

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Aika 11.12.2019, klo 16:00 - 17:52

Paikka Kokoustila Aalto, Gustavelund

Käsitellyt asiat

- § 146 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 147 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 148 Rykmentinpuiston yritysalue, Rykmentinportti, asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus**
- § 149 Kiinteistön kauppaa koskeva hinnanalennus- ja vahingonkorvausvaatimus, oikaisuvaatimus**
- § 150 Kuntakehityslautakunnan alaisten tulosityksiköiden käyttösuunnitelmien hyväksyminen v. 2020**
- § 151 Kuntakehityslautakunnan laskujen hyväksyjät vuonna 2020**
- § 152 Kuntakehityslautakunnan pöytäkirjan tarkastaminen ja nähtävilläpitäminen 2020**
- § 153 Kuntakehityslautakunnan kokouksiin osallistuvat viranhaltijat vuonna 2020**
- § 154 Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus**
- § 155 Ilmoitusasiat**
- § 156 Muut asiat**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Mika Mäki-Kuhna, puheenjohtaja
Liisa Sorri, 1. varapuheenjohtaja
Jari Anttalainen, poistui 17:49
Jari Raita
Johanna Sipiläinen
Klaus Koivunen
Margita Winqvist
Päivö Kuusisto
Tiia Kaukolampi, saapui 16:25
Ulla Palomäki, saapui 17:20
Ulla Rosenqvist
Vesa Lundberg
Mika Heino, varajäsen, saapui 17:43

Muut saapuvilla olleet

Timo Havukunnas, lautakuntasihteeri, sihteeri
Aatos Kärki
Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö
Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö
Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö
Tuija Riola
Annina Nuutinen
Tiia Numminen, suunnitteluinsinööri
Eemi Vaherlehto, nuorisovaltuuston edustaja
Lauri Kopposela, kaavasuunnittelija

Poissa

Jorma Soini

Allekirjoitukset

Mika Mäki-Kuhna
Puheenjohtaja

Timo Havukunnas
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

12.12.2019

16.12.2019

Vesa Lundberg

Klaus Koivunen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirjan nähtävänäolo
Julkaistu yleisessä tietoverkossa 16.12.2019

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 146

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

Ehdotus

Esittelijä: Marko Härkönen, kuntakehitysjohtaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 147

Pöytäkirjan tarkastus

Kahden pöytäkirjan tarkastajan valinta.

Ehdotus

Esittelijä: Marko Härkönen, kuntakehitysjohtaja

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Tiia Kaukolampi ja Vesa Lundberg.

Päätös

Valittiin tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Klaus Koivunen ja Vesa Lundberg.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta, § 46, 27.03.2019

Kuntakehityslautakunta, § 148, 11.12.2019

§ 148

Rykmentinpuiston yritysalue, Rykmentinportti, asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus

TUUDno-2018-636

Kuntakehityslautakunta, 27.03.2019, § 46

Valmistelijat / lisätiedot:

Lauri Kopposela, kaavasuunnittelija

Tuusulan kunnan kaavoituksessa on laadittu Rykmentinpuiston yritysalueelle asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luonnos. Asemakaava ja asemakaavamuutosalue sijoittuu Hyrylän keskustaajaman läheisyyteen Rykmentinpuiston alueen itäosaan Tuusulan Itäväylän varrelle. Alue on rakentamaton entinen varuskunnan harjoitusalue. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 81 ha ja korttelialuetta luonnoksessa on noin 33 ha. Rakennusoikeutta asemakaavalla muodostuu noin 132 000 k-m² ja työpaikkoja muodostuu arviolta noin 1 350 kpl, arvio on suuntaa antava riippuen toimialasta ja toimipaikan koosta sekä tuotantomäärästä.

Asemakaavalla mahdollistetaan teollisuus- ja varastorakennusten rakentaminen. Asemakaavan muutoksella saadaan rakennettua katuyhteys olemassa olevan Hyrylän teollisuusalueen kautta. Tuusulan Itäväylän aluevaraus suunnitelmassa on alueen liittyminen tieverkkoon ratkaistu eritasoliittymällä. Ennen Itäväylän parantamista nelikaistaiseksi tutkitaan tilapäisen liittymävaihtoehdon toteuttamista. Sikokallion lakialue säilytetään rakentamisesta vapaana urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena huomioiden alueella olevat luontoarvot. Rykmentinpuiston viheraluetta / Keravan ja Hyrylän välistä kävelyn ja pyöräilyn laatuikäytävää varten on kaavoitettu lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan tavoitteena on yritysalueen kaavoittaminen tukemaan Hyrylän kasvua ja huolehtia yritystonttien saatavuudesta. Kaavaratkaisu tukee myös uuden asuntoalueen rakentumista. Liikenne- ja ratkaisut auttavat ilmastomuutoksen hillinnässä. Asumisen ja yritysalueen sijoittaminen lähelle toisiaan tukee tavoitetta asumisen ja työpaikkojen sijoittumisesta kävelyetäisyydelle toisistaan. Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti Tuusulan yritystonttitarjontaan. Alueelle tulee erikokoisia tontteja mahdollistaen monipuolisen yrittämisen. Asemakaavalla parannetaan yritysten toimintaedellytyksiä ja vahvistetaan kuvaa kunnan yritysmyönteisyydestä.

Alueen toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia maakaasulinjan siirrosta, Tuusulan Itäväylän eritasoliittymien ja sillan rakentamisesta sekä katujen ja kunnallistekniikan rakentamisesta. Kustannukset tarkentuvat suunnittelun edetessä. Alueen toteuttamisesta saadaan tuloja tonttien myynnistä.

Tuusulan kunta omistaa pääosin alueen, alueella on muutama yksityisessä omistuksessa oleva kiinteistö. Maanomistajien kanssa laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus. Kaavaratkaisu on tehty kunnan aloitteesta. Asemakaava on tullut

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 26.4.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut MRL:n 30 §:n mukaisesti nähtävillä 26.4.-28.5.2018 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 4 lausuntoa ja yksi mielipide. Mielipiteet ja vastineet on koottu asemakaavaluonnoksen selostukseen.

Ehdotus

Esittelijä: Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä laaditun asemakaavaluonnoksen nähtävillesetämisestä varten sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet
- asettaa asemakaavan ja asemakaavan muutosluonnoksen MRL 62 § ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillesetämisestä varten.

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

"Muutetaan siten, että 1) kaavaluonnoksesta poistetaan kortteli 5741 ja sen kaakkoispuolella oleva Teollisuuskuja korttelin kohdalla Hyrylän teollisuusalueelle asti ja 2) selvitetään muiden korttelialueiden tehokkuuden nostamista $e=0,4$ tehokkuudesta tehokkuuteen 0,5.

