakentamisen ohella. Parhaaseen lopputulokseen pääsemiseksi ja kunnan omistajien kiinteistöjen jalostamiseksi taloudellisesti järkevällä tavalla kannattaa alueen toteuttaminen kilpailuttaa. Kilpailuttamalla alueen toteutusta pääsee kunta valitsemaan asettamiensa kriteerien mukaan parhaan ratkaisun.

Kunnan mitä ilmeisimmin pyrkiessä vuokraamaan liikekeskuksesta kunnantalon korvaavia tiloja kilpailulla voidaan varmistaa, että ratkaisu on taloudellinen. Hankintalain näkökulmasta taas toimitilojen hankkiminen ja niiden vuokrauksen kilpailuttamisvelvollisuus riippuu usein siitä, millä tavoin ja milloin tilat otetaan käyttöön. Mikäli kyseessä olisi jo toimistokäytössä oleva rakennus, jossa suoritetaan vain tavanomainen saneeraus, eikä vuokrasopimus ole normaalia alan käytäntöä pidempi, on kyseessä tavanomainen vuokrasopimus eikä hankinta. Tässä tapauksessa sen sijaan, mikäli vuokra-aika on tavanomaista pidempi ja kokonaan uusi kiinteistö muokataan vuokralaisen yksilöllisiin tarpeisiin, kyseessä on hankintalain tarkoittamalla tavalla hankinta. Oikeuskäytännön ja -kirjallisuuden perusteella voidaan katsoa, että järjestelyn kuuluminen hankintalainsäädännön piiriin ratkeaa

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

ensisijaisesti hankinnan tosiasiallisen objektiivisen luonteen mukaan. Merkitystä ei ole sillä seikalla, mihin juridiseen muotoon tarjouspyyntö on puettu.

Ehdotus

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että valtuusto päättää:

- Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskusta monipuolinen liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja liitekartalla osoitetulle alueelle.
- KETEK valmistelee liikekeskuksen toteuttamiseksi kilpailutuksen liitekartalla osoitetulle alueelle. Kilpailutuksen tavoitteena on löytää yhteistyökumppanit hankkeeseen, jonka myötä toteutetaan monipuolinen liikekeskus ja kunnan käyttöön toimistotiloja sekä mahdollisuuksien mukaan asuinrakentamista. Mikäli maanomistajien kanssa käytävien neuvottelujen osalta ei yhteistä tahtotilaa saada, jätetään nämä kilpailualueesta pois.
- Valtuuttaa kunnanhallituksen hyväksymään kilpailutusasiakirjat ja valitsemaan kilpailutöiden arviointiryhmään neljä kunnanhallituksen valitsemaa edustajaa. Kuntakehitysjohdaja valitsee arviointiryhmään neljä viranhaltijaa. Lisäksi arviointiryhmään pyydetään muiden kuin kunnan omistamien kiinteistöjen kiinteistönomistajien edustajat. Arviointiryhmän puheenjohtajana toimii viranhaltija.
- Tilakeskus selvittää alueella olevien kunnan palveluiden tilatarpeen ja mahdollisten korvaavien tilojen saatavuuden.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti palauttaa asian takaisin valmisteluun, kuitenkin siten, että

1. Liikekeskuskokonaisuuden paikaksi valitaan vaihtoehto 3+4
 2. Hankkeessa edetään neuvottelumenettelyllä vuoden 2019 aikana
 3. Kirjastoa ei tässä vaiheessa pureta
 4. Joukkoliikenteen solmupiste sijoittuu vaihtoehtojen 3+4 alueelle
 5. Yleissuunnitelman laatimista jatketaan tältä pohjalta
- Asia tulee saattaa kuntakehityslautakunnan 31.10.2018 kokoukseen uudelleen käsiteltäväksi.

Raisa Holmroos ja Janne Mäkelä Newsec Oy:stä ja Heikki Väänänen Sitowise Oy:stä esittelivät asiaa kokouksessa.

Kokous keskeytettiin neuvottelutauon ajaksi klo 19.05 - 19.30.