Perustelu: 1) Kunnanhallituksen linjaus yleiskaavaehdotuksen käsittelyn yhteydessä: Kunnanhallitus edellyttää, että Sikokallion alueen merkintä ja alueen rajausta tutkitaan uudelleen nähtävillesetämisestä jälkeen siten, että alue säilyy retkeily- ja ulkoilualueena (esim. merkinnällä VR) ja alueelta osoitetaan vastaavalla merkinnällä yhteys Urheilukeskukseen. 2) Kaavatalouden parantuminen."

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

Suoritetussa äänestyksessä

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

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 8 jaa-ääntä ja 5 ei-ääntä. Puheenjohtaja totesi, että asia käsitellään tässä kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Liisa Sorri ja Margita Winqvist ilmoittivat päätöksestä seuraavan eriävän mielipiteen:

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

"Esitimme kaavaluonnoksen palauttamista niin, että

1. siitä poistetaan kortteli 5741 ja sen kaakkoispuolella oleva Teollisuuskujja korttelin kohdalla Hyrylän teollisuusalueelle asti ja
2. Selvitetään muiden korttelialueiden tehokkuuden nostaminen $e=0,4$ tehokkuudesta tehokkuuteen 0,5

Perustelut:

1. Sikokallion säilyttäminen VL-alueena. Luonnos tuhoaisi osan Sikokalliota. Sikokallion alue on tulevaisuudessa merkittävä virkistysalue sekä Rykmentinpuiston jopa 15 000 asukkaalle ja muille hyryläläisille ja tuusulalaisille.
2. Kunnanhallitus, käsitellessään Yleiskaava 2040, edellytti, että Sikokallion alueen merkintä ja alueen rajausta tutkitaan uudelleen nähtävillä olon jälkeen siten, että alue säilyy retkeily- ja ulkoilualueena (esim. merkinnällä VR) ja alueelta osoitetaan vastaavalla merkinnällä yhteys Urheilukeskukseen
3. Kaavatalouden parantaminen. Selvitetään, voidaanko osa maakaasuputkesta jättää siirtämättä ja voidaanko ainakin osa Teollisuuskujasta jättää rakentamatta. Korttelin 5741 rakennusoikeus on esityksessä n 16 000 m². Jos nostetaan muiden korttelien rakennusoikeus 0,4:stä 0,5:een, saadaan lisää rakennusoikeutta n 29 000 m². "

Kuntakehityslautakunta, 11.12.2019, § 148

Valmistelija / lisätiedot:

Lauri Kopposela, kaavasuunnittelija

Liitteet

- 1 Yritysalue Rykmentinpuisto III, 3544E_kaavakartta, khall 16.12.2019
- 2 Yritysalue Rykmentinpuisto III, 3544E_selostus, khall 16.12.2019

Tuusulan kunnan kaavoituksessa on laadittu Rykmentinpuiston yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus. Asemakaavan tavoitteena on yritysalueen kaavoittaminen tukemaan Hyrylän kasvua ja huolehtia yritystonttien saatavuudesta.

Asemakaava ja asemakaavan muutos sijoittuu Hyrylän keskustaajaman läheisyyteen Rykmentinpuiston alueen itäosaan Tuusulan itäväylän varrelle. Alue on rakentamaton entinen varuskunnan harjoitusalue. Asemakaavalla mahdollistetaan teollisuus- ja varastorakennusten rakentaminen. Asemakaavan muutoksella saadaan rakennettua katuyhteys olemassa olevan Hyrylän teollisuusalueen kautta. Tuusulan itäväylän aluevaraus suunnitelmassa on alueen liittyminen tieverkkoon ratkaistu eritasoliittymällä. Ennen Itäväylän parantamista nelikaistaiseksi tutkitaan tilapäisen liittymävaihtoehdon toteuttamista. Asemakaava mahdollistaa kaikki välivaiheen liittymäratkaisut, joiden mahdollinen toteuttaminen tutkitaan laajemmin Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelman tarkastelun yhteydessä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Tiivistelmä asemakaavaehdotuksesta

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennusten rakentaminen. Alueelle tavoitellaan merkittävää teollisuusrakentamista ja työpaikkavaltaisia toimintoja. Alueelle voidaan myös sijoittaa toimintaa tukevia varastorakennuksia ja logistiikan toimintoja. Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että alueen rakentuminen tukee Hyrylän ja Rykmentinpuiston alueen kasvua. Vahvistamme yritystoiminnan edellytyksiä ja työpaikkojen syntymistä aktiivisella elinkeinopolitiikalla, kaavoituksella ja edistämällä liikennehankkeita. Asemakaavan keskeisenä tavoitteena on tiivistää aluerakennetta Hyrylän keskustan alueella. Asemakaava monipuolistaa alueen yritystonttitarjontaa sekä lisätä kunnan työpaikkaomavaraisuutta. Asemakaavan muutoksella liitetään uusi yritysalue katuverkkoon Teollisuuskujan kautta ja tehdään liikenneyhteyden tarvitsemia järjestelyjä. Teollisuuskujan nimi on tarkoitus muuttaa siten, että se jatkuu Tuotantotienä Falbackantieltä Rykmentinportinkadulle asti. Sikokallion alue säilytetään rakentamisesta vapaana virkistys- ja ulkoilualueena huomioiden alueella olevat luontoarvot. Rykmentinpuiston viheraluetta / Keravan ja Hyrylän välistä kävelyn ja pyöräilyn laatuikäytävää varten on kaavoitettu lähivirkistysaluetta. Liikennematkaisu tukevat ilmastomuutoksen hillintää. Asumisen ja yritysalueen sijoittaminen lähelle toisiaan tukee tavoitetta, että asuminen ja työpaikat ovat kävelyetäisyyden päässä toisistaan.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia. Suurimmat kustannukset muodostuvat alueen kunnallistekniikan ja liikenneyhteyksien rakentamisesta. Alueen suunnittelu on käynnissä ja kustannukset tarkentuvat suunnitelmien valmistuessa. Alustavan arvion mukaan vaikutus kuntatalouteen on positiivinen. Tuusulan kunta omistaa alueen pääosin, alueella on muutama yksityisessä omistuksessa oleva kiinteistö. Kaavaratkaisu on tehty kunnan aloitteesta.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 85,37 ha. Rakennusoikeutta muodostuu tehokkuusluvulla $e=0,4$, kortteleissa 5742 ja 5744 tehokkuus on $e=0,5$. Rakentamiseen varattujen korttelialueiden pinta-ala on noin 32,88 ha ja rakennusoikeutta asemakaavassa on 148 337 $k\cdot m^2$. Uutta rakennusoikeutta muodostuu 134 711 $k\cdot m^2$. Viheraluetta asemakaavassa on 32,77 ha, suojaviheraluetta 0,89 ha ja liikennealueita 18,18 ha. Asemakaavalla muodostuu työpaikkoja arviolta noin 1 350 kpl, arvio on suuntaa antava riippuen toimialasta ja toimipaikan koosta sekä tuotantomäärästä. Alueen liikennetuotos rakentamisen toteutuessa täysimääräisesti on noin 5 300 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskasta liikennettä on noin 1 600 ajoneuvoa.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-16) ja (T-5)

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle saa rakentaa teollisuus- ja varastorakennuksia sekä varastokatoksia.

(T-16) Teollisuus ja varastorakennusten korttelialue

Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää enintään 500 $k\cdot m^2$ pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Myymälätiloja ei saa rakentaa elintarvikemyyntiä varten.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Tontin rakennusosalalle saadaan asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa kevytrakenteisia katoksia ja muita suojarakennelmia, joiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 20 % tontille osoitetusta rakennusoikeudesta.

Asemakaavassa todetaan (T-5) tontin nykytilanne: (T-5) Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Korttelialueelle sallitusta kerrosalasta saa 40 % toteuttaa toimistotiloina tai toiminnan vaatimina liiketiloina. Korttelialueelle saa rakentaa asuntoja ainoastaan rakennusten hoidon vaatimaa henkilökuntaa varten, kuitenkin enintään yhden asunnon rakennuspaikkaa kohti. Rakennuspaikan rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköimis - yms. alueina on istutettava.

Asemakaavalla muodostuvat korttelialueet voidaan tarvittaessa jakaa pienemmiksi tonteiksi tarpeen mukaan. Rakentamista varten on varattu suhteellisen suuret korttelialueet, joiden tehokkuuslukuna on $e=0,4 - 0,5$. Rakennuskorttelien pinta-alat vaihtelevat 7,7 ha – 1 ha välillä mahdollistaen erikokoisten teollisuus- ja varastorakennuksien toteuttamisen. Kahden isoimman korttelialueen rakentamisoikeutta on nostettu $e=0,4 \rightarrow e=0,5$ luonnosvaiheessa esitetystä korttelialueen tehokkaamman toteuttamisen mahdollistamiseksi. Toiminnan tarvitsemat piha ja lastausalueet ovat helposti toteutettavalla tasolla tehokkaammasta rakentamisesta huolimatta. Kaupunkikuvallinen ilme kohenee ja mahdollistetaan hyvän toiminnallisen kokonaisuuden muodostuminen.

Luonnosvaiheen nähtävilläolo

Kuntakehityslautakunta on käsitellyt asemakaavaluonnosta kokouksessaan ja päättänyt asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen antamista varten. Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 11.4.–14.5.2019.

Luonnoksesta saatiin lausuntoja 8 kpl. Lausuntoja antoivat: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Elisa Oyj, Hyrylän omakotiyhdistys, Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, Fortum Power and Heat, Caruna Oy, Museovirasto, Uudenmaan liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa asemakaavasta

Mielipiteitä luonnoksesta saatiin 4 kpl. Mielipiteet käsittelivät pääasiassa Sikokalliota virkistysalueena, rakentamisen suhdetta virkistysalueeseen, katulinjausta, yritysalueen laajuutta ja maakaasulinjan siirtoa.

Yhteenveto lausunnoista ja mielipiteistä sekä laaditut vastineet ovat liitteenä

Ehdotus

Esittelijä: Pia Sjöroos, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Liisa Sorri esitti Margita Winqvistin kannattamana palautusesityksen: "Esitän, että Rykmentinportin asemakaavaehdotus palautetaan uudelleen valmisteluun siten, että turvataan Sikokallion säilyminen mahdollisimman hyvin. Työpaikkatontteja ei pidä suunnitella niin, että ne eivät ole tasaisia. Riskinä on, että ostaja haluaa louhia tontin tasaiseksi, jolloin kallioseinämän korkeudeksi tulee 5-6m. Siirtämällä korttelia 5741 ja Tuotantotietä korttelin 571 keskikohdalta n 50 m lähemmäs Itäväylää, saadaan tontteja sen molemmin puolin. Tämä on Sikokallion säilyttämisen kannalta parempi ratkaisu."

Koska oli tehty kannatettu palautusesitys, puheenjohtaja esitti toimitettavaksi asian ratkaisemiseksi nimenhuutoäänestyksen. Äänestysesitykseksi hyväksyttiin esittelijän esitys, jonka mukaan pohjaehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Liisa Sorrin muutosesitystä kannattavat äänestävät "ei".

Suoritetussa äänestyksessä pohjaehdotusta kannattivat jäsenet Johanna Sipiläinen, Tiia Kaukolampi, Ulla Rosenqvist, Mika Mäki-Kuhna, Klaus Koivunen, Päivö Kuusisto ja Vesa Lundberg. Muutosesitystä kannattivat jäsenet Margita Winqvist, Jari Anttalainen, Liisa Sorri ja Jari Raita. Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hylätyksi äänin 7-4.

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Liisa Sorri esitti Margita Winqvistin kannattamana muutosesityksen: "Esitän, että kaavasta poistetaan kortteli 5741. Näin säästetään Sikokallio olennaisilta osin. Tuusulan Itäväylän varren kortteleiden tehokkuus nostetaan 0.4 ->0.5"

Koska oli tehty kannatettu muutosesitys, puheenjohtaja esitti toimitettavaksi asian ratkaisemiseksi nimenhuutoäänestyksen. Äänestysesitykseksi hyväksyttiin esittelijän esitys, jonka mukaan pohjaehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Liisa Sorrin muutosesitystä kannattavat äänestävät "ei".

Suoritetussa äänestyksessä pohjaehdotusta kannattivat jäsenet Päivö Kuusisto, Johanna Sipiläinen, Ulla Rosenqvist, Vesa Lundberg, Tiia Kaukolampi, Mika Mäki-Kuhna ja Klaus Koivunen. Muutosesitystä kannattivat jäsenet Liisa Sorri, Margita Winqvist, Jari Anttalainen ja Jari Raita. Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi äänin 7-4.