Jussi Salonen saapui kokoukseen klo 17.16 ja Päivö Kuusisto klo 17.53 tämän asian käsittelyn aikana. Pasi HUUHTANEN poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 18.30.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 108

Toimenpiderajoituksen asettaminen yleiskaava 2040:n valmistelun ajaksi

TUUDno-2018-1318

Valmistelija / lisätiedot:

Asko Honkanen

asko.honkanen@tuusula.fi

kuntasuunnittelupäällikkö

Liitteet

1 Liite 1 Toimenpiderajoitukset, KKL 10.10.2018

2 Liite 2 OYK ja yleiskaavaehdotuksen suojelumerkinnot, KKL 10.10.2018

3 Liite 4 luontokohteiden kuvaukset ja sijaintikartat, KKL 10.10.2018

4 Liite 3 Mielipiteiden taulukointi, KKL 10.10.2018

Kuntakehityslautakunta § 40/15.3.2017

Kiellot yleiskaavaa laadittaessa

Kun yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on pantu vireille, kunta voi määrätä alueelle maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitetun toimenpiderajoituksen. Toimenpiderajoitus on voimassa enintään viisi vuotta. Kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi kunta voi pidentää aikaa enintään viidellä vuodella ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus kunnan hakemuksesta erityisestä syystä sen jälkeen vielä enintään viidellä vuodella.

Jos kunta on määrännyt 1 momentissa tarkoitetun toimenpiderajoituksen, se on voimassa myös alueella, jolle on hyväksytty yleiskaava tai yleiskaavan muutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 128 §:

Maisematyölupa

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus):

1) asemakaava-alueella;

2) yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään; eikä

3) alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.

Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

Lupa ei ole myöskään tarpeen, jos toimenpide perustuu maantielain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan.

(2.2.2007/112)

Maisematyölupaa koskevia säännöksiä ei sovelleta sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, johon tarvitaan maa-aineslaissa (555/1981) tarkoitettu lupa.

Maa-aineslaki 6 § 2.mom, koskien maa-aineslain mukaista maa-aineksen ottamista: "Alueella, jolla on voimassa toimenpiderajoitus yleiskaavan tai

asemakaavan laatimista tai muuttamista varten, lupa voidaan myöntää, jollei

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

ottaminen tuota huomattavaa haittaa kaavan laatimiselle tai muuttamiselle, turmele kaupunki- tai maisemakuvaa eikä muutenkaan ole ristiriidassa 3 §:ssä säädettyjen rajoitusten kanssa. (5.2.1999/134)"

Toimenpiderajoituksen tarkoituksena on estää suunnittelun kohteena olevan alueen muuttuminen suunnitteluprosessin aikana.

Yleiskaavan laatimisvaiheeseen liittyvä toimenpiderajoitus pitää sisällään MRL 128 §:n mukaisen velvollisuuden hakea maisematyö lupa maisemaa muuttavaan maanrakennustyöhön, puiden kaatamiseen tai muuhun niihin verrattavaan toimenpiteeseen. Lupa voidaan myöntää MRL 140 §:n mukaisesti, mikäli toimenpide ei aiheuta huomattavaa haittaa kaavan laatimiselle tai turmele maisemakuvaa.

Laadittavan yleiskaavan tarkoitus ja valmistelun vaihe

Tuusulan yleiskaava 2040 laaditaan oikeusvaikutteisena koko kuntaan. Kaava keskittyy ennen kaikkea taajamien maankäytön ohjaamiseen ja on ohjeena tarkempaan suunnitteluun. Kaavalla ei ole tarkoitus kumota kaikkia aikaisemmin laadittuja osayleiskaavoja. Kumottaviksi esitetään Hyrylän laajentumissuuntien, Jokelan, Maantiekylän ja Tuomalan osayleiskaavoja sekä osia Kellokosken osayleiskaavasta. Taajamien ulkopuolelle ei esitetä kattavasti aluevarauksia, mutta esimerkiksi luonnon kannalta arvokkaita alueita ja uusimmat lentomelikäyrät on osoitettu koko kunnan laajuudelta.

Kunnassa valmistuneita uusimpia osayleiskaavoja ei kumota. Tiettyjä teemoja on yleiskaavassa tarkasteltu koko kunnan osalta, jolloin ne astuvat koko kunnan osalta voimaan:

- Pääliikenneverkko
- Uudet, ympäristöluvan mukaiset lentokonemelun verhoikäyrät
- Luonnonsuojelualueet
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet
- Ekologiset yhteystarpeet
- Maisema-alueet
- Muinaismuistokohteet

Asemakaava-alueen ulkopuolella tapauksissa, joissa voimaan jää kaksi kaavaa (sekä aikaisemmin laadittu osayleiskaava että nyt laadittu yleiskaava 2040), ovat Tuusulan yleiskaava 2040:n merkinnät tuoreempina tietonavoimassa. Yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 11.8.–30.9.2014.