Äänestykset

Pohjaesitys JAA

Liisa Sorrin palautusesitys EI

Jaa

Johanna Sipiläinen

Tiia Kaukolampi

Ulla Rosenqvist

Mika Mäki-Kuhna

Klaus Koivunen

Päivö Kuusisto

Vesa Lundberg

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Ei

Margita Winqvist
Jari Anttalainen
Liisa Sorri
Jari Raita

Pohjaesitys JAA
Liisa Sorrin muutosesitys EI

Jaa

Päivö Kuusisto
Johanna Sipiläinen
Ulla Rosenqvist
Vesa Lundberg
Tiia Kaukolampi
Mika Mäki-Kuhna
Klaus Koivunen

Ei

Liisa Sorri
Margita Winqvist
Jari Anttalainen
Jari Raita

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

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

Eriävä mielipide

Sorri, Winqvist ja Anttalainen jättivät eriävän mielipiteen:

ERIÄVÄ MIELIPIDE

Esitimme Rykmentinportin asemakaavaehdotuksen palauttamista uudelleen valmisteluun, koska

1. Sikokallion alueen säilyttäminen mahdollisimman koskemattomana kuntalaisten virkistys- ja ulkoilualueena on mielestämme tärkeää. Alueen olisi voinut suunnitella kaava-alueen luoteisreunan osalta luonnollisten maaston korkeusmuotojen mukaisesti, jolloin kallioalueen muoto säilyisi huomattavasti paremmin.

2. Korttelin 5741 tontit on suunniteltu niin, että ne eivät ole tasaisia vaan nousevat Sikokalliolle päin

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

mentäessä maaston muodosta johtuen. Riskinä on, että jos ostaja haluaa louhia tontin tasaiseksi, kallioseinämän korkeudeksi tulee 5-6 m kaavassa esitetyn 2 metrin sijaan.

3. Esitimme, että siirtämällä korttelia 5741 ja Tuotantotietä korttelin 5741 keskikohdalta n 50 m lähemmäs Itäväylää, suojellaan Sikokalliota ja saadaan kuitenkin tontteja Tuotantotien molemmin puolin.

4. Mikäli tämä ei ole mahdollista, esitämme että kaavasta poistetaan kortteli 5741. Vähenevää rakennusoikeutta voidaan korvata korottamalla Tuusulan Itäväylän viereisten kortteleiden rakennusoikeutta 0.4:stä 0.5:een.

Koska palautusesitystä ei hyväksytty, esitimme, että kaavasta poistetaan kortteli 5741 ja Tuusulan Itäväylän varren kortteleiden tehokkuutta nostetaan 0,5:een. Näin säästetään Sikokallio olennaisilta osin eivätkä kunnan tulot työpaikkatonttien myynnin osalta pienene.

Katsomme, että vaikka yritystonttien saaminen on kunnan kannalta tärkeää, sitä ei tule tehdä luontoarvojen ja kuntalaisten ulkoilupaikkojen kustannuksella. Rykmentinpuiston tulevat asukkaat arvostavat varmasti Sikokallion laajaa ulkoilualuetta kotiansa läheisyydessä. Yritystontteja syntyy suuri määrä ja pelko valituksista on todennäköisesti pienempi.

Tuusulassa 11.12.2019

Jari Anttalainen, kuntakehityslautakunnan jäsen, Tuusulan puolesta ry.

Margita Winqvist, kuntakehityslautakunnan jäsen, Tuusulan puolesta ry.

Liisa Sorri, kuntakehityslautakunnan varapuheenjohtaja, Tuusulan puolesta ry.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 149

Kiinteistön kauppaa koskeva hinnanalennus- ja vahingonkorvausvaatimus, oikaisuvaatimus

TUUDno-2019-2162

Valmistelija / lisätiedot:

Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö, paivi.hamalainen@tuusula.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta KKL 11.12.2019
- 2 Rakennettavuusselvitys Puustellinmetsä KKL 11.12.2019
- 3 Esirakentamisalueen kartta KKL 11.12.2019

Tausta

Tuusulan kunta myi 12.12.2018 allekirjoitetulla kauppakirjalla kiinteistön 858-15-5702-8 Tuusulan kunnassa Puustellinmetsän asemakaava-alueella hintaan 126 000 €. Tontin kaavamerkintä on AO II. Tontin pinta-ala on 819 m² ja rakennusoikeus 315 k-m². Kauppakirjan ehtojen (kohta 15. MUUT EHDOT) mukaan ”Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisusta kaikilta osin.” Kauppakirjan ehtojen (kohta 7. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN) mukaan ”Ostaja on käynyt kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä. Ostaja on ennen kaupantekoa huolellisesti tarkastanut kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto- olosuhteisiin. Ostaja on huolellisesti verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta. Ostaja hyväksyy kaupan kohteen sellaisessa kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on. Kauppakirjan ehtojen (kohta 8. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN) mukaan ”Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat: Lainhuutorekisterin ote Rastitustodistus Kiinteistörekisteriote Kiinteistörekisterikarttaote Kaavakartta ja kaavamääräykset Messuihin liittyvät asiakirjat/sopimukset Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat: Kaavakartat ja kaavamääräykset Kaavatiepiirustukset, puistosuunnitelmat”

Hinnanalennus- ja vahingonkorvausvaatimus

***** toimittivat kuntaan 18.9.2019 päivätyn hinnanalennus- ja vahingonkorvausvaatimuksen suuruudeltaan 16 222,97 € (sis. Alv 24 % 3139,93 €). Vaatimuksen mukaan kunnan oli korvattava tällä summalla tontin syvästabiloinnista aiheutuneet kustannukset.

Kuntakehitysjohtajan päätös josta haetaan oikaisua

Kuntakehitysjohtaja teki 6.11.2019 kielteisen korvauspäätöksen todeten, että kunta ei ole vastuussa kiinteistön 858-15-5702-8 syvästabilointikustannuksista ja hylkäsi hinnanalennus- ja vahingonkorvausvaatimuksen kokonaisuudessaan perusteettomana.

Kielteinen korvauspäätös perusteltiin seuraavasti: ”Kauppakirjan ehtojen kohdan 15 mukaan ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista kaikilta osin. Kauppakirjan ehtojen kohdan 8 mukaan ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, jotka on yksilöity tässä kohdassa. Tuusulan kunta ei ole liittännyt asiakirjoihin maaperä /pohjatutkimusta eikä esittänyt harhaanjohtavia tietoja maaperän ominaisuuksista tai rakentamisen edellyttämistä rakenteellisista ratkaisuista. Kauppakirjan yksiselitteisten ehtojen mukaan ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista kaikilta osin. Sopimuksen kirjaus on selkeä ja yksiselitteinen. Kunnan arvio on, että teettämällä pohjatutkimuksen ja perustamistapaselvityksen sekä kirjelmässä kuvatun syvästabiloinnin vastapuoli on omalta osaltaan toiminut kauppakirjan kohdan 15 nimenomaisen ehdon edellyttämällä tavalla. Kunnan näkemyksen mukaan kiinteistökaupassa ei ole Maakaaren 17 §:n mukaista laatuvirhettä, eikä vaadittuun hinnanalennukseen ole syytä suostua.”

Oikaisuvaatimus

***** toimittivat kuntaan 13.11.2019 päivätyn oikaisuvaatimuksen, joka kuuluu seuraavasti:

”Päätös: TUUDno-2019-2162 Kiinteistökauppaa koskeva hinnanalennus- ja vahingonkorvausvaatimus. Vaadimme muutosta hylkäykselle ja toimimaan alkuperäisen vaatimuksen mukaisesti

Perustelut: Kiinteistössä on laatuvirhe. Tuusulan kunta on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle kiinteistön potentiaalisesta maapohjaongelmasta, jota ei pystytä ratkaisemaan paaluttamalla rakennus. Tuusulan kunta on ollut tietoinen, että alueella on myös sellaista maaperää, jonka päälle ei pystytä rakentamaan kiveyksiä, eikä kunnallistekniikka tällaisella alueella säily vahingoittumattomana. Tästä todisteena on se, että Tuusulan kunta on juuri tuosta syystä alueella pilaristabiloinut katujen pohjia ja kivettäviä alueita, joiden alla kulkee mm. kunnallistekniikkaa. Tämä tieto olisi tullut kertoa ostajille ennen kaupan tekemistä, sillä valtaosa talon piha-alueista tullaan kiveämään esteettömyys syistä (tämä on ollut tiedossa Tuusulan Kunnalla). Tieto siitä, että alueella on potentiaalisesti rakentamiseen kelpaamattomia alueita, joita ei voida käyttää ilman pilaristabilointia tuli ulkopuoliselta alueella pilaristabilointia suorittaneelta yritykseltä yli puoli vuotta siitä, kun kauppa oli tehty. Kiinteistön laatuvirhe olisi vaikuttanut kauppaan tai kauppahintaan. Johtuen kiinteistökauppaan liittyvästä kiireellisestä sanktioidusta rakentamisvelvoitteesta ostajilla ei ole ollut muuta mahdollisuutta kuin suorittaa pilaristabilointi välittömästi odottamatta Tuusulan kunnan toimia. Toteamme, että Maakaaren 17 §:n mukaisesti myydyssä kiinteistössä on laatuvirhe, joka on yllä yksiselitteisesti osoitettu. Vaadimme että Tuusulan kunta korvaa pilaristabiloinnin aiheuttamat kustannukset alkuperäisen vaatimuksen mukaisesti.”

Vastine oikaisuvaatimukseen

Vaatimuskirjelmässä mainitaan, että ”Tontille on tehty pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys. Perustamistapaselvityksestä käy ilmi, että talojen alle tarvitaan teräspilaripalkit.” Vaatimuskirjelmässä ei täsmennetä tarkemmin, mistä ja milloin tehdyistä tutkimuksista ja selvityksistä on kysymys.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn yhteydessä on selvitetty kunnasta mahdollisesti saatuja tietoja koskien tontin rakennettavuutta ja pohjatutkimuksia.

Pohjatutkimusten osalta voidaan kunnan puolesta todeta, että alueellisten rakennettavuusselvi-tyksien pohjaksi tehtyjen tutkimuspisteiden tiheys ei ole sitä luokkaa, että rakennuspaikka-kohtaista perustamistapalausuntoa voitaisiin tehdä. Tästä syystä rakentajan velvollisuus on teettää rakennushankkeen suunnitteluun liittyvät maaperätutkimukset ja se on myös kauppakirjanehtojen osa.

Asuntomessutoimiston mukaan moni rakentaja on kysynyt, onko kunnalla valmiita maaperätutkimuksia tontilta / alueelta. Tällöin on vastattu, että jokaisen rakentajan tulee tehdä itse maaperätutkimus omalta tontiltaan. Lisäksi on tähdennetty, että kunta on tehnyt alueella maaperätutkimuksia vain yleisten alueiden rakennussuunnittelua varten ja että Puustellinmetsässä maaperä vaihtelee todella paljon naapuritonttienkin välillä.

Asuntomessutoimiston käsityksen mukaan kukaan rakentaja ei ole suoraan kysynyt kunnan teettämää rakennettavuusselvitystä. Tiedossa ei ole, että kunnallistekniikan teettämää rakennettavuusselvitystä olisi jaettu kenellekään asuntomessutoimistosta.

Tuusulan kunta oli teettänyt vuonna 2015 WSP:llä rakennettavuusselvityksen, joka on päivätty 31.3.2015. Vaatimuskirjelmästä ei ilmene tarkoitetaanko mainitulla perustamistapaselvityksellä tätä selvitystä. Selvitys on ollut Puustellinmetsän asemakaava-aineistoissa liitteenä, julkisesti nähtävillä. Tuntematta tarkalleen, onko myös oikaisuvaatimuksen tekijän käytössä ollut kunnan vuonna 2015 teettämää ns. rakennetta-vuusselvitystä, vastineessa voidaan todeta selvityksestä ilmeneviä keskeisiä tietoja. Selvityksen sivulla 5-6 kohdassa "POHJAOLOSUHTEET" todetaan, että tämän rakennettavuusselvityksen yhteydessä ei ole tehty uusia pohjatutkimuksia. Tuusulan kunta on toimittanut 20.2.2015 rakennettavuusselvityksen lähtötiedoiksi alueen eri aikoina tehtyjä pohjatutkimuksia, jotka sisältävät 111 painokairausta sekä kaksi tutkimuspistettä, joista on otettu häiriintyneitä maanäytteitä.

Selvityksen sivuilla 7 kohdassa "ALUEEN RAKENNETTAVUUS" todetaan, että rakennusten perustamistavan kannalta pohjaolosuhteet kaava-alueella vaihtelevat hyvin pienipiirteisesti. Sivulla 8 todetaan: "Varsinaista rakennussuunnittelua varten rakennuspaikoilla tulee suorittaa lisäpohjatutkimuksia, joiden tulosten perusteella on mahdollista tarkentaa perustamistapaa, paalupituuksia ja mitoittavaa maapohjan kantavuutta sekä tarkastaa kokonaispainumat ja kulmakiertymät tontti- ja rakennuskohtaisesti. Osalla kaava-aluetta rakennukset voidaan perustaa maan tai kallion varaisille perustoille."

Sivulla 9 todetaan alueesta, jolle oikaisuvaatimuksen kohteena oleva tontti sijoittuu seuraavaa: "Alueen I pohjoisosassa ja eteläreunalla on savipehmeikköaluetta, jolla kantavat rakenteet suositellaan perustettavaksi paaluilla. Alueen pohjoisimmassa nurkassa ja eteläisen osan poikki kulkevalla harjanteella on kallioista ja moreeni-/hiekkapohjaista maata, jolle voidaan perustaa maanvaraisesti."