Toimenpiderajoituksen asettaminen

Arvokkaille luontoalueille tulee asettaa toimenpiderajoitus yleiskaavan laatimisen ajaksi, jotta tiedossa olevien luontoarvojen säilyminen voidaan varmistaa.

Toimenpiderajoituksen asettamista esitetään alueille, jotka ovat valmistellussa yleiskaavaehdotuksessa osoitettu uudeksi luonnonsuojelualueeksi (16 kpl), luonnonsuojelullisesti erityisen arvokkaaksi pienvesistöksi tai suoksi (19 kpl), luonnonsuojelullisesti erityisen arvokkaaksi alueeksi (29 kpl), luonnon

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

monimuotoisuuden kannalta arvokkaaksi alueeksi (24 kpl) tai arvokkaaksi harjualueeksi tai muuksi geologiseksi muodostumaksi (14 kpl).

Yleiskaavassa esitetään arvokkaimpien luontotyyppikohteiden säästämistä rakentamiselta ja muutamia uusia kohteita perustettavan luonnonsuojelualueiksi; Tuusulanjokivarren kohteet sekä pähkinäpensaslehdot.

Laaditun yleiskaavan toteutumisen turvaamiseksi MRL 128 §:n mukainen toimenpidekielto tulee asettaa voimaan liitekartan osoittamilla kohteilla. Jos kunta on määrännyt 1 momentissa tarkoitetun toimenpiderajoituksen, ne ovat voimassa myös alueella, jolle on hyväksytty yleiskaava tai yleiskaavan muutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Lisätietoja: Katja Gräsbeck, p. 040 314 3064

Ehdotus

kp Kuntakehityslautakunta ehdottaa kunnanhallitukselle hyväksyttäväksi ja edelleen valtuuston päätettäväksi, että

- liitekartassa esitetyille yleiskaavan alueille asetetaan MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus ja että toimenpiderajoitus on voimassa kolme vuotta 15.3.2020 saakka tai kunnes yleiskaava on saanut lainvoiman
- päätöstä on noudatettava MRL 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Katja Gräsbeck poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 19.38.

Khall § 116/20.3.2017 Liitteenä toimenpiderajoituskartta

Ehdotus

Kkj Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää, että

- liitekartassa esitetyille yleiskaavan alueille asetetaan MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus ja että toimenpiderajoitus on voimassa kolme vuotta 15.3.2020 saakka tai kunnes yleiskaava on saanut lainvoiman
- päätöstä on noudatettava MRL 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Puheenjohtajan avattua asiassa keskustelun Laura Åvall usean jäsenen kannattamana esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi ja selvitetään, mitkä alueista, jolle toimenpiderajoitusta on esitetty, ovat uusia. Lisäksi tulee toimia vuorovaikutteisesti maanomistajien kanssa.

Päätös Kunnanhallitus päätti

- palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Katja Gräsbeck oli asiantuntijana kokouksessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta 10.10.2018

Kunnanhallituksen päätöksen (Khall § 116/20.3.2017) mukaisesti kaikille maaomistajille, joiden maille yleiskaavaehdotuksessa kohdistui luontoarvoja, varattiin mahdollisuus esittää mielipiteensä. Ylimääräinen kuuleminen koski noin 600 maanomistajaa. Kirje maanomistajille postitettiin 4.5.2018. Mielipiteitä sai jättää 1.6.2018 saakka, jonka jälkeen mielipiteiden jättöaikaa jatkettiin kahdella viikolla. Metsänhoitoyhdistys järjesti 29.5.2018 yleiskaavan luontokohteista kunnantalolla maaomistajille suunnatun yleisötilaisuuden, johon myös kaavoitus osallistui. Mielipiteitä saatiin 95, jotka käytiin läpi Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa. Lisäksi yleiskaavaehdotukseen valmistelluista kaavamääräyksistä käytiin työneuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksessa 16.8.2018. Mielipiteisiin laaditut vastineet postitetaan lokakuun alussa. Liitteenä 3 on taulukko, jossa on esitetty eri alilehdillä palaute referoituna. Suurelta osin palaute on ymmärrettävästi pääosin kriittistä. Palautteen perusteella on tehty tarkistuskäyntejä ja tarpeen tullen tehty rajauksiin muutoksia. Liitteenä 4 on maanomistajakuulemisen aikaan nähtävillä ollut kooste kohteista ja kohdekuvauksista sisältäen mm. kohteiden sijaintikartat, joiden perusteella saadun palautteen voi kohdentaa.