Rakennettavuusselvityksen sivun 8 kartassa oikaisuvaatimuksen tontti on alueella, jolla rakennukset perustetaan paalulla.

Selvityksen sivulla 18 kohdassa "JATKOTOIMENPITEET" todetaan mm. seuraavaa: "Asemakaava- ja myöhempien suunnitteluvaiheiden yhteydessä suositellaan tehtäväksi täydentäviä pohjatutkimuksia Puustellinmäen asemakaava-alueella. Täydentävillä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

pohjatutkimuksilla tarkennetaan hienorakeisten ja karkearakeisempien maakerrosalueiden rajoja ja maakerrosten ominaisuuksia, tarkennetaan alustavia rakennusten ja rakenteiden perustamistapoja, katujen perustamistapoja ja rakennekerroksia sekä selvitetään pohjamaan kantavuuksia.”

Yhdyskuntatekniikan antamien tietojen mukaan Puustellinmetsän alueella ei ole tehty pilaristabilointia. Sen sijaan esikuormituspenkereitä kylläkin on ollut liitteenä olevan esirakentamiskartan osoittamilla alueilla (kartassa punaiset alueet). Esikuormituspenkereitä ei tällöin ole ollut oikaisuvaatimuksen tehneen tontin viereisellä katualueella.

Asian ratkaisu

Yhdyskuntatekniikan antamien tietojen mukaan, sekä toisin kuin oikaisuvaatimuksessa esitetään, Puustellinmetsän alueella ei ole tehty pilaristabilointia kunnan toimesta. Myöskään esikuormituspenkereitä ei ole ollut oikaisuvaatimuksen tehneen tontin viereisellä katualueella.

Asuntomessutoimiston mukaan moni rakentaja on kysynyt, onko kunnalla valmiita maaperätutkimuksia tontilta / alueelta. Tällöin on vastattu, että jokaisen rakentajan tulee tehdä itse maaperätutkimus omalta tontiltaan. Lisäksi on tähdennetty, että kunta on tehnyt alueella maaperätutkimuksia vain siellä täällä kunnallisteknisen rakentamisen tausta-aineistoksi ja että Puustellinmetsässä maaperä vaihtelee todella paljon naapuritonttienkin välillä.

Mikäli oikaisuvaatimuksessa ja alkuperäisessä hinnanalennus- ja vahingonkorvausvaatimuksessa mainitulla perustamistapaselvityksellä tarkoitetaan 31.3.2015 päivättyä ns. Rakennettavuusselvitys Rykmentinpuiston (Puustellinmetsän) asemakaava-alue (WSP) -asiakirjaa, niin siinä todetaan selkeästi lisäpohjatutkimusten tarve varsinaista rakennussuunnittelua varten: ”Varsinaista rakennussuunnittelua varten rakennuspaikoilla tulee suorittaa lisäpohjatutkimuksia, joiden tulosten perusteella on mahdollista tarkentaa perustamistapaa, paalupituuksia ja mitoittavaa maapohjan kantavuutta sekä tarkastaa kokonaispainumat ja kulmakiertymät tontti- ja rakennuskohtaisesti. Osalla kaava-aluetta rakennukset voidaan perustaa maan tai kallion varaisille perustuksille.”

Koska asuntomessutoimiston tiedossa on ollut em. lisäpohjatutkimusten tarve perustamistavan tarkentamiseksi, tästä syystä tontin kauppakirjaan on otettu nimenomainen kohdan 15 mukainen ehto. Asuntomessutoimisto on lisäksi pitänyt asiaa esillä rakentajille.

Kauppakirjan ehtojen kohdan 15 mukaan ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista kaikilta osin. Kauppakirjan ehtojen kohdan 8 mukaan ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, jotka on yksilöity tässä kohdassa. Tuusulan kunta ei ole liittänyt asiakirjoihin maaperä/pohjatutkimusta eikä saatujen tietojen mukaan muutenkaan esittänyt harhaanjohtavia tietoja maaperän ominaisuuksista tai rakentamisen edellyttämistä rakenteellisista ratkaisuista. Kauppakirjan yksiselitteisten ehtojen mukaan ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista kaikilta osin. Sopimuksen kirjaus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

on selkeä ja yksiselitteinen. Kasvu ja Ympäristö toimialueen arvio on, että teettämällä pohjatutkimuksen ja perustamistapaselvityksen sekä kirjelmässä kuvatun syvästabiloinnin vastapuoli on omalta osaltaan toiminut kauppakirjan kohdan 15 nimenomaisen ehdon edellyttämällä tavalla.

(Ote finlexistä Maakaari 17 §):

17 §

Laatuvirhe

Kiinteistössä on laatuvirhe, jos:

- 1) kiinteistö ei ominaisuuksiltaan ole sellainen kuin on sovittu;
- 2) myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta tai rakenteista taikka muusta kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
- 3) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta tyypillisesti myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta 2 kohdassa tarkoitetusta ominaisuudesta, josta myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
- 4) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttöön; tai
- 5) kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää.

Ostajalla on virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen tai, jos virhe on olennainen, oikeus purkaa kauppa. Ostajalla on lisäksi 1 momentin 1–4 kohdassa tarkoitetun virheen perusteella oikeus saada korvaus vahingostaan.

Kasvu ja Ympäristö toimialue katsoo, että kiinteistö ei ominaisuuksiltaan poikkea sovitusta. Myyjä ei ennen kaupan tekemistä ole antanut virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja kiinteistön ominaisuuksista. Myyjä ei ennen kaupan tekemistä ole jättänyt ilmoittamatta kiinteistön arvoon tai käyttöön vaikuttavista ominaisuuksista. Myyjä ei ole jättänyt ennen kauppaa oikaisematta ostajan virheellisiä käsityksiä kiinteistön ominaisuuksista. Kiinteistö ei salaisen virheen vuoksi poikkea laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaisilta kiinteistöiltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää.

Kasvu ja Ympäristö toimialueen näkemyksen mukaan edellä selostetuista syistä kiinteistönkaupassa ei ole Maakaaren 17 §:n mukaista laatuvirhettä. Tämän vuoksi vaadittuun hinnanalennukseen ei ole syytä suostua. Kuntakehityslautakunnan tulee hylätä oikaisuvaatimus.

Ehdotus

Esittelijä: Marko Härkönen, kuntakehitysjohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta päättää

- merkitä tiedoksi oikaisuvaatimuksen liitteineen
- merkitä tiedoksi kuntakehitysjohdajan päätöksen 6.11.2019 § 68 liitteineen
- merkitä tiedoksi asiassa saadun selvityksen
- yhtyä kuntakehitysjohdajan näkemykseen asiassa ja todeta, että kunta ei ole vastuussa kiinteistön 858-15-5702-8 syvästabilointikustannuksista
- hylätä edellä esitetyin perustein oikaisuvaatimuksen kokonaisuudessaan perusteettomana

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

asianosaiset, maankäyttö, kaavoitus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 150

Kuntakehityslautakunnan alaisten tulosityksiköiden käyttösuunnitelmien hyväksyminen v. 2020

TUUDno-2019-2391

Valmistelija / lisätiedot:

Jussi Rantala, talous- ja asiakaspalvelupäällikkö

Liitteet

1 KKL käyttösuunnitelma 2020 KKL 11.12.2019

Valtuuston 9.12.2019 kokouksessa ovat hyväksyttävänä kuntatason vuositavoitteet 2020 sekä tulosalueiden palvelusuunnitelmat vuosille 2020 - 2023. Näiden pohjalle rakentuvat vuosittain vahvistettavat palveluyksiköiden käyttösuunnitelmat.

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

Toimintatuotot 2020

Valtuuston 9.12.2019 hyväksyttävänä oleva kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan talousarvio vuodelle 2020 on toimintatuottojen osalta 5 567 402 € ollen noin 1,0 M€ suurempi verrattuna vuoden 2019 talousarvioon. Muutos johtuu lähinnä maankäytön sopimuskorvausten laskusta (1,3 M€), Asuntomessujen budjetoiduista pysäköinti- ja pääsymaksuista (0,8 M€) sekä Asuntopalvelujen siirrosta toimialalle (1,5 M€).

Toimintakulut 2020

Toimintakulujen osalta talousarviossa varataan 9 367 044 M€, joka on noin 1,3 M€ yli vuoden 2019 talousarvion. Merkittävimmät nousevat kustannuserät ovat henkilöstökulut (lisähenkilöt + palkkojen sopimuskorotukset) sekä Asuntopalvelujen siirrosta johtuva vuokratilustilustusten kasvu.

Lisätiedot: talous- ja kehityspäällikkö Jussi Rantala, p. 040 314 3502.

Ehdotus

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- vahvistaa lautakunnan alaisten palveluyksiköiden vuoden 2020 käyttösuunnitelmien tavoitteet, tuloarviot sekä määrärahat liitteen mukaisesti.

Esittelijä Asko Honkanen esitti teknisen muutoksen liitetiedostoon käyttösuunnitelma 2020 KKL 11.12.2019 (sivu 16):

Maanmyyntitulot

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Maanmyyntituloiksi on v. 2020 talousarviossa budjetoitu noin 8,8 M€. Tehdyn arvion mukaan yritystonteista kertyy 0,1 M€, 0,3 M€ vajaakäytöllä olevien kiinteistöjen myymisestä ja asuntotonteista 8,4 M€. Maana ja rahana kunnalle maksettuja maankäyttösopimuskorvauksia arvioidaan tuloutettavan noin 1,5 M€.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Jussi Rantala, Heli Hippeläinen, kasvu ja ympäristö henkilöstö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 151

Kuntakehityslautakunnan laskujen hyväksyjät vuonna 2020

TUUDno-2019-2294

Valmistelija / lisätiedot:

Jussi Rantala, talous- ja asiakaspalvelupäällikkö

Perustelut

Kunnan maksuliikenteen hoitoa koskevien ohjeiden 3 §:n mukaan toimielimet määräävät ne henkilöt, jotka toimielinten puolesta hyväksyvät kunnan suoritettavat menot ja kannettavat tulot.

Kuntakehityslautakunta päättää oikeuttaa seuraavat henkilöt hyväksymään ajalla 1.1. – 31.12.2020 laskuja ja tositteita.

Ehdotus

Esittelijä: Marko Härkönen, kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta päättää

- oikeuttaa seuraavat henkilöt hyväksymään kunnan suoritettavia menoja ja kunnalle kannettavia tuloja:

kuntakehitysjohtaja hyväksyy

- kaikki muut paitsi itseään koskevat kuntakehityslautakunnan alaiseen toimintaan liittyvät laskut ja kunnan maksuunpanot

elinvoimajohtaja hyväksyy

- palvelualueella Elinvoima, asuminen ja kehittäminen laskut ja maksuunpanot

kiinteistökehityspäällikkö hyväksyy

- palveluyksikön Hyrylän keskusta laskut ja maksuunpanot

ohjelmapäällikkö hyväksyy

- taseyksikön Rykmentinpuisto laskut ja maksuunpanot

projektipäällikkö hyväksyy

- palveluyksikön Focus laskut ja maksuunpanot

kuntasuunnittelupäällikkö hyväksyy

- palvelualueella Kuntasuunnittelu laskut ja maksuunpanot

kaavoituspäällikkö hyväksyy

- palveluyksikön Kaavoitus laskut ja maksuunpanot

maankäyttöpäällikkö hyväksyy

- palveluyksikön Maankäyttö laskut ja maksuunpanot

paikkatietopäällikkö hyväksyy

- palveluyksikön Paikkatieto laskut ja maksuunpanot

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

johtava rakennustarkastaja hyväksyy

- palvelualueella Rakennusvalvonta laskut ja maksuunpanot

kuntakehitysjohtaja hyväksyy

- investointiosassa kuntakehityslautakunnan toimintaan liittyvät menot

esimiesasemassa oleva hyväksyy

- alaistaan koskevat laskut ja maksuunpanot

Laskujen hyväksymiseen oikeutetun henkilön sijaisella on sijaisena toimiessaan samat oikeudet kuin ko. henkilöllä.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Kasvu ja ympäristö, kirjaamo, talouspalvelut

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 152

Kuntakehityslautakunnan pöytäkirjan tarkastaminen ja nähtävilläpitäminen 2020

TUUDno-2019-2015

Kuntalain (410/2015) 140 §:n mukaan valtuuston, kunnanhallituksen ja lautakunnan toimielimen pöytäkirja siihen liitettyine oikaisuvaatimusohjeineen tai valitusosoituksineen pidetään tarkastamisen jälkeen nähtävänä yleisessä tietoverkossa, jollei salassapitoa koskevista säännöksistä muuta johdu. Vastaava säännös on hallintosäännön 129 §:ssä. Hallintosäännön 128 §:n mukaan pöytäkirja tarkastetaan toimielimen päättämällä tavalla.