Liitteenä 2 on kartta, jossa on esitetty olevat luonnonsuojelualueet SL-merkinnällä, nyt yleiskaavan laatimisen ajaksi toimenpiderajoituksen piiriin esitetyt alueet "Luokka 1" ja "Luokka 2" -merkinnöillä sekä olevien lainvoimaisten osayleiskaavoissa suojelualueiksi merkityt alueet ("OYK-suojelumerkinnät") vertailun helpottamiseksi.

Liitteenä 1 on kartta esitetyistä toimenpiderajoitusalueista. Jotta toimenpiderajoitus olisi niin vähän rajoittava kuin mahdollista, mutta riittävä turvataksaan löydetty luontoarvot ennen yleiskaavan hyväksymispäätöstä, esitetään toimenpiderajoitusta kahdenlaisien alueiden osalta: luokka 1 ja luokka 2. Luokan 1 kohteet ovat sellaisia, joiden alueelle yleiskaava 2040:n ehdotukseen nähdään olevan tarve rajoittaa myös metsänkäsittelyä. Luokan 2 kohteilla on luontoarvoja, joiden osalta ei puolestaan ole syytä tai ei lainsäädännöstä johtuen rajoittaa metsänkäsittelyä. Liitteenä olevasta kartasta käy ilmi toimenpiderajoitusalueiden luokitus. Luontoselvitysten perusteella on todettu, että osa luontoarvoista on hävinnyt tai hävitetty. Tästä johtuen toimenpiderajoituksen piiriin esitetään osin lainvoimaisten kaavojen rajauksiin nähden supistettuja aluerajauksia. Osin selvitysten nojalla on perusteltua asettaa toisaalta uusia tai laajennettuja rajauksia ja näistä johtuen rajoituksia.

Arvokkaille luontoalueille tulee asettaa toimenpiderajoitus yleiskaavan laatimisen ajaksi, jotta tiedossa olevien luontoarvojen säilyminen voidaan varmistaa.

Ehdotus

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuuston päätettäväksi, että

– liitekartassa 1 esitetyille luokka 1 -merkinnän alueille asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- liitekartassa 1 esitetyille luokka 2 -merkinnän alueille asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

- päätöstä on noudatettava MRL 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 109

Högberginhaara 10, asemakaavan laatimishakemus / asemakaavan muutoshakemus

TUUDno-2018-1327

Valmistelija / lisätiedot:

Petteri Puputti

petteri.puputti@tuusula.fi

projektipäällikkö

Liitteet

1 Karttaliite, KKL 10.10.2018.

Kaava- ja kaavamuutoshakemusten käsittely

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

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

Hakemus

Maanomistajat hakevat asemakaavan muutosta rakennuspaikan käyttöä tehostaakseen Etelä-Tuusulan Maantiekylässä sijaitseville kiinteistöille 858-411-5-221 ja 858-411-5-220. Kiinteistöjen katuosoite on Högberginhaara 10, 04360 Tuusula. Kiinteistön 858-411-5-221 pinta-ala on 32015 m² ja kiinteistön 858-411-5-220 pinta-ala 36651 m². Molemmilla kiinteistöillä on eri omistaja. Kunnan maanomistus alueella rajoittuu lähinnä katu- ja suojaviheralueisiin.

Kiinteistöt sijaitsevat Maantiekylässä Kulomäen työpaikka-alueella. Alue sijaitsee Tuusulan etelälaidalla lähellä Helsinki-Vantaan lentoasemaa ja tulevaa Kehä IV:ää (Kulomäentie). Kaavamuutosalueella on tällä hetkellä yksi vastavalmistunut Logitrin logistiikkarakennus(32269 k- m²). Rakennuspaikan rakennusoikeus on käytetty ja rakennusta on tarve laajentaa rakennusoikeutta nostamalla.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kaavoitustilanne

Hakemuksen kohteena olevat kiinteistöt 5:220 ja 5:221 sijaitsevat **asemakaava-alue** ella(Kulomäentien työpaikka-alue, kaava nro 3424) korttelissa 9004. Ajantasa-
asemakaavassa kiinteistöjen alue on osoitettu KTY-17 merkinnällä
toimitilarakennusten korttelialueeksi. Korttelin rakennusoikeus määräytyy
tehokkuusluvun $e=0.45$ mukaan. Tonttijako on ohjeellinen.