Ehdotus

Esittelijä: Marko Härkönen kuntakehitysjohtaja, Asko Honkanen
kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää, että

- lautakunnan pöytäkirjan tarkastavat kaksi erikseen valittavaa pöytäkirjantarkastajaa, jotka valitaan aakkosjärjestyksessä. Pöytäkirjantarkastajiksi ei valita puheenjohtajaa eikä varapuheenjohtajaa.
- lautakunnan pöytäkirja siihen liitettyine muutoksenhakuohjeineen pidetään tarkastamisen jälkeen nähtävänä yleisessä tietoverkossa kuntalain 140 §:n ja hallintosäännön 128 §:n mukaisesti.
- jos käsiteltävä asia on kiireellinen, ko. pykälän jatkokäsittely tapahtuu esim. seuraavassa kunnanhallituksessa, tarkastetaan pöytäkirjan liitteineen ko. pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 153

Kuntakehityslautakunnan kokouksiin osallistuvat viranhaltijat vuonna 2020

TUUDno-2019-2014

Hallintosäännön 113 §:n mukaan toimielinten jäsenten ja esittelijän lisäksi kuntakehityslautakunnan kokouksessa pormestarilla, apulaispormestareilla ja kansliapäälliköllä on läsnäolo- ja puheoikeus. Toimielin päättää muiden henkilöiden läsnäolo- ja puheoikeudesta. Nuorisovaltuusto voi nimetä lautakuntien kokouksiin edustajansa, jolla on läsnäolo- ja puheoikeus. Nuorisovaltuuston edustajalla ei kuitenkaan ole läsnäolo-oikeutta lautakuntien erikseen rajaamissa asioissa. Toimielimen esittelijä tai puheenjohtaja voi päättää asiantuntijan kuulemisesta yksittäisessä asiassa. Asiantuntija voi olla läsnä kokouksessa asiasta käytävän keskustelun päättymiseen saakka.

Ehdotus

Esittelijä: Marko Härkönen kuntakehitysjohtaja, Asko Honkanen
kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää, että

- viranhaltijoista ja työntekijöistä kuntakehityslautakunnan kokouksiin vakituisesti osallistuvat esittelijöiden ja pöytäkirjanpitäjän lisäksi asiantuntijoina ne viranhaltijat, jotka ovat valmistelleet kokouksessa esille tulevia asioita tai toimineet valmistelussa asiantuntijoina
- nuorisovaltuuston edustajilla on kuntakehityslautakunnan kokouksissa läsnäolo- ja puheoikeus
- esittelijöillä ja kuntakehityslautakunnan puheenjohtajalla on oikeus kutsua kokouksiin asiantuntijoita yksittäisessä asiassa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 154

Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Kuntakehitysjohtaja

muu päätös:

§ 69 Asunto Oy Tuusulan Oiva, kiinteistön 858-11-2255-5 myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 13.11.2019

§ 70 Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy, kiinteistöjen 858-1-8073-1 ja 858-1-8073-2 myynti, Tuuliviirinkuja, Klaavonkallio, 14.11.2019

§ 71 Permiso Oyj, kiinteistöjen myyntipäätöksen 14.5.2019 § 35 peruminen, Lahelanpelto II asemakaava-alue, 29.11.2019

Maankäyttöpäällikkö

§ 98 Rasitesopimuksen hyväksyminen, Alatalontie, Kellokoski, 22.11.2019

§ 99 Tuusulan Energia Oy, maa-alueen vuokraaminen kiinteistöstä 858-405-55-2, Rykmentinpuisto, 22.11.2019

§ 118 kiinteistön myynti, Anttilanranta, Etelä-Tuusula, 04.12.2019

Ehdotus

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

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

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 155

Ilmoitusasiat

TUUDno-2018-1684

Valmistelija / lisätiedot:

Kunnanhallituksen päätöksiä:

18.11.2019 § 445 Kaavoitussuunnitelma 2020 - 2040

18.11.2019 § 446 Asuntorakentaminen 2020 - 2024

25.11.2019 § 471 Tuusulan kehitettävät kiinteistöt, asemakaavan muutos

25.11.2019 § 472 Härskivi, asemakaava ja asemakaavan muutos

25.11.2019 § 473 Hyrylän liike- ja palvelukeskus, tavoitteiden tarkentaminen

25.11.2019 § 474 Högberginhaaran jatke, asemakaavan muutosehdotus, kaava nro 3622

25.11.2019 § 475 Högberginhaaran jatke, hinoittelupäätös maankäyttösopimuksia varten

Ehdotus

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Merkitään lautakunnalle tiedoksi.

Päätös

Kuntakehityslautakunta merkitsi asiat tiedoksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 156

Muut asiat

Päätös

Lautakunta keskusteli

- käsittelyyn tulevista asioista
- sovittiin että lautakunnassa tuotaisiin ensi vuonna ajoittain tiedoksi kaavoitusten tilannekatsaus
- lautakunnan mahdollisesta iltakoulu -tapaamisesta 29.1.2020. klo 17 . Paikka täsmentyy myöhemmin. Sorri ja Mäkikuhna tiedottavat asiasta.
- sahankulman työolosuhteista ja kokoustiloista, joita tulisi olla lisää..
- Pia Sjöroos esitteli Europan 15 kilpailun suunnittelutöiden kärkisatoa

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kunnallisvalitus

§149

Kunnallisvalitusohje

VALITUSOSOITUS

Valitusoikeus ja valituksen perusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun muutettu päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Valitusviranomainen

Päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella Helsingin hallinto-oikeudelta. Valitusviranomaisen yhteystiedot

Ensisijaisesti valitus tehdään hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

tai

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
Puhelin 029 56 42000
sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

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

MRL 188 §:n 3 momentin mukaan kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon samaan aikaan, kun päätöksen katsotaan kuntalain 140 §:n mukaisesti tulleen kunnan jäsenen tietoon.

Muista kuin em. päätöksistä asianosaisten katsotaan saaneen tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon, ei lueta määräaikaan.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta. Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Oikaisuvaatimuksen tekijä saa valittaessaan oikaisuvaatimuspäätöksestä esittää vaatimuksilleen uusia perusteluja. Hän saa esittää uuden vaatimuksen vain, jos se perustuu olosuhteiden muutokseen tai oikaisuvaatimuksen tekemisen määräajan päättymisen jälkeen valittajan tietoon tulleen seikkaan.

Valitukseen on liitettävä:

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valitusasiakirjojen toimittaminen

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaisille ennen valitusajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Asiakirjat toimitetaan viranomaisen asiointiosoitteeseen lähettäjän omalla vastuulla. Tämä voidaan tehdä myös postitse, sähköisesti tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy <https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijulkisuus/maksut/oikeudenkayntimaksuthallinto-oikeudessa.htm>

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§146, §147, §148, §150, §151, §152, §153, §154, §155, §156

Muutoksenhakukielto

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