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

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

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

Kaavoitussuunnitelma 2018 - 2022

Valtuusto on kokouksessaan 11.12.2017 § 218 hyväksynyt kaavoitussuunnitelman
vuosille 2018 - 2022. Kaavoitussuunnitelmaan on merkitty Kulomäentien työpaikka-
alue III asemakaavan laatiminen II-luokan tulossa olevana hankkeena. Tulossa olevat
hankkeet ovat kaavoitushankkeita, joita pääasiassa valmistellaan kiireellisempien
jälkeen. Asemakaavahanke on piirretty symbolisella kohdemerkinnällä kiinteistön 5:
221 länsipuoleiselle alueelle ja ympäristöön. Odottavia hankkeita on tavoitteena
valmistella viisivuotisen suunnittelujakson loppupuolella.

Harkinta

Kiinteistöt sijaitsevat teollisuusalueella, olevan rakenteen sisällä ja valmiin
kunnallistekniikan äärellä. Kulomäentie on jo osa kaavoitussuunnitelmaa. Kaavatyön
käynnistyessä suunnittelun tarkoituksenmukaisesta rajauksesta on hyvä
neuvotella lähialueen maanomistajien kanssa ja harkita ko. alueiden sisällyttämistä
samaa kaavamuutokseen. Asemakaavamuutos ja mahdollinen laajennus eivät muuta
alueiden käyttötarkoitusta vaan tehostavat alueen käyttöä.

Lisätietoja: kaavasunnittelija Petteri Puputti, p. 040 314 3515 sekä kaavoituspäällikkö
Pia Sjöroos, p. 040 314 2014.

Ehdotus

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- Tuusulan kunta käynnistää kaavamuutoksen valmistelun kun kaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty. Mikäli suunnittelualuetta on tarkoituksen mukaista laajentaa, neuvotellaan myös muiden lähialueen maanomistajien kanssa ko. alueiden sisällyttämisestä samaan asemakaavan ja laaditaan tarvittavat kaavoituksen käynnistämissopimukset,
- kunnanhallitus toteaa, että kaavamuutos on Tuusulan kunnan kannalta tärkeä yritysanche, joten kaavatyö käynnistetään kiireellisenä kärkihankkeena. Kaavamuutoksen laatimisen kustannuksista neuvotellaan maanomistajien kanssa.

Kuntakehityslautakunta päättää lisäksi

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 110

Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Kuntakehitysjohtaja

muu päätös:

§ 89 Tuusulan kunta ostaa takaisin rakentamattoman omakotitontin, Klaavonkallio, 19.09.2018

§ 90 T2H Rakennus Oy, suunnitteluvaraus kortteliin 5715, kunnanosa 15, Puustellinmetsän asemakaava-alue, 26.09.2018

§ 91 Julkisivu- ja lähiympäristön laaturyhmän perustaminen, 27.09.2018

Maankäyttöpäällikkö

§ 60 Ilmastointi Virmanen Tmi, rasitesopimus, 858-409-2-123 ja 858-409-2-398, Jokela, 02.10.2018

§ 62 Kiinteistön myynti Puustellinmetsän asemakaava-alue, Asuntomessukohde, 03.10.2018

Ehdotus

Esittelijä: Marko Härkönen, kuntakehitysjohtaja

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

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 111

Ilmoitusasiat

TUUDno-2018-71

Kunnanhallituksen päätöksiä:

24.9.2018 § 309: Rykmentinpuisto, Kirkonmäki, asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus

24.9.2018 § 311: Upokaskuja, asemakaavan muutosehdotus

Maankäyttöpäällikön tonttijakopäätökset:

18.9.2018 § 58: Rykmentinpuiston kunnanosa nro 15, tonttijaon laatiminen kortteliin 5735

27.9.2018 § 59: Rykmentinpuiston kunnanosa nro 15, tonttijaon laatiminen korttelin 5732 tontille nro 1

3.10.2018 § 61: Rykmentinpuiston kunnanosa nro 15, tonttijaon laatiminen kortteliin 5721

Paikkatietopäällikön päätös:

27.9.2018 § 2: Maastomittauslaitteiston hankinta, paikkatietoyksikkö

Ehdotus

Esittelijä: Marko Härkönen, kuntakehitysjohtaja

Merkitään tiedoksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 112

Muut asiat

- Ydinkeskusta, kortteli 8067, ehdotuksen esittelyä
- Tuusulan yleiskaava 2040, ehdotuksen esittelyä. Kokouksessa esitellään taajamien maankäyttöratkaisu. Seuraavissa lautakunnan kokouksissa käydään läpi taajamien ulkopuoliset teemat ja luontokohteiden kuulemisesta saatu palaute ja kaavaratkaisu.

Päätös

Merkittiin tiedoksi

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§103, §104, §105, §106, §107, §108, §109, §110, §111, §112

Muutoksenhakukielto

